

STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD

SCHWARZWALD-BAAR-KREIS

B e g r ü n d u n g

Bebauungsplan "Schützenbach-West; 1. Änderung"

01. Bestand

Im Abgrenzungsgebiet für die beabsichtigte Änderung des bereits am 23. April 1991 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes "Schützenbach-West" liegen bisherige Gebäulichkeiten der Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG, des Autohauses Sucker und Hof- und Nebengebäude des Hofgutes Rotenbauernhof. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind als land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen genutzt.

Das Plangebiet umfaßt eine Teilfläche in Größe von ca. 400 x 100 m = 4 ha.

Der Planbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Norden: Durch die Grundstücksgrenze zwischen Flst. Nr. 416/36 und 416/35.

Im Osten: Durch den östlichen Fahrbahnbereich der B 500.

Im Süden: Durch die Einmündung Luisenstraße, Flst. Nr. 611/21 in die B 500.

Im Westen: Durch den Schützenbach mit Gewässerrandstreifen.

02 Übergeordnete Planung

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des bereits am 23. April 1991 beschlossenen Bebauungsplanes "Schützenbach-West" dar. Die Satzung wurde frist- und formgerecht auch beim zuständigen Baurechtsamt angezeigt, jedoch aus verschiedenen Gründen bis heute nicht durch amtliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt. Die überplanten Flächen sind in der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes südlich der Luisenstraße als gemischte Bauflächen und für den Bereich nördlich der Luisenstraße als gewerbliche Bauflächen enthalten.

03 Planungsziele

Der bisherige Bebauungsplan sah im Bereich der Flst. Nr. 611/20 und 611/19 eine MI-Nutzung mit dreigeschossiger Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Mit der Bebauungsplanänderung soll die Ausweisung der tatsächlichen Nutzung als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 angepaßt werden.

Für das Areal der Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG, Flst. Nr. 611, war bisher eine MI-Nutzung in viergeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von

0,4 vorgesehen. Auch diese bereits gewerblich genutzte Fläche soll als GE mit vier Vollgeschossen und entsprechend der tatsächlichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 ausgewiesen werden.

Auf der Hofraite des Hofgutes Rotenbauernhof waren in der bisherigen Planung insgesamt acht dreigeschossige Wohnhäuser mit entsprechenden Stellplätzen vorgesehen. Gegen diese massive Bebauung um das Hofgebäude wendet sich der Eigentümer des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes. Auch besteht seit Jahren keine Nachfrage nach mehrgeschossigen Wohnhäusern. Anstelle dessen soll eine Ausweisung einer durch Baufenster begrenzten Teilfläche mit Mischgebiet-Nutzung erfolgen und darüberhinaus die Restflächen um das Hofgebäude als Grünflächen und Pferdekoppel erhalten bleiben.

Auf der Wiesenflächen nördlich der Luisenstraße waren bisher sechs in drei-/viergeschossiger Bauweise möglichen Mehrfamilienhäuser geplant. Anstelle dieser mehrgeschossigen Wohnhausbebauung soll eine gewerbliche Nutzfläche in ebenfalls dreigeschossiger Bauweise für konkreten Bedarf und Nachfrage eines hiesigen Industriebetriebes ausgewiesen werden. Bedarf für diese gewerbliche Nutzung ist konkret gegeben, entsprechendes Bauvorhaben soll bereits in 1999 realisiert werden, da diesem Betrieb keine sonstigen Flächen für die erforderliche Betriebserweiterung zur Verfügung stehen.

04 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung des Bebauungsplanes "Schützenbach-West" im südlichen Teilbereich sieht primär den Verzicht auf mehrgeschossige Wohngebäude an der Bundesstraße B 500 vor. Anstelle dessen soll die Hofraite des Rotenbauernhofes weitestgehend offengehalten werden.

Für den Einzugsbereich der Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG soll eine Ausweisung entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten erfolgen. Darüber hinaus soll die Wiesenfläche an der B 500 nördlich der Luisenstraße für den Neubau eines Logistik-Zentrums gewerblich genutzt werden können.

Während der bisherige Bebauungsplan für diese Teilfläche bis zu viergeschossige Wohnhausbauweise vorsah, soll die Höhe des gewerblichen Gebäudes auf max. drei Vollgeschosse begrenzt werden.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 Abs. 1 der BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Einschränkung der Nutzung auf diese Nutzbarkeit erscheint auch in Bezug auf das in der Nachbarschaft befindliche Krankenhaus und Schwesternwohnhaus verträglich.

05 Erschließung

Bezüglich der verkehrsmäßigen Erschließung des Teilgebietes ergeben sich nahezu keine Änderungen. Die vorgesehene gewerbliche Teilfläche auf Flst. Nr. 416/36 soll eine direkte Zufahrt von der Luisenstraße aus erhalten.

Zur Sicherstellung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf außenliegenden Grundstücken soll für den Bereich des bereits bestehenden Wirtschaftsweges auf Grundstück Flst. Nr 416/36 ein Geh-, Fahr- und Viehtriebsrecht zwischen Baufenster und Uferbereich des Schützenbaches ausgewiesen werden.

Energieversorgung, Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung können über bereits im Plangebiet verlegte Leitungen sichergestellt werden. Das Niederschlagswasser muß zur Entlastung des städtischen Kanalnetzes und der Kläranlage direkt in den Vorfluter Schützenbach abgeleitet werden.

06 Erschließungsaufwand

Sämtliche im Abgrenzungsgebiet enthaltenen Flächen sind durch öffentliche Einrichtungen erschlossen. Für alle bereits vorhandenen und geplanten Baukörper bestehen Anschlußmöglichkeiten an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen und öffentlichen Verkehrsflächen. Somit entsteht keine öffentlicher Erschließungsaufwand.

Furtwangen im Schwarzwald, 23. März 1999

Der Gemeinderat



Richard Krieg
Bürgermeister