



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 208/2016

Datum : 23.08.2016

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Entwurf zeichnerischer Teil
Entwurf textlicher Teil
Entwurf Umweltbericht
Layoutplanung des Bauvorhabens

Thema:

Aufstellung des Bebauungsplanes
"Erweiterung Udo Zier GmbH"

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.09.2016

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 02.08.2016 dargestellten Bereich wird zum Ziel der Ausweisung von Gewerbeflächen nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Ausnahme des Planungsverbotes gemäß § 78 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu stellen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass der Planung:

Die Firma Udo Zier GmbH hat bei der Stadt Furtwangen einen dringenden Platzbedarf angemeldet. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Familienunternehmens zu erhalten und der Auftragslage weiterhin gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Betriebes unausweichlich. Der Firmenstandort an sich, ist aufgrund seiner Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, innerhalb der Trinkwasserschutzzone II und im Bereich des Gewässers II. Ordnung „Breg“ mit Flächen des hundertjährigen Hochwassers als baurechtlich nicht unkritisch zu betrachten. Seitens der Firma Udo Zier GmbH ist geplant, einen Teil der Betriebsgebäude abzubauen, um diese anschließend aus logistischen Gründen durch eine zusammenhängende Bebauung (Produktion) zu ersetzen. Im nördlichen Teil des Gebietes ist ein Hochregallager geplant. Das Bauvorhaben soll in fünf Bauabschnitte unterteilt werden. Um diese Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen und den Firmenstandort an sich planungsrechtlich zu sichern, wird ein Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Ziele und Zwecke der Planung:

Vorgesehen ist die Überplanung der privaten Grundstücke Flst. Nr. 583, 583/3, 588/2, 587/6, 584/1, 587/3 und der städtischen Grundstücke Flst. Nr. 28 (Breg), 588/5 und 588/1. Für das komplette Plangebiet ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO vorgesehen. Da die baulichen Planungen des Betriebes mittlerweile weit voran geschritten sind, soll der Bebauungsplan weitestgehend an die Bauwünsche angepasst werden. Dies betrifft vor allen Dingen die Lage der Baufenster und die unterschiedlichen Festsetzungen der Gebäudehöhen. Während der Bereich des GE 2 die Höhe der Bestandsgebäude erfasst, soll im Bereich des GE 1 eine Gebäudehöhe von 20 m festgesetzt werden. In dieser Zone wird seitens der Firma Udo Zier GmbH der Neubau eines Hochregallagers geplant. Als Bezugshöhen sollen Erdgeschossfußbodenhöhen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Zuge der Herstellung einer neuen Werksstraße mit geändertem Zu- und Abfahrtsverkehr wird eine zweite Ein- und Ausfahrt auf die Kreisstraße 5730 erforderlich. Diese neue Einmündung soll künftig dem PKW-Verkehr als Ein- und Ausfahrt und dem LKW-Verkehr als Ausfahrt dienen und wurde mit dem Straßenbauamt bereits vorbesprochen.

Durch die geplanten Baumaßnahmen wird zudem die Verlegung des Gewässers „Breg“ auf eine Länge von ca. 150 m erforderlich. Diese Verlegung ist in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Die Stadt Furtwangen als Inhaber des Gewässers muss dieser Verlegung ausdrücklich zustimmen. Außerdem befinden sich im künftigen Plangebiet Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers. Die Betriebserweiterung der Firma Udo Zier GmbH erfordert nach dem derzeitigen Stand einen Geländeauftrag, durch den der Retentionsraum des hundertjährigen Hochwassers um ca. 660 m³ verringert wird. Entsprechend des § 78 Wasserhaushaltsgesetz ist hierfür Umfangs-, funktions- und zeitgleich ein Ausgleich zu schaffen. Dieser Ausgleich soll durch eine Aufweitung des Gewässers „Breg“ mit Gestaltung einer Bachaue auf einem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück geschaffen werden. Mit dem Amt für Wasser und Bodenschutz wurden die vorgenannten Thematiken, insbesondere auch die Problematik der Trinkwasserschutzzone II vorbesprochen und abgestimmt. Die genauen Berechnungen des Retentionsausgleiches sind nun noch rechnerisch zu ermitteln und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zur Genehmigung vorzulegen.

Wenn alle erforderlichen Nachweise und Unterlagen vorliegen, muss aus rechtlichen Gründen durch die Stadt Furtwangen beim Amt für Wasser- und Bodenschutz ein Antrag auf Ausnahme des Planungsverbotes gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz gestellt werden. Der Bebauungsplan kann somit erst in Kraft treten, wenn diese Genehmigung erteilt wurde.

Sämtliche umweltrelevanten Punkte wurden bereits im Vorfeld durch eine Standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalles überprüft. Die durchgeführte Vorprüfung kommt in der Gesamteinschätzung zum Ergebnis, dass für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer

Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Gleichwohl sind aber die o.g. Schutzgüter im Rahmen der weiteren Planung ausreichend zu berücksichtigen und durch entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erhebliche Schäden von Natur und Landschaft abzuwenden. Nähere Informationen hierzu befinden sich im Entwurf des Umweltberichtes.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, welcher seit dem 18. Dezember 2002 als rechtsverbindlich gilt, ist für das Plangebiet eine Gewerbefläche ausgewiesen. Eine Änderung oder Anpassung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten, welche mit der Bebauungsplanung und der damit erforderlichen Gutachten zusammenhängen, werden durch die Firma Udo Zier GmbH als Vorhabensträger getragen. Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald beteiligte sich als Inhaber des Gewässers „Breg“ an den Kosten für die Vermessung und Kartierung des Gewässers, da dieser Abschnitt der Breg bisher nicht Bestandteil der durch den Landkreis erstellten Hochwassergefahrenkarten war. Diese Kosten belaufen sich bisher auf rund 15.822,- € brutto.