

Inhalt

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage und Erschließung des Plangebietes	3
1.3	Bestandsnutzungen	4
1.4	Bebauungsplanverfahren	4
1.5	Flächennutzungsplan	5
2	PLANUNGSINHALTE	6
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	7
2.3	Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen	7
2.4	Bauweise	8
2.5	Geh-, Fahr und Leitungsrechte	8
2.6	Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft	8
2.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	9
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
3.1	Dachgestaltung	9
3.2	Werbeanlagen	9
4	UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT	10
5	VER- UND ENTSORGUNG	10
6	LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ	10
7	STÄDTEBAULICHE DATEN	11
8	KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN	11
9	ANLAGEN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Der Originalbebauungsplan Rohrlache stammt aus dem Jahr 1964. Die erste Änderung des Bebauungsplans ist am 16.10.1997 mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft getreten. Die nun vorgesehenen Veränderungen der bestehenden Gewerbebetriebe sowie das Fehlen von geeigneten Flächen zur Unterbringung von Industriebetrieben in der Gemeinde Teningen erfordern eine erneute Änderung des Bebauungsplans. Der Plan wird in diesem Zuge unter Anwendung der aktuellen BauNVO vollständig neu gefasst.

Die Firma Spürgin GmbH & Co. KG produziert seit 1970 im Gewerbegebiet Rohrlache in Teningen erfolgreich Betonfertigteile für den regionalen Markt. Nach mehreren Erweiterungen im In- und Ausland beabsichtigt die Fa. Spürgin ihr Stammwerk im Gewerbegebiet Rohrlache in Teningen -nun auch für den Nachtbetrieb zu nutzen. Nachdem sich in diesem Gewerbegebiet mehrere auch mit Wohnnutzung belegte Gebäude befinden, zeichnet sich durch diese Veränderungen ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt ab. Um das Konfliktpotential im Vorfeld der betrieblichen Umstrukturierungen abzumildern und rechtssicher abzuhandeln, soll der bestehende Bebauungsplan überplant werden und die Lärmthematik in der Neufassung zu einem zentralen Bestandteil des Verfahrens werden. Zusätzlich beabsichtigt die Fa. Spürgin ihre Parkfläche im Plangebiet zu erweitern, um zusätzlichen Parkraum für Mitarbeiter und Kunden zu entwickeln. Eine weitere, im Gewerbegebiet Rohrlache ansässige Firma, Adolf Braun KG, beabsichtigt außerdem eine Betonbrechanlage in Betrieb zu nehmen. Die Anlage soll für ca. 10 Tage im Jahr genutzt werden. Der Standort zählt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Bestandteil der Gemeinde Teningen und ermöglicht durch die direkte Lage an der Autobahn sowie bei gleichzeitig angemessener Entfernung zur Wohnbebauung eine Anpassung an die neuen Bedürfnisse der ansässigen Firmen und einen größeren Spielraum für zukünftige Ansiedelungen, die zur Sicherung der lokalen Arbeitsplätze in der Gemeinde beitragen. Aus diesem Grund soll das Gewerbegebiet in ein Industriegebiet umgewandelt werden, unter der Voraussetzung, dass bestehende Nutzungen (z.B. Betriebsleiterwohnen) weiterhin geschützt werden und somit bestehen bleiben können.

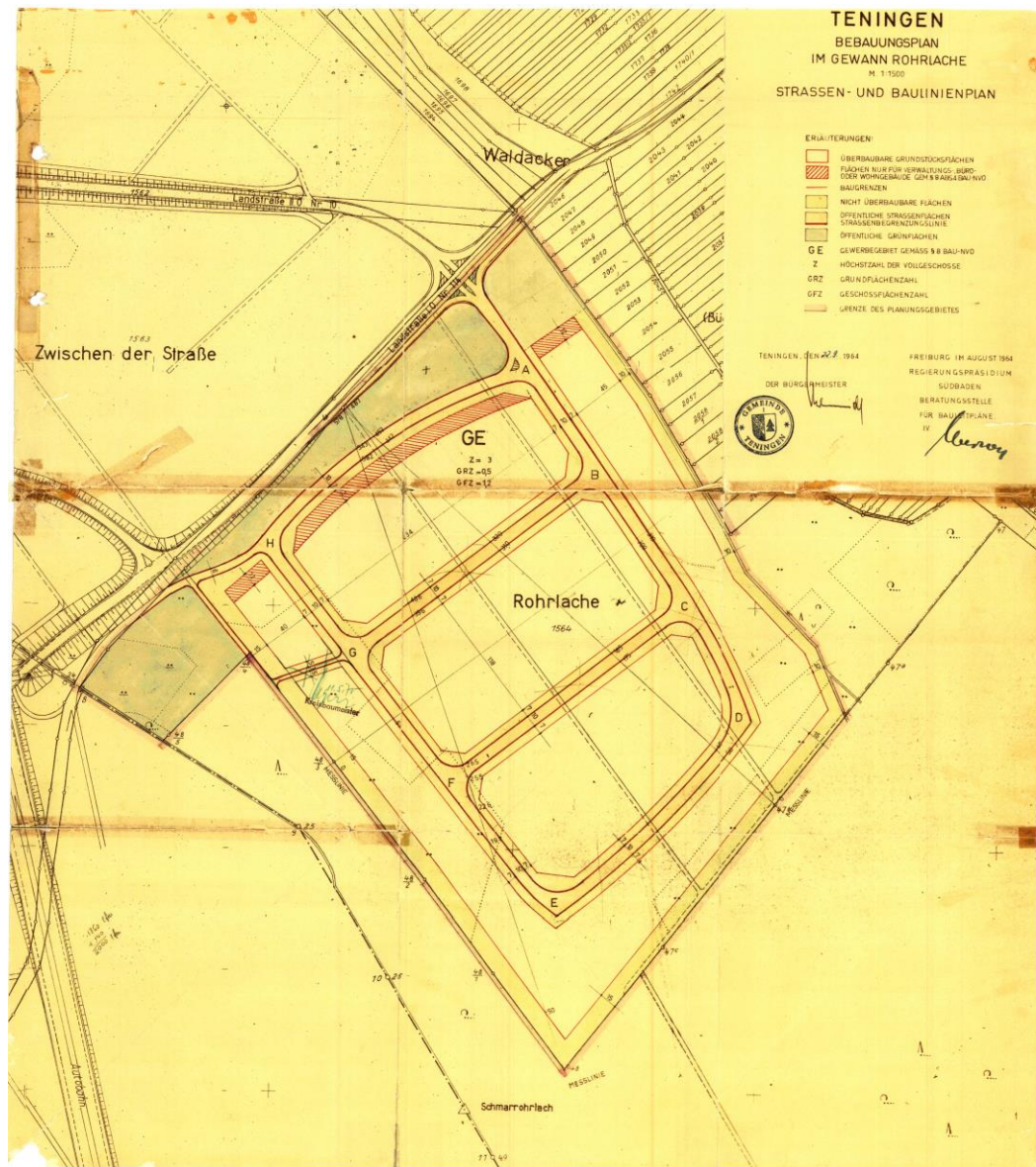
Um diese Umwandlung zu ermöglichen und die wohnbaulichen als auch die gewerblichen Nutzungen nebeneinander verträglich zu gestalten, wird der Bebauungsplan mit der Einarbeitung aller Belange vollständig neu gefasst. Die beabsichtigten Erweiterungen der bestehenden Unternehmen werden damit langfristig sichergestellt und die städtebauliche Ordnung für das Plangebiet bleibt gewahrt.

Der aktuelle Bebauungsplan „Rohrlache“ stammt aus dem Jahr 1964. Der gesamte räumliche Geltungsbereich wurde damals als Gewerbegebiet festgesetzt.

Zulässig sind demnach:

- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
- b) Geschäfts-, Büro, und Verwaltungsgebäude,
- c) Tankstellen

(vgl. Satzung der Gemeinde Teningen über den Bebauungsplan im Gewinn „Rohrlache“)



Gemeinde Teningen: Bebauungsplan im Gewinn „Rohrlache“

Die damalige Planung stellt sich in der Umsetzung teilweise deutlich vom Bebauungsplan abweichend dar. So wurden beispielsweise die Baufenster anders zugeschnitten, indem auf geplante Straßen verzichtet wurde. Wegen des geringen Regelungsgehalts und der nicht der Realität entsprechenden Festsetzungen wird der Bebauungsplan Rohrlache nun vollständig überarbeitet und neu aufgestellt.

1.2 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Westen der Gemeinde Teningen. Unmittelbar westlich angrenzend verläuft die Bundesautobahn 5 (BAB 5). Das Gebiet ist vom Siedlungskörper der Gemeinde Teningen räumlich abgesetzt und circa 1 km entfernt. Der Bereich zwischen Siedlungsbestand und Gewerbegebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die BAB 5 (Frankfurt – Basel). Die Anschlussstelle Teningen liegt direkt angrenzend an das Plangebiet. Die Landesstraße L 114 begrenzt das Gebiet Richtung Norden. Südlich wird das Plangebiet von forstwirtschaftlich genutzter Fläche umgeben. Die

Abgrenzung des Geltungsbereichs stimmt in den Grundzügen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans aus dem Jahr 1964 überein und ist im Übrigen der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Innere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße (Zubringer zum Verkehrskreisel), Robert-Bosch-Straße und Carl-Zeiss-Straße. Diese vollständig ausgebauten Erschließungsstraßen werden durch die Planungen nicht verändert. Am südwestlichen Ende der Carl-Zeiss-Straße besteht außerhalb des Plangebiets für alle Verkehrsteilnehmer eine ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit. Weil diese Wendeanlage nicht in der aktuellen Katastergrundlage enthalten ist, wurde diese nachträglich in die Planzeichnung aufgenommen. Das Gebiet ist mit dem Linienbus 5 an die Gemeinde Teningen angeschlossen.

1.3 Bestandsnutzungen

Im Plangebiet haben sich seit der Rechtsverbindlichkeit mehrere wirtschaftlich prosperierende gewerbliche Betriebe angesiedelt. Die heute im Gewerbegebiet ansässigen Firmen versorgen vor Allem die einheimische Bevölkerung mit Arbeitsplätzen. Die aktuelle Nutzung des Gebiets wurde dabei jedoch nicht in allen Einzelheiten gemäß der Planung realisiert. Die Abweichungen beziehen sich im Wesentlichen auf die damals vorgesehenen Baufenster und die damit verbundene innere Erschließung des Plangebiets. Zudem wurden einzelne wohnbauliche Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen) und ein Geschosswohnungsbau (Gottlieb-Daimler-Straße) im Plangebiet realisiert.

Das Gebiet umfasst eine Fläche von circa 20,6 ha. Die folgenden Flurstücke liegen vollständig im Geltungsbereich

4509, 4505, 4506, 4507, 4508, 4511, 4512, 4513, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521, 4522, 4523, 4524, 4526, 4527, 4506/1, 4506/2, 4509/1, 4509/2, 4509/3, 4513/1, 4513/2, 4513/3, 4514/1, 4515/1, 4515/2, 4515/3, 4515/4, 4515/5, 4515/6, 4515/7, 4515/8, 4518/2, 4521/1, 4524/1, 4524/2.

Diese Flurstücke liegen teilweise im Geltungsbereich:
4, 4504, 4508/1, 4510.

1.4 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend fand eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) und nun eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wurde parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt. An das Scoping schließt sich die Bearbeitung des Umweltberichts an, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist. Wichtige umweltrelevante Ergebnisse werden in den Bauvorschriften als Festsetzungen in den Katalog aufgenommen.

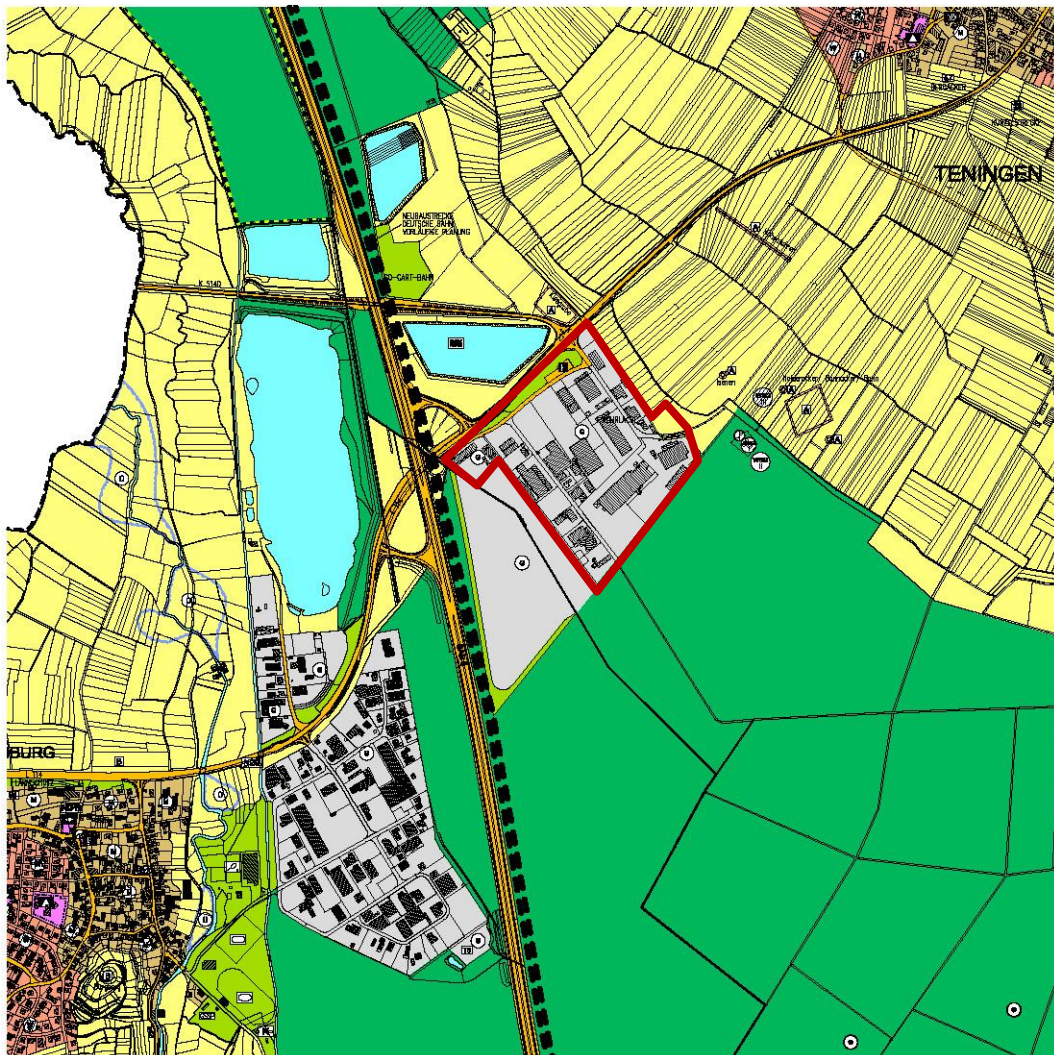
Der angrenzende Wald ist als FFH-Gebiet (Glötter und nördlicher Mooswald) ausgewiesen. Das Gewässer Moosgraben verläuft teilweise offen und teilweise verdolt durch das Plangebiet.

Verfahrensablauf Bebauungsplanverfahren

31.01.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
11.11.2013 bis 13.12.2013	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
10.05.2016	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
..... bis	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
.....	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

1.5 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (FNP) mit dem Zieljahr 2020 wurde im Jahr 2006 rechtswirksam. Der FNP stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung ist es grundsätzlich möglich, sowohl Gewerbegebiete als auch Industriegebiete zu entwickeln. Die künftige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Industriegebiet ist daher aus der gewerblichen Baufläche entwickelt. Die vorgesehene Stellplatzfläche im Osten wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Wegen der geringen Größe (ca. 2.700 m²) im Verhältnis zur Gesamtplanung kann diese Parkplatzfläche aber ebenfalls als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Diese Einschätzung zur Arrondierung des Industriegebiets wird nach Absprache ebenfalls vom Landratsamt Emmendingen geteilt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht notwendig. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen

Der rot markierte Bereich stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanneufassung dar.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als „Industriegebiet“ wurde aus den folgenden Gründen vorgenommen:

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet wird durch die Neuplanung in ein Industriegebiet umgewandelt, um den 24-Studen-Betrieb der Fa. Spürgin und um die Betonbrechanlage der Fa. Adolf Braun KG, planungsrechtlich vorzubereiten.

Die beabsichtigten betrieblichen Veränderungen werden zusätzliche Lärmimmissionen verursachen. Diese Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für das Gebiet werden mit der Planung aufgegriffen und rechtsicher abgehandelt. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm stellen sich wie folgt dar:

	tags	nachts
	<u>06.00 – 22.00 Uhr</u>	<u>22.00 – 06.00 Uhr</u>
Industriegebiet	70 db(A)	70 db(A)
Gewerbegebiet	65 db(A)	50 db(A)
	$\Delta = 5 \text{ db(A)}$	20 db(A)

Der Unterschied zwischen Gewerbegebiet und Industriegebiet beläuft sich damit auf tags 5 db(A) und nachts 20 db(A).

Der vorliegende Bebauungsplan lässt gegenüber dem alten Bebauungsplan Rohrlache insbesondere nachts höhere Lärmimmissionen genehmigungsfähig werden. Der Genehmigungsspielraum für eingehende Baugesuche der Gemeinde wird somit erweitert. Künftig sind auch Bauvorhaben zulässig, die im bisher festgesetzten Gewerbegebiet aus Immissionsschutzgründen nicht zulässig waren.

Die Nutzung für zentrenrelevanten Einzelhandel wird für das Plangebiet ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, die bestehenden Einzelhandelsstrukturen im Ortskern von Teningen langfristig zu sichern und zu stärken. Das Industriegebiet soll insbesondere Gewerbetreibenden vorbehalten sein, die aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in anderen Baugebieten unzulässig sind.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Im damals verabschiedeten Bebauungsplan Rohrlache wurde das Maß der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Nachdem der damalige Bebauungsplan nicht vollständig wie vorgesehen umgesetzt wurde, leiten sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aus der realisierten Bebauung ab.

Die Grundflächenzahl des ursprünglichen Bebauungsplans von 0,5 wurde in einer Änderung im Jahr 1997 für einen Teilbereich im Osten des Gebiets bereits auf 0,55 erhöht. Um den beabsichtigten Veränderungen der ansässigen Firmen gerecht zu werden und langfristig eine dichtere Nutzung des Gebiets zu erreichen, wird die GRZ nun auf 0,8 erhöht. Die Erhöhung der Grundflächenzahl folgt dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und findet in einem städtebaulich vertretbaren Maß statt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 15,0 m wird einerseits einer möglichst flexiblen Nutzung des Grundstücks gerecht, andererseits werden die Eingriffe in das Landschaftsbild begrenzt. In der Planzeichnung sind einige Bestandshöhen der Kanaldeckel der Erschließungsstraße eingetragen, um die Höhenentwicklung des Geländes sowie die ungefähren Höhen der Gebäude abschätzen zu können.

2.3 Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Carports und sonstigen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen ist ausschließlich im Baufenster zulässig, um Sichtbehinderungen im Straßenraum durch den ruhenden Verkehr für alle Verkehrsteilnehmer vollständig auszuschließen. Dem Logistikverkehr der im Industriegebiet ansässigen Firmen wird hierdurch höchstmögliche Verkehrssicherheit gewährt.

Stellplätze werden im gesamten Geltungsbereich als zulässig erklärt, um den ansässigen Firmen ein hohes Maß an Flexibilität bei der Auswahl ihrer Stellplatzflächen zu gewähren. Die geplante Parkfläche im Osten des Plangebiets ist für Mitarbeiterstellplätze der Fa. Spürgin vorgesehen. Die personelle Entwicklung des Betriebs lässt eine zusätzliche Parkfläche in direkter Nähe des Betriebs notwendig werden. Im vorderen, also nördlichen Bereich des Industriegebiets wurde kein Baufenster vorgesehen, sodass Stellplätze vornehmlich in diesem Bereich konzentriert werden können und gleichzeitig ein angemessener Abstand der Bebauung zur Landstraße gewährleistet werden kann.

2.4 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise im Industriegebiet, wird gewählt, um Gebäudelängen über 50 m zu ermöglichen. Die bestehenden Gebäude weisen teilweise eine Länge von ca. 150 m auf. Ein Grenzabstand ist für alle Gebäude einzuhalten.

2.5 Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Im zentralen Bereich des Industriegebiets gibt es eine private Stichstraße, die die hinteren Grundstücke verkehrlich erschließt. Im Bereich dieser Stichstraße verlaufen zudem die Leitungen der Trinkwasserversorgung, der Entwässerung sowie die Leitungen der Gasversorgung. Um die verkehrliche und versorgungstechnische Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten, ist die private Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Angrenzer bzw. der Versorgungsträger belastet. Durch die Festsetzungen ist ebenfalls sichergestellt, dass eine bauliche Nutzung des Bereichs ausgeschlossen wird bzw. lediglich mit einer vorherigen Abstimmung mit allen Betroffenen zulässig wäre.

2.6 Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen oberirdische Stellplätze, Wege- und Platzflächen mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Diese Festsetzung erhöht die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Zum Schutz des Grundwassers muss eine Baumaßnahme, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreift, eine wasserrechtliche Erlaubnis erhalten. Eine Gründung der Gebäude, die den mittleren Hochwasserstand des Grundwassers (MHW) unterschreiten, ist durch eine Festsetzung an gewisse Voraussetzungen gebunden. Die Grundlage für diese Festsetzungen zum Hochwasserschutz bilden die Ergebnisse der Daten der amtlichen Messstellen 112/0684, 148/0688 und 110/0685. Der MHW liegt auf diesen Grundstücken bei 187,20 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand bei 186,50 m ü. NN. Aufgrund dieser Untersuchung können Rückschlüsse auf die umliegenden Baugrundstücke geschlossen werden.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung UV-anteilsarme Leuchten verwendet werden. Gerade durch die Nähe zum angrenzenden Wald (FFH- Gebiet, Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet) ist eine solche insektenschützende Beleuchtung notwendig, um die Insekten und Vögel des angrenzenden Waldes nicht unnötig zu stören.

2.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Um zumindest im Eingangsbereich sowie in den Randbereichen des Industriegebietes eine Begrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden Pflanzgebote für das Plangebiet festgesetzt. Für die bestehenden und schützenswerten Grünflächen gilt, dass die Gehölze dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sind. Um die das Plangebiet erweiternde Fläche klar von der sich anschließenden landwirtschaftlichen Fläche abzugrenzen, wird am Rand dieser Teilfläche eine Begrünung und Bepflanzung in den Bauvorschriften festgesetzt. Diese bestimmt, dass pro 12 Laufmeter jeweils ein Baum oder drei Sträucher gepflanzt werden müssen.

Aufgrund der nur wenigen vorhandenen Freiflächen innerhalb des Gebietes, das schon heute stark versiegelt ist, soll durch die zwingende Begrünung der Stellplatzflächen ein zusätzlicher Beitrag zur Begrünung geleistet werden.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachgestaltung

Um einen gewissen Spielraum zu eröffnen, wurde lediglich die Dachneigung von 0 – 30° festgesetzt. Diese eher flachen Dachneigungen sind für große industrielle und gewerbliche Hallen üblich und angemessen. Gleichzeitig wird auch die Dachform beschränkt, ohne dass diese gesondert festgesetzt werden muss.

3.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aus gestalterischen Gründen und aus Gründen der Verkehrssicherheit nur in eingeschränkter Form zulässig. Grundsätzlich ist das Anbringen von Werbeanlagen nur an den Gebäuden erlaubt, wodurch freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen werden können. Das Verhältnis von Fassade zur Werbefläche ist so beschränkt, dass bei einer Fassadenfläche von 100 m² max. 10 m² Werbefläche zulässig sind. Auf Fassadenflächen von über 100 m² darf die Werbeanlage eine Fläche von max. 10 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Bei den Werbeanlagen die in diesem Verhältnis entstehen können, ist sichergestellt, dass die Werbeanlage der Fassade untergeordnet bleibt. Die Beschränkungen werden im Sinne städtebaulich-gestalterischer Gesichtspunkte in die Festsetzungen integriert.

Weil die Verkehrssicherheit auf der BAB 5 und der L 114 stets zu gewährleisten ist, darf der fließende Verkehr durch Werbeanlagen nicht gefährdet werden. Daher ist zusätzlich festgesetzt, dass selbstleuchtende Werbung mit Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung nicht zulässig sind.

4 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht liegt den Unterlagen als eigener Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan bei.

5 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist an das bestehende Leitungsnetz (Wasserver- und Entsorgung, Gasversorgung, Stromversorgung) angeschlossen. Änderungen ergeben sich durch die Neufassung des Bebauungsplans nicht.

6 LÄRMIMMISSIONSSCHUTZ

Im bestehenden Gewerbegebiet Rohrlache befinden sich überwiegend gewerbliche Nutzungen. Zudem sind in mehreren Gebäuden im Plangebiet auch Betriebsleiterwohnnutzungen vorzufinden, die im Gewerbegebiet zugelassen sind. Diese Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe nebeneinander erfordert eine besondere planungsrechtliche Berücksichtigung der Lärmimmissionen. Damit weist das Plangebiet immissionsschutzrechtlich relevante Voraussetzungen auf, die im Rahmen der vorliegenden Planung berücksichtigt werden müssen. Durch die Umwandlung des Gewerbegebiets in ein Industriegebiet muss dem Bestandsschutz der Betriebsleiterwohnnutzung Rechnung getragen werden.

Das Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine + Jud wurde zu diesem Zweck beauftragt, eine Beurteilung der schalltechnischen Situation für den Geltungsbereich vorzunehmen. Am 17.09.2014 wurde die schalltechnische Untersuchung (Projekt 1458/1) vorgelegt. Im Rahmen der Untersuchung wurden die Schallimmissionen, die auf die bereits bestehende Bebauung innerhalb des Plangebiets einwirken, ermittelt und beurteilt. Dabei wurden sowohl Schallimmissionen von innerhalb des Plangebiets als auch von außerhalb berücksichtigt. Es wurden ebenso die Schallimmissionen durch den Straßenverkehr wie auch durch die bestehenden Gewerbeeinrichtungen untersucht.

Im Ergebnis definiert die Untersuchung für sechs Teilflächen des Geltungsbereichs Lärmemissionskontingente, die von den Vorhaben weder Tags noch Nachts überschritten werden dürfen. Unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der Gebäude wurden für bestimmte Richtungen (Sektoren) sogenannte Zusatzkontingente berechnet. In diesen Sektoren dürfen mehr Geräusche abgestrahlt werden. Innerhalb der festgesetzten Richtungssektoren erhöht sich das Emissionskontingent um entsprechende Zusatzkontingente.

Aufgrund der besonderen Schutzbedürftigkeit von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büroräumen werden zusätzlich zur Kontingentierung passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämm-Maßen festgesetzt. Es ist für Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle (Fensteranlagen) und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für Neubaumaßnahmen jeweils der Nachweis zu erbringen, dass die Planungsanforderungen nach der Technischen Baubestimmung DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ erfüllt sind. Die in der Norm hinterlegten Untersuchungsverfahren sind anzuwenden. Die schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Rohrlache I definiert Lärmpegelbereiche die als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Die Außenbauteile einschließlich der Fenster müssen im Lärmpegelbereich IV und V die entsprechenden Schalldämm-Maße der DIN 4109 erfüllen.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (Gesamtpegel tags +3 dB(A)) in dB(A)	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB in Aufenthaltsräumen wie Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen und Ähnliches	Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB für Büroräume ^{*)} und ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45
VII	> 80	¹⁾	50

¹⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund örtlicher Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle: „Maßgeblicher Außenlärmpegel“, Lärmpegelbereiche DIN 4109 und erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Auszug aus der DIN 4109)

Der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gegen Außenlärm ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Dabei ist das Nachweisverfahren nach DIN 4109 anzuwenden. Karte 5 im Anhang der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Rohrlache I“ in Teningen stellt die Lärmpegelbereiche mit der bestehenden Bebauung innerhalb des Bebauungsplangebiets dar. Die bestehende Wohnbebauung bzw. die Büros liegen maximal im Lärmpegelbereich IV. In den Teilen des Plangebiets für die der Lärmpegelbereich V gilt, befinden sich derzeit keine schützenswerten Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Büroräumen. Die Schalldämmmaße für die Außenbauteile gelten jedoch entsprechend.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

Industriegebiet	ca. 178.625,3 m ²
Verkehrsfläche	ca. 15.245,5 m ²
Wasserfläche	ca. 808 m ²
Grünfläche	ca. 10.237 m ²
Waldfläche	ca. 818,6 m ²
Geltungsbereich	ca. 205.734,4 m ²

8 KOSTEN- UND FOLGEWIRKUNGEN

Durch die Planung ist nicht mit negativen Folgewirkungen zu rechnen. Es wird vielmehr davon ausgegangen, dass die Umwandlung eines Gewerbegebiets in ein Industriegebiet bestehende Arbeitsplätze am Standort sichern wird und durch die beschriebenen Erweiterungen neue Arbeitsplätze in der Gemeinde Teningen ent-

stehen werden. Finanzielle Folgewirkungen werden durch die Planungskosten, nicht jedoch durch die Umsetzung der Planung erwartet, da die Erschließung und die bauliche Ausnutzung schon zum jetzigen Zeitpunkt bestehen. Durch die Überplanung wird jedoch eine klare rechtliche Zielsetzung für die Fläche erreicht, die durch den überholten und nicht umgesetzten Bebauungsplan „Rohrlache“ bisher nicht vorhanden war und eine Kontrolle der Entwicklung des Gebiets durch die Gemeinde einschränkte.

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen der vorliegenden Planung sind monetär nicht zu beziffern.

9 ANLAGEN

- Schallimmissionsschutzgutachten

Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Rohrlache I“ Gemeinde Teningen - Projekt 1458/1, 08. April 2016, HEINE + JUD

Gemeinde Teningen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser