

GEMEINDE DUNNINGEN
ORTSTTEIL DUNNINGEN
LANDKREIS ROTTWEIL

Bebauungsplan

>>KIRCHÖHREN - NORD<<

2. Erweiterung

ENTWURF

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemein
2.	Erfordernis der Planaufstellung
3.	Planungsziel
4.	Abgrenzung des Plangebietes

Ziffer	Inhalt
5.	Verfahrensweg
6.	Bestehende Rechtsverhältnisse und Bindungen
6.1	Flächennutzungsplan
6.2	Rechtskräftige Bebauungspläne
6.3	Regionalplanung
7.	Lage der Ortschaft, derzeitige Nutzung
8.	Planungskonzept
8.1	Art der baulichen Nutzung
8.2	Maß der baulichen Nutzung
8.3	Bauweise
8.4	Verkehr
8.4.1	Verkehrliche Erschließung
8.4.2	Landwirtschaftlicher Verkehr
8.4.3	Ruhender Verkehr
8.4.4	Fußgängerverkehr
8.5	Grünordnung
9.	Ver- und Entsorgung
9.1	Wasserversorgung
9.2	Abwasserableitung
9.3	Stromversorgung
9.4	Fernmeldetechnik
9.5	Gasversorgung
9.6	Abfall, Wertstoffe
10.	Umweltbericht
11.	Bodenordnung
12.	Archäologische Denkmalpflege
13.	Örtliche Bauvorschriften
13.1	Dachformen, Dachneigung
13.2	Einfriedung
13.3	Außenantennen und Versorgungsanlagen
13.4	Werbeanlagen
14.	Abwägung (Zusammenfassung)
14.1	Öffentliche Belange
14.2	Private Belange
15.	Städtebaulichen Daten
15.1	Flächenbilanzierung
15.2	Grundflächenzahl
15.3	Geschossflächenzahl
16.	Zeitliche Realisierung

1. ALLGEMEINES

Das Plangebiet stellt die mittelfristige gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Dunningen in Dunningen-Ort dar. Der vorliegende Bebauungsplan ist ein 2. Erweiterungsabschnitt des Rahmenplans >>Kirchöhren-Nord<<, welcher 2004 aufgestellt wurde, um die langfristige gewerbliche Entwicklung in Dunningen aufzuzeigen.

Die gewerbliche Entwicklung in Dunningen ist seit Jahren konstant gut und hat durch die neue B 462 (Ortsumfahrung Dunningen) noch weiter an Attraktivität gewonnen. Dies ist auch deutlich an der Zahl der Anfragen nach gewerblichen Flächen zu belegen. Durch die B 462 ist es nun möglich, dass der gewerbliche Verkehr zu A 81 gelangt, ohne hier Ortschaften durchfahren zu müssen. Dies ist ein enormer Standortvorteil.

Das Plangebiet liegt im Norden von Dunningen zwischen „Seedorfer Straße“ und der „Eschach“. Es grenzt im Osten an das bestehende Gewerbegebiet >>Kirchöhren-Nord – 1. Erweiterung<< und im Süden an die geplante Ortsumfahrung Dunningen (B 462) an. Das vorliegende Plangebiet wird verkehrlich an das Gewerbegebiet >>Kirchöhren – Nord – 1. Erweiterung<< angebunden, die vorliegenden Parameter werden unverändert fortgeführt. Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 08.05.2017 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirchöhren-Nord – 2. Erweiterung“ gefasst.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Durch größere Veräußerungen an gewerblichen Flächen sind nun die noch in Gemeindeeigentum befindlichen Flächen aufgebraucht. Auch die Flächen im Interkommunalen Industriegebiet Seedorf- Waldmössingen sind mittlerweile vermarktet. Somit hat die Gemeinde Dunningen nur noch wenig Handlungsspielraum im Bereich der Vermarktung gewerblicher Grundstücke. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dieser Thematik angenommen und die Notwendigkeit der Ausweisung neuer gewerblicher Flächen eine hohe Priorität eingeräumt.

Durch die vorliegende Planung soll nun der kurz- bis mittelfristige Bedarf an gewerblichen Flächen abgedeckt werden. Dazu ist es notwendig, dass die entsprechenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie von Örtlichen Bauvorschriften geschaffen werden.

3. PLANUNGSZIEL

Durch die vorliegende Planung werden neue gewerbliche Flächen in Dunningen geschaffen. Die Planung soll hier vor allem auch so angelegt werden, dass größere Betriebe, aber auch Kleinbetriebe angesiedelt werden können. Damit kann das komplette Spektrum des gewerblichen Bedarfs abgedeckt

werden. Da die Belange des örtlichen Einzelhandels im Rahmen der Planung eine bedeutende Rolle spielen, setzt die Planung fest, dass zentrenrelevanter Einzelhandel im Plangebiet nicht zulässig sein soll. Damit räumt der Gemeinderat dem Erhalt des örtlichen Einzelhandels eine große Bedeutung ein.

Weiter sollen die städtebaulichen Maßstäbe der umgebenden Gewerbegebiete aufgenommen und fortgeführt werden. Dies soll vor allem durch Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen erreicht werden.

4. ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Gebiet des Bebauungsplanes >> Kirchöhren–Nord - 2. Erweiterung<< sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil durch eine dicke schwarze Balkenlinie dargestellt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes ist so gewählt, dass die durch eine Planrealisierung entstehenden entscheidungserheblichen Problemfelder innerhalb des Geltungsbereiches erkannt, aufgearbeitet und gelöst werden können.

Durch die Planung sind folgende Flurstücke erfasst:

5077, 5078, 5079, 5080, 5081, 5082, 50835131/2, 5131/3, 5132, 5133, 5134, 5135, 5136, 5137/1, 5137/2, 5138, 5139/1, 5139/2, 5140, 5141, 5142/1, 5142/2, 5143, 5144, 5145, 5496/3

5. VERFAHRENSWEG

Der Gemeinderat der Gemeinde Dunningen hat am 08.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan >>Kirchöhren–Nord - 2. Erweiterung<< aufzustellen und eine Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Plangebietes zu erlassen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen – Eschbronn ist das Gebiet als „Gewerbefläche“ ausgewiesen und somit aus diesem entwickelt.

Der Gemeinderat hat am 08.05.2017 ebenfalls beschlossen, dass der Bebauungsplan nach § 4 (1) BauGB frühzeitig den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt werden soll. Ebenfalls soll nach § 3(1) BauGB eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen.

Nachdem diese Stellungnahmen und Anregungen aus den frühzeitigen Beteiligungsphasen ausgewertet und aufgearbeitet wurden, hat sich der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2019 mit diesen befasst und über sie entschieden. Anschließend wurden die Entwürfe des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften festgestellt und beschlossen, dass diese nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden sollen. Parallel dazu sollen die Behörden und Träger öffentlicher Belange (TöB) nach § 4 (2) BauGB davon benachrichtigt werden.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

6.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Dunningen bildet mit der Nachbargemeinde Eschbronn eine Verwaltungsgemeinschaft, deren Aufgabenbereich unter anderem die Aufstellung und Fortschreibung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans beinhaltet. Der Erweiterungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Dunningen - Eschbronn als „Gewerbefläche“ ausgewiesen. Damit ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und bedarf somit keiner Genehmigung.

6.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan >>Kirchhöhe –Nord - 2. Erweiterung << greift in den Geltungsbereich des Bebauungsplans

- >>Kirchhöhen – Nord - 1. Erweiterung und 2. Änderung<<

ein. In den Überschneidungsbereichen ersetzt die vorliegende Planung den bestehenden Bebauungsplan

7. LAGE IN DER ORTSCHAFT, DERZEITIGE NUTZUNG

Das Plangebiet liegt westlich des Gewerbegebiets >>Kirchhöhen – Nord – 1. Erweiterung und 2. Änderung<< im Norden von Dunningen in Richtung Seedorf. Der Geltungsbereich grenzt im Süden direkt an die geplante Ortsumfahrung Dunningen (B 462). Der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 7m, somit liegt eine mittlere Neigung von 3-4 % vor. Dies ist als flach geneigt zu bewerten. Das Plangebiet ist bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzt, vorwiegend als Intensivgrünland und Ackerbaufläche. Die überplante Fläche stellt einen 2. Erweiterungsabschnitt des Gesamtkonzepts >>Kirchhöhen–Nord<< dar. Das Plangebiet weist keine landschaftsprägenden, markanten Elemente auf. Biotope oder sonstige schutzwürdige Bereiche sind nicht erkennbar. Im Nordwesten des Plangebiets grenzt eine 110-KV-Freileitung an das Gebiet an.

8. PLANUNGSKONZEPT

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans in der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Sicherstellung der Planungsziele und der künftigen Verträglichkeiten setzt die Planung zusätzliche Einschränkungen sowohl der allgemeinen wie auch der ausnahmsweisen Zulässigkeit fest.

Der Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten dient der Stärkung des Ortskerns; die bereits bestehenden Märkte mit ca. 2000 m² Verkaufsfläche decken den Bedarf vollkommen ab (vgl. GMA –Gutachten vom Mai 2000). Im Falle der Ansiedlung eines Marktes mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten im geplanten GE wäre ein Markt im Ortskern ernsthaft bedroht; eine Verödung des Zentrums wäre die zwangsläufige Folge. Diesem Szenario möchte der Gemeinderat ausdrücklich entgegenwirken.

Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wird von der Gemeinde nicht erwogen, da die Möglichkeit des Vertriebs von eigen produzierten Waren jedem Gewerbetreibenden gegeben sein sollte und meist sogar eine ökonomische Notwendigkeit darstellt. Ebenfalls müssen Waren, die mit den produzierten Produkten in Verbindung stehen, vertrieben werden können. Ein genereller Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben wäre ein wesentlicher Standortnachteil für das künftige Gewerbegebiet.

Eine Agglomeration von mehreren nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist nicht zu befürchten, da zum einen in Dunningen ein größerer Verbrauchermarkt im Ortszentrum etabliert ist, zum anderen in Seedorf ein nicht großflächiger Verbrauchermarkt angesiedelt ist. Beide Märkte sind zur Deckung der Grundversorgung notwendig, aber auch ausreichend. Die Gemeinde Dunningen hat sich positioniert und möchte keine weiteren Verbrauchermärkte im Gemeindegebiet ansiedeln. Da sich die Gemeinde sämtliche Flächen durch Grunderwerb sichert, ist eine Gefahr der Agglomeration nicht akut.

Ansonsten führt die Planung die städtebaulichen Grundsätze des Gewerbegebiets >>Kirchhöhen – Nord<< fort.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Höhenentwicklungen künftiger Bauten entspricht die Gemeinde den Anforderungen künftiger gewerblicher Notwendigkeiten, unter Beachtung der erforderlichen Einfügung in die Umgebung und die Vorgaben durch die umgebenden Bebauungspläne. Die im Bebauungsplan festgesetzten Obergrenzen für Grund- und Geschossflächenzahlen entsprechen den gewollten, ökonomischen Erfordernissen und sichern gleichzeitig ein für das Landschaftsbild erträgliches Maß.

Mit den festgesetzten Grundflächenzahlen schöpft die Planung die maximal zulässigen Werte des § 17 BauNVO aus. Das Erfordernis dieser Festsetzung leitet sich aus den für gewerbliche Nutzungen notwendigen innerbetrieblichen Verkehrsflächen ab.

Die Planung verfolgt damit die Zielsetzung nach möglichst kompakter Bauweise und somit sparsamen Umgang mit Flächen.

8.3 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich des Plangebiets ist „abweichende Bauweise“ (a) festgesetzt, um den Belangen künftiger Gewerbetreibender eine großzügige Entfaltung für bauliche Anlagen zu ermöglichen. Diese Bauweise

entspricht der >>offenen Bauweise<< gem. § 22 BauNVO, wobei jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Damit soll Gewerbetreibenden die Möglichkeit geboten werden auch größere zusammenhängende Betriebsstätten zu errichten und so auch dem sparsamen Umgang mit den zur Verfügung stehenden Flächen nachkommen zu können.

8.4 Verkehr

8.4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet >>Kirchhören–Nord<< wurde seinerseits an die bestehende Landstraße L 422 (Seedorfer Straße) angeschlossen. Im Verlauf des Baus der Ortsumfahrung Dunningen wurde an der L 422 ein Kreisverkehr gebaut, der die Anbindung an die L 422 neu strukturiert. Die Anbindung des Erweiterungsbereichs wird durch eine Verlängerung der Emil–Maier–Straße (ehemals Planstraße A) erfolgen.

Die Erschließungssystematik ist aus dem Rahmenplan >>Kirchhören–Nord<< entwickelt und stellt eine 2. Erweiterung dar. Im 1. Erweiterungsabschnitt waren an den Straßenenden keine Wendemöglichkeiten vorgesehen, da durch die weitere Entwicklung eine Schleife gebildet werden kann, so dass eine Durchgängigkeit erreicht werden kann. Die Straßenparameter sind mit 6,5 m Fahrbahnbreite und zusätzlichem einseitigen Gehweg mit 1,5 m Breite ausreichen für gewerbliche Strukturen bemessen. Die gewählten Ausbauquerschnitte gewährleisten ausreichende Sicherheit und leichte Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens. Durch den straßenbegleitenden Gehweg wird den Belangen der Fußgänger entsprochen.

8.4.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Der landwirtschaftliche Verkehr wird durch die Planung berücksichtigt. Durch die Umlegung bzw. Neuanlage von landwirtschaftlichen Erschließungswegen wird eine weitere Erschließung der landwirtschaftlichen Fläche gewährleistet. Zusätzlich wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass mögliche Einfriedungen 1 m von den landwirtschaftlichen Erschließungswegen entfernt sein müssen, um Konflikte zu vermeiden. Zufahrten zum Gewerbegebiet von den landwirtschaftlichen Wegen aus sind nicht gewollt und somit auch nicht zulässig. Entsprechende Zufahrtsverbote sind im zeichnerischen Teil eingezeichnet.

8.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf die privaten Baugrundstücke verlagert, deren Flächenmaße hierfür ausreichend bemessen sind. Öffentliche Stellplätze sind deshalb nicht erforderlich.

8.4.4 Fußgängerverkehr

Das Plangebiet wird über straßenbegleitende Gehwege an das örtliche Gehwegnetz in der Emil–Mayer–Straße angebunden. Die Gehwegsführung ist aus dem Gesamtkonzept >>Kirchhören–Nord<< entwickelt und kommt damit den Belangen der Sicherheit der Fußgänger nach.

8.5 Grünordnung

Die Grünordnerische Festsetzungen sind sowohl im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als auch in den Planungsrechtlichen Festsetzungen integriert. Umfangreiche Regelung zum Boden- und Grundwasserschutz sind im Bebauungsplan ebenfalls enthalten.

Zur inneren Durchgrünung sind private Pflanzungen mit Laub–Hochstämmen festgesetzt, deren Standorte den jeweiligen Rahmenvorgaben der künftigen Nutzungen angepasst werden können.

9. VER - UND ENTSORGUNG

9.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die bestehende Wasserleitung im Gewerbegebiet >>Kirchhören–Nord<< angeschlossen. Diese sind mengenmäßig in der Lage den Bedarf der zusätzlichen Flächen abzudecken.

9.2 Abwasserableitung

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die anfallenden Schmutzwässer werden teilweise in die bestehende Kanalisation im Plangebiet „Kirchhören–Nord“ angeschlossen. Die dort befindlichen Schmutzwasserkanäle sind dazu ausreichend bemessen.

Für den westlichen Teil des Plangebiets muss eine neue Schmutzwasserleitung in Richtung Eschach gebaut werden. Dort befindet sich ein Sammelkanal des Zweckverband Abwasserreinigung Eschachtal, an welchen das Schmutzwasser angeschlossen werden kann.

Das Regenwasser aus den gewerblichen Flächen wird in Regenwasserkanälen getrennt abgeleitet.

Der östliche Teil des Bebauungsplans kann noch in die Retentionsfläche im Bereich „Kirchhören–West“ abgeleitet werden.

Für den westlichen Teil des Plangebiets muss eine neue Regenwasserwasserleitung gebaut werden. Diese führt dann zu einer neu zu errichtenden Retentionsanlage im westlichen Bereich des Plangebiets. Hier werden die Regenwässer gesammelt, gereinigt und gedrosselt an die Vorflut „Eschach“ abgegeben.

Nachfolgend wird die konkrete Systematik der Entwässerung mit dem Landratsamt Rottweil besprochen und entwickelt. Zur Ableitung des Regenwassers wird zu gegebener Zeit eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

9.3 Stromversorgung

Die Energieversorgung wird über die Netze BW durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt. Hierbei ist eine Erdverkabelung vorgesehen. Der Gemeinderat hat sich aus gestalterischen Erwägungen heraus für eine erdverkabelte Stromleitungsführung im Plangebiet entschlossen.

9.4 Fernmeldetechnik

Im Zuge der Erschließung des Plangebietes wird das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG erweitert. Mit der Unitymedia GmbH wird der Anschluss an das Breitbandkabelnetz angestrebt. Durch optimale Koordinierung mit anderen an den künftigen Baumaßnahmen beteiligten Versorgungsträgern wird eine akzeptable Kostensituation angestrebt.

9.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Gasnetz der Stadtwerke Schramberg GmbH & Co. KG.

9.6 Abfall, Wertstoffe

Das Einsammeln von Restmüll und dessen Entsorgung erfolgt im Auftrag des Landkreises Rottweil durch ein privates Unternehmen. Die Entsorgung nicht wieder verwendbarer Stoffe wird durch den Landkreis Rottweil sichergestellt.

10. UMWELTBERICHT

Die Gemeinde Dunningen hat einen Umweltbericht in Auftrag gegeben. Der Umweltbericht wurde mit einer integrierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Gleichermaßen wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Diese Dokumente sind als Anlagen der Begründung beigelegt.

11. BODENORDNUNG

Die Gemeinde Dunningen wird durch Ankauf der erforderlichen Flächen den Grunderwerb tätigen. Bodenordnerische Maßnahmen sind derzeitigem Stand nicht erforderlich.

12. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Besonderheiten sind bei der Realisierung des Planbereichs nicht zu erwarten. Vorbeugend wird jedoch in den Textteilen zum Bebauungsplan festgesetzt, dass das Landesdenkmalamt Freiburg unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dies gilt auch, wenn alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

13. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

13.1 Dachformen, Dachneigung

Für die Dachformen und Dachneigungen ergehen keine konkreten Festsetzungen. Damit bringt die Gemeinde zum Ausdruck, dass sie der künftigen Bauentwicklung in diesem Bereich die ganze Bandbreite möglicher Gestaltungsformen und somit der gewerblichen Ausnutzung einen maximalen Spielraum einräumt. Zum Schutze des angrenzenden FFH- Gebiets „Eschachtal“ – Vorkommen der Kleinen Flussmuschel – werden für Metalldächer Kunstbeschichtungen vorgeschrieben. Damit führt die Gemeinde die Festsetzungen aus dem Gewerbegebiet >>Kirchöhren – Nord<< fort.

13.2 Einfriedungen

Entsprechend den unterschiedlichen Nutzungsarten und den damit verbundenen Schutzbedürfnissen werden die maximalen Höhenentwicklungen möglicher Einfriedungen von 2,5 m, unter Berücksichtigung des Nachbarschutzrechts, festgesetzt. Angrenzend an die landwirtschaftlichen Erschließungswege muss mit Einfriedungen ein Abstand zum Fahrbahnrand von mind. 1,00 m eingehalten werden, damit eine Kollision mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen ausgeschlossen werden kann.

13.3 Außenantennen und Versorgungsleitungen

Damit das künftige städtebauliche Gestaltungsbild nicht durch oberirdische Leitungsführungen beeinträchtigt wird, setzt die Planung Erdverkabelungen fest.

13.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer Ausgestaltung so festgesetzt, dass sie sich in das örtliche Erscheinungsbild einordnen und gleichzeitig die Belange des Naturschutzes, wie auch die Erfordernisse der Verkehrssicherheit auf der angrenzenden Bundesstraße B 462, berücksichtigen. Die Planung nimmt Rücksicht auf die Belange des Fernstraßengesetzes. Dazu ist es notwendig, Lauf- und Blinkanlagen auszuschließen, da dies zu Beeinträchtigungen auf der B 462 führen kann.

14. ABWÄGUNG (ZUSAMMENFASSUNG)

Die Gemeinde Dunningen hat bei der Aufstellung des Bebauungsplanes >>Kirchöhren–Nord - 2. Erweiterung << die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Bei der Abwägung wurden insbesondere folgende Belange berücksichtigt:

14.1 Öffentliche Belange

- die Umsetzung der vom Gemeinderat beschlossenen Konzeption hinsichtlich der künftigen gewerblichen Bauentwicklung und deren Erschließung
- die Belange einer sicheren und leichten Aufnahme des prognostizierten Verkehrsaufkommens
- die Belange des Umweltschutzes unter Berücksichtigung der Ergebnisse der ökologischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz und des Umweltberichtes
- die Belange des Naturschutzes entsprechend § 32 Landesnaturschutzgebiet (NatSchG); (vgl. § 1 Nr. 7 BauGB)
- die Belange auf gesundes Arbeiten und Wohnen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- die Belange der Wasserwirtschaft
- die Belange der Landwirtschaft
- die Belange der Regionalplanung
- die Belange der Straßenbauverwaltung und Bundesfernstraßengesetzes
- die Gestaltung des künftigen Orts- und Landschaftsbildes
- den Erhalt und die Weiterentwicklung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen
- die Belange des Einzelhandels
- die Belange der Wirtschaft

14.2 Private Belange

- die Belange der Nutzer der an das Plangebiet angrenzenden und darin liegenden Gebiete auf gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse, im Hinblick auf Lärmimmissionen sowie nachbarrechtliche Belange (vgl. § 15 Nr. 1 BauGB)

- das Interesse von Gewerbetreibenden an optimalen Nutzungen der in gemeinem Eigentum stehenden Planbereich (vgl. § 1 V Nr. 8 BauGB >> Belange der Wirtschaft)
- die landwirtschaftliche Entbehrlichkeit
- die Belange der Naherholung für private Nutzer (vgl. § 1 Nr. 1 BauGB)

15. STÄDTEBAULICHE DATEN

15.1 Flächenbilanzierung

Flächentyp	Fläche in m ²	Fläche in ha	Anteil
Gewerbegebiet - bestehend	18.000	1,80	25
Straße - bestehend	500	0,05	1
Bestand	18.500	1,85	26
Gewerbegebiet - neu	34.500	3,45	47
Straße - neu	3.300	0,33	4
Grünfläche - neu	17.000	1,70	23
Planung	54.800	5,48	74
Gesamtfläche	73.300	7,33	100

15.2 Grundflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 0.8

15.3 Geschossflächenzahl

Gewerbegebiet (GE) 1.6

16. ZEITLICHE REALISIERUNG

Die Gemeinde Dunningen wird die Flächen im Bedarfsfalle erschließen.

Aufgestellt:

Dunningen, den 29.05.2017
geändert am 22.07.2019

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Dunningen, den

.....
Peter Schumacher
Bürgermeister