

Stadt Furtwangen

Schwarzwald - Baar - Kreis

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan "S c h ü t z e n b a c h - W e s t"

1. Allgemeines - Planungsabsichten

Das Baugebiet "Schützenbach" liegt in nördlicher Richtung i.M. ca. 1.200 m vom Stadtkern entfernt, mit einer Höhenlage von 860 - 900 m über NN.

Die Haupterschließung erfolgt von der Bundesstraße B 500 (Furtwangen - Triberg) aus, durch besondere anbaufähige Erschließungsstraßen mit zwei Abzweigungen bzw. Einmündungen.

Zur weiteren Entwicklung der Stadt und Schaffung neuer Wohn- sowie Gewerbeflächen ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene und mit mehreren Anwesen bereits bebaute Gebiet erforderlich. Das Planungsgebiet bietet Anschlußmöglichkeit an die im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes "Schützenbach-Ost" und "Schützenbach-Ost II".

2. Lage des Planungsgebietes

Der Planungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluß des Ortsetters, im wesentlichen in der Talsohle des Schützenbaches. Es wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden durch das Grundstück Fl. St. Nr. 425, im Osten durch die Achse der Bundesstraße B 500, im Süden durch die bestehende Bebauung und der Luisenstraße.

Im Südwesten bildet der Schützenbach, im Westen der Krankenhausbereich bzw. das Personalwohnheim und der bestehende Wald am Meisterberg die Grenze.

Das Plangebiet umfaßt ca. 12,6 ha.

3. Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist in dem seit 29.06.1978 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen/Gütenbach erfaßt und hieraus entwickelt worden (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Das im Flächennutzungsplan ausgewiesene "allgemeine Wohngebiet am Osthang entlang der Straße B" wird als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Bereich "Straßenmeistergerätehof" ist ebenfalls Gewerbe-, tls. als eingeschränktes Gewerbegebiet festgelegt.

Diese Änderungen berufen sich auf die neue Rechtsprechung (Immissionsschutzgesetze), welche davon ausgeht, daß von dem geplanten Straßenmeistergerätehof Immissionen (Lärm) verursacht werden, die wiederum für ein angrenzendes Wohngebiet als wesentlich störend einzustufen sind.

4. Bauliche Nutzung

Durch eine gemenge Lage von unterschiedlichen Nutzungen mußte der Bestand mit der neuen Planung in Einklang gebracht werden. Dadurch ist auch gewährleistet, daß eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Anlagen gegeben ist.

Als Zwangspunkte sind zu berücksichtigen:

- a) Die Anwesen Faude Flst. Nr. 416/33 - 416/29 (KFZ-Werkstatt) und Firma Ganter Flst. Nr. 439/1 (Metallwarenfabrik) ergeben einen Gewerbegebietscharakter, der eine Abstimmung auf die angrenzenden Wohngebiete erforderlich macht.
- b) Die bestehende Wohnbebauung im Norden des Baugebietes und das anschließende Gewerbegebiet muß dorthingehend angepaßt werden.

Das Planungsgebiet umfaßt im südlichen Bereich ein "Mischgebiet"(MI) mit bestehender Bebauung und angrenzend ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA).

Der mittlere Teil wird "Gewerbegebiet" (GE) 2 - 2.1). Auf Flst. Nr. 416/35 (1) sind nur nicht wesentlich störende Betriebe nach § 6 BauNVO zulässig. Anschließend ist ein Gewerbegebiet (3 - 3.1) gegen Norden eingeschränkt (4) zur Errichtung eines Straßenmeistergeräthofes festgesetzt. Der westliche Bereich (größtenteils Hanggelände) ist ebenfalls Gewerbegebiet (5) - (6), welches nach Norden vor der bestehenden Wohnbebauung als eingeschränktes Gewerbegebiet (7) festgelegt wird.

5. Bauweise

Festgesetzt wurden:

"Offene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

"Geschlossene Bauweise" gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO.

Die Bauart ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

6. Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet enthält im Straßenbereich mehrere Verkehrsgrünflächen. Desweiteren sind an verschiedenen Punkten öffentliche Grünanlagen vorgesehen. Diese Bereiche dienen der Durchlüftung und Auflockerung des Gebietes.

Auf den öffentlichen- und Verkehrsgrünflächen ist eine lockere bodenständige Bepflanzung vorgesehen in Anlehnung an das Pflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB.

Grundlage der Begrünung ist weiterhin ein den Unterlagen als Bestandteil beigefügter Grünordnungsplan.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume weitgehendst zu erhalten, abgehende durch neue zu ersetzen. Desweiteren wird das Baugebiet von den benachbarten Waldgebieten unmittelbar beeinflusst. Der bestehende Wald am Meisterberg ist soweit als Ausstockung vorgesehen, daß eine Schutzzone von 30 m, gemessen zwischen neuer Waldgrenze und den Baugrenzen, entsteht, um die geplante Bebauung vor eventuell umstürzenden Bäumen zu sichern.

Einer Bebauung von Flurstück Nr. 431, bei welchem der Sicherheitsabstand von 30 m unterschritten ist, wird seitens der Forstbehörde nur

unter der Bedingung zugestimmt, daß eine Gefährdung der Gebäude durch geeignete Baumaßnahmen verhindert wird, welche im Zuge der Einzelbaugenehmigungen festzulegen ist.

7. Öffentliche Einrichtungen

Neben den Punkthäusern an der westlichen Hanglage wird ein öffentlicher Kinderspielplatz angelegt. Ferner sind an verschiedenen Stellen des Planungsgebietes im zeichnerischen Teil öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

8. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist bereits teilweise durch den Bestand gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des verplanten Bereiches erhalten bleibt.

Durch die variablen Dachformen und der Zahl der Vollgeschosse soll eine Aufgliederung bzw. Auflockerung erreicht werden.

9. Schutzbereich - nur GE 1 - Gewerbebereich 5 und 6 betreffend

Gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 15.09.1989 wurde festgelegt, daß die früher vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil näher gekennzeichneten Bereich entfallen.

Zur Vermeidung von Ansprüchen im Hinblick auf den Straßenmeistergerätehof wird in diesem Teil eine nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche Wohnnutzung ausgeschlossen (siehe § 6 der Bebauungsvorschriften).

10. Verkehr

a) Äußere Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes erfolgt über die neu geplanten Erschließungsstraßen an das qualifizierte Straßennetz der B 500 Furtwangen - Triberg.

b) Innere Erschließung

Im Bereich des Rotenbauernhofes ist in westlicher Richtung eine Abzweigung vorgesehen, die im Rahmen der Erschließung des städtischen Krankenhauses zum Teil bereits provisorisch angelegt ist. Das allgemeine Wohngebiet südlich der Straße zum Krankenhaus wird von dieser ausgehend durch die Straße "A", endend mit einer Wendeplatte, erschlossen.

Die Haupterschließung erfolgt durch einen plangleichen Knoten. Mit dieser Abzweigstraße "B" wird das Gewerbegebiet (3-3.1) + (4) "Straßenmeistergerätehof", das "Allgemeine Wohngebiet" und das "Gewerbegebiet" (5-6-7) am Ostrand, einmündend in die Straße zum Krankenhaus, erschlossen. Diese Straße ist bereits bis zum Ende des Straßenmeistergerätehofes ausgebaut.

Vorerwähnte Verkehrsplanung ist das Ergebnis eingehender Untersuchungen des Ingenieurbüros Breinlinger, Tuttlingen, im Einvernehmen mit den zuständigen Straßenbaubehörden.

Die in die B 500 einmündenden Fahrbahnen werden verkehrsgerecht angebunden (Abbiegespuren), wodurch ein geordneter Verkehrsfluß sowie eine Fortführung der Erschließungsstraßen mit max. 0,5 % Längsneigung gewährleistet wird.

Die entlang der B 500 bestehenden Einmündungen in die Bundesstraße werden teilweise aufgehoben. Die verbleibenden Zufahrtsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan mit "ZF" und den entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.

11. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichende Garagen- bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Im Bereich der beiden Punkthäuser nördlich des Schwesternwohnheimes wurde jeweils eine Tiefgarage ausgewiesen. Weiterhin sind in den Wohngebieten mehrere Flächen mit öffentlicher Parkmöglichkeit eingerichtet.

12. Verlegung und Ausbau des Schützenbaches

Um die vorgesehene Nutzung des Talgrundes als Wohn- bzw. Gewerbegebiet zu gewährleisten ist eine teilweise Verlegung des gegebenen Bachlaufes erforderlich. Im Bereich des "Straßenmeistergerätehofes" ist der Vorfluter bereits an die B 500 verlegt worden.

Bei Fl.St. Nr. 439/1 und 416/29 und 416/36 erfolgt beim Bachverlauf eine geringfügige Korrektur und fließt ab hier bis zur Einmündung in die Breg im bestehenden Bachbett.

Um einen natürlichen Verlauf des Gewässers zu erreichen, ist der Uferbereich mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Insbesondere beim "Straßenmeistergerätehof", wo eine Verlegung bereits vorgenommen wurde, ist eine intensive Bepflanzung mit Pflanzgut nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 (BauGB) in Verbindung mit dem Grünordnungsplan erforderlich.

13. Ver- und Entsorgung

a) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das stadteigene öffentliche Trinkwassernetz, welches in diesem Gebiet bereits teilweise vorhanden ist, unter Berücksichtigung nachfolgender Erläuterungen.

Das Wasserdargebot und der Wasserverbrauch für die Stadt Furtwangen wurden im Rahmen des Gesamtkonzeptes (Planungsverband Wasserversorgung westlicher Schwarzwald-Baar-Kreis) untersucht. Das Ergebnis zeigt eindeutig, daß die Stadt Furtwangen während dieses Betrachtungszeitraumes ausreichend mit Wasser versorgt ist. Das Regierungspräsidium Freiburg stellt ebenfalls mit Schreiben vom 18. Dezember 1989 fest, daß bei der Stadt Furtwangen keine Fehlmengen festgestellt wurden und allenfalls beim künftigen maximalen Spitzenbedarf eine geringe Fehlmenge auftreten kann. Die Stadt Furtwangen verfügt derzeit noch über Quelfassungen im Mäderstal, deren Mindestschüttung bei ca. 3 Liter pro Sekunde liegt und die in den Ermittlungen beim Planungsverband nicht mit einbezogen wurden. Diese Quellen sind derzeit außer Betrieb genommen und müßten, wenn sie wieder zugeschaltet werden sollen, von Grund auf saniert werden.

Von der Sanierung wird jedoch vorläufig abgesehen, da im Rahmen des Verbandes von unserer Seite 2 Liter pro Sekunde angemeldet wurden. Wir stellen also fest, daß die Wasserversorgung der Stadt Furtwangen gesichert ist.

Die Stadt Furtwangen hat für die Wasserversorgung ein Ausbaukonzept vorgelegt, dem das Regierungspräsidium Freiburg zugestimmt hat. Die Ausbaumaßnahmen sind dort im Einzelnen ersichtlich, ebenso der zeitliche Ablauf. In der Zwischenzeit wurde der erste Bauabschnitt durchgeführt (Erweiterung der Hochbehälter Kussenhof und Bregenbach, Neubau des Hochbehälters Sommerberg mit Pumpwerk und der Verbund zwischen Neukirch und Furtwangen). Im zweiten Bauabschnitt, derzeit im Gange, werden die Entsäuerungsmaßnahmen im Stadtteil Neukirch durchgeführt.

b) Abwasser

Die Abwässer werden über das städtische Kanalnetz - Mischsystem (welches bereits teilweise vorhanden ist) der Zentralkläranlage der Stadt Furtwangen zugeführt unter Beachtung nachfolgender ergänzender Darstellungen.

Im Gesamtkanalisationsplan der Stadt Furtwangen, der am 05. Dezember 1988 genehmigt wurde, sind alle Maßnahmen festgehalten. Der Gemeinderat hat ebenfalls zu den Ausführungsterminen Stellung genommen und beschlossen, daß die von der unteren Wasserbehörde festgelegten Termine akzeptiert werden. Im einzelnen darf noch auf folgende wesentliche Baumaßnahmen eingegangen werden:

- Die Furtwanger Kläranlage ist entsprechend den geforderten Bedingungen erweitert worden, die noch im Ablauf begriffenen Arbeiten beziehen sich in der Hauptsache auf wirtschaftliche Dinge (Verwendung von eigenem Faulgas und Umsetzung in Energie).
- Die Regenüberlaufbecken Talmatte in Schönenbach und Schönenbach II sind in Betrieb genommen worden, einschließlich dem Pumpwerk Schönenbach. Die Regenüberlaufbauwerke Moos und Schwimmbad sind vergeben bzw. ausgeschrieben und konnten nur in Folge von Grundstücksschwierigkeiten noch nicht begonnen werden. Wir gehen davon aus, daß im Laufe des Jahres 1990 beide Becken in Betrieb genommen werden können.

- Für das Regenüberlaufbecken Friedrichstraße wird derzeit der Entwurf gefertigt. Diese Maßnahme soll mit dem Bau unserer Parkstraße (Ostumgehung) gebaut werden. Nachdem sich der Ausbau unserer Abwasserentsorgung im wesentlichen nach den Vorgaben des Planfeststellungsbeschlusses richtet, sind wir der Auffassung, daß einer Genehmigung des Bebauungsplanes nichts mehr im Wege stehen dürfte.

c) Elektroversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das zuständige EVU (Elektroversorgungsunternehmen), welches für die Stromversorgung in den jeweiligen Bereichen der Stadt Furtwangen zuständig ist. Die von dort geforderte Trafostation ist im Plan mit erfaßt, vorhandene Freileitungen sollen den entsprechenden Bebauungen folgend, durch Kabel ersetzt werden. Die Hochstation wird entfernt.

d) Gasversorgung

erfolgt ebenfalls durch ein Energieversorgungsunternehmen, nachdem für dieses Gebiet eine Gasversorgung als Alternativenergie möglich ist. Eine Erdgashoch- und -mitteldruckleitung ist entlang der B 500 bereits vorhanden und kann je nach Fortschritt der inneren Erschließung auch auf diese Bereiche ausgedehnt werden.

Die gesamte Erschließung, Ver- und Entsorgung, erfolgt zur Vermeidung störender Eingriffe und oberirdischer Leitungen insgesamt unterirdisch. Anschlüsse, welche grundsätzlich nur provisorischen Charakter haben, können in Ausnahme- bzw. Einzelfällen auch für eine befristete Zeit von maximal 1 - 2 Jahren als Übergangslösung auf Antrag oberirdisch gestattet werden.

Leitungsrechte sind, soweit erforderlich und entsprechend dem derzeitigen Stand bekannt, im zeichnerischen Teil eingetragen.

14.

Folgeeinrichtungen

Solche sind, nachdem das Planungsgebiet bereits teilweise bebaut ist, im Bereich der Elektro- und Gasversorgung nicht erforderlich bzw. sind durch das EVU berücksichtigt. Bezüglich Wasser- und Abwasserbeseitigung verweisen wir auf die ergänzenden Angaben zu 13 a) bzw. b), außerdem wird auf die Angaben unter 16a und 16b hingewiesen.

15. Städtebauliche Daten

a) Flächengliederung

Größe des Planungsgebietes		ca.	12,60 ha	=	100 %
hiervon:					
Allgemeines Wohngebiet	WA	ca.	3,76 ha	=	29,84 %
Mischgebiet	MI	ca.	1,03 ha	=	8,17 %
Gewerbegebiet	GE	ca.	3,12 ha	=	24,76 %
Straßenmeistergerätehof					
Gewerbegebiet		ca.	1,40 ha	=	11,12 %
Öffentliche- und Verkehrs-					
grünfläche		ca.	0,55 ha	=	4,37 %
Straßenverkehrsflächen					
und Fußwege		ca.	1,98 ha	=	15,71 %
Wasserflächen einschl.					
Uferböschungen		ca.	0,76 ha	=	6,03 %

b) Im "Allgemeinen Wohngebiet" ausgewiesene Bebauung

3 Einzelhäuser	mit ca.	7	Wohneinheiten
3 Doppelhäuser	mit ca.	14	Wohneinheiten
3 Mehrfamilienwohnhäuser	mit ca.	39	Wohneinheiten
2 Punkthäuser	mit ca.	60	Wohneinheiten
	gesamt:	ca.	120 Wohneinheiten

Im Erdgeschoß eines Mehrfamilien-
wohnhauses
des täglichen Bedarfes. max. 2 Ladengeschäfte

16.a Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

(vorläufige Ermittlung als Kostenschätzung)

1. Straße B 500 mit Knoten - Anteil 1/2		
Straße	60.000,-- DM	
Brücke	60.000,-- DM	
Knoten	<u>5.000,-- DM</u>	125.000,-- DM
2. Straßen im Baugebiet		
Straßen	935.000,-- DM	
Wege	30.000,-- DM	
Parkflächen	300.000,-- DM	
Kanal	510.000,-- DM	
Wasser	340.000,-- DM	
Brücke	360.000,-- DM	
Bachverlegung	125.000,-- DM	
Beleuchtung	<u>50.000,-- DM</u>	2.650.000,-- DM
3. Knoten mit Linksabbiegerspur zum Krankenhaus		100.000,-- DM
4. Bepflanzungskosten lt. Grünordnungsplan gesamt:	<u>43.000,-- DM</u>	2.918.000,-- DM

16.b Folgekosten

1. Baukosten Kanal vom RÜB Friedrich- straße bis Baugebiet - Anteil 1/2	360.000,-- DM
--	---------------

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und die sonstigen Anliegerbeiträge nach Landesrecht werden aufgrund der jeweiligen Satzungen der Stadt Furtwangen erhoben.

Beabsichtigte Maßnahme

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Bebauung und Erschließung des Baugebietes bilden, ferner für etwaige Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes gemäß § 24 ff BauGB, die Umlegung, die Grenzregelung sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

23. April 1991

Furtwangen,

~~08.04.91~~



Der Gemeinderat:

Herb, Bürgermeister: