

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan Schützenbach– West-, IV. Änderung

Teil I
Begründung gemäß § 9 (8) BauBG

Stand: 14.02.2017

Bearbeitung:



architekturbüro poldi messmer
bühlhofstraße 8
78120 furtwangen

Inhaltsübersicht

Begründung gemäß § 9 (8) BAUGB

1	Rechtsgrundlage	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Anlass und Ziel der Planung	4
2.2	Lage und Struktur der Plangebietes	4
2.3	Topografie	5
2.4	Bestandssituation	5
2.5	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.5.1	Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003	5
2.5.2	Flächennutzungsplan	6
2.5.3	Aussagen des Landschaftsplans	6
3.	Städtebauliches Konzept	6
3.1	Baustruktur und Nutzungen	6
3.2	Freiräume	6
3.3	Erschließung	7
3.4	Ver- und Entsorgung	7
4.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	GE + GE1- Gewerbegebiet	8
4.1.2	Lärmschutz	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.3	Bauweise	9
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
4.5	Verkehrsflächen/ Stellplätze	9
4.6	Grünflächen	9
4.7	Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)	9
4.8	Pflanzbindungen/ Pflanzgebote (§9(1) 25 a, 25 b BauGB)	10
4.9	Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	10
5.	Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan	10
5.1	Äußere Gestaltung	10
5.2	Einfriedungen	11
5.3	Werbeanlagen	11

Teil I

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Zehnte ZuständigkeitsanpassungsVO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474).
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Mai 2010 (GBl. S. 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl.S. 501).
- Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12. Mai 2015 (GBl. S. 326, 311).
- Gesetz des Landes Baden- Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258).

2 Ausgangssituation

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1991 „zur weiteren Entwicklung der Stadt und Schaffung neuer Wohn- sowie Gewerbeflächen“, der Vorbereitung von Flächen für den Neubau einer Straßenmeisterei des Landes Baden- Württemberg, einen Bebauungsplan aufgestellt.

Anfang 2000 erfolgte durch das Land Baden- Württemberg mit dem Neubau einer Halle zum Lagern von Streusalz ein erster Schritt zur Gründung eines Stützpunktes für eine Straßenmeisterei.

Auf Grund von Reformen wurden vom Land Baden- Württemberg die Pläne für den Ausbau nicht weiter verfolgt.

Im Jahr 2006 wurde das Grundstück mit Gebäude des Landes an die Fa. Otto Ganter GmbH & Co. KG veräußert.

Im Jahre 2011 hatte die Fa. Ganter die Möglichkeit von einer Privatperson die Grundstück 432/5, 432/6, 432/7, 432/8, 432/9, 432/10 zu erwerben.

Seit 2011 gehören, bis auf das Grundstück Flstk. 432/3 (Straße zur Schlossersmühle, Eigentümerin Stadt Furtwangen), alle Grundstücke im Plangebiet der Fa. Ganter.

Die Stadt Furtwangen hat in Aussicht gestellt, das betreffend Grundstück an die Fa. Ganter zu veräußern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenbach -West- IV. Änderung“ verfolgt die Stadt Furtwangen das Ziel, der am Ort bereits ansässigen Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern.

Damit soll langfristig die wirtschaftliche Situation verbessert, weitere Arbeitsplätze geschaffen werden.

Der neu geschaffene §13a des BauGB sieht ausdrücklich vor, dass Bebauungspläne für eine Nachverdichtung oder andere Baumaßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Nach § 13a Abs. (1) S. 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Nach § 13 a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB soll ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Diese rechtlichen Voraussetzungen liegen für diese Planungsabsichten vor.

2.2 Lage und Struktur des Plangebiets

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 42.9 ha und liegt nördlich der Innenstadt von Furtwangen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Straße „zur Schlossersmühle“,
im Osten durch den „Schützenbach“,
im Süden durch den „Schützenbach mit angrenzender Bebauung“
und im Westen durch den „Meisterberg“.

Im Plangebiet befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 432/2, 432/5, 432/6, 432/7, 4732/8, 432/9, 432/10 und teilw. das Grundstücke Flst.-Nr. 416/40. Die Plangebietsabgrenzung ist der Plandarstellung des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.3 Topografie

Die Fläche des Plangebietes stellt sich überwiegend eben nach Westen geneigt dar.

2.4 Bestandssituation

Im Plangebiet sind, bis auf einen Teil von Grundstück Flstk. 432/10 welches mit allgemeinem Wohnen (WA) bezeichnet, alle übrigen Flächen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

2.5 Planungsrechtliche Grundlagen

2.5.1 Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg 2003

Die Stadt Furtwangen ist im Regionalplan Schwarzwald- Baar- Heuberg **2003** als Unterzentrum ausgewiesen und liegt im Mittelbereich Villingen-Schwenningen. Als zentraler Ort mit der Einstufung als Unterzentrum erhält Furtwangen die regionalplanerische Aufgabe, Gemeinden seiner Umgebung (Verflechtungsbereich) mit Gütern sowie mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu versorgen (Grundsatz 2.1.0) und wird darüber hinaus als Siedlungsbereich zukünftiger Siedlungsentwicklungen ausgewiesen (Ziel 2.3). Damit wird der Stadt Furtwangen ein Entwicklungspotential in Bezug auf Arbeitsplätze in Industrie und Gewerbe, sowie in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung zugesprochen. Die Stabilisierung und Expansion bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe wird mit der Planung gesichert und die Erweiterung des vorhandenen Betriebes der Fa. Otto Ganter GmbH & Co.KG ermöglicht.

Als übergeordnetes Planungsinstrument lässt der Landesentwicklungsplan zu, dass Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen an Standorten mit bestehendem Anschluss an Siedlungsflächen, wo aus infrastruktureller Sicht unter Beachtung von Umweltbelangen die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind, entstehen (Plansatz 3.3.6, LEP 2002).

2.5.2 Flächennutzungsplan

Das Planungsgebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan 2010 der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen- Gütenbach mit einer gewerblichen Nutzung belegt. Die planerische Absicht entspricht in vollem Umfang den Festlegungen im Flächennutzungsplan.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes muss somit nicht erfolgen.

2.5.3 Aussagen des Landschaftsplanes

Für das Schützenbach- Tal trifft der Landschaftsplan folgende allgemeine Entwicklungsziele und Maßnahmen:

Erhaltung der natürlichen Retentionsräume

Abbau der Gewässerbelastungen

Vermeidung / Verminderung von Immissionen

Erhalt der Feuchtstandorte

Förderung / Erhalt extensiver Grünlandwirtschaft

Für die geplante Gewerbefläche der Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG trifft der Landschaftsplan keine genaueren Aussagen.

3 Städtebauliches Konzept

3.1 Baustruktur und Nutzungen

Durch Vereinigung

.der Straße „Schlossersmühle“

.der bestehenden Gewerbefläche „Straßenmeistergerätehof“

.der bestehenden Gewerbefläche westlich der Straße „Schlossersmühle“

soll eine zusammenhängende gewerbliche Entwicklungsfläche für die ortsansässige Firma Otto Ganter GmbH & Co.KG geschaffen werden.

Durch Anbau an das vorhandene Gebäude Schlossermühle 1 soll mit den geplanten Gebäuden ein einheitliches Gebäude entstehen.

Die Baumaßnahme nimmt auf diese Weise weniger Bauland in Anspruch.

Durch die Konzentration einzelner Prozesse an einem Standort, werden derzeit notwendige Transportfahrten zwischen den einzelnen Standorten untereinander deutlich reduziert.

3.2 Freiräume

Durch einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze im Westen, dem bestehenden Gewässer im Osten des Plangebietes bleiben innerhalb des Plangebietes wertvolle Freiräume erhalten.

Durch Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser sollen diese Freiräume aufgewertet werden.

3.3 Erschließung

Die Erschließung der dem Plangebiet im Norden angrenzenden Wohngebäude erfolgt unverändert über den Mündungsbereich der Straße Schlossermühle.

Durch die Fa. Ganter wird dieser Bereich zukünftig für die Zufahrt zu Stellplätzen für Mitarbeiter, der Anlieferung von Maschinenteilen, sowie dem Unterhalt von Gebäude und Freiflächen benutzt.

Zusätzlich soll zu Anlieferzwecken, sowie dem verbleibenden innerbetrieblichen Verkehr der Fa. Ganter eine weitere Zufahrt über das firmeneigene Grundstück Flstk. 439/1, Tribergstraße 15 entstehen.

Eine Überquerung des Schützenbaches wird erforderlich.

Die Planung und Auslegung der Brücke soll in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald Baar erfolgen.

4 Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgungsleitungen nebst Glasfaseranbindung der EGT Triberg müssen verlegt werden.

Die Fa. Ganter steht mit der EGT Triberg diesbezüglich in engem Kontakt.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Diese ist nach erfolgter Verlegung dinglich zu sichern.

Die unterirdisch verlaufende, dinglich gesicherte Mittelspannungsleitung muss verlegt werden.

Zur Übernahm der Kosten für die Verlegung hat sich die

Fa. Ganter GmbH&Co.KG erklärt.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Diese ist nach erfolgter Verlegung erneut dinglich zu sichern.

Die Schmutzwasserleitung der Stadt Furtwangen muss verlegt werden.

Zur Übernahm der Kosten für die Verlegung hat sich die

Fa. Ganter GmbH&Co.KG erklärt.

Eine neue Versorgungsstrasse ist im Bebauungsplan vorgesehen.

Diese ist nach erfolgter Verlegung dinglich zu sichern.

Die Planung und Verlegung der Schmutzwasserleitung soll in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Furtwangen erfolgen.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Anlass und Ziel der Planung aufgeführt, wird mit der Planaufstellung die Erweiterung des Gewerbebetriebes der Fa. Otto Ganter GmbH&Co. KG planungsrechtlich gesichert.

4.1.1 GE+ GE1- Gewerbegebiet

Der bestehende Betrieb ist als produzierender Gewerbebetrieb einzustufen. Zur Standortsicherung sind diese Grundstücke und Erweiterungsbereiche im direkten Umfeld

.im Süden als GE entsprechend §8 BauNVO,
.im Norden als GE1 entsprechend §6 BauNVO für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ausgewiesen.

4.1.2 Lärmschutz

Zum Schutz der im Norden an das Plangebiet angrenzenden Wohngebäude sind im nördlichen Teil lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des §6 BauNVO zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

▪ Grundflächenzahl

In den Gewerbegebieten besteht die Möglichkeit einen Flächenanteil von

.Im Süden 60 %
.im Norden 40%

mit anrechenbaren Grundflächen nach § 19 BauNVO zu belegen.

▪ Höhe der baulichen Anlage

Die Höhe der baulichen Anlage wird über maximale Gebäudehöhen ü. NN geregelt.

4.3 Bauweise

Im Gewerbegebiet werden zur Realisierung des Bauvorhabens abweichende Bauweisen mit Längenbeschränkung dargestellt.

Mit dieser Festsetzung ist eine adäquate bauliche Nutzung entsprechend der gewerblichen Bedürfnisse sichergestellt.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Sicherstellung der Architektenplanung werden Festsetzungen zur Stellung des Gebäudes durch Baugrenzen getroffen.

4.5 Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze

Nebengebäude/ Garagen/ Stellplätze und deren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Grünflächen

Die Grünflächen im Plan folgen vorrangig einer freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und dienen dem Schutz der Natur sowie des Artenschutzes.

4.8 Pflanzbindungen / Pflanzgebote (§9 (1) 25 a, 25 b BauGB)

Pflanzbindungen oder Pflanzgebote sollen der Eingrünung des Gebiets dienen und sichern eine Biotopgrundstruktur.

Art und Umfang werden im Rahmen eines Vororttermins mit der unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung des Naturschutzbeauftragten festgelegt.

4.9 Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Flächen für die Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser auf den privaten Stellplätzen, das gering belastete Oberflächenwasser der Erschließungsstraßen im Gebiet soll soweit möglich durch entsprechende Oberflächenausbildung versickert, oder in seitliche Pflanzflächen eingeleitet werden.

Dies dient der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Wasser und Boden.

Das Büro Greiner, Beratende Ingenieure 78166 Donaueschingen ist mit der Auslegung der Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung beauftragt. Ein erforderliches Wasserrechtsverfahren wird dem Landratsamt Schwarzwald- Baar- Kreis zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Mit der entsprechenden Festsetzung wird dem § 45 b (3) des WG- BW gefolgt, er sagt aus, dass Niederschlagswasser von Grundstücken durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll. Die Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmenge auf den Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist anzustreben.

5 Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

5.1 Äußere Gestaltung

Dachgestaltung

Bei der Erweiterung des bestehenden Gebäude- und Hallenkomplex soll zur Gliederung der beabsichtigten Bebauung die vorhandene Dachgestaltung in Form von flach gedeckten Dächern, von Lichthauben Unterbrochen, weiter verfolgt werden

Zur Schaffung eines landschaftsästhetisch nicht störenden visuellen Erscheinungsbilds in der Fernwirkung und vor allem noch stärker in der Aufsicht von den umliegenden Höhenlagen werden glänzende, Licht reflektierende, polierte oder auch grelle Farbtöne und Materialien zur Dacheindeckung ausgeschlossen. Eine Dachbegrünung wird empfohlen. Die Möglichkeit zur Nutzung von Sonnenenergie soll zugelassen werden. Dies entspricht den kommunalpolitischen Zielvorstellungen der Stadt Furtwangen zur Nutzung alternativer Energieformen.

Gebäudegestaltung

Die äußere Gestaltung soll vorrangig einer gestalterischen Qualitätssicherung für die Baulichkeiten innerhalb des Plangebietes und damit den stadtgestalterischen Zielsetzungen, sowie umweltschützenden Belangen folgen. Eine Beeinträchtigung des visuellen Erscheinungsbilds des Gebietes in der Fernwirkung ist zu vermeiden.

Bei der Gestaltung der Fassaden sollen möglichst bereits vorhandene Materialien zum Einsatz kommen.

5.2 Einfriedungen

Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung und den damit teilweise verbundenen notwendigen Höhen der Einfriedungen zum Zwecke der Betriebssicherheit werden Einfriedungen als lebende Einfriedungen und aus differenzierten Materialien bis zu einer Höhe von 2,00 m incl. Sockel zugelassen, wobei die Sockelhöhe begrenzt wird, um eine visuelle Durchlässigkeit zu gewährleisten.

Um Flächenverluste bei Baugrundstücken durch die notwendigen Böschungen zwischen den privaten Baugrundstücken zu minimieren, werden geländebedingte Stützmauern zugelassen.
Es wird empfohlen großflächige sichtbare Stützmauern möglichst naturnah (u. a. aus Granitsteinblöcken oder Gabionen mit Lückensystem) zu errichten.

5.3 Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen zum Ziel haben, einerseits eine für den Betrieb adäquate Werbemöglichkeit zu erlauben und andererseits im Sinne eines geordneten Erscheinungsbilds einen Rahmen für die Ausgestaltung von Werbeanlagen zu schaffen.

Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.
Unzulässig sind Lichtwerbungen in grellen Farben sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.