

# Gewerbe-Potenzialfläche "Brühl Rohren" (Vorprüfung)

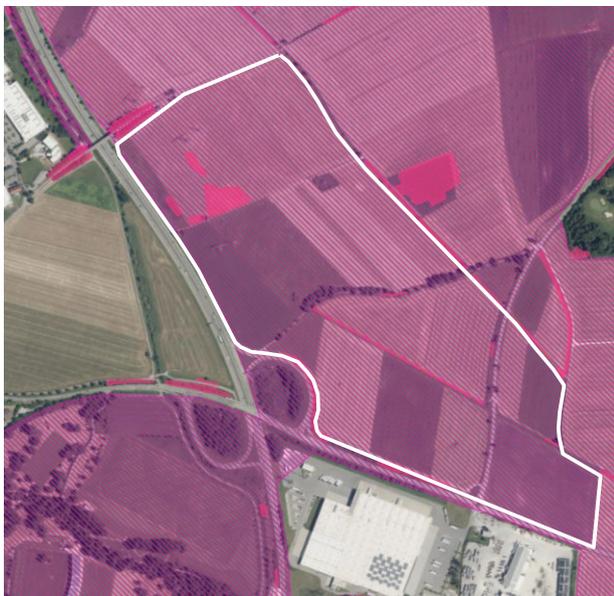
## Lage im Raum



## FNP 2020



## Restriktionen



## Regionalplanfortschreibung 2022



## Ist-Zustand

Darstellung FNP 2020

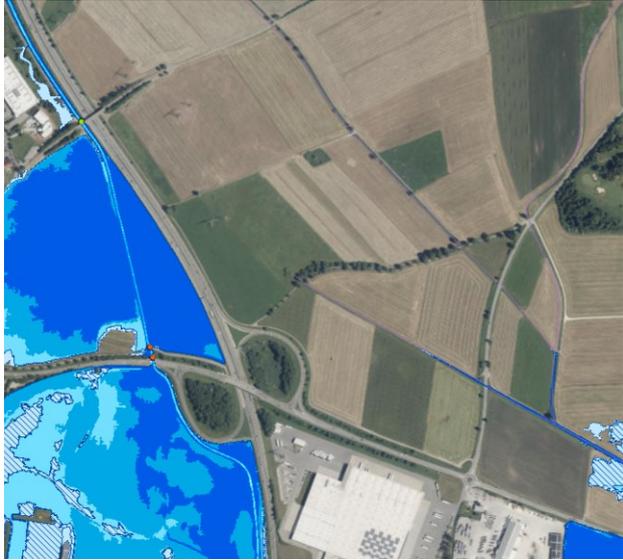
Fläche für Landwirtschaft

Aktuelle Nutzung

Grünland / Landwirtschaftliche Fläche

Lage zum Siedlungskörper

Östlich des bestehenden Gewerbegebiets,  
westlich der Golfanlagen Öschberghof,

|   |  |
|---|--|
|   | südlich angrenzend Aldi-Zentrallager und Wintermantel Jakob GmbH   |
| <b>Schutzgebiete / Restriktionen</b>                              | Vogelschutzgebiet<br>Offenlandbiotop<br>Naturpark Südschwarzwald   |
| <b>Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)</b>  | Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)<br>Überschwemmungsgebiet   |
| <b>Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)</b> | Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft<br>Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (nordöstlicher Randbereich)<br>Überschwemmungsgebiet (festgesetzt durch Rechtsverordnung nach Wassergesetz <u>alte Fassung</u> . aktuell kein Überschwemmungsgebiet, s. nachfolgender Auszug LUBW)                                      |
|   |   |
| <b>Eignung als zukünftige Baufläche</b>                           |  |
| <b>Nutzungsart</b>  | Gewerbefläche  |
| <b>Flächengröße</b>   | ca. 53 ha  |
| <b>Äußere verkehrliche Erschließung</b>                           | Vorhanden über Pfohrerer Straße (K 5701) und Ostbaarstraße mit direktem Anschluss an B 27  |
| <b>Topographie</b>  | Weitestgehend eben   |
| <b>Sonstiges</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flächenausweisung befindet sich im Zufahrtbereich des Ortsteils Aasen bzw. des Öschberghofs, welche durch das ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe allerdings bereits heute gewerblich geprägt ist.</li> <li>• „Alte Stille Musel“ verläuft durch Gebiet. Röhrichte entlang des Neugrabens (Stille Musel) sind</li> </ul> |

ein Offenlandbiotop.

### **Vorläufiges Fazit Flächeneignung**

#### **Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung hervorragend geeignet:**

- Verkehrlich durch direkte Anbindung an B 27 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet.
- Durch ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die Richtung Norden weiter entwickelt werden kann.
- Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet.
- Fläche kann perspektivisch in Richtung Norden erweitert werden (bis zur Auffahrt B 27 Flugplatz).

#### **Bei Flächenausweisung zu beachten:**

- „Alte Stille“ Musel mit begleitendem Offenlandbiotop sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich).
- Baumallee im Bereich Flst. 6042 sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich).
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.).
- K 5701 sollte ggf. als Zufahrt nach Aasen und zum Öschberghof gestalterisch aufgewertet werden („grünes Band“, ...). Separate Fuß- und Radwegführung entlang K 5701 sinnvoll.

#### **Noch zu klärende Fragestellungen:**

- Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar?
- Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar?
- Verstößt die Ansiedlung gegen das Anbindungsgebot des LEP 2002, da lediglich südlich bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind?

#### **Hinweis**

Die Vorprüfung der Eignung der Fläche erfolgt – auf Grund der FNP-Bearbeitungsebene – ohne Betrachtung von Entwässerungsfragen und Detailfragen der verkehrlichen Erschließung.