

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES GEMEINDEVERWALTUNGSVERBANDES MÜLLHEIM Æ BADENWEILER

2. PUNKTUELLE ÄNDERUNG

STADT SULZBURG

Änderungsbereiche:

1. Gewerbefläche ÆElektronik
2. Gemeinbedarfsfläche ÆBürgerzentrum

Begründung Teil I

Stand: Offenlage

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

1	Allgemeines	3
2	Verfahren.....	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Verfahrensablauf.....	3
3	Anlass der Planänderung.....	4
3.1	Betriebserweiterung Fa. Hekatron	4
3.2	Bürgerzentrum Laufen.....	4
4	Änderungsbereiche	5
4.1	Änderungsbereich 1: Sportplatz Hekatron.....	5
4.1.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs	5
4.1.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	6
4.1.3	Ziele der Raumordnung	6
4.1.4	Bestandssituation	7
4.1.5	Inhalt der Änderung	7
4.1.6	Standortauswahl.....	7
4.1.7	Erschließung.....	8
4.1.8	Bedarf.....	8
4.1.9	Flächenbilanz	8
4.2	Änderungsbereich 2: Bürgerzentrum Laufen.....	9
4.2.1	Lage und Größe des Änderungsbereichs	9
4.2.2	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
4.2.3	Ziele der Raumordnung	10
4.2.4	Bestandssituation	11
4.2.5	Standortauswahl.....	11
4.2.6	Inhalt der Änderung	11
4.2.7	Erschließung.....	12
4.2.8	Bedarf.....	12
4.2.9	Flächenbilanz	12

- ANHÄNGE**
- **Integrierte Flächensteckbriefe**
 - **Standortalternativenprüfung**

1 Allgemeines

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler die vorgesehenen Flächennutzungen in ihren Grundzügen dar. Bebauungspläne, die baulichen und anderen Nutzungen im Detail verbindlich regeln, sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für das Gebiet der Gemeinden Buggingen, Müllheim, Badenweiler, Sulzburg und Auggen wurde im Rahmen des Verwaltungsverbandes ein gemeinsamer Flächennutzungsplan aufgestellt. Dieser erlangte im Mai 2011 Wirksamkeit. Zwischenzeitlich wurde eine 1. Änderung für verschiedene Vorhaben der Gemeinde Buggingen durchgeführt. Die nun vorliegenden Planungen der Stadt Sulzburg erfordern erneut eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.

2 Verfahren

2.1 Allgemeines

Zur Flächennutzungsplanänderung wird ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

Zur Ermittlung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen sind, wird im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ein sogenanntes „Scoping“ durchgeführt. Dabei werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Verfahrensablauf

25.11.2014	Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler fasst gemäß § 2 (1) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler billigt den vorgelegten Planentwurf und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
Anschreiben 10.12.2014 - 13.02.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern (Scoping).
07.01.2015 . 13.02.2015	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
— . — . —	Der gemeinsame Ausschuss des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und beschließt die Durchführung der Offenlage.
— . — . — . — . — . —	Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB
— . — . — . — . — . —	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die Verbandsversammlung des Verwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler behandelt die in der Offenlage eingegangenen Anregungen sowie Stellungnahmen und fasst den Wirksamkeitsbeschluss für die 2. Flächennutzungsplanänderung.

3 Anlass der Planänderung

3.1 Betriebserweiterung Fa. Hekatron

Die Firma Hekatron mit Hauptsitz in Sulzburg ist eine der weltweit führenden Betriebe in der Herstellung von Brandmeldesystemen und wurde bereits mehrmals als eine der besten deutschen Arbeitgeber ausgezeichnet. Derzeit zählt die Firma über 500 Beschäftigte, wobei diese Zahl in den nächsten Jahren auf ca. 800 ausgebaut werden soll. Damit ist Hekatron mit Abstand der größte Arbeitgeber in Sulzburg und der näheren Umgebung.

Aufgrund der derzeit hervorragenden wirtschaftlichen Auftragslage, beabsichtigt die Firma umfangreiche Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen. Hierzu wurde aktuell ein detaillierter Masterplan erarbeitet, welcher sukzessive die bauliche Entwicklung bis in das Zieljahr 2025 steuern soll.

Als erstes kurzfristiges Ziel ist eine dringend notwendige Erweiterung der bestehenden Betriebshalle auf dem Grundstück Flst. Nr. 486 in südwestliche Richtung geplant. Um diese Maßnahme zu ermöglichen, wurde der Bebauungsplan „Betberger Straße“ mit Satzung vom 13.03.2014 geändert. Mit dem Bau dieses Gebäudes wurde bereits begonnen. Einbezogen in den Geltungsbereich soll ein bisher genutztes Tennisplatzgelände, welches im aktuellen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Müllheim-Badenweiler als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt ist. Dieser Bereich soll nun als Gewerbefläche dargestellt werden.

3.2 Bürgerzentrum Laufen

Die Stadt Sulzburg beabsichtigt im Ortsteil Laufen, ein neues Bürgerzentrum zu errichten. Hintergrund ist der, dass die bisher für Schulsport, Vereinssport und für verschiedene öffentliche Veranstaltungen genutzte Mehrzweckhalle den heutigen Anforderungen sowohl in funktionaler als auch in energetischer Hinsicht nicht mehr entspricht. Die Schule selber musste aus strukturellen Gründen vor kurzem geschlossen werden und wird aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes in absehbarer Zeit abgerissen.

Grundsätzlich war die Überlegung, die Halle zu sanieren bzw. zu modernisieren. Nach gutachterlicher Beurteilung durch ein Fachbüro wurde jedoch festgestellt, dass dieses Gebäude den heutigen Anforderungen sowohl in funktionaler als auch in energetischer Hinsicht nicht mehr entspricht und eine wirtschaftlich sinnvolle Sanierung nicht mehr möglich ist. Im Zusammenhang mit einem durchgeführten Gutachterverfahren hat sich herausgestellt, dass sich der Altstandort für ein neues Bürgerzentrum mit Spiel- und Sportflächen insbesondere wegen der räumlichen Enge und den damit verbundenen Konflikten vor allem im Zusammenhang mit größeren Veranstaltungen und der damit verbundenen Stellplatzsituation (an- und abfahrende Autos) auf die im Süden und Westen angrenzende Wohnbebauung nicht oder nur begrenzt eignet. Aus diesem Grund wurde nach Prüfung möglicher Alternativstandorte, insbesondere unter städtebaulichen und verkehrlichen Kriterien, der Bereich nördlich des Altstandortes als idealer Entwicklungsbereich angesehen. Durch das Abrücken nach Norden entsteht ein gewünschter Puffer zur bestehenden Wohnbebauung. Dadurch können Nutzungskonflikte wirkungsvoll vermieden werden.

Diese Lösung erscheint auch vor dem Hintergrund sinnvoll und schlüssig, da die bestehenden Nutzungen wie Mehrzweckhalle und Sportanlagen sowie Kinderspielplatz am Altstandort noch weiterhin sinnvoll genutzt werden können.

4 Änderungsbereiche

4.1 Änderungsbereich 1: Sportplatz Hekatron

4.1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten der Stadt Sulzburg in direkter Ortsrandlage. Im Nordwesten grenzt ein bestehendes Sportgelände, im Nordosten die Straße »Brühlmatten« bzw. das Gewerbegebiet »Rüttmatte«, im Südosten das Gewerbegebiet »Brühlmatten« und im Südwesten freie Landschaft an. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,9 ha und ist über die Straßen »Sonnmatt« und »Brühlmatten« an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden.

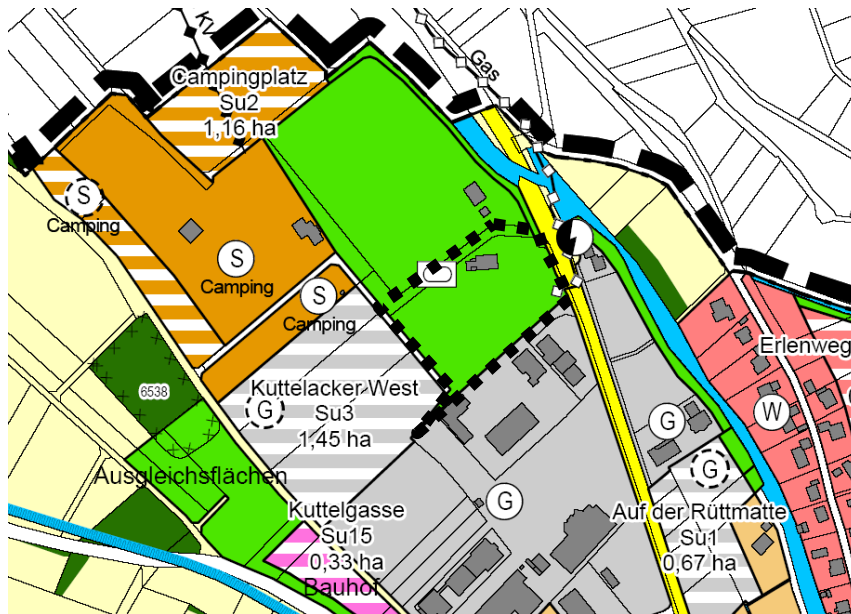
Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.1.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim . Badenweiler ist der geplante Erweiterungsbereich vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt. Miteinbezogen in die öffentliche Grünfläche ist die Erschließungsstraße „Sonnmatt“, welche eine Flächengröße von ca. 0,1 ha aufweist.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.1.3 Ziele der Raumordnung

Für den Änderungsbereich 1 sind keine räumlich konkretisierten Planungsziele im aktuellen Regionalplan von 1995 ausgewiesen. Im Norden, direkt im Anschluss an den bestehenden Sportplatz beginnt ein regionaler Grünzug, welcher Sulzburg in diesem Bereich in nördlicher und westlicher Richtung umgibt. Die Belange des regionalen Grünzuges werden durch die Planungen jedoch nicht tangiert bzw. beeinträchtigt. Im derzeit in Fortschreibung befindlichen Regionalplan (Offenlage) entspricht die Ausweisung des regionalen Grünzuges in etwa der bisherigen Abgrenzung für diesen Bereich.

Ausschnitt bestehender Regionalplan von 1995	Ausschnitt des in Fortschreibung befindlichen Regionalplans (Stand: Offenlage)

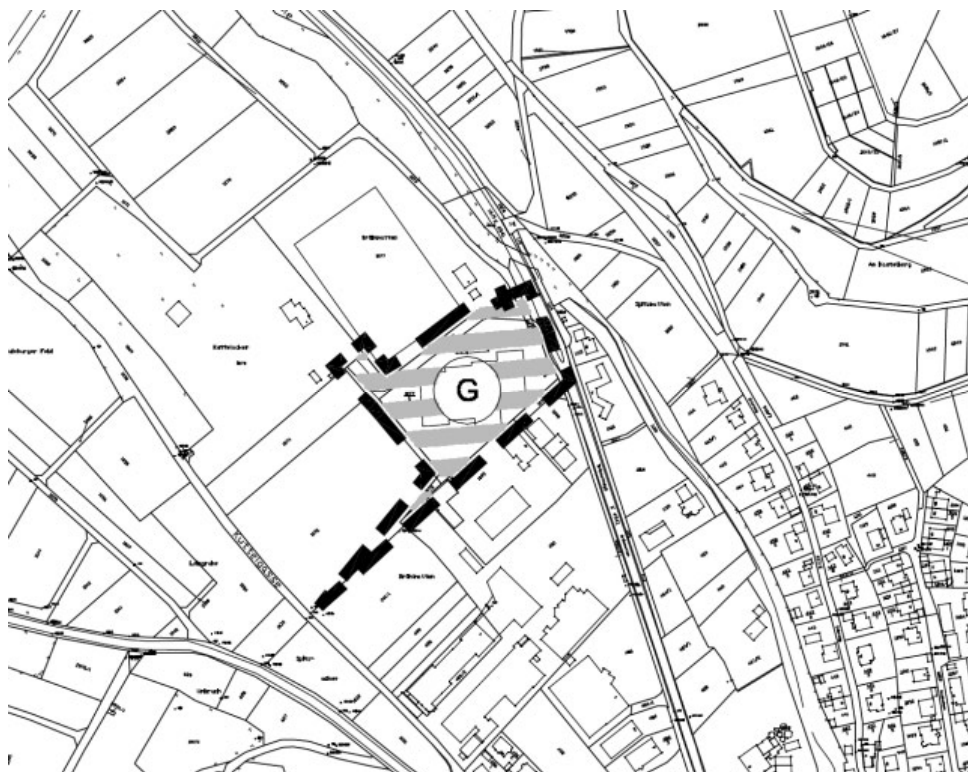
4.1.4 Bestandssituation

Das Plangebiet ist in der aktuellen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dargestellt und wurde bisher als Tennisanlage mit insgesamt 4 Tennisplätzen genutzt. Zusätzlich befindet sich im nördlichen Bereich ein Clubheim mit entsprechenden Parkplätzen. Diese Anlage befindet sich nicht mehr in Betrieb. Das Clubheim wurde bereits abgerissen. Im Nordosten und Südosten grenzt bestehende Gewerbebebauung, im Südwesten und Nordwesten freie Landschaft bzw. ein bestehender Campingplatz an.

4.1.5 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich soll im Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung der Fa. Hekatron als Fläche für Gewerbe mit einer Größe von ca. 0,9 ha dargestellt werden, wobei die Erschließungsstraße „Sonnmatt“ mit einer Flächengröße von 0,1 ha ebenfalls als Gewerbefläche dargestellt wird.

Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.1.6 Standortauswahl

Der Änderungsbereich wurde bisher als Tennisplatz genutzt und wurde deshalb als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ in die letzte Fortschreibung des Flächennutzungsplans aufgenommen. Da die Nutzung zwischenzeitlich aufgegeben wurde, soll dieser Bereich nun im Zusammenhang mit der dringend erforderlichen Betriebserweiterung der Fa. Hekatron als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht, da der vorliegende Standort in unmittelbarem Zusammenhang mit dieser Firma steht und sich für eine Gewerbeentwicklung auch wegen der bereits vorhandenen Erschließung an diesem Standort in idealer Weise eignet. Zugleich definiert dieser Bereich den endgültigen baulichen Siedlungsabschluss im Norden von Sulzburg. Landwirtschaftliche Belange sind aufgrund der bestehenden Nutzung als Sportfläche nicht betroffen.

4.1.7 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt heute über die bereits bestehenden Straßen sBrühlmatten% (K 4941) und der Straße sSonnmatt%. Die Straße sBrühlmatten% dient auch als Haupteerschließungsstraße des bestehenden bzw. geplanten Gewerbegebietes. Auch die technische Erschließung soll über diese Straße erfolgen.

4.1.8 Bedarf

Die bestehende Tennisanlage wird nicht mehr genutzt und liegt derzeit brach. Das bestehende Clubheim ist bereits abgerissen. Die Lage dieser Anlage in unmittelbarem Zusammenhang mit der geplanten Betriebserweiterung der Fa. Hekatron mit der bereits vorhandenen Erschließung und Infrastruktur, lassen eine Umnutzung in eine Gewerbefläche als ideal erscheinen.

Hintergrund ist auch der, dass nur noch die Entwicklungsfläche sKuttelacker West% (Su3) mit einer Größe von 1,45 ha als Gewerbefläche zur Verfügung steht und für die geplanten Erweiterungsabsichten dieser Firma nicht ausreicht. Eine weitere Entwicklungsfläche für Gewerbe (sAuf der Rüttmatte%) ist zwar westlich der Fa. Hekatron vorhanden. Diese eignet sich jedoch nicht für eine solche Erweiterung, da die Größe nur 0,67 ha beträgt, die Kreisstraße die beiden Gebietsteile trennt und die Flächen sich in Privatbesitz befinden. Zudem möchte sich die Stadt Sulzburg diesen Bereich zukünftig für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe offenhalten.

Insgesamt werden sowohl die ehem. Tennisanlage als auch die Fläche sKuttelacker West% für eine dringend erforderliche Betriebserweiterung der Fa. Hekatron benötigt. Im Zusammenhang mit einem Masterplan, welcher sukzessive die bauliche Entwicklung bis in das Zieljahr 2025 steuern soll, ist zeitnah geplant, für den Gesamtbereich einen Bebauungsplan aufzustellen, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Masterplanes schafft.

4.1.9 Flächenbilanz

Gemäß dem geplanten Vorhaben, soll der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung sSportplatz% ausgewiesene Bereich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen werden. Die Flächengröße beträgt incl. der Straße sSonnmatt% insgesamt ca. 0,91 ha.

Durch diese Entwicklung kommt es insbesondere zum Verlust von bestehenden Sportanlagen (Tennisplätze). Diese sind durch ihre Nutzung in ihrer ökologischen Bedeutung eingeschränkt, so dass insgesamt nur ein geringer Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet wird (siehe auch Steckbrief und Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung). Ein weiterer Eingriff entsteht in das Schutzgut Boden, da zusätzlich Flächen versiegelt werden. Bei den Böden handelt es sich um Auengley - Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussbettschottern welche insgesamt einen hohen Funktionserfüllungsgrad aufweisen. Der Boden ist jedoch teilweise durch bereits durch o.g. Nutzungen anthropogen verändert. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren bzw. auszugleichen.

4.2 Änderungsbereich 2: Bürgerzentrum Laufen

4.2.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Laufen und weist insgesamt eine Fläche von ca. 0,83 ha auf, wobei die Erschließungsstraße 0,06 ha beträgt. Es wird derzeit landwirtschaftlich als Rebanlage als Feldgarten und Obstwiese genutzt. Im Süden grenzt das bestehende Gelände mit Schule und Halle, im Westen und Norden landwirtschaftliche Flächen (Reben) und im Osten ein bestehender Gärtnereibetrieb an.

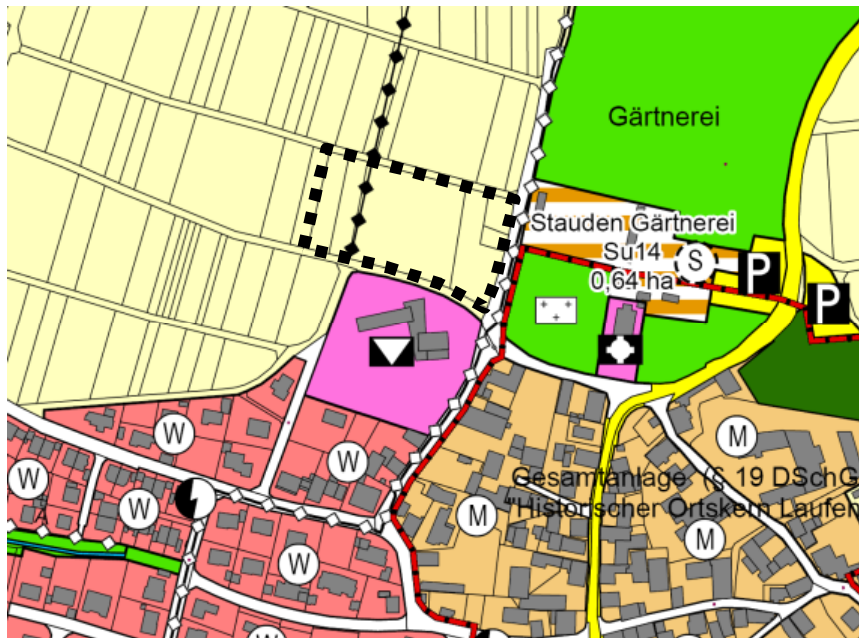
Luftbild mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.2.2 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Müllheim - Badenweiler ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.2.3 Ziele der Raumordnung

Für den Teilbereich sind keine räumlich konkretisierten Planungsziele im bestehenden Regionalplan von 1995 ausgewiesen. Weiter im Norden grenzt ein regionaler Grünzug an, der Laufenh vollständig umgibt, jedoch durch die Planung nicht tangiert wird. In dem in Fortschreibung befindlichen Regionalplan (Offenlageentwurf) sind ebenfalls keine konkreten Planungsziele für den Teilbereich vorgegeben. Der in diesem Plan ausgewiesene regionale Grünzug wurde gegenüber dem bestehenden Regionalplan in diesem Bereich sogar weiter zurückgenommen, so dass eine bauliche Entwicklung in diese Richtung grundsätzlich möglich ist.

Ausschnitt bestehender Regionalplan von 1995	Ausschnitt des in Fortschreibung befindlichen Regionalplans (Stand: Offenlage)

4.2.4 Bestandssituation

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit als Fläche für die Landwirtschaft (Rebanlagen) genutzt.

4.2.5 Standortauswahl

Die Auswahl der Fläche erfolgt aufgrund der allgemeinen städtebaulichen Eignung, ökologischer und umweltbezogener Belange sowie der Flächenverfügbarkeit.

Aufgrund der angrenzenden, gemeinschaftlichen Nutzungen, der guten Erschließungssituation und der Lage eignet sich der vorgesehene Bereich für die Ansiedlung eines Bürgerzentrums. Die Flächenausdehnung nach Westen ist damit begründet, dass sich die Gemeinde für die Zukunft eine Option für verschiedene Nutzungen, welche im Zusammenhang mit dem geplanten Bürgerzentrum stehen, offenhalten möchte. Dabei könnten Synergieeffekte zu bestehenden Nutzungen entstehen.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden überwiegend landwirtschaftliche Flächen in einer Größenordnung von ca. 0,77 ha in Anspruch genommen. Als Boden herrschen Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus stellenweise umgelagertem Löss vor, welche insbesondere für die Landwirtschaft als Standort für Kulturpflanzen eine hohe Bedeutung aufweisen. Alternativen in Bereichen mit Böden geringerer Wertigkeit sind in Laufen nicht vorhanden. Daher werden die Belange der Landwirtschaft gegenüber den Belangen der Stadt Sulzburg zur Ansiedlung einer wichtigen Infrastruktureinrichtung im Ortsteil Laufen abgewogen. Eine adäquate innerörtliche Fläche in der benötigten Größenordnung steht auch vor dem Hintergrund des Immissionsschutzes zu angrenzenden, sensiblen Nutzungen für eine solche Entwicklung derzeit nicht zur Verfügung. Zudem sollen potentielle Innenentwicklungsflächen grundsätzlich für Wohnen und Gewerbe vorbehalten werden. Siehe hierzu auch Standortalternativenprüfung im Anhang.

4.2.6 Inhalt der Änderung

Der Änderungsbereich soll im Zusammenhang mit dem geplanten Bürgerzentrum als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Bürgerzentrum* mit einer Größe von insgesamt 0,83 ha dargestellt werden, wobei die Erschließungsstraße (Eichgasse) mit 0,06 ha miteinbezogen wird. Zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden und Westen soll eine angemessene Eingrünung des Plangebiets gewährleistet werden, die gleichzeitig eine abschirmende Wirkung entfaltet. Diese Maßnahme ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu präzisieren und planungsrechtlich zu sichern.

Geplanter Änderungsbereich (ohne Maßstab)



4.2.7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bereits bestehenden Erschließungsstraßen **„Eichgasse“** im Süden und **„Sailergasse“** im Osten gewährleistet. Auch die technische Infrastruktur kann über diese Straßen erfolgen.

4.2.8 Bedarf

Das geplante Bürgerzentrum stellt für den Ortsteil Laufen ein bedeutendes Infrastrukturprojekt dar. Die bisher für gemeinschaftliche und sportliche Aktivitäten sowie für Veranstaltungen genutzten Räumlichkeiten in Laufen entsprechen bei Weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen und sollen an einem zentralen Standort gebündelt werden. Insofern besteht für das Projekt ein dringender Bedarf.

Nicht zuletzt soll durch dieses Projekt das Vereinsleben sowie das dorfgemeinschaftliche und das bürgerschaftliche Engagement gefördert, die Bewohner an den Ort gebunden sowie die Integration von Neubürgern in die Dorfgemeinschaft erleichtert werden.

4.2.9 Flächenbilanz

Gemäß dem geplanten Vorhaben, soll der bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich im Anschluss an die bestehende Fläche für Gemeinbedarf ebenfalls als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung **„Kulturelle Zwecke“** ausgewiesen werden. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 0,83 ha.

Durch diese Entwicklung kommt es insbesondere zum Verlust von bisher landwirtschaftlich genutzten Rebanlagen. Diese sind durch ihre intensive Pflege und Nutzung in ihrer ökologischen Bedeutung eingeschränkt, so dass nur ein geringer Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet wird (siehe auch Steckbrief und Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung). Ein weiterer Eingriff entsteht in das Schutzgut Boden, da zusätzlich Flächen versiegelt werden. Bei dem Boden handelt es sich um Pararendzina und Parabraunerde-Pararendzina aus stellenweise umgelagertem Löss, welcher insgesamt einen hohen Funktionserfüllungsgrad aufweist. Durch die intensive Landwirtschaft (Spritzmittel, Düngung) sind diese Böden jedoch vorbelastet. In der verbindlichen Bauleitplanung ist der Eingriff zu bilanzieren und entsprechend zu kompensieren bzw. auszugleichen.