

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 31.05.2022		
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Breitelen Strangen, 1. Erweiterung" - Zustimmung Abwägungsvorschläge, Billigung Planentwurf und Offenlegungsbeschluss</b>		
Anlagen	Anlage 1 - Zeichnerischer Teil Anlage 2 - Abwägungstabelle Anlage 3 - Planungsrechtliche Festsetzungen Anlage 4 - Örtliche Bauvorschriften Anlage 5 - Begründung Anlage 6 - Umweltbericht 05.05.2022 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 09.05.2022		
Kontierung	-		
Gäste	Herr Rainer Christ / BIT Ingenieure AG, Villingen-Schwenningen		
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-041/20 4-010/21	Sitzung TA-Ö TA-Ö	Datum 21.07.2020 09.03.2021

Erläuterungen:

Im Gewerbegebiet „Breitelen Strangen“ wird weiterhin nach gewerblichen Bauflächen nachgefragt; zu einem nicht unerheblichen Teil durch bereits dort ansässige Unternehmen.

Das Plangebiet umfasst rd. 6,31 ha (ca. 3,80 ha Bruttobaufläche, 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.

Das 6,31 ha große Gebiet (Geltungsbereich) „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ sowie der Bereich für die örtlichen Bauvorschriften sind im zeichnerischen Teil (schwarz gestrichelte Umrandung) dargestellt (**Anlage 1**).

Von der Planung tangiert sind die Grundstücke Flst. Nr. 5751 (Teil), 5845, 5846, 5847, 5848, 5849, 5851, 5852, 5853, 5854, 5856 (Teil), 5857 (Teil), 5940 und 5942 (Teil).

Während der frühzeitigen Beteiligung hat sich gezeigt, dass der aufgrund zu beachtender Belange der Wasserwirtschaft geforderte Volumenausgleich - insbesondere aus topografischen Gründen - nicht wie vorgesehen auf dem Grundstück Flst. Nr. 5751 (Teil) realisiert werden kann.

Der wegen der geplanten Ausweisung von gewerblichen Bauflächen erforderliche Ausgleich des Verlusts an Hochwasserrückhaltevolumen wird deshalb neu auf den Grundstücken Flst. Nr. 5940 und 5942 (Teil) umgesetzt, was eine Anpassung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Folge hat. Ein Teil der Fläche von Grundstück Flst. Nr. 5751, der Bereich östlich der Stillen Musel, ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans. Dagegen wird der Geltungsbereich um die Grundstücke Flst. Nr. 5940 (komplett) und 5942 (mit einem Bruchteil seiner Größe) erweitert.

Vom Technischen Ausschuss ist der Planentwurf / Zeichnerische Teil (**Anlage 1**) zu billigen sowie der Beschluss über die Durchführung der öffentlichen Auslegung (Offenlage) zu fassen.

Mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses in der Sitzung am 9. März 2021 hat der Technische Ausschuss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingeleitet. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren wurde in der Zeit vom 22. März bis 23. April 2021 durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit 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“ (**Anlage 2**) dokumentiert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet. Im Rahmen des Verfahrens ist hierüber eine Beschlussfassung durch den Technischen Ausschuss erforderlich.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich folgende Hauptänderungspunkte, die in der **Anlage 1** / Zeichnerischer Teil, **Anlage 3** / Planungsrechtliche Festsetzungen und **Anlage 5** / Begründung eingearbeitet sind:

- Anpassung der Abgrenzung des Geltungsbereichs durch Verschiebung des Ausgleichs für den Hochwasserrückhalt in den südöstlichen Planbereich auf die Grundstücke Flst. Nr. 5940 und Flst. Nr. 5942 (statt bisher eine Teilfläche von Grundstück Flst. Nr. 5751)
- Festsetzung von Lärmkontingenten auf Basis der schalltechnischen Untersuchung
- Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Zuge der Erstellung des Umweltberichts
- Eintrag eines Bodendenkmals „Altstraße“ im zeichnerischen Teil
- Eintrag einer durchgängigen Geh- und Radwegachse (3 m Breite) entlang der Hauptschließungsachse
- Erhöhung der max. Firsthöhe auf 22 m im nördlichen Teil des Baugrundstücks 1

- Aufnahme des Umweltberichts / **Anlage 6**, nebst einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung / **Anlage 7** und einer Natura 2000 Vorprüfung / **Anlage 8** in die Begründung
- Aufnahme einer schalltechnischen Untersuchung in die Begründung / **Anlage 9**
- Aufnahme eines Bodenschutzkonzepts in die Begründung / **Anlage 10**

Herr Rainer Christ als Vertreter des Ingenieurbüros BIT, Villingen-Schwenningen, wird in der Sitzung die Planung erläutern und steht für Fragen zur Verfügung.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2020 des Gemeindeverwaltungsverbands Donaueschingen ist der Bereich – abgesehen vom Kreisverkehr und der Fläche für die Wasserwirtschaft - als gewerbliche Baufläche dargestellt, der Bebauungsplan wird demnach gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

1  
5  
9  
OB

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen / Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird im Sinne von § 1 Abs. 7 zugestimmt.
2. Der Planentwurf (mit angepasstem Geltungsbereich) wird gebilligt.
3. Der Durchführung der öffentlichen Auslegung (Offenlage) zur Beteiligung von Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt.

Beratung: