



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 157

Datum : 11.02.2011

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : 1. Entwurf zeichn. Teil
2. Entwurf Begründung und
Bebauungsvorschriften

Thema:

Bebauungsplan "Auf dem Moos";
Erneute Auslegung

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.02.2011

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wird:

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit zeichnerischem Teil, den textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, der schalltechnischen Untersuchung und der artenschutzfachlichen Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat nach Aufstellungsbeschluss vom 07. Juni 2005 und dem Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanes vom 25. April 2007, am 24. Juli 2007 den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan sah u. a. eine Querspange von der Obertalstraßenbrücke auf die Erschließungsstraße Auf dem Moos und eine innere Erschließung der Gewerbefläche östlich der Firma Wehrle mit zwei getrennten Baufenstern vor. Dieser Bebauungsplan wurde jedoch im September 2008 durch das Verwaltungsgericht Freiburg für nichtig erklärt, weil die Firma Wehrle GmbH Antrag auf Genehmigung einer baulichen Erweiterung gestellt hat, die sich teilweise auf die im Bebauungsplan festgelegte Erschließungsstraße bezogen hat und das Verwaltungsgericht die Thematik der Straßenführung nicht ausreichend gewürdigt sah.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes war, im Bereich Südost von Furtwangen Ladengeschäfte für großflächigen Einzelhandel zu etablieren. In der Vergangenheit galt immer der Grundsatz, dass großflächiger Einzelhandel, also Ladengeschäfte mit über 800 m² Verkaufsfläche zusammen eine begrenzte Summe nicht überschreiten dürfen. Diese Gesamtflächen wurden durch ein Fachgutachten des Büros BBE, Freiburg, ermittelt.

Durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes in Leipzig vom 03. April 2008 und Normenkontrollurteil des VGH BW vom 08. Juli 2009 sind die Kommunen verpflichtet, bei getrennten Ladengrundstücken Sondergebietsflächen für den Einzelhandel in Bebauungsplänen auszuweisen und jeder einzelnen Grundstücksfläche ein Höchstmaß an Verkaufsfläche zuzuweisen. Dies gilt ungeachtet dessen, ob diese Fläche überhaupt bebaut wird. Auch aus diesem Grunde ist der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ zu überarbeiten und zu ergänzen. Weil Baugenehmigungen aufgrund von Gesamtflächenermittlungen für einzelne Märkte nicht mehr möglich sind, konkret aber schon in den nächsten Monaten eine Neubebauung des Areales des jetzigen REWE- und Raiffeisenmarktes erfolgen soll, ist eine kurzfristige Fortführung des Bebauungsplan-Verfahrens erforderlich.

Bestandteil des Bebauungsplanes war auch die Ausweisung eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Allmendstraße/Obertalstraße/Lochhofstraße und die Ausweisung eines Fuß- und Radweges entlang der Breg vom geplanten Brückenschlag auf den Campus der Hochschule, einschließlich der Überquerungen der Moosstraße, der Obertalstraße und der Südtangente mit Einfädung auf den ehemaligen Bahndamm östlich der bestehenden Werkhalle der Firma Braun und Heine. Die Führung dieses Weges ist jedoch nicht realisierbar, ohne dass auf dem Areal der Firma Hermann GmbH beträchtliche Gebäudeteile abgebrochen werden müssten.

Im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens sind die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und die Abwägung aller Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB erfolgt.

Neuplanung:

In Absprache mit dem zuständigen Baurechtsamt und juristischer Beratung durch das Büro Prof. Dr. Sparwasser und Heilshorn, Freiburg, hat die Verwaltung in den vergangenen Monaten eine teilweise Überplanung und Ergänzung des bestehenden Planwerkes vornehmen lassen, um den Neubau des REWE-Marktes überhaupt zu ermöglichen und auch die geplante Erweiterung der Firma Wehrle GmbH, Auf dem Moos, planungsrechtlich zu sichern.

Der neue Bebauungsplanentwurf sieht nach Aktualisierung des BBE-Gutachtens für die beiden bestehenden Märkte Aldi und Lidl einschließlich einer Reservefläche eine Verkaufsfläche von max. 1.020 bzw. 1.400 m² und für den neuen Vollsortimenter REWE in Absprache mit dem Bauherrn eine Verkaufsfläche von max. 1.500 m² vor.

Mit dem Investor ist vereinbart, zur Aufweitung der Moosstraße im Bereich der Einmündung in die Allmendstraße und für den evtl. Bau eines Gehweges entlang des Parkplatzes einen

Geländestreifen zu erhalten. In Abstimmung mit einem Bauplan-Entwurf ist vorgesehen, die Andienung des Marktes von der Allmendstraße her im Bereich der Bregbrücke auf das Gelände REWE zu führen, auf der Südseite die Rampe anzuordnen und wieder vorwärts auf die Obertalstraße auszufahren, so dass künftig durch den Ringverkehr keinerlei Wendemanöver oder Verkehrsbehinderungen auf den Straßen zu befürchten sind.

Für das Werksgelände der Firma Wehrle GmbH soll ein einheitliches, die gesamte Fläche umfassendes Baufenster ausgewiesen werden. Um der Firma planungsrechtlich auch ein Dreischicht-Betrieb zu ermöglichen wird die östliche Gewerbefläche als GI-Gebiet ausgewiesen. Aufgrund der relativ geringen Entfernung zur Wohnbebauung an der Alemannenstraße, der Erwin-Wehrle-Straße oder auch der Vogt-Dufner-Straße muss eine Abstufung in gewerbliche Nutzung erfolgen. Diese Abgrenzung soll parallel zur jetzt bestehenden nördlichen Gebäudekante erfolgen und im östlichen Bereich bis an die nicht überbaubare Trasse des städtischen Hauptsammlers herangeführt werden.

Aus Schutzgründen gegenüber der Wohnbebauung ist das Gebiet in Lärmpegelbereiche mit immissionskundiger Orientierung eingeteilt. Somit wird rückgerechnet, welche Immissionen und Lärmquellen von welchen Grundstücksteilen ausgehen dürfen, damit im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Vorkehrungen getroffen werden können. Die verkehrsmäßige Erschließung des gesamten Geländes der Firma Wehrle GmbH wird von Norden her unmittelbar an der Obertalstraßenbrücke betriebsintern geregelt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält auch weiterhin die Darstellung eines möglichen Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Allmendstraße/Obertalstraße/Lochhofstraße, weil über die Bauleitplanung kein Realisierungsanspruch oder –Verpflichtung verbunden ist und im Rahmen der Anhörung eine Stellungnahme der entsprechenden Fachbehörden eingeholt wird. Im Entwurf nicht mehr enthalten ist jedoch die Fortführung des Geh- und Radweges von der Moosstraße Richtung flussabwärts.

Schalltechnische Untersuchung:

Aufgrund möglicher Konfrontation von Wohnbebauung wurde zum Bebauungsplan eine umfangreiche schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die bestehenden Betriebe, die Erweiterungsmöglichkeiten, die Art der umliegenden Bebauung, Verkehrs- oder Betriebslärm erstellt. Wesentliche Faktoren in Bezug auf mögliche Lärmbelastungen sind geschlossene oder geöffnete Fenster oder die Architektur hinsichtlich der Andienung oder Wandöffnungen in Richtung Wohnbebauung. Die Einhaltung der festgesetzten Werte sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Bezüglich des Verkehrslärmes kommt das Gutachten zur Gesamtbeurteilung, „dass bei der bereits vorhandenen Vorbelastung der Straßenverkehrslärm außerhalb des Bebauungsplangebietes aktive Lärmschutzmaßnahmen aufgrund der nur sehr geringfügig steigenden Lärmbelastung durch neu induzierten Verkehr innerhalb des Bebauungsplangebietes als unverhältnismäßig erscheinen.“ Grundsätzlich ist anzustreben, die Verkehrsbelastung in der Allmendstraße zu verringern.

Bezüglich des Gewerbelärmes ist festzustellen, dass innerhalb des Bebauungsplangebiets durch Gewerbelärm nur das Gebäude Obertalstraße 5 von maßgeblichen Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sein wird. Außerhalb des Bebauungsplangebietes ergeben sich im Tageszeitraum für die Wohnbebauung nördlich der Allmend- und Alemannenstraße sowie in der Goethestraße jeweils für die nach Süden gerichteten Gebäudefronten geringfügige Überschreitungen. Im Nachtzeitraum sind vor allem bei entsprechend warmer Witterung deutlichere Überschreitungen der Orientierungswerte für die nach Süden gerichteten Gebäudefronten gegeben.

Als Fazit ist festzustellen, dass bei Festsetzung der empfohlenen Immissionskontingente für die einzelnen Gewerbeflächen weder im Tages- noch im Nachtzeitraum mit maßgeblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm zu rechnen ist. Eine

Überlagerung der beiden Lärmarten ergibt im Bereich des Bebauungsplanes auch keine maßgeblichen negativen Einflüsse.

Artenschutzfachliche Prüfung:

Pauschal ist festzustellen, dass der größte Teil des Planungsgebietes bereits abschließend bebaut ist und auf diesen Flächen kaum naturschutz-relevante Veränderungen erfolgen werden.

Das Gelände des künftigen REWE-Marktes hat schon heute nahezu eine Vollversiegelung und wird durch extensive Dachbegrünung und einzelne Pflanzungen in Randbereichen voraussichtlich sogar noch eine Verbesserung erfahren.

Umfangreichste Ausgleichsmaßnahmen wird wohl die im Detail allerdings ebenfalls noch nicht abschließend bekannte bauliche Nutzung von Betriebsflächen der Firma Wehrle GmbH erfahren. Eine bereits 2009 durchgeführte artenschutzfachliche Prüfung ergab beispielsweise, dass auf der östlichen Freifläche ein rd. 7.000 m² großer Feuchtwiesenkomplex als Nahrungshabitat entstanden ist. Die umfangreichen Standortuntersuchungen haben ergeben, dass voraussichtlich auf der östlich angrenzenden privaten Wiesenfläche Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden könnten, da die im Gebiet festgestellten Vogelarten auf die nur in geringer Entfernung liegenden Flächen umsiedeln würden oder möglicherweise zumindest teilweise sich entlang des mäandrierenden Engelgrundbaches oder auch künftig in oder auf der Bausubstanz oder weiterhin bestehenden Freiflächen niederlassen würden.

Das beauftragte Planungsbüro Wick und Partner wird in der Sitzung des Gemeinderates zu allen Planungsinhalten und Gutachten Erläuterungen geben und zu Fragen zur Verfügung stehen.

Zum Verfahren:

Nach § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und in den Umweltberichten die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Außerdem holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, zum Planentwurf und der Begründung ein.

Nach Vorliegen aller Stellungnahmen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, bevor der Bauleitplanung als Satzung beschlossen werden kann.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben jedoch bereits zulässig, wenn für das Gebiet die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen ist, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt worden ist, wenn anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist. Diese gesetzlichen Möglichkeiten könnten insbesondere für das Vorhaben zum Neubau des Vollsortimenters REWE zur Anwendung kommen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bebauungsplan-Verfahren mit der Auslegung fortzuführen.

Stand der Vorberatungen

Die zur Planung bereits früher gefassten Gemeinderatsbeschlüsse sind im Abs. 1 dargestellt.

Kosten und Finanzierung

Durch die Nichtigkeit des am 24. Juli 2007 beschlossenen Bebauungsplans „Auf dem Moos“ sind im gesamten Plangebiet derzeit keinerlei bauliche Realisierungen genehmigungsfähig. Dies betrifft insbesondere den Neubau des REWE-Marktes und die anstehenden Erweiterungen der Firma Wehrle GmbH. Zur Schaffung von Planungssicherheit ist die erneute Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit allen erforderlichen Fachuntersuchungen durchzuführen.

Auf Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 – Sächlicher Aufwand der Bauleitplanung – sind im Haushaltsplan 2009 veranschlagt	50.000,00 €
und für alle Bauleitplanungen in Furtwangen insgesamt verausgabt.	50.334,85 €

Der Haushaltsplan 2010 sieht auf gleicher Haushaltsstelle	25.000,00 €
vor, der Haushaltsplan 2011	20.000,00 €

Für alle Bauleitplanungen in 2010 wurden verausgabt.	24.865,66 €
---	-------------

Hiervon entfielen/entfallen auf das Bebauungsgebiet „Auf dem Moos“:

	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>
Planungsbüro Wick + Partner, Stuttgart,	1.229,87 €	8.000,00 €	14.692,00 €
Büro Dr. Koehler u. Leutwein, Karlsruhe Verkehrstechnische Untersuchung incl. Kreisverkehr, Querspange usw.		8.330,00 €	
Büro Grigo, Pforzheim Lärmmessungen (Rest 1.485,42 € in Honorar Dr. Koehler und Leutwein 2011)	5.416,58 €		
faktorgrün, Freiburg artenschutzrechtliche Prüfung	8.246,70 €		
Büro Dr. Koehler u. Leutwein, Karlsruhe, Lärmschutzgutachten aufgrund der Umplanungen und der zu erwartenden Lärmentwicklungen durch Neubaumaßnahmen, Verschiebung der Abgrenzung GE/GI, u.a.	14.280,00 €		8.925,00 €
	-----	-----	-----
	29.173,15 €	16.330,00 €	23.617,00 €
	=====	=====	=====