

Öffentliche Niederschrift über die Sitzung des Gemeinderats

Sitzungsdatum: Donnerstag, 23.05.2019
Beginn: 19:30 Uhr
Ende: 21:50 Uhr
Ort: Sitzungssaal im Rathaus, Löffingen

Anwesend:

Vorsitzender

Tobias Link

Mitglieder

Werner Adrion

Harry Bächle

Prof. Bernd Behnke

Andrea Burger

Sebastian Butsch

Elmar Fehrenbach

Willi Frey

Manfred Furtwängler

Anette Heiler

anwesend ab TOP 2

Rudolf Heiler

Annette Hilpert

Walter Keßler

anwesend bis TOP 3

Dieter Köpfler

Jürgen Kuttruff

Martin Lauble

Beate Lubrich

Werner Marx

anwesend ab TOP 2

Georg Mayer

Marlene Müller-Hauser

Inge Sibold

Joachim Streit

Oliver Wehrle

Paul Wolber

Ortsvorsteher

Ortsvorsteherin Petra Kramer

Verwaltung

Udo Brugger, Bauamtsleiter

Artur Klausmann, Rechnungsamtsleiter

Martin Netz, Hauptamtsleiter

Gäste

Jürgen Köpfler, Architekt

Philipp Köpfler, Architekt

Dipl.Ing. Ulrich Ruppel, Ingenieurbüro Ruppel

Protokollführung

Ilona Hettich

Tagesordnung:

1. Bürgerfragen
2. Vorstellung des Konzeptes zum Bauhofareal durch das Büro Köpfler
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Breiten, 2. Änderung", **2019/548**
Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen
4. Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“, Stadt Löffingen, Ortsteil Unad- **2019/549**
dingen, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO:
Billigung des Planentwurfes und Beschluss zur Öffentlichkeits- und
Behördenbeteiligung
5. Erschließungsarbeiten für zwei Bauplätze am Funkenplatz in **2019/543**
Göschweiler
Vergabe der Erd-Kanalisations- u. Straßenbauarbeiten
6. 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungs- **2019/550**
gemeinschaft Löffingen-Friedenweiler
Beschluss zur Herausnahme der Wohnbaufläche Nr. 84 im Flächen-
tausch gegen das Baugebiet "Hardt II" in Rötenbach und "Lachen-
moos" mit Erweiterung, Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Friedenwei-
ler
Beschluss zur gewerblichen Baufläche „Im Schachen“, Stadt Löffin-
gen, Ortsteil Unadingen
7. Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

TOP 1 Bürgerfragen

Keine Fragen von Seiten der Bürger.

TOP 2 Vorstellung des Konzeptes zum Bauhofareal durch das Büro Köpfler

Architekt Philipp Köpfler stellt das neue Konzept für das Bauhofareal vor. Dieses gliedert sich wie folgt:

Die Parkplätze werden auf die nördliche Seite des Hotels verlegt. Der Wellnessbereich, Terrasse und Pool orientieren sich Richtung Süden. Die räumliche Ausnutzung durch die Hotelzimmer konnte nochmals gesteigert werden auf 51 Zimmer sowie drei Suiten. Die Konferenzräume befinden sich im 2. und 3. OG. Die Wohnungen in den beiden Appartementgebäuden reduzieren sich von 15 auf 11, auf jeder Etage befinden sich drei 2- und 3-Zimmer Wohnungen. Im Dachgeschoss entstehen 2 Wohneinheiten mit jeweils ca. 110 qm.

Für den Spielplatz hat Architekt Jürgen Köpfler kurzfristig noch eine weitere Alternative konzipiert: in Verlängerung zur bestehenden „Offroad-Rennstrecke“ beim Café Naschwerk und angrenzend zum Eisweiherplatz könnte ein neuer, größerer Spielplatz entstehen (ca. 1.700 qm). Wenn die Straße zum Naschwerk nach links (um den neuen Spielplatz herum) verlegt und die Fläche links und rechts zusammengefasst wird, entsteht ein quadratischer Zuschnitt. Dies würde auch neue Parkplätze fürs Café Naschwerk schaffen. Nach Aussage von Köpfler sei Frank Wider nicht abgeneigt, den Spielplatz direkt vor seine Terrasse verlegen zu lassen.

Bgm. Link hebt nochmals die Notwendigkeit des Spielplatzes hervor. Fraktionsübergreifend kommt die neue Variante gut an im Gremium. Es werden allerdings weiterhin mehr Parkplätze für die Innenstadt gefordert. Das Stadtbauamt hat die Machbarkeitsstudie zum Parkdeck beim „Treff“ extern vergeben, ergänzt Bgm. Link zu dieser Thematik. Das Gremium wird zeitnah über die Ergebnisse informiert.

Wenn das Hotel entgegen der aktuellen Planung doch mit einer Pfahlgründung gebaut würde, könnten 44 Tiefgaragenstellplätze gewonnen werden. Dadurch könnten 20 – 25 Stellplätze beim Telekomgebäude für die Innenstadt generiert werden. Durch eine teilweise Verdolung des Bittenbachs könnten ebenfalls weitere Parkplätze entstehen, so die Idee von StR Adrion. Es sei nicht Sache des Hotelbetreibers, sondern Angelegenheit des Gemeinderates, Parkplätze für die Innenstadt zu schaffen, meint StR Mayer.

Bedenken von StR Streit bezüglich einer zu großen Beschattung des Spielplatzes durch die Höhe der neuen Gebäude entkräftet Köpfler damit, dass dies nur in den Wintermonaten der Fall sei, in denen der Spielplatz nur wenig genutzt wird.

Da die Anwohner in den Wohnungsgebäuden sicherlich nicht für jede Besorgung in die Tiefgarage fahren wollen, sollten in diesem Bereich ebenfalls weitere Stellplätze geschaffen werden, so StRin Müller-Hauser.

StR Lauble regt an, das Konzept nicht wegen ein paar Parkplätzen zu zerreden, sondern sich heute grundsätzlich für eines der vorgelegten Konzepte zu entscheiden und dann in die Feinplanung zu gehen. Anschließend werden noch verschiedenen Varianten der Tiefgarageneinfahrt diskutiert.

Bgm. Link erklärt, der Kaufvertrag mit den Investoren muss vor dem 30.06.2020 geschlossen werden bzw. das Grundstück muss verkauft sein, bevor die Fördermaßnahmen für die Stadt-sanierung abgeschlossen sind. Deshalb sei es wichtig, sich jetzt über die Baukörper Gedanken zu machen, Fragen zu Parkplätzen oder dem Zuschnitt des Spielplatzes könnten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit dem Stadtplaner, Herrn Ruppel, diskutiert und anschließend entschieden werden.

Architekt Köpfler meldet sich abschließend zu Wort. Er erklärt, er habe dem Gremium nun bereits mehrere Vorschläge unterbreitet und würde gerne mit einer der Varianten in die Kalkulation gehen. Hierfür benötigt er Planungssicherheit. Im Gremium herrscht Einvernehmen, direkt im Anschluss über den Vorschlag abzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt zu, dass Architekt Köpfler auf der Grundlage der heute vorgestellten Planung in die Bauleitplanung für das Projekt einsteigt.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 3 1. Änderung des Bebauungsplanes "Auf der Breiten, 2. Änderung", Stadt Löffingen, Ortsteil Löffingen Vorlage: 2019/548

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan „Auf der Breiten, 2. Änderung“ wurde am 18.07.2013 als Satzung beschlossen und bisher noch nicht geändert.

Anlass zur 1. Änderung ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken. Der Bebauungsplan enthält ein Mischgebiet, in welchem die Grundstücke an der Rötenbacher Straße zwingend mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude zu bebauen sind. Hierfür hat sich jedoch kein Bedarf gezeigt. Da das Mischgebiet im östlichen Teil jedoch rein gewerblich genutzt werden soll, ist vorgesehen, die weitgehend hälftige Nutzung (Wohnen/Gewerbe) nicht durch eine vertikale Festsetzung sicher zu stellen, sondern eine flächige, grundstücksbezogene Aufteilung vorzunehmen.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Änderung erfolgt durch ein Deckblatt und eine Änderung in den Bebauungsvorschriften. Einzelheiten sind dem beigefügten Entwurf vom 23.05.2019 zu entnehmen.

Änderungswünsche können noch in den Planentwurf eingearbeitet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, den Änderungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB zu fassen und den Plan zu billigen, um diesen dann öffentlich auslegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

Aussprache:

Hr. Ruppel erläutert die Problematik und teilt mit, dass das Landratsamt grünes Licht für die geplante Änderung gegeben hat. Die Mischgebietsfläche bleibt insgesamt erhalten, ebenfalls die Auflagen zum Lärmschutz. Die Regelung in § 2 der Satzung, dass im Erdgeschoss der Gebäude nur gewerbliche Nutzung möglich ist, soll aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag:

a) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan „Auf der Breiten, 2. Änderung“ zum 1. Mal gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu ändern.

Zweck der Änderung ist es, die Vorschrift zur gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude an der Rötenbacher Straße aufzuheben.

Der Geltungsbereich der Änderung hat eine Größe von ca. 3.500 qm und ergibt sich aus dem zum Entwurf des Deckblattes zur 1. Änderung vom 23.05.2019.

b) Der Planentwurf vom 23.05.2019 wird gebilligt und soll gemäß § 13a BauGB öffentlich ausgelegt und die Behörden nach § 13a BauGB an der Planung beteiligt werden.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

**TOP 4 **Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“, Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen, mit örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO:
Billigung des Planentwurfes und Beschluss zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Vorlage: 2019/549****

Sachverhalt:

Der Bebauungsplan soll aufgestellt werden, um im Ortsteil Unadingen gewerbliche Bauflächen für den kurzfristigen Bedarf zur Erweiterung des bestehenden Zimmereibetriebes mit Betriebsleiterwohnung bereitstellen zu können.

Weiterhin ist ein Grundstück am Schachenweg für die Errichtung eines neuen Feuerwehrgewerkschaftshauses und die Erweiterung des bestehenden Dachdeckerbetriebes vorgesehen.

Da es sich am Westrand des Gebietes um eine gewachsene Gemengelage handelt und die Standorte der geplanten Bauvorhaben im Außenbereich liegen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als planungsrechtliche Grundlage erforderlich. Gleichzeitig ist eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung) erforderlich, die im Parallelverfahren erfolgen soll und in gleicher Sitzung beschlossen werden soll.

Das von der Stadt in Auftrag gegebene Lärmschutzgutachten hat ergeben, dass für das Baugebiet Lärmkontingente festzusetzen sind. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass für die spätere Erweiterung des Gewerbegebietes nach Süden (Restfläche bis zur bestehenden Bebauung) ebenfalls eine gewerbliche Nutzung möglich sein soll. Aufgrund der schon bestehenden relativ hohen Lärmentwicklung durch den vorhandenen Zimmereibetrieb ist es erforderlich, die übrigen Flächen bei den zulässigen Lärmemissionen zu kontingentieren. Eine Mischgebietsausweisung ist wegen der Lärmbelastungen nicht möglich.

Im Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass das Gebiet künftig in allen Teilen für gewerbliche Nutzungen überbaubar sein soll.

Ausgleichsmaßnahmen sind sowohl im Gebiet als voraussichtlich auch außerhalb des Gebietes erforderlich. Die genaue Festsetzung der Maßnahmen soll erst zur Offenlage erfolgen, da bis dahin die entsprechenden Felduntersuchungen abgeschlossen sind.

Die Verwaltung empfiehlt, den Entwurf zu billigen und die Öffentlichkeit und die Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung zu beteiligen. Gleichzeitig sollen die Behörden auch zu einer Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden.

Im Einzelnen wird auf den beigefügten Planentwurf verwiesen.

Änderungen an der Planung können sowohl nach der Beratung im Gemeinderat in der Sitzung am 23.05.2019 als auch später noch am Entwurf zur Offenlage vorgenommen werden.

Aussprache:

Hr. Ruppel führt durch die Sitzungsvorlage und erläutert den Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“, Entwurf vom 23.05.19, vor allem in Hinblick auf künftige „Lärmkontingentierung“. Hierzu gibt es einige Fragen aus dem Gremium, die Herr Ruppel beantwortet. Wegen der Problematik „Lärmentwicklung“ soll mit Herrn Schwörer noch einmal ein Gespräch geführt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Im Schachen - Mitte“ mit zugehörigen örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO in der Fassung vom 23.05.2019 wird gebilligt.

Die Öffentlichkeit und die Behörden sollen nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB an der Planung beteiligt werden.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird bei 1 Enthaltung zugestimmt.

TOP 5 Erschließungsarbeiten für zwei Bauplätze am Funkenplatz in Göschweiler Vergabe der Erd-Kanalisations- u. Straßenbauarbeiten Vorlage: 2019/543

Der Tagesordnungspunkt wird verschoben, da die Angebote noch nicht vorliegen.

TOP 6 6. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler
Beschluss zur Herausnahme der Wohnbaufläche Nr. 84 im Flächentausch gegen das Baugebiet "Hardt II" in Rötenbach und "Lachenmoos" mit Erweiterung, Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler
Beschluss zur gewerblichen Baufläche „Im Schachen“, Stadt Löffingen, Ortsteil Unadingen
Vorlage: 2019/550

Sachverhalt:

Im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes „Lachenmoos“, Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Friedenweiler und der Offenlage des Bebauungsplanes „Hardt II“, Gemeinde Friedenweiler, Ortsteil Rötenbach, hatte der Regionalverband Südlicher Oberrhein Einwendungen erhoben und fordert für die Entwicklung der Baugebiete einen Bedarfsnachweis. Allein die Tatsache, dass Interessenten für 60 - 70% der Bauplätze im Gebiet „Lachenmoos“ bzw. für 11 der 12 Bauplätze im Gebiet „Hardt II“ vorhanden sind, reiche als Begründung nicht aus. Es müsse nachgewiesen werden, dass der rechnerische Bedarf, der aus der Eigenentwicklung der Gemeinde Friedenweiler resultiert, nicht überschritten wird. Dieser wird laut Regionalplan mit einem Einwohnerzuwachs von 0,25% p.a. veranschlagt. Hochgerechnet für Friedenweiler ergibt dies bei einer Einwohnerzahl von 2010 einen Flächenzuwachs von 0,5 ha in 5 Jahren, wenn eine Dichte von 50 Einwohnern je ha zugrunde gelegt wird. Besondere Gründe können einen zusätzlichen Bedarf rechtfertigen.

Bestehende Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan können im Rahmen des Bedarfsnachweises für ein Baugebiet herangezogen werden, wenn sie dafür eingetauscht werden. Hier bietet sich die geplante Wohnbaufläche Nr. 84 in Friedenweiler westlich des Baugebietes „Lachenmoos“ an, da sie erschließungstechnisch ungeeignet ist. Dabei ist es unerheblich, in welchem Ortsteil (da beide über FNP-Flächenreserven verfügen) der Flächentausch vorgenommen wird.

Für das Baugebiet „Hardt II“ im Ortsteil Rötenbach gilt die gleiche Problematik, so dass vorgeschlagen wird, die Fläche Nr. 84 in Friedenweiler zu tauschen. Der rechnerische Bedarf von 0,5 ha wird dabei abgezogen.

Ein Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Friedenweiler, dass der Flächentausch im Rahmen der 6. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes vollzogen werden soll, erfolgte bereits am 12.03.2019.

In der Stadt Löffingen soll der Bebauungsplan-Entwurf „Im Schachen-Mitte“ im Ortsteil Unadingen in der Fassung vom 23.05.2019 an diesem Tag gebilligt werden. Da hier die geplanten Bauvorhaben im Außenbereich liegen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (6. Änderung) erforderlich. Diese soll im Parallelverfahren erfolgen. Geplant ist, die vorhandene landwirtschaftliche Fläche im Änderungsbereich in gewerbliche Baufläche umzuwidmen und den bereits überbauten Bereich der Zimmerei Schwörer von Mischbaufläche in gewerbliche Baufläche zu ändern. Näheres ist sowohl dem Entwurf des Bebauungsplanes „Im Schachen-Mitte“ als auch der Begründung zur 6. FNP-Änderung vom 23.05.2019 zu entnehmen. Der Gemeinderat der Gemeinde Frie-

denweiler wird gebeten, auch dieser FNP-Änderung in seiner Sitzung am 28.05.2019 zuzustimmen.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss zur 6. FNP-Änderung zu fassen, damit die Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler (Gemeinsamer Ausschuss) die 6. punktuelle Änderung einleiten kann.

Aussprache:

Herr Ruppel erläutert den Sachverhalt und erklärt, dass auf den Bedarfsnachweis verzichtet werden kann, wenn ein Flächentausch mit anderen, ungeeigneten Wohnbauflächen erfolgt. Die Gemeinde Friedenweiler hat nun einen Flächentausch in Höhe von 10 Hektar beschlossen. Nach Abzug aus Eigenentwicklung bleibt ein Kontingent von ca. 5 Hektar.

In Unadingen ist ebenfalls eine punktuelle FNP-Änderung nötig, so Ruppel. Der gemeinsame Verwaltungsausschuss mit Friedenweiler muss der etwaigen Zustimmung des Gemeinderates dann noch zustimmen. Der FNP-Änderung in Unadingen muss ebenfalls noch der Gemeinderat Friedenweiler zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Löffingen-Friedenweiler möge unter Zugrundlegung der Begründung zur 6. FNP-Änderung in der Fassung vom 23.05.2019 folgendes beschließen:

Die geplante Wohnbaufläche Nr. 84 der Gemeinde Friedenweiler im Ortsteil Friedenweiler soll in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet werden. Hierdurch soll ein Flächentausch für den Bebauungsplan „Hardt II“ im Ortsteil Rötenbach und den Bebauungsplan „Lachenmoos“ im Ortsteil Friedenweiler vollzogen werden. Dabei wird ein Abzug der Fläche aus dem Eigenbedarf der Gemeinde Friedenweiler aus 5 Jahren berücksichtigt. Die verbleibende Restfläche wird als Erweiterung der Wohnbaufläche „Lachenmoos“ dargestellt.

Im Ortsteil Unadingen der Stadt Löffingen soll die gewerbliche Baufläche „Im Schachen-Mitte“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Im Schachen-Mitte“ ausgewiesen werden.

Beschluss:

Dem Beschlussvorschlag wird einstimmig zugestimmt.

TOP 7 Bekanntgaben, Anfragen, Verschiedenes

Die Deutsche Bahn hat mitgeteilt, dass der vordere Bahnübergang ab dem 17.06.2019 gesperrt wird, so Bgm. Link. Die Umleitung soll dann über den hinteren Bahnübergang erfolgen. Da die Mitteilung zu spät bei der Verwaltung einging, kann keine rechtzeitige Veröffentlichung im Mitteilungsblatt mehr erfolgen. Es ist geplant, die Umleitung für Autofahrer bereits frühzeitig von Titisee-Neustadt, Donaueschingen und Wutach her auszuschildern.

Der Vorsitzende weist nochmals auf die Eröffnung des Waldbades am kommenden Samstag, dem 26.05.19, um 11.00 Uhr, hin.

Der neue Oberbürgermeister der Stadt Freiburg, Martin Horn, hat in der Mitgliederversammlung für die Region Freiburg deutlich gemacht, dass er die Zusammenarbeit mit der Region, somit auch mit der Stadt Löffingen, intensivieren möchte und bittet um Vorschläge, wie die Regionalversammlung interessanter und besser gestaltet werden könnte, um z.B. die Kooperation mit den Gemeinden oder die Digitalisierung der Verwaltung voranzubringen.

Stadtbaumeister Brugger teilt mit, dass das Planungsbüro, welches mit der Studie zum Parkdeck beim „Treff“ beauftragt wurde, nach den Sommerferien der Verwaltung erste Ergebnisse mitteilen will.

Hauptamtsleiter Netz informiert bezüglich der Wahl: Die EU-Wahl wird in den jeweiligen Wahllokalen ausgezählt, im Anschluss kommen alle Zählgruppen im Rathaus zusammen, um die Stimmen für den Kreistag auszuzählen. Im Bürgerbüro findet die Übertragung der Ergebnisse via Bildschirm statt. Der Gemeindevwahlausschuss wird am Dienstag, dem 28.05.19 das Ergebnis feststellen. Die konstituierende Sitzung des neuen Gemeinderats findet am 4. Juli statt.

Gez.

Tobias Link
Vorsitzender

Ilona Hettich
Protokollführer

Die Gemeinderäte
