

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

-Begründung-

zum Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2.Änderung“

Allgemeines, Planungsabsichten und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen hat im Jahr 1973 den Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ erstellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Sportstätte zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht neben der Herstellung von Fußballhartplätzen, auch den Bau eines Stadions mit Tribündendach, eine Leichtathletikanlage, verschiedene Kleinspielfelder mit Spielplatz, sowie ein Umkleidegebäude mit Platzwartwohnanlage vor.

Die planungsrechtlichen Konzeptionen wurden in den vergangenen Jahrzehnten nur teilweise realisiert werden. Anstelle eines geplanten Hartplatzes, wurde das dafür vorgesehen Teilgrundstück für den Neubau einer Tennishalle veräußert. Die ursprüngliche Planung sah im westlichen Plangebiet die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes für die Besucher des Sportzentrums vor. Diese Parkplatzfläche wurde durch eine vereinfachte Bebauungsplanänderung im Jahr 1996 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant und zwischenzeitlich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Auch die vorgesehenen KFZ-Stellplätze auf dem Festplatz wurden seinerzeit nicht hergestellt und durch den Bebauungsplan „Gewann-Breg, 2.Änderung“ im Jahr 2018 in ein eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet (GEe) umgewandelt.

Die Nachfrage nach Tennisplätzen ist in den letzten Jahren landesweit deutlich zurückgegangen. Die privat betriebene Tennishalle lässt sich seit längerem nicht mehr kostendeckend an Sportvereine und private Sportgruppen vermieten, weshalb bereits im Jahr 2012 eine Umwandlung von zwei Tennisplätzen in „Soccerfelder“ vorgenommen wurde.

Planungsziel der Stadt Furtwangen ist es, die sportliche Nutzung in einem Teilbereich des Plangebietes zu stärken und fortzuentwickeln. In Furtwangen herrscht eine rege Nachfrage an gemischt genutzten Baugrundstücken. Durch die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung von gemischt genutzten Baukörpern zwischen Sportfeld und Tennishalle, soll diesem Bedarf im Zuge einer Nachverdichtung entgegengewirkt werden. Durch diesen „Baulückenschluss“ können Außenbereichsflächen vor Bebauung und Versiegelung geschont werden, da ein Teil des örtlichen Bedarfs durch die Wiedernutzbarkeit von Innenbereichsflächen bedient werden kann. Ein Teilbereich dieser Fläche wird derzeit noch als „Hammerwurfplatz“ durch einen ortsansässigen Sportverein genutzt.

Das Verfahrensgebiet wird als Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO überplant. Nach der gesetzlichen Legaldefinition dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Um die Ziele der städtebaulichen Planung umzusetzen, insbesondere um eine Nutzungsmischung im Plangebiet zu sichern, ist die Festsetzung eines Baugebietes in der Form eines Mischgebietes allein nicht ausreichend.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

Die Nutzungsmöglichkeiten werden entsprechend der städtebaulichen Zielstellung durch Gliederung des Mischgebietes differenziert.

Das Plangebiet wird gemäß § 1(4) Nr.: 1+2 BauNVO, nach Art der zulässigen Nutzung, vertikal gegliedert. Die Eigenart eines Mischgebietes bleibt dadurch gewahrt. Wesentliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist somit, die weitere Stärkung und Entwicklung der sportlichen Nutzung auf der einen Seite und die Ansiedlung von gemischt genutzten Baukörpern im Wege der Nachverdichtung auf der anderen Seite.

Die vertikale Nutzungsgliederung ist durch die Bezeichnungen MI1, MI2, MI3, MI4, MI5 aus der Planzeichnung ersichtlich. Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen erfolgt durch das Planzeichen 15.14. (Knödellinie). Die Gliederung im Einzelnen erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr.: 675 hat der „Kaninchen- und Geflügelzuchtverein Furtwangen e.V.“ 1990 ein Vereinsgebäude mit Geräteschuppen errichtet. Im Jahr 2017 hat die Stadt Furtwangen eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr.: 675 zur Errichtung eines gewerblichen Lagergebäudes veräußert. Die Baugenehmigungen wurden jeweils im Wege der Befreiung erteilt. Durch die Bebauungsplanänderung werden diese baulichen Anlagen ebenfalls bauplanungsrechtlich gesichert.

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen aus Immissionsschutzgründen nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Flächenbedarfs ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden aufgrund der Stadtrandlage und aus Rücksicht auf die gegenüber dem Plangebiet liegende Wohnbebauung ausgeschlossen. Ferner sollen die durch Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen Negativwirkungen z.B. durch Lärm- und Verkehrsbelästigungen zur Nachtzeit vermieden werden.

Lage und Struktur des Plangebietes

Das Plangebiet, sowie die dahinterliegende Wohnbebauung bilden den südlichsten Teil des bebauten Stadtgebietes von Furtwangen. Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Flst. Nr.: 680,
- im Osten und Süden durch das Grundstück Flst. Nr.: 675,
- im Westen durch die Grundstücke Flst. Nrn.: 674/10, 674/15, 674, 674/1, 248

Das genaue Abgrenzungsgebiet kann dem/der Lageplan/Planzeichnung entnommen werden.

Topographie

Das Plangebiet stellt sich für Furtwanger Verhältnisse größtenteils als eben, in östlicher Richtung als leicht ansteigend dar.

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

Übergeordnete Planung

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist den südöstlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche aus. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für den nördlichen Teil des Plangebietes gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bestehende Bebauungspläne und Satzungen

Der seit dem 25.05.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert.

Der Abgrenzungsbereich der 2. Änderung grenzt an die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- „Sportzentrum Breg“, rechtskräftig seit 25.05.1973
- „Sportzentrum Breg, 1. Änderung“, rechtskräftig seit 11.12.1996
- „Im Hohtal“, rechtskräftig seit 17.02.1999.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung (rechtskräftig seit 17.12.1997). Nach dieser Satzung wird die Zahl der Stellplätze für Wohnungen über 35 m² auf 1,5 erhöht.

Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzflächen oder Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen. Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a (2) BauGB, sowie im Sinne einer naturnahen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Erschließungsflächen sollen auf das technisch vertretbare Mindestmaß beschränkt werden.

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Planbereichs befindet sich laut dem Altlastenkataster der Stadt Furtwangen die Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“. Der Begründung ist das entsprechende Stammdatenblatt zur Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“, Nr.: T17.01.143-00 als Anlage beigelegt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeschlossen werden. Die im Stammdatenblatt aufgeführte Fläche wird weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster als A-Fall geführt, um diesen Sachverhalt zu dokumentieren.

Sollten sich dennoch im Plangebiet bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Wald- und Gewässerabstand

Der erforderliche Waldabstand der Hauptgebäude von 30,00 Metern wird durch die Festsetzung von rückwärtigen Baugrenzen weitestgehend eingehalten. Der Eigentümer des Grundstücks Flst. Nr.: 675/8 hat für sich und die Rechtsnachfolger eine Wald-Haftungsverzichtserklärung abgegeben. Untergeordnete Nebenanlagen bleiben hiervon unberührt.

Der Planungsbereich wird durchquert von dem Oberflächengewässer „Hintere Breg“. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers ist beidseitig ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Verlauf des Gewässerrandstreifens ist im Einzelnen aus dem Lageplan ersichtlich. Auf die im Wasserhaushaltsgesetz in den §§ 38 Abs. 4 und 29 Abs. 2+3 beschriebenen, im Gewässerrandstreifen verbotenen Nutzungen und Vorhaben wird verwiesen.

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestands, kann der erforderliche Gewässerabstand bzw. der Gewässerrandstreifen in Höhe von 5,00 Metern im Bereich der Tennis- und Soccerhalle teilweise nicht eingehalten werden. Bei einem Abbruch in Verbindung mit einer Neubebauung des Grundstücks, ist dieser Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dies wird durch die parallel zum Gewässer verlaufende, östliche Baugrenze gewährleistet.

Siedlungsentwicklung und Flächenfürsorge

Gegenüber des Plangebietes, in Teilen auch unmittelbar angrenzend, befinden sich Wohngebäude. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes wurde der Forderung nach einem belastungsarmen Wohnumfeld Rechnung getragen.

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

Erschließung des Plangebietes

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraßen „Hinterbreg“ und „Im Mäderstal“ (K 5732) und befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ sieht entlang der K5732 ein durchgängiges Zufahrtsverbot vor. Die bereits bestehenden und geplanten Zufahrten sind aus dem Lageplan ersichtlich. In diesen definierten Bereichen wird das Zufahrtsverbot entsprechend aufgehoben.

Die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Die Strom- und Wasserversorgung wird ebenfalls über das bestehende Ortsnetz gewährleistet. Ein zusätzlicher innerer Erschließungsaufwand wird bei einer Bebauung des „Hammerwurfplatzes“ ausgelöst.

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der bereits bebauten Grundstücke wurden am vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet. Die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen über NN. soll eine homogene Gestaltung des Plangebietes sicherstellen. Die festgesetzten Grundflächenzahlen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dachlandschaft wird die gestalterische Einbindung und Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild gefördert. Im Plangebiet ist die offene Bauweise vorgesehen.

Furtwangen im Schwarzwald,

Josef Herdner
Bürgermeister