

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL
LANDKREIS BREISGAU - HOCHSCHWARZWALD

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungen gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage sind kursiv gedruckt

Inhalt:

Satzung

Begründung

Zeichnerischer Teil (ersetzt den Zeichnerischen Teil vom 01.07.2010)

Verfasser im Auftrag der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL

STÄDTEBAU □ BAULEITPLANUNG □ STRUKTURPLANUNG

EICHBERGWEG 7 □ 79183 WALDKIRCH

TELEFON 07681/9494 □ FAX 07681/24500 □ E-Mail: info@ruppel-plan.de

SATZUNG DER GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

ÜBER DIE

**2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET
STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl hat am in öffentlicher Sitzung die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steegmatten“ gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, insbesondere § 13 a, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) m.W.v. 28.03.2020,
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617), in Kraft getreten am 01.01.1996, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019,
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.02.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) m.W.v. 13.05.2017,
- die **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch *Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)*

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steegmatten“ betrifft den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

§ 2 Inhalt der 2. Änderung

1. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes (Fassung der 1. Änderung vom 01.07.2010) wird ersetzt durch den zeichnerischen Teil der 2. Änderung vom
2. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird Ziffer 1.1. der Bauungsvorschriften wie folgt neu festgesetzt:

„1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein '**Gewerbegebiet**' nach § 8 BauNVO festgesetzt,

Es sind nur folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 - 4 BauNVO **zulässig**:

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL, SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 2/4 -

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.

Einzelhandel.

Ausnahme können folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- *der Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück produziert werden oder im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen. Dabei muss die Verkaufsfläche (VKF) gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10% der Grundflächen der Betriebsgebäude bis zu einer VKF von max. 100 m² umfassen,*
- *bei Tankstellen ein zugehöriger Shop mit Gastronomie und einer VKF von max. 100 m².*

Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:

- *Auf der im Gewerbegebiet abgegrenzten Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes (derzeit Flurstücks-Nr. 12809/3, im zeichnerischen Teil zusätzlich durch das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt), gelten die Festsetzungen zum Gewerbegebiet und darüber hinaus sind Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmittelmarktes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² zulässig. Dies gilt nur für den Bereich des Lebensmittel-einzelhandels und nur bis zu dessen Aufgabe.“*

3. In Ziffer 1.2.2.3 der Bebauungsvorschriften wird Satz 1 wie folgt ersetzt:

„Die Gebäudehöhe darf höchstens 13,0 m betragen.“

3 Inkrafttreten der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Steegmatten“ wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Hinweise

1. Hinweise Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald,

Fachbereiche 430/440 - Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten

Bodenschutz/Altlasten

Auf den Flst.-Nrn. 12809/4, 12705, 12703, 12797, 12796 und 12807 liegt in Teilbereichen der Altstandort 05073-000 AS* Gemeinde Eichstetten / Hanfverar./ Eichstetten, der in Beweinsniveau 1 mit Handlungsbedarf B (belassen, Entsorgungsrelevanz) geführt wird. Das dortige Baufenster ist bereits bebaut.

Sollten sich während etwaigen Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch etc.), sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Fachtechnik: Herr Tibi, 0761/2187-4466 oder Joachim.Tibi@lkbh.de).

Zusätzliche Hinweise in Ergänzung von Ziffer 2.3 der „Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen von Behörden“ (Fassung Satzungsbeschluss vom 19.03.2009)

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (§ 4 BBodSchG) und die bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731) wird hingewiesen.

Für den Umgang mit Böden, die zur Rekultivierung vorgesehen sind, insbesondere für deren Lagerung und Einbringung, gelten die Vorgaben des „Merkblattes Bodenauffüllungen“ der LUBW (Heft 26 aus der Reihe Bodenschutz).

2. Hinweise des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald,

Fachbereich 520 – Brand- und Katastrophenschutz

1. Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG §3, LBOAVO § 2 Abs.5) festgelegt. Bei einem Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

2. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

3. Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sicher-gestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (LBOAVO § 2 Abs.1-4).

4. Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL, SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 4/4 -

Eichstetten am Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bebauungsplanänderung sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eichstetten am Kaiserstuhl übereinstimmen.

Eichstetten am Kaiserstuhl, den
(Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

vom.....

GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL

**BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Ziel und Inhalt der 2. Änderung

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Steegmatten“ wurde am 19.03.2009 aufgestellt (Datum des Satzungsbeschlusses) und seither mit Satzungsbeschluss vom 01.07.2010 einmal geändert.

Ziel der 1. Änderung war es unter anderem, eine räumliche Gliederung der Nutzungen im Gewerbegebiet auf Grund der damals benachbarten Firma Gould Electronics GmbH vorzunehmen, um bei möglichen Störfällen dieses Betriebes schädliche Umweltwirkungen im Baugebiet und damit Gefahren für die sich dort aufhaltenden Menschen gemäß der Seveso-II-Richtlinie so weit wie möglich zu vermeiden. So waren insbesondere öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da bei diesen Nutzungen mit größerem Besucherverkehr gerechnet werden musste, der im Ernstfall nicht schnell genug hätte evakuiert werden können.

Diese Gefahr besteht nicht mehr. Zwischenzeitlich wurde nach Schließung der Firma Gould Electronics GmbH das gesamte Firmengelände durch Abbruch aller Gebäude zurückgebaut, sodass nunmehr keine Gefährdung bei einem Havariefall durch austretende Chemikalien für die Umgebung besteht.

Dies ermöglicht es, im Bebauungsplan „Steegmatten“ nun alle Nutzungen zuzulassen, die in einem gewöhnlichen Gewerbegebiet angesiedelt werden könnten, sofern andere Gründe, *insbesondere raumordnerische*, nicht dagegen sprechen.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem FNP entwickelt. Diese sieht für das Gewerbegebiet eine gewerbliche Baufläche vor, die in ihrer äußeren Abgrenzung unverändert bleibt (siehe Flächennutzungsplan-Ausschnitt nächste Seite). Lediglich die Abgrenzung der Verkehrsfläche wird im Norden geringfügig geändert, da sie im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „*Steegmatten II*“ liegt.

Eine Genehmigung der 2. Bebauungsplan-Änderung durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ist daher nicht erforderlich.

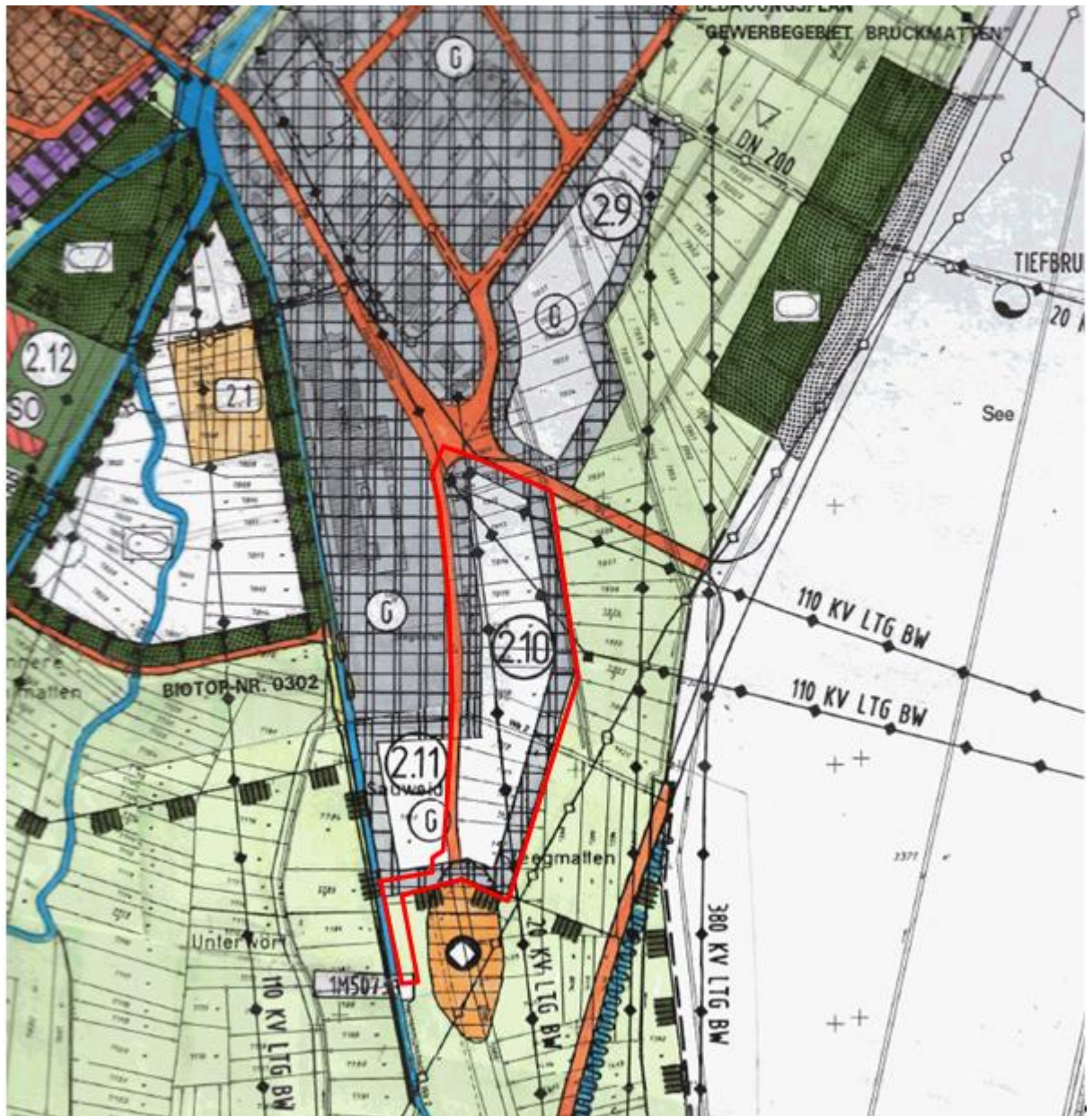
**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGBEIT STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 2/11 -

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeinde-Verwaltungsverbandes
Kaiserstuhl-Tuniberg (Zieljahr 2005), Teilplan Eichstetten am Kaiserstuhl**

(Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steegmatten“ rot umrandet)



3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauG

Es wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Nachfolgend sind die Fassungen der 1. Änderung und der geplanten 2. Änderung abgebildet:

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBE GEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 5/11 -

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB werden aus folgenden Gründen als erfüllt angesehen:

- Die Bebauungsplanänderung dient der Neuordnung eines Teilbereiches im Rahmen der Innenentwicklung.
- Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet hat eine Größe von 19.206 qm, was bei einer Grundflächenzahl von 0,8 einer zulässigen Grundfläche von 15.064 qm entspricht. Dies liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt, da es sich um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, der vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.
- Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht, da Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt werden.
- Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Die 2. Bebauungsplanänderung wirkt sich auch nicht auf die in Frage kommenden Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aus, wie aus nachfolgenden Tabelle ersichtlich ist.

Bewertung der Schutzgüter:

Raumordnerische Vorgaben und Umweltschutzziele:

Regionalplan:	<i>Durch entsprechende Bauungsvorschriften wird verhindert, dass eine Einzelhandelsagglomeration entsteht.</i>
Landschaftsplan:	keine Vorgaben
Festsetzung im Beb.-Plan:	Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, gegliedert
Flächennutzung:	Gewerbliche Nutzung mit Gebäuden und Verkehrsflächen, unbebautes Grundstück im Norden (Grünland)

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBE GEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 6/11 -

<u>SCHUTZGUT:</u>	AUSWIRKUNGEN DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG:
Mensch	Kaum veränderte Emissionen bzw. Auswirkungen auf die Wohnqualität, da Wohngebäude nicht angrenzen
Tiere und Pflanzen	Kaum Auswirkungen aufgrund des erweiterten Nutzungsspektrums bzw. der Änderung der Baugrenzen
Biotope	nicht vorhanden oder von der Änderung betroffen
Boden	kaum von der Änderung betroffen, da keine Änderung der GRZ erfolgt. Die Bebauungsvorschriften (Art der zulässigen Nutzungen, Gebäudehöhe) wirken sich nicht auf das Schutzgut Boden aus. Die überbaubaren Flächen (GRZ) werden nur geringfügig verändert.
Wasser	kein Oberflächengewässer betroffen
Klima und Luft	keine messbaren oder prognostizierbaren Auswirkungen
Landschaftsbild	Da die Änderung nur die Art der baulichen Nutzungen betrifft und die zulässige Gebäudehöhe lediglich um 1 m erhöht wird, im Übrigen das Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird, ergeben sich für das Landschaftsbild keine veränderten Auswirkungen.
Kultur- und Sachgüter:	keine betroffen.
Flächenschutz:	Die Erschließungsfläche bleibt gleich. Die intensivere Nutzung der Grundstücke dient dem schonenden Umgang mit Grund und Boden.
Wechselwirkungen	Aus den Wechselwirkungen ergibt sich keine zusätzliche Bedeutung bzw. Gefährdung von Funktionen des Naturhaushaltes.

4 Begründung der Änderungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes wird lediglich im Norden durch kleinere Erweiterungen des Baufensters geändert, um die Grundstücksausnutzung zu verbessern. Gleichzeitig wird der Geltungsbereich an die Abgrenzung des benachbarten Bebauungsplanes im Bereich der Straßeneinmündung „Zur Herrenmühle“ in die Hauptstraße im Norden angepasst bzw. verkleinert.

Da die bisherigen Flächen GE 1 und 2 bereits bebaut oder für Betriebserweiterungen reserviert sind, betrifft diese 2. Änderung inhaltlich insbesondere die ehemalige Fläche GE 3 im Norden des Geltungsbereiches, die voraussichtlich für den Bau einer

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 7/11 -

Tankstelle vorgesehen ist. Die Fläche ist allerdings baulich durch die Führung der 110-KV-Freileitung mit Mast nach wie vor eingeschränkt nutzbar.

Der Textteil des Bebauungsplanes wird dahingehend geändert, dass die Bebauungsvorschriften einheitlich für das Baugebiet geregelt werden und die Unterteilung in die Bereiche GE 1 - 3 entfällt.

Um eine Einzelhandesagglomeration an dem nicht-integrierten Standort zu vermeiden und um die Flächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zu reservieren, wird Einzelhandel nicht zugelassen. Aus dem gleichen Grund wird der Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück produziert werden oder im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen, nur ausnahmsweise zugelassen. Dabei muss die Verkaufsfläche (VKF) gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10% der Grundflächen der Betriebsgebäude bis zu einer VKF von max. 100 m² umfassen.

Bei Tankstellen soll ein zugehöriger Tankstellenshop mit dem dafür typischen Sortiment und mit entsprechend typischer Gastronomie (siehe Aufstellung unten) mit einer VKF von max. 100 m² zulässig sein (ohne Nebenräume), was einer für den Ort üblichen Größe entspricht. Wegen der geringen Größe ist kein negativer Einfluss auf die Nahversorgung in Eichstetten zu erwarten. Die derzeitige Planung für den Tankstellenshop sieht folgendes Sortiment und Raumaufteilung vor (unverbindlich):

<i>Eingangsbereich, Laufbereiche</i>	<i>25 qm</i>
<i>Kassenbereich mit Theke und Tabak im Rückbereich</i>	<i>12 qm</i>
<i>Eistruhe</i>	<i>4 qm</i>
<i>Kühlschränke/Kühlregal für Getränke und Lebensmittel z.B. Sandwich, Fast Food</i>	<i>8 qm</i>
<i>Bistro mit Stehtischbereich und Kaffeeautomat</i>	<i>24 qm</i>
<i>Süßwarenregal /Salzwarenregal/Spirituosen</i>	<i>4 qm</i>

*Verkaufsfläche für Kfz-Zubehör und Reinigungsmittel:
z.B. Ölsortiment, Starterkabel, Scheibenreinigungsflüssigkeit,
Pflegeprodukte wie Cockpitreiniger, Lederpflege,
Duftbäume, Putztücher, Glühbirnensortiment, Wischer-
blättersortiment, Dekorationsartikel, Sortiertaschen für
Rücksitze, Sitzbezüge, Fahrradzubehör*

10 qm

Werbefläche für Felgen und Reifen für die Werkstatt

5 qm

Verkaufsfläche non-food:

Zeitschriftenregal

2 qm

*Blumenständer, Sonnenbrillenständer, Spielwaren,
Kuscheltiere, Grillkohle und Einweggrills,
Landkartensortiment, Schlüsselanhänger*

6 qm

Gesamtfläche (max.):

100 qm

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBE GEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 8/11 -

Auf Flurstück 12809/3, das im zeichnerischen Teil nach Norden und Süden durch das entsprechende Planzeichen (Grenze unterschiedlicher Nutzungen) zusätzlich markiert und mit Einschrieb versehen ist, befindet sich ein rechtmäßig errichteter Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt und Backshop (Baugenehmigung zum „Neubau eines Lebensmittelmarktes, eines Getränkemarktes und eines Backshops“, Bauort: Eichstetten, Herrenmühle, Flst.-Nr. 12809/2, AZ des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald, FB 410: 410.05 – 632.60-B9839189. Die Nachtragsbaugenehmigung zum 2. Nachtrag wurde am 02.06.2010 erteilt).

Dieser Lebensmittelmarkt wäre im Bebauungsplangebiet heute nicht zulässig. Sein Bestand soll jedoch gesichert werden, da er die Grundversorgung für die Bevölkerung der Gemeinde Eichstetten sicherstellt. Daher sollen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung) Erweiterungen (ohne Erweiterung der Verkaufsfläche, die jedoch geringfügig gerundet wird), bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen entsprechend den sonstigen Bebauungsvorschriften zur Art der baulichen Nutzung und die Erneuerung des bestehenden Lebensmittelmarktes zulässig sein. Dabei darf die Verkaufsfläche insgesamt 1.200 m² nicht überschreiten. Durch diese Regelung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Bebauungsplanes in seinen übrigen Teilen, welche flächenmäßig überwiegen, gewahrt.

Die Änderungen sind aus den nachfolgenden Gegenüberstellungen erkennbar (nächste Seiten). Daraus wird ersichtlich, dass das Nutzungsspektrum im bisherigen Teilbereich GE 3 wesentlich vergrößert werden kann. Dies ist bedeutsam, da sich der unbebaute Bereich im früheren „GE 3“ verkehrsgünstig am Ortseingang von Eichstetten befindet und von Kunden gut frequentiert werden kann.

Wie in Ziffer 1 ausgeführt, besteht nach Schließung der Firma Gould Electronics GmbH keine Gefahr mehr im Hinblick auf einen möglichen Störfall. Daher sollen zusätzlich zu den bisher schon zulässigen Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig sein.

Nur ausnahmsweise sollen zulässig sein: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese Einschränkungen erfolgen im Hinblick darauf, dass die Fläche in erster Linie für gewerbliche Nutzungen vorgehalten werden soll, da die umgebenden Bereiche ebenfalls durch Gewerbebetriebe geprägt sind.

Wohnungen wären im Gewerbegebiet bereits auf Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, beschränkt, sollen aber insgesamt ausgeschlossen bleiben, da die Fläche rein gewerblich genutzt werden soll und insbesondere hinsichtlich der Lärmentwicklung keine Einschränkungen erforderlich werden sollen.

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 9/11 -

Beibehalten wird der Ausschluss von Vergnügungsstätten, die insgesamt nicht in die dörfliche Umgebung passen.

Die zulässige Gesamtgebäudehöhe wird von bisher 12,0 m auf 13,0 m angehoben, um bei An- und Neubauten eine etwas bessere Grundstücksausnutzung ermöglichen zu können.

***Nutzungen alt
(Bestand, Fassung 1. Änderung)***

GE 1	GE 2	GE 3
<p>Allgemein zulässig:</p> <p><i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwal- tungsgebäude</i></p>	<p>Allgemein zulässig:</p> <p><i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwal- tungsgebäude. Der Verkauf von eigenproduzierten Waren ist als Laden und Verkauf- stelle in funktionalem und räumlichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetrieben auf untergeordneten Flächen bis max 100 m² zulässig.</i></p>	<p>Allgemein zulässig:</p> <p><i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze</i></p>
<p>Nicht zulässig:</p> <p><i>Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten</i></p>	<p>Nicht zulässig</p> <p><i>Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe</i></p>	<p>Nicht zulässig</p> <p><i>öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwal- tungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe</i></p>

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 10/11 -

**Nutzungen neu
(Entwurf zur 2. Änderung)**

Gesamtes Gebiet	Zusatz für Fläche im ehemaligen GE 1 (bestehender Lebensmittelmarkt)
<p>Zulässig:</p> <p><i>Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke.</i></p>	<p>Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO:</p> <p><i>Auf der im Gewerbegebiet abgegrenzten Fläche des bestehenden Lebensmittelmarktes (derzeit Flurstücks-Nr. 12809/3, im zeichnerischen Teil zusätzlich durch das Planzeichen für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen abgegrenzt), gelten die Festsetzungen zum Gewerbegebiet und darüber hinaus sind Änderungen, Erweiterungen und Erneuerungen des bestehenden Lebensmittelmarktes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1200 m² zulässig. Dies gilt nur für den Bereich des Lebensmitteleinzelhandels und nur bis zu dessen Aufgabe.</i></p>
<p>Nicht zulässig:</p> <p><i>Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten.“ Einzelhandel</i></p>	
<p>Ausnahmsweise zulässig:</p> <p><i>Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, der Verkauf von Waren, die auf dem Grundstück produziert werden oder im funktionalen Zusammenhang mit einer übergeordneten Haupttätigkeit stehen. Dabei muss die Verkaufsfläche (VKF) gegenüber der Grundfläche der Betriebsgebäude deutlich untergeordnet sein und darf max. 10% der Grundflächen der Betriebsgebäude bis zu einer VKF von max. 100 m² umfassen, bei Tankstellen ein zugehöriger Shop mit Gastronomie mit einer VKF von max. 100 m².</i></p>	

**GEMEINDE EICHSTETTEN AM KAISERSTUHL,
BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"GEWERBEGEBIET STEEGMATTEN"**

Fassung zur 2. Offenlage (02. - 16.11.2020)

Seite - 11/11 -

5 Erschließungskosten, Ausgleichsmaßnahmen

Da an der Erschließungsanlage keine Änderungen notwendig sind, entstehen dadurch keine Kosten.

Ebenso entstehen keine Kosten durch Ausgleichsmaßnahmen. Eingriffe, die durch die 2. Änderung entstehen, gelten als erfolgt oder zulässig, da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Eichstetten am Kaiserstuhl, den
(Datum des Satzungsbeschlusses) (Michael Bruder, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

(Ausfertigung siehe Satzung)