

INHALT

1	Planungsanlass und Ziel	2
2	Abgrenzung, Lage und Grösse des Änderungsbereichs	3
3	Bauleitplanung	3
3.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.2	Planungsverfahren	4
4	Inhalt der Änderung.....	5
4.1	Form und Umfang der Änderung	5
4.2	Hintergrund der Änderungen	6
5	Umweltprüfung / Umweltbericht.....	7
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
7	Kosten.....	8
8	Bodenordnung.....	8
9	Städtebauliche Daten	8

1 PLANUNGSANLASS UND ZIEL

Der Bebauungsplan „Rohrlache I“ wurde im Jahr 2016 zur Satzung beschlossen (27.09.2016) und mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung am 05.10.2016 rechtskräftig. Die nun vorliegende Änderung ist die erste Bebauungsplanänderung für den Bereich „Rohrlache I“. Ziel ist es, für den gesamten Geltungsbereich verträgliche Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe und der festgesetzten Baugrenzen einzuräumen.

Der Bebauungsplan wurde im vergangenen Jahr für den Bestand neugefasst, um den Bereich dadurch von einem Gewerbegebiet zu einem Industriegebiet hoch zu stufen. Der Standort zählt zu einem wichtigen wirtschaftlichen Bestandteil der Gemeinde Teningen und schafft durch die direkte Lage an der Autobahn sowie wegen der gleichzeitig entfernten Lage zur Wohnbebauung gute Rahmenbedingungen, um emissionsstärkeren Firmen einen passenden Standort anbieten zu können. Durch die Neufestsetzung als Industriegebiet konnte bereits ein Beitrag zu Sicherung lokaler Arbeitsplätze in der Gemeinde geleistet und weitere Spielräume für die Entwicklung der ansässigen Firmen eingeräumt werden.

Eine ansässige Firma plant nun die Errichtung einer Sprühtrocknungsanlage, die teilweise eine Höhe von ca. 29 m erreichen soll. Zusätzlich ist ein Abluftkamin von ca. 36 m erforderlich, um Geruchsemissionen ausschließen zu können. Durch die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans mit einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m kann das Vorhaben jedoch nicht ermöglicht werden. Da die Gemeinde die expandierende Firma am Standort halten möchte, um somit wichtige lokale Arbeitsplätze zu sichern, hat die Gemeinde die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans „Rohrlache I“ überdacht und entschieden, eine Änderung des Bebauungsplans vorzunehmen, um für den gesamten Bereich eine Möglichkeit der Überschreitung der Gebäudehöhe sowie der Baugrenzen festzusetzen. Durch diese Anpassung können wichtige, in einem Industriegebiet notwendige Anlagen errichtet werden und eine größere Flexibilität bei der Entwicklung des Gebiets erreicht werden. Durch die Anpassung der Gebäudehöhe für Teilbereiche der Grundstücke kann eine dichtere Ausnutzung des Gebiets ermöglicht werden, was einer durch das Baugesetzbuch positiv bewerteten Nachverdichtung gleichkommt. Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen ermöglicht ebenfalls eine bessere Ausnutzung der Grundstücke. Das Plangebiet, welches vorwiegend solchen Betrieben dienen soll, die in anderen Gebieten unzulässig sind, kann dadurch zum Standort für Unternehmen werden, die in anderen Bereichen ein zu hohes Konfliktpotential mit anderen Nutzungen auslösen würden. Die Randlage des Gebiets, bezogen auf den Hauptsiedlungsbereich der Gemeinde Teningen, spricht ebenfalls dafür, in diesem Bereich bezüglich der Bebauungsmöglichkeiten eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ sollen im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke verfolgt werden:

- Sicherung des Firmenstandorts und Ausweitung der Produktionsmöglichkeiten am Standort Teningen
- Unterstreichung des Industriegebietscharakters durch größtmögliche Flexibilität bei der baulich-funktionalen Gestaltung der Anlagen
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

- im Sinne der Gleichbehandlung sollen für alle Bauherren ähnliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden

2 ABGRENZUNG, LAGE UND GRÖSSE DES ÄNDERUNGSBEREICHS

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 Industriegebiet 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 Innere Erschließung des Gebiets erfolgt über die Gottlieb-Daimler-Straße (Zubringer zum Verkehrskreisel), Robert-Bosch-Straße und Carl-Zeiss-Straße. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten Geltungsbereich und hat somit insgesamt eine Größe von ca. 20,5 ha.

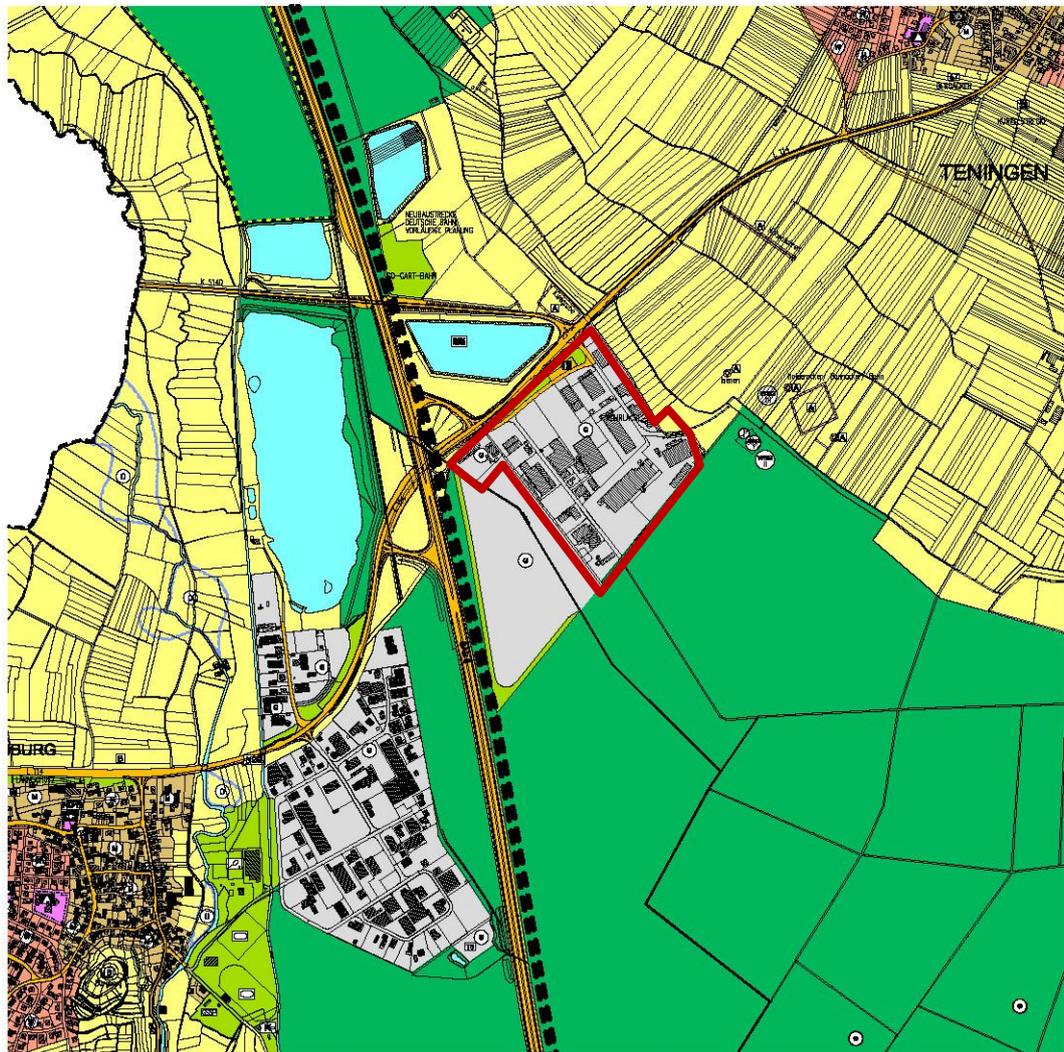


Lage des Änderungsbereichs (BürgerGIS Landkreis Emmendingen 2016)

3 BAULEITPLANUNG

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen (FNP) mit dem Zieljahr 2020 wurde im Jahr 2006 rechtskräftig. Der FNP stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche dar. Aus dieser Darstellung ist es grundsätzlich möglich, sowohl Gewerbegebiete als auch Industriegebiete zu entwickeln. Da an der Art der baulichen Nutzung des Änderungsbereichs nichts verändert wird, kann die 1. Änderung des Bebauungsplans direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit schematischer Darstellung des Änderungsbereichs (rote Markierung), unmaßstäblich (FNP der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen, 2006)

3.2 Planungsverfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsregelung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung (§ 3 (1) und § 4 (1) BauGB) und eine Offenlage nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt. An das Scoping schließt sich die Bearbeitung des Umweltberichts an, der wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Verfahrensablauf:

31.01.2017

Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ und Beschluss zur Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

16.02.2017 bis 03.03.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 01.02.2017 mit Frist bis 03.03.2017	Frühzeitige Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB
11.04.2017	Der Gemeinderat behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
_____ bis _____	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Beteiligung der der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
_____	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

4 INHALT DER ÄNDERUNG

4.1 Form und Umfang der Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Rohrlache I“ umfasst die Ergänzung bzw. Neufassung der planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.2.2 „Höhe baulicher Anlagen“ und der Ziffer 1.4 „Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche“.

Die bestehende Festsetzung 1.2.2 wird wie folgt neugefasst:

- 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
 - 1.2.2.1 Als maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) werden 15,0 m festgesetzt.
 - 1.2.2.2 *Im Industriegebiet darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (15,0 m) auf einer Fläche von 15 % der überbaubaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch um eine Fläche von 1.000 m², um maximal 15,0 m überschritten werden. Darüber hinaus (über 30,0 m) ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe nur durch notwendige technische Anlagen (z.B. Kamine, Schonsteine, Abluftanlagen) ausnahmsweise zulässig.*
 - 1.2.2.3 *Gebäude, die die maximale Gebäudehöhe von 15,0 m überschreiten (siehe Festsetzung 1.2.2.2) müssen einen Abstand von mindestens 10,0 m zum öffentlichen Straßenraum einhalten.*
 - 1.2.2.4 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die gebäudemittig zugeordnete Oberkante der öffentlichen Erschließungsstraße (senkrecht zur Straße gemessen). Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen am höchsten

Punkt der äußeren Dachhaut bzw. bei Flachdächern am höchsten Punkt der Dachbrüstung.

Die Ziffern 1.2.2.2 und 1.2.2.3 werden innerhalb der Festsetzung ergänzt. Die beiden anderen Festsetzungen bestehen bereits und bleiben unverändert. Diese werden lediglich neu durchnummeriert.

Die bestehende Festsetzung 1.4 wird wie folgt neugefasst:

1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.4.2 *Die festgesetzten Baugrenzen dürfen auf einer Länge von max. 12,0 m bis zu 2,0 m überschritten werden.*

1.4.3 *Dachüberstände sind bis zu einer Überschreitung von 1,50 m über die gesamte Länge des Baufensters zulässig. Als Dachüberstand gilt der horizontale Abstand zwischen der Außenhaut der Fassade und der Außenkante des Daches einschließlich der Dachrinne.*

Die Ziffer 1.4.2 und 1.4.3 werden innerhalb der Festsetzung ergänzt. Die Festsetzung 1.4.1 bleibt unverändert und wird ebenfalls lediglich neu nummeriert.

Der zeichnerische Teil sowie die örtlichen Bauvorschriften bleiben von der Änderung unberührt und gelten unverändert fort.

4.2 Hintergrund der Änderungen

Die eigentliche Gebäudehöhe ist durch den bestehenden Bebauungsplan „Rohrlache I“ auf 15 m beschränkt. Diese Höhe wurde gewählt, da sich die Höhe der Bestandsbebauung in diesem Rahmen bewegte und die Fläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bereits vollständig aufgesiedelt war und somit keine starken Veränderungen an der grundsätzlichen baulichen Struktur zu erwarten waren.

Der Bauantrag der ansässigen Firma hat jedoch gezeigt, dass die zulässige Höhe, beispielsweise für Produktionsbereiche, Hochregallager und notwendige industriell-technische Anlagen, nicht immer ausreicht. Auch der Betrieb, der sich in direkter Nachbarschaft des Industriegebiets angesiedelt hat, hat Produktionsgebäude errichtet, die weitaus höher sind als 15 m (ca. 25 m). Dieser Bereich liegt jedoch im angrenzenden Bebauungsplan „Rohrlache III“, in welchem die Errichtung solcher hoher Anlagen durch eine entsprechende Festsetzung möglich ist.

Im Zuge einer Gleichbehandlung in diesem räumlich konzentrierten Bereich sollte auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Rohrlache I“ eine Überschreitungsmöglichkeit geschaffen werden. Zudem sollten innerhalb eines Industriegebiets, in welchem sich insbesondere Betriebe ansiedeln, die meistens an anderer Stelle keine Zulässigkeit haben (beispielsweise aufgrund von Lärm- und Geruchsemissionen oder auch aufgrund der großen Baumassen, die meist aufgrund der Funktionalität erforderlich ist), auch die Errichtung solcher Produktionsstätten ermöglicht werden. Die Gemeinde hat entschieden, diesem Belang Vorrang einzuräumen und die Festsetzung zu der Höhe baulicher Anlagen entsprechend anzupassen.

Dennoch möchte die Gemeinde an der grundsätzlichen Höhe von 15 m festhalten, weshalb die Überschreitung bis 30 m Gebäudehöhe nur für jeweils 15% der über-

baubaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch auf einer Fläche von 1000 m², ermöglicht werden soll. Mit der Mindestfläche von 1000 m² kann sichergestellt werden, dass auch kleine Grundstücken ermöglicht wird, eine gute Ausnutzung der Flächen zu erreichen. Bei 15% wären bei einem kleinen Grundstück von 1.000 m² beispielsweise lediglich 150 m² Fläche für den Bau von höheren Gebäuden möglich. Durch die grundsätzliche Beschränkung kann die optische Wirkung der höheren Gebäudeteile gemindert werden und es wird die Verhältnismäßigkeit gewahrt. Durch die Festsetzung eines Mindestabstands (10 m) vom öffentlichen Straßenraum bei Gebäuden, die die 15 m überschreiten, kann dieses städtebauliche Ziel weiter unterstützt werden. Durch die relative und absolute Flächenfestsetzung sowie den Mindestabstand vom öffentlichen Straßenraum kann ein guter Kompromiss zwischen den zulässigen Gebäudehöhen und dem städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebiets erreicht werden. Sonstige technische Anlagen, wie beispielsweise Abluftkamine und Schornsteine dürfen auch die Gebäudehöhe von 30 m überschreiten. Dies muss jedoch begründet sein (z.B. durch eine gutachterliche Stellungnahme) und ist nur ausnahmsweise zulässig.

Durch die Lage an der Autobahn, die umgebenden Waldflächen und die gewerbliche Bebauung kann auch davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Änderung des Bebauungsplans nur geringfügig sind. Auch im Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan „Rohrlache I“ wird die Bedeutung des Plangebiets für das Landschaftsbild nur als sehr gering eingestuft.

Die Einräumung von Möglichkeiten zur Überschreitung der Baugrenzen konkretisiert die in der BauNVO bereits gegebene Möglichkeit (§ 23 Abs. 3 BauNVO) des Vortretens von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß. Die Geringfügigkeit ist innerhalb der Gesetzesgrundlage jedoch nicht weiter bestimmt und die Bewertung, ob die Überschreitung geringfügig ist, obliegt der jeweiligen Behörde. Um den Bauherren in diesem Fall eine Planungssicherheit zu geben, werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans Rohrlache I nun zwei konkrete Überschreitungsmöglichkeiten aufgenommen. Zum einen können bauliche Anlagen auf einer Länge von 12 m die Baugrenze um bis zu 2 m überschreiten und zum anderen sollen Dachvorsprünge die gesamte Länge der Baugrenze um 1,50 m überschreiten dürfen. Die Baugrenzen im Industriegebiet sind in der bestehenden Planzeichnung so festgelegt, dass in allen Bereichen grundsätzlich ein Abstand von 5 m zum Straßenraum gegeben ist. Dies ist gewollt, um Sichtbeziehungen des Verkehrs zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die höheren Gebäude vom öffentlichen Raum etwas abrücken, da in Industriegebieten geringere Abstandsflächen eingehalten werden müssen. Durch die Überschreitungsmöglichkeiten kann weiterhin in allen Bereichen mindestens ein Abstand von 3 m bzw. 3,50 m gewährleistet werden und die Geringfügigkeit ist mit 12 m Länge und 2 m Tiefe sowie der Überschreitung durch Dachvorsprünge klar definiert.

Die hinzukommenden Festsetzungen ermöglichen im Gesamten eine verbesserte bauliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen, größere Spielräume für die ansässigen Industriebetriebe sowie gleichzeitig die Sicherung der städtebaulichen Ordnung innerhalb des Plangebiets.

5 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT

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

6 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Im vorliegenden Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden zwei textliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen bzw. zur überbaubaren Grundstücksfläche ergänzt. Auswirkungen auf die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind somit nicht zu erwarten.

7 KOSTEN

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Teningen Planungskosten, darüber hinaus kommt es zu keinen weiteren Kosten.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

9 STÄDTEBAULICHE DATEN

(entsprechend der Flächenbilanz des Bebauungsplans „Rohrlache I“)

Änderungsbereich	ca. 205.431 m²
Industriegebiet	ca. 178.625,3 m ²
Verkehrsfläche	ca.15.245,5 m ²
Wasserfläche	ca. 808 m ²
Grünfläche	ca. 9.933,6 m ²

Gemeinde Teningen, den

Bürgermeister
Hagenacker

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser