

Gemarkung Furtwangen

SCHWARZWALD - BAAR - KREIS

Begründungzum Bebauungsplan "Altes Bahnhofsgelände (Baumann-/Bahnhofstraße)"1. Allgemeines- Planungsabsichten

Entlang der BREG haben sich in den letzten 150 Jahren die Gewerbebetriebe Furtwagens entwickelt, in einem schmalen Band, meist in der Bachau des Tales auf morastigem Baugrund südlich der Wohnhäuser.

Im Flächennutzungsplan der STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD in der Fassung: Oktober 1977 wurde das Gewerbegebiet ausgewiesen in einer Breite zwischen 100 m und 300 m und einer Länge von etwa 1900 m nach dem Bestand und einer Länge von c. 600 m in der bis heute nicht als Gewerbefläche genutzten "TALMATTE SCHÖNENBACH".

Im diesem Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet des Bebauungsplanes "ALTES BAHNHOFSGELÄNDE (BAUMANN/BAHNHOFSTRASSE)" mit folgenden Grundstücken enthalten und ausgewiesen als

<u>Mischgebiet</u> MI	die Flurstücke 235 + 238/1 + 242 + 242/1 + 243 + 244 + 245 + 246 und das frühere Flurstück 246/1, das mit dem Flurstück 246/2 vereinigt wurde.
<u>Gewerbegebiet</u> GE	die Flurstücke 246/2 und 251/4,
<u>Sondergebiet</u> B	das Flurstück 251/8.

2. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet ist begrenzt auf den Bereich zwischen Baumannstraße und Bahnhofstraße und umfaßt folgende Grundstücke der Gemarkung Furtwangen:

Flurstücke 235, 238/1, 242, 242/1, 243, 244, 245, 246, 246/2, 248(Breg), 251/4, 251/8,

und für die Straßen

Anteile der Flurstücke 236/1, 234, 247, 251/2, 251, 251/9, 251/10, 251/3.

Das Planungsgebiet umfaßt ca. 1.9 ha.

Zwischen der Baumannstraße (Flurstück 246/2, Höhe NN +857.05 FA.REINER) und der Bahnhofstraße (Flurstück 251/8, Höhe NN +869.34, SÜDWESTDEUTSCHE EISENBAHNEN AG) besteht ein Höhenunterschied von c. 2.30 m im Straßenverlauf.

3. Nutzung im Bebauungsplan:

Die Grundstücke 246/2, 251/4 und 251/8 werden gewerblich genutzt nach §8 Baunutzungsverordnung. (BauNVO)

Die Grundstücke 235, 238/1, 242, 242/1, 243, 244, 245, 246 dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören = Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Die im zeichnerischen Teil angegebenen Obergrenzen der baulichen Nutzung wurden nach §17 BauNVO 1990 festgesetzt

im Mischgebiet MI GRZ= 0.6
für die Flurstücke 235, 238/1, 242, 242/1, 243, 244, 245, 246,
für Flurstück 246
wurden die Grundflächen des bestehenden Gebäudes errechnet
GRZ= 0.51 ohne versiegelte Flächen,
GRZ= 0.90 wegen vorhandener versiegelter Fläche= Parkierung

im Gewerbegebiet GE I GRZ= 0.80
BauNVO 1990 § 17 errechnet jedoch
GRZ= 1.00 wegen vorhandener versiegelter Fläche= Parkierung
bei Flurstück 251/8 wegen Nutzung als Busbahnhof,
bei Flurstück 251/4 wegen Nutzung als Parkplatz

im Gewerbegebiet GE II GRZ= 0.80
BauNVO 1990 § 17 errechnet jedoch
GRZ= 1.00 wegen vorhandener versiegelter Fläche
bei Flurstück 246/2 wegen unterirdische Bauten und Parkplätze

Die in der Baunutzungsverordnung §17 Abs.2 Ziffer 2 vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können zum Tragen kommen

außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der Erhaltung der Landschaft und der Natur auf der anderen (südlichen) Seite der Südtangente,

innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Anrechnung des Bachbettes der Breg.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde aus der vorhandenen Bebauung errechnet nach den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg (1984) §2 (5) und zur Information bei den einzelnen Gebäuden im zeichnerischen Teil angegeben.

Es zählen als Vollgeschosse:

- Untergeschosse, die mehr als 1.40 m über die vorhandene, im Mittel gemessene Geländeoberfläche hinausragen und mindestens 2.30 m hoch sind,
- Oberste Geschosse, die über 2.30 m hoch sind.

Bei der Erstellung der Gebäude in den Jahren 1955-1980 nach der jeweils gültigen Landesbauordnung BADEN-WÜRTTEMBERG galten diese Bauteile nicht als Vollgeschosse.

4. Begründung des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet wird seit der Eröffnung der Bregtalbahn 1893 in großen Teilen gewerblich genutzt. Ein Bebauungsplan wurde von der Stadt Furtwangen nicht aufgestellt. Erweiterungsbauten konnten vom Baurechtsamt ohne Schwierigkeiten genehmigt werden.

Der Gesetzgeber hat die Rechtslage geändert:

Die 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen- 4.BImSchV) vom 24.Juli 1985 hat viele Produktionsverfahren genehmigungspflichtig gemacht. (Bundesgesetzblatt Nr.41-1985)

Ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.10.1974 (-IV C 77.73), legt fest, daß "Alle Anlagen, die in der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes aufgeführt sind, als regelmäßig störend anzusehen sind und nur im Gewerbegebiet 8 BauNVO zugelassen werden können im Wege der Befreiung."

Die Befreiung kann erteilt werden für Anlagen, die im Gewerbegebiet eines qualifizierten Bebauungsplanes liegen oder errichtet werden, wenn die Grenzwerte des BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES zur REINHALTUNG DER LUFT erreicht oder unterschritten werden:

- sowohl die Werte der "TECHNISCHEN ANLEITUNG zum SCHUTZE gegen LÄRM (TA-lärm) und VDI Richtlinie 2058 "Beurteilung von Arbeitslärm in der Nachbarschaft"
- als auch die Werte der "TECHNISCHEN ANLEITUNG zur REINHALTUNG der LUFT hinsichtlich staub,- gas,- und dampfförmiger Stoffe (TA-Luft)

Die Stadt FURTWANGEN IM SCHWARZWALD beabsichtigt nach und nach die tatsächlich gewerblich genutzten Flächen des Flächennutzungsplanes mit Bebauungsplänen zu sichern.

5. Bauweise

Festgesetzt wurde die OFFENE BAUWEISE gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch die Baumannstraße und die Bahnhofstraße erschlossen.

7. Ruhender Verkehr

Entlang der Baumann- und Bahnhofstraße sind öffentliche Parkplätze eingerichtet.

Die privaten und gewerblichen Stellplätze und Garagen sind nach dem Richtzahlen-Garagenerlaß einzurichten.

8. Ver- und Entsorgung

a. Wasserversorgung erfolgt durch das städteigene, öffentliche Trinkwassernetz.

b. Abwasser Die Abwässer werden über das örtliche Kanalnetz der Zentralkläranlage zugeführt.

c. Löschwasser

d. Elektroversorgung durch EGT.

9. Folgeeinrichtungen sind nicht erforderlich.

10. Städtebauliche Daten

Größe des Planungsgebietes	19155 m ²
hiervon	
Mischgebiet Mi	4444 m ²
Gewerbegebiet GE I	12176 m ²
Gewerbegebiet GE II	2535 m ²

11. Kosten

entstehen keine, da alle Straßen, Gehwege und Versorgungsleitungen vorhanden sind.