

<b><u>Beratungsvorlage:</u></b>	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORW-Sitzung	TOP	am
	<input type="checkbox"/>	der öffentlichen ORE-Sitzung	TOP	am
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen BA-Sitzung	TOP 2.1	am 20.02.2024
	<input checked="" type="checkbox"/>	der öffentlichen GR-Sitzung	TOP	am 27.02.2024

**TOP:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Entwicklung des Flurstücks Nr. 31/19, Gemarkung Stegen, im Gewerbepark Stegen**

**Teilnehmerin: Frau Stefanie Burg, fsp Stadtplanung, Freiburg i. Br.**

**Sachverhalt:**

Unter anderem das Thema künftige Flüchtlingsunterbringung stellt die Gemeinde vor große Herausforderungen. Gemäß der Mitteilung des Landratsamtes hat die Gemeinde im Jahr 2024 mit einer Zuweisung von weiteren 68 Geflüchteten zu rechnen. Die Möglichkeiten der Unterbringung in bestehenden Wohngebäuden oder Baugebieten ist nahezu ausgeschöpft, so dass alternative Flächen geprüft werden müssen.

Bei dieser Prüfung wurde das Flurstück Nr. 31/19, Gemarkung Stegen, welches in „zweiter Reihe“ im Gewerbepark liegt, näher begutachtet. Die Erweiterung des Bauhofs, die Schaffung zusätzlicher Gewerbegrundstücke und Flächen für die Unterbringung von Geflüchteten sollten bei den weiteren Überlegungen berücksichtigt werden.

In einem Konzeptpapier von Frau Burg, Büro fsp Stadtplanung aus Freiburg, wurden verschiedene Möglichkeiten dargelegt, die Frau Burg in der Sitzung erläutern wird.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt die weitere Vorgehensweise (Entwicklungsoption 1 oder 2) und beauftragt die Verwaltung, die dafür erforderlichen Schritte in die Wege zu leiten.

Gemeinde Stegen

Konzeptpapier  
Gemeinderat  
am 27.02.2024

Entwicklung Flurstück Nr. 31/19  
im Stegener Gewerbepark

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## Entwicklung Flurstück Nr. 31/19 im Stegener Gewerbepark

## KONZEPTPAPIER

Seite 2 von 4

## 1. PLANUNGSANLASS UND INHALTE

Das Thema der Flüchtlingsunterbringung stellt die Gemeinde Stegen, wie viele andere Gemeinden auch, vor große Herausforderungen.

Die Möglichkeiten der Unterbringung in bestehenden Wohngebäuden oder Baugebieten sind nahezu ausgeschöpft, sodass durch die Gemeinde alternative Flächen geprüft wurden. Um keine Splittersiedlungen entstehen zu lassen, sollten diese einen Anschluss an die bestehende Siedlungsstruktur aufweisen und einen guten Anschluss an den ÖPNV und eine gute Erreichbarkeit von Nahversorgungsangeboten aufweisen.

Bei dieser Prüfung wurde das Flurstück Nr. 31/19 näher begutachtet. Im Folgenden soll geprüft werden, welche baulichen Möglichkeiten aktuell auf dem Grundstück realisiert werden könnten und welche bauleitplanerischen Schritte eingeleitet werden müssten, um eine weitergehende bauliche Nutzung zu ermöglichen.

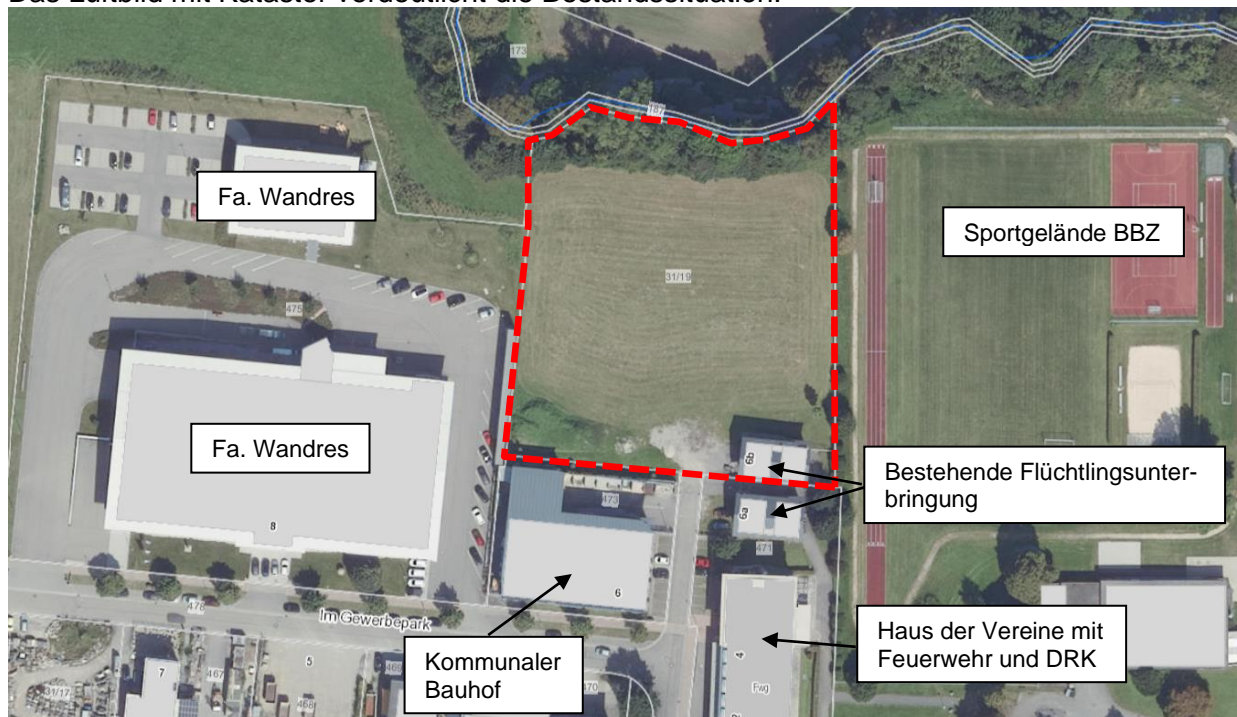
## 2. LAGE UND NUTZUNG DES FLURSTÜCKS NR. 31/19

Das Flurstück Nr. 31/19 befindet sich „in zweiter Reihe“ im Gewerbepark Stegen und ist über die Straße „Im Gewerbepark“ bereits erschlossen. Westlich und südlich grenzt der Gewerbepark Stegen an, im Süden der Bauhof, eine Flüchtlingsunterkunft in massiver Holzbauweise (Gebäude Nr. 6a) und das Haus der Vereine mit freiwilliger Feuerwehr und DRK. Im Osten grenzen die Sportanlagen des BBZ (Staatliches sonderpädagogisches Bildungs- und Beratungszentrum Stegen) an. Im Norden begrenzt der Eschbach das Plangebiet.

Auf dem Flurstück wurde im südlichen Teil bereits eine Flüchtlingsunterkunft realisiert (Gebäude Nr. 6b). Der Großteil des Gebiets wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, im Norden bestehen entlang des Eschbachs Gehölzstrukturen.

Zum Eschbach sind Gewässerrandstreifen einzuhalten. Ebenso sollte die bestehende Gehölzstruktur nicht angetastet werden.

Das Luftbild mit Kataster verdeutlicht die Bestandssituation:



## Entwicklung Flurstück Nr. 31/19 im Stegener Gewerbepark

## KONZEPTPAPIER

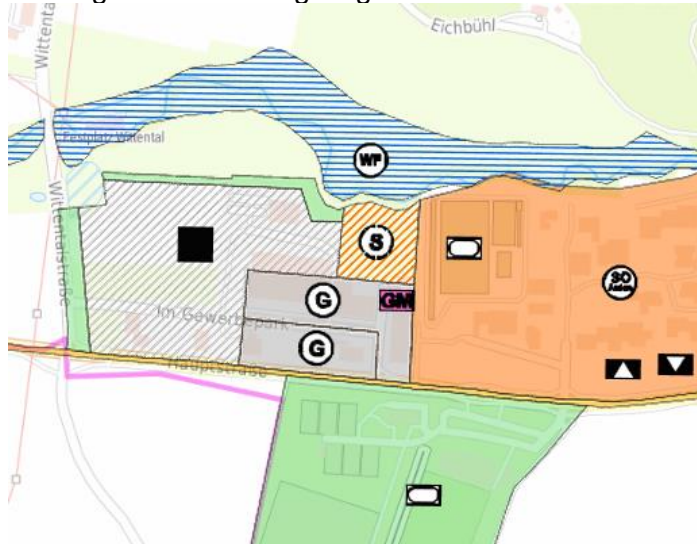
Seite 3 von 4

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt befindet sich das Flurstück im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Aufgrund der umgebenden Nutzungen und der räumlichen Begrenzung durch die Zäsur des Eschbachs kann das Gebiet jedoch dem Siedlungszusammenhang zugerechnet werden, sodass eine Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) möglich wäre.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine geplante Sonderbaufläche dar, die als Erweiterungsoption für das BBZ vorgesehen wurde. Diese Planungsoption ist jedoch nicht mehr aktuell, sodass das Gebiet anderweitig überplant werden kann. Sollte es zu einer Bebauungsplanaufstellung nach § 13a BauGB kommen, so könnte der Flächennutzungsplan entsprechend berichtigt werden.

Die folgende Abbildung zeigt den aktuellen FNP-Ausschnitt:



Im planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) könnte gemäß § 246 Abs. 9 BauGB eine Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen genehmigt werden, jedoch mit einer zeitlichen Befristung bis zum 31.12.2024. Ein flexibel nutzbares Wohngebäude, welches für die Flüchtlingsunterbringung genutzt werden könnte, jedoch perspektivisch auch als Wohnraum für sozialbedürftige Menschen dienen könnte, wäre im Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Auch sonstige gewerbliche Nutzungen, wie z.B. die Erweiterung des angrenzenden Bauhofs oder die Neuansiedlung eines Gewerbebetriebs wären im Außenbereich nicht genehmigungsfähig.

Da die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich sehr begrenzt sind, soll über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Grundstück nachgedacht werden.

### 4. ENTWICKLUNGSOPTION 1: AUSWEISUNG EINES GEWERBEGEBIETS MIT FLÜCHTLINGSUNTERBRINGUNG

Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen liegt die Festsetzung eines Gewerbegebiets (§ 8 BauNVO) im Bebauungsplan nahe. Sozialen Zwecken dienende Einrichtungen, wie Gemeinschaftsunterkünfte für Flüchtlinge, wären dort gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässig, wobei im Bebauungsplan auch die generelle Zulässigkeit festgesetzt werden könnte. Zudem könnten die restlichen Flächen für die Erweiterung des Bauhofs und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt werden.

**Entwicklung Flurstück Nr. 31/19 im Stegener Gewerbepark****KONZEPTPAPIER**

Seite 4 von 4

Positiv bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet wäre der vergleichsweise niedrige Schutzanspruch eines Gewerbegebiets, sodass keine gravierenden Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe zu befürchten wären.

Negativ wäre die relativ unflexible Nutzung einer Flüchtlingsunterbringung, die nicht als sozialer Wohnraum mit abgeschlossenen Wohneinheiten umgenutzt werden könnte.

**5. ENTWICKLUNGSOPTION 2: AUSWEISUNG EINES MISCHGEBIETS ODER URBANEN GEBIETS**

Soll ein flexibel nutzbares Wohngebäude auf dem Grundstück erstellt werden, setzt dies eine Baugebietsart voraus, in der Wohnen allgemein zulässig ist. Dies könnte in diesem Fall ein Misch- oder ein Urbanes Gebiet sein.

Bei einem Mischgebiet (§ 6 BauNVO) wäre jedoch zu bedenken, dass die Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe annähernd gleichgewichtig sein sollte. Ob dies auf dem Grundstück erreichbar und realistisch ist, sollte im Weiteren geprüft werden.

Bei einem Urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) wäre zudem die Einbeziehung einer dritten Nutzungsart (soziale, kulturelle oder andere Einrichtung) erforderlich. Dies könnte das angrenzende Haus der Vereine mit Feuerwehr und DRK sein, was eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans voraussetzen würde. Positiv wäre beim Urbanen Gebiet, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein müsste, was eine größere Flexibilität als beim Mischgebiet bedeuten würde.

Grundsätzlich birgt die Errichtung eines (sozialen) Wohngebäudes in der gewerblich geprägten Umgebung das Risiko, dass durch die heranrückende Wohnbebauung die gewerblichen Betriebe eingeschränkt werden könnten.

**6. FAZIT**

Das Flurstück Nr. 31/19 liegt aktuell im Außenbereich (§ 35 BauGB) in dem die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sehr begrenzt sind. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB könnten diese erweitert werden.

Es sollte fachlich und politisch abgewogen werden, ob eine rein gewerbliche Entwicklung mit einer sozialen Gemeinschaftsunterkunft (Entwicklungsoption 1) oder eine Mischnutzung mit einem Wohngebäude ggf. für sozialbedürftige Menschen (Entwicklungsoption 2) präferiert wird.