

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 - O 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 870 - 890 m über NN.

Die Haupteinschließung erfolgt von der Bundesstraße B 500 (Furtwangen - Triberg) aus, durch besonders 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 bereits im Flächennutzungsplan vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes "Schützenbach-Ost II", wofür bereits ein Planentwurf vorliegt.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Planungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluß des Bauungsgebietes "Schützenbach West", im wesentlichen in der Talsohle des Schützenbaches bzw. der angrenzenden Hangbebauung bis zur Vorder-schützenbachstraße.

Es wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 443/5 und 443/6, im Osten

durch die Straße C (Vorderschützenbachstraße Flst. Nr. 442), im Süden durch die bestehende Bebauung Flst. Nr. 435. Im Westen bildet die B 500 die Grenze. Das Plangebiet umfaßt ca. 3,20 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, im Anschluß an das WA-Gebiet ausgewiesene "GE-Gewerbegebiet am Nord-Westhang zwischen Wendelhof- und Vorderschützenbachstraße" wird als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

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 Zwangspunkt ist zu berücksichtigen:

Die zu einem Großteil bestehende Wohnbebauung im Osten des Baugebietes und die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes "Schützenbach Ost bzw. Ost.II".

Das Planungsgebiet umfaßt im südöstlichen Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA). Der angrenzende Teil wird eingeschränktes "Gewerbegebiet" (GE) (2). Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe nach § 6 BauNVO zulässig.

Das hier ausgewiesene Einzelgrundstück ist bereits teilweise bebaut.

5. Bauweise

Festgesetzt wurden:

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

Die jeweilige Bauart ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

6. Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet enthält im Straßenbereich 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. 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 Grünordnungsplan, der als Bestandteil beigelegt wird, ist zu beachten.

7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist weitgehendst durch den Bestand und Bebauung eines Gewerbebetriebes gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des verplanten Bereiches erhalten bleibt und gewährleistet ist.

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

8. Schutzbereich - GE 2 (6) betreffend

Bezogen auf die angrenzende Wohnbebauung ist im GE-Gebiet nur eine eingeschränkte Nutzung von § 8 BauNVO zulässig. Gestattet sind nur solche Betriebe und Einrichtungen, die lt. § 6 BauNVO (MI-Gebiet) möglich sind.

Im näher gekennzeichneten Bereich sind Vorkehrungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu treffen.

9. Verkehr

a) Äußere Erschließung

Der Anschluß des Baugebietes erfolgt über die neu geplante sowie eine teils bestehende Erschließungsstraße an das qualifizierte Straßennetz der B 500 Furtwangen-Triberg.

b) Innere Erschließung

Das WA-Gebiet ist talseits gegen NW bereits über eine bestehende Andienungsstraße in Richtung B 500 erschlossen. Die hangseitige Anbindung erfolgt unmittelbar von der ebenfalls bestehenden Vorderschützenbach-Straße C aus.

Die Flurstücke Nr. 441/4 und 441/3 erhalten ein im zeichnerischen Teil eingetragenes Geh- und Fahrrecht.

Die neue Haupteerschließung erfolgt durch einen plangleichen Knoten. Mit dieser Abzweigstraße "D" (Wendelhofstraße) wird das Gewerbegebiet GE 2 (6) sowie das weiterhin vorgesehene Gewerbegebiet "Schützenbach Ost II" weiterführend ab dem vorab eingeplanten Wendehammer erschlossen.

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. 2,5 % Längsneigung gewährleistet wird.

Verschiedene, entlang der B 500 bestehende Einmündungen in die Bundesstraße werden aufgehoben. Verbleibende Zufahrtsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan mit "ZF" und den entsprechenden Symbolen gekennzeichnet.

10. Ruhender Verkehr

Für die neuen Gebäude sind ausreichende Garagen- bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken vorgesehen. Auf den Gewerbegrundstücken besteht ebenfalls die Möglichkeit ausreichend Stellplätze einzuplanen.

Um eine Versiegelung des zu befestigenden Geländes einzuschränken, dürfen alle Vorplätze, Park- Lager- Hof- und Zufahrtsflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

11. Verlegung und Ausbau des Schützenbaches

Ab der Einmündung von Hinter- und Vorderschützenbach wird es erforderlich, den Bachverlauf auf eine kurze Strecke zu verlegen und bei Flst. Nr. 441/14 wieder in das bestehende Bachbett einzuleiten.

Um einen natürlichen Verlauf des Gewässers zu erreichen, ist der Uferbereich mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Hierfür wurde ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 (BauGB) vorgesehen. Gleichzeitig wird auf den als Bestandteil beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

Im Bereich Flurstück Nr. 441/15 ist eine Retentionsfläche vorgesehen, um dem Bachverlauf eine natürliche Ausgleichsfläche in Verbindung mit stärkeren Niederschlägen zu ermöglichen. Dieser Bereich ist in Anlehnung an den bereits vorerwähnten Grünordnungsplan naturbezogen anzulegen.

12. 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 Quellfassungen im Mäderstal, deren Mindestschüttung bei ca. 3 Liter pro Sekunde liegt und die in den Ermittlungen beim Planungsverband nicht 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 häuslichen Abwässer sowie Regenwetterabflüsse von gewerblich genutzten Flächen werden über das städtische Kanalnetz - Trennsystem (welches bereits teilweise vorhanden ist) der Zentralkläranlage der Stadt Furtwangen zugeführt.

Drainage- und Dachflächenwässer sind am Regenwasserkanal anzuschließen,

Nachfolgende ergänzende Darstellungen müssen beachtet werden:

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 Grund-

stücksschwierigkeiten 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 EVU (Elektrizitätsunternehmen EGT Triberg), welches für die gesamte Stromversorgung im Bereich der Stadt Furtwangen zuständig ist.

d) Gasversorgung

erfolgt ebenfalls durch die Elektrizitätsgesellschaft (EGT) Triberg als zuständiges Unternehmen, nachdem seit kurzem in diesem Gebiet die Gasversorgung möglich wurde.

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.

13. 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 12 a) bzw. b); außerdem wird auf die Angaben unter 15 a bzw. b hingewiesen.

14. Städtebauliche Daten

a) Flächengliederung

| | | | |
|--|-------------|---|---------|
| Größe des Planungsgebietes | ca. 3,20 ha | = | 100 % |
| hiervon: | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 1,65 ha | = | 51,56 % |
| Gewerbegebiet | ca. 0,80 ha | = | 25,00 % |
| Öffentliche Verkehrs- und Grünfläche | ca. 0,30 ha | = | 9,37 % |
| Straßenverkehrsflächen und Fußwege | ca. 0,30 ha | = | 9,37 % |
| Wasserflächen einschl. Ufer- böschungen | ca. 0,15 ha | = | 4,70 % |

b) Im "Allgemeinen Wohngebiet" ausgewiesene Bebauung

| | |
|----------------|-------------------------|
| 2 Einzelhäuser | mit ca. 3 Wohneinheiten |
| 2 Doppelhäuser | mit ca. 7 Wohneinheiten |
| | <hr/> |
| gesamt | ca. 10 Wohneinheiten |

15.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. Straße im Baugebiet v. o + 000 b o + 100 (Wendehammer) | | |
| Straße | 325.000,-- DM | |
| Brücke | 300.000,-- DM | |
| Kanal | 50.000,-- DM | |
| Wasser | 25.000,-- DM | |
| Beleuchtung | 5.000,-- DM | |
| Bachverlegung | <u>5.000,-- DM</u> | 710.000,-- DM |
| 3. Bepflanzungskosten lt. Grünordnungsplan | | <u>23.500,-- DM</u> |
| gesamt: | | 858.500,-- DM |

15.b Folgekosten

| | | |
|--|--|---------------------|
| 1. Baukosten Kanal vom RÜB Friedrich- straße bis Baugebiet - Anteil 1/4 | | 180.000,-- DM |
| 2. Regenüberlaufbecken Friedrichstraße Anteil 1/2 | | <u>25.000,-- DM</u> |
| gesamt: | | 205.000,-- DM |

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

16. 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.

Furtwangen, 22. 05. 90

Der Gemeinderat:



[Handwritten signature]

Herb, Bürgermeister