

Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2. Änderung“

-Begründung-

zum Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2.Änderung“

Allgemeines, Planungsabsichten und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen hat im Jahr 1973 den Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ erstellt, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Sportstätte zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht neben der Herstellung von Fußballhartplätzen, auch den Bau eines Stadions mit Tribürendach, eine Leichtathletikanlage, verschiedene Kleinspielfelder mit Spielplatz, sowie ein Umkleidegebäude mit Platzwartwohnanlage vor.

Die planungsrechtlichen Konzeptionen wurden in den vergangenen Jahrzehnten nur teilweise realisiert werden. Anstelle eines geplanten Hartplatzes, wurde das dafür vorgesehen Teilgrundstück für den Neubau einer Tennishalle veräußert. Die ursprüngliche Planung sah im westlichen Plangebiet die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes für die Besucher des Sportzentrums vor. Diese Parkplatzfläche wurde durch eine vereinfachte Bebauungsplanänderung im Jahr 1996 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant und zwischenzeitlich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut. Auch die vorgesehenen KFZ-Stellplätze auf dem Festplatz wurden seinerzeit nicht hergestellt und durch den Bebauungsplan „Gewann-Breg, 2.Änderung“ im Jahr 2018 in ein eingeschränkt nutzbares Gewerbegebiet (GEe) umgewandelt.

Die Nachfrage nach Tennisplätzen ist in den letzten Jahren landesweit deutlich zurückgegangen. Die 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 in einem Teilbereich des Plangebietes zu stärken und fortzuentwickeln. Hierzu wird der Bereich zwischen bestehendem Sportfeld angrenzend zur nördlichen Gebietsgrenze und Tennis-/Soccerhalle, als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ überplant. Dieser Bereich wird derzeit als „Hammerwurfplatz“ genutzt und soll auch künftig einer sportlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Analog zu den bestehenden Bebauungsvorschriften aus dem Jahr 1973, sind innerhalb der Grünfläche zweckgebundene bauliche Anlagen wie z.B. Kassenhaus, Umkleidegebäude, Lagerschuppen für Sportgeräte, Platzwartwohnung, Tribürendach zulässig.

Das Tennis-/Soccerhallengrundstück Flst. Nr.: 675/2 wird in ein Sondergebiet für Sport- und Freizeit nach §11 BauNVO, sowie in ein Mischgebiet nach §6 BauNVO untergliedert. Aufgrund der gegenüber des Plangebietes liegenden schützenswerten Wohnbebauung, wurde eine Emissionskontingentierung für Lärm zur Tages- und Nachtzeit vorgenommen, welche einem Mischgebiet entspricht.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2. Änderung“

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 durch Ausweisung eines Mischgebietes mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen, ebenfalls bauplanungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert.

Im gesamten Plangebiet sind Tankstellen aus Immissionsschutzgründen nicht zugelassen. Gartenbaubetriebe werden aufgrund des Flächenbedarfs ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden aufgrund der Stadtrandlage und aus Rücksicht auf die gegenüber dem Plangebiet liegende Wohnbebauung ausgeschlossen. Ferner sollen die durch Vergnügungsstätten ausgehenden städtebaulichen Negativwirkungen z.B. durch Lärm- und Verkehrsbelästigungen zur Nachtzeit vermieden werden.

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/der Lageplan/Planzeichnung 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, soweit erforderlich, gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2. Änderung“

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. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Naturparks „Südschwarzwald“. Ansonsten sind keine Schutzflächen oder Schutzgebiete von der Planung betroffen.

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.

Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Planbereichs befindet sich laut dem Altlastenkataster der Stadt Furtwangen die Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“. Der Begründung ist das entsprechende Stammdatenblatt zur Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“, Nr.: T17.01.143-00 als Anlage beigefügt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, kann der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung ausgeschlossen werden. Die im Stammdatenblatt aufgeführte Fläche wird weiterhin im Bodenschutz- und Altlastenkataster als A-Fall geführt, um diesen Sachverhalt zu dokumentieren.

Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2. Änderung“

Sollten sich dennoch im Plangebiet bei Erkundungs- oder Baumaßnahmen optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens ergeben, sind diese dem Landratsamt 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.

Der Planungsbereich wird durchquert von dem Oberflächengewässer „Hintere Breg“. Zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Gewässers ist beidseitig ab der Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Verlauf des Gewässerrandstreifens ist im Einzelnen aus dem Lageplan ersichtlich. Auf die im Wasserhaushaltsgesetz in den §§ 38 Abs. 4 und 29 Abs. 2+3 beschriebenen, im Gewässerrandstreifen verbotenen Nutzungen und Vorhaben wird verwiesen.

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 des Plangebietes

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Kreisstraßen „Hinterbreg“ und „Im Mäderstal“ (K 5732) und befindet sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrtsgrenzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ sieht entlang der K5732 ein durchgängiges Zufahrtsverbot vor. Die bereits bestehenden und geplanten Zufahrten sind aus dem Lageplan ersichtlich. In diesen definierten Bereichen wird das Zufahrtsverbot entsprechend aufgehoben.

Die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Die Strom- und Wasserversorgung wird ebenfalls über das bestehende Ortsnetz gewährleistet.

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „Sportzentrum Breg, 2. Änderung“

Bauliche Nutzung

Im Plangebiet werden verschiedene Nutzungsarten ausgewiesen. Neben einem Sondergebiet für Sport und Freizeit (SO) nach §11 BauNVO ist die Ausweisung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen vorgesehen. Im nördlichen Plangebiet ist eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportplatz“ festgesetzt.

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