

Positionspapier des Ortschaftsrates Lautlingen zum Gewerbegebiet Hirnau/Stetten

Präambel: Dieses Papier ist primär dazu gedacht Fragen zu kanalisieren, die den Lautlinger Ortschaftsräten auf dem Herzen liegen. Nachdem der von uns und auch vom Gemeinderat gewünschte „Runde Tisch“ leider nicht zustande gekommen ist, geben wir damit diese Fragen und Problemstellungen an die Gemeinderäte der Stadt Albstadt zur weiteren Beratung weiter. Vielleicht gelingt es ihnen, die Antworten auf die Fragen und Probleme zu erhalten, bevor wir als Ortschaftsrat und sie als Gemeinderäte über den Aufstellungsbeschluss abstimmen müssen. Es ist uns ausdrücklich wichtig, dass dieses Papier und sein Inhalt in die Beratungen einfließen, weswegen wir uns mit diesem Anliegen auch an Sie als Vertreter der Bürgerschaft gegenüber der Stadtverwaltung wenden.

Ziel unserer Vorberatung war es nicht die Positionen der einzelnen Ortschaftsräte zu vereinheitlichen, weswegen sich in diesem Papier durchaus auch gegensätzliche Positionen wiederfinden. Es galt allen OR die Möglichkeit zu bieten ihre Fragen/Vorbehalte/Ideen einzubringen, wie dies an einem „Grünen tisch“ auch möglich gewesen wäre. Die Antworten auf die Fragen werden es der/dem Einzelnen ermöglichen, die notwendige Entscheidung zu diesem Thema zum richtigen Zeitpunkt zu treffen. Es ist sicher im Sinne aller, wenn dieses Papier auch schon die Arbeit des Technischen Ausschusses und anderer ggf. betroffener Ausschüsse mit einfließt.

Für eine Stadt sind Gewerbegebiete und die damit verbundene Schaffung von Arbeitsplätzen wichtig für das strukturelle Wachstum, dies ist uns allen bewusst. Aber es gibt darüber hinaus noch wichtigere Aspekte als die rein Kommerziellen. Die Gesundheit, Sicherheit und Lebensqualität der Einwohner.

OR	Fragestellung
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Annahme: Eine Dezentralisierung durch Ausbau der über Albstadt verteilten Ressourcen kann zu einem gesamtheitlichen Wachstum und Belebung der Stadtteile führen. (Eschach/Lauterbach, Geißbühl, Bildstock, Ehestetten, Lichtenbol, Brachen der Vergangenheit, ...) Viele Probleme von Hirnau wie die Landschaftliche Überformung, die problematische Entwässerung mit Hochwassersorgen im Ortskern Lautlingen, Verlust des Naherholungsgebiets, Artenschutz, Quellen, Verlust der landwirtschaftlichen Nutzflächen, Umweltbelastung und die fragwürdigen Ausgleichsmaßnahmen wären deutlich entschärft.
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Wir sehen hohe bei der Stadt verbleibende Erschließungskosten, die zu Bauplatzpreisen von 150€/qm und mehr führen. (Bestätigung durch Bgm. Hollauer im Gespräch mit OR Alber am 27.10.2020) Angesichts von Preisen zwischen 35€/qm und 80€/qm in anderen Gewerbegebieten fragt sich, welche Klientel sich dies leisten kann und/oder ob in „Hirnau-Stetten“ nur eine bestimmte Klientel erwünscht ist?
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Was passiert, wenn dieses von uns gewünschte kleinere Gewerbe das Gebiet nicht annimmt? Wird dann eine Umwidmung in ein Industriegebiet durch die Hintertür kommen und XXL und Co. stehen erneut vor der Tür?
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Der Bedarf an Gewerbegebiet zu dieser Preisklasse ist immer noch nicht bekannt! Die Studie von Stadtplanungsamt/Wirtschaftsförderung muss zeitnah den Gemeinderäten und dem Ortschaftsrat Lautlingen zugänglich gemacht werden!
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Die Verkehrsanbindung BW 10 über den Anschluss Weststadt/Badkap muss finanziell nun zum allergrößten Teil von der Stadt Albstadt getragen werden. Ist diese Lösung tatsächlich technisch realisierbar?

<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Die besten und ebensten Flächen des Gewerbegebietes werden der Antragstrasse 1G1 zugeschlagen und verschlingen 1/3 des gesamten Gebietes. Ist dies angesichts der o.g. Preiskonstellation wirtschaftlich und sinnvoll oder sollte nicht versucht werden die Trasse an den Südrand des Gewerbegebietes zu legen?</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Wie soll das Problem der Entwässerung des Gewerbegebietes im Ortskern Lautlingen in den Griff bekommen werden? Der Ebingertalbach, zwischen Dehner + Schuppen Osswald verdolt, läuft bis kurz vor der Fa. Kälbli in einer DN1000 Leitung und wird dort dramatisch verkleinert auf DN600 bis zum Anwesen Ebingertalstr. 28, danach kurz offener Verlauf im dortigen Garten, anschließend Verdolung in DN800 bis in den Meßstetter Talbach. Hier ist eine große Schwachstelle, da das Wasser bereits bei der Fa. Dehner in einen kleinen Kanal kommt, so kann es im Garten des Anwesens Ebingertalstr. 28 zu Überflutungen kommen die den ganzen Ortskern betreffen! Gleichzeitig trifft dort auch der Ebingertalbach mit dem Meßstetter Talbach zusammen und diese Konstellation hat schon bei normalen Verhältnissen öfter zu größeren Überflutungen geführt.</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Nach Angaben des DWD (Deutscher Wetterdienst) kann bei einem 100 jährlichen Regen von 60 mm in 1 Stunde und bis zu 180 mm in 72 Stunden Niederschlag ausgegangen werden. Diese Zahlen stammen aus dem Jahr 2010. Bei einer Bebauung von 80 % und 30 ha ergibt dies in einer Stunde 14400 m³ und in 72 Stunden 43200 m³. Die geplante Größe des Retentionsbeckens von 14700 m³ bedeutet, dass nach rund einer Stunde das Becken voll ist und sich der Überlauf in den Ebinger Talbach und anschließend in die Kanalisation ergießt. Wie soll dieses Problem gelöst werden?</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Die sog. Bahnquellen im Ebingertal werden bei einer Verwirklichung des Gewerbegebietes durch Versiegelung und Überbauung endgültig preisgegeben. Unter Beachtung der trockenen Jahre 2018/2019/2020 und der Tatsache, dass der Bruckbach und der Lauterbach 2020 erstmals seit mindestens 60 Jahren trockengefallen sind, ist dies sicherlich nun im Gesichtspunkt Wasserverknappung, massive Senkung der Grundwasserspiegel neu zu überdenken. Vor allem ist hier klar zu dokumentieren, dass diese Quellen über einen Nutzungsvertrag mit dem badkap dort heute noch genutzt werden!</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Im gleichen Zuge stellt sich die Frage der Grundwasserverschmutzung. Das Risiko steigt u.E. durch die problematische Entwässerung exponentiell an.</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Aufgrund der beträchtlichen Größe des Vorhabens und der zu erwartenden hohen Gesamtversiegelung/Überbauung im Plangebiet muss davon ausgegangen werden, dass sich für die tiefer gelegene Ortslage von Albstadt-Lautlingen mit der Vorhabensrealisierung spürbare nachteilige Auswirkungen für das lokale Kleinklima ergeben. Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung von Grünlandflächen im Geltungsbereich und dem späteren Rückbau und Rekultivierung der Interimszufahrt ergeben sich durch den anstehenden Verlust der Kaltluftproduktionsflächen erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen für das lokale Klima.</p>
<p>OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck</p>	<p>Ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht auf Lautlinger Gemarkung ausgeführt. Nur die Ausweisung von 92 ha Waldrefugien kann die Ökobilanz ausgleichen. D.h. aber auch, dass Lautlingen selbst von diesen Ausgleichsmaßnahmen nicht partizipieren wird. Ist dies der Sinn der Ausgleichsmaßnahmen?</p>

OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Aufgrund der Topographie (Hirnau ist keine ebene Fläche) sind Aufschüttungen bis zu 15m Höhe notwendig. Diese Maßnahme und der Bau der Interimszufahrt treiben die Kosten unverhältnismäßig in die Höhe. Ob der Baugrund an dieser Stelle dann für größere Gebäude geeignet ist, ist in Frage zu stellen!
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Durch die dort zu verortende ehemalige Siedlung „Stetten“ müssen zumindest Teile der Bauvorhaben durch Archäologen begleitet werden. Ggf. wird bei entsprechenden Fundsituationen eine Bauverzögerung eintreten. Die anfallenden Kosten hat der Bauherr zu tragen was letztendlich den qm-Preis weiter erhöhen wird. Dies muss bereits im Vorfeld offen kommuniziert werden, damit ggf. Bauherren Bescheid wissen!
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Weshalb wird als Alternative anstatt Hirnau/Stetten nicht Eschach IV zuzüglich Lauterbach bis Albstadt-Laufen geprüft? Hier wäre eine zweistellige Hektarzahl auf ebener Fläche direkt neben der bestehenden B463 zu gewinnen. Da hier nicht das riesige Problem Entwässerung entsteh, keine aufwändige Zufahrt gebaut werden muss, dürfte der qm-Preis deutlich niedriger liegen als auf „Hirnau/Stetten“. Zuzüglich würde dem ausdrücklichen Wunsch des Ortschaftsrates Laufen entsprochen, der für sein Kleingewerbe ebenfalls Flächen außerhalb des Ortes sucht. Der Einspruch der „Regionalen Grünzäsur“ dürfte klärbar sein, denn auch Hirnau war früher ein „Regionaler Grünzug“ und wurde umgewidmet, ebenso ein Teil des Geländes für das künftige Zentralklinikum Zollernalb. Die Flächen in Eschach/Lauterbach sind was die Qualität und die Biotope angeht sicher vergleichbar mit Hirnau/Stetten und Hirnau/Stetten könnte in diesem Falle, bis auf die Trasse einer kommenden Umgehungsstraße, wieder zum „Regionalen Grünzug/-zäsur“ werden.
OR-Team Melle/Kirschbaum/Alber/Buck	Das Eyachtal und Ebingen sind nicht in der Lage für die Arbeitnehmer der neu geschaffenen Arbeitsplätze entsprechenden Wohnraum anzubieten. Dadurch steigt das Risiko, dass es durch Pendler zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Abfluss der Kaufkraft kommt.
OR Kirschbaum	Nach jetziger Planung der Ortsumfahrung und Anbindung an das Gewerbegebiet Hirnau/Stetten, mit zentraler, mittiger Anbindung und Zerteilung des Gewerbegebiets in zwei Teile, mit weiterem Anschluss Richtung badkap K 7152, gehen ca. 5,5ha, also 55000 m2 an nutzbarer Fläche verloren. Das entspricht bei einem von der Stadtverwaltung nach erfolgter Erschließung genannten Preis von ca. 170 Eur/m2, einem Wertverlust von ca. 9,3 Mio Eur.
OR Kirschbaum	Hinzu kommen weiter Kosten für diesen zentralen Anschluss (Knotenpunkt badkap) von 3,6 Mio Eur. Also insgesamt ca. 12,9 Mio Eur.
OR Kirschbaum	Es stellt sich in Anbetracht dieser Kostenkonstellation jedem objektiven Beobachter/Einwohner die Frage nach der Verhältnismäßigkeit. Insbesondere auch deshalb, weil sich andere sowohl kostengünstigere und landschaftsschonendere Lösungen geradezu aufdrängen.
OR Kirschbaum	Alternativ könnte die Trasse B463 neu ohne weiteres ca. 300m in südlicher Richtung an den Rand des geplanten Gewerbegebiets verlegt werden und

	mittels eines Knotens bei der Wasserscheide, wie bereits von der Straßenbauverwaltung früher favorisiert, gebaut werden.
OR Kirschbaum	Die Anbindung des Gewerbegebiets Hirnau/Stetten könnte über die geplante Interimstrasse an die alte B 463 zwischen Bahnbrücke und dem neuen Knoten B 463/Wasserscheide indirekt erfolgen. Der Anschluss vom geplanten Gewerbegebiet in Richtung Knoten B 463 alt/K 7152 würde entfallen, mit der Folge, dass für die Stadt keine zusätzlichen Kosten in Höhe von 3,6 Mio Eur anfallen. Die Kreuzung B 463 alt/K 7152 könnte weiterhin unverändert genutzt werden.
OR Kirschbaum	Die Kosten für den neuen Anschluss B 463 alt an das Gewerbegebiet über die geplante Interimstrasse von ca. 250m Länge belaufen sich auf maximal 1 Mio Eur.
OR Kirschbaum	Diese Alternativlösung würde zu nachfolgender Kostenentlastung für die Stadt führen: a) zusätzlich nutzbare Flächen infolge Trassenverlegung und Änderung der Anbindung, 55000 m ² x 170 Eur gibt 9,3 Mio. Eur, b) Kostenersparnis wegen wegfallender Anschlusskosten in Höhe von 3,6 Mio. Eur. In Summe also 12,9 Mio. Eur, c) Kosten für die Zufahrt (Interimstrasse) ins Gewerbegebiet von ca. 1 Mio. Eur. Damit Kostenersparnis durch Alternativlösung von 11,9 Mio. Eur.
OR Kirschbaum	Vor der Planrealisierung eines Gewerbegebiets Hirnau/Stetten muss eine planfestgestellte Linienführung der Ortsumfahrung Lautlingen vorliegen.
OR Kirschbaum	Mit einer Versiegelung von Hirnau/Stetten geht ein für Lautlingen evident wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Das hat nachteilige Folgen für die Luftqualität und Temperaturen im Ort Lautlingen. Der nächtliche und frühmorgendliche Kühleffekt geht verloren.
OR Kirschbaum	Die Hochwassergefährdung für den Ort Lautlingen wird unkalkulierbar erhöht. Die Gefahren für den Ort, deren Einwohner und Privatanwesen sind nicht zu verantworten. Der Begründungskomplex: Hochwasserplan – nicht angepasstes Kanalsystem – zusätzliche 30 ha Versiegelungsfläche – nicht hinreichend nachgewiesene Größe und Funktionstauglichkeit des Retentionsbeckens.
OR Kirschbaum	Starkregenereignisse und sog. Jahrhundertniederschläge häufen sich und deren zeitliche Abfolge verdichten sich – Prognosen. In 20 Jahren erfolgen Jahrhundertereignisse jedes Jahr (nach Arbeiten Uni München, Prof Garschagen).
OR Kirschbaum	30 ha Versiegelung bedeutet Verlust nicht wieder zu bringender Naturlandschaft und totaler Verlust der Biodiversität in diesem Gebiet. Für Lautlingen ein Nachteil.
OR Kirschbaum	Lautlinger, ortsansässige Betriebe sollen sich neu bilden oder vergrößern können, aber nicht unter den unverhältnismäßig hohen

	Grundstückspreisen, welche jetzt schon prognostisch von der Stadtverwaltung abgerufen werden. Ein Nachteil für unseren Ort und dessen Bauwillige.
OR Kirschbaum	Eine Alternativprüfung für umweltverträglicheres und kostengünstigeres Bauland, für Gewerbe und privaten Wohnungsbau fordere ich zum Wohl unseres Ortes und seiner Bürger ein.
OR Kirschbaum	Ich mahne erneut an, dass die jetzige Verkehrssituation im Ort nicht zu verantworten ist. Gefahr droht zu jeder Zeit für unsere Bürger, Besucher und die Verkehrsteilnehmer insgesamt. Jetzt muss mit Nachdruck gefordert werden, die Straßenbauverwaltung muss handeln und bauen.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	<p>Präambel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für den Gemeinderat ist nicht klar, wie sich der ORS zum Gewerbegebiet Hirnau positioniert. - Im Zuge der Vorbereitung des Positionspapiers wurden diverse durchweg konstruktive Gespräche mit Interessenvertretern aus den unterschiedlichen Richtungen geführt.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	<p>Annahmen/Ausgangspunkt</p> <p>Die Annahmen beschreiben den derzeit bekannten Kontext Ortsumfahrung und Gewerbegebiet Hirnau zum Stand Oktober/November 2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wir gehen davon aus, dass die Ortsumfahrung 1G1 und das Gewerbegebiet Hirnau in einem (nicht trennbaren) Kontext zu sehen sind. Das Gewerbegebiet Hirnau trägt wesentlich zu einer positiven Kosten-Nutzen-Rechnung bei. Die Nichtrealisierung des Gewerbegebiets Hirnau würde die Planung der Ortsumfahrung beeinträchtigen. - Größere Umplanungen der geplanten Trassenführung sind mit erheblichen Unsicherheiten und zu erwartenden Zeitverzögerungen verbunden. Laufende Planungsprozesse lassen sich nicht einfach neu aufsetzen. Alle anderslautenden Aussagen sind reine Spekulation und nicht belegt. - Im Zuge des Planfeststellungsverfahrens werden die vorgebrachten Einwände geprüft (auch alternative Trassenführungen). - Mit der Planung des Gewerbegebiets Hirnau ist weiterhin eine alternative Streckenführung im Gewerbegebiet möglich (lt. Aussage von Hr. Hollauer). Ausschlaggebend ist das Vorgehen bei der Erschließung der Fläche. - Das Konzept zur Abwasser- / Oberflächenwasserbewirtschaftung wurde dem OR schlüssig durch Herrn Axel Meyer dargelegt. Allerdings ist eine abschließende Bewertung bis zur Vorlage des noch ausstehenden Gutachtens für das Abwassermanagement nicht möglich. - Vergleichbare zusammenhängende Flächen gleicher Größe und günstiger Verkehrsanbindung gibt es in Albstadt derzeit nicht.

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Stadt Albstadt weist den Bedarf an den großen zusammenhängenden Gewerbeflächen schlüssig nach. Dies ist von der Stadtverwaltung bisher nur angekündigt, die Einsicht in die entsprechenden Unterlagen stehen noch aus. - Das Fazit des Umweltberichts ist nicht gegen Hirnau gerichtet und konstatiert: „Abschließend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand mit Realisierung der Planung und der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriff in die Umweltbelange ausgeglichen ist. Es verbleiben keine erheblichen negativen Auswirkungen für die Gesamtheit der Umweltbelange bestehen“ - Die für das Gewerbegebiet Hirnau notwendigen Flächen sind aus ökologischer Sicht nicht besonders schützenswert. Schadstoffmessungen ergaben teils erhöhte Cadmium-Konzentrationen. - Gem. dem Schreiben des Landratsamtes vom 13.06.2020 sind „...die Quellen [...] aufgrund ihrer Lage anfällig gegenüber Verunreinigungen und wurden [...] nicht mehr genutzt.“ - Bei dem Projekt Hirnau, handelt es sich ausschließlich um ein Gewerbegebiet und um kein Industriegebiet. Es ist nicht jetzt und zu keinem Zeitpunkt geplant, das Gewerbegebiet in ein Industriegebiet umzuwandeln.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Örtlicher Bedarf von Gewerbe- und Handwerksbetrieben sollte mit der Erschließung von Hirnau gedeckt werden, zu Preisen, die im Bereich des für Albstadt üblichen sind.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Gebäudehöhe soll auf eine Maximalhöhe von 10m begrenzt werden.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Bei der Planung soll auf einen CO2-neutralen Betrieb der entstehenden Gewerbeobjekte geachtet werden und auf diesen hingewirkt werden.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Stadt legt ein Nachhaltigkeitskonzept für die Erschließung und den Betrieb des Gewerbegebiets vor.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Stadt stellt sicher, dass die entstehenden Gewerbeobjekte ins Landschaftsbild integriert werden.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Stadt wird für die Erschließung und verkehrstechnische Anschließung anfallende Kosten nicht zu Lasten des Finanzhaushalts von Lautlingen aufbringen.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Planung des Gewerbegebiets wirkt sich nicht negativ auf bestehende Investitionsanträge und Projekte in Lautlingen (z.B. Feuerwehrhaus) aus. Im Zuge der mit der Errichtung des Gewerbegebiets Hirnau nicht auszuschließenden Mehrbelastung der Wehren, muss die Modernisierung der Lautlinger Feuerwehr nun vorrangig vorangetrieben werden.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Die Stadt Albstadt wird mit Lautlingen einen Katalog ausarbeiten, welcher verbindliche und konkrete Anforderungen an die Bebauung des Gewerbegebietes vorgibt.
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	Es erfolgt keine Ansiedlung von Einzel-/Großhandelsbetrieben. (z.B. Versandhäuser, Hochlager, Möbelhäuser, Fertigungsunternehmen mit messbaren/ sichtbaren Schadstoffausstoßen...)
OR-Team Bodmer, Stauß, Mayer, Haas, Söhn und Otterbach	In Anbetracht dieses Positionspapiers erwarten wir von der Stadt und vom Gemeinderat eine Stellungnahme zu allen diesen Punkten, um jetzt und

	auch in Zukunft eine klare und eindeutige Stellung zu diesem Projekt einnehmen zu können.
--	---