

## **Begründung**

**zur**

### **Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Grub“ (1. und 2. Änderung)**

Die 1. Änderung wurde bereits am 17. Januar 2000 vom Gemeinderat der Gemeinde Vörstetten als Satzung beschlossen und anschließend gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht. Nach dem Urteil des VG Sigmaringen vom 28.03.2001, Az.: 4K 1134/00 ist die Trennung von Bebauungsplan und örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Um diesem Erfordernis gerecht zu werden, wurde die 1. Änderung zum Bebauungsplan „Grub“ erneut öffentlich ausgelegt und (zusammen mit der 2. Änderung) die erforderlichen Satzungen beschlossen. Die Inhalte der 1. Änderungen werden unverändert wie folgt übernommen:

#### **a) 1. Änderung**

1. Gebietsänderung vom Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) im östlichen Teil (ca. 2.200 m<sup>2</sup>)
2. Geringfügige Trassenverlegung der Reutener Straße an der Einmündung K 5132
3. Aufhebung der Nutzungsgrenze zwischen Wohnbereich und Betriebsbereich
4. Heraufsetzung der Traufhöhen im GE
5. Änderung der Dachneigung im GE
6. Ausschluss von Nutzungen im GE und MI (Flächen für Einzelhandel und Vergnügungsstätten)
7. Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ)
8. Änderung der Baugrenzen im Bereich des Mischgebietes (MI) an der Denzlinger Straße
9. Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche des südlichen Teils der Werkstraße in eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
10. Geringfügige Änderungen im Bereich der Versorgung und technischer Infrastruktur

#### **Zu 1. Änderung der Gebietsausweisung in einem Teilbereich**

Im geltenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Grub“ ist derzeit eine ca. 2.200 m<sup>2</sup> große Fläche im östlichen Bereich als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dieser Bereich soll aus folgenden Gründen von Gewerbegebiet (GE) in Mischgebiet (MI) geändert werden:

- Es soll ein sinnvoller Übergang vom Gewerbegebiet zu dem vorhandenen Dorfgebiet (MD) und dem im Bereich der Kreisstraße 5132 (Denzlinger Straße) bereits ausgewiesenen Mischgebiet (MI) geschaffen werden.
- Es soll eine Arrondierung der Mischgebietsflächen im Verhältnis zu der nördlich der Straße „Reutener Straße“ ausgewiesenen Mischgebietsfläche erreicht werden, da aus Immissionsschutzgründen der Übergang zwischen den unterschiedlichen Nutzungen sinnvoll ist.
- Die künftige Fläche des Mischgebietes ist im geltenden Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute als Gewerbefläche (GE) dargestellt. Da der Flächennutzungsplan die Nutzungen nicht parzellenscharf darstellt und es sich um eine geringe Fläche handelt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich nicht erforderlich. Die Änderung der Gebietsausweisung kann deshalb noch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

**Zu 2. Verlegung der Trasse der Reutener Straße (2. Bauabschnitt) und der Einmündung der Sulzgasse**

Die Reutener Straße soll geringfügig nach Süden verlegt werden, um eine bessere Verkehrsführung von der vorhandenen Kreisstraße 5132 (Denzlinger Straße) in das Gewerbegebiet und für die künftige Verkehrsführung des Durchgangsverkehrs über das Gewerbegebiet zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll auch die Anbindung der Reutener Straße und der Sulzgasse an die Kreisstraße geändert werden. Der geltende Bebauungsplan sieht die Anbindung der Sulzgasse an die Reutener Straße vor. Künftig soll die Sulzgasse fast rechtwinklig an die Kreisstraße 5132 angebunden werden. Dadurch wird der Flächenverbrauch für die Anbindung der Reutener Straße und der Sulzgasse erheblich verringert.

**Zu 3. Aufhebung der Unterteilung in Wohnbereich (WO) und Betriebsgebäude (BG)**

Der geltende Bebauungsplan enthält Festsetzungen für die Unterteilung der Baugrundstücke in „Wohnbereich“ (WO) und „Bereich für Betriebsgebäude“ (BG). Wie sich an der baulichen Entwicklung im Gewerbegebiet gezeigt hat, ist diese Zonierung nicht mehr sinnvoll. Im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes wurden in größerem Umfang Befreiungen wegen Überschreitung dieser Zonierungsgrenzen ausgesprochen. Die Zonierung hat sich insgesamt in diesem Gebiet als nicht zweckmäßig herausgestellt und soll deshalb aufgehoben werden.

**Zu 4. Heraufsetzung der Traufhöhe im Gewerbegebiet (GE)**

Die Traufhöhe für die Gewerbegebiete (GE) ist im geltenden Bebauungsplan mit max. 7 m festgesetzt. Diese Höhe hat sich als zu gering erwiesen. Befreiungen von der Traufhöhe wurden bereits ausgesprochen. Um eine größere und bessere Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, soll die Traufhöhe auf 10 m angehoben werden.

Die Gesamthöhe (Firsthöhe) des Baukörpers insgesamt wird dadurch begrenzt, dass bei Ausnutzung der Traufhöhe von 10 m eine geringere Dachneigung festgesetzt wird (siehe Ziffer 5).

**Zu 5. Dachneigung**

Der geltende Bebauungsplan setzt in den Gewerbegebieten (GE) die Dachneigungen im Büro- und Wohnbereich mit 30 Grad, im Produktionsbereich mit 20 Grad fest. Durch den Wegfall

der Zonierung zwischen Büro- und Wohnbereich und Produktionsbereich ist diese Unterscheidung nicht mehr sinnvoll. Die Dachneigung soll deshalb neu festgesetzt werden, und zwar in Abhängigkeit von der gewählten Traufhöhe. Bei Ausnutzung der höheren Traufhöhe soll die Dachneigung entsprechend niedriger sein.

**Zu 6. Ausschluss von Nutzungen**

- a) **Ausschluss von Vergnügungsstätten im Dorfgebiet (MD) und Mischgebiet (MI)**  
 Vergnügungsstätten sind gem. § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO in Mischgebieten zulässig, sie können gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zugelassen werden, sie sind in Dorfgebieten gem. § 5 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Im Dorf- und Mischgebiet sind kleinere Handwerksbetriebe vorhanden, diese Gebiete werden wesentlich durch die dort vorhandenen Wohngebäude geprägt. Die Zulassung von Vergnügungsstätten würde in diesen Bereichen zu städtebaulichen Spannungen führen. Sie sind deshalb in diesen Bereichen nicht erwünscht und sollen deshalb in beiden Gebieten ganz ausgeschlossen werden.
- b) **Flächenbeschränkung von Einzelhandelsbetrieben für den täglichen Bedarf und zentrenrelevantem Warensortiment im Gewerbegebiet (GE)**  
 Der geltende Bebauungsplan wurde unter der Geltung der Baunutzungsverordnung 1977 erlassen. Danach sind im Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf und zentrenrelevantem Warensortiment zugelassen. Diese Betriebe sollen zur Stärkung und Erhaltung der Kaufkraft im Ortskern im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise nur mit bis zu max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen werden. Dies wurde nach ausführlichen Diskussionen im Gemeinderat so festgelegt. Da sich das Gewerbegebiet Grub in direkter räumlicher Nähe zum Ortskern befindet, wurde von einem gänzlichen Ausschluss bzw. einer Festlegung einer geringeren Verkaufsfläche Abstand genommen.

**Zu 7. Wegfall der Geschossflächenzahl**

Im geltenden Bebauungsplan ist jeweils eine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist für neuere Bebauungspläne, insbesondere für Gewerbe- und Mischgebiete (GE + MI), nicht mehr zweckmäßig. Der Wegfall der Geschossflächenzahl (GFZ) führt zu einer Planungsvereinfachung und versetzt die Bauherren in die Lage, ihr Gebäude zweckmäßiger zu nutzen.

**Zu 8. Änderung der Baugrenzen im Bereich des Mischgebietes (MI) an der Kreisstraße 5132 (Denzlinger Straße).**

Die Festlegung der Baugrenze in dem genannten Mischgebiet (MI) wird geringfügig erweitert, insbesondere wird das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Flurst.Nr. 1163/2 in die überbaubare Fläche einbezogen. Die nördliche Baugrenze wird dem Straßenverlauf der Reutener Straße angepasst.

**Zu 9. Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche des südlichen Teils der „Werkstraße“ in eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten**

Der südliche Teil der Werkstraße wurde bis heute nicht als öffentliche Verkehrsfläche realisiert und soll in Zukunft auch nur Fahrerschließungsfunktion für die Flurstücke Nr. 49, 1163/1 und 1167 erfüllen. Öffentlich zugänglich soll dieser Abschnitt der Werkstraße nur für Geh- und Radverkehr sein. Eine allgemeine Durchgängigkeit ist auch aus Gründen der Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnbebauung nicht geplant.

## Zu 10. Geringfügige Änderungen im Bereich der Versorgung und technischer Infrastruktur

### 10a. Verschiebung Standort Trafostation

Der ursprünglich festgesetzte Standort wurde aufgrund von überarbeiteten Planungen des Versorgungsträgers nicht in Anspruch genommen. Die Trafostation wurde an der im aktuellen Plan dargestellten Stelle bereits realisiert.

### 10b. Wegfall der Freileitung

Die ursprünglich im Plan festgesetzte Freileitung wurde zwischenzeitlich entfernt und als Erdkabel in der Straße verlegt. Demzufolge kann die Festsetzung der Trassenführung entfallen.

### Allgemeiner Hinweis zur Grünordnung

Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz sind nicht erforderlich, da die geplante Änderung keinen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt.

Im Gegenteil werden die Verkehrsflächen reduziert. Weiterhin wird die bauliche Ausnutzung und damit die Geländeversiegelung im Bereich des künftigen Mischgebietes, das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesen ist, reduziert. Die Grundflächenzahl beträgt im Gewerbegebiet 0,7, im Mischgebiet dagegen nur 0,4.

## b) 2. Änderung:

2.0 Mit der 2. Änderung soll eine Fläche von 42 m Tiefe x 57 m Länge an der nordöstlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich einbezogen werden. Die bestehenden bzw. neu gefassten textlichen (planungsrechtlichen) Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zur 1. Änderung, sind auch für diese Erweiterungsfläche anzuwenden. Dies gilt insbesondere für die unter a) genannten Ziffern 4 bis 7.

### 2.1 Änderungsanlass

Änderungsanlass war die Erweiterung eines Muldenbetriebes. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass diese Betriebserweiterung auf Grund der Auflagen nicht durchführbar ist. In der Gemeinde Vörstetten werden weitere Gewerbegrundstücke dringend benötigt.

Zur Sicherung der bestehenden Betriebe am Ort (Umsiedlung), Firmenneugründungen und Sicherung der Arbeitsplätze in der Gemeinde ist im Vorgriff auf die generelle Erweiterung des Plangebietes (nach Abschluss des eingeleiteten FNP-Änderungsverfahrens) diese Erweiterung erforderlich.

### 2.2 Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist die Erweiterungsfläche als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Baumschulfläche, Rasenfläche und Staudengärtnerei auf Folie genutzt. § 24 a Biotop sind weder vorhanden noch betroffen (vgl. auch Grünordnerischer Fachbeitrag S. 3 Ziff. 1.4).

Der Bebauungsplan weicht damit vom bestehenden FNP ab. Die Größe der Erweiterung beträgt (ohne Wirtschaftsweg) rd. 2350 m<sup>2</sup>, bezogen auf den Bebauungsplan „Grub“ mit einer Fläche von rd. 9,84 ha sind dies 2,39%. Auf Grund dieser geringfügigen Abweichung und der Tatsache, dass durch diese Erweiterung die Grundzüge des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes „Grub“ nicht berührt werden, kann die Erweiterung als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

Ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB soll auf Grund der Dringlichkeit nicht durchgeführt werden. Die vorgezogene Erweiterung steht im Einklang mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Vörstetten.

Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Gemeinde Vörstetten das Gewerbegebiet „Grub“ künftig nach Norden erweitern will. Die erforderlichen Erschließung ist im bestehenden Bebauungsplan gesichert bzw. wird durch die 2. Änderung bereits teilweise in Anspruch genommen. Für die grundsätzliche Erweiterung des Gewerbegebietes wurde der Beschluss zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch den zuständigen Gemeindeverwaltungsverband Denzlingen-Vörstetten-Reute bereits gefasst..

### 2.3 Erschließung

Die Erschließung wird über die im Bebauungsplan vorgesehene Weiterführung der Straße erfolgen. Die Kosten für diese Erschließungserweiterung (Straße, Schmutz- und Regenwasserkanal, Wasserversorgung) betragen ca. 95.000 €, Straßenbeleuchtung 3.000 €, Ausgleichsmaßnahmen ca. 55.000 €.

### 2.4 Übernahme von Bauvorschriften

Die mit der 1. Bebauungsplanänderung formulierten planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften gelten uneingeschränkt auch für den Bereich der 2. Änderung.

### 2.5 Grünordnung

Zur 2. Änderung wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt, der ein sinnvolles Grünkonzept für das Baugebiet erarbeitet hat, die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a Baugesetzbuch und § 8a Bundesnaturschutzgesetz ermittelt und entsprechende Maßnahmen außerhalb des Plangebietes vorschlägt.

Der nach dem grünordnerischen Fachbeitrag erforderliche Ausgleichsbedarf für Versiegelung und Biotopverlust beträgt 1.100 m<sup>2</sup>. Die Gemeinde Vörstetten verpflichtet sich, die im grünordnerischen Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets durchzuführen.

Die Randeingrünung nach Norden wird bei der geplanten Norderweiterung des Plangebietes in das Plankonzept einbezogen.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgte durch einen öffentlichen – rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Vörstetten und dem Landratsamt Emmendingen, Untere Naturschutzbehörde. Entsprechend den Verfahrensvorschriften war der öff.-rechtl. Vertrag vor Satzungsbeschluss unterschrieben.

Vörstetten, den 25.03.2002

Beck, Bürgermeister

