

STADT

BAD DÜRRHEIM

GEMEARKUNG HOCEMMINGEN

LANDKREIS

SCHWARZWALD – BAAR -KREIS

Flächennutzungsplan

20. Punktuelle Änderung

>>SCHROTELN II<<

2. Änderung

BEGRÜNDUNG



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

Ziffer Inhalt

1. Allgemeines
2. Rechtsgrundlagen
3. Verfahrenshergang
4. Beschreibung der Änderung
5. Zweck und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans
6. Bedarfsbegründung
7. Planungsalternativen
8. Übergeordnete Planungen
9. Umweltbericht

Anlage: zeichnerischer Teil

1. Allgemeines

Anlass für die vorliegende 20. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Dürkheim ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Schroteln II – 2. Änderung“.

Die Flächen in diesem Bereich sind bisher im Flächennutzungsplan überwiegend als „landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Der vorliegende, sich im Verfahren befindliche Bebauungsplan „Schroteln – 2. Änderung“ sieht hier vorwiegend eine gewerbliche Nutzung (Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO) vor.

Nachdem nun die Flurstücke 1806, 1806/1, 1812 durch den ortsansässigen Betrieb

gesichert werden konnten, ist hier die mittlerweile dringend erforderliche Erweiterung des Betriebs möglich. Der ortsansässige Betrieb plant hier auf ca. 4,0 ha die kurz- bis mittelfristige Erweiterung seiner Betriebsstätte.

Amhat der Gemeinderat hierzu einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schroteln – 2. Änderung“ gefasst und beschlossen, dass dieser in einer frühzeitigen Beteiligungsphase nun in ein entsprechendes Bauleitplan-Verfahren einsteigen soll.

Da die Nutzungen im Bereich eines „Gewerbegebiet (GE)“ liegen sollen, hat der Gemeinderat am beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich punktuell geändert werden soll. Die 20. Punktuelle Änderung des FNP der Stadt Bad Dürkheim wurde aufgestellt.

2. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) bildet die rechtliche Grundlage für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes.

Weitere Grundlagen für die Ausarbeitung des FNP bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)). Der Begründung zur FNP-Änderung (= vorliegender Textteil) wird ein gesonderter Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3. Verfahrenshergang

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss am

ortsübliche Bekanntmachung:
am

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit vom.....bis.....

Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB

frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange
Anschreiben vom bis

Anregungen § 4 (1) und 3 (1) BauGB

Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage am

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

Auslegungsbeschluss am

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
am

Benachrichtigung der nach § 4 (1) Beteiligten mit Anschreiben vom am

Öffentliche Auslegung vom bis

Anregungen § 4 (2) und 3 (2) BauGB

Behandlung der vorgebrachten Anregungen am

Wirksamkeitsbeschluss

Feststellung des Entwurfs am

Benachrichtigung der nach § 4 Beteiligten am

Genehmigung § 6 BauGB

Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit Erlass des
Landratsamtes Schwarzwald – Baar - Kreis am

Bekanntmachung § 6 (5) BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch
Die Stadt Bad Dürkheim am

4. Beschreibung der Änderung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Stadt Bad Dürkheim, im Stadtteil Hochemmingen. Die Stadt Bad Dürkheim liegt im Landkreis Waldshut innerhalb des Regierungsbezirks Freiburg. Der Geltungsbereich des FNP zählt zum Verbandsgebiet des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die Stadt Bad Dürkheim ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Kleinzentrum“ und „touristisches Zentrum“ ausgewiesen.



Bild 1: Auszug aus des Strukturkarte (Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg)

Das Gebiet liegt direkt südlich angrenzende an das bestehende Gewerbegebiet „Schroteln II“ im Stadtteil Hochemmingen. Der Änderungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 3,2 ha und wird aktuell im Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Bestehende rechtskräftige Bebauungspläne sind für das Plangebiet keine vorhanden.



Bild 2: Luftbild Plangebiet

An das Plangebiet grenzt im Norden das bestehende Gewerbegebiet an. Im Süden wird das Plangebiet durch den „Barbbach“ begrenzt.

5. Zweck und Inhalt der Änderung des FNP

Durch die vorgesehene FNP-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren gewerblichen Entwicklung der Stadt Bad Dürkheim im Stadtteil Hochemmingen geschaffen werden. Die Erweiterung ist einzig für eine bestehende Firma angedacht, damit diese ihre kurzfristigen Erweiterungen durchführen kann. Dies ist vor allem aus folgenden Gründen wichtig:

- a) Etablierung am Markt durch Ausbau der Kapazitäten
- b) Erhalt und Sicherung von Arbeitsplätzen und Schaffung von Ausbildungsplätzen am Standort Hochemmingen

Ein entsprechendes Bebauungsplan-Verfahren wurde amdurch den Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim eingeleitet.

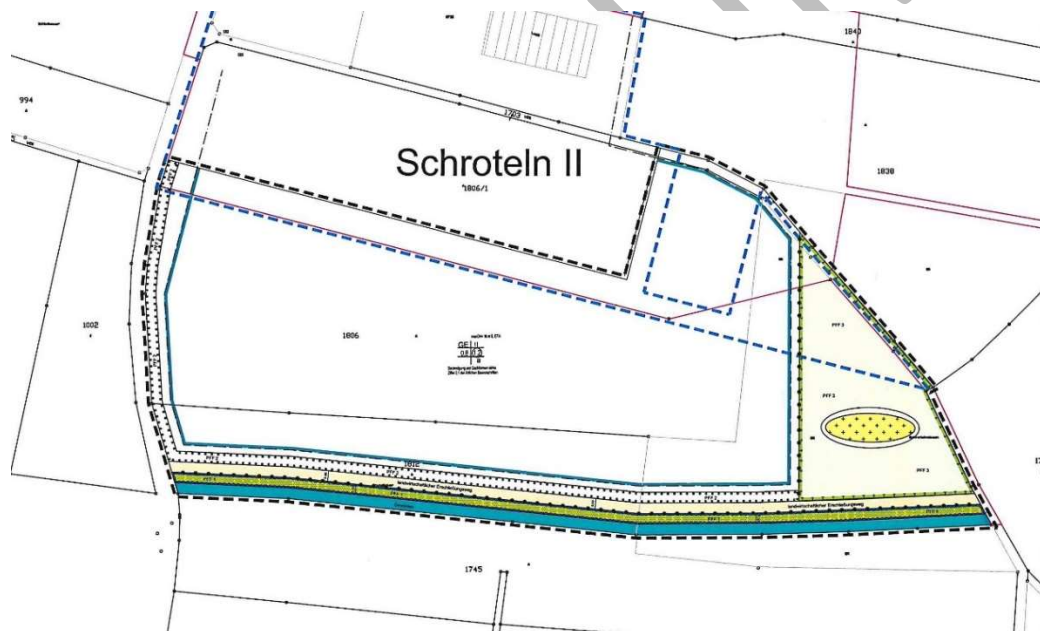


Bild 3: Bebauungsplan Vorentwurf „Schroteln II – 2. Änderung“

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist der Änderungsbereich derzeit als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

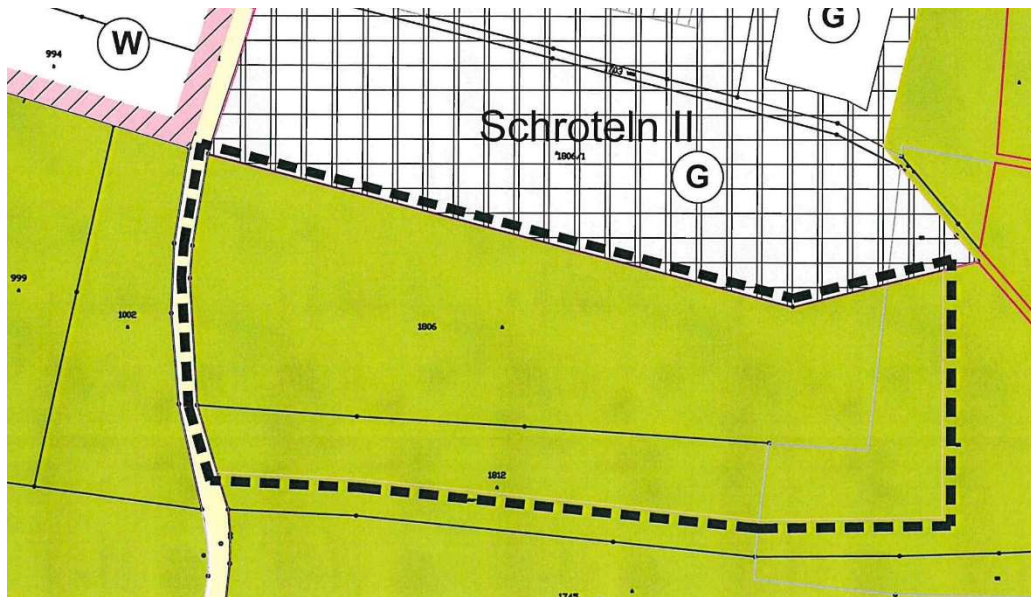


Bild 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP

6. Bedarfsbegründung

Die Flächenausweisung von ca. 3,0 ha „Gewerbefläche“ ist für den Stadtteil Hochemmingen und die Gesamtstadt enorm wichtig. Die Stadt möchte hier den Expansionskurs eines örtlichen Unternehmens ausdrücklich unterstützen und somit Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Stadt zumindest halten.

Der Bedarf für den bestehenden Betrieb ergibt sich aus folgenden Faktoren:

- a) In der Spedition sind die Lagerflächen ständig belegt und müssen, um hier wettbewerbsfähig zu bleiben erweitert werden. Eine Baugenehmigung auf dem bestehenden Gelände liegt vor. Die Fläche der Baugenehmigung ist aber nicht frei für den Neubau, da diese mit Ware im Außenlager voll belegt ist. Um den Neubau realisieren zu können muss das Lager in den neuen B-Plan Bereich verlagert werden. Hier spielen also auch operative Gründe eine Rolle, damit die Spedition überhaupt erweitern kann. Interne bauliche Verdichtungen sind nicht mehr möglich
- b) Die Spedition hat im Augenblick 40 Mitarbeiter, diese Zahl wird sich nach der Erweiterung auch signifikant erhöhen müssen, dass die Firma auch weiter auf dem umkämpften Markt bestehen kann.
- c) Es besteht auch nicht die konkrete Möglichkeit für die Zumietung von anderen Flächen da die zusätzliche Bewirtschaftung, (Spezialstapler und Reachstacker), nicht ohne Demontage an einen anderen Standort verlegt werden können. Des Weiteren wären hier sehr viele Quertransporte zwischen den Standorten notwendig, was in dieser Zeit auch nicht zur Verminderung der Umweltbelastung und des Verkehrsaufkommens beitragen würde. Die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens wäre nicht mehr gegeben.

- d) Im Zuge der Unternehmensweiterführung durch 2 Geschäftsführer, die schon mit im Betrieb beschäftigt sind, ist die Erweiterung der Fläche alternativlos. Im Zuge dieser Unternehmensentwicklung wird durch die beiden Geschäftsführer ein weiteres Unternehmen in das bestehende Unternehmen eingebracht. Der Betrieb, der hier zusätzlich seinen Platz finden soll, ist hauptsächlich im Strassenunterhaltungsdienst tätig. Hier würden ca. 50 zusätzliche Arbeitsplätze an den Standort kommen, Bisher müssen die 25 Mitarbeiter bereits täglich mehrere Male pendeln, da nur ein Teil des Geschäfts (Großteile, die nur mit den Maschinen vom bestehenden Betrieb entladen und beladen werden können) auch beim bestehenden Betrieb gelagert werden können. Andere Dienstleistungen für diesen Sektor haben jedoch keinen Platz mehr, da die Lagerhallen bereits immer voll sind. Am derzeitigen Standort ist es nicht möglich eine Erweiterung zu erlangen. Generell gibt es nur auf „Schroteln“ die nötige Infrastruktur, um die Betriebe zukunftsorientiert weiterentwickeln zu können (eigene Werkstatt, Waschplatz und Bürogebäude) und müsste so nicht nochmals gebaut und geplant werden. Um die Zentralität und Effizienz, Vermeidung vieler Lagerorte zu realisieren ist die Erweiterung unumgänglich.

Aus den vorgenannten Punkten kann klar entnommen werden, dass eine Ansiedlung an anderer Stelle für den bestehenden Betrieb nicht in Frage kommen kann. Durch die Erweiterung um den Betrieb der beiden Geschäftsführer können enorme Synergien genutzt werden und auch Leerfahrten und Pendlerströme verringert werden

Die Ausweisung von nunmehr 3,2 ha an kurzfristiger gewerblicher Entwicklungsfläche für einen bestehenden Betrieb wie dargestellt notwendig und vertretbar. In der nächsten Fortschreibung des FNP werden hier umfangreiche Untersuchungen zur weiteren Ausweisung von Gewerbeflächen vorgenommen werden müssen.

7. Planungsalternativen

Die Neuausweisung der Planungsfläche von „landwirtschaftlicher Fläche“ in „Gewerbefläche“ an diesem Standort ist nachvollziehbar und richtig, da sich die Entwicklung des bestehenden Betriebs nur am Standort „Schroteln“ zukunftsorientiert und wirtschaftlich darstellen lässt (vgl. Ziffer 6). Es ist somit folgerichtig, dass hier die vorhandenen Infrastrukturen fortgesetzt werden sollten. Dies ist auch städtebaulich unbedingt zu empfehlen.

Eine Neuanlage von gewerblichen Flächen an einem anderen Standort wäre mit größerem Flächenverbrauch behaftet und wäre möglicherweise durch Immissionen / Emissionen konfliktträchtiger, ganz abgesehen davon, dass dies wirtschaftlich vom Betrieb nicht zu stemmen wäre. Die künftigen Erschließungen werden allesamt über das bestehende Areal getätigt. Bei einem Neubau wären hier ca 15 – 20 % der Fläche für die verkehrliche Infrastruktur zu rechnen. Auch hinsichtlich des Flächenverbrauchs sind Alternativflächen nicht möglich. Aus diesem Grund wurden auch keine weiteren Standortalternativen untersucht.

8. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Schwarzwald – Baar - Heuberg weist die Fläche der Planänderung als landwirtschaftlichen Bereich aus. Weitere Ausweisungen oder Schutzgebiete sind dem Regionalplan diesbezüglich nicht zu entnehmen. Insofern sind hier keine Zielkonflikte zur Regionalplanung zu erwarten.

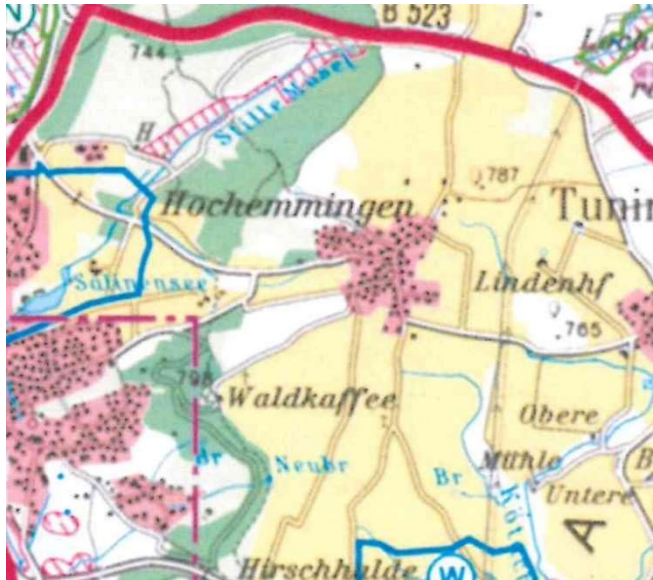


Bild 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Hochrhein - Bodensee

9. Umweltbericht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zum Bebauungsplan durch das Büro Arcus erstellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil zur Begründung der Punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

Aufgestellt:

Bad Dürkheim, den 01.03.2024

.....
Jonathan Berggötz

Bürgermeister

Ausfertigt:

Bad Dürkheim, den

.....
Jonathan Berggötz

Bürgermeister