

STADT FURTWANGEN
Schwarzwald-Baar-Kreis

Begründung
gem § 9 BauGB

zum

Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“

Satzung

20.06.2017

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung
- 1.2 Plangebiet
- 1.3 Standort

2. Planerische Ausgangssituation

- 2.1 Übergeordnete Planungen
- 2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange
- 2.3 Eigentumsverhältnisse
- 2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

3. Planungskonzeption

- 3.1 Erschließung / Verkehr
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Boden und Baugrund
- 3.4 Hochwasser
- 3.5 Bregverlegung
- 3.6 Wasserschutzzone II

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 4.2 Örtliche Bauvorschriften

5. Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

6. Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

7. Bebauungsplanverfahren / Termine

8. Rechtsgrundlagen

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlaß und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Furtwangen liegt im Naturpark Südschwarzwald im mittleren Schwarzwald, rund 25 Kilometer westlich der Kreisstadt Villingen-Schwenningen und rund 27 Kilometer östlich von Freiburg. Auf bis zu ca. 1.150m über dem Meeresspiegel gelegen ist die Furtwangen gleichbedeutend die höchste Stadt Baden-Württemberg. Neben einer starken Industrie mit einer geringen Arbeitslosenquote wird die Kommune nachhaltig von der traditionsreichen Hochschule mit all seinen Facetten studentischen Lebens geprägt.

Die Udo Zier GmbH produziert seit knapp 90 Jahren am Standort Furtwangen Verpackungsmaterialien jeglicher Art und ist aufgrund hohen technischen Know-hows in der Lage strukturelle Standortnachteile bspw. hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung auszugleichen. Nachhaltige Firmenpolitik sorgt für stetiges Wachstum, so daß die Kapazitäten auf dem derzeitigen Firmenareal mittlerweile nicht mehr ausreichen. Um den Standort in Furtwangen erhalten zu können, was trotz der schwierigen Verfahrenslage und Randbedingungen Ziel des traditionsreichen Familienunternehmens ist, muß das Unternehmen in der Lage sein, sich räumlich entwickeln zu können. Erst dadurch kann es wettbewerbsfähig bleiben und Arbeitsplätze dauerhaft in Furtwangen erhalten. Aufgrund dessen und der daraus abzuleitenden Erweiterungsabsichten meldet die Udo Zier GmbH einen konkreten Bedarf bei der Stadt Furtwangen an.

Als Genehmigungsgrundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Erweiterung Udo Zier GmbH“ erforderlich. Dadurch sollen die angesprochenen Expansionsabsichten, aber auch schon vorhandene und erhaltungswürdige Anlagen planungsrechtlich geordnet und städtebaulich entwickelt werden. Insgesamt berücksichtigt die Planaufstellung die Belange der Wirtschaft und trägt so zu einer Stärkung des Gewerbestandortes Furtwangen bei.

1.2 Plangebiet

Die Planfläche befindet sich nördlichen Gebietsrand Furtwangen und grenzt direkt an die Kreisstraße K5730 „Katzensteigstraße“, die sich westlich des Firmengeländes befindet. Östlich des Plangebietes verläuft die Breg, die im Zuge der Gebietserweiterung in Abschnitten umgelegt werden muß. Das Gesamtgebiet umfasst eine Größe von 2,32 ha. Diese Fläche beinhaltet jedoch bereits die bestehenden Betriebsgebäude und –flächen. Die eigentliche Erweiterungsfläche beträgt ca. 0,8 ha.

1.3 Standort

Das beabsichtigte Erweiterungsvorhaben tangiert die direkt angrenzende freie Landschaft der Bregau, welche nach § 30 BNatSchG größtenteils als geschützte Lebensräume ausgewiesen sind. Daher ist der Umweltbericht und die darin vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens von zentraler Bedeutung.

Orts- und Landschaftsbild: Das gewachsene Landschaftsbild darf nicht nachhaltig negativ beeinträchtigt werden. Aufgrund der topographischen Begebenheiten (Bregau) ist der Standort exponiert und ökologisch bedeutend. Die Auswirkungen müssen durch geeignete Maßnahmen auf ein Minimum reduziert werden.

Landschaftsmerkmale / Grünstrukturen: Näheres im Umweltbericht.

Erschließung: Der Standort ist über die direkte Anbindung an die Kreisstraße 5730 bereits verkehrstechnisch erschlossen. Insgesamt sollen zwei Zufahrtsbereiche geschaffen werden.

Standortverfügbarkeit: Die Erweiterungsflächen befinden sich im Eigentum der Udo Zier GmbH und sind somit verfügbar.

Flächenausprägung: Der derzeit bereits bebaute Teil des Plangebietes ist entlang der K5730 von Nord nach Süd entwickelt und umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha. In östlicher Richtung soll die beabsichtigte Erweiterung nur die Flächen für eine Betriebsumfahrt umfassen, um so die Eingriffe in die Bregau und deren Überschwemmungsbereiche auf ein Minimum drücken zu können. Der weitaus größere Teil der Erweiterung soll in den weniger sensiblen Bereichen in Richtung Norden erfolgen.

Flächenausdehnung: Der gewählte Standort bietet im Sinne der Erweiterung eines bestehenden Firmensitzes gute Voraussetzungen. Die Gesamtfläche beträgt ca. 2,32 ha.

2. Planerische Ausgangssituation

Der Bebauungsplan wird im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

2.1 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan

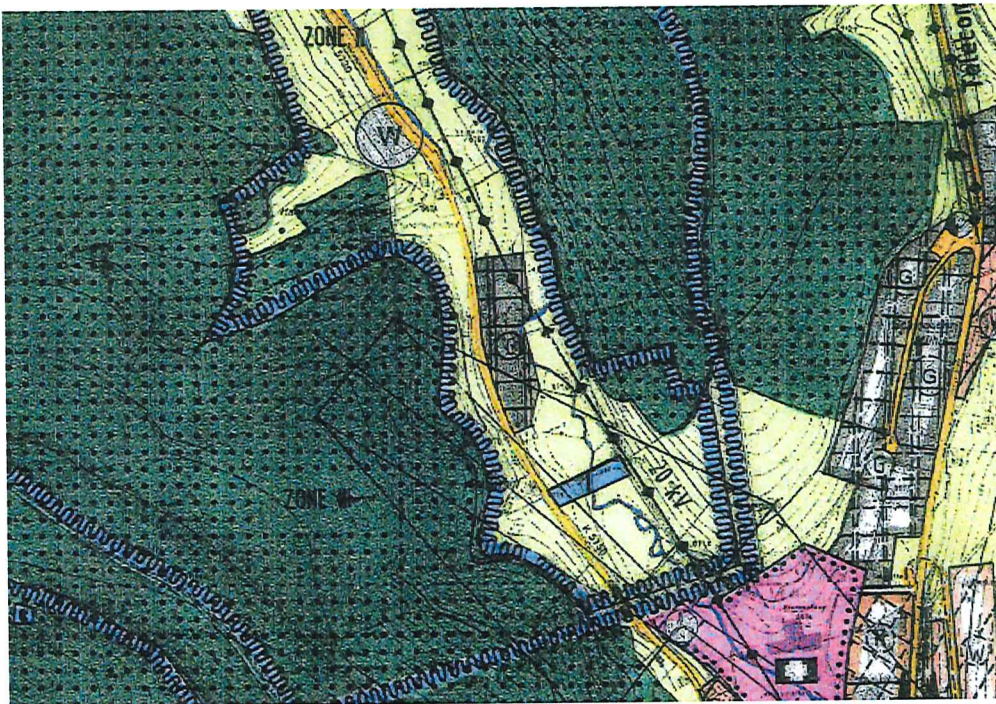
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach ist der Standort weitestgehend als "Gewerbefläche" ausgewiesen.

Im Bestand werden derzeit ca. 1,32 ha gewerblich genutzt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst ca. 2,32 ha. Davon sind 1,86 ha gewerblich genutzt festgesetzt. Die restlichen 0,46ha umgrenzen öffentliche Grünflächen, die im Wesentlichen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft dienen. Laut Raumordnungskataster sind im derzeitigen FNP 1,87 ha Gewerbeflächen ausgewiesen. Die Festsetzung im Bebauungsplan mit 1,86 ha unterschreitet diese Flächenvorgabe.

Die im Bplan festgesetzte GE-Nutzung nördlich der derzeitigen FNP-Grenze umfasst „nur“ 0,26ha. Allerdings ist die West-Ost-Ausdehnung des Bplans geringer als im FNP.

In Absprache mit dem Baurechtsamt des Landratsamtes Schwarzwald-Baar kann der Bebauungsplan daher trotz der Flächenabweichung zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan als aus diesem entwickelt angesehen werden.



Naturpark Südschwarzwald

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Naturparkes Südschwarzwald. Näheres im Umweltbericht.

Regionalplan

Im Regionalplan Schwarzwald-Baar ist die Siedlungsfläche von Furtwangen im ländlichen Raum. Die Ziele der Raumordnung stehen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Landesentwicklungsplan

Gemäß 3.1.9 Landesentwicklungsplan (LEP) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand zu orientieren. Zwar befindet sich der ausgewiesene Standort nicht unmittelbar im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung. Dennoch ist aus Sicht der Kommune aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme (0,8ha) der oben geschilderte Grundsatz des LEP's erfüllt.

2.2 Naturräumliche Situation / Ökologische Belange

Detaillierte Ausführungen hierzu sind dem beiliegenden Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flächen sind im Eigentum der Udo Zier GmbH.

2.4 Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei in folgender Abbildung dargestellte Altablagerungen „Aufschüttung Zier 1“ (südlich) und „Aufschüttung Zier 2“ (nördlich). Über die beiden Ablagerungen liegen dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis bisher nur die Ergebnisse einer historischen Standortrecherche vor. Demnach wurde im Zeitraum von 1964 – 1979 aufgefüllt. Kenntnisse über das Auffüllmaterial liegen dem Landratsamt nicht vor. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass Ablagerungsgut vorhanden ist, das unter abfallrechtlicher Betrachtung nicht uneingeschränkt verwertet werden kann.



3 Planungskonzeption

3.1 Erschließung / Verkehr

Die Andienung des Geländes erfolgt direkt aus der angrenzenden Kreisstraße K5730.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geländes werden im Zuge der Umstrukturierung neu geordnet, die vorhandenen übergeordneten Trassen außerhalb des Gebietes sind nicht betroffen.

3.3 Boden und Baugrund

Die Böden im Planungsgebiet werden in erster Linie von torfigen und anmoorigen Böden gebildet. Durch diese Torfschichten und Torflinsen ergeben sich Schwierigkeiten in der Gründung der Bauwerke. Zusätzlich sind Unterkellerungen der Gebäude nur mit hohem Mehraufwand machbar. Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich nicht um ungestörte natürliche Bodenaufbauten, da der Standort größtenteils bereits als Betriebsstandort genutzt ist und bereits in früherer Zeit verändert wurde.

3.4 Hochwasser

Das Plangebiet tangiert das in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg kartierte Überschwemmungsgebiet an der östlichen Gebietsgrenze. Im Bereich der künftigen Betriebsstraße uferd die Breg im HQ100-Fall über das vorhandene Bachbett aus.

Auszug Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW)



Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Bereich des hundertjährigen Hochwassers grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG i. V. m. § 78 WG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich. Vor Beschluss des Bebauungsplanes muss das entsprechende Einvernehmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG mit der Wasserbehörde erfolgen.

In Vorgesprächen mit der Wasserbehörde ist eine Befreiung vom Bebauungsverbot, wenn der verlorengelende Retentionsverlust von ca. 600m³ ausgeglichen wird, in Aussicht gestellt worden, so dass das Gewerbegebiet wie dargestellt festgesetzt werden kann. In Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar wird hierfür ein wasserwirtschaftliches Verfahren durchgeführt.

3.5 Bregverlegung

Aufgrund der räumlichen Nähe der direkt vorbeifließenden Breg, ist zur Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen die Verlegung des Bachbettes auf einer Länge von ca. 150m notwendig. Dabei muß das neue Gewässer naturnah gestaltet werden. In Absprache mit dem Amt- für Wasser und Bodenschutz muß auch hierfür ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

3.6 Wasserschutzzone II

Das Planungsgebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Katzensteig Zone II, dessen Größe 1090 ha beträgt. Der Tiefbrunnen liegt ca. 200 m unterhalb der geplanten Erweiterung. Um Einträge ins Grundwasser und eine Verschmutzung des Brunnes zu verhindern, sind entsprechende bauliche Maßnahmen zur kompletten dauerhaften Abdichtung des Geländes und Vorkehrungen zur sicheren Löschwassersammlung zu treffen. Dadurch ergeben sich Verbesserungen im Vergleich zum Status quo.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (GE)

Das Plangebiet soll dem beabsichtigten Erweiterungsvorhaben des Gewerbebetriebes dienen und vorhandene Nutzungen sichern..

Vergnügungsstätten werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Das Wohnen wird nur in eingeschränkter Form bzw. als Ausnahme betriebsbezogen zugelassen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplans mit seinen angestrebten Dichtewerten und Versiegelungsanteilen sowie der zugrunde gelegten städtebaulichen und grünordnerischen Planung.

Gebäudehöhe

Die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen als „First- und Traufhöhe“ und „max. Gebäudeoberkante“ soll eine homogene Gestaltung des Planfläche und des Straßenraumes sicherstellen. Öffentliche Belange zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes sollen nicht beeinträchtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an den für die zu erwartenden Nutzungen üblichen sowie in der angrenzenden Bebauung vorhandenen Gebäudehöhen

4.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.4 Pflanzgebote und Pflanzbindungen; Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen dienen der Minimierung und Kompensation der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigungen. Die Maßnahmen sollen weiterhin die landschaftliche Einbindung des Gebietes fördern und tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

4.2 Örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dächer wird die gestalterische Einbindung und eine Anpassung an das Orts- bzw. Landschaftsbild gefördert.

4.2.2 Gestaltung und Nutzung der Freiflächen

Die Bestimmungen dienen zur Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes mit seinen Zielsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft und der natürlichen Lebensgrundlagen. Darüber hinaus ist Ziel das Gelände möglichst zu erhalten.

5 Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt / Kosten der Planung

Die Kosten des Verfahrens trägt die Udo Zier GmbH.

6 Umweltauswirkungen und Ausgleichsbilanzierung

Siehe Umweltbericht vom XX.XX.2016 in der Anlage.

7 Bebauungsplan-Verfahren / Termine

13.09.2016	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
29.09.2016	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentl. Belange / frühzeitige öffentliche Auslegung
31.10.2016	
13.12.2016	GR – Vorabwägung, Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss
12.01.2017	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
13.02.2017	
12.01.2017	Öffentliche Auslegung
13.02.2017	
20.06.2017	Gemeinderat – Abwägung Öffentliche Auslegung
XX.XX.XXXX	Ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1)