

Eglseer Breite

Ausweisungs- und Besiedlungskonzept

Das
nachhaltige
Gewerbegebiet

Nachhaltiges Gewerbegebiet „Eglseer Breite“

Im positiven Zusammenspiel kommunaler und gewerblicher Initiativen wird die Basis geschaffen für eine zukunftsfähige und generationengerechte Entwicklung von Wirtschaftsstandorten. Mit der Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze sowie dem Transfer neuer technologischer Erkenntnisse aus der Wissenschaft in die Wirtschaft kommt Gewerbebetrieben eine entscheidende Rolle bei der nachhaltigen Entwicklung unserer Gesellschaft zu.

Gemeinsam mit den in Straubing ansässigen und überregional bedeutenden Einrichtungen des Kompetenzzentrums für Nachwachsende Rohstoffe mit dem Campus der Technischen Universität München (TUM CS) für Biotechnologie und Nachhaltigkeit ist die Stadt Straubing bestrebt, eine generationengerechte Standortpolitik zu betreiben. Dieses Denken durchströmt vielfältige Handlungsfelder der Stadt Straubing und mündet in einer hohen Sensibilität bei der Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Daher werden neue Gewerbestandorte in nachhaltiger Art und Weise erschlossen und besiedelt. Die Stadt Straubing stellt sich damit der kommunalen Verantwortung, förderliche Rahmenbedingungen für unternehmerische Initiativen und innovative Ideen zu schaffen und diesen den nötigen Raum zu geben. Sich ansiedelnde Betriebe profitieren in finanzieller Hinsicht durch moderne, energiesparende Planungen wie auch im Bereich der Mitarbeiter- und Kundenakquise durch den Imagegewinn aufgrund nachhaltigen Wirtschaftens.

Die Ausweisung des Gewerbegebietes Eglseer Breite basiert daher auf den drei Säulen der Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und Soziales. Unter der ökologischen Nachhaltigkeit ist u.a. der Schutz der natürlichen Ressourcen und der Artenvielfalt zu verstehen. Ökonomische Nachhaltigkeit umfasst insbesondere eine langfristig effiziente und zugleich ressourcenschonende Produktion. Die soziale Nachhaltigkeit steht für Aspekte wie gerechte Arbeitsbedingungen, Chancengleichheit und eine gute Lebensqualität.

Durch die aktive Einbindung der Ansiedler in eine nachhaltige Bewirtschaftung der Flächen wird eine dauerhafte Erhaltung der Maßnahmen auch ohne ständige Kontrolle möglich. Die Idee des nachhaltigen Gewerbegebietes wird damit Teil der Unternehmensstrategie und somit von den Unternehmen mitgetragen. Diese bekennen sich zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit, sie tragen aktiv zu einer Verbesserung der Klimasituation bei und sind Mitgestalter der progressiven Standortentwicklung Straubings mit folgenden Zielsetzungen:

- **Mit den Ressourcen Boden, Wasser und Energie wird sparsam umgegangen.**
- **Klimaschutz wird in der Planung berücksichtigt.**
- **Immissionen werden möglichst geringgehalten.**
- **Flora und Fauna werden geschützt und gefördert.**

Die Umsetzung der Ziele der Nachhaltigkeit im Gewerbegebiet „Eglseer Breite“ wird in drei Stufen realisiert. Diese umfassen

1. **die Planung der Stadt Straubing,**
2. **die nach Vorgabe der Stadt beim Bau und Betrieb durch die Ansiedler umzusetzenden Maßnahmen und**
3. **die von den Betrieben zusätzlich verbindlich zugesagten Nachhaltigkeitsmaßnahmen.**

1. Nachhaltige Planung durch die Stadt Straubing

Grundsätzlich wird im Sinne eines wertschätzenden Umgangs mit der Ressource Boden auf eine flächensparende Erschließung des Planungsgebietes geachtet. Zudem werden bei der Errichtung der öffentlichen Infrastruktur Energieeinsparpotenziale berücksichtigt. Darüber hinaus werden Aspekte der ökonomischen und ökologischen Nachhaltigkeit miteinbezogen.

1.1. Grünflächenplanung

Das Planungsgebiet wird in Summe der öffentlichen und privaten Grün- und Blühflächen einen Grünflächenanteil von ca. 15 % (*Information noch nicht final vorliegend*) aufweisen. Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes zum naturschutzrechtlich bedeutenden Eglseer Moos werden 10-15 m breite, öffentliche Grünstreifen im Westen und Norden des Planungsgebietes entstehen. Sowohl kommunale wie auch private Grün- und Blühflächen werden derart gestaltet, dass neben der Förderung der Biodiversität auch eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Arbeitnehmer*innen erwirkt wird.

1.2. Wassermanagement

Im gesamten Plangebiet wird das anfallende Niederschlagswasser versickert und verbleibt somit im Plangebiet. Dafür werden Versickerungsflächen und –mulden im öffentlichen Bereich im erforderlichen Umfang eingeplant. In den Festsetzungen ist zudem bestimmt, dass zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelung und zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit für Zufahrten und oberirdische Stellplätze, Parkstreifen, Parkplätze, Fahrgassen im Parkplatzbereich, Feuerwehrezufahrten etc., sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Substanzen erfolgt, eine wasserdurchlässige Bauweise umzusetzen ist.

1.3. Smarte Straßenbeleuchtung

Im Plangebiet soll ein intelligentes, energiesparendes Lichtmanagementsystem installiert werden, um die Straßenbeleuchtung an die orts- sowie situationsabhängigen Bedürfnisse des Arealen anzupassen und bspw. bei Abwesenheit von Verkehrsteilnehmer*innen das Licht zu dimmen. Durch die reduzierte Beleuchtungsaktivität können signifikante Einsparungen von bis zu 80% des Stromverbrauchs erreicht werden. Eine geringere Beleuchtungsaktivität bedeutet letztlich auch eine längere Haltbarkeit der Lampen und verringert damit den Wartungsbedarf der Straßenlaternen. Als Leuchtmittel wird die energieeffiziente LED-Technik eingesetzt.

1.4. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird unmittelbar an die Bundesstraße B20 als überregionale Verkehrsachse mit perspektivischem vierspurigen Ausbau angeschlossen. Damit besteht die direkte Zufahrtsmöglichkeit zu den beiden BAB A 3 und A 92, ohne dass besiedeltes Gebiet durchfahren werden muss. Dies trägt zu einer Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in der Stadt Straubing bei und dient der Entlastung der Anwohner. Zudem wird die Erreichbarkeit der Gewerbebetriebe per Fahrrad durch die Einbindung des Plangebietes in das städtische Fahrradwegenetz bis zum Jahr 2023 sichergestellt.

1.5. Betriebsstrukturen

Die Ansiedlungsflächen werden primär zur Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen, zur Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und zur Schaffung von Betriebsstätten in Schlüssel- und Zukunftstechnologien bereitgestellt. Grundstücke für flächenintensive Gewerbebereiche wie Logistik, großflächigen Einzelhandel oder Kfz-Handel werden nicht zur Verfügung gestellt.

1.6. Möglichkeit von Erbbaurechten

Neben der grundsätzlichen Möglichkeit des Ansiedlers, seine Betriebsfläche im Eigentum zu erwerben, wird in diesem Gewerbegebiet auch ein Erbbaurecht zu marktüblichen Bedingungen eingeräumt. Damit kann, gerade bei Start-up-Unternehmen und Gründern mit Schlüssel- und Zukunftstechnologien, die Geschäftsaufnahme und Betriebserrichtung deutlich unterstützt werden. Durch den Heimfall der Grundstücke an den Erbbaurechtsgeber nach Ablauf der Vertragslaufzeit werden mögliche Industriebrachen, auf die von kommunaler Seite keine Einflussnahme möglich ist, verhindert und die Flächen können einer neuen, zeitgemäßen Nutzung zugeführt werden.

2. Durch Ansiedler umzusetzende Maßnahmen beim Bau und Betrieb

Eine nachhaltige Gebietsentwicklung, die den Anforderungen des Klimaschutzes und den Aufgaben der Zukunftssicherung gerecht wird, kann nur dann erreicht werden, wenn alle Betriebe ökologische Kernthemen umsetzen und sich damit diesen Herausforderungen stellen. Die Unternehmen arbeiten gemeinsam mit der Stadt Straubing daran, nachhaltig zu wirtschaften. Sie bekennen sich zu diesen Herausforderungen und setzen sie nachhaltig um.

2.1. Gewinnung von Sonnenstrom

Jeder Ansiedler ist zur Errichtung einer Photovoltaikanlage und damit zur Nutzung von Strom aus Sonnenlicht verpflichtet. Er hat dazu eine Photovoltaikanlage zu errichten, die bezüglich ihrer Ausdehnung in der Lage ist, den jährlich im Betrieb verbrauchten Strom (ohne Prozessenergie) zu erzeugen. Dies kann durch Dachpaneele oder aber durch Fassadenelemente erreicht werden.

2.2. Energieeffiziente Bauweise und Beleuchtung

Bei Planung und Bauausführung dienen die zum Zeitpunkt der Errichtung der Betriebsstätte gültigen KfW-Standards als Orientierung. Für beheizte Gebäude ist die Effizienzgebäude-Stufe 55 als Mindeststandard einzuhalten. Die Bauausführung nach Effizienzgebäude-Stufe 40 wird grundsätzlich empfohlen, bei Bürogebäuden ist sie verpflichtend einzuhalten. Neben der Errichtung und Nutzung des Gebäudes ist der gesamte Lebenszyklus zu betrachten. Dazu zählen sowohl die Rohstoffgewinnung und die Herstellung der Baustoffe als auch der Rückbau des Gebäudes und die nachfolgende Verwertung bzw. Aufbereitung. Zudem sind zur Beleuchtung der Gebäude im Innen- wie im Außenbereich energiesparende System unter Verwendung von LED-Leuchtmitteln zu installieren.

2.3. Vermeidung von Lichtverschmutzung

Werbeanlagen, soweit baurechtlich zulässig, dürfen nicht während der Nachtzeiten beleuchtet werden. Damit kann eine erhebliche und schädliche Beeinträchtigung von Insekten und Kleinlebewesen vermieden werden. Diese Regelung dient damit dem Artenschutz, da durch ständige Lichteinwirkungen der Lebensraum dieser Tiere und deren Lebensumfeld stark belastet werden.

2.4. Rückhaltung von Oberflächenwasser

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Im Regelfall soll damit ein Ablauf in die oberirdischen Gewässer bzw. die Kanalisation nicht erfolgen. Bei starken Niederschlagsereignissen reichen aber oftmals diese Einrichtungen zur schadlosen Beseitigung des Oberflächenwassers nicht aus. Daher sind gem. Bebauungsplan die Dachflächen mit einem Mindest-Anteil von 20% zu begrünen. Durch Geländemodellierungen oder sonstige Einrichtungen sind weiterhin Vorkehrungen zu treffen, einen Ablauf aus der Grundstücksfläche zu vermeiden.

2.5. Mobilität

Der Einsatz der E-Mobilität (Fahrräder, Autos, LKW) soll auch im Hinblick auf den Klimaschutz weiterhin deutlich zunehmen. Daher müssen auch die Ladestationen für Mitarbeiter*innen, Kund*innen sowie den eigenen Fuhrpark geschaffen werden. Jeder Ansiedler ist daher verpflichtet, 20% der jeweils bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze mit E-Ladesäulen, von der aus Fahrräder und Autos bedient werden können, auszustatten. Zudem sind explizit Fahrradstellplätze in angemessenem Umfang zu schaffen.

2.6. Schaffung sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse

Der Ansiedler hat zuzusichern und auf Anfrage nachzuweisen, dass für 90% seiner Belegschaft sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse abgeschlossen wurden.

3. Auswahlkatalog zusätzlicher Nachhaltigkeits-Maßnahmen

Eine nachhaltige und zukunftsweisende Ansiedlungspolitik und Betriebsführung ist heute selbstverständlich. Neben den unter Nr. 1 und 2 dargestellten, verpflichtenden Maßnahmen sind bei der Betriebsplanung weitere Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu erfüllen, wobei jeder der drei Bereiche der Nachhaltigkeit (Ökonomie, Ökologie und Soziales) zu berücksichtigen ist. Die im Folgenden aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend ihres Beitrags zur Nachhaltigkeit mit Punkten bewertet und in der Bewertungsmatrix, die diesem Dokument als Anhang beigefügt ist, aufgeführt. Um sich für eine Ansiedlung im Plangebiet zu qualifizieren, ist im Bereich der Ökonomie eine Mindestpunktzahl von 20 erforderlich, im Bereich Ökologie müssen mindestens 50 Punkte erreicht werden und über die sozialen Nachhaltigkeitsmaßnahmen sind mindestens 25 Bewertungspunkte zu erbringen. Die vorliegende Auflistung ist nicht abschließend. Alternative Maßnahmen, die in gleicher Weise dem Ziel der Nachhaltigkeit dienlich sind, sind im Einzelfall darzustellen und unterliegen der individuellen Bewertung durch das Vergabegremium.

3.1. Ökonomische Nachhaltigkeit

Dazu zählen folgende Aspekte:

- Umsiedlung bzw. Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs mit nachhaltigem Unternehmenswachstum
- Inhaber*innengeführtes Unternehmen
- Verlagerung aus städtebaulicher Problemlage
- Ansiedlung mit überzeugendem, innovativem Unternehmenskonzept
- Ansiedlung, die sich in Geschäftsfeldern von Schlüssel- und Zukunftstechnologien betätigt
- Ansiedlung mit starkem Primäreffekt
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bzw. positive Arbeitsplatzentwicklung in den letzten fünf Jahren

3.2. Ökologische Nachhaltigkeit

Im Bereich der ökologischen Vergabekriterien sind insbesondere folgende Aspekte einschlägig:

- Ressourcenschonende Bauweise
Flächensparende Bauplanung und Reduzierung der Versiegelungsrate durch bspw. mehrstöckiges Bauen oder Errichtung unterirdischer Parkflächen; Verwendung nachwachsender und/oder regionaler Baustoffe; Verwendung geprüfter, güteüberwachter, mineralischer Ersatzbaustoffe; Ausführung der Baumaßnahmen mit Zertifizierung durch DGNB oder einen vergleichbaren Standard;
- Förderung der Biodiversität
Hoher Grünflächenanteil mit naturnaher Gestaltung des Betriebsgeländes durch Anlage von Blühwiesen, Heckenstrukturen, naturnahen Gewässern;

- Verbesserung des Mikroklimas
Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Staubbindung und natürlicher Temperaturlausgleich durch Begrünung von Dachflächen und Fassaden; Nutzung ökologischer Baumaterialien und Farben;
- Regenwassermanagement / -nutzung
Stärkung der Klimaresilienz und Vorbeugung von Überschwemmungen bei Starkregenereignissen durch Anlage zusätzlicher Regenrückhalte-Flächen; Errichtung von Rigolen oder Zisternen, um Regenwasser für Produktionsprozesse oder Bewässerung zu nutzen;
- Effektive und nachhaltige Energienutzung
Ressourcenschonung durch Installation energiesparender Systeme, Einsatz von Solarstrom- oder Wärmespeichern, Nutzung Geothermie, Gasversorgung mit Mindestanteil von 10% Biogas, Wärmeversorgung mit Biomasse, Prozesswärmerückgewinnung, Bezug von Öko-Strom, Installation von Bewegungsmeldern, Energiemanagement-Zertifizierung;
- Ressourcenschonende Mobilität
Minderung der Emissionen durch Nutzung nachhaltiger Verkehrsmittel, Förderung des Radverkehrs bzw. der ÖPNV-Nutzung bei Mitarbeiter*innen; Errichtung von E-Ladesäulen über das geforderte Maß von 20 % der zu errichtenden Stellplätze hinaus, betriebseigener Fuhrpark in Gänze mit nicht-fossilem Antrieb;

3.3. Soziale Nachhaltigkeit

Im Bereich der sozialen Vergabekriterien sind insbesondere folgende Aspekte positiv zu bewerten:

- **Ausbildungsarbeit**
Sicherung der Fachkräfte von morgen durch Investitionen in die berufliche Qualifikation junger Menschen;
- **Familienfreundlichkeit**
*Sicherung qualifizierter Mitarbeiter*innen durch flexible Arbeitszeit-Modelle für (teilzeitbeschäftigte) Mütter und Väter; (finanzielle) Unterstützung der Kinderbetreuung;*
- **Regionale Verantwortung**
Stärkung des Wirtschaftsstandortes durch regionale Auftragsvergaben; Vernetzung und Kooperation mit anderen regionalen Unternehmen;
- **Soziale Verantwortung**
Beitrag zur sozialen Gerechtigkeit durch Integration von auf dem Arbeitsmarkt Benachteiligten; Kooperation mit sozialen Einrichtungen; Schaffung nachhaltiger Verpflegungsangebote; Beteiligungsprozesse im Unternehmen;

4. Vergabeprozedere

Ansiedlungsinteressenten bewerben sich mit dem bei der Wirtschaftsförderung der Stadt Straubing erhältlichen Bewerbungsbogen und legen dar, mit welchen Maßnahmen dem Thema Nachhaltigkeit Rechnung getragen wird. Wie in Pkt. 3 beschrieben, sind im Rahmen des zusätzlich zu erbringenden Beitrags zur Nachhaltigkeit Maßnahmen aus dem ökonomischen, ökologischen und dem sozialen Bereich umzusetzen. Diesbezüglich im Rahmen der Bewerbung gemachte Angaben sind verbindlich und werden als besondere schuldrechtliche Verpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen. Ökologische Nachhaltigkeits-Maßnahmen sind im Rahmen der Bauplanung zu berücksichtigen und müssen im Bauantrag ersichtlich werden. Sollten die angegebenen Maßnahmen nicht innerhalb des vereinbarten Zeitraums umgesetzt werden, sind Ausgleichszahlungen auf ein speziell dafür eingerichtetes Konto der Stadt Straubing zu leisten. Die Stadtverwaltung wird mit diesen Geldern zielführende Nachhaltigkeits-Projekte im Stadtgebiet umsetzen bzw. Nachhaltigkeits-Investitionen tätigen. Eine Überprüfung der Angaben des Ansiedlers wird bei Aufnahme des Betriebs am neuen Standort und nochmals fünf Jahre danach durch jeweils eine*n Vertreter*in des Kommunalunternehmens Flächenentwicklung Straubing (KU) sowie der Bauordnung vorgenommen. Die Höhe evtl. zu leistender Ausgleichszahlungen ist durch das KU festzulegen.

Die vorgelegten Bewerbungen werden in Abstimmung zwischen der Wirtschaftsförderung, dem Klimaschutzmanagement sowie dem Vorstand des KU bewertet. Die finale Vergabeentscheidung wird auf Basis der vorgelegten Bewertung im Verwaltungsrat des KU getroffen.

Anlage:

Maßnahmenkatalog mit Bewertungsmatrix

Nr.	Maßnahme	max. erreichbare Bewertungspunkte	mind. erforderliche Bewertungspunkte
Ökonomische Nachhaltigkeit			20
M1	Umsiedlung bzw. Erweiterung eines ortsansässigen Betriebs mit nachhaltigem Unternehmenswachstum	10	
M2	Inhaber*innengeführtes Unternehmen	10	
M3	Verlagerung aus städtebaulichem Problembereich	10	
M4	Ansiedlung mit überzeugendem, innovativem Unternehmenskonzept	10	
M5	Ansiedlung, die sich in einem Geschäftsfeld von Schlüssel- und Zukunftstechnologien betätigt	10	
M6	Ansiedlung mit starkem Primäreffekt	10	
M7	Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze bzw. positive Arbeitsplatzentwicklung in den letzten fünf Jahren	10	
Ökologische Nachhaltigkeit			50
Ressourcenschonende Bauweise		65	
M8	Flächensparende Bauweise und Reduzierung der Versiegelungsrate	15	
M9	Verwendung nachwachsender Baustoffe	15	
M10	Verwendung regionaler Baustoffe	10	
M11	Verwendung geprüfter, güteüberwachter, mineralischer Ersatzbaustoffe	10	
M12	Ausführung der Baumaßnahmen mit Zertifizierung durch DGNB oder vergleichbaren Standard	15	
Förderung der Biodiversität		45	
M13	Grünflächenanteil über das nach B-Plan geforderte Maß hinaus	10	
M14	Anlegen von Blühstreifen oder einer Blumenwiese	10	
M15	Anlegen von Heckenstrukturen	10	
M16	Anlegen eines naturnahen Gewässers	15	
Verbesserung des Mikroklimas		40	
M17	Dachflächenbegrünung über das nach B-Plan geforderte Maß hinaus	15	
M18	Fassadenbegrünung über das nach B-Plan geforderte Maß hinaus	15	
M19	Verwendung ökologischer Baumaterialien und Farben	10	
Wassermanagement		45	
M20	Anlage zus. Regenrückhalteflächen	15	
M21	Einbau einer Rigole	15	
M22	Einbau einer Zisterne	15	
Effektive und nachhaltige Energienutzung		100	
M23	Installation von PV-Anlagen über das geforderte Maß hinaus	10	
M24	Installation eines Solarstromspeichers	10	
M25	Nutzung Geothermie	15	
M26	Gasversorgung mit Mindestanteil von 10% Biogas	15	
M27	Wärmeversorgung mit Biomasse	10	
M28	Prozesswärmerückgewinnung	10	
M29	Bezug von Öko-Strom	15	
M30	Installation von Bewegungsmeldern	5	
M31	Energiemanagement-Zertifizierung	10	
Ressourcenschonende Mobilität		35	
M32	Errichtung von E-Ladesäulen über das geforderte Maß hinaus	10	
M33	Fuhrpark ausschließlich mit Fahrzeugen, die mit nicht-fossilem Treibstoff betrieben werden	15	
M34	Förderung des Radverkehrs bzw. der ÖPNV-Nutzung bei Mitarbeiter*innen	10	
Übergreifende Maßnahmen		15	
M35	Umweltmanagement-Zertifizierung (Ökoprot, ISO 14001, EMAS oder vergleichbar)	15	
Soziale Nachhaltigkeit			25
Ausbildungsarbeit		25	
M36	Beschäftigung von Auszubildenden	15	
M37	Einrichtung einer Lehrlingswerkstatt	10	
Familienfreundlichkeit		25	
M38	Flexible Arbeitszeitmodelle	10	
M39	finanzielle Unterstützung für Kinderbetreuung	15	
Regionale Verantwortung		10	
M40	Regionale Auftragsvergaben	5	
M41	Kooperation mit regionalen Unternehmen	5	
Soziale Verantwortung		35	
M42	Integration von auf dem Arbeitsmarkt Benachteiligten	15	
M43	Kooperation mit sozialen Einrichtungen	10	
M44	Schaffung nachhaltiger Verpflegungsangebote	5	
M45	Beteiligungsprozesse im Unternehmen	5	