



Begründung

1 INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziele und Zweck der Planung	2
1.2	Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes.....	3
1.3	Flächennutzungsplan	4
1.4	Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung.....	6
1.5	Bestehende Rechte / Vorhandener Bebauungsplan.....	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	7
1.7	Städtebauliche Struktur und verkehrliche Erschließung.....	8
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
2.1	Art der baulichen Nutzung	10
2.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.3	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	13
2.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	13
2.5	Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)	13
2.6	Leitungsrecht.....	14
2.7	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	14
2.8	Private und öffentliche Grünflächen	14
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote	15
2.10	Flächen für die Wasserwirtschaft.....	16
2.11	Verkehrsflächen	16
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	17
3.1	Dachneigung / Dacheindeckung / Dachbegrünung	17
3.2	Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	17
3.3	Einfriedungen und Mauern	18
3.4	Werbeanlagen	18
3.5	Niederspannungsfreileitungen.....	18
3.6	Regenwasserrückhaltung	18
4	UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN ...	19
5	LÄRMSCHUTZ	20
6	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100.....	21
7	VERKEHRSERSCHLIEßUNG	25
8	VER- UND ENTSORGUNG	25
9	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	25
10	STÄDTEBAULICHE DATEN	26



Begründung

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

Die Firma SICK AG, einer der weltweit führenden Hersteller von intelligenten Sensoren und Sensorlösungen für die Fabrik-, Logistik- und Prozessautomatisierung, hat am Standort Reute im Westen des Ortsteils Unterreute, ein Produktionswerk. Das Werk in Reute ist mit rund 700 Mitarbeitenden, nach dem Hauptsitz in Waldkirch, der zweitgrößte Standort des Unternehmens weltweit. Im Frühjahr 2015 hat die SICK AG eine neue, mit modernster Umwelttechnik ausgestattete Produktionshalle eingeweiht und weitere Produktionsabteilungen von Waldkirch nach Reute verlegt. Die Produktionshalle in Reute ist ein wesentlicher Baustein auf dem Wachstumskurs des Unternehmens. Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung der vergangenen Jahre beabsichtigt die SICK AG den Unternehmensstandort in Reute weiter auszubauen und damit die Wirtschaftsstruktur in der Region Freiburg nachhaltig zu stärken. Am Standort Reute soll die Produktion zusammengeführt werden, was letztlich auch weniger Verkehr durch den Transport von Teilprodukten innerhalb der Region bedeutet.

Die Firma SICK AG möchte die Flächen westlich des bestehenden Firmengeländes im Süden der Kreisstraße gewerblich nutzen. Darüber hinaus besteht auch bei weiteren, in Reute ortsansässigen kleinen und mittelständischen Unternehmen Bedarf nach Flächen für Unternehmenserweiterung. Nach Eingang vermehrter Anfragen wurde eine Befragung der ortsansässigen Betriebe durchgeführt. Diese belegt den zusätzlichen Bedarf nach Gewerbeflächen zur Entwicklung des lokal vorhandenen Gewerbes. Die gewerblichen Entwicklungsflächen für diese Unternehmen sollen nördlich der Kreisstraße realisiert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplan „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, damit dem Flächenbedarf der ortsansässigen Unternehmen am Standort Reute nachgekommen werden kann und der Gewerbebestandort Reute nachhaltig gestärkt wird.

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen der ortsansässigen Unternehmen
- Sicherung von Arbeitsplätzen vor Ort und Stärkung der lokalen Wirtschaft
- Nachhaltige und flächensparende Siedlungsentwicklung im direkten Anschluss an bestehende Gewerbeflächen
- Bündelung von Gewerbebetrieben an einem verkehrsgünstig gelegenen Standort
- Kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



Begründung

1.2 Abgrenzung, Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Gemeinde Reute und schließt an den bestehenden Standort der SICK AG sowie weitere gewerblich genutzte Flächen an. Das Plangebiet, mit einer Gesamtfläche von rd. 10,2 ha wird durch die K5130 in einen südlichen und nördlichen Teilbereich unterteilt.

Der südliche Teilbereich (rd. 8,4 ha) soll der Standorterweiterung der SICK AG dienen. Dieser Teil des Plangebiets wird im Norden durch die K5130 begrenzt und überlagert im Osten das bestehende Werksgelände der SICK AG an. Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Südosten schließt Wohnbebauung an.

Der nördliche Teilbereich (rd. 1,8 ha) soll weiteren ortsansässigen Unternehmen Erweiterungsmöglichkeiten bieten. Dieser Teil des Plangebiets grenzt im Westen und Norden an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Süden wird das Plangebiet von der K5130 und im Osten von der Kreuzmattenstraße begrenzt.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus der folgenden Plandarstellung.



Darstellung des Plangebiets, o. M



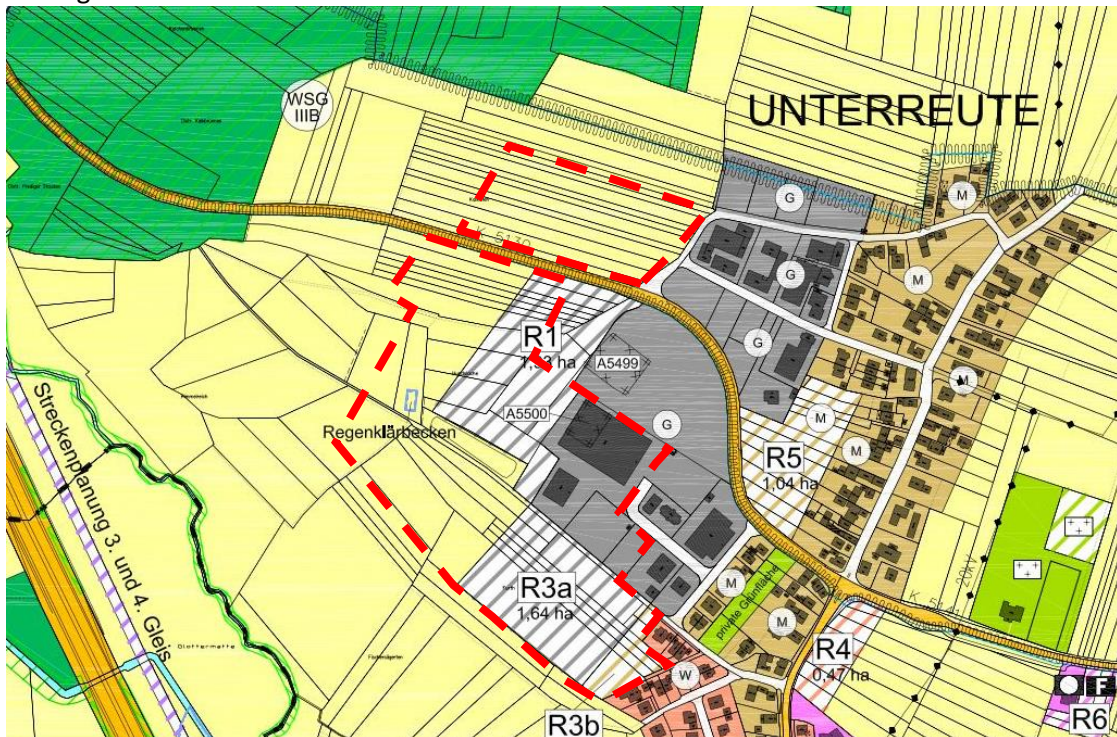
Begründung

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan Denzlingen – Vörstetten – Reute stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ für den Teilbereich nördlich der K5130 landwirtschaftliche Flächen dar. Für den südlich der K5130 befindlichen Teilbereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan im Osten, im Bereich der zu überlagernden Bebauungspläne „Hundslache West“ und „Hundslache“ gewerbliche Bauflächen dar. Im Südosten werden für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt (Entwicklungsflächen R3a und R3b). Im Süden und Westen des Plangebiets werden vorwiegend landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Der Bebauungsplan „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ wäre somit nur für einen Teilbereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daher erfolgt eine punktuelle Flächennutzungsplanänderung im Rahmen des Parallelverfahrens.

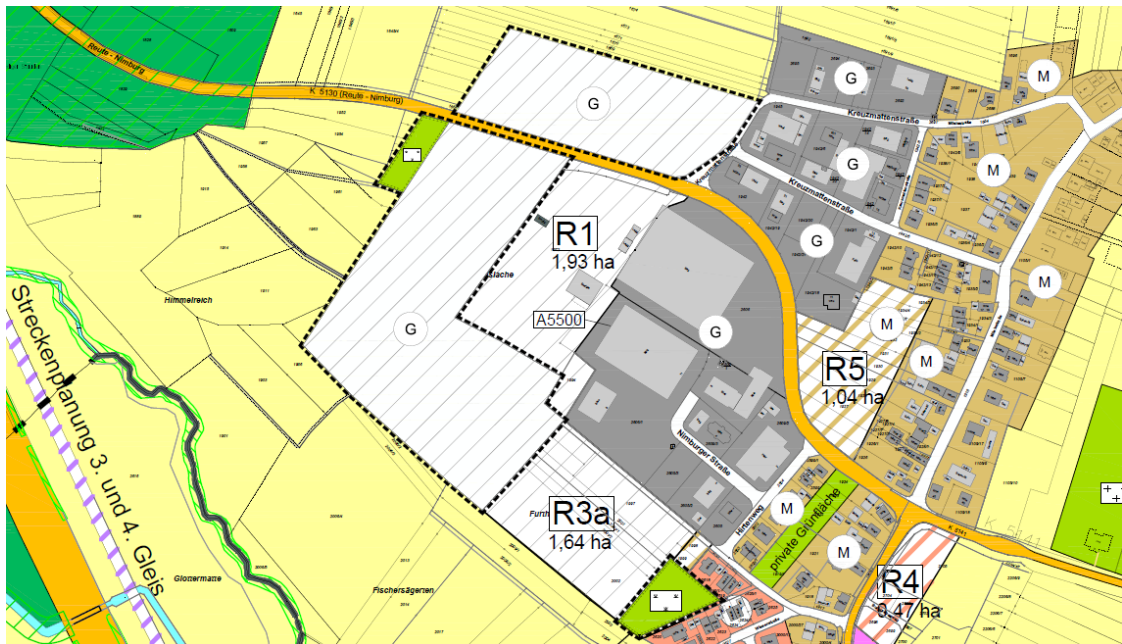
Im Rahmen dieser 4. Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung entsprechend Zielsetzung und vorgesehenen Festsetzung des Bebauungsplans geändert. Es sollen im südlichen Teilbereich gewerbliche Bauflächen sowie öffentliche Grünflächen dargestellt werden. Bei einem Teil der Flächen im Süden handelt es sich um bisheriges Werksgelände, für das keine Änderung des FNP erforderlich ist.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006 mit schematischer Darstellung des Bebauungsplangebiets „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ (rot gestrichelt), o. M.



Begründung



Darstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplan Denzlingen-Vörstetten-Reute von 2006, Plangebiet der Änderung schwarz gestrichelt, o. M.

Die Einleitung der 4. Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ einschließlich Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverbands Denzlingen, Vörstetten und Reute bereits im Oktober 2019 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung zur 4. Flächennutzungsplanänderung fand im November und Dezember des Jahres 2019 statt, die Offenlage vom 15.08.2022 bis zum 30.09.2022. Der Feststellungsbeschluss zur Flächennutzungsplanänderung wurde am 20.12.2023 durch die Verbandsversammlung gefasst.



Begründung

1.4 Vorgaben der Raumordnung und Regionalplanung

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein enthält Vorgaben zur Siedlungsentwicklung und zur Ausweisung von Gewerbeflächen für die Bauleitplanung. Bei der Ausweisung und Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen sind die entsprechenden Vorgaben zum Gewerbeflächenbedarf zu berücksichtigen. Maßgeblich sind für die Gemeinde Reute, als Eigenentwickler für die Funktion Gewerbe, die Plansätze 2.4.2.1 (1) Z, (2) und (3) G des Regionalplans Südlicher Oberrhein.

Der entsprechende nachzuweisende Bedarf für die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen wurde im Rahmen der parallel verlaufenden Flächennutzungsplanänderung dargestellt und erläutert. Die regionalplanerischen Vorgaben hierzu werden eingehalten. Auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zur 4. Flächennutzungsplanänderung wird insoweit verwiesen.

Des Weiteren befindet sich im Westen des Plangebiets ein Regionaler Grünzug. Mit der Plangebietsgrenze des Bebauungsplans wird die Grenze zum Regionalen Grünzug in Teilen überschritten. Der Flächennutzungsplan stellt hier aktuell Flächen für die Landwirtschaft dar. Entsprechend der FNP-Änderung, die hier öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, soll hier eine öffentliche Grünfläche sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote i. S. d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i. v. M. (§ 9 (1) 25a BauGB festgesetzt werden. Die hier vorgesehene Nutzung ist dementsprechend mit der Zielsetzung des Regionalen Grünzugs vereinbar, so dass hierdurch kein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung besteht. Weitere Konflikte mit den Zielen oder Grundsätzen der Raumordnung sind durch die Planung nicht gegeben.

1.5 Bestehende Rechte / Vorhandener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ überlagert im südlichen Teilbereich die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne „Hundslache West“ und „Hundslache“ in Teilen. Mit der Überlagerung soll ein sinnvoller Übergang zwischen dem bestehenden Betriebsgelände in den Bebauungsplangebieten „Hundslache West“ sowie „Hundslache“ und dem Gelände der Betriebserweiterung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ erreicht werden. Gleichzeitig sollen so Neubauten im bestehenden Gewerbegebiet, im Zuge der vorgesehenen Neustrukturierung des gesamten Produktionsstandorts in Reute, im Rahmen aktualisierter Festsetzungen ermöglicht werden. Innerhalb des baurechtlichen Rahmens der rechtskräftigen Bebauungspläne kann dies derzeit nicht abgebildet werden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der festgesetzten Baufenster und der Gebäudehöhen.



Begründung



Ausschnitt aus den Bebauungsplänen „Hundslache West“ (Rechtskraft am 02.08.2012), „Hundslache“ (Rechtskraft am 27.05.1988) sowie Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“, schwarze gestrichelte Umrandung, o. M..

Die weiteren Flächen im Plangebiet sind als Außenbereich i. S. d. § 35 BauGB zu beurteilen. Hier bestehen keine Baurechte, so dass hier zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung die Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich ist.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt, das eine zweistufige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie eine Umweltprüfung vorsieht. Zu Beginn des Verfahrens wurde zeitgleich mit der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden ein Scoping durchgeführt, um den Rahmen für die Umweltprüfung festzulegen.

Verfahrensablauf:

08.07.2021

Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan einschließlich zugehöriger örtlicher Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung auf Grundlage der Planziele.

23.07.2021 bis
20.08.2021

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB so-



Begründung

	wie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.
14.07.2022	Der Gemeinderat billigt den Planentwurf und beschließt die Durchführung der Offenlage.
01.08.2022 bis 16.09.2022	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
29.02.2024	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gem. § 10 (1) BauGB als Satzungen.

1.7 Städtebauliche Struktur und verkehrliche Erschließung

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des Produktionsstandorts der SICK AG sowie darüber hinaus Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige kleinteilige und mittelständische Gewerbe- und Handwerksbetriebe geschaffen werden.

Die städtebauliche Konzeption wird dementsprechend durch die Lage des bestehenden Produktionswerks der SICK AG im Süden der K5130 bestimmt. Die geplante Erweiterung des Standorts ist nur in direktem Anschluss an das bestehende Werksgelände wirtschaftlich sinnvoll. Der Teilbereich der Gewerbegebietserweiterung, der für die weiteren ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe vorgesehen ist, soll dagegen an das kleinteiligere Gewerbegebiet Kreuzmatten, im Norden der K5130, anschließen.

Damit unterteilt sich die städtebauliche Konzeption in einen nördlichen, kleinteiligeren Teilbereich und einen südlichen Teilbereich, der für die großflächige Gewerbeentwicklung bzw. Produktionserweiterung der SICK AG vorgesehen ist. Verdeutlicht wird die Unterteilung auch durch die städtebauliche Trennwirkung der K5130.

Für den südlichen Teilbereich ist die verkehrliche Erschließung durch Anschluss an den Kreisverkehr an der K5130 und der hier bereits vorhandenen Stichstraße (Gisela-Sick-Straße) vorgesehen. Damit soll möglicher Werksverkehr in den östlich angrenzenden Straßenzügen verhindert werden. Vertraglich und durch Dienstbarkeit gesichert hat sich die SICK AG verpflichtet, die Zufahrt über die Nimburger Straße abgesehen von wenigen Ausnahmen nicht als Zufahrt zu nutzen. Dementsprechend wird auch keine Erschließung des südlichen Teilbereichs des Plangebiets von Osten, durch den Hirtenweg, erfolgen. Die innere Erschließung des südlichen Teilbereichs kann über private Verkehrsanlagen erfolgen.

Das Flächenkonzept der Betriebserweiterung der SICK AG sieht ein Parkhaus im Nordwesten des südlichen Teilbereichs, direkt an der K5130 bzw. der Zufahrt zu dem Gebiet an der Gisela-Sick-Straße vor. Hier soll der erforderliche Stellplatzbedarf der Mitarbeitenden des gesamten Standorts in Reute zentral und flächeneffizient abgebildet werden. Damit ist auch der überwiegende Wegfall der bisherigen ebenerdigen Parkplätze am Standort verbunden.

Weiterhin ist südlich des Parkhauses ein Logistikbereich mit zentralem Lager vorgesehen. Anschließen sollen sich hieran die neuen Produktionsgebäude. Parkhaus, Logistik und Zentrallager sowie die erste Produktionshalle sollen in einem ersten Bauabschnitt bis spätestens zum Jahr 2024 realisiert und in Betrieb genommen werden.

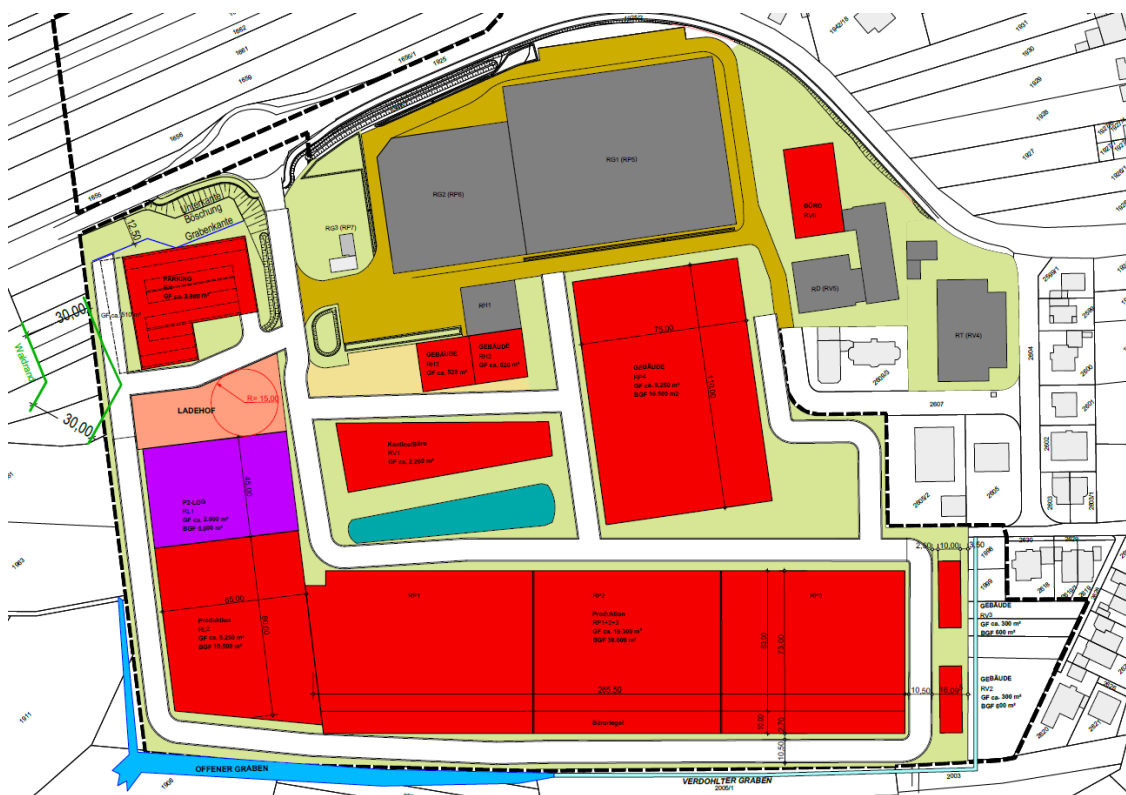
Im Süden des Plangebiets sollen im Anschluss drei weitere Produktionshallen entstehen, die



Begründung

baulich miteinander verbunden sein sollen. Hier schließen im Südosten Verwaltungsgebäude mit geringerer baulicher Dimensionierung sowie eine Grünfläche an. Dies soll einen verträglichen Übergang zur östlich des Plangebiets befindlichen Wohnbebauung schaffen. Auch eine höhenmäßige Gliederung des Gebiets soll dieser Zielsetzung Rechnung tragen.

Nördlich der neu geplanten Produktionshallen im Süden des Plangebiets, in zentraler Lage des gesamten Produktionsstandorts, soll das bestehende Werksgelände in Teilen überplant und im Zuge der vorgesehenen Umstrukturierung ersetzt werden. Hierzu gehört der Neubau einer weiteren Produktionshalle sowie die Neuerrichtung der zentralen Mensa für die Mitarbeitenden, die an dem bereits vorhandenen Teich angesiedelt werden soll.



Werkstrukturplanung SICK AG, o. M.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der die vorgenannte Gewerbeansiedlung ermöglicht und damit der Abwägung zugrunde liegt. Durch begleitenden städtebaulichen Vertrag wurde allerdings dinglich abgesichert, dass die Flächen nur zur Erweiterung des Betriebs und in den Grundzügen (Parkhaus, werksversorgende Sick-Logistik sowie Produktionsgebäude) wie dargestellt genutzt werden.

Die Erweiterungsmöglichkeiten für ortsansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe sind im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung soll über eine Ringschließung erfolgen. Dabei soll die Straßenführung ausgehend vom Kreisverkehr in Richtung Norden an die nördlichen Plangebietsgrenze führen, um dann im weiteren Verlauf in Richtung Osten, entlang der Plangebietsgrenze, an die Kreuzmattenstraße anzuschließen.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans und Einleitung der parallelen Flächennutzungsplanänderung wurde der Erweiterungsbedarf der ansässigen Gewerbebetriebe ermittelt. Hierbei wurden relativ heterogene Erweiterungswünsche der Betriebe, zwischen rd. 1.000 m² bis rd. 1 ha je Betrieb, geäußert. Als Reaktion hierauf wird im Sinne einer klassischen Angebots-



Begründung

planung im nördlichen Teilbereich eine möglichst flexible Grundstückszuteilung und Strukturierung vorgesehen. Die gewählte Erschließungsvariante reflektiert dies.

Es ist vorgesehen, den westlichen Rand des Plangebiets durch Begrünung und Baumplantungen einzufassen und so einen Übergang zum angrenzenden Regionalen Grünzug im Westen zu bilden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung baurechtlicher Grundlagen zur Ansiedlung und Erweiterung von produzierenden Gewerbebetrieben und Unternehmen sowie kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben. Hierzu werden drei Gewerbegebiete GE1 und GE2 (südlicher Teilbereich) und GE3 (nördlicher Teilbereich) festgesetzt sowie die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 (südlicher Teilbereich). Die Festsetzung unterschiedlicher Gewerbegebiete ist wegen der grundsätzlich unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen erforderlich.

Die Festsetzung der eingeschränkten Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Immissionswerte in der Nachbarschaft eingehalten werden. Für den vorgesehenen Betrieb in den GEE1 und GEE2 konnte eine Verträglichkeit nachgewiesen werden (vgl. Kap. 5).

Für das gesamte Plangebiet sollen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelbetriebe ausgeschlossen werden. Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke stehen der Zielsetzung der Planung entgegen, da Sie hinsichtlich ihres Flächenbedarfs in Konkurrenz zu Gewerbebetrieben stehen. Auch besteht für sie in Reute derzeit kein Bedarf.

Einzelhandelsbetriebe stehen hier ebenfalls in Widerspruch zur städtebaulichen Zielsetzung und haben darüber hinaus negative städtebauliche Auswirkungen (Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben an den Ortsrand, Verdrängung von klassischen Gewerbebetrieben aufgrund hoher Flächenbedarfe und Bodenpreise). Daher werden auch Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten sollen im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Sie stehen nicht nur der Zielsetzung der Schaffung von Gewerbebauflächen entgegen, sondern können erhebliche negative Auswirkungen auf das Bodenpreisgefüge und auf die Attraktivität des Gewerbegebiets haben.

Die grundsätzlich nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung in Gewerbegebieten soll im ganzen Plangebiet erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig sein. Hierdurch soll die vorgesehene Nutzung des Plangebiets als Gewerbegebiet gesichert und eine ungewollte Wohnbauentwicklung in den Gewerbegebieten vermieden werden. Gleichzeitig ist so gesichert, dass notwendige Betriebsleiterwohnungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten errichtet werden könnten, jedoch auch baulich einen Bezug zum Betrieb haben.



Begründung

2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend an den angrenzenden Gewerbegebieten. Wie im Gewerbegebiet „Hundslache West“ soll daher für die Gewerbegebiete im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans (GE1 und GE2 sowie GEE1 und GEE2) eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt werden. Hierdurch soll dem notwendigen Erweiterungswunsch des Unternehmens an seinem angrenzenden vorhandenen Produktionsstandort ausreichend Rechnung getragen werden, da hier die baulichen Anforderungen eine hohe bauliche Dichte erforderlich machen. Gleichzeitig kann die angestrebte bauliche Erweiterung an dem Standort in einer städtebaulich harmonischen Weise erfolgen.

Im Gewerbegebiet GE3, im nördlichen Teilbereich, soll eine GRZ von 0,7 festgesetzt werden. Dies trägt den benachbarten kleinteiligen gewerblichen Strukturen und den Übergang zur freien Landschaft Rechnung. Um hier zusätzliche Flexibilität zu ermöglichen, aber auch zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzuregen, ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen. Diese kann in Form einer Fassadenbegrünung erfolgen.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Für alle Gewerbe- und eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Die Festsetzung dient unter anderem dazu, die Leistungsfähigkeit der Straßen zu gewährleisten. Insbesondere sind die Gebäudehöhen im südlichen Teilbereich durch das vorliegende Betriebskonzept bedingt. Dieses sieht in großen Teilen Produktionshallen mit hoher Raumhöhe vor. Eine vollständige Ausnutzung dieser Bereiche durch beispielsweise Büronutzung würde andere Verkehrsströme erzeugen, die sich auf die Leistungsfähigkeit der Straße auswirken könnten. Bei der Festlegung der GRZ wurde im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit dem Schutzgut Boden die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze für Gewerbegebiete gewählt (vgl. § 17 BauNVO, Orientierungswerte).

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Für die einzelnen Gewerbegebiete GE1, GE2, GE3 sowie eingeschränkten Gewerbegebiete GEE1 und GEE2 sollen unterschiedliche Höhenfestsetzungen getroffen werden, um die unterschiedlichen städtebaulichen Anforderungen innerhalb der Gewerbeentwicklung abbilden zu können.

Mit den Festsetzungen unterschiedlicher Gebäudehöhen im südlichen Teilbereich soll eine abgestufte Höhenentwicklung in Richtung der bestehenden Bebauung in Unterreute erreicht werden. Dabei sind die höchsten zulässigen Gebäudehöhen im GE1 bzw. Südwesten des Bebauungsplans vorgesehen und in Richtung Osten (GE2 und GEE1), hin zur Bestandsbebauung und der Wohnbebauung (GEE2), niedrigeren Gebäudehöhen. Die Höhenfestsetzungen im GE3, im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans, sollen die bestehenden Festsetzungen bzw. städtebaulichen Charakteristika des östlich angrenzenden Gewerbegebiets „Kreuzmatten“ bzw. „Kreuzmatten Nord“ aufgreifen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie GEE1 und GEE2 wird hierbei in absoluten Höhen über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Da ein eindeutiger unterer Bezugspunkt im Gelände aufgrund notwendiger Aufschüttungen nicht oder nur sehr schwer darzustellen ist und eine Verkehrsfläche durch die private Erschließung nicht



Begründung

festgesetzt wird, ist dies notwendig. Die Aufschüttungen auf dem Gelände sind erforderlich um die notwendige Versickerungsfähigkeit im Plangebiet sicherzustellen (vgl. Ziff. 2.4).

Zum besseren Verständnis ist in den Bebauungsvorschriften ergänzend die äquivalente maximale Gebäudehöhe in Meter über aufgeschütteten Gelände als Hinweis aufgeführt.

Im Gewerbegebiet GE1 sind für die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe die Anforderungen des in dem Bereich vorgesehenen Logistikbereichs / Zentrallagers, der Höhenanforderungen des Parkhauses sowie der Produktion maßgeblich. Dementsprechend wird im GE1 eine Gebäudehöhe von 225,0 m ü. NN bzw. ca. 27 m festgesetzt.

Im Gewerbegebiet GE2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 218,0 m ü. NHN bzw. ca. 20 m. Damit wird den aktuellen baulichen Anforderungen der Produktion entsprochen. Der vorgesehene Neubau der zentralen Mensa für die Beschäftigten am Standort wird damit ebenfalls ermöglicht. Die zulässige Gebäudehöhe orientiert sich dabei stärker an den bestehenden Produktionshallen im Gewerbegebiet „Hundslache West“ im Norden.

Im südöstlichen GEE2 sind entsprechend der Werksstrukturplanung keine weiteren Produktionsanlagen vorgesehen, sondern Verwaltungsgebäude. Um eine Höhenentwicklung sicherzustellen, die mit der Osten des GEE2 angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist, wird hier die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 212,5 m ü. NN bzw. ca. 14,5 m festgesetzt.

Die Höhenfestsetzungen im GE3, im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans, sollen die bestehenden Festsetzungen bzw. städtebaulichen Charakteristika des östlich angrenzenden Gewerbegebiets „Kreuzmatten“ bzw. „Kreuzmatten Nord“ aufgreifen. Daher ist hier eine maximale Gebäudehöhe von 14,5 m vorgesehen. Hier wird als unterer Bezugspunkt, anders als im Rest des Plangebiets, die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Gebäudemitte (senkrecht zur Straße gemessen) festgesetzt. Die jeweilige geplante Höhe der geplanten Erschließungsstraße ist als Information angegeben.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet darf durch technisch bedingte Dachaufbauten sowie Dachaufbauten, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, um bis zu maximal 2,00 m überschritten werden. Wenn technische Aufbauten von der Gebäudeaußenwand um 3 m abgerückt werden, dürfen diese die zulässige Gebäudehöhe um 3,50 m überschreiten. Technische Aufbauten sind bei flachgeneigten Dächern, insbesondere im Gewerbebereich regelmäßig notwendig und üblich. Gleichzeitig besteht eine gesetzliche Verpflichtung Photovoltaikanlagen auf gewerblichen genutzten Gebäuden zu errichten. Die Festsetzung soll es ermöglichen den Bedürfnissen der Gewerbebetriebe flexibel nachzukommen und die Errichtung der technischen Anlagen und Anlagen zur Energieerzeugung, auch im Sinne des Ausbaus der erneuerbaren Energien, nicht unnötig zu erschweren.

Mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Differenzierung der festzusetzenden Gebäudehöhen wird dabei eine Balance zwischen notwendiger städtebaulicher Differenzierung und Vermeidung übermäßiger Einschränkung Gewerbebetriebe i. S. einer planerischen Zurückhaltung erreicht. Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe begründet sich durch die erforderlichen Hochwasserschutzbetrachtungen.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Im Plangebiet werden die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei werden sowohl für den südlichen wie auch nördlichen Teilbereich der erforderliche Abstand durch das straßenrechtliche Anbauverbot an der K5130 eingehalten. Im Norden des südlichen Teilbereichs wird die festgesetzte Baugrenze in ihrer Ausdehnung auch durch den Gewässerrandstreifen des zu verlegenden Hundslachegrabens sowie durch den erforderlichen



Begründung

Waldabstand definiert. Daneben soll durch die möglichst großzügige Festsetzung der Baugrenzen den Gewerbebetrieben eine flexible Bebauung entsprechend ihrer betrieblichen Anforderungen ermöglicht werden.

Gewerbliche Produktionsanlagen und -gebäude weisen oftmals sehr große Gebäudelängen auf, um den Produktionsanforderung gerecht zu werden. So hat bspw. bereits das bestehende Produktionsgebäude der SICK AG im angrenzenden Bebauungsplangebiet „Hundslache West“ bereits eine Gebäudelänge von weit über 100 m. Daher wird im Plangebiet für den südlichen Teilbereich, in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die auch Gebäudelängen über 50 m ermöglichen soll.

Im GE3 gilt dagegen eine offene Bauweise, die damit auch nur eine Gebäudelänge bis 50 m zulässt. Dies entspricht auch dem hier vorliegenden eher kleinteiligen Charakter des Gewerbegebiets sowie dem angrenzenden Gewerbegebiet „Kreuzmatten“ bzw. „Kreuzmatten Nord“.

2.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Oberirdische KFZ-Garagen, überdachte Fahrradstellplätze, Carports und Tiefgaragen i. S. der § 12 BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO, die hochbaulich in Erscheinung treten, und Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, bspw. Wärmepumpen, sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Bereich an den öffentlichen Flächen einsehbar bleibt und einen offenen Charakter behält. Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen wirken sich unruhig auf den öffentlichen Raum aus und können dazu führen, dass es an Wahrnehmbarkeit einer klaren Abgrenzung zum öffentlichen Straßenraum fehlt.

Offene KFZ- Stellplätze, nicht überdachte Fahrrad-Stellplätze sowie Nebenanlagen, die hochbaulich nicht in Erscheinung treten, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da von ihnen geht keine prägende städtebauliche Wirkung im Gewerbegebiet aus.

2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufgrund der Hochwasserschutzbetrachtungen ist die Aufschüttung des Geländes erforderlich. Dabei muss das natürliche Gelände in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie GEE1 und GEE2 auf 196,5 m ü. NHN angehoben werden. Im GE3 ist das Gelände auf mindestens 196,80 m ü. NHN anzuheben. Bei den Höhenvorgaben handelt es sich um Mindesthöhen – höhere Aufschüttungen sind insofern möglich.

Die Festsetzung sowie die detaillierten Anforderungen zur Anhebung und Aufschüttung der Geländeoberfläche haben auch positive Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit bzw. vielmehr die Reinigung des Niederschlagwassers durch die belebte Bodenschicht.

2.5 Abweichende Maße der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Insbesondere in kleinteiligeren Gebieten ist es üblich, dass bauliche Nebenanlagen an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. § 6 Abs. 1 LBO trifft hierfür die Vorgabe, dass für die Ermittlung der Wandhöhe die Geländeoberfläche vor Ausführung der Baumaßnahme zugrunde gelegt wird. Im vorliegenden Gebiet ist es notwendig, das Gelände anzufüllen (s. Ausführungen zum vorigen Punkt). In der Folge wären Nebenanlagen nach § 6 Abs. 1 LBO kaum an der Grundstücksgrenze zulässig. Zur Vermeidung dieser Konflikte wird daher festgelegt, dass das Gelände nach Aufschüttung für die Berechnung der Wandhöhe zugrunde zu legen ist.



Begründung

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund sinnvoll, dass alle Grundstücke auf ein Mindestmaß anzufüllen sind.

2.6 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verlaufen bislang zwei bestehende Entwässerungsgräben – der Hundslachegraben und der Furthgraben – sowie ein Regenwasserkanal, der in den Furthgraben mündet. Zur Umsetzung der Planung ist eine Verlegung der Entwässerungsgräben sowie des Regenwasserkanals, dessen Einzugsgebiet weite Teile von Unterreute umfasst, notwendig. Die hierfür erforderlichen Verfahren erfolgen separat vom Bebauungsplanverfahren. Der Regenwasserkanal, der dann in einen neu zu schaffenden Graben südlich des Plangebiets mündet, wird durch ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Reute gesichert. Die Lage des Leitungsrechts basiert dabei auf der Genehmigungsplanung zur Verlegung des Grabens und der Kanäle.

2.7 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans sind im Süden der Verkehrsfläche, im Anschluss an den Kreisverkehrs Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese sollen verdeutlichen, dass eine direkte Zufahrt auf die Grundstücke westlich und östlich der Erschließungsstraße, direkt im Anschluss zum Kreisverkehr, verkehrstechnisch nicht möglich ist. Der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt entspricht dabei auch dem Bereich des verkehrsrechtlichen Anbauverbots an der K5130.

Im Südosten des Plangebiets ist zudem ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, im Bereich der öffentlichen Straße festgesetzt. Die Zufahrt bzw. die Erschließung des Betriebsgeländes der SICK AG ist ausschließlich über den Kreisel an der K5130 vorgesehen. Durch Festsetzung soll die Betriebskonzeption untermauert werden und sichergestellt werden, dass kein zusätzlicher Verkehr in den östlich angrenzenden Wohngebieten durch Mitarbeiterverkehr aus dem südlichen Teilbereich des Plangebiets entstehen.

2.8 Private und öffentliche Grünflächen

Im Osten des südlichen Teilbereichs des Bebauungsplans befinden sich Privatgärten, die in ihrem Bestand gesichert und erhalten werden sollen; sie stehen wie auch bisher für eine künftige Bebauung nicht zur Verfügung. Daher werden diese als private Grünflächen festgesetzt und so in ihrer Funktion langfristig gesichert.

Für die Fläche ist aus Gründen des Hochwasserschutzes sicherzustellen, dass mögliche Einfriedungen wasserdurchlässig sind. Daher wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur zulässig sind, sofern diese aus luft- und blickdurchlässig Strukturen bestehen, bspw. Drahtgitter, Maschendraht, oder als lebende Einfriedungen ausgeführt werden. Damit wird ein Aufstauen des Wassers verhindert und gleichzeitig die Einfriedung und Abschirmung der privaten Gärten an ihren Grundstücksgrenzen weiterhin ermöglicht.

Weiterhin werden private Grünflächen und öffentliche Grünflächen am westlichen Rand des Plangebiets und im Süden des Plangebiets festgesetzt. Diese sollen eine Eingrünung des Plangebiets hin zur offenen Landschaft sicherstellen.

Im Plangebiet werden zudem mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen sind in wesentlichen Teilen Bereiche, die für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Dies betrifft insbesondere die öffentliche Grünfläche südlich der K5130 bzw. im Westen des Plangebiets. Hier soll dabei gleichzeitig ein Entwässerungsgraben verlaufen, der einen entsprechenden Gewässerrandstreifen aufweist und zudem liegt hier ein verkehrsrechtliches Anbauverbot vor. Um den Unterhalt und die Pflege der Flächen sicherstellen zu können, ist die



Begründung

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Die öffentliche Grünfläche soll ebenfalls die Realisierung des Entwässerungsgrabens sicherstellen. Im Osten des Plangebiets wird zudem eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einen verträglicheren Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung zu schaffen. Hierdurch wird unter anderem gewährleistet, dass künftig entstehende gewerbliche Bauten einen ausreichend großen Abstand zur Wohnbebauung einhalten.

Die öffentlichen Grünflächen dienen dabei auch der Umsetzung des planinternen naturschutzrechtlichen Ausgleichs sowie der Entwässerung bzw. als Flächen für die Wasserwirtschaft und sind mit entsprechenden überlagernden Festsetzungen versehen.

Zudem wird aus Gründen des Naturschutzes festgesetzt, dass auf den öffentlichen und privaten Grünflächen eine artenreiche wildbienen- und schmetterlingsfreundliche Wiesenfläche anzulegen ist.

2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote

Die in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sollen, soweit möglich, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Diese sind auf Teilen der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Grünflächen vorgesehen, die dementsprechend mit einer Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert werden. Auf der im Westen des Plangebiets festgesetzten Fläche F1 sollen entsprechend des im Umweltbericht dargestellten Ausgleichskonzepts im Bereich des ebenfalls anzulegenden Entwässerungsgrabens gewässerbegleitende Hochstaudenfluren angepflanzt werden. Zusätzlich sind die Böschungen mit einer artenreichen Ruderalvegetation zu entwickeln sowie eine Fett- oder Magerwiese mittleren Standorts anzulegen. Auch sollen hier sechs hochstämmige Laubbäume gepflanzt werden. Die Fläche F2, im Südosten des Plangebiets, soll als Streuobstwiese angelegt werden. Hierzu sind 5 hochstämmige Obstbäume anzupflanzen sowie eine Fettwiese anzulegen.

Auf der Fläche F3, nördlich der K5130, ist zudem eine standortgerechte Wiese anzulegen.

Mit diesen Maßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Daher werden darüber hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Dies sind vor allem Maßnahmen im Reutemer Gemeindewald zur Verbesserung des Artenschutzes.

Auf den Umweltbericht als Teil der Begründung wird verwiesen.

Zum Schutz des Grundwassers im Wasserschutzgebiet Mauracher Berg – Teninger Allmend müssen Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen, Verwenden und Behandeln wassergefährdender Stoffe so beschaffen und eingebaut werden, dass eine Gefährdung durch Verunreinigung der Gewässer bzw. des Grundwassers verhindert wird.

Aus gleichem Grund sind kupfer-, zink- oder bleihaltiges Material für Dacheindeckungen nur zulässig, wenn sie beschichtet oder behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgen kann.

Aus Gründen eines verantwortungsvollen und nachhaltigen Umgangs mit elektrischer Energie im Sinne des Klimaschutzes und des Insektenschutzes wird festgesetzt, dass die öffentliche und private Außenbeleuchtung energiesparend und insektenverträglich auszugestaltet ist. Dementsprechend dürfen nur Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 1.700 bis max. 3.000 Kelvin) und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung verwendet werden. Dabei sind die Leuchten staubdicht auszubilden, sodass eine



Begründung

Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm) und nicht in Richtung des Himmelskörpers.

2.10 Flächen für die Wasserwirtschaft

Im Plangebiet werden die Fläche W1, W2, W3, W4 und W5 als Flächen Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses als überlagernde Festsetzungen der Grünflächen festgesetzt.

Der bisherige im Plangebiet vorhandene Hundslachegraben kann aufgrund der vorgesehenen Planung und Bebauung nicht erhalten werden und muss daher verlegt werden. Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche W1 ist der zu verlegende Graben herzustellen. Die Herstellung und Umsetzung der Grabenverlegung erfolgt in einem separaten und eigenständigem Plangenehmigungsverfahren.

Auf den festgesetzten Flächen W2 sind Regenrückhaltebecken als Erdbecken vorgesehen. Diese dienen der Versickerung und Entwässerung des Regenwassers im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans. Die Dimensionierung und Ausführung ergibt sich aus dem Entwässerungskonzept „Fortschreibung Entwässerungskonzept Erweiterungsfläche R2 – Kreuzmatten-West“ des Ingenieurbüros BIT-Ingenieure.

Die Fläche W3 dient der Errichtung einer Mulde zum Zwecke des kontrollierten Hochwasserabflusses im Falle eines hundertjährigen Hochwasserereignisses und Zuleitung in einen Entwässerungsgraben. Auf die Begründung und Ausführung zur Ausnahme nach § 78 (2) WHG wird verwiesen.

Auf der Fläche W4, die eine private Grünfläche im Nordwesten des Plangebiets überlagert, ist zur Entwässerung der angrenzenden Gewerbegrundstücke eine Abflussmulde zu errichten. Diese soll das anfallende Niederschlagswasser in die ein Regenrückhaltebecken (Fläche W2, siehe oben) führen.

Der vorhandene Teich im Plangebiet wird als Fläche W5 gesichert und für die Zukunft erhalten.

2.11 Verkehrsflächen

Durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen wird die verkehrliche Erschließung im Plangebiet geregelt.

Hierdurch kann für den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans eine umsetzbare und funktionierende Erschließung des Plangebiets in einer Ringstraße, ausgehend vom Kreisverkehr an der K5130 zur Kreuzmattenstraße sichergestellt werden. Bei der Dimensionierung der Straße sowie den festgelegten Kurvenradien wurden die Belange der Müllabfuhr sowie des in Gewerbegebieten typischen Schwerlastverkehrs berücksichtigt. In der öffentlichen Verkehrsfläche ist hinsichtlich ihrer Dimensionierung auch Errichtung eines einseitigen Fußgängerweges sowie die Anordnung von öffentlichen Stellplätzen vorgesehen.

Für den Südteil des Plangebiets wird so die Erschließung durch die Gisela-Sick-Straße, ausgehend vom Kreisverkehr an der K5130, sichergestellt.



Begründung

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Dachneigung / Dacheindeckung / Dachbegrünung

Um den unterschiedlichen Anforderungen von Gewerbebetrieben nachkommen zu können, wird auf eine Festsetzung der Dachform verzichtet. Hierfür wird eine maximale Dachneigung von 0° bis 10° festgesetzt werden.

Damit soll ein harmonischeres städtebauliches Gesamtbild im Plangebiet erreicht werden. Gleichzeitig steht die Festsetzung flach geneigter Dächer oder Flachdächer in Einklang mit der zwingenden Begrünung der Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen und Carports im Gewerbegebiet GE3 sowie dem Mindestbegrünungsanteil von 70% der Dachflächen der Hauptgebäude im GE1 und GE2 und sowie den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2.

Zwar stellt eine zwingende Dachbegrünung zusätzliche statische Anforderungen an die Konstruktion und kann bei Gewerbebauten Zusatzkosten verursachen. Im GE3 ist vor dem Hintergrund einer absehbar kleinteiligeren Bebauung jedoch davon auszugehen, dass die zusätzlichen statischen Anforderungen aus der Dachbegrünung vertretbar sein werden und durch die Bauherren bewältigt werden können. Insbesondere vor dem Hintergrund der schwierigen Entwässerungssituation ist eine durchgehende Dachbegrünung zur Schaffung einer ordnungsgemäßen Regenwasserrückhaltung im GE3 jedoch notwendig.

In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 sowie eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind großflächige Produktionshallen vorgesehen. Derartige Gewerbebauten sind unter anderem darauf angewiesen, nicht unerhebliche Flächen auf den Dächern für technische Anlagen und dergleichen zu nutzen. Insofern wird für diesen Bereich eine maximale Begrünung von 70 % der Dachflächen vorgeschrieben.

In Folge der Ausarbeitung der Entwässerungskonzeption ist zudem deutlich geworden, dass nur bei einer Substrathöhe der Dachbegrünung von mehr als 10 cm, eine ausreichende Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erreicht werden kann. Dies wird daher auch festgesetzt. Gleichzeitig sprechen auch weitere ökologische Gesichtspunkte für eine Substrathöhe von mehr als 10 cm. So wird in Trockenzeiten auch mehr Wasser für den Bewuchs gespeichert, damit dieser auch einen relevanten ökologischen Mehrwert bilden kann. Aufgrund des relativ hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet durch die Gewerbeentwicklung können so auch ökologische Eingriffe durch die Dachbegrünung abgemildert werden.

Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind im gesamten Gebiet und auf allen Dachflächen zulässig und stehen auch der Begrünung der Dachflächen nicht entgegen. Dies entspricht auch den landesgesetzlichen Vorgaben nach denen Photovoltaikanlagen auf Gewerbeneubauten zu errichten sind.

3.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll eine Mindestdurchgrünung des Plangebiets sichergestellt werden, die nicht zuletzt der Kompensation des hohen Versiegelungsgrades dient.

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Ein negatives Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes soll hierdurch vermieden werden.



Begründung

3.3 Einfriedungen und Mauern

Schon aufgrund der Größe des Gewerbegebiets, auch im Verhältnis zu Gesamt-Unterreute, ist eine offene städtebauliche Wirkung des Gewerbegebiets anzustreben. Hierdurch soll auch erreicht werden, dass sich die Gewerbeerweiterung in den vorhandenen Siedlungskörper einfügen kann und nicht als Fremdkörper wirkt. Angestrebt wird daher ein möglichst offener, einladender Charakter des Gewerbegebiets.

Zudem ist aus Gründen des Hochwasserschutzes sicherzustellen, dass Teile der Flächen bei möglichen hundertjährlichen Hochwasser durchflutet werden können. Es sind daher nur Einfriedungen zulässig, die aus luft- und blickdurchlässig Strukturen bestehen, bspw. Drahtgitter, Maschendraht, oder wenn sie als lebende Einfriedungen ausgeführt werden. Damit wird zum einen sichergestellt, dass ein Aufstauen des Wassers im Falle eines hundertjährlichen Hochwassers nicht entstehen kann, die Grundstücksgrenzen abgegrenzt werden können und auch ein gestalterisch offener Charakter im Plangebiet möglich ist.

Die zulässige Höhe der Einfriedungen liegt aus versicherungstechnischen Aspekten bei 2,5 m. Hierdurch haben die Betriebe durch die gewählten Festsetzungen die Möglichkeit ihre Grundstücke ausreichend abzugrenzen.

3.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb des Baufensters an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig, um eine Störung der angrenzenden Baugebiete in den Nachtstunden zu vermeiden.

Durch die Beschränkung der Größe der Werbeanlagen auf 5 % der Fassadenseite insgesamt bzw. bis maximal 7,5 m² Ansichtsfläche je Werbeanlage, soll die Beeinträchtigung umliegender Gebiete minimiert werden. Gleichzeitig wird hierüber sichergestellt, dass Werbeanlagen in einem verträglichen Größenverhältnis zum Gebiet insgesamt stehen.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GEE1 und GEE2 sind Werbeanlagen ausgeschlossen um hierdurch negative Einflüsse auf die angrenzende Wohnbebauung zu vermeiden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sowie Laserwerbung, Skybeamer u.ä. sind ebenso wie Fahnenmasten unzulässig, da sie negative Auswirkungen auf die die umliegende Bebauung auf das Landschaftsbild in Ortsrandlage haben.

Freistehende Werbepylone zur Präsentation der ansässigen Unternehmen sind auch zwischen der Baugrenze und der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Durch die höhenmäßige Begrenzung soll die städtebauliche und gestalterische Qualität des Gebiets gesichert werden indem die Anlagen deutlich untergeordnet im Vergleich zu den gewerblichen Bauten sind.

3.5 Niederspannungsfreileitungen

Um den städtebaulich negativ auf das Ortsbild wirkenden Eindruck von „oberirdischen Drahtgeflechten“ zu vermeiden, wird festgesetzt, dass Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet nicht zulässig und daher unterirdisch zu verlegen sind. Die Gemeinde ist bestrebt, oberirdische Leitungen mittel- bis langfristig auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

3.6 Regenwasserrückhaltung

Die Festsetzungen zur Regenrückhaltung basieren auf den Entwässerungskonzepten „Fort-



Begründung

schreibung Entwässerungskonzept Erweiterungsfläche R2 – Kreuzmatten-West“ und „Entwässerungskonzept Erweiterung Reute“ des Ingenieurbüros BIT-Ingenieure. Die Entwässerungskonzepte wurden in Abstimmung und entsprechend der Vorgaben der Unteren Wasserbehörde erstellt.

Wegen der vorhandenen Höhen-, Grundwasser- und Vorflutverhältnisse ist die Niederschlagsentwässerung im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans schwierig. Es wurden daher zwei grundlegende Entwässerungsvarianten für den Teilbereich untersucht: die gedrosselte Ableitung in die Vorflut und die nahezu vollständige Versickerung des Niederschlagswassers. Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde der Variante der Versickerung den Vorzug gegeben. Hierzu ist das Gelände ausreichend aufzuschütten; wobei die Versickerung der Abflüsse der Grundstücke über zwei zentrale Mulden erfolgt. Diese sind auf eine Überlaufhäufigkeit von T= 30 Jahre auszulegen. Hierzu wurden die entsprechenden Festsetzungen getroffen, die sich zudem auch in den Festsetzungen zu Aufschüttungen (vgl. Ziff. 2.4) und Flächen für die Wasserwirtschaft (vgl. Ziff. 2.10) sowie zur Begrünung der Dachflächen (Ziff. 3.1) widerspiegeln. Die Entwässerungsanlagen für die Straßenabflüsse, hierfür ist eine Versickerung durch Tiefbeete vorgesehen, sowie die spezifische und genaue Anlage Abflussmulden zur Entwässerung der privaten Grundstücke werden im Zuge der Erschließung (-splanung) festgelegt und realisiert. Im Rahmen der vorgesehenen Entwässerungskonzeption konnte nachgewiesen werden, dass die Abflüsse bis zu einem hundertjährigen Ereignis unter denen der natürlichen Abflüsse liegen und damit Schadlosigkeit für die Unterlieger besteht.

Für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans (GE1, GE2 und GEE1 sowie GEE2) ist die Entwässerung komplett als Muldenversickerung konzipiert. Dabei dienen die Mulden der Niederschlagsentsorgung (Einleitung in den Grundwasserkörper) sowie der vorgeschalteten Reinigung über die belebte Bodenschicht oder technische Substrate. Die Versickerungsanlagen sind auf eine zulässige Überlaufhäufigkeit von T=30 Jahren dimensioniert. Zudem ist nachgewiesen, dass das Niederschlagsspektrum zwischen den Wiederkehrzeiten 30 und 100 Jahren keine Abflüsse verursacht, die über den natürlichen Abflüssen von der unbebauten Fläche liegen. Zur Minimierung der Abflüsse und zur Stärkung des natürlichen Wasserhaushalts werden Gründächer festgesetzt. Dies ergibt sich auch für den südlichen Teilbereich des Bebauungsplans im Weiteren durch die Festsetzungen zu Aufschüttungen (vgl. Ziff. 2.4), Flächen für die Wasserwirtschaft (vgl. Ziff. 2.10) und zur Begrünung der Dachflächen (Ziff. 3.1). Auf die genannten Entwässerungskonzepte wird verwiesen.

4 UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Zusammen mit dem Bebauungsplan wurde durch das Büro Peter Lill – Fachbüro für Umweltplanung und Naturschutz, Freiburg, der erforderliche Umweltbericht erstellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in einem Umweltbericht die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen grünordnerischen und landschaftsplanerischen Maßnahmen sowie weitere umweltrelevante Maßnahmen wurden vollständig in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans integriert. Dementsprechend sind in dem Umweltbericht auch die notwendige naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung enthalten.

Im Zuge des Vorhabens gehen hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen von geringer bis maximal mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. In geringerem Umfang kommt es zu einem Verlust von Wiesenflächen und Streuobstbeständen auf Grünland. Eine wesentliche Beeinträchtigung der Umwelt geht dabei von einer dauerhaften Neuversiegelung der beanspruchten Flächen aus, die sich negativ auf die Schutzgüter Boden und Wasser auswirkt.



Begründung

Im Zuge des Vorhabens werden zudem Teilbereiche des Furthgrabens und des Hundslachegrabens überbaut. Beide Gräben werden nun an den Rand des geplanten Gewerbegebiets verlegt und münden im westlichen Bereich wieder in die vorhandenen Gewässer. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG kann hierdurch und unter Berücksichtigung weiterer artenschutzfachlichen Maßnahmen vermieden werden.

Mit Umsetzung der im Umweltbericht genannten landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft (schutzgutübergreifend) vollständig ausgeglichen. Hierzu zählen Maßnahmen im Plangebiet und auch planexterne Maßnahmen im Gemeindewald Reute.

Von einer erheblichen Beeinträchtigung weiterer Schutzgüter ist unter Berücksichtigung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen (z. B. Begrünung der Flächen im Plangebiet, Neuanlage von Furth- und Hundslachegraben) nicht auszugehen.

5 LÄRMSCHUTZ

Im Rahmen des Verfahrens wurden die schalltechnischen Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans gutachterlich untersucht. Dazu wurden die Lärmeinwirkungen durch den Bebauungsplan in der Nachbarschaft des Plangebiets sowie innerhalb des Plangebiets untersucht.

Zudem wurden die Änderungen des Verkehrslärms für die Nachbarschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Bewertungsgrundlage für den Verkehrslärm ist die DIN 18005 in Verbindung mit der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Der Gewebelärm wurde nach den Vorgaben der TA Lärm ermittelt und bewertet.

Gewelbelärm

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Gewebelärms aus dem Plangebiet wurde zunächst eine allgemeine Prüfung sowie eine Prüfung der spezifischen Erweiterungspläne der SICK AG im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans vorgenommen.

Im Zuge der allgemeinen Prüfung von Lärmemissionen zeigte sich, dass eine unbeschränkte, typische gewerbliche Nutzung potenziell konfliktrichtig mit der Nachbarschaft wäre. Daher wurde gutachterlich empfohlen, im Südosten des Bebauungsplans eingeschränkte Gewerbegebiete auszuweisen. Hier sind dann nur Betriebe zulässig, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Gutachterlich nachgewiesen kann somit von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der Gebietsausweisung ausgegangen werden. Die Ausweisung der eingeschränkten Gewerbegebiete erfolgte in Form der GEE1 und GEE2 (vgl. Ziff. 2.1).

Zusätzlich wurden die Lärmemissionen der SICK AG sowohl im Bestand als auch mit der geplanten Erweiterung entsprechend des Betriebskonzepts untersucht. Hierbei wurden die entsprechenden Angaben durch bzw. mit der SICK AG ermittelt. Hierbei wurde festgestellt, dass es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm kommt und damit das Vorhaben der SICK AG mit der Nachbarschaft schalltechnisch verträglich ist.

Bei der Prüfung der Lärmemissionen der SICK AG in Bezug auf das nördliche Plangebiet (GE3) zeigt sich, dass es zu Überschreitungen der Richtwerte in der Nacht für schutzbedürftige Nutzungen kommt. Dies wird ggf. bei der Entscheidung, ob ausnahmsweise eine Betriebswohnung genehmigt werden kann, - wie Immissionen von anderen Betrieben auch - zu berücksichtigen sein. Die nächtlichen Richtwertüberschreitungen sind für Büroräume nicht problematisch, da diese im Regelfall nicht nachts genutzt werden und daher durchgehend anhand des Tagesrichtwertes bewertet werden können.



Begründung

Verkehrslärm

Zur Ermittlung der Verkehrslärm-Immissionen wurde eine Berechnung der Schallausbreitung von den Verkehrswegen zu den Immissionsorten durchgeführt.

Die maßgeblichen Grenzwerte werden in der Nacht in Randbereichen des Plangebiets zur K5130 überschritten. Innerhalb der bebaubaren Bereiche werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete jedoch sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten. Somit sind keine Lärmschutzmaßnahmen im Hinblick auf das Plangebiet erforderlich, da die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht als strikt einzuhaltende Grenzwerte zu verstehen sind und es sich hier nur um einen äußerst geringen Überschreibungsbereich handelt.

Daher sind keine Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Lärmeinwirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet notwendig.

Bei einer Umsetzung der beabsichtigten und vertraglich abgesicherten Planungen der Firma SICK AG und weiteren gewerblichen Vorhaben auf der verbleibenden Fläche des Bebauungsplangebiets entstehen zusätzliche Verkehrsmengen, die zu einer wesentlichen Änderung des Verkehrslärms in der schutzbedürftigen Nachbarschaft führen. Dies gilt für den Abschnitt der K 5130 zwischen dem Kreisverkehr am Plangebiet und der Freiburger Straße sowie entlang der Freiburger Straße in Unterreute. Die wesentliche Änderung ergibt sich dabei durch die Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 2,1 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des geltenden Immissionsgrenzwertes nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Für die schutzbedürftige Bebauung in der ersten Gebäudereihe entlang der genannten Straßenabschnitte wird deshalb die Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Zudem wurde sichergestellt, dass auch im weiteren Straßennetz keine gesundheitsgefährdenden Verkehrslärmimmissionen verursacht werden.

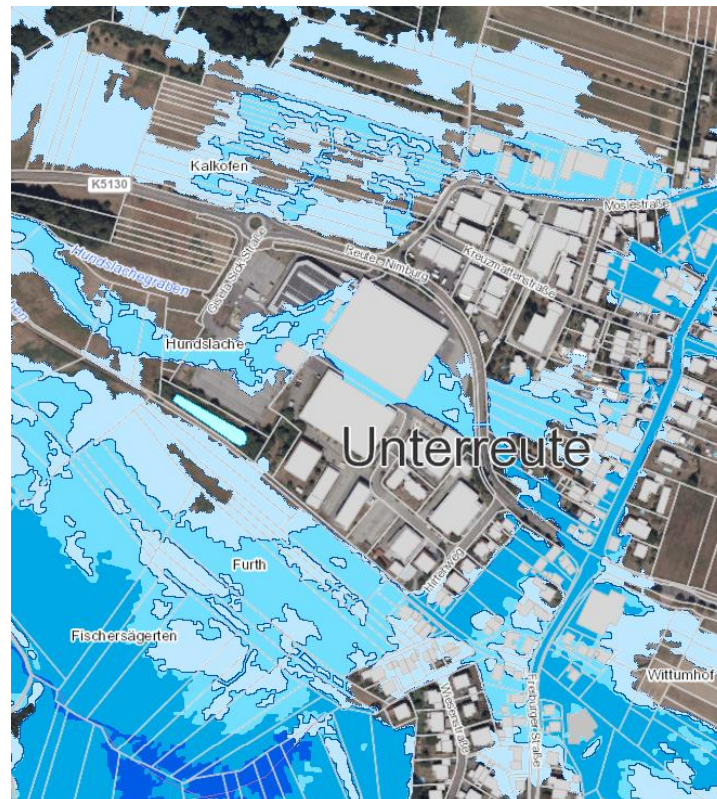
Als mögliche Lärmschutzmaßnahme wird die Umsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden in Form von Schallschutzfenstern empfohlen. Perspektivisch stellt der Einsatz einer lärmindernden Fahrbahndeckschicht bei einer ohnehin anstehenden Sanierung eine mögliche Alternative dar. Diese Lärmschutzmaßnahmen können jedoch nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Zur Umsetzung wird zusammen mit dem Bebauungsplan eine Satzung zur Förderung von Schallschutzfenstern beschlossen; die Gemeinde wird die dafür erforderlichen Hausmittel bereitstellen. Jedenfalls damit sind die Erhöhungen des Verkehrslärms in Abwägung mit der bezweckten Erweiterung des Gewerbegebiets zumutbar.

6 ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET HQ100

Derzeit liegen die geplanten gewerblichen Bauflächen teilweise innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Gemäß § 78 (1) Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete (HQ100) zunächst untersagt.



Begründung



Überflutungsflächen nach HWGK, Quelle: Kartendienst der LUBW, Stand 23.06.21.

Das Wasserhaushaltsgesetz eröffnet unter § 78 (2) WHG jedoch die Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen, die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zuzulassen. Dabei sind die Anforderungen der § 78 (2) Nrn. 1 bis 9 WHG kumulativ zu erfüllen.

Um die Erfüllung der Voraussetzungen nachzuweisen, wurde durch das Ingenieurbüro BIT ein hydraulisches Gutachten sowie eine Ausarbeitung erstellt, in dem die entsprechenden Ansätze und Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet aufgezeigt wurden und die Voraussetzungen für die Ausnahme nach § 78 (2) WHG nachgewiesen werden. Die Unterlagen wurden mit der Unteren Wasserbehörde vorab abgestimmt und zwischenzeitlich dort eingereicht.

Entsprechend der Vorgaben der Wasserbehörde wurde für erforderliche hydraulische Nachweise ein aktualisiertes Referenzmodell verwendet. Dieses wurde durch das beauftragte Ingenieurbüro BIT erstellt.

In diesem Modell wird eine Zusammenführung der bislang getrennten hydrologischen Modelle von Elz und Glotter vorgenommen. Des Weiteren wurde, entsprechend der Vorgaben der Behörde, der aktuelle Gelände- und Gebäudebestände im Umfeld des Plangebiets mittels Drohnenbefliegung und Vermessung in das Modell integriert. Wesentliche Teile der bestehenden benachbarten Bebauung, insbesondere des Werksareals der SICK AG, sind in den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten nicht enthalten. Die Modellierung des Referenzzustandes zeigt hierbei deutliche Unterschiede zu den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten. Die veröffentlichten Überflutungsflächen nach HWGK stellen damit nicht die aktuellen HQ100-Flächen dar.



Begründung



Überflutungsflächen nach Referenzmodell mit schematischer Darstellung des Plangebiets (rote Umrandung), o. M.,
Quelle: BIT Ingenieure, Stand 27.05.22.

Auf Basis des Referenzmodells konnte eine hydraulische Bewertung der Planung vorgenommen werden und die erforderlichen hydraulischen Nachweise für die Ausnahme erfolgen. Hierzu wurden die nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Aufschüttungen sowie neu zu schaffenden Gräben und Mulden in das hydrologische Modell integriert. Hieraus konnten Wassertiefendifferenzen ermittelt und eine Ausdehnung der Überschwemmungsgebiete zwischen Plan- und Ist-Zustand verglichen werden.

Im Ergebnis kann entsprechend der Ausarbeitung zur Ausnahme nach § 78 (2) WHG gezeigt werden, dass die Voraussetzungen erfüllt werden. Auf die umfängliche Ausarbeitung, die der Begründung des Bebauungsplans beiliegt, wird dabei verwiesen. Zusammenfassend lassen sich die Ergebnisse wie folgt beschreiben:

1. Keine Alternativen der Siedlungsentwicklung (§ 78 (2) Nr. 1 WHG):

Nach den Regelungen des WHG ist nachzuweisen, dass keine anderen Möglichkeiten Siedlungsentwicklung in Reute bestehen oder geschaffen werden könne. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Erweiterung eines bestehenden bereits großflächigen Gewerbebetriebs handelt, der aufgrund der Betriebsabläufe nicht an anderer Stelle in der Gemeinde erweitern kann und die Gemeinde Reute gleichzeitig in erheblichen Teilen insgesamt von Überschwemmungsgebieten betroffen ist, zeigt sich insgesamt, dass die vorgesehene Erweiterung bzw. die Ausnahme nach WHG nicht an den Voraussetzungen des § 78 (2) Nr. 1 WHG scheitert.

2. Das Gebiet grenzt unmittelbar an bestehende Baugebiete an (§ 78 (2) Nr.2 WHG):

Da das Plangebiet in Teilen bereits bestehendes Werksgelände der SICK AG überlagert und auch direkt an das Gewerbegebiet an der Kreuzmattenstraße anschließt, wird auch diese Voraussetzung erfüllt.



Begründung

3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten (§ 78 (2) Nr.3 WHG):

Im gesamten Untersuchungsbereich ist lediglich von sehr geringfügigen Änderungen des Wasserspiegels auszugehen. Es ergibt sich durch die geplanten Maßnahmen keine Gefährdung von Leben. Eine Zunahme von erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden ist nicht zu erwarten.

4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstands werden nicht nachteilig beeinflusst (§ 78 (2) Nr.4 WHG):

Eine Erhöhung des Wasserspiegels tritt nur sehr kleinräumig auf. Der Maximalwert beträgt dabei maximal ca. 12 cm Unterstrom des Untersuchungsbereichs. Höhere Wassertiefen ergeben sich ausschließlich im Bereich der umverlegten Gräben. Insgesamt ist die Erhöhung des Wasserspiegels örtlich nur sehr begrenzt in rein landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Im siedlungsnahen Bereich des Untersuchungsbereichs ergibt sich sogar eine geringfügige Verbesserung. Es ergibt sich somit keine nachteilige Beeinflussung von Hochwasserabfluss und Höhe des Wasserstands.

5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions-, und zeitgleich ausgeglichen (§ 78 (2) Nr.5 WHG):

Die hydraulischen Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich die geplanten Maßnahmen nur sehr kleinräumig nach Unterstrom auswirken (Im Bereich von ausschließlich landwirtschaftlicher Nutzung). Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde lediglich das „Verlustvolumen“ ermittelt. Die Bereitstellung von Ausgleichsvolumen erfolgt durch Zukauf aus dem Hochwasserschutzregister der Gemeinde Teningen. Insgesamt wird die Hochwasserrückhaltung des durch die Glotter hervorgerufenen Hochwassers durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt (§ 78 (2) Nr.6 WHG):

Das Verlustvolumen wird ausgeglichen und der Wasserspiegel nur in einem eng begrenzten Bereich landwirtschaftlicher Nutzung minimal erhöht. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.

7. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten (§ 78 (2) Nr.7 WHG):

Im Bereich der Wiesenstraße (Oberlieger) ergibt sich eine geringfügige positive Auswirkung auf das Hochwassergeschehen. Geringfügige Wasserspiegelanstiege ergeben sich unterstrom. Diese sind jedoch von einer räumlich sehr begrenzten Ausdehnung und liegen in rein landwirtschaftlich genutzten Bereichen. Es sind somit keine wirklich nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

8. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet (§ 78 (2) Nr.7 WHG):

Die Auswirkungen der Maßnahmen nach Oberstrom sind eher positiv zu bewerten und nach Unterstrom räumlich stark begrenzt und geringfügig. Die Belange der Hochwasservorsorge sind beachtet.



Begründung

9. Die Bauvorhaben sind zu errichten, dass bei Bemessungshochwasser keine baulichen Schäden zu erwarten sind (§ 78 (2) Nr. 9 WHG)

Die Umsetzung des Bebauungsplans und die Einhaltung der Festsetzung stellt sicher, dass zukünftige Bauvorhaben auch bei einem Bemessungshochwasser im Plangebiet nicht überschwemmt werden. Bauliche Schäden sind dann daher nicht zu erwarten.

7 VERKEHRERSCHLIEßUNG

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung für das Bauvorhaben „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ wurden aufbauend auf durchgeführten Verkehrserhebungen und Verkehrserzeugungsberechnungen die Auswirkungen der Gebietsentwicklungen ermittelt und fachtechnisch bewertet.

Im Rahmen der Untersuchung kann gezeigt werden, dass die verkehrliche Realisierbarkeit des Vorhabens „Gewerbeabrundung westlich Unterreute“ hinsichtlich der Leistungsfähigkeitsuntersuchung am Kreisverkehr, zunächst unproblematisch ist. Es wurde ermittelt, dass sich die Leistungsfähigkeit durch den prognostizierten Mehrverkehr aus dem Plangebiet geringfügig vermindert. Es bleibt es aber mit einer mittleren Wartezeit von weniger als 20 Sekunden bei einer guten Leistungsfähigkeit.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist eine problemlose Abwicklung des Verkehrs möglich. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes ist trotz der Annahme, dass die prognostizierte Verkehrsmenge zu 100 % über diesen abgewickelt wird, mit genügend Reserven gegeben. Dies gilt auch für den Fuß- und Radverkehr.

8 VER- UND ENTSORGUNG

Alle Infrastruktureinrichtungen der Erschließung wie die öffentliche Wasserversorgung und die öffentliche Abwasserbeseitigung, Strom- und Telekommunikationsanschlüsse sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Dabei kann der südliche Teilbereich an die Infrastruktureinrichtungen im östlich angrenzenden vorhandenen Gewerbegebiet angeschlossen werden. Die innere Erschließung erfolgt durch die Bauherren selbst. Die ausreichende Dimensionierung der Erschließungsanlagen wurde dabei im Zuge der Entwässerungs- und Erschließungsplanung überprüft (vgl. Ziff. 3.6).

Im nördlichen Teilbereich erfolgt die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die vorhandene Infrastruktur der angrenzenden Gewerbegebiete im Osten bzw. an der angrenzenden Kreuzmattestraße und der K5130 im Rahmen der vorgesehenen Ringschließung des südlichen Teilbereichs (vgl. Ziff. 3.6).

9 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Zur Realisierung der Planung wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse ein Umlegungsverfahren zur Bodenordnung durchgeführt.



Begründung

10 STÄDTEBAULICHE DATEN

Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: rd. 101.978 m²

davon:

Gewerbegebiet	rd. 87.829 m ²
Private Grünfläche	rd. 2.891 m ²
Öffentliche Grünfläche	rd. 6.743 m ²
Verkehrsfläche	rd. 3.049 m ²
Wasserfläche	rd. 1.466 m ²

Reute, 21.03.2024

Michael Schlegel
Bürgermeister