



Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „2. Änderung – Sportzentrum Breg“

BEGRÜNDUNG

Allgemeines, Planungsabsichten und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen hat im Jahr 1973 den Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ erstellt. Dieser Bebauungsplan konnte nur teilweise realisiert werden. Anstelle eines geplanten Hartplatzes, wurde das dafür vorgesehene Teilgrundstück für den Neubau einer Tennishalle veräußert. Die ursprüngliche Planung sah im westlichen Plangebiet die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes für die Besucher des Sportzentrums Breg vor. Aufgrund der Frequentierung der Sportanlagen, war die Schaffung von zusätzlichen Parkflächen nicht erforderlich. Diese Parkplatzfläche wurde daher durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Sportzentrum Breg“ im Jahr 1996 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant und zwischenzeitlich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut.

Die Nachfrage nach Tennisplätzen ist in den letzten Jahren landesweit deutlich zurückgegangen. Die bislang 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 der Tennis- bzw. Soccerhalle zumindest auf einem Teilbereich des Grundstücks zu erhalten. In Absprache mit der zuständigen Baurechtsbehörde soll das Tennis-/Soccerhallengrundstück in zwei räumlich getrennte Mischgebiete, mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufgeteilt werden.

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. Zur städtebaulichen Abrundung und flexibleren Nachnutzung, wird der Bereich zwischen Sportfeld und Tennishalle zusätzlich als Mischgebiet überplant. Da dieser Bereich derzeit noch als „Hammerwurfplatz“ genutzt wird, ist für diesen Bereich derzeit keine unmittelbare bauliche Veränderung geplant.

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 Lageplan im Maßstab 1:500 bzw. 1:1000 entnommen werden.

Topographie

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

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. 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

Innerhalb des Planbereichs befindet sich laut dem Altlastenkataster der Stadt Furtwangen die Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“. Das Stammdatenblatt ist als Anlage Nr. 1 der Begründung beigelegt. Eventuell ausgehende Gefährdungen sind rechtzeitig zu beseitigen und dem Amt für Umwelt-, Wasser- und Bodenschutz des Schwarzwald-Baar-Kreises 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.

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.

Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraßen „Hinterbreg“ und „Im Mäderstal“. 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 lediglich im Falle der 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