

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 II"

1. Allgemeines - Planungsabsichten

Das Baugebiet "Schützenbach" liegt in nördlicher Richtung i.M. ca. 1.370 m vom Stadtkern entfernt, mit einer Höhenlage von 880 - 895 m über NN.

Die Haupterschließung erfolgt durch Verlängerung einer von der B 500 ausgehenden und derzeit mit einer Wendepalte endenden, besonders ausbaufähigen Erschließungs - Wendelhofstraße (siehe Bebauungsplan Ost).

Zur weiteren Entwicklung der Stadt und Schaffung neuer Gewerbeflächen ist das im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene und mit verschiedenen Anwesen auf Flurstück Nr. 443, 443/5 und 443/8 bereits bebaute Gebiet erforderlich. Das Planungsgebiet soll kleineren bis mittleren Handwerks- bzw. Gewerbebetrieben, welche teilweise vorhanden und unzureichend untergebracht sind, die Möglichkeit bieten, sich nach hier aus- bzw. anzusiedeln. Anhand einer Bedarfsermittlung wurde nachgewiesen, daß im Bereich Ost II hierfür noch ein Flächenbedarf von i.M. ca. 25.000 qm besteht.

2. Lage des Planungsgebietes

Der Planungsbereich befindet sich in unmittelbarem Anschluß des Bebauungsgebietes "Schützenbach Ost", im wesentlichen in der Talsohle des Hinter- bzw. Vorderschützenbaches.

Es wird wie folgt eingegrenzt:

Im Norden durch die Grundstücke Flst. Nr. 443, 443/1, 443/2, 443/8, 446 und 459/6, im Süden durch die Straße C (Vorderschützenbach-

straße Flst. Nr. 442), sowie durch die bestehende Bebauung Flst. Nr. 441/1. Im Westen bildet die B 500 die Grenze, während im Osten in Richtung Wendelhof ebenfalls das Flurstück Nr. 446 anschließt.

Das Plangebiet umfaßt ca. 6,50 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). Der verplante Bereich wurde gegenüber der im obigen Plan ausgewiesenen Fläche von Osten her reduziert.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird ein Teilbereich (weitgehend bebaut) nördlich der Erschließungs - Wendelhofstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Der restliche Teil ist wie geplant Gewerbegebiet, entsprechend § 8 BauNVO.

### 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 Flst. Nr. 443/5, 443/7 und 443/8 (Baustoffhandel) im Nordwesten des Baugebietes ergeben bereits einen Gewerbegebietscharakter, an welchen sich die weitere Bebauung anlehnt, ausgewiesen als GE 2 (gegliedertes Gewerbegebiet).
- b) In dem gegen Osten angrenzenden Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO besteht eine Wohnbebauung für den Betreiber bzw. Eigentümer des vorerwähnten Gewerbegebietes.

Eine in der Talsohle gelegene Fläche (Flst. Nr. 443/6) zwischen Wendelhofstraße und Vorderschützenbach ist ebenfalls gegliedertes Gewerbegebiet wie bei a).

Die gegen Osten angrenzenden, nördlich und südlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen sind ausgewiesen als Gewerbegebiet (GE) 1 in Anlehnung an § 8 BauNVO.

5. Bauweise

Festgesetzt wurde:

Teils "Offene", teils "Besondere Bauweise" gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO.

Die jeweilige Bauart ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesen.

6. Öffentliche Grünflächen

Das Baugebiet enthält im Straßenbereich Verkehrsgrünflächen. Desweiteren sind an verschiedenen Stellen öffentliche Grünanlagen vorgesehen, solche sind in größerem Umfang mit im Mittel ca. 15 - 20 m breiten Grünstreifen, besonders in der östlichen Hälfte des Baugebietes zwischen Vorderschützenbachstraße (C) und neuer Bachführung des Vorderschützenbaches, sowie nördlich des (GE 1) Gewerbegebietes eingeplant.

Diese Bereiche dienen der Durchlüftung sowie Auflockerung und ergeben gleichzeitig einen großflächigen Übergang zur freien Landschaft.

Auf den öffentlichen - und Verkehrsgrünflächen ist eine lockere, tils. intensivere bodenständige Bepflanzung vorgesehen in Anlehnung an das Pflanzungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Auf den privaten Grundstücksflächen besteht die Bindung, vorhandene Bäume weitgehendst zu erhalten und abgehende durch neue zu ersetzen.

Desweiteren wird das Baugebiet von den benachbarten Wiesen und Waldgebieten unmittelbar beeinflusst.

Einzelheiten über die Art und den Umfang der vorgesehenen Bepflanzung sind aus dem als Bestandteil beigefügten Grünordnungsplan, der als landschaftspflegerischer Begleitplan in Absprache mit dem Naturschutzbeauftragten und dem Bund festgelegt wurde, zu entnehmen.

Ergänzend wurde in der Besprechung vom 26.04.1990 festgelegt, daß im Bereich des Bachbettes (Retentionsfläche) Erlen und an den Steilhängen Weiden gepflanzt werden.

## 7. Städtebauliche Gestaltung

Die städtebauliche Anordnung des Gebietes ist bereits teilweise durch den vorerwähnten Bestand gegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so abgestimmt, daß der Charakter des verplanten Bereiches, auch unter Berücksichtigung der beabsichtigten Bebauung, weitgehendst erhalten bleibt.

Durch die offene bzw. besondere Bauweise, variablen Dachformen (teilweise begrünt) und der Zahl der Vollgeschosse soll eine Aufgliederung bzw. Auflockerung erreicht werden.

## 8. Lärmschutzmaßnahmen

In diesem Bereich handelt es sich um ein gegliedertes Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO, in welchem nur nicht wesentlich störende Betriebe in Anlehnung an § 6 BauNVO zulässig sind.

## 9. Verkehr

### a) Äußere Erschließung

Der Anschluß erfolgt über die im angrenzenden Baugebiet Ost bestehende und derzeit mit einer Wendeplatte endende Erschließungsstraße an das qualifizierte Straßennetz der B 500 Furtwangen - Triberg.

### b) Innere Erschließung

Die neue Haupteerschließung erfolgt in der Talsohle verlaufend, ausgehend in Verlängerung der Wendeplatte von a). Mit der Wendelhofstraße "D" wird das bestehende Misch- bzw. Gewerbegebiet GE 2 (4) sowie weiterführend GE 2 (5) und neu GE 1 (1), (2), (3), endend mit einer Wendeschleife erschlossen.

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

Die in die B 500 einmündende Fahrbahn ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsgebiet "Schützenbach Ost" bereits verkehrsgerecht angebunden, sodaß ein geordneter Verkehrsfluß gewährleistet wird.

Entlang der B 500 bestehende Einmündungen in die Bundesstraße werden aufgehoben. Ein Zufahrtsverbot ist im zeichnerischen Teil (Lageplan M 1 : 500) eingetragen.

10. Ruhender Verkehr

Für bestehende bzw. neue Gebäude im Mischgebiet sind genügend Garagen- bzw. Stellplätze auf den einzelnen Grundstücken machbar. Auf den Gewerbegrundstücken besteht die Möglichkeit ausreichend Stellplätze auf der überbaubaren Grundstücksfläche einzuplanen bzw. unterzubringen.

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

Um die Nutzung des Talgrundes als Baugelände zu gewährleisten, wird eine Verlegung des derzeit in der Talaue fließenden Bachlaufes erforderlich. Dies soll in der Form erfolgen, daß der Vorderschützenbach in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem Naturschutz künftig von der Talaue weg, am südlichen Böschungsfuß unterhalb der Straße "C" verläuft, sich auf Flurstück Nr. 443/4 mit dem Hinterschützenbach vereinigt und bei Flst. Nr. 441/14 wieder in das bestehende Bachbett einmündet.

Um einen natürlichen Verlauf des Gewässers zu erreichen, ist ein geschwungener Ausbau vorgesehen, wobei die genaue Lage bei der Ausführung zwischen der Stadt Furtwangen in enger Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden festgelegt wird.

Um dem Bachverlauf eine natürliche Ausgleichsfläche in Verbindung mit stärkeren Niederschlägen zu ermöglichen, sind Retentionsräume in Form von wechselseitigen Vorländern vorgesehen. Diese sind zur Abminderung der Fließgeschwindigkeit zu begrünen und zu bepflanzen. Hierfür wurde wiederum ein Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziff. 25 (BauGB) vorgeschrieben in Verbindung mit dem bereits vorerwähnten landschaftspflegerischen Begleit- (Grünordnungs-) Plan.

12. Ver- und Entsorgung

- a) Die Wasserversorgung erfolgt über das stadt eigene öffentliche Trinkwassernetz, wobei im Hinblick auf die topografische Lage

des Gebietes zur Verbesserung vom neuerstellten Hochbehälter Sommerberg eine Versorgungsleitung in das Baugebiet verlegt werden muß, unter Hinweis auf nachfolgende Erläuterungen.

Das Wasserangebot und der Wasserverbrauch für die Stadt Furtwangen wurden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes 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 würden 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.

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 zu erweiternde städtische

Kanalnetz - Trennsystem - der Zentralkläranlage der Stadt Furtwangen zugeführt.

Drainage- und Dachflächenwässer sind - soweit technisch möglich - direkt in den Vorfluter einzuleiten, ansonsten in der Talniederung zu versickern.

Nachfolgende Darstellungen sind zu beachten.

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 (Ortsumgehung) 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 durch oberirdische 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 für das Planungsgebiet im Bereich der Elektroversorgung mit Ausnahme einer eventuellen Trafostation und in der Gasversorgung nicht erforderlich bzw. durch das EVU bereits berücksichtigt.

Bezüglich Wasser- und Abwasserbeseitigung verweisen wir auf die ergänzenden Erläuterungen 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. 6,50 ha = 100 %
hiervon:	
Mischgebiet	ca. 0,55 ha = 8,46 %
Gewerbegebiet	ca. 3,35 ha = 51,54 %
Öffentliche und Verkehrsgrünflächen	ca. 1,35 ha = 20,77 %
Straßenverkehrsflächen und Gehwege	ca. 0,40 ha = 6,15 %
Wasserflächen einschl. Uferböschungen und Retentionsräume als Überflutbare, begrünt u. bepflanzt Vorländer	ca. 0,85 ha = 13,08 %



15 a Der Stadt voraussichtlich entstehende Kosten

(vorläufige Ermittlung als Kostenschätzung)

1. Erschließungsanlagen im Baugebiet

Straße v. o + 100 bis o + 461	830.000,-- DM	
Brücke	250.000,-- DM	
Kanal	500.000,-- DM	
Wasser	110.000,-- DM	
Bachverlegung	210.000,-- DM	
Beleuchtung	<u>20.000,-- DM</u>	1.920.000,-- DM

2. Bepflanzungskosten lt. Grünordnungsplan		<u>103.000,-- DM</u>
	gesamt:	2.023.000,-- DM

15 b Folgekosten

1. Baukosten Kanal vom RÜB Friedrichstraße bis Baugebiet - Anteil 1/4		180.000,-- DM
2. Regenüberlaufbecken Friedrichstraße Anteil 1/2		25.000,-- DM
3. Hochbehälter Sommerberg - Druckerhöhung		<u>50.000,-- DM</u>
	gesamt:	255.000,-- DM

15 c Versorgungsleitung

vom Hochbehälter Sommerberg bis ins Baugebiet		200.000,-- 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 Umlage, die Grenzregelung sowie die Enteignung von Grundstücken, sofern letztere Maßnahme zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich wird.

Furtwangen, 09. 04. 91



Der Gemeinderat:

Herb, Bürgermeister: