

Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „Katharinenhöhe, 3. Änderung“

Vereinfachtes Verfahren nach §13 BauGB

Begründung nach § 9 (8) BauGB

Allgemeines und Bestandssituation

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die kreisfreie Großstadt Freiburg befindet sich in ca. 45 km Entfernung, die Kreisstadt Villingen-Schwenningen in ca. 27 km Entfernung. Freiburg ist über die B 500 und die B 31 in ca. 50 Minuten zu erreichen, Villingen-Schwenningen über die B 500 und die B 33 in ca. 30 Minuten. Die Stadt Furtwangen hat 9.091 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 12/2018).

Das Rehabilitationszentrum Katharinenhöhe befindet sich unmittelbar angrenzend an die Nachbargemeinde Schönwald. Für das Klinikareal wurde im Jahr 1980 der Bebauungsplan „Katharinenhöhe“, welcher zwischenzeitlich durch zwei Änderungsverfahren überplant wurde, aufgestellt. Um die Nachfrage nach Rehabilitationsplätzen für krebskranke Kinder und eine Rehabilitation nach neuesten medizinischen und therapeutischen Erkenntnissen durchführen zu können, ist eine weitere Vergrößerung des Kliniktraktes erforderlich. Bereits in den vergangenen Jahren wurden mehrere Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen vorgenommen, welche auf Grundlage des bestehenden Bauplanungsrechtes teilweise im Rahmen von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt wurden.

Planungsabsichten, Anlass und Ziele der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes durch ein Deckblatt sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des Kliniktraktes nach heute erforderlichen therapeutischen und medizinischen Anforderungen geschaffen werden. Der vorgesehene Erweiterungsbau soll in der bereits vorhandenen Bauflucht zum Bestandsgebäude errichtet werden. Durch das Deckblatt werden lediglich die bisher vorhandenen Baugrenzen in gleicher Flucht zur bereits vorhandenen Bestandsbebauung um einige Meter erweitert. Die Erweiterung des Baufensters befindet sich komplett innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplanes. Ferner wurden die bereits überbauten Baugrenzen an den Bestand angepasst. In einem Teilbereich des Deckblattes war bisher im Bebauungsplan eine Tiefgarage bzw. Stellplatz und Verkehrsflächen festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Plangebiet auch weiterhin ein Sondergebiet „Rehabilitationsklinik Kinderkrebsnachsorge“ nach §11(2) BauNVO vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung sind entsprechend der vorhandenen Bebauung, für den Bereich der 3. Änderung eine Auslastung mit maximal drei Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt. Im nordöstlichen Deckblattbereich ist weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,15 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4, im südwestlichen Bereich weiterhin eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vorgesehen.

Bebauungsvorschriften

In Fortführung des bisherigen Baustils sind als Dachform auch weiterhin das Walmdach und das begrünte Flachdach vorgesehen. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung finden wie für das gesamte Bebauungsplangebiet, auch weiterhin die Bebauungsvorschriften zum Bebauungsplan „Katharinenhöhe“, in der Fassung der 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 13.12.1995, Anwendung.

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung finden wie für das gesamte Bebauungsplangebiet, die Baunutzungsverordnung (BaunVVO) von 1977 in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.1977 (BGBl. I. S. 1763) und die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), in der Änderungsfassung des Gesetzes vom 19.12.2000 (GBl. S. 760), Anwendung.

Flächennutzungsplan

Das gesamte bisher bebaute Gebiet inklusive der Bereich der 3. Änderung sind in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen Gütenbach, rechtsverbindlich seit dem 04.07.2018 als Sonderbaufläche ausgewiesen. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan ist im Lageplan/Deckblatt enthalten. Der Bebauungsplan „Katharinenhöhe-3.Änderung“ ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bestehende Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften

Der Abgrenzungsbereich der Bebauungsplanänderung tangiert die folgenden rechtskräftigen Bebauungspläne:

- Katharinenhöhe, rechtskräftig seit 27.03.1980
- Katharinenhöhe, 1.Änderung, rechtskräftig seit 13.12.1995
- Katharinenhöhe, 2.Änderung, sowie Ergänzung zur 2.Änderung, rechtskräftig seit 24.03.2004



Eigene Darstellung Bebauungsplan „Katharinenhöhe-Ergänzung zur 2.Änderung“ mit Darstellung der Abgrenzung der 3.Änderung, ohne Maßstab.

Umweltbelange

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich. Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen für den Geltungsbereich der 3. Änderung nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen. Notwendige Eingriffe in Gehölzbestände (starker Rückschnitt, Gehölzentnahme und der Gleichen) sind nur außerhalb der Nestbauphase, Brut- und Aufzuchtzeit, im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG.)

Die Bodenversiegelung ist gemäß § 1a (2) BauGB, sowie im Sinne einer naturnahen Wasserbilanz auf das notwendige Maß zu beschränken. Erschließungsflächen sollen auf das technisch vertretbare Mindestmaß beschränkt werden. Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung möglichst im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden. Im gesamten Plangebiet ist das Anlegen von Schottergärten unzulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der festgesetzten Wasserschutzgebietszone „Katzensteig-Furtwangen“, Schutzzone III. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis zum Wasserschutzgebiet „Katzensteig“ vom 10.08.1976 sind zu beachten.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Straßenmäßig ist die Rehabilitationsklinik Katharinenhöhe über eine Gemeindeverbindungsstraße an die B500, Anbindung Escheck, erschlossen. Die Energieversorgung erfolgt unverändert über das Netz der EGT Energie GmbH. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt wie bisher in Abstimmung mit der Bürgermeisteramt Schönwald aus dem Netz der Nachbargemeinde. Schmutzwasseranleitung erfolgt mittels Hebeanlage ebenfalls über das Leitungsnetz der Gemeinde Schönwald, welches im Zuge der Baumaßnahmen geringfügig ausgebaut werden muss.

Nachdem in früheren Jahren verschiedentlich Schäden am Vorfluter Richtung Katzensteig festgestellt wurden, ist am Meisterberggrundweg ein Pufferbecken mit einem reduzierten Durchlass angelegt worden. Aufgrund der Verlängerung der wasserrechtlichen Genehmigung wurde eine Ertüchtigung der Regenwasserrückhaltung erforderlich. Die Reduktion der Einlassmenge erfolgt durch eine Drosselklappe im Drosselschacht. Die Einleitung erfolgt in das angrenzende Gewässer Hohsbach“.

Empfehlungen/nachrichtlich übernommene Hinweise

Geotechnik

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am Regierungspräsidium Freiburg, LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis, Dioritporphyrit). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Flächenbeläge im Wasserschutzgebiet

Nach den zu beachtenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LUBW, 2005) sind in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes

„Katzensteig“ für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc. folgende Beläge zulässig:

-Pflaster- und Plattenbeläge aus flüssigkeitsundurchlässigen Materialien mit mind. 2 cm breiten Rasenfugen; - Rasenfugen; - Rasengittersteine; - Rasenwaben; - wasserundurchlässige Beläge; - DIBt.-zugelassene Flächenbeläge zur Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse.

Außenbeleuchtung

Bei Neuinstallationen der Außenbeleuchtung ist auf eine insektenfreundliche Gestaltung (LED- oder Natriumdampfhochdrucklampen mit langwelligem gelblichem Lichtspektrum) auch bezüglich der Gehäuse (vermeiden von Fallen) zu achten und die Abstrahlung der Beleuchtung in den Landschaftsraum/in den Außenbereich ist zu vermeiden.

Maßnahmen gegen Vogelschlag/vogelfreundliches Bauen

An großflächig vorgesehenen Glasflächen sollen bei einem erhöhten Vogelschlag geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dem Vogelschlag vorbeugen.

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Bebauungsplanänderung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen, den 09.03.2022

Prof. Manfred Kühne
Bürgermeisterstellvertreter



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen
im Schwarzwald
Telefon 0 77 23/9 39-0
Telefax 0 77 23/9 39-1 99