

Gewerbefläche Hekatroní in Sulzburg



Flächendaten	FNP Darstellung	Entwicklungsziele
<p>Lage Am nördlichen Ortsrand von Sulzburg</p> <p>Flächengröße ca. 0,9 ha</p> <p>Topographie Ebenes Gelände</p> <p>Aktuelle Nutzung Ehemalige Tennisanlage mit Vereinshaus (bereits abgerissen)</p>	<p>bisher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlagen%</p> <p>geplant gewerbliche Baufläche</p>	<p>Der im Außenbereich liegende Bereich soll im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung der Fa. Hekatron zukünftig im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt werden. Aufgrund der Lage zum bestehenden Betriebsgelände und der guten Erschließung eignet sich der Standort für die geplante Nutzung.</p>

Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben

<p>Die Planung steht in keinem Konflikt zu Natura 2000-Gebieten (FFH und Vogelschutzgebiet), sowie Natur- und Landschaftsschutzgebieten.</p> <p>Regionalplanerische Belange (Grünzug, Grünzäsur) sind durch die Planung nicht betroffen.</p> <p>Der Bereich liegt im abgegrenzten Bereich des Naturparks „Südschwarzwald“.</p>
--

Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)

Lage / Standortgunst	Eignung
<p>Das Gebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Sulzburg und steht räumlich in unmittelbarem Zusammenhang mit dem südöstlich angrenzenden Gewerbegebiet „Brühlmatten“. Es grenzt im Nordwesten an bestehende Sportanlagen, im Südwesten an eine Parkplatzanlage der Fa. Hekatron, im Südosten an einen bestehenden Gewerbebetrieb und im Nordosten an die Straße „Brühlmatten“ an. Der Bereich ist über die bestehenden Straßen „Brühlmatten“ (K 4941) und der internen Erschließungsstraße „Sonnmatte“ welche den nordwestlich gelegenen Campingplatz erschließt, in idealer Weise an das öffentliche Verkehrsnetz der Stadt Sulzburg angebunden.</p> <p>Damit eignet sich die Fläche aufgrund der funktionalen Erfordernisse, der räumlichen Zuordnung und der angrenzenden Nutzung für die vorgesehene Nutzung als Gewerbefläche.</p>	<p>Geeignet</p>

FLÄCHENSTECKBRIEF

Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie	Eignung
Die Erschließung kann orientierungsleicht über die Straße sBrühlmatten%(K 4941) von Nordosten bzw. über die Straße sSonnmatt%von Nordosten her erfolgen. Beide Straßen können als Erschließungsstraßen fungieren.	Geeignet
Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Mögliche Konflikte können zum im Nordwesten gelegenen Campingplatz insbesondere durch Lärmemissionen (Verkehr, Nutzung) entstehen.	Mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.	Keine
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Die geplante Gewerbefläche liegt am nördlichen Ortsrand von Sulzburg. Entlang der nördlichen Gebietsgrenze verläuft die Straße sBrühlmatten%(K4941), die durch ein dichtes Gehölz vom Gebiet abgeschirmt wird. Südöstlich liegen bestehende Gebäude der Fa. Hekatron. Im Südwesten grenzen Parkflächen an das Gebiet. Westlich zum Plangebiet befinden sich ein Sport- und südwestlich ein Campingplatz.</p> <p>Der nahegelegene Castellberg mit seiner bewaldeten Kuppe und den Rebflächen stellt eine hochwertige Erholungslandschaft für die Nah- und Fernerholung dar. Die denkmalgeschützte Südsteillage des Castellbergs mit den historischen Trockenmauerstaffeln ist vom Baugebiet her gut einsehbar. Es besteht eine wechselseitige Blickbeziehung von der ca. 150 m entfernten Castellberg Südseite zum geplanten Baugebiet. Die Fernwirkung des Plangebiets ist durch bestehende Bebauung mit Tennis- / Parkplätzen und angrenzendem Gewerbe bereits vorbelastet.</p> <p>Das Gebiet wurde bislang als Sportanlage (Tennisplätze) mit Vereinshaus (bereits abgerissen) genutzt. Die Tennisplätze werden aktuell nicht mehr bespielt und teilweise als Parkflächen genutzt.</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt liegt in der Überbauung und der Beeinträchtigung eines gut einsehbaren, siedlungsnahen Freiraums.</p> <p>Eine Minderung dieses Konflikts kann durch eine landschaftlich in Art- und Höhenabwicklung dem Gelände angepasste Bauform und Begrünungsmaßnahmen zur landschaftlichen Einbindung des Gebietes erreicht werden.</p>	Mittel
Boden	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Im Untersuchungsgebiet herrscht Auengley - Brauner Auenboden aus Auenlehm über Flussbettschottern vor (Bodenkarte Ba-Wü, Freiburg i. Br. Süd, 1:50.000).</p> <p>Die (mäßig) tiefgründigen Böden mit mittlerer Wasserdurchlässigkeit sind als Standort für Kulturpflanzen von hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 3). Als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sind die Böden von sehr hoher Bedeutung (Bewertungsstufe 4). In Bezug auf die Bewertung als Filter und Puffer für Schadstoffe werden die Böden der Stufe 2 (mittel) zugeordnet.</p> <p>Als Standort für natürliche Vegetation weisen sie eine geringe Bedeutung auf (Bewertungsstufe 1).</p> <p><u>Vorbelastung</u></p> <p>Hohe Vorbelastung durch bestehende Versiegelung (Straße, Parkplätze, Tennisplätze) im Gebiet.</p> <p>Im Hinblick auf die Lage des geplanten Baugebietes in den ehemaligen Schwemmfächern des Sulzbachs, sind anthropogene und geologisch bedingte Schwermetallbelastungen zu beachten.</p> <p>Der Konfliktschwerpunkt ist insbesondere im Bereich der bisher nicht beanspruchten Grünflächen durch geplante Versiegelung und Überbauung durch Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten.</p>	Mittel
Grundwasser	Erheblichkeit / Konflikte
Aufgrund des mittleren Filter- und Puffervermögens der Bodendeckschicht im Gebiet ergeben sich mittlere Risiken für die Grundwasserqualität bei wasserlöslichen Schadstoffen.	Gering

FLÄCHENSTECKBRIEF

<p>Das Grundwasserdargebot ist von geringer Bedeutung. Der Konfliktschwerpunkt liegt durch Versiegelung in der Verringerung der Grundwasserneubildung. Durch Oberflächenwasserver-sickerung über belebte Bodenschichten kann eine Minderung dieses Konfliktes erreicht werden. Eine Oberflächenwasser-versickerung über belebte Bodenschichten zur Minderung dieses Konfliktes sollte daher untersucht werden. Des Weiteren sollte die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Minimum reduziert werden.</p>	
<p>Oberflächenwasser</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Es sind keine Oberflächenwasser im Gebiet vorhanden.</p>	<p>Keine</p>
<p>Klima / Luft</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Der Untersuchungsraum hat ein mildes, ausgeglichenes Schwarzwaldklima der unteren Höhestufe (Schonklima), wobei das wärmebetonte Belastungsklima des tiefergelegenen Oberrheinbeckens im Gebiet noch deutlich spürbar ist. Die Jahresmitteltemperatur beträgt 9 - 10° C. Der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 950-1000 mm. Die Hauptwindströme kommen aus Nordwesten und Westen und werden abends durch den lokalen Bergabwind relativ stark überlagert, sodass nachts südliche Windströmungen vorherrschen. Nach der Regionalen Klimaanalyse Südlicher Oberrhein (REKLISO) ist die Erhaltung lufthygienischer Ausgleichswirkung von Luftströmungen im Gebiet von hoher Priorität (Zielsetzung B1). Durch die geplante Bebauung des Gebietes sind grundsätzlich Luftaustausch-behinderungen durch Barrieren möglich. Die Beeinträchtigung des Kleinklimas durch zusätzliche Versiegelung ist jedoch als gering einzuschätzen.</p>	<p>Gering</p>
<p>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</p>	<p>Erheblichkeit / Konflikte</p>
<p>Das Gebiet ist geprägt von großflächiger, lückiger bis dichter Pionier- und Ruderalvegetation auf nicht genutzten bzw. durch Erd- und Schuttablagerung überdeckten Bereichen. Am nördlichen Gebietsrand entlang der Sonnmattdstraße haben sich Feldgehölzstrukturen und entlang der K4941 Gehölzstrukturen mit überwiegend standortfremden Arten entwickelt. Die versiegelte Flächen (Tennisplätze, Parkplätze, Straße) sind durch ihre ehem. Nutzung bereits vorbelastet. Flächen und Biotope mit europäischer und nationaler Bedeutung (Natura 2000, LSG oder NSG) sind im Gebiet selbst nicht vorhanden. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet Nr. 3.097 Kastelberg und das nächstgelegene FFH-Gebiet Nr. 8211341 Markgräfler Hügelland mit Schwarzwaldhängen sind ca. 300 m in nördlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet zu erwarten. Artenschutz: Es wurde ein artenschutzfachliches Gutachten für die Tiergruppen Vögel, Reptilien und Insekten (Büro Zurmöhle, Okt. 2014) für den Gesamtbereich durchgeführt, auf das verwiesen wird. Ergebnisse: Vögel: Das von der FNP-Änderung betroffene Gebiet weist Bruthabitate der wertgebenden Art Haussperling auf. Eine Baufeldfreimachung hat im Winterhalbjahr im Zeitraum von September bis Februar zu erfolgen. Zudem müssen Ersatzhabitate entwickelt werden. Reptilien: Im Plangebiet konnte im Bereich der Tennisplätze/Parkplätze die Zauneidechse nachgewiesen werden. Eine Baufeldfreimachung hat außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit im Zeitraum Mitte August September bis Mitte Oktober zu erfolgen. Es ist eine Vergrämung der Zauneidechsen durchzuführen. Insekten: Das Plangebiet wurde auf ein Vorkommen des Großen Feuerfalters hin untersucht. Die Art konnte nicht nachgewiesen werden. Insgesamt ist ein mittleres Konfliktpotenzial durch Eingriffe in bereits versiegelte Flächen von geringer ökologischer Wertigkeit und Biotopstrukturen von mittlerer bis teilweise hoher ökologischer Wertigkeit (Ruderalvegetation, Gehölze) gegeben.</p>	<p>Mittel</p>

Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen
 bedingt geeignet
 ungeeignet

Aus stadtplanerischer Sicht bestehen keine wesentlichen Bedenken gegen die Darstellung der Gewerbegebietsfläche, welche im Zusammenhang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung zu sehen ist.

Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

Stadtplanung	<ul style="list-style-type: none">• Angepasste Bauweise• Prüfung der Lärmsituation
Grünplanung	<ul style="list-style-type: none">• Landschaftsgerechte Einbindung des Gebietes durch standortgerechte Gehölzpflanzung• Erhalt bestehender Gehölze ist zu prüfen• Flächige Versickerung von Oberflächenwässern (über belebte Bodenschichten) zum Grundwasserschutz ist zu untersuchen• Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen• Verminderung von Eingriffen und adäquater Ausgleich insbesondere für erfolgte Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild, sowie Arten und Biotope <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan zu erstellen!</p> <p>Bei externen Ausgleichsmaßnahmen ist gem. § 15 Abs. 3 BNatSchG zu berücksichtigen, dass bei Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange entsprechend Rücksicht zu nehmen ist.</p>