

Fertigung:.....
 Anlage:.....
 Blatt:.....

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Unter Gereuth"

mit örtlichen Bauvorschriften

Entwurf

der Gemeinde Bahlingen am Kaiserstuhl (Landkreis Emmendingen)

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB

1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Gemeinde Bahlingen a. K. hat am 03.12.2012 den Aufstellungsbeschluss des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth" gefasst. Zur Sicherung der Planung des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth" wurde eine Veränderrungssperre erlassen, die mit Beschluss des Gemeinderats am 25.04.2016 verlängert wurde.

In den letzten Jahren wurde das Gewerbegebiet sukzessive in nördlicher Richtung entwickelt. Für das Gebiet besteht eine Vielzahl von B-Plänen und unterschiedlichen Festsetzungen. Mit der Zusammenfassung der teilweise sehr veralteten Planfassungen auf aktuellem Kataster sollen u.a. soweit möglich die Festsetzungen vereinheitlicht, die aktuellen Gesetzesgrundlagen angepasst und der "Zeichn. Teil" auf aktueller Katastergrundlage gefertigt werden. Damit wird sowohl für die Gemeinde als auch für die zuständigen Behörden ein übersichtliches neues Planwerk geschaffen.

Des Weiteren waren in den einzelnen B-Plänen bisher keine Aussagen zum Einzelhandel getroffen. Um die Einzelhandelsituation im Gewerbegebiet künftig planungsrechtlich zu steuern, sollen die einzelnen B-Pläne für das Gewerbegebiet zusammengefasst und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Ziel des B-Planes ist es, das Gewerbegebiet in seiner vorhandenen städtebaulichen Ausprägung zu sichern, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und Fehlentwicklungen, die zu städtebaulichen Missständen führen können, auszuschließen.

Mit der Ausweisung des Sondergebietes "Großflächiger Lebensmittelmarkt" im südlichen Bereich (eigenständiger B-Plan "Unter Gereuth - Süd") ist die Lebensmittelversorgung der Gemeinde Bahlingen gewährleistet, so dass in der Konsequenz mit der Neuaufstellung des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth", der alle bisherigen Einzel-Bebauungspläne des Gewerbegebietes zusammenfassen soll, zu prüfen ist, in welcher Form Einzelhandel ausgeschlossen werden soll.

2 Übergearbeitete Planung

2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Bahlingen liegt südlich der Entwicklungsachse Emmendingen - Endingen a. K. - Rheinübergang Sasbach und ist als Ort mit Eigenentwicklung ausgewiesen.

Der Regionalplan trifft Aussagen zu der künftigen Entwicklung von Gewerbestandorten. Die Gemeinde Bahlingen ist im rechtskräftigen Regionalplan RVSO 1995 als Standort mit gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten kleineren Umfangs (10 ha) zur Verbesserung der lokalen und nahverkehrsbezogenen Arbeitsplatzstruktur ausgewiesen.

Im Entwurf der Fortschreibung, der sich derzeit in der 2. Offenlage befindet, wurde die Gemeinde hinsichtlich der gewerblichen Funktion auf Eigenentwickler zurückgestuft.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP des Gemeindeverwaltungsverbandes "Nördlicher Kaiserstuhl" als gewerbliche Baufläche sowie im westlichen Bereich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst den Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth" zwischen der Teninger Straße / K 5140 und nördlicher Grenze des Gewerbegebietes bzw. zwischen Aller Dreisam und östlichem Siedlungsrand; am östlichen Ortsrand der Gemeinde Bahlingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes überlagert die Geltungsbereiche folgender rechtskräftiger B-Pläne: "Unter Gereuth - Bruckmatten II", "Unter Gereuth - Bruckmatten III", "Unter Gereuth VI", "Unter Gereuth - Bruckmatten IV", Teilbereiche des B-Plans "Unter Gereuth", 3. Änd. "Unter Gereuth - Bruckmatten" sowie Teilbereiche der 2. Änd. "Unter Gereuth - Kleine Bruckmatten".

Mit Inkrafttreten des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth" werden die rechtskräftigen B-Pläne bzw. die Teilbereiche der jeweiligen B-Pläne geändert.

Zwischenzeitlich liegt die Planung zu den Hochwasserschutzmaßnahmen für den östlich angrenzenden B-Plan "Sport- und Freizeitgebiet Löhlin" vor. Der darin dargestellte erforderliche Ausbau des Entwässerungsgrabens macht eine Korrektur des östlichen Geltungsbereichs dahingehend erforderlich, dass der Graben einschließlich der Böschungen dem angrenzenden B-Plangebiet "Sport- und Freizeitgebiet Löhlin" zugeschlagen wird und die bisher enthaltenen Teilbereiche aus dem Geltungsbereich des B-Plans "Gewerbegebiet Unter Gereuth" herausgenommen werden.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Allgemein

Mit Aufstellung des südlich angrenzenden B-Plans "Unter Gereuth - Süd" wurde der vorhandene Lebensmittelmarkt als Sondergebiet "Großflächiger Lebensmittelmarkt" ausgewiesen. Im gesamten nördlich angrenzenden Gewerbegebiet von Bahlingen wurden in den einzelnen B-Plänen bisher keine Aussagen zum Einzelhandel getroffen. Um die Einzelhandelsituation im Gewerbegebiet künftig planungsrechtlich zu steuern, sollen die einzelnen B-Pläne für das Gewerbegebiet in Bahlingen zusammengefasst und entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Um hier keine planerischen Einzellösungen zu schaffen und um das Umfeld bzw. die umgebende Bebauung entsprechend zu berücksichtigen, bedarf es hier einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Ziel des Bebauungsplanes ist daher eine Stärkung der Gemeinde in Ihren Funktionen mit der Sicherung von Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Zur Umsetzung der Planungsziele und zur Vermeidung von Vorhaben bzw. der Planungen, die die Umsetzung der Planungsziele erschweren würde, war in der Konsequenz der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich, die zwischenzeitlich aufgrund des größeren Planungsaufwandes durch Überschneidung mit der Aufstellung eines weiteren B-Plans sowie weiterer Fachplanungen verlängert werden musste.

4.2 Situation im Bestand

Das Planungsgebiet "Gewerbegebiet Unter Gereuth" hat sich über viele Jahre hinweg sukzessive in nördlicher Richtung entsprechend dem gewerblichen Bedarf entwickelt und ist geprägt von Handwerk, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Mit der Aufstellung des südlich angrenzenden B-Plans "Unter Gereuth - Süd" 2013 und mit dem Bau eines größeren Lebensmittelmarktes am gleichen Standort konnte eine angemessene Grundversorgung der Bevölkerung sichergestellt werden. Neben dem neuen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 m² incl. Backshop und Getränkemarkt ist die Grundversorgung in Bahlingen durch 2 Bäckereien, 1 Metzgerei sowie 2 Hofläden grundsätzlich gewährleistet. Des Weiteren findet sich im Ortszentrum neben Post, Banken noch eine Eisdiele. Mit Aufgabe der Drogeriemarkt-Kette Schlecker gibt es in Bahlingen keinen Drogerie-Markt mehr. Des Weiteren gibt es kein Angebot an Geschäften mit Bekleidung oder Schuhen. Das bestehende Gewerbegebiet, das in Teilbereichen auch als Industriegebiet ausgewiesen ist, ist überwiegend bebaut und geprägt durch produzierende Gewerbebetriebe, aber auch Dienstleistungseinrichtungen wie Tierarztpraxis, Immobilien, usw. sowie Gastronomie (Kegler-Schänke) und Einzelhandel in begrenztem Umfang wie Getränkhandel sowie Verkaufsstelle beim Schlachthof Ernst.

4.3 Planungsziel

4.3.1 Einzelhandel

Ein Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet liegt erst einmal nahe. Aufgrund des fehlenden Angebots an Einkaufsmöglichkeiten und der Tatsache, dass auch kein Gebäudeerstand im Ortskern zu verzeichnen ist, in dem ein entsprechendes Einzelhandelsangebot angesiedelt werden könnte, spricht jedoch diese Tatsache gegen den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet.

Lebensmittelhandel soll dagegen im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden, da mit dem neuen Lebensmittelmarkt eine angemessene Grundversorgung für die Einwohner von Bahlingen bereits gesichert ist.

Mit der Ansiedlung eines Drogerie-Marktes oder eines Bekleidungsgeschäftes würde der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleiben und der Bedarf der Gemeinde künftig gedeckt werden.

Da das Gewerbegebiet an ein bestehendes großes Wohngebiet im Süden grenzt sowie die westlich angrenzenden Wohngebiete über Brücke bzw. Bahnübergang angebunden sind, kann das Gewerbegebiet somit noch als der Ortliche zugeordnet eingestuft werden.

Aufgrund der bereits erläuterten Situation in der Ortslage ist mit der Zulässigkeit von Einzelhandel mit Ausnahme von Lebensmitteleinzelhandel im Gewerbegebiet ein Verdrängen des Einzelhandels aus der Ortslage nicht zu befürchten.

4.3.2 Gewerbegebiet

Die im westlichen Bereich des Gewerbegebietes ansässige Fa. Braunform beabsichtigt langfristig zu erweitern und benötigt zusätzliche Mitarbeiterstellplätze. Da eine Betriebsverlängerung nur im östlichen Bereich des Betriebsareals möglich ist, bestehen Überlegungen, die Stellplätze in den westlichen Bereich auf der bisher als landwirtschaftlichen Fläche ausgewiesenen Fläche zu verlegen.

Hierbei gilt es die Nähe zum westlich angrenzenden Wohngebiet zu berücksichtigen. Aufgrund des Abstandes von ca. 25 - 30 m ist derzeit von keinen Beeinträchtigungen auszugehen. Ggf. ist hier eine Abschirmung durch eine geeignete Maßnahme, z.B. begrünte Lärmschutzwand vorzusehen.

Des Weiteren grenzt das Gewerbegebiet "Unter Gereuth" im östlichen Bereich an einen vorhandenen Entwässerungsgraben. Im Zuge der Aufstellung des südlich angrenzenden B-Plans "Freizeitgelände Löhlin" wurde die Lage des Gewässers vermessen, so dass diese Daten mit entsprechenden Böschungen auch in diesen B-Plan eingeflossen sind.

Des Weiteren wurde aufgrund der Vielzahl von einzelnen Betriebsanträgen in den einzelnen Gewerbegebieten in den letzten Jahren der Bestand geprüft bzw. ergänzt und die Baufenster entsprechend angepasst.



4.4 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung als Industriegebiet (GI), Gewerbegebiet (GE) sowie in Teilbereichen als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) ausgewiesen.

Im gesamten Planungsgebiet werden im Hinblick auf die vorhandene Wohnnutzung im Süden und Westen sowie aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Bahlingen ansonsten über keine gewerblichen Reservflächen mehr verfügt, Vergnügungstätten ausgeschlossen.

Des Weiteren werden im Gewerbegebiet sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet wie unter Pkt 4.3 erläutert Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet (NZ 6) wird im Hinblick auf das westlich angrenzende Wohngebiet hinsichtlich der zulässigen Immissionen eingeschränkt.

Für das Gewerbegebiet wird in den NZ 12, 13, 14 max. zulässige flächenbezogene Immissionswirksame Schalleistungspegel (IFSP) je m² Grundstücksfläche festgelegt, um dem westlich der alten Dreisam gelegenen Wohngebiet "Gämsmattle" Rechnung zu tragen und Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Im südöstlichen Bereich des Industrie- sowie Gewerbegebietes (NZ 4, 5, 8 und 9) erfolgt eine Gliederung der Gebiete in Zonen für Wohngebäude, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Sozialbauten, die sich zur Erschließungsstraße bzw. dem vorhandenen Gewerbegebiet hin orientieren und in Zonen für Betriebsgebäude und ausnahmsweise Büro- und Verwaltungsgebäude, die sich zur freien Landschaft hin orientieren.

4.5 Maß der baulichen Nutzung**4.5.1 Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl / Baumassenzahl**

Die Grundflächenzahl wird für das Industrie-, Gewerbe- und eingeschränktes Mischgebiet mit 0,7 bzw. 0,8, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt, so dass eine entsprechende bauliche Nutzung des Gebietes ermöglicht wird.

Für einzelne Nutzungszonen wurde eine Baumassenzahl mit 6,0 festgesetzt, um damit die bauliche Entwicklung der Gewerbebauten insbesondere zu freien Landschaft zu begrenzen.

4.5.2 Gebäudehöhe

Gebäudehöhen werden nur für den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes (GI und GE, NZ 10 – 14) mit 15,00 bzw. 17,00 m festgesetzt und stellen eine Obergrenze für die bauliche Entwicklung dar.

4.6 Bauweise

Für das Gewerbegebiet (Nutzungszonen 4, 5 und 7) wird als Bauweise die offene Bauweise festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 50 m zulässig.

Für das Gewerbegebiet (Nutzungszonen 13 und 14) wird die abweichende Bauweise a1 festgelegt, d.h. es wird keine Beschränkung der Baukörperlänge getroffen.

Für das Industriegebiet (Nutzungszonen 10 und 11) sowie für das eingeschränkte Gewerbegebiet (Nutzungszone 6) wird die abweichende Bauweise a2 festgelegt, d.h. es sind Gebäude mit einer Baukörperlänge bis max. 100 m zulässig.

4.7 Erschließung

Das Gewerbegebiet "Unter Gereuth" ist bereits vollständig erschlossen.

4.8 Eingrünung / Pflanzstreifen

s. Umweltbericht Dr. Winski

4.9 Grünflächen / Gewässerrandstreifen

s. Umweltbericht Dr. Winski

4.10 Örtliche Bauvorschriften gemäß LBO

Bei der Festsitzung der Dachneigung wird dem Bauherren bzw. Planer ein größerer Planungsspielraum gewährt. Auch hinsichtlich der Dachformen werden keine Einschränkungen vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bestimmungen des Bodenschutzes werden auch Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen getroffen.

5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 35,06	ha	100 %
Verkehrsfläche	ca. 3,27	ha	9,3 %
Fläche für Landwirtschaft	ca. 0,37	ha	1,1 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 1,42	ha	4,0 %
Nettobaufläche / Industriegebiet	ca. 16,09	ha	45,9 %
Nettobaufläche / Gewerbegebiet	ca. 9,98	ha	28,5 %
Nettobaufläche / eingeschränktes Gewerbegebiet	ca. 3,93	ha	11,2 %

7 Erschließungskosten

Mit der Neufassung des B-Plans entstehen keine Erschließungskosten für die Gemeinde Bahlingen.

Freiburg, den 10.02.2016 LIF-ba
10.06.2016 LIF-ta
12.07.2016 LIF-ba

Bahlingen a. K., den

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstaßstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br.
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbueroefischer.de

Planer

Lotis, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT
Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung vom 20.10.2015
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Bahlingen a. K.,

Lotis, Bürgermeister

199Bep04.doc