

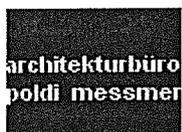
Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan Schützenbach– West-, III. Änderung

Teil I
Begründung gemäß § 9 (8) BauBG

Stand: 17.12.2013

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	Bestandsituation	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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 06. Februar 2012 (BGBl. I S. 148).
- Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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. 70 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl.S. 65, 73).
- Straßengesetz für Baden- Württemberg (StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 330, ber. S. 638), zuletzt geändert durch Artikel 69 des Gesetzes vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 73).
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2005 (GBl. S. 745, ber. 2006 S. 319), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 816).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. August 2012 (BGBl. I S. 1729).

2 Ausgangssituation

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1991 für die privaten Grundstücksflächen des Rotenbauernhofes rechts des Hinterschützenbaches zwischen dem ehemaligen Schwesternwohnheim und der damals neu angelegten Erschließungsstraße Schlossersmühle einen Bebauungsplan für ein Baugebiet mit einer WA- Nutzung mit bis zu 6- geschossiger Flachdachbauweise und auf dem Grundstück Flst. Nr. 416/30 ein Parkplatzgelände aufgestellt.

Für die Nutzung ergab sich jedoch in den vergangenen Jahren kein Bedarf, ein Erfordernis für diesen massiven Wohnungsbau ist auch in absehbarer Zeit nicht erkennbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenbach -West- III. Änderung“ verfolgt die Stadt Furtwangen das Ziel, der am Ort bereits ansässigen Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Damit soll längerfristig die wirtschaftliche Situation verbessert und 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. 1.3 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 die Luisenstraße mit angrenzender Bebauung und im Westen durch den Meisterberg.

Im Plangebiet befindet sich das Grundstück Flst.-Nr. 416/30 und teilw. die Grundstücke Flst.-Nr. 416/36, 432/2, 432/5, 432/6.
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 unterschiedlichste Nutzungstypen vorhanden, die sich wie folgt darstellen.

Im nördlichen und östlichen Plangebiet befinden sich Gewerbe mit der dazugehörigen Infrastruktur, im südlichen Bereich befindet sich ein Studentenwohnheim sowie Gebäude mit gemischter Nutzung.

Die restlichen Flächen, vorwiegend im Westen werden landwirtschaftlich als Weideland, ein kleinerer Bereich zu forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt.

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

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

Der Bestand und der Neubau des geplanten Hochregallagers sollen unmittelbar zusammengebaut werden und somit ein einheitliches Gebäude bilden. Der bauliche Zusammenhang ergibt in der Summe eine neue geringere Flächeninanspruchnahme und eine weitaus bessere Logistik.

3.2 Freiräume

Der Meisterberg mit seinen Weideflächen im Westen des Plangebietes stellt einen wertvollen Freiraum dar.

Durch die Einräumung eines Geh- und Fahrrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers ist die Offenhaltung dieses wertvollen Freiraums für die Zukunft sichergestellt.

Durch einen ausreichenden Abstand zur Baugrenze wird dem Schützenbach ein angemessener Raum zur Verfügung gestellt, indem naturnahe Uferbereiche und uferbegleitende Gehölzstrukturen entwickelt werden können. Außerdem werden zum Hochwasserschutz Retentionsbereiche geschaffen. Durch die von einer Hochbebauung freigehaltene Fläche im Norden des Geltungsbereichs bleibt der bestehende Freiraum erhalten.

3.3 Erschließung

Das Gebiet dient der Erweiterung der angrenzenden Gewerbeflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße „Schlossers Mühle“. Andienung und verkehrsmäßige Erschließung werden für den Betrieb im Planbereich ausschließlich links des Wasserlaufes abgewickelt.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Gasversorgungsleitungen der EGT Triberg sind im Plangebiet verlegt und dinglich gesichert.

Die oberirdisch verlaufende Mittelspannungsleitung wird nach Auskunft des Eigentümers EGT Triberg neben die Gasversorgungsleitungen unter die Erde verlegt. Die Stromversorgungsleitung ist dinglich zu sichern.

Zur Entsorgung von Schmutzwasser wird eine Sammelleitung mit Anschluss an den bestehenden städtischen Kanal auf Grundstück Flst. Nr. 416/36 verlegt.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Ziff. 2.1 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

Hinter dem im Süden an das Plangebiet angrenzende Studentenwohnheim soll auf dem Weideland eine Gewerbefläche ausgewiesen werden.

Zum Schutz dieser angrenzenden Wohnbebauung bleibt der angrenzende Bereich in einer Entfernung von rund 45 m frei von einer Bebauung.

Zulässig sind in den 3 Teilflächen im zeichnerischen Teil Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

$$L_{EK, \text{ tags}} = 60\text{dB(A)}; L_{EK, \text{ nachts}} = 45 \text{ dB(A)}$$

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl
In den Gewerbegebieten besteht die Möglichkeit einen Flächenanteil von 80 % mit anrechenbaren Grundflächen nach § 19 BauNVO zu belegen. Die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden Ausgleichsmaßnahmen werden dem Umfang nach im Rahmen eines Vororttermins mit der unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung des Naturschutzbeauftragten festgelegt.
- 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 gewerblich orientierten Bauvorhabens abweichende Bauweisen ohne 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 Verkehrsflächen / Stellplätze

Stellplätze

Bei der Festsetzung der Parkierungsbereiche wird eine städtebauliche und grünplanerische Grundordnung verfolgt.

4.6 Grünflächen

Die Grünflächen im Plan folgen vorrangig einer freiraumplanerischen Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes und dienen der Umsetzung von Maßnahmen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

Flächen für den Retentionsausgleich

Nach Auskunft des Amtes für Wasser und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald- Baar war ein Teil des Plangebietes im unmittelbaren Bereich des mit einem Geh- und Fahrrecht „3“ belegten Brückenbauwerkes überflutet.

Um auf diese Hochwasserproblematik (Grenze Jahrhunderthochwasser) einzugehen, wurde vom Planungsbüro Ernst & Partner Freiburg/ Villingen-Schwenningen für das Plangebiet vom Mündungsbereich Vordere Breg/ Schützenbach ein HQ 100 bestimmt.

Im Rahmen der Detailplanung hatte sich im Zuge eines Abstimmungsgesprächs mit der Amt für Wasser- und Bodenschutz ergeben, dass die verbleibende freie Fläche für den erforderlichen Retentionsausgleich möglicherweise nicht ausreicht.

Alle Beteiligten verständigten sich darauf, dass auf den Grundstücksflächen rechts des Schützenbaches keine separaten Gebäude mit Überbrückung des Schützenbaches errichtet werden, sondern der Schützenbach selbst auf einer Länge von rund 280 Meter in Richtung Westen verlegt werden soll.

Der Bachlauf kommt so in freier Flur zum Liegen, der Bachverlauf erfolgt entgegen dem bislang engen und geradlinigen Verlauf zukünftig in einem breiten Bachbett und mäanderförmig.

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 Ernst & Co., Beratende Ingenieure Freiburg/ Villingen 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 Anlage größerer Gebäude- und Hallenkomplexe im Sinne der beabsichtigten, gewerblichen Bebauung sollen dem ansässigen Gewerbebetrieb ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Wahl der Dachform eingeräumt 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.

Eine Gliederung der Fassaden in deren Länge und Höhe soll eine Maßstäblichkeit in deren Erscheinungsbild erreichen und eine Monotonie in der Gebäudeabwicklung vermeiden. Bei der Gliederung der Fassaden sollen möglichst bereits im Bestand 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

Werbeanlagen dürfen die Fassadenhöhe nicht überragen.

Unzulässig sind Lichtwerbungen in grellen Farben sowie mit wechselndem und bewegtem Licht.