

BEGRÜNDUNG

Seite 1 von 11

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Plangebietes	3
2	Planungsrechtliche Situation.....	4
2.1	Flächennutzungsplan	4
2.2	Regionaler Grünzug	5
2.3	Verfahrensdaten.....	6
3	Inhalte der Planung	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Zulässige Höhe baulicher Anlagen	7
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO).....	7
3.5	Garagen, Carports- und Stellplätze	7
3.6	Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO).....	7
3.7	Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO).....	8
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	8
3.9	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	8
4	Örtliche Bauvorschriften.....	9
4.1	Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO).....	9
4.2	Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO).....	9
4.3	Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO).....	9
4.4	Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)	9
5	Erschliessung	9
6	Ver- und Entsorgung	10
7	Städtebauliche Daten	10
8	Kosten	11

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Firma Sick, die Sensoren für industrielle Anwendungen in der Automatisierungstechnik herstellt, ist bereits in der Gemeinde Reute - Ortsteil Unterreute - im Gewann „Hundslache“ angesiedelt. Um den Betrieb um weitere Produktionshallen nach Norden hin auszubauen, wurde bereits der Bebauungsplan „Hundslache II“ beschlossen. Da durch die erweiterte Produktion neue Flächen und Mitarbeiterparkplätze benötigt werden, beschloss die Firma zukunftsweisend, weitere Flächen, die westlich an das Gebiet „Hundslache II“ anschließen, zu erwerben und dort die Parkplätze vorzuhalten. Diese sollen im Süden des Plangebietes eingegrünt und mit Abstand zum südlichen Weiher angelegt werden. Zudem ermöglichen die nördlichen Flächen der Firma Sick zukünftig den Bau weiterer Betriebsgebäude (Bürogebäude, Produktionshalle), die wiederum an die Halle im Bereich „Hundslache II“ anschließen können. Sollte langfristig weiterer Bedarf nach neuen Betriebsgebäuden bestehen, kann die Fläche der Parkplätze ebenfalls überbaut werden. Die notwendigen Mitarbeiterparkplätze müssten dann anderweitig nachgewiesen werden.



Für die Entwicklung des neuen Betriebsgeländes muss der Hundslache-Graben, der bisher von Nordost nach West durch das Gebiet führt, nach Norden an die Straße verlegt werden; von dort verläuft er verdohlt unter der Kreisstraße hindurch Richtung Kreuzmattenstraße. Die Planung zur Verlegung des Hundslachegrabens wird durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro ausgeführt.

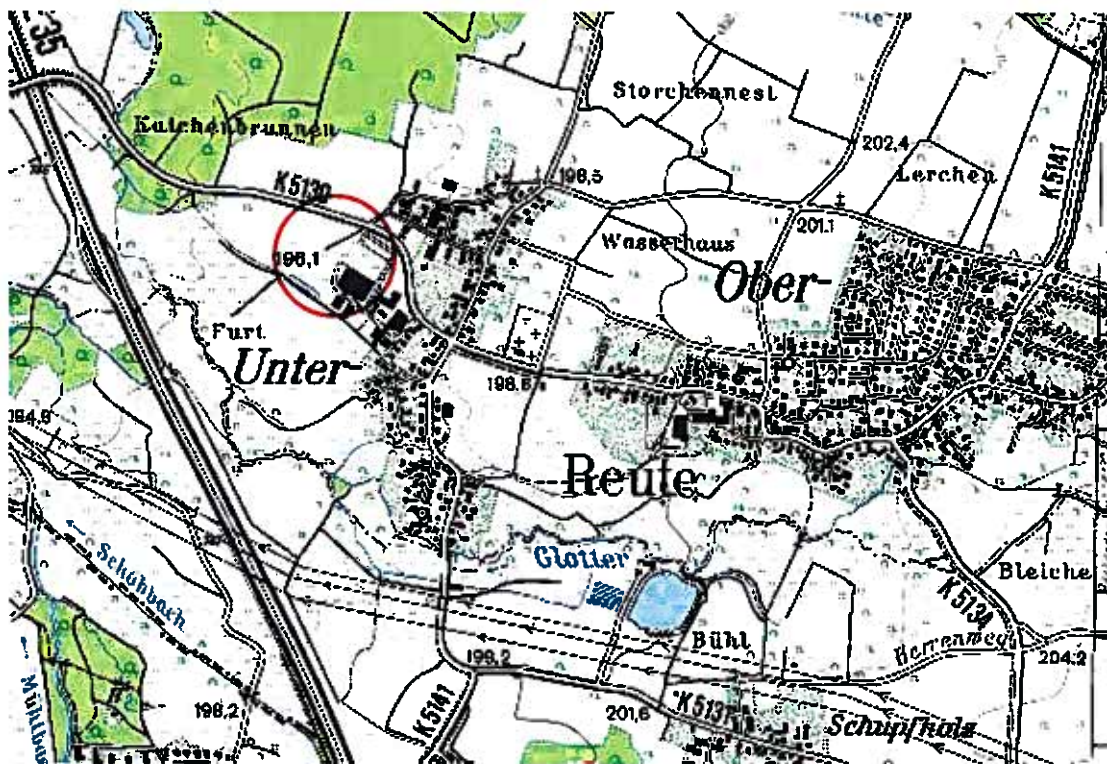
Der Straßenentwässerungsgraben, der bisher südlich der K 5130 verläuft, muss für die im Rahmen der Planung vorgesehene Radwegeverbindung von Nimburg nach

Reute verdohlt werden, um ausreichend Fläche für den Radweg zur Verfügung zu stellen.

Um die neuen Flächen der Firma Sick besser an die nördlich entlangführende Kreisstraße anzubinden und somit für Belieferung und Abtransport günstigere Bedingungen zu schaffen, wird der Anschluss des Gebietes über einen Kreisverkehr im Nordwesten erfolgen. Die weiterführende Straße wird als private Fläche zugeordnet. An den Kreisverkehr können bei Bedarf weitere Straßen angebunden werden; so soll langfristig eine Erschließung nördlicher Gewerbeflächen gewährleistet sein.

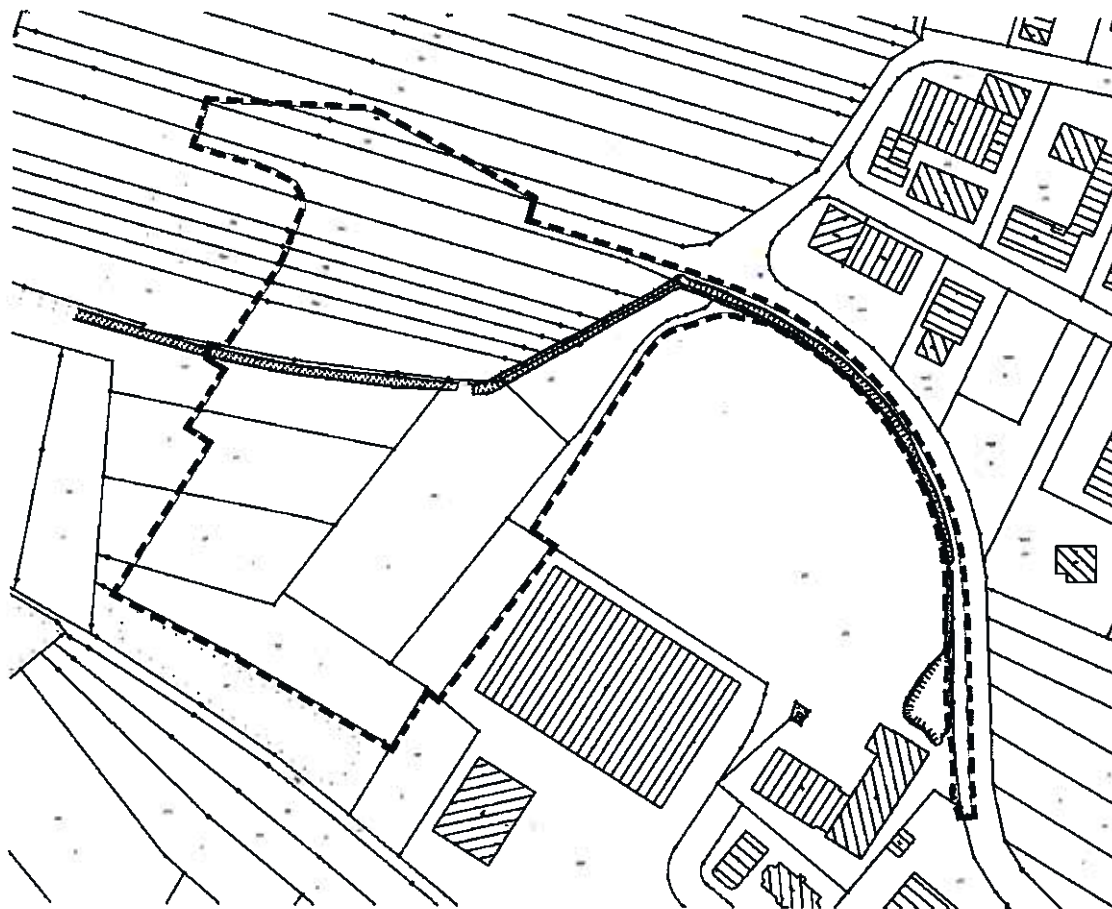
1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Unterreute. Im Norden bzw. Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. die Kreisstraße 5130 an das Plangebiet, zudem führt die Autobahn A5 in einem Abstand vorbei. Im Osten grenzen die bestehenden Gewerbegebiete „Hundslache II“ und „Hundslache“ an. Südlich begrenzt ein Weiher das Plangebiet.



Der Geltungsbereich des Gebietes wurde zur Offenlage verändert. Anlass war, dass sowohl der Kreisverkehr samt Anschluss an das Betriebsgelände, die Verlegung des Grabens als auch der Ausbau des Radweges in die Planung einbezogen wurden.

Das Plangebiet umfasst daher nun die Flurstücke Nr. 1972 und 1973 sowie Teile der Flurstücke 1968, 1969, 1970, 1970/1, 1956, 1955/2, 1955/1, 1950, 1949, 1948, 1946, 1916, 1665, 1656 und 2606.



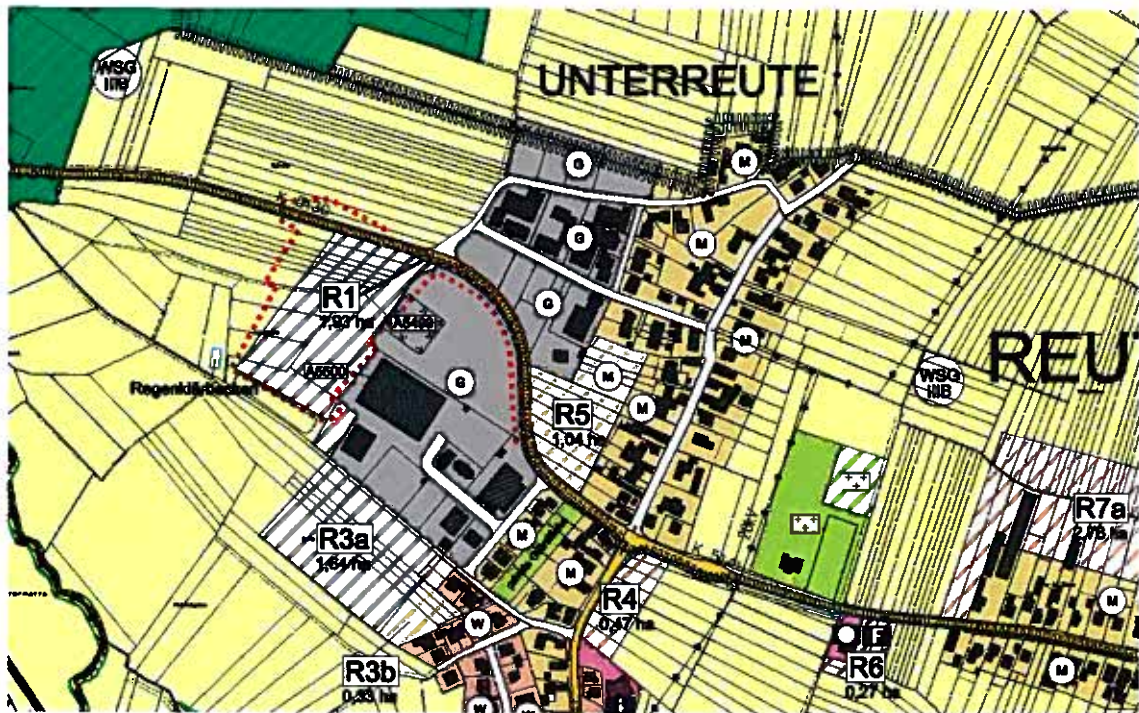
2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Denzlingen-Vörstetten-Reute, der am 06.07.2006 wirksam wurde, ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Teil des westlichen Plangebietes überschneidet sich mit im FNP als landwirtschaftlich genutzt dargestellten Flächen. Für den Bereich des Plangebietes, der im FNP die landwirtschaftliche Fläche überlagert, wurden überwiegend öffentliche und private Verkehrsfläche sowie öffentliches Grün festgesetzt; die geplante gewerbliche Nutzung liegt nur geringfügig innerhalb der landwirtschaftlich dargestellten Flächen.

Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und aus dem zuvor genannten Grund wird die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen.

Flächennutzungsplanausschnitt o. M.:



2.2 Regionaler Grünzug

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits im Zusammenhang mit der geplanten Darstellung weiterer gewerblicher Flächen im Westen von Reute Gespräche mit dem Regionalverband Südlicher Oberrhein geführt. Auf Antrag vom September 2000 wurde die Verlegung des regionalen Grünzuges nördlich der Kreisstraße vom Regionalverband zugesagt; die zeichnerische Darstellung wird im Rahmen der geplanten Teilfortschreibung angepasst.

Entsprechend sind zwischen der vorliegenden Planung und dem regionalen Grünzug keine Konflikte zu erwarten.

Ausschnitt aus dem Regionalplan o. M. (vor der geplanten Teilfortschreibung):



2.3 Verfahrensdaten

21.07.2011	Der Gemeinderat der Gemeinde Reute beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Hundslache-West“ und die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
07.09.2011	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 09.08.2011 mit Frist bis zum 09.09.2011	Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB
12.04.2012	Der Gemeinderat der Gemeinde Reute behandelt die in der Frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
30.04. – 31.05.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 30.04. mit Frist bis zum 31.05.2012	Durchführung der Offenlage gem. § 4 (2) BauGB
26.07.2012	Der Gemeinderat der Gemeinde Reute behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen und beschließt den Bebauungsplan „Hundslache-West“ und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzung

3 INHALTE DER PLANUNG

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche des Bebauungsplangebiets „Hundslache-West“ ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Damit fügt sie sich gut in die umgebende stark gewerblich geprägte Nutzung ein. Diese Nutzungsfestsetzung erfolgt auch im Hinblick auf die langfristige Entwicklung der Gewerbezone der Gemeinde Reute in diesem Gebiet. Sowohl die von den Wohnsiedlungen weit abgelegene Lage am Ortsrand als auch die Vorprägung durch die vorbeiführende Autobahn bieten sich für eine Gewerbenutzung an.

Einzelhandel soll im Gewerbegebiet grundsätzlich nicht zulässig sein, da das Gebiet vorrangig produzierenden Betrieben mit einem größeren Flächenbedarf zur Verfügung stehen soll. Aus diesem Grund werden auch Tankstellen, Anlagen für kirchliche, soziale und sportliche Zwecke, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Durch den Ausschluss kann auch einem Nutzungskonflikt zwischen Gewerbe und geschützten Nutzungen vorgebeugt werden.

Im Gewerbegebiet sind gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und -leiter ausnahmsweise zulässig; sie dienen u. a. der Sicherung der gewerblichen Anlagen zu Nachtzeiten. Sie müssen allerdings dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der baulichen Umgebung und bietet der gewerblichen Entwicklung der Firma Sick ausreichend Spielraum. Mit der Festsetzung der GRZ auf maximal 0,8 wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO eingehalten und einer erwünschten Verdichtung im Sinne des Flächensparens Rechnung getragen.

3.3 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe von 214,0 m. ü. NN nicht überschreiten; die Gebäudehöhe ist dabei am höchsten Punkt der Dachfläche zu bemessen. Diese Festsetzung entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von 16,0 m und ermöglicht der Firma betriebliche Flexibilität.

Zudem ermöglicht diese Höhenfestsetzung auch Spielraum bzgl. der solaren Energienutzung; die Anbringung von Solaranlagen auf den für Gewerbebauten typischen Flachdächern sind keine engen Grenzen gesetzt.

Technische Aufbauten wie z.B. Aufzugtürme, Lüftungs- oder Wasseraufbereitungsanlagen dürfen, wenn sie um minimal 2,0 m von der Außenwand zurückspringen, die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,5 m überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von maximal 216,5 m. ü. NN.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§19 BauNVO)

Um der Firma Sick Entwicklungsspielraum einzuräumen, wurde ein großes Baufenster festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Baufensters ist die Erweiterung der östlich angrenzenden Produktionshalle sowie die Errichtung von Besucherstellplätzen geplant; im mittleren Teil ist ein Entsorgungsbahnhof angedacht. Im südlichen Bereich der überbaubaren Fläche sollen die Mitarbeiterstellplätze angesiedelt werden.

Langfristig sieht die Firma Sick diesen südlichen Bereich als Entwicklungsoption für Firmenerweiterungen; in diesem Falle müssten die notwendigen Mitarbeiterstellplätze anderweitig nachgewiesen werden.

3.5 Garagen, Carports- und Stellplätze

Stellplätze sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen, da sie nur geringfügig in Erscheinung treten. Garagen und Carports hingegen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen, da sie massiv in Erscheinung treten und den hochbaulichen Anlagen räumlich zugeordnet sein sollen.

3.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 14 BauNVO)

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Plangebiet nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch kann eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes erwirkt und der Übergang zwischen Bebauung und Freifläche übersichtlich und qualitativ gestaltet werden.

Nebenanlagen, die nicht hochbaulich in Erscheinung treten, sind im gesamten Gewerbegebiet zugelassen; sie ziehen aufgrund ihrer geringen Fern- und Auswirkung keine gestalterischen Qualitätsverluste für das Gebiet nach sich.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes u.a. mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser dienen, sind grundsätzlich im gesamten Gewerbegebiet zulässig. Dies ermöglicht eine optimale Versorgung des Gebietes und die Möglichkeit, flexibel auf energetische Handlungsbereiche zu reagieren.

3.7 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sein sollen. Aus diesem Grund wurde eine "abweichende Bauweise" – entsprechend einer "offenen" Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO, jedoch ohne Längenbegrenzung definiert und festgesetzt. Dies entspricht einer typischen gewerblich geprägten Bebauung.

3.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Zum Schutz des Grundwassers musste festgesetzt werden, dass die Unterkante der Bodenplatte den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) nicht unterschreiten darf und in den Bereich des höchsten Grundwasserhochstands (HHW) baulich nur eingegriffen werden darf, wenn die Bauteile als wasserdichte Wanne ausgeführt werden.

Zudem müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Verwenden und Behandeln wassergefährdender Stoffe so beschaffen und eingebaut werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer nicht zu erwarten ist. Gleiches gilt für Stellplatzflächen, auf denen Fahrzeuge gereinigt und gewartet werden. Öffentliche und private Stellplätze, auf denen dies ausdrücklich nicht der Fall ist, dürfen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.

Kupfer-, zink- oder bleihaltiges Material für Dacheindeckungen ist in seiner Beschaffenheit so zu wählen, dass keine Kontamination des Bodens oder Grundwassers durch Metallionen zu befürchten ist.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wurden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen) festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

3.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen wurde zur Eingrünung des Plangebietes die Pflanzung von 23 Laubbäumen festgesetzt. Entlang des Radeweges sind 10 Baumstandorte geplant; so erhält das Gewerbegebiet eine optische Eingrünung zur Straße und der Radweg eine ansprechende Begleitgestaltung.

An der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets ist die Pflanzung von Hecken vorgesehen. Diese dienen ebenfalls der Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft und fungieren zusätzlich als ortsnaher Ausgleich der zu entfernenden Feldgehölzhecke.

Siehe auch Teil 2 der Begründung (Umweltbericht)

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Da laut Gebäudekonzeption der Firma Sick im Plangebiet überwiegend das für gewerbliche Bauten typische Flachdach vorgesehen und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt ist, wurden im Bebauungsplan auf Festsetzungen von Dachform und –neigung verzichtet. Dies erlaubt der Firma Spielraum in der energetischen Optimierung der Dachflächen, deren Konzeption zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jedoch noch nicht abschließend entwickelt ist. Angedacht sind aufgeständerte Solaranlagen oder Sheddachelemente, die wiederum für die solare Energiegewinnung genutzt werden können.

4.1 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Um gestalterisch aufdringliche Werbung zu vermeiden, wurden Werbeanlagen mit fluoreszierenden Leuchtfarben sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbungen ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn A 5 müssen die Werbeanlagen aus Sicherheitsgründen zudem den eingeschränkten Bedingungen der Richtlinien zur Werbung an Bundesautobahnen genügen.

4.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen nur maximal 2,5 m hoch ausgeführt werden. Diese Festsetzung ermöglicht eine gewisse Offenheit des Gebietes bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Sicherheitsbestimmungen der Firma Sick. Zudem kann durch die Festsetzung dem Entstehen eines „Tunnelcharakters“ entlang der K 5130 und der optischen Einengung des Radweges entgegengewirkt werden.

4.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie das Ortsbild beeinträchtigen. Das Niederspannungsnetz ist daher als Kabelnetz auszuführen.

4.4 Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, welches auf der Fläche „Hundslache-West“ anfällt, sind im Plangebiet mehrere Versickerungsmulden vorgesehen; diese sind teilweise bereits in der Planzeichnung verortet. In diese Mulden wird das Dachflächenwasser, aber auch der Niederschlag von Frei- und Verkehrsflächen eingeleitet. Da das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden muss, sind zu jedem Bauantrag die notwendigen und ausreichend dimensionierten Flächen zur Versickerung nachzuweisen.

Ein Überlauf in den öffentlichen Regenwasserkanal oder den Hundslache-Graben ist nicht vorgesehen.

5 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließungsplanung wird, ebenso wie die Planung der Verlegung des Hundslache-Grabens, durch das Ingenieurbüro i.t.p. aus Freiburg betreut.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über einen Abzweig des im Rahmen der Planung vorgesehenen Kreisverkehrs. Dieser ist an den logistischen Anforderungen der Firma Sick orientiert und entspricht mit einem Außendurchmesser von 30 m den Anforderungen für den Lastwagenverkehr.

Die 7 m breite Zufahrt zum Betriebsgelände geht nach der Querung des Radweges in das Eigentum der Firma Sick über; von dort wird das Betriebsgelände durch weitere Betriebsstraßen erschlossen.

Im Rahmen der Planung wird der Radweg von Nimburg nach Reute fortgeführt. Dieser verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes und stellt auch für Sick-Mitarbeiter, die mit dem Rad zur Arbeit fahren, eine gute Anbindung dar. Im Zuge der Umsetzung des Radweges muss der straßenbegleitende Entwässerungsgraben verbohrt werden.

Um mit dem Baubeginn der Betriebsgebäude unabhängig vom Bau des Kreisverkehrs zu sein, ist eine provisorische Baustellenzufahrt östlich vor dem geplanten Kreisverkehr vorgesehen. Diese wird nach Fertigstellen der Baumaßnahmen bzw. Anbindung über den Kreisverkehr rückgebaut und die langfristig geplanten Nutzungen (Fahrradweg, Graben) eingerichtet.

6 VER- UND ENTSORGUNG

Im Bereich der südlichen Einfahrt zum Betriebsgelände der Firma Sick (Nimburger Straße) liegt bereits ein Frischwasserkanal. Der Anschluss der neuen Gebäude an diesen zur Trinkwasserversorgung wird von der Ingenieurgruppe Freiburg geplant.

Um die Löschwassersicherheit zu gewährleisten, reicht der bestehende südliche Hydrant, der ebenfalls über den Frischwasserleitung gespeist wird, nicht aus. Aus diesem Grund ist das Ingenieurbüro i.t.p. aus Freiburg beauftragt, einen Ringschluss der Frischwasserleitung von der Kreuzmattenstraße im Norden aus an die Leitung in der Nimburger Straße zu planen. Durch den Ringschluss kann ein zweiter Hydrant, welcher im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes geplant ist, mit Wasser versorgt werden, sodass eine ausreichende Löschwassersicherheit gewährleistet ist.

Das Schmutzwasser wird über die Verlängerung des Schmutzwasserkanals aus dem Bereich „Hundslache II“ entsorgt. Dieser ist an den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Nimburger Straße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes zur Versickerung gebracht (s. 4.4).

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

	ha	%
Geltungsbereich	2.52	100
Verkehrsfläche gesamt	0.35	13.71
davon		
öffentliche Straße	0.17	6.73
private Straße	0.074	2.95
Radweg	0.1	4.02
Gewerbefläche	1.6	63.36
private Grünfläche	0.31	12.2
öffentliche Grünfläche	0.27	10.73
davon		
Straßenbegleitgrün	0.22	8.65
Grabenböschung	0.052	2.08

8 KOSTEN

Im Rahmen der Planung entstehen schätzungsweise folgende Kosten:

Neubau Kreisverkehr	ca. 288.000 €
Verdohlung/ Verlegung Hundslachegraben	ca. 52.500 €
Gestaltung Verkehrsinsel	ca. 40.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	ca. 41.500 €
Löschwasserversorgung	ca. 45.000 €
Geh- und Radweg	ca. 95.000 €
Gesamt	ca. 562.000 €

Die Gelder sind entsprechend im Haushalt eingestellt.

Reute, 27. Juli 2012


Michael Schlegel, Bürgermeister



fsp.stadtplanung *Blus*

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

Der Planverfasser