

Fertigung:8
Anlage: 4
Blatt: 1 - 5

Begründung

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet "Schönenbach-Hofgrund"

1. Planabsichten

1.1 Anlaß der Planaufstellung

Vorliegender Bebauungsplan wird aufgestellt, um dem ortsansäßigen Betrieb Ernst Reiner GmbH & Co. KG betriebliche Entwicklungsfläche bereitzustellen. Zunächst war beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan im Bereich Schönenbach-Moosmatte ausgewiesene Fläche hierfür in Anspruch zu nehmen. Da jedoch aus wasserwirtschaftlichen Gründen dieses Gebiet nicht verwirklicht werden kann, wurde vorliegender Ersatzstandort ausgewählt.

Unabhängig von dem aktuellen Plananlaß wird der Bebauungsplan als Gewerbegebiet so konzipiert, daß auch bei einer Nutzung durch einen anderen Betrieb städtebauliche Fehlentwicklungen, soweit überschaubar, ausgeschlossen werden (siehe insbesondere die Bauungsvorschriften).

1.2 Lage des Plangebietes

Das Baugebiet liegt östlich des Stadtkerns am Rande des Bregtales (siehe auch beigef. Übersichtsplan M. 1:5000, Anlage 6).

1.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Furtwangen verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1977 im Rahmen der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach.

In diesem Flächennutzungsplan ist eine größere gewerbliche Baufläche im Verlauf des Bregtales (nordöstlich des vorliegenden Planbereiches) dargestellt. Da es sich hierbei nach neueren Erkenntnissen des Wasserwirtschaftsamtes um Überschwemmungsflächen handelt, ist die Verwirklichung dieses gewerblichen Baugebietes (Schönenbach-Moosmatte) nicht mehr möglich. Der Bedarf an gewerblichen Bauflächen, insbesondere für die Entwicklung ortsansäßiger Betriebe, ist jedoch unbestritten. Im Rahmen der derzeit laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden hierfür auch entsprechende Flächen ausgewiesen werden müssen. Dies kann jedoch nur nach sorgfältigen und sich noch länger hinziehenden Untersuchungen erfolgen.

Da es sich bei den Bauabsichten der Firma Reiner um einen dringenden und unabweisbaren Sofortbedarf handelt, wird im Vorgriff auf die große Fortschreibung des Flächennutzungsplanes die vorliegende Fläche durch ein "punktueller Fortschreibungsverfahren" des Flächennutzungsplanes verwirklicht. Dieses Flächennutzungsplan-

Änderungsverfahren läuft zeitlich parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Änderungsentwurf ist die vorliegende Baufläche enthalten.

2. Planung

2.1 Nähere Beschreibung des Plangebietes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen mäßig von Nordosten nach Südwesten ansteigenden Hang. Das Baugebiet ist im Nordwesten durch eine Waldfläche begrenzt. Von Osten her ist die zukünftige Bebauung aus dem Bregtal einsehbar. Die Untergrundverhältnisse lassen nach den bisherigen Erfahrungen in vergleichbaren Gebieten eine Eignung für die vorgesehene Hallenbebauung erwarten. Eine Erkundung des Baugrundes, insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt wasserführender Schichten, ist jedoch notwendig und soll im weiteren Planungsverlauf erfolgen.

2.2 Bauliche Nutzung

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen, in der Erwartung, daß die gewerbliche Nutzung sich im Rahmen der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzung hält. In den textlichen Festsetzungen ist dieses Gewerbegebiet in einer Reihe von Punkten eingeschränkt, und zwar unabhängig von der derzeitigen voraussichtlichen Verwendung des Gebietes durch die Firma Reiner, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern. So sind Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke ebenso ausgeschlossen wie Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Tanzlokale und Diskotheken. Hierdurch soll bezweckt werden, daß das äußerst knappe gewerbliche Gelände, welches in Furtwangen überhaupt bereitgestellt werden kann, tatsächlich dem verarbeitenden Gewerbe zugute kommt.

Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe mit Warenangebot des täglichen Bedarfs über 300 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausgeschlossen, um nicht den Zielsetzungen der laufenden Stadtsanierung (Stärkung des Kernbereichs) entgegenzuwirken.

Wegen der ökologisch und wasserwirtschaftlich schwierigen Lage des Baugebietes im Einzugsgebiet des Bregtales wurden generell Betriebe, von denen besonders schädliche Emissionen für das Grundwasser zu erwarten sind, ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Da im vorliegenden Fall bereits der Vorentwurf für die Baumaßnahme vorliegt und der Gemeinderat auch den beabsichtigten Bauten im Grundsatz zugestimmt hat, ist die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung auf diese spezielle Vorgabe abgestimmt. So wurde auf die Festsetzung von Vollgeschossen und einer Geschoßflächenzahl verzichtet. Die Grundflächenzahl wurde entsprechend den Höchstwerten der BauNVO (§ 17) mit 0,8 festgesetzt. Die tatsächliche Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung wird sich jedoch ergeben durch die relativ eng um die beabsichtigten Baukörper herumgezogenen Baugrenzen (Baufenster) und durch Festsetzung einer Baugrenze in der dritten Dimension zur Einschränkung der Höhenentwicklung. Die Festsetzung erfolgt im Schnitt I - I.

2.2.3 Bauweise

Entsprechend den speziellen Anforderungen des gewerblichen Baugebietes wurde eine "besondere Bauweise" definiert und festgesetzt. Diese entspricht im Prinzip der "offenen Bauweise" (Grenzabstände nach außen), verzichtet aber auf eine Begrenzung der Längenentwicklung der Baukörper auf 50 Meter.

2.2.4 Grünplanung

Der Bebauungsplan ist durch einen Grünordnungsplan ergänzt und dessen wichtigste Aussagen sind in Form von Pflanzgebieten bzw. Pflanzbindungen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Als wichtige Aufgaben dieser Grünplanung waren aus städtebaulicher Sicht vorgegeben: Gestaltung des Waldrandes im Nordwesten und der Übergangszone zu den geplanten Bauten, Eingrünung ("Verschleierung") der zukünftigen Baukörper nach Osten, Mindestanforderungen an die Freiflächengestaltung um die Gebäude herum im Sinne einer landschaftsoptischen Verträglichkeit, Detailgestaltung der beabsichtigten Sammelparkplätze im Nordosten des Baugebietes wie Übergrünung, Eingrünung, Gestaltung der Zufahrt bzw. der Standplätze.

2.2.5 Waldränder

Schmaler Waldstreifen im Norden des Bebauungsplanes:

Der hier stockende Wald (65-90jährige Fichte) auf Flst. Nr. 19/5 der Gemarkung Schönenbach soll nach punktueller Entnahme von Fichten mit Laufhölzern bepflanzt werden. Zwar wird die Einbringung von Laubhölzern grundsätzlich durch die Forstverwaltung begrüßt. Aufgrund des Dichtstandes wird es aber nicht mit der Entnahme weniger Fichten getan sein (Lichtmangel). Bei größeren Lücken ist aber eine Sturmgefährdung (NW-Exposition) nicht auszuschließen. Ein Bestandesumbau kommt daher erst im Zuge der Verjüngung des Bestandes in Betracht. All diese Maßnahmen sind aber an das Einverständnis des Waldbesitzers gebunden und können unabhängig von der Bebauungsplanerstellung in die Wege geleitet werden.

Im Westteil des geplanten Baugebietes:

Hier soll der Waldrand eines Fichtenstangenholzes zurückgenommen werden. Der Wald soll in private Grünfläche sowie landwirtschaftliche Fläche (Feuchtgebiet) umgewandelt werden.

2.3 Städtebauliche Gestaltung

Außer der flächenmäßigen und höhenmäßigen Eingrenzung der baukörperlichen Entwicklung verzichtet der Planentwurf weitgehend auf Vorschriften über Baumaterialien, Farbgestaltung usw. Es wurde jedoch wegen der exponierten Lage des Geländes hinsichtlich möglicher Werbeeinrichtungen eine Einschränkung getroffen, die störende Werbeanlagen verhindert. Darüber hinaus sind glänzende Oberflächengestaltungen der Gebäude wegen ihrer Fernwirkung und des störenden Kontrastes zur natürlichen Umwelt untersagt.

2.4 Verkehr

Für die Erschließung des Baugebietes muß vom Stadtkern her auf der Trasse der ehemaligen Bahnlinie eine neue Zuwegung geschaffen werden. Diese wird auch einen begleitenden Gehweg enthalten. Bis zum Anschluß an bereits ausgebaute Straßenflächen wurden diese Flächen für Straßen und Böschungen usw. mit in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen. Diese Planung wurde bereits im Vorgriff im Detail erarbeitet. Zielsetzung dieser Tiefbauplanung war es insbesondere auch, durch entsprechende Ausformung der Böschungen, der höhenmäßigen Anordnung der Verkehrsflächen sowie der Zuordnung zwischen Fahrverkehrsfläche und Geh- und Radweg eine möglichst landschaftsschonende Baumaßnahme zu verwirklichen.

Im Nordosten der für die Errichtung der gewerblichen Hallen vorgesehenen Fläche soll ein dem Talverlauf folgender, langgezogener doppelseitiger Parkstreifen angeordnet werden. Dieser kommt höhenmäßig unterhalb des Hangfußes zu liegen und ist somit von evtl. Überflutungen (allerdings nur kurzzeitig und teilweise) betroffen. Dieser Nachteil würde von seiten der Benutzer in Kauf genommen werden. (Über die landschaftliche Einbindung dieser Fläche siehe unter 2.2.4.)

In diesem Zusammenhang entstand auch der Gedanke, diese Parkierungsfläche als "Parkpalette" aufzufassen, also eine zweite Etage vorzusehen, welche von der neu anzulegenden Straßenzufahrt her erschlossen wird. Die tieferliegende Überschwemmungsfläche wäre hiervon nicht betroffen, da allenfalls einzelne Stützen, welche die Parkpalette tragen, auf der Ebene des Überschwemmungsgebietes gegründet werden müßten. Zweckmäßigkeit und Vereinbarkeit mit den wasserwirtschaftlichen Zielsetzungen wurden im bisherigen Planungsverlauf geklärt. Ebenso wurde geklärt, auf welcher Trasse die Zufahrt zu den tieferliegenden Parkierungsflächen am wenigsten aufwendig erreicht werden könnte.

2.5 Ver- und Entsorgung

2.5.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Hier bieten die städtischen Einrichtungen die Voraussetzungen für den Anschluß der Bebauung.

2.5.2 Elektroversorgung

Eine Stromversorgung über die Ns-Freileitung für die ausgewiesenen Gewerbeflächen ist nach Aussage der EGT nicht möglich. Es werden sicher eine oder mehrere Trafostationen - je nach Energiebedarf - zu erstellen sein. Die vorhandene Ns-Freileitung muß voraussichtlich je nach Bebauung in Richtung Osten verschoben werden.

2.5.3 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann entweder durch einen Anschluß direkt an die Erdgas-Hochdruckleitung im ehemaligen Bahnkörper oder an das Mitteldruck-Versorgungsnetz in Furtwangen hergestellt werden.

3. Kosten

Die notwendigen Erschließungskosten werden derzeit noch ermittelt und zur gegebenen Zeit in das Planaufstellungsverfahren eingeführt.

Kanalisation	DM
Wasserversorgung	DM
Straßenbau (mit Beleuchtung)	DM
	DM	<u>1.290.000,-</u>

4. Städtebauliche Daten

Siehe Plan Flächennachweis.

5. Bodenordnung

Die Bereitstellung des benötigten privaten Geländes für die gewerbliche Erschließung wird derzeit durch Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer unter der Vermittlung der Stadt betrieben.

Stadt Furtwangen, den 25. 08. 94



Bürgermeister
Krieg, Bürgermeister

Freier Architekt Karlheinz Allgayer Städtebau • Planung
79104 Freiburg Stadtstraße 43 Telefon 0761 / 38 30 18

Freiburg, den 25.1.1994


.....
Planer