



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 112

Datum : 11.08.2010

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

Anlagen : Lageplan,
Entwurf der planungsrechtlichen
Festsetzungen

Thema:

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Am Linacher Weg"

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Ortschaftsrat Schönenbach am 06.09.2010
im Gemeinderat am 09.09.2010**

Zum Erlass eines Bebauungsplanes für das „Gewerbegebiet Linacher Weg“ wird in Ergänzung zum Gemeinderatsbeschluss vom 03. Juni 2008 beschlossen:

1. Für den im beigefügten Lageplanauszug dargestellten Bereich wird für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und die teilweise Verlegung der Gemeindeverbindungsstraße „Linacher Weg“ aufgrund veränderter Voraussetzungen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der seit 18. Dezember 2002 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach sieht für Freifläche entlang der L 173 östlich vom Linacher Weg auf eine Fläche von rd. 220 m x 60 m eine Gewerbefläche vor. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf Verlangen des Regierungspräsidiums Freiburg ein Landschaftsplan erarbeitet. Als Fazit der Bewertungen wurde bezüglich dieser Fläche festgestellt, dass der Eingriff durch Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar ist.

Die Verwaltung hat auf der Grundlage des seinerzeitigen Beschlusses anschließend die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, die folgende Sachverhalte ergaben:

1. Straßenführung:

Bisher mündet die Gemeindeverbindungsstraße Linacher Weg unmittelbar an der Tankstelle in die L 173 ein, so dass sich an dieser Stelle zeitweise völlig unzureichende Verkehrssituationen ergeben. In einem Ortstermin hat die Straßenbauverwaltung begrüßt, die Gemeindeverbindungsstraße über auf die neue Erschließungsstraße zu führen und die Einmündung nahezu ebenerdig und in beiden Fahrtrichtungen weit einsehbar gegenüber der Ziriakenhofstraße zu verlegen.

2. Besiedelung:

Das Landratsamt weist darauf hin, dass auf dem Gebiet der Stadt Furtwangen und insbesondere in Schönenbach Gewerbeflächen gewissermaßen in Streusiedlung vorgesehen sind. Aus landschaftsschützerischen Gründen sollte der avisierte Bereich nur erschlossen und als Ausgleich auf eine Bebauung am ehemaligen Bahnhof Schönenbach verzichtet werden, wenn ein tatsächlicher Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Diesbezüglich ist der Verwaltung gegenüber signalisiert worden, dass mehrere konkrete Bauwünsche bestehen.

3. Retentionsausgleich bei Hochwassersituationen:

Ein Teil des Plangebietes ist bei verschiedenen Extrem-Hochwassern schon überflutet gewesen und daher in einer Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums als Überschwemmungsgebiet deklariert. Die Abgrenzung ist seinerzeit im Auftrag des Regierungspräsidiums Freiburg durch das Fachbüro Wald und Korbe, Hügelsheim, abgegrenzt worden. Mit ausdrücklicher Erlaubnis des Regierungspräsidiums hat dieses Fachbüro die maximal zu erwartende Hochwassermenge ermittelt und den entsprechenden Retentionsausgleich auf landwirtschaftlichen Flächen noch oberhalb des nächsten Brückendurchlasses errechnet. Die Detailberechnungen ergeben, dass ein ausreichender Hochwasserschutz geschaffen werden kann. Das Büro ist derzeit damit beauftragt, auf Verlangen des Landratsamtes auch rechnerisch nachzuweisen, dass flussabwärts nicht der geringste Anstieg der Wasserspiegel entsteht und daher keine Verschlechterung der Hochwassersituation in der Stadt Vöhrenbach erfolgt. Gleiches gilt auch bezüglich eines Rückstaus in Bezug auf eine mögliche Gefährdung eines Anwesens oberhalb in der Schönenbacher Talaue.

4. Naturschutzausgleich:

Durch die Bebauung, Straßenneubau und Stellflächen erfolgt selbstverständlich eine gewisse Versiegelung. Wenn ein Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lässt, ist nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Koblenz bereits im Bebauungsplanverfahren über einen Ausgleich zu entscheiden. Diesbezüglich ist zwischenzeitlich auf der Grundlage des jetzigen Bebauungsplanentwurfes ein Grünordnungsplan mit Ausgleichsberechnungen erstellt worden. Zumindest ein Teil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann bzw. soll in Absprache mit dem Landratsamt – Amt für Wasser- und Bodenschutz – in oder entlang der Breg in Schönenbach erfolgen. Auch die geplante Verlegung des dortigen Wasserlaufes an den Böschungsfuß mit Mäandrierung und naturnaher Anlegung wird eine Verbesserung für Fauna und Flora ergeben. Zusätzlich können die Stadt, Naturschutzbehörden oder Verbände weitere Maßnahmen vorschlagen oder Ausgleichszahlungen in das städtische Ökokonto erfolgen.

5. Stromversorgung:

Auch mit dem Versorgungsträger EGT sind bereits Vorgespräche geführt. Die EGT ist sehr daran interessiert, in diesem Bereich eine Fläche zur Errichtung einer heute schon erforderlichen Trafostation zu erhalten, so dass die jetzige Überspannung der Fläche entfallen kann.

6. Anwohner-Bedenken:

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind auch Sorgen und Anregungen von zwei Privatpersonen schriftlich dargelegt worden. Diese Stellungnahmen beziehen sich auf grundsätzliche Überlegungen, in diesem Bereich überhaupt zu bauen, eine Zersiedelung der Landschaft zu unterstützen bzw. einen negativen Einfluss auf das Ortsbild von Schönenbach zu ermöglichen. Die Verwaltung geht davon aus, dass mit den zwischenzeitlich erfolgten Berechnungen und Planungsinhalten zumindest teilweise eine Beantwortung der vorgebrachten Sorgen möglich ist. Die beiden Bürgerinnen werden im Rahmen der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ausdrücklich auf die Möglichkeit der Abgabe einer Bewertung ihrerseits hingewiesen werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Vorhaben soll das Gebiet als gewerbliche Baufläche – GE – ausgewiesen werden. Gewerbegebiete dienen gem. § 8 der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmeweise können auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Auch können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Bezüglich einer Höhenbegrenzung sieht das jetzige Plankonzept zwei Vollgeschosse und eine Flachdach- oder Pultdachvariante vor. Zulässig sollen max. zwei Vollgeschosse und bei Satteldach-Aufbau eine Dachneigung von max. 45° möglich sein. Zum Vergleich: Das benachbarte Wohn- und Geschäftshaus der Tankstelle hat laut einer vorliegenden Baugenehmigung drei Geschosse und einen Satteldachaufbau von 43° bei einer Gebäudehöhe von insgesamt 11,20 m. Genaue Höhen-Fixierung sollte nach Durchführung der vorzeitigen Bürgerbeteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange in der Offenlagefassung erfolgen.

Da die Abwicklung dieses Verfahrens vorwiegend in privatem Interesse liegt, haben die Begünstigten auch die kompletten Erschließungs-, Planungs- und Verfahrenskosten bisher getragen und auch weiterhin zu übernehmen. Zur Sicherung dieser Regelungen hat der Grundstückseigentümer bereits einem Erschließungsvertrag schriftlich zugestimmt.

Da gegenüber dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss eine Reihe konkreter und grundsätzlicher Fragen weitestgehend geklärt sind, sollte nach Auffassung der Verwaltung die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden, um auf den jetzigen Grundlagen und Erkenntnissen entsprechende Planungssicherheit zu erhalten.

Die Verwaltung empfiehlt in Abänderung des Gemeinderatsbeschlusses vom 03. Juni 2008 den förmlichen Aufstellungsbeschluss zu fassen und das Bebauungsplanverfahren mit der Bekanntmachung und den Anhörungen einzuleiten.

Stand der Vorberatungen

Der Ortschaftsrat Schönenbach, der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald und der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach haben

im Verfahren für den Flächennutzungsplan die entsprechenden Beschlüsse zur Aufnahme dieser Fläche für eine gewerbliche Nutzung gefasst.

Der Ortschaftsrat Schönenbach hat sich in verschiedenen Sitzungen mit der Grundsatzfrage der Ansiedlung von Gewerbebetrieben an diesem Standort befasst und bisher konkret am 26. Februar 2007 die Beschlussempfehlung an den Gemeinderat gegeben, über einen Erschließungsvertrag zu verhandeln und einen Aufstellungsbeschluss herbeizuführen.

Kosten und Finanzierung

Der Stadt liegt der Entwurf eines Erschließungsvertrages mit der Regelung der Übernahme sämtlicher Planungs-, Verfahrens- und Erschließungsaufwendungen vor, den der Grundstückseigentümer als Erschließungsträger schriftlich anerkannt hat.