

## Stadt Furtwangen im Schwarzwald

### Bebauungsplan „Gewann Breg, 3. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften

Beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

#### Begründung nach § 9 (8) BauGB

##### Allgemeines und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die kreisfreie Großstadt Freiburg befindet sich in ca. 45 km Entfernung, die Kreisstadt Villingen-Schwenningen in ca. 27 km Entfernung. Freiburg ist über die B 500 und die B 31 in ca. 50 Minuten zu erreichen, Villingen-Schwenningen über die B 500 und die B 33 in ca. 30 Minuten. Die Stadt Furtwangen hat 9.091 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 12/2018). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in westlicher Stadtrandlage.

Aufgrund der regen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und einer andauernden Wohnungsknappheit, ergab sich Mitte der 1960er Jahre für die Stadt Furtwangen die Notwendigkeit mehrere Wohnquartiere zu erschließen. Im Gegensatz zu den zeitgleich geplanten Wohngebieten „Dorfberg“ und „Oberer Kussenhof“, welche vorwiegend dem Neubau von Einzel- und Doppelhäusern dienten, sollte ein Baugebiet mit einer großen Anzahl an Wohnraum mit dichter Bauweise auf relativ geringer Grundfläche erschlossen werden. Dieser Leitgedanke wurde auf dem rund 5,7 ha großen Gelände des früheren „Bühlmartinshof“ verwirklicht. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, wurde in diesem Zusammenhang der Bebauungsplan „Gewann Breg“ aufgestellt. Das Wohnquartier ist heute geprägt durch drei 9-geschossige Hochhäuser mit Flachdachausführung, sowie verschiedene Reihen- und Doppelhäuser in Satteldachbebauung. Die damals angestrebte Wohnungsdichte mit 193 Wohneinheiten wurde zu einem Großteil verwirklicht.

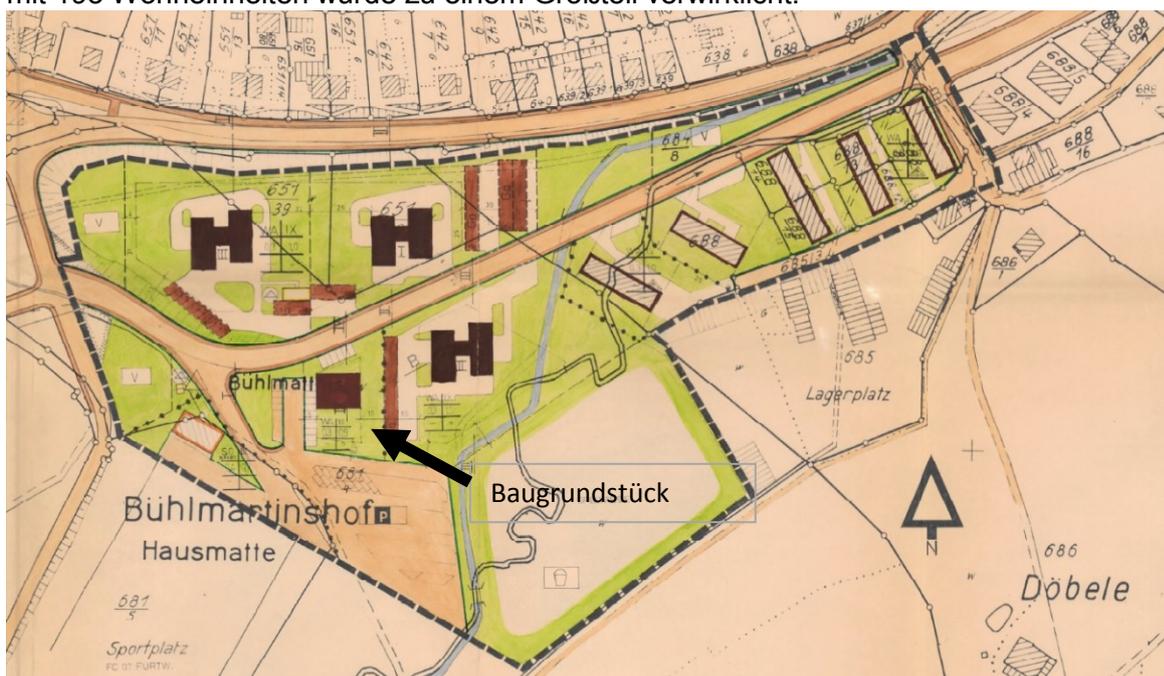


Abb. I: Auszug Bebauungsplan Gewann Breg (Ursprungsfassung)

Der Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich durch zwei Änderungsverfahren in Teilbereichen geändert bzw. überplant. Die 1. Bebauungsplanänderung im Jahr 1999 beinhaltete die planungsrechtliche Sicherung des Festplatzes für verschiedene Veranstaltungen und öffentliche Nutzungen. Zur Aufwertung des Stadtquartiers ist auf der Teilfläche in der Straßengabelung Carl-Diem-Straße/Salomon-Siedle-Straße eine Grünfläche vorgesehen. Durch die unmittelbare Nähe zum „Bregstadion“ hatte sich auf diesem stadt eigenen Grundstück ein ungeregelter und ungenehmigter Parkplatz etabliert. Die planungsrechtliche Konzeption beinhaltete an diesem Standort daher die Umsetzung einer geregelten Stellplatzsituation mit entsprechender Begrünung, zur Aufwertung des Geländes und des Stadtbildes. Das Plangebiet sollte durch die Ausweisung eines Spielplatzes abgerundet werden.

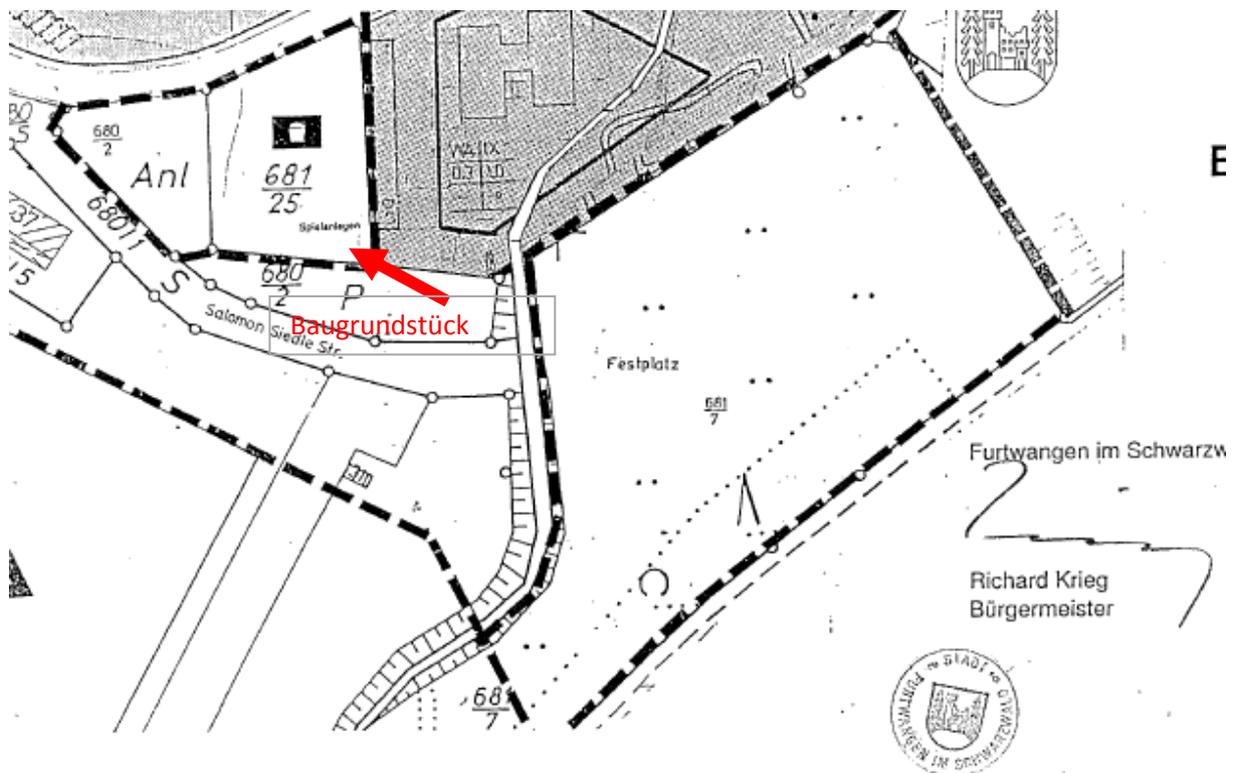


Abb. II: Auszug Bebauungsplan Gewann Breg, 1.Änderung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des städtischen Bauhofes mit Sozial- und Verwaltungstraktes zu erreichen und für die ortansässigen Firma S. Siedle & Söhne OHG eine bauliche Erweiterungsfläche schaffen zu können, wurde 2018 das Bebauungsplanverfahren „Gewann Breg, 2.Änderung“ durchgeführt. Im Zuge dieser Änderung wurde der frühere Festplatz als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) überplant, bzw. der Standort des früheren Sportheimes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ ausgewiesen.



Abb. III: Auszug Bebauungsplan „Gewann Breg, 2. Änderung“

### Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Im Stadtgebiet Furtwangen herrscht bedingt durch die ortsansässige Hochschule und diversen Gewerbe- und Industriegebieten, auch heute noch eine Nachfrage nach bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum, vor allem für Familien, für die ein Eigenheim aus finanziellen Gründen unerschwinglich ist. Um dieser Nachfrage entgegenwirken zu können, plant ein privater Bauträger auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn.: 680/2 und 681/25 den Neubau einer Hausgruppe in der Form Mehrfamilienwohnanlage mit Pultdachausführung. Verteilt über sieben Vollgeschosse, sollen insgesamt 35 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnflächen realisiert werden. Die nach der Städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage bzw. in der Form von Reihengrenzgaragen hergestellt und nachgewiesen. Das Wohnbauprojekt soll auf Wunsch der Stadt Furtwangen teilweise im Rahmen von sozialem Wohnungsbau realisiert werden.

Bei dem Baugrundstück handelt es sich um eine innerstädtische Grünfläche welche, abgesehen von der temporären Nutzung als Lagerplatz für kommunale Baumaßnahmen, derzeit ungenutzt ist. Bei der Bebauung der Grünfläche handelt es sich um eine Nachverdichtung von innerstädtischem Wohnraum. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses mit Tief-/Reihengaragen, sollen durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren geschaffen werden.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes war bereits eine Bebauung des Grundstücks Flst. Nr.: 681/25 mit drei Vollgeschossen vorgesehen (vgl. Abb. Nr.1). Diese Bebauungsmöglichkeit ist durch die 1. Bebauungsplanänderung entfallen (vgl. Abb. Nr.2).

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen wurden bis heute nicht umgesetzt. Der damalige Leitgedanke zur Schaffung von öffentlichen und bewirtschafteten Parkflächen in räumlicher Nähe zum Sportzentrum wird in diesem

Zusammenhang erneut aufgegriffen. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, soll auf zwei abgetrennten Teilflächen eine Stellplatzanlage hergestellt werden.

Zur optischen Aufwertung des Plangebietes ist in einem Teilbereich des Baugrundstücks weiterhin eine private Gartengrünfläche vorgesehen. Diese Fläche soll als hauseigene/r Spielwiese/Spielplatz verwendet werden. Zusätzlich soll die Grünfläche in den Wintermonaten zur Schneeablagerung zur Verfügung stehen. Weiter ist eine extensive Dachbegrünung der Reihengaragen vorgesehen. Durch die Verwendung von Rasengittersteinen im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen, soll den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen werden. Der angrenzende Gewässerrandstreifen soll im Nachgang abschließend, durch standortgerechte Heckenpflanzungen aufgewertet werden.

## **Verfahren**

Die durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 in das BauGB eingefügte Vorschrift des § 13a, gestattet die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens. Danach können Bebauungspläne z.B. zum Zweck der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung als sogenannte „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Die nach der gesetzlichen Legaldefinition erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen wurden geprüft. Das beschleunigte Verfahren wird im vorliegenden Fall für zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung, auf die Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet. Bei Planungen bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000m<sup>2</sup>, ist keine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die Bebauungsplanänderung dient einer klassischen Nachverdichtung eines innerstädtischen Bereichs bzw. der Arrondierung der vorhandenen Bebauung in der Carl-Diem-Straße. Der Plangebiet befindet sich zwar in westlicher Standrandlage, jedoch eindeutig innerhalb eines bebauten Siedlungsbereichs. Das Änderungsverfahren kann daher zweifelsfrei als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Baugesetzbuches angesehen werden.

Die Größe des Plangebietes beträgt etwa 3.225m<sup>2</sup>. Die anrechenbare Grundfläche liegt somit deutlich unter dem 20.000 m<sup>2</sup> Schwellenwert. Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

## **Lage und Struktur des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 32,25a, umfasst die städtischen Grundstücke Flst. Nrn.: 680/2 und 681/25, Carl-Diem-/Salomon-Siedle-Straße.

Der Geltungsbereich dieser Änderung ist begrenzt:

- Im Norden durch die Carl-Diem-Straße, Flst. Nrn.: 680/3 und 681/28
- im Osten durch die Grundstücke Flst. Nrn.: 681/23 und 248
- im Süden und Westen durch die Salomon-Siedle-Straße, Flst. Nr.: 680/1

Für den genauen Abgrenzungsbereich ist die Planzeichnung im Maßstab 1:500 maßgeblich.

## **Flächennutzungsplan**

Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist das Plangebiet als Wohnbauflächen aus. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **Bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften**

Der Abgrenzungsbereich der Bebauungsplanänderung tangiert die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- „Gewann Breg“, rechtskräftig seit 23.01.1970
- „Sportzentrum Breg“, rechtskräftig seit 25.05.1973
- „Gewann Breg – 1.Änderung“, rechtskräftig seit 24.02.1999
- „Gewann Breg – 2.Änderung“, rechtskräftig seit 04.10.2018

Die planungsrechtliche Konzeption des Bebauungsplanes „Gewann Breg – 1.Änderung“ entspricht nicht mehr den Zielvorstellungen der Stadt Furtwangen und wird mit Rechtskraft dieser Satzung aufgehoben.

## **Bestehende Satzungen**

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 m<sup>2</sup> 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. 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. Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung möglichst im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

## **Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Aufschüttung Bregstr/Carl-Diemstr“. Hierbei handelt es sich um eine Fläche, die aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden ist (A-Fall). Daher sind auch hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Dennoch ist bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen auf optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens zu achten. Diese sind dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz unverzüglich anzuzeigen.

## **3. Bauliche Nutzung**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Analog zur bestehenden Bebauung in der Carl-Diem-Straße wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Um den Wohncharakter in der Carl-Diem-Straße nicht nachhaltig zu verändern, wurden die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eingeschränkt.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den vorliegenden Baueingabeplänen des privaten Investors. Die Auslastung des Grundstückes wird auf sieben Vollgeschosse mit Höhenbegrenzung und einer Grundflächenzahl von 0,40 festgesetzt. Die Höhenbegrenzung wird als maximale Firsthöhe, bezugnehmend auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, OKRFB EG über NN, festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Bedachung des Hauptgebäudes ist in Pultdachbauweise zwischen 10°-25° Grad Dachneigung auszuführen.

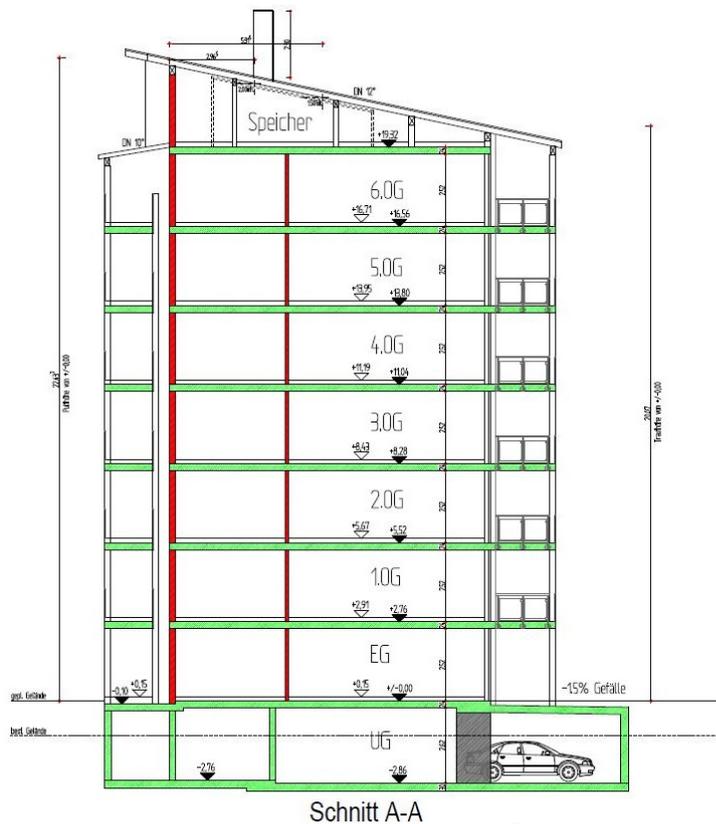


Abb. unverbindlicher  
Vorschlag einer möglichen  
Bebauung.

### 3.3 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.4. Stellung der baulichen Anlagen

Um einen städtebaulich sichtbaren Abschluss zum bestehenden Wohnquartier zu erhalten, wurde eine Pultneigungsrichtung vorgegeben.

### 3.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück vorgesehen. Stellplätze sind im direkten Anschluss an den öffentlichen Verkehrsflächen möglich. Der erforderliche Stellplatzbedarf wird zusätzlich durch eine Tiefgarage, sowie durch Reihengaragen nachgewiesen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### **3.6 Verkehrserschließung und Verkehrsanlagen**

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt unverändert über die städtische Salomon-Siedle- bzw. Carl-Diem-Straße. Die beiden Gemeindestraßen sind durch vorangegangene Bebauungsplanverfahren für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Das Baugrundstück kann als vollerschlossen angesehen werden. Ein geringfügiger Erschließungsaufwand ist bei der Herstellung der öffentlichen Parkflächen zu erwarten.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Die Schmutzwasserbeseitigung kann über das vorhandene Kanalsystem gewährleistet werden. Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist in Absprache mit dem Landratsamt Schwarzwald-Baar- Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz direkt der „Breg“ zuzuführen.

### **3.8. Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung ist relativ einfach möglich, weil die Fläche am Tiefpunkt zwischen den zwei Hochbehältern Mäderstal und Winterberg der Stadt Furtwangen liegt. Das Leitungsnetz wird von der aquavilla in Menge und Druck sichergestellt. Innerhalb des Plangebietes steht laut Aussage der aquavilla GmbH eine Löschwasserversorgung von 124,00 m<sup>3</sup>/Std. über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung.

### **3.9 Strom- und Gasversorgung**

Strom- und Gasleitungen der EGT Energie GmbH sind in der Carl-Diem-Straße vorhanden. Die Anschlussmöglichkeit und Bedarfsdeckung ist bei einem Baugenehmigungsverfahren mit der EGT abzustimmen.

### **3.10 Fernmeldetechnische Versorgung**

Die vorhandenen Leitungen der Telekom sind mit dem tatsächlichen Bedarf des Bauwilligen abzugleichen.

### **3.11. Breitbandversorgung**

Nach Fertigstellung des Breitbandausbaus, besteht eine Anschlussmöglichkeit an das Ortsnetz.

### **3.12 Abfallbeseitigung**

Die anfallenden Abfälle werden von den vorhandenen Organisationen beseitigt.

## **4. Ordnungswidrigkeiten**

Verstöße gegen die Örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeit nach § 75 LBO behandelt. Insbesondere wird auf die Bestimmungen des § 75 (3) 2 LBO verwiesen.

Furtwangen im Schwarzwald, den

.....  
Josef Herdner,  
Bürgermeister