



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 341

Datum : 27.05.2013

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

Anlagen : Lageplanauszüge

Thema:

Änderung des Bebauungsplanes "Breg" zur
Umwandlung des jetzigen Festplatzgeländes in
eine Gewerbefläche

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 11.06.2013

1. Zur Umwandlung der jetzigen Parkplatzfläche auf dem Areal Festplatz wird das Grundstück Gemarkung Furtwangen, Flst. Nr. 681/7 als Gewerbefläche und die gegenüber der Carl-Diem-Straße liegende Grünlandfläche als Mischgebiet ausgewiesen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das entsprechende Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1969 für den Bereich Carl-Diem-Straße mit dem ehemaligen Sägewerksbetrieb und Fertighausherstellung der angrenzenden Freifläche den Bebauungsplan „Breg“ erlassen. Gegenstand dieses Bebauungsplanes sind die drei bestehenden Hochhäuser und die Mehrfamilienhäuser entlang der Carl-Diem-Straße. Auf dem ehemaligen Sägewerk und Fertighausgrundstück steht jetzt ein Logistikzentrum eines hiesigen Industriebetriebes, auf dem Gelände des jetzigen Festplatzes war früher eine Sportfläche angelegt. Für diese Nutzungen wurde auch der früher mäandrierende Wasserlauf auf die jetzige Trassierung kanalisiert.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen - Gütenbach ist der Bereich des Logistikzentrums als Gewerbefläche ausgewiesen, das Festplatzgelände als öffentliche Parkfläche deklariert.

Bei der Stadt Furtwangen im Schwarzwald sind in jüngster Vergangenheit immer wieder Betriebe vorstellig geworden, expandieren zu wollen, wobei die verschiedensten Geländeuntersuchungen und detaillierten Betrachtungen der örtlichen Situation und der Erschließung bisher allerdings ergeben haben, dass zumindest mittelfristig für diesen Betrieb keine Neubaufäche zur Verfügung steht.

Eine Betrachtung der örtlichen Situation zeigt, dass neben dem mehrgeschossigen Logistikzentrum und in der Nähe der Hochhäuser ein nicht wesentlich störender Gewerbegebiet baulich vertretbar erscheint, wobei derzeit noch keine Detailplanungen zur Verfügung stehen. Für den nach § 37 LBO erforderlichen Stellplatznachweis kann möglicherweise die jetzige Grünfläche in einen Stellplatz umgewandelt werden.

Für die Auswahl dieses Gebietes spricht vor allem auch, dass die Erschließung auf das Gelände bereits leistungsfähig vorhanden ist und die Fläche nur rund 200 m neben der überörtlichen B 500 liegt. Die Trinkwasserversorgung kann nahezu optimal erfolgen, da dieses Gelände genau am Tiefpunkt zwischen den beiden künftigen Hochbehältern Mäderstal und Kussenhof liegt. Die Abwasserableitung kann über den in der Nähe verlegten Hauptsammler aus dem Bereich Mäderstal und Neukirch erfolgen.

Vorgesehen ist die Ausweisung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben aller Art, von Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben. Ausnahmsweise können in solchen Gebieten sogar Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und Ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dies bedingt, dass in der weiteren Planung Höchstwerte an Lärmimmissionen festgesetzt werden müssen.

Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB können mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Verwaltung empfiehlt daher, für den Bereich des bisherigen Festplatzes ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Stand der Vorberatungen

./.

Kosten und Finanzierung

Die finanzielle Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens wird im Zusammenhang mit Grundstücksverhandlungen erfolgen müssen.