


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB
Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen Privater:

Anregung	Stellungnahme
<p>Bürger 1 Schreiben vom 05.05.2016: Bei offener Bauweise keine Gebäudelänge über 50 m erlauben. Bitte die abweichende Bauweise wieder streichen, damit die Bebauung zum Wohngebiet nicht so massiv und erdrückend erscheint.</p>	<p>Die Anregung wird berücksichtigt. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird in offene Bauweise geändert. Die geplante Bebauung hält einen Abstand von 90 - 120 m zur Wohnbebauung „Mattenbühl“ ein. Durch diesen Abstand, die höhenmäßige Beschränkung im Bebauungsplan sowie die Änderung von einer abweichenden in offene Bauweise wird vorliegend keine erdrückende Wirkung der Bebauung gesehen.</p>
<p>Bürger 2 Schreiben vom 15.05.2016: Bei dem geplanten Gewerbegebiet wäre unser Grundstück nur durch einen schmalen Grünstreifen von diesem getrennt. Im Rahmen einer Analyse zum geplanten Gewerbegebiet heißt es: „Die im Süden liegende Wohnbebauung darf nicht beeinträchtigt werden“. Die ist nicht gegeben, wenn im Hinblick auf die geplante Bebauung Gebäudehöhen von 10 m vorgesehen sind. Dies würde dazu führen, dass man beim Blick aus dem Fenster direkt auf Betonklötze und Industriehallen schaut, was definitiv eine Beeinträchtigung wäre.</p> <p>Zudem ist in der Planung keinerlei Schutz vor Schall- und anderen Emissionen vorgesehen. Zwar sollen nur „nicht störende Betriebe“ angesiedelt werden, jedoch können auch diese Betriebe Lärmbelastigungen z.B. durch Maschinenbetrieb, anfahrende LKW etc. verursachen.</p>	<p>Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet hält einen Abstand von 90 - 120 m zur Wohnbebauung „Mattenbühl“ ein. Durch diesen Abstand, die höhenmäßige Beschränkung der Gebäude sowie die Beschränkung der Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass sich für die bestehende Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben. Eine maximal zulässige Traufhöhe von 10 m wird im Hinblick auf die Entfernung zur Wohnbebauung als verträglich angesehen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit der Thematik „Lärmschutz“ auseinander gesetzt. Es ist richtig, dass im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) nur nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe zulässig sind. Zusätzlich sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte trotz der gewerblichen Nutzung lediglich den zulässigen Lärmwerten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, welches nach dem „Abstu-</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Falls dieses Gewerbegebiet nicht mehr zu verhindern ist, so wird gefordert, die Realisierung so schonend wie möglich für Stadtbild, Bürger und Umwelt zu gestalten.</p> <p>Ein Sicht- und Lärmimmissionsschutz wäre die Errichtung eines Erdwalls von 5 m Höhe der das Gewerbegebiet zum Wohngebiet hin abgrenzt.</p> <p>Es wird gefordert, den verbleibenden Grünstreifen zum Wohngebiet Mattenbühl für zukünftige Maßnahmen zur Entwicklung von Gewerbegebieten explizit in geeigneter Form auszuschließen.</p>	<p>funksgebot“ sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Die zulässigen Lärmwerte liegen daher unter den Werten eines klassischen Gewerbegebietes. Dem Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen ist damit Rechnung getragen.</p> <p>Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden durch eine flächensparende Bauweise Rechnung. Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt. Durch die höhenmäßige Beschränkung der Bebauung wird sichergestellt, dass die Neubebauung sich mit der vorhandenen Bebauung verträglich gestaltet.</p> <p>Aufgrund des Abstandes zwischen „GEE“ und dem Wohngebiet „Mattenbühl“ von 90 - 120 m sowie der Beschränkung der zulässigen Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes werden zusätzliche Sicht- und Lärmschutzanlagen nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend ist im Bebauungsplan ein durchgängiger Grünstreifen entlang des südlichen Plangebietes festgesetzt. Dieser ist nach den Bebauungsvorschriften entsprechend zu bepflanzen.</p> <p>Der Bereich zwischen dem geplanten Gebiet und dem bestehenden Wohngebiet „Mattenbühl“ ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und steht einer gewerblichen Nutzung daher nicht zur Verfügung.</p>
<p>Bürger 3 Schreiben vom 15.05.2016, vom 16.05.2016 und vom 17.05.2016: Die Fehlentscheidungen beim damaligen FNP am Bürger vorbei, für den Bereich Mattenbühl / Geringfeldele, findet sich jetzt im veröffentlichten Bebauungsplan wieder. Die Bürger- als auch Landwirtschafts- und Ökolo-</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wurde unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt und im Jahr 2006 genehmigt. Während der Aufstellung des Flächennut-</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>gie-Interessen wurden damals mit dem Verlegen von Industrie- bzw. Gewerbebezonen ans Wohngebiet mit Füßen getreten.</p>	<p>zungsplanes wurden alternative Gewerbeflächen untersucht und bewertet. Nach Abwägung aller Argumente und Belange untereinander und gegeneinander wurde entschieden, die Fläche D4 als potentielle gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen.</p>
<p>Die Gründe für den Einspruch sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Unterdorf wird damit von den Gewerbegebieten immer stärker eingekreist 	<p>Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte trotz der gewerblichen Nutzung lediglich den zulässigen Lärmwerten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, welches nach dem „Abstufungsgebot“ sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Die geplante Nutzung hält zur bestehenden Bebauung im „Mattenbühl“ dennoch einen Abstand von 90 - 120 m ein.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Bürger- als auch Landwirtschafts- und Ökologie-Interessen werden damit ignoriert 	<p>Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden durch eine flächensparende Bauweise und unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen Rechnung. Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur (insbesondere Bodenversiegelung) entwickelt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Das Gewerbegebiet schränkt zukünftige Baumöglichkeiten für folgende Generationen von u.a. Denzlinger- und Unterdorf-Bürgern extrem ein 	<p>Die potentiellen Wohnbauflächen sind ebenso wie die potentiellen gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch diesen Bebauungsplan erfolgt keine Reduzierung der für den Bereich des Unterdorfes im Flächennutzungsplan vorgesehenen künftigen Wohnbauflächen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Es verringert den Wohnraum und bringt 	<p>Die Erschließung des geplanten Gebietes er-</p>



Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>den Bürgern im Unterdorf weitere Emissionen und Verkehrsbelästigungen</p>	<p>folgt über die Vörstetter Straße, die über einen direkten Anschluss an die B3 verfügt, sodass für die Bewohner im bestehenden Wohngebiet „Mattenbühl“ keine Beeinträchtigung durch eine erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Das geplante Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ergänzend hierzu sind die zulässigen Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt, das sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Bürger im Unterdorf durch Lärm ist daher nicht zu erwarten.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Es verringert den Wohnwert der Bürger und bringt wirtschaftliche Nachteile für Grundstücks- und Gebäudewerte vor allem im Mattenbühl. Zum Teil wurden durch die Eigentümer hohe Grundstückspreise an die Gemeinde gezahlt. 	<p>Der Gemeinde liegen keine objektiven Indikatoren vor, anhand derer ein Wertverlust der Grundstücke im Mattenbühl oder eine verminderte Wohnqualität nachgewiesen werden kann.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Es gibt geeignetere Areale Richtung Norden von Denzlingen für die Ausweitung der Gewerbegebiete, weg vom ruhigen und dörflichen Wohnraum. 	<p>Die Fläche D4 ist neben weiteren potentiellen Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es ist richtig, dass verschiedene Flächen für eine derartige Nutzung in Betracht kommen. Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen. Im Hinblick auf die größtenteils vorhandenen Erschließungsanlagen (z.B. Marie-Curie-Straße) und Infrastrukturen, die es möglich machen unter geringstmöglichem Flächenverbrauch dringend erforderliche Gewerbeflächen zu schaffen, hat die Gemeinde sich für diese Fläche entschieden.</p>
<p>Sollte die Erweiterung des Gewerbegebietes nicht mehr zu verhindern sein, wird zur Sicht- und Lärmimmissionsschutz die Errichtung eines Erdwalls von 5 m Höhe mit Bepflanzung gefordert.</p>	<p>Aufgrund des Abstandes zwischen „GEE“ und dem Wohngebiet „Mattenbühl“ von 90 - 120 m, sowie der Beschränkung der zulässigen Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes werden zusätzliche Sicht- und Lärm-</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

	<p>schutzanlagen nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend ist im Bebauungsplan ein durchgängiger Grünstreifen entlang des südlichen Plangebietes festgesetzt. Dieser ist nach den Bebauungsvorschriften entsprechend zu bepflanzen.</p>
<p>Bürger 4 Schreiben vom 16.05.2016:</p> <p>1. Eine der wesentlichen Bestandteile im Rahmen der Planung ist die Abwägung öffentl. und priv. Belange betreffend die Art und Nutzung der in Aussicht genommenen Planung. Im Rahmen dieser Planung muss die Gemeinde für alle in Betracht kommenden Planungsvarianten offen sein. Im Falle des Baugebietes „Geringfeldele Süd, 2.BA“ bestehen erhebliche Zweifel, dass dieser Grundsatz eingehalten wurde:</p> <p>a) Der FNP weist mit D6 einen Planbereich aus, der als Gewerbegebiet entwickelt werden kann. Mit 13 ha größer als D4, sodass hier mehr Betriebe angesiedelt werden könnten und somit auch höhere Gewerbesteuererinnahmen erzielt werden könnten. Außerdem wären die Auswirkungen auf die Bewohner des Mattenbühls geringer. Auch die Hochspannungsleitungen sind kein Hindernis für eine Bebauung des Gebietes.</p> <p>b) Nördlich der Vörstetter Straße heranrei-</p>	<p>Die Fläche D4 ist neben weiteren potentiellen Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es ist richtig, dass verschiedene Flächen für eine derartige Nutzung in Betracht kommen. Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen. Dabei wurden sowohl öffentliche als auch private Belange berücksichtigt und gegenübergestellt. Im Hinblick auf die größtenteils vorhandenen Erschließungsanlagen (z.B. Marie-Curie-Straße) und Infrastrukturen, die es möglich machen unter geringstmöglichem Flächenverbrauch dringend erforderliche Gewerbeflächen zu schaffen, hat die Gemeinde sich für diese Fläche entschieden. Durch den großen Abstand von 90 - 120 m sowie entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan insbesondere hinsichtlich geringerer Lärmwerte konnte die Beeinträchtigung für die bestehende Wohnbebauung auf ein Minimum reduziert werden.</p> <p>Die im FNP ausgewiesene Fläche D6 umfasst eine Größe von (brutto) 2,76 ha. Die Bebaubarkeit (nach Überplanung) dieser Fläche wird durch die 110 KV-Leitung und den Abwasserkanal des Abwasserzweckverbandes, der quer durch die Fläche verläuft, weiter eingeschränkt. Der Gemeinderat hat sich u.a. auch aus diesen Gründen zuerst für eine Überplanung von „D4“ entschieden.</p> <p>Die genannte Fläche ist im FNP als „Fläche für</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>chend bis an die B3 ist ein riesiges Gebiet welches sich hervorragend als Gewerbegebiet eignen würde. Es gäbe die Möglichkeit große Gewerbesteuerzahler zusammen mit Kleingewerbetreibenden anzusiedeln. Dieser Auffassung ist auch der Regionalverband indem er die vorrangige Entwicklung dieses Gebietes als Gewerbegebiet voranzutreiben empfiehlt. Es besteht eine direkte Anbindung zur B3 somit eine Verminderung des Verkehrsaufkommens auf der Vörstetter Straße und geringer Lärmemissionen für die Anwohner im Mattenbühl. Da dieses Gebiet im FNP noch nicht als mögliches Gewerbegebiet ausgewiesen ist, könnte die Gemeinde zeitgleich den FNP in diesem Teilbereich als Gewerbegebiet ausweisen und gleichzeitig einen B-Plan aufstellen.</p>	<p>die Landwirtschaft“ ausgewiesen und steht kurzfristig beziehungsweise ohne Änderung des FNP nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Fläche nördlich der Vörstetter Straße in Richtung B3 liegt weiterhin im Wasserschutzgebiet IIIA, welches erhebliche Einschränkungen für Gewerbebetriebe zur Folge hat. Ziel ist es jedoch, den dringend benötigten Bedarf an gewerblichen Flächen auch kurzfristig zu realisieren und neue Arbeitsplätze in der Gemeinde zu schaffen. Die größtenteils vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastrukturen im Gebiet D4 ermöglichen dies, während eine FNP-Änderung erhebliche zeitliche Verzögerungen mit sich bringen würde.</p> <p>Hierüber hinaus wurde mit Beschluss des FNPs eine demokratisch legitimierte Entscheidung hinsichtlich der Nutzung von Flächen getroffen.</p>
<p>Beide Alternativen scheinen bei der Planung des vorliegenden B-Planes keine Berücksichtigung gefunden zu haben. Warum wurde in den letzten 10 Jahren keinerlei Anstrengungen unternommen sowohl D6 als auch das restliche Gebiet nördl. der Vörstetter Straße als Gewerbegebiet zu entwickeln.</p>	<p>Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden alternative Gewerbeflächen untersucht und bewertet. Nach Abwägung aller Argumente und Belange untereinander wurde entschieden, zunächst insbesondere die Flächen D4, D5 und D6 als potentielle gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen, um an die vorhandene Bebauung anzuschließen. Eine entsprechende Abwägung fand ebenfalls bei der Aufstellung des Bebauungsplanes statt. Die Entscheidung, welche Flächen in welcher Reihenfolge entwickelt werden, liegt beim Gemeinderat.</p>
<p>2. Im Rahmen Planungsentscheidung sind alle erheblichen Belange zusammenzustellen und abzuwägen. Folgende Gesichtspunkte hinterlassen hier Zweifel:</p> <p>a) Das Gewerbegebiet rückt auf 90 -120 m an</p>	<p>Bei der geplanten Nutzung handelt es sich</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>ein bestehendes Wohngebiet heran. Entschieden wurde, dass daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet entstehen soll. Auch wenn es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt, werden die schon heute bestehenden Beeinträchtigungen (Firma Eiche, Firma Fischer) eher zunehmen.</p>	<p>um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte trotz der gewerblichen Nutzung lediglich den zulässigen Lärmwerten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, welches nach dem „Abstufungsgebot“ sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Die geplante Nutzung hält zur bestehenden Bebauung im „Mattenbühl“ dennoch einen Abstand von 90 - 120 m ein. Dieser wird als ausreichend angesehen.</p>
<p>Der Übergang vom eingeschränkten Gewerbegebiet zum reinen Gewerbegebiet ist fließend (Frage des GR Ringold Wagner in der GR-Sitzung vom 22.03.2016). Er fragte, ob es möglich sei, wenn ein Unternehmen mehrere Grundstücke aufkauft um einen größeren Betrieb auf diesen Grundstücken zu errichten, der nicht mehr den Vorgaben eines eingeschränkten Gewerbegebietes entspricht, ob dieses Vorhaben genehmigt werden wird. Dies wurde von der Bauverwaltung bejaht.</p>	<p>Es ist durchaus möglich, dass ein Betrieb, der derzeit im Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 1. BA“ angesiedelt ist, eine Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd 2. BA“ erwirbt. Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die Zulässigkeit der Art des Betriebes. Im Plangebiet bleibt es bei der Einschränkung, dass nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ auf dieser Fläche zulässig sind. Dieses wird im Rahmen der Baugenehmigung vom Landratsamt überprüft.</p>
<p>Nach dem Gebot der Rücksichtnahme ist der vom BVerwG entwickelte Grundsatz, dass Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung räumlich hinreichend zu trennen sind zu beachten. Dieser Grundsatz ist im vorliegenden B-Plan verletzt.</p>	<p>Das Abstufungsgebot ist berücksichtigt, da die gewerbliche Nutzung dennoch die Lärmwerte eines Mischgebietes einhalten muss und darüber hinaus ein Abstand von 90 - 120 m zum bestehenden Wohngebiet „Mattenbühl“ besteht. Damit ist der Grundsatz (Gebot der Rücksichtnahme) nach Auffassung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.</p>
<p>b) Es ist fraglich, ob hier wirklich ausschließlich Kleingewerbe angesiedelt werden soll in Anbetracht der möglichen Bebauung.</p>	<p>Nach den Planzielen sollen nur „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ angesiedelt werden. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und durch das Landratsamt zu überprüfen.</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>c) Die in der Untersuchung der Firma faktorgrün unterstellte geringe Belastung entspricht nicht der Realität und stellt somit einen Abwägungsfehler dar. Möglich sind lt. B-Plan Gebäude mit einer Traufhöhe von 10 m und einer Länge von 50 m. Die Auswirkungen auf die nahe Wohnbebauung werden im B-Plan und bei der Abwägung ebenfalls nicht hinreichend berücksichtigt.</p>	<p>Der Umweltbericht mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag wurde durch ein Fachbüro erstellt. Anhaltspunkte, die den Umweltbericht in Frage stellen, sind nicht ersichtlich. Auf die ausdrückliche Zustimmung der entsprechenden Fachbehörden wird verwiesen.</p>
<p>d) Bei dem Planungsgebiet D4 handelt es sich vorwiegend um ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet, dessen Böden als eine der fruchtbarsten und besten in der Gemarkung Denzlingen gelten. Gemäß §1a Abs. 2 S.2 BauGB sollen landwirtschaftliche Flächen nur im notwendigen Maße umgenutzt werden. Dieser Grundsatz muss in der Abwägung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Bodenqualität ist bekannt und wurde im Gemeinderat behandelt und diskutiert. Nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange gem. §§ 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) hat sich der Gemeinderat mehrheitlich für die Ausweisung dieser Fläche im FNP entschieden und ebenfalls mit Mehrheit die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur (insbesondere Bodenversiegelung) entwickelt.</p>
<p>e) In der Untersuchung von faktorgrün fehlt die Anlage Fachbeitrag Vogelkartierung und artenschutzrechtliche Prüfung zum Satzungsbeschluss. Somit ist das Gutachten unvollständig.</p>	<p>Die Brutvogelkartierung wurde im Juni 2016 durchgeführt und ist nun Bestandteil des aktualisierten Umweltberichtes.</p>
<p>f) Dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauches wurde nicht Rechnung getragen. Indem nur kleine Gebiete geplant werden anstatt ein großes Gewerbegebiet nördl. der Vörstetter Straße, kann man von einem Stückwerk sprechen, dass eine dem BauGB entsprechende Planung vermissen lässt. (Beispiel Stellungnahme von GR Uehlin zur Bebauung D4).</p>	<p>Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden durch eine flächensparende Bauweise und unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen Rechnung.</p>
<p>g) Die Bauverwaltung stellte interessierten Bürgern eine CD mit den Unterlagen zur Ver-</p>	<p>Das Ergebnis (Protokoll) der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag dem Gemeinderat</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>fügung da fehlt das Protokoll der vorgezogenen Bürgeranhörung vom 17.07.2015. Dort wurden ebenfalls Bedenken und Anregungen vorgebracht, die in der Abwägung keinerlei Berücksichtigung gefunden haben. Fraglich ist, ob dadurch das Verfahren rechtmäßig durchgeführt wurde.</p>	<p>mit dem Beschluss zur Offenlage vor.</p>
<p>h) Im nächsten Jahr werden in Freiburg 80.000 Wohnungen benötigt, hier läge eine Chance für Denzlingen mit einer innovativen Entwicklung des Unterdorfes neuen Wohnraum zu schaffen und dadurch die Attraktivität sowohl für die Menschen als auch für Gewerbetreibende zu erhöhen.</p>	<p>Die Gemeinde Denzlingen hat in den letzten Jahren mit verschiedenen Projekten den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ berücksichtigt und umgesetzt. Darüber hinaus sind für die Bereiche „Unterm Heidach“ und „Käppelematten“ (auf den städtebaulichen Wettbewerb wird verwiesen) derzeit erhebliche Flächen in der Planung, die in Abschnitten die erforderlichen Wohnbauflächen zur Verfügung stellen sollen. Damit wird auch der Grundsatz, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, berücksichtigt.</p>
<p>Fazit: Der vorgelegte B-Plan leidet unter Abwägungsfehlern und anderen Fehlern und wäre somit unwirksam. Diese Unwirksamkeit müsste ggf. durch ein Verwaltungsgericht bewertet und entschieden werden. Der Verfasser ist der Auffassung, dass hier ein großes öffentl. Interesse an dem Verfahren besteht und zieht in Erwägung diese Stellungnahme den Medien zugänglich zu machen.</p>	<p>Diese Auffassung wird nicht geteilt. Eine ausführliche Abwägung aller öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander hat stattgefunden und findet im Zuge der Diskussion und Entscheidung im Gemeinderat über die vorgebrachten Belange, Anregungen und Erkenntnisse auch weiterhin statt.</p>
<p>Bürger 5 Schreiben vom 16.05.2016: Als Eigentümer einer Doppelhaushälfte wird im Falle einer gewerblichen Nutzung dieses (landwirtschaftlich sehr hochwertigen) Gebiets erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität erwartet.</p>	<p>Das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet hält einen Abstand von 90 - 120 m zur Wohnbebauung „Mattenbühl“ ein. Durch diesen Abstand, die höhenmäßige Beschränkung der Gebäude sowie die Beschränkung der Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes wird sichergestellt, dass sich für die bestehende Wohnbebauung keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben.</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Wie den Gutachten zu entnehmen ist, besteht neben der erheblichen Beeinträchtigung der Natur (Bodenversiegelung), ein ungeklärtes Risiko durch Lärmbelastigung und Emissionen.</p>	<p>Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden durch eine flächensparende Bauweise und unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen Rechnung. Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur (insbesondere Bodenversiegelung) entwickelt. Weiterhin hat sich die Gemeinde mit vom Gebiet ausgehenden Lärmwerten auseinander gesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Zusätzlich sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte trotz der gewerblichen Nutzung lediglich den zulässigen Lärmwerten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, welches nach dem „Abstufungsgebot“ sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Die zulässigen Lärmwerte liegen daher unter den Werten eines klassischen Gewerbegebietes. Dem Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen ist damit hinreichend Rechnung getragen.</p>
<p>Außerdem entsteht ein höheres Hochwasserrisiko.</p>	<p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt, das mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt wurde. Darin wird insbesondere geregelt, wie mit anfallendem Regenwasser im Plangebiet umgegangen werden muss. Ein erhöhtes Hochwasserrisiko für die vorhandene Bebauung entsteht durch die Neubebauung somit nicht.</p>
<p>Es wird um Überprüfung des FNP gebeten, um die negativen Folgen für die Natur und die Anwohner neu zu bewerten und ggf. nach</p>	<p>Während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, der im Jahr 2006 genehmigt wurde, wurden alternative Gewerbeflächen</p>


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Alternativen für eine gewerbliche Nutzung – z.B. entlang der B3 - zu suchen.</p>	<p>untersucht und bewertet. Nach Abwägung aller Argumente und Belange untereinander wurde entschieden, die Fläche D4 als potentielle gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan aufzunehmen. Eine erneute Überprüfung des Flächennutzungsplanes wird nicht für erforderlich gehalten, da eine ausführliche Abwägung zum Zeitpunkt der Aufstellung stattgefunden hat und sich seit dem keine Erkenntnisse, die sich von den damaligen wesentlich unterscheiden, ergeben haben.</p>
<p>Bürger 6 Schreiben vom 16.05.2016: Einspruch zum B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Unterdorf wird damit von den Gewerbegebieten immer stärker eingekreist - Bürger- als auch Landwirtschafts- und Ökologie-Interessen werden damit ignoriert - Das Gewerbegebiet schränkt zukünftige Baumöglichkeiten für folgende Generationen von u.a. Denzlinger- und Unterdorf- 	<p>Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE). Die Einschränkung des Gewerbegebietes besteht darin, dass die vom Gebiet ausgehenden Lärmwerte trotz der gewerblichen Nutzung lediglich den zulässigen Lärmwerten eines Mischgebietes entsprechen dürfen, welches nach dem „Abstufungsgebot“ sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Die geplante Nutzung hält zur bestehenden Bebauung im „Mattenbühl“ dennoch einen Abstand von 90 - 120 m ein.</p> <p>Die Planung trägt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden durch eine flächensparende Bauweise und unter Berücksichtigung vorhandener Erschließungsanlagen Rechnung. Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Umweltbelangen auseinandergesetzt und im Umweltbericht geeignete Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in die Natur (insbesondere Bodenversiegelung) entwickelt.</p> <p>Die potentiellen Wohnbauflächen sind ebenso wie die potentiellen gewerblichen Flächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Durch</p>



Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Bürgern extrem ein</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es verringert den Wohnraum und bringt den Bürgern im Unterdorf weitere Emissionen und Verkehrsbelästigungen - Es verringert den Wohnwert der Bürger und bringt wirtschaftliche Nachteile für Grundstücks- und Gebäudewerte vor allem für die Hausbesitzer im Mattenbühl - Es gibt geeignetere Areale Richtung Norden von Denzlingen für die Ausweitung der Gewerbegebiete, weg vom ruhigen und dörflichen Wohnraum. 	<p>diesen Bebauungsplan erfolgt keine Reduzierung der für den Bereich des Unterdorfes im Flächennutzungsplan vorgesehenen künftigen Wohnbauflächen.</p> <p>Die Erschließung des geplanten Gebietes erfolgt über die Vörstetter Straße, die über einen direkten Anschluss an die B3 verfügt, sodass für die Bewohner im bestehenden Wohngebiet „Mattenbühl“ keine Beeinträchtigung durch eine erhöhte Verkehrsbelastung zu erwarten ist. Das geplante Gebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Ergänzend hierzu sind die zulässigen Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes beschränkt, das sogar unmittelbar angrenzend an das Wohngebiet „Mattenbühl“ zulässig wäre. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Bürger im Unterdorf durch Lärm ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Der Gemeinde liegen keine objektiven Indikatoren vor, anhand deren ein Wertverlust der Grundstücke im Mattenbühl oder eine verminderte Wohnqualität nachgewiesen werden kann.</p> <p>Die Fläche D4 ist neben weiteren potentiellen Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es ist richtig, dass verschiedene Flächen für eine derartige Nutzung in Betracht kommen. Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen. Im Hinblick auf die größtenteils vorhandenen Erschließungsanlagen (z.B. Marie-Curie-Straße) und Infrastrukturen, die es möglich machen unter geringstmöglichem Flächenverbrauch dringend erforderliche Gewerbeflächen zu schaffen, hat die Gemeinde sich für diese Fläche entschieden.</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------


Anregungen Privater nach § 3 Abs. 2 BauGB

<p>Im FNP Anhang 1 wird für das Gewerbegebiet „Geringfeldele Süd II“ ein nicht störendes Gewerbe empfohlen. „Die im Süden liegende Wohnbebauung darf nicht beeinträchtigt werden.“ Bei einer Lärmemission von über 55 dBA sind es keine „nicht störende Gewerbebetriebe“ mehr (z.B. kleinere Kfz-Werkstätten oder gar Schreiner, Metallbauer und große Kfz-Betriebe).</p>	<p>Die zulässigen Lärmwerte sind für die einzelnen Baugebietstypologien in der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) geregelt. Die Einhaltung der Lärmwerte und der Nachweis, dass es sich um nicht erheblich belästigende Betriebe handelt, muss im Zuge der Baugenehmigung erbracht und durch die Baurechtsbehörde überprüft werden. Betriebe, die die Vorgaben für „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ nicht einhalten, sind nicht genehmigungsfähig.</p>
<p>Sollte die Erweiterung des Gewerbegebietes infolge GR-Beschluss nicht mehr zu verhindern sein, wird ein Lärm- und Sichtschutzwall z.B. Erdaufschüttungen mit Bepflanzung gefordert.</p>	<p>Aufgrund des Abstandes zwischen „GEE“ und dem Wohngebiet „Mattenbühl“ von 90 - 120 m, sowie der Beschränkung der zulässigen Lärmwerte auf die Werte eines Mischgebietes werden zusätzliche Sicht- und Lärmschutzanlagen nicht für erforderlich gehalten. Ergänzend ist im Bebauungsplan ein durchgängiger Grünstreifen entlang des südlichen Plangebietes festgesetzt. Dieser ist nach den Bebauungsvorschriften entsprechend zu bepflanzen.</p>
<p>Unterstützt wird der Vorschlag der „Freien Wähler“: Jeder Betrieb, der in D4 angesiedelt werden könnte, kann auch in D6 angesiedelt werden. Denn in D6 ist jede Art von Gewerbe erlaubt. Es gibt keinen Grund, Kleingärten und Streuobstwiesen im Gebiet D4 für einige privilegierte Gewerbebetriebe zu opfern.</p>	<p>Die Fläche D4 ist neben der Fläche D6 im Flächennutzungsplan als potentielle Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es ist richtig, dass eine derartige Nutzung auf für die Fläche D6 in Betracht kommt. Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden im Zuge der Planung miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen. Im Hinblick auf die größtenteils vorhandenen Erschließungsanlagen und Infrastrukturen, die es möglich machen unter geringstmöglichem Flächenverbrauch dringend erforderliche Gewerbeflächen zu schaffen, hat die Gemeinde sich für diese Fläche entschieden. Ein entsprechender Ausgleich für den Eingriff in die Natur ist im Umweltbericht dargestellt.</p>