

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 14.03.2023		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Breitelen Strangen, 1. Erweiterung" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	Anlage 1 – Abwägungstabelle Anlage 2 – Zeichnerischer Teil Anlage 3 – Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 4 – Örtliche Bauvorschriften Anlage 5 – Begründung Anlage 6 – Umweltbericht 07.02.2023 Anlage 7 – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung 30.08.2020 Anlage 8 – Natura 2000 Vorprüfung 05.05.2022 Anlage 9 – Schalltechnische Untersuchung 05.04.2022 Anlage 10 – Bodenschutzkonzept 15.09.2022		
Kontierung			
Gäste	Herr Rainer Christ / BIT Ingenieure AG, Villingen-Schwenningen		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-041/20 4-010/21 4-012/22	Sitzung TA-Ö TA-Ö TA-Ö	Datum 21.07.2020 09.03.2021 31.05.2022

Erläuterungen:

Im Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“ besteht ungebrochen eine Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen; zu einem nicht unerheblichen Anteil hervorgerufen durch bereits dort ansässige Unternehmen.

Das Plangebiet umfasst rd. 6,3 ha (ca. 3,80 ha Bruttobaufläche; ca. 0,75 ha Verkehrsfläche; ca. 1,75 ha Grünfläche). Es ist begrenzt im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breitelen Strangen“, westlich und im Norden durch die Gemeindeverbindungsstraße Dürzheimer Straße sowie im Osten durch die Bundesstraße (B) 27. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt.

Geplant ist, dass die Erschließung über die vorhandene Raiffeisenstraße erfolgt, deren Ausbau bisher an der Nordgrenze des Bebauungsplangebiets „Breitelen Strangen“ endet. Diese soll weitergeführt und nördlich des Ziegelhofs mit einem Kreisverkehr an die Dürzheimer Straße angebunden werden. Somit ergibt sich ein nahezu direkter Anschluss an die B 27, was den Verkehrsfluss in das bzw. aus diesem Gebiet verbessert.

Auf Anregung der Stadtplanung ist dieser Kreisverkehr nördlich des Ziegelhofs angeordnet, was den Verkehrsfluss in das bzw. aus dem Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“ verbessert. Zudem entspannt sich die bisherige verkehrliche Situation auf Höhe des Pferdekreisels an der Pfohrener Straße. Darüber hinaus wird somit langfristig gesehen eine Anbindung an den aktuell nur mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzten Weg „Totengässle“ ermöglicht. Der Kreisverkehr ist in den Geltungsbereich des Bebauungsplans integriert.

Das 6,3 ha große Gebiet (Geltungsbereich) „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im Zeichnerischen Teil durch eine dicke, schwarze Balkenlinie dargestellt (**Anlage 2**), von der Planung tangiert werden die Grundstücke Flst. Nr. 5751, 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5851, 5852, 5853, 5854, 5856, 5857, 5940 und 5942.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demnach gem. § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus diesem entwickelt.

Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung:

Mit Beschlussfassung in der Sitzung am 31.05.2022 hat der Technische Ausschuss die öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingeleitet. Das Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen. Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden „Abwägungstabelle“ dokumentiert (**Anlage 1**) und zur Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Hauptänderungspunkte an den Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Planungsrechtlichen Festsetzungen (**Anlage 3**), der Örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 4**) bzw. der Begründung (**Anlage 5**):

- Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe anstatt der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhe
- Wegfall der Geschossigkeit und der Geschossflächenzahl
- Festsetzung einer maximalen Dachneigung von 15°
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Fortschreibung des Umweltberichts und abschließende Festlegung von internen und externen Ausgleichsmaßnahmen (**Anlage 6**)

Weitere Vorgehensweise:

Nach Zustimmung des Gemeinderats zum Bebauungsplan mit den Örtlichen Bauvorschriften sowie Beschlussfassung der Unterlagen als jeweils eigenständige Satzung wird die Verwaltung mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 BauGB beauftragt. Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ treten mit dieser Bekanntmachung anschließend in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Herr Rainer Christ als Vertreter des Ingenieurbüros BIT erläutert die Planung und steht dem Gemeinderat für die Beantwortung offener Fragen zur Verfügung.

1
5
9
OB

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der förmlichen Auslegung (Offenlage) zur Beteiligung von Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen wird zugestimmt.
2. Dem Bebauungsplan nebst örtlichen Bauvorschriften sowie dem Umweltbericht und weiteren Gutachten wird zugestimmt.
3. Der Bebauungsplan „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB jeweils als Satzung beschlossen.

Beratung: