



Begründung

zum Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ der Gemeinde Denzlingen (Landkreis Emmendingen)

1. Anlass und Planziele

Die Gemeinde Denzlingen kann seit einiger Zeit der Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht nachkommen. Die noch wenigen freien Gewerbegrundstücke sind in privater Hand und stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Um dem dringenden Bedarf an Gewerbeflächen zur Expansion, Umsiedlung aus den Wohn- und Mischgebieten und Neugründungen gerecht zu werden bzw. weitere Abwanderungen zu verhindern, ist die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen erforderlich. Mit dem Bebauungsplans „Geringfeldele Süd 2. BA“ wird die bereits im Jahr 1998 begonnene Gewerbegebietsentwicklung Geringfeldele Süd konsequent fortgeführt. Durch die bereits vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktur sind wesentliche Voraussetzungen der Gebietserschließung gegeben. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets „Geringfeldele Süd 2. BA“ wird die heutige suboptimale Ausnutzung der verkehrlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen deutlich verbessert.

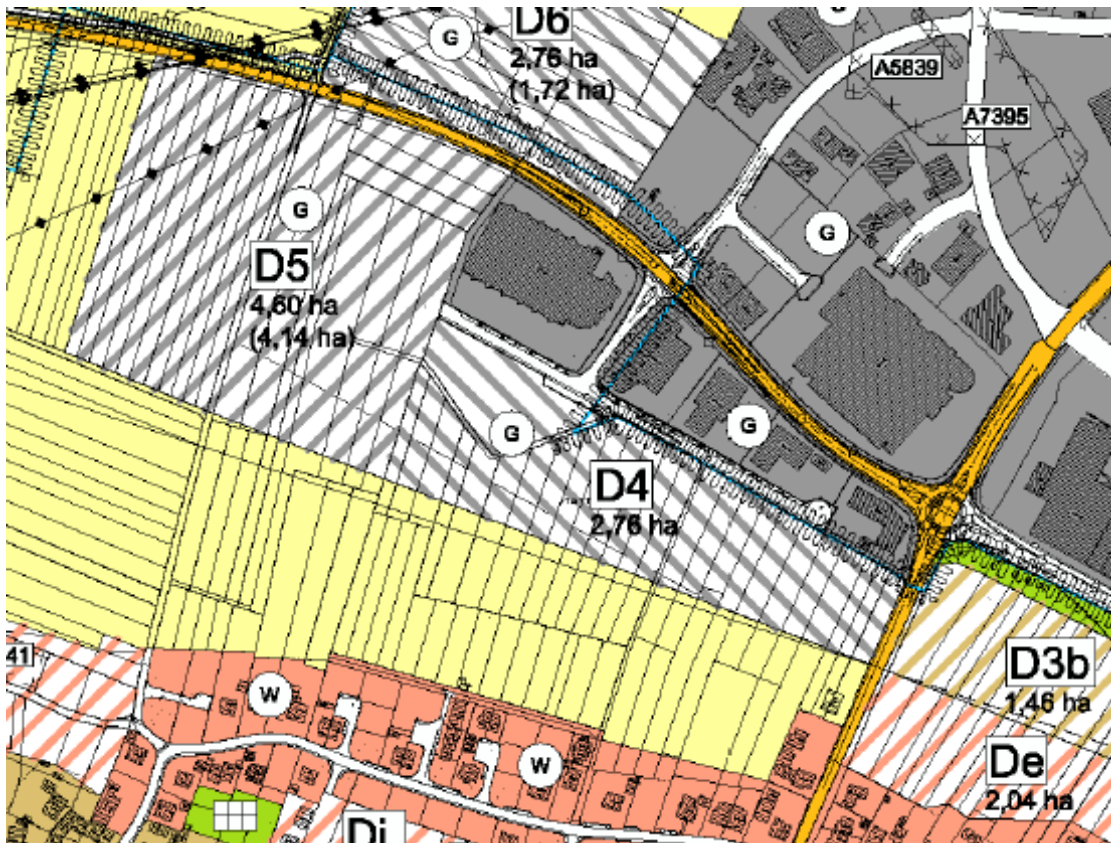
2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet mit ca. 2,7 ha liegt südlich der Marie-Curie-Straße bzw. südlich angrenzend an den Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 1. BA“ und westlich der Kirchstraße. Im Jahr 1998 wurde mit dem Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 1. BA“, eine Fläche von ca. 2,3 ha als Gewerbegebiet erschlossen und die hierfür notwendige verkehrliche und technische Infrastruktur baulich hergestellt. Die verkehrliche und technische Infrastruktur ist in Qualität und Quantität bereits auf die Erweiterung und sinnvolle Ergänzung eines südlich der Marie-Curie Straße gelegenen zweiten Bauabschnitts des Gewerbegebiets ausgelegt. Das zukünftige Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 2. BA“, wird als GEE, eingeschränktes Gewerbegebiet, entwickelt. Mit einer Fläche von ca. 2,7 ha, kann der derzeitige und zukünftige Bedarf an ortsnahen Gewerbeflächen kurzfristig gedeckt werden. Die Notwendigkeit der Gebietsentwicklung ist durch vorliegende Flächenreservierungen von bestehenden Betrieben und Anfragen zu Neuansiedlungen bzw. Umsiedlungen begründet. Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen, Vörstetten, Reute vom 06. Juli 2006 weist die Fläche als künftige Gewerbefläche aus. Der Bebauungsplan „Geringfeldele Süd 2. BA“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4. Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet

Der Planbereich „Geringfeldele Süd 2. BA“ hat zum Wohngebiet „Mattenbühl“ eine Entfernung von ca. 90 bis 120 Meter. Die Fläche zwischen diesen Baugebieten wird landwirtschaftlich genutzt. Um eine gegenseitige Beeinträchtigung von Wohnen und Gewerbe zu minimieren wird die Fläche des Bebauungsplanes „Geringfeldele Süd 2. BA“ als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) entwickelt. Durch die detaillierten Festsetzungen zur Art der Nutzung und der Ausweisung eines GEE bleibt das Gewerbegebiet de facto erhalten, wobei die höchstzulässigen Grenzwerte für Emissionen den Festsetzungen eines Mischgebiets entsprechen. Durch den Zuschnitt des zukünftigen GEE mit der durchgehenden Erschließungsstraße Marie-Curie-Straße und mit Grundstückstiefen von ca. 60 m bis max. 100 m und einer Stichstraße mit Wendehammer ist das Gebiet auch für Kleinparzellierungen, für hochwertige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, mit entsprechender Anzahl an Arbeitsplätzen, geeignet.

Die Wohnnutzung ist nur zulässig, soweit dies den betrieblichen und rechtlichen Erfordernissen entspricht. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, Untergeschoss und Kellerräumen ist ausgeschlossen. Die Prüfung erfolgt im Einzelfall durch die zuständige Baurechtsbehörde.

5. Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 24.06.2014. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.08.2014 im „Alten“ Rathaus Denzlingen (Ratsaal) durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.06.2014. Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung am 22.03.2016 die Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung Träger öffentlicher Belange. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rathaus Denzlingen vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx.

In der öffentlichen Sitzung vom xx.xx.xxxx hat der Gemeinderat die Anregungen behandelt und den Bebauungsplan und die örtlichen Bebauungsvorschriften jeweils als Satzung beschlossen.

6. Inhalt der Planung

6.1 Städtebauliches und funktionales Entwicklungskonzept

Der Planungsbereich rundet die bestehenden Gewerbeflächen nach Süden ab. Obwohl sich im südlich gelegenen Bereich „Mattenbühl“ mit einem Abstand von ca. 90 m bis 120 m ein allgemeines Wohngebiet entwickelt hat, soll an der gewerblichen Nutzung des Planbereiches festgehalten werden. Dies ist vor allem durch das knappe Flächenangebot an Gewerbeflächen der Gemeinde Denzlingen bedingt. In den letzten Jahren haben verschiedene an-, erweiterungs- und umsiedlungswillige Unternehmen Gewerbeflächen angefragt. Die Gemeinde ist aus wirtschaftlichen und politischen Gründen daran interessiert, neben der Attraktivität als Wohnstandort auch die Funktion als Arbeitsplatzstandort (Kombination von Wohnen und Arbeiten) zu erhalten und zu verbessern. Dies gilt insbesondere für zukunftsfähige Gewerbebetriebe, wie diese in den angrenzenden Gewerbeflächen bereits vorhanden sind und die hohe Ansprüche an das Arbeitsumfeld haben. Durch die gute Erreichbarkeit des Plangebietes über die Umgehungsstraße, die Fuß- und Radwegeverbindungen und der Anbindung an den ÖPNV sind die Voraussetzungen erfüllt.

Die zulässige Gebäudehöhe und zulässige Geschossigkeit (max. 3 Vollgeschosse) orientieren sich an den Gebäuden bzw. planungsrechtlichen Festsetzungen der angrenzenden Gewerbegebiete. Um die Erschließung der südlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten, wird entlang der südlichen Plangrenze ein 3 m breiter landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Zusätzlich ist zum Schutz des südlich gelegenen Wohngebietes ein privater Grünstreifen (nördlich angrenzend an den landwirtschaftlichen Weg) mit einer Breite von 2 m planungsrechtlich gesichert.

6.2 Erschließung und Parkierung

Die Erschließung erfolgt über die Marie-Curie-Straße, die überörtlich über die Umgehungsstraße bzw. Vörstetter Straße an das überörtliche Verkehrsnetz (B3, L 110, K5132) angebunden ist. Zur Inneren Erschließung sind eine Stichstraße mit Wendehammer sowie ca. 47 Senkrechtparker vorgesehen.

6.3 Art der baulichen Nutzung

Um eine Verträglichkeit mit der südlich gelegenen Wohnbebauung (Mattenbühl) mit einer Entfernung von ca. 90 bis 120 m zu gewährleisten, wird der gesamte Planbereich als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt. Somit sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die das „Wohnen“ nicht wesentlich stören. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet sind die Immissionswerte eines Mischgebietes anzuwenden. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die die Immissionswerte eines Mischgebietes einhalten. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten. Vom Einzelhandelsverbot ausgenommen sind Verkaufsstellen für Handwerksbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 10 % der Geschossfläche und maximal 200 m² Verkaufsfläche (Handwerkerprivileg). Durch die geringe Verfügbarkeit von Gewerbeflächen wird die Bereitstellung von Flächen für produzierendes Gewerbe erforderlich bzw. bedingt dies den Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Einzelhandelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sind ausgeschlossen, um die Attraktivität der Ortsmitte nicht zu beeinträchtigen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundfläche orientiert sich an den umliegenden Gewerbegebieten. Grundsätzlich ist eine Grundflächenzahl von 0,7 zulässig. Um mit dem nur beschränkt zur Verfügung stehenden bebaubaren Grund und Boden sparsam umzugehen, ist eine Überschreitung bis 0,8 zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (Dachbegrünung, Fassadenbegrünung laut Bebauungsvorschriften) erfolgen.

6.5 Höhen baulicher Anlagen

Die zulässige Höhe von Gebäuden orientiert sich ebenfalls an den umliegenden Gewerbegebieten. Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 10 m. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Gebäudemitte / Oberkante Randstein.

6.6 Bauweise

Zur besseren Ausnutzung der Gewerbeflächen wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind bei offener Bauweise auch Gebäudelängen von über 50 m.

6.7 Garagen, Carports, und Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn die Zufahrt ausschließlich über die die Grundstückszufahrt und innere Fahrgassen erfolgt, um öffentliche Parkplätze nicht zusätzlich zu beschränken bzw. zu reduzieren.

6.8 Grünordnerische Maßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind, soweit möglich, innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Um dieser Forderung Rechnung zu tragen und die Qualität (Begrünung) des Plangebietes zu verbessern, sind u.a. folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Artenempfehlung für Bäume: Spitzahorn, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Esskastanie, Elsbeere.

Artenempfehlung Sträucher: Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Felsenbirne, Alpenjohannisbeere, Heckenrose, Hundsrose. Qualität und Größenbindung der Bäume: Hochstämme mind. 16 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt. Bei allen Baumpflanzungen muss die Baumscheibe mit einer regen- und luftdurchlässigen Oberfläche versehen sein. Pro angefangener 1.000 m² privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, mittel- bis großkroniger Laubbaum nachzuweisen (Mindestbepflanzung).

(Hinweis: Wegen der gleichzeitigen Festsetzung von Versickerungsanlagen wurde die Anzahl der Pflanzgebote von üblicherweise 1 Baum pro 500 m² auf 1 Baum pro 1.000 m² herabgesetzt.) Bei mehr als 4 nicht überdachten Stellplätzen ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum pro angefangenen 5 Stellplätzen zu pflanzen. Dabei können außer den zwischen den Stellplätzen gepflanzten Bäumen auch die im unmittelbaren Randbereich gepflanzten Bäume angerechnet werden. Die Bäume sind zu 50% auf die Mindestbepflanzung anrechenbar.

Das im Plan dargestellte private Pflanzgebot am südlichen Gebietsrand ist mit heimischen Laubgehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Wuchshöhe muss mindestens 3,0 m betragen. Pro 100 m² Fläche sind mindestens 30 Gehölze zu pflanzen. Artenempfehlung: Feldahorn, Liguster, Bluthartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Felsenbirne, Heckenrose, Hundsrose. Die Umsetzung des Pflanzgebotes ist im Bauantrag nachzuweisen. Im Einzelfall kann jedoch von der vorgegeben Anzahl und Lage der Laubgehölze und Sträucher abgewichen werden, wenn aufgrund des Entwässerungsantrages für das jeweilige Grundstück die Versickerungsanlage so dimensioniert und platziert werden muss, dass hinsichtlich der Vorgabe für die Bepflanzung abgewichen werden muss.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die zulässige Dachneigung wurde zur besseren Einfügung vom Bebauungsplangebiet „Geringfeldle Süd 1. BA“ übernommen. Die Hauptbaukörper dürfen eine Dachneigung von maximal 30° aufweisen. Nebengebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

7.2 Gebäudehöhe / Traufhöhe

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe wird nicht für erforderlich gehalten. Die maximal zulässige Traufhöhe ist mit 10 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist „Mitte Gebäude/Oberkannte Fahrbahn“.

7.3 Werbeanlagen

Zum Schutz der Wohnnutzung im Bereich Mattenbühl sind Werbeanlagen nur eingeschränkt zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf 5 % der jeweiligen Fassadenfläche und maximal 7 m² nicht übersteigen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf durch Werbeanlagen nicht überschritten werden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und Werbeträger mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Dies gilt auch für Laserwerbung, Skybeamer und ähnliche Werbeanlagen.

7.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen sind als Grünfläche anzulegen. Der Grünflächenanteil muss mindestens 20 % der Grundstücksfläche betragen, um den Umweltbelangen (Klima, Grundwasser, etc.) Rechnung zu tragen. Bei Baum- und Heckenpflanzungen sind ausschließlich heimische, nicht allergene Pflanzen zu verwenden.

7.5 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. An der südlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen nur nördlich des privaten Grünstreifens zulässig.

7.5 Niederspannungsfreileitungen

Zur Verhinderung von „oberirdischen Leitungen“, die das städtebauliche Erscheinungsbild / Ortsbild beeinträchtigen, sind Niederspannungsleitungen im Plangebiet unterirdisch zu verlegen.

8. Umweltbelange / Umweltbericht

Die Gegenüberstellung von Eingriffen und den Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation lässt sich laut Umweltbericht wie folgt zusammenfassen:

- eine ausgeglichene Situation für die Schutzgüter Mensch/ Erholung
- geringfügige Ausgleichsdefizite für die Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild
- erhebliche Ausgleichsdefizite bestehen für die Schutzgüter Biotop, Tiere, Boden, Wasser.

Da es sich bei den letztgenannten vier Schutzgütern um jeweils erhebliche Abweichungen von einer ausgeglichenen Bilanz handelt, werden externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Ökokontos erforderlich. Insgesamt wird die alle Schutzgüter einbeziehende Gesamtbetrachtung als eine insgesamt ausgeglichene Eingriffs- / Ausgleichssituation beurteilt.

Bei Umsetzung aller Maßnahmen bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen im Naturhaushalt und Landschaftsbild zurück. Der Ausgleich externer Maßnahmen erfolgt aus dem Ökokontoguthaben. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Emmendingen. Maßnahmen zum Artenschutz sind von der noch zu vervollständigenden Vogelkartierung abhängig und werden, soweit erforderlich, ebenfalls

durch die Vereinbarung mit der Unteren Naturschutzbehörde gesichert. Auf die detaillierten Ausführungen (Bestandsaufnahmen, Bewertungen) des beigefügten Umweltberichtes wird verwiesen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Wasserver- und Entsorgung sind durch die gemeindlichen Anlagen gesichert.

9.2 Niederschlagswasserversickerung / Rückhaltung

Das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-Rigolen-Element so zur Versickerung zu bringen, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Im Extremfall ist die Forderung zu erheben, dass der Vorfluter (Schwanen) durch das von den jeweiligen Baugrundstücken abgeleitete Oberflächenwasser weder qualitativ noch quantitativ zusätzlich belastet wird. Davon abweichend kann abzuleitendes Oberflächenwasser entsprechend den verfügbaren Reserven aus der wasserrechtlichen Genehmigung für das Baugebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ auch den Vorflutern, Kählergraben und Glotter zugeleitet werden. Ist eine Versickerung wegen der topographischen Lage oder verfügbaren Fläche, sowie aufgrund der Höhenlage der Versickerungsanlage zum mittleren Grundwasserhöchststandes (Mindestabstand zum MHW = 1,00 m) bzw. wegen der Bodenbeschaffenheit lt. Baugrundgutachten nicht möglich, sind Maßnahmen zur Rückhaltung bzw. zeitlich versetzten Einleitung des Oberflächenwassers in den öffentlichen Kanal zu entwickeln (z.B. Stauraumkanal, Retentionszisterne etc.). Der Drosselabfluss wird auf 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossene Fläche festgesetzt.

Versickerungsanlagen auf den Grundstücken sind nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen und ausreichend zu bemessen (DWA-Arbeitsblatt A 138). Sie sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und diese als dauerhaft belebte Bodenschicht zu belassen. Unzulässig sind - wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen - punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird. Im Einzelnen ist das Bodengutachten vom 5.11.1999 für das Baugebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ analog anzuwenden. Das Bodengutachten ist den Bebauungsvorschriften als Anlage beigefügt.

9.3 Schmutzwasserbeseitigung.

Schmutzwasserleitungen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der Abwassersatzung der Gemeinde Denzlingen an die öffentlichen Schmutzwasserkanäle anzuschließen.

10. Bodenordnung

Einige Grundstücke befinden sich in privater Hand. Ein Verfahren zur Bodenordnung ist erforderlich. Sofern erforderlich, ist zur Bodenordnung ein amtliches Umlegungsverfahren durchzuführen.

11. Kosten

Die Marie-Curie-Straße wurde im Zusammenhang mit dem 1. Bauabschnitt teilweise hergestellt. Nach dem Bebauungsplankonzept sind eine Stichstraße mit Wendehammer, öffentliche Parkplätze, Straßenbeleuchtung und Straßenbegleitgrün erforderlich. Es ist mit folgenden Kosten (Schätzung) zu rechnen.

- | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| - Straßenbau (Endausbau und Stichstraße), Gehweg, Parkplätze, Beleuchtung, Landwirtschaftsweg und Straßenbegleitgrün ca. | 240.000 € |
| - Kosten Bebauungsplan | 21.000 € |
| - Kosten Umweltbericht mit Artenschutz ca. | 11.000 € |
| - Kosten Ausgleichsmaßnahmen mit Artenschutz ca. | 190.000 € |
| - Kosten Umlegungsverfahren ca. | 75.000 € |
| - Fortführung Liegenschaftskataster etc. ca. | 9.000 € |

12. Flächendaten:

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs	27.780 m ²
Verkehrsflächen	2.286 m ²
Öffentliche Grünflächen	568 m ²
Private Grünflächen	838 m ²

Denzlingen, den 22.03.2016

Siegel

Markus Hollemann, Bürgermeister