

Stadt Furtwangen Bebauungsplan ‚Auf dem Moos‘

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (§) BauGB

1. Plangebiet und Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Auf dem Moos‘ verfolgt die Stadt Furtwangen das Ziel, den sich abzeichnenden Strukturwandel im Plangebiet mit einer Gesamtplanung planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern und damit den Stadtumbau als Chance zu nutzen, die städtebauliche Situation im Gebiet zu verbessern sowie die stadträumliche Anbindung der Flächen in der Gesamtstadt aufzuwerten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14,4 ha und liegt östlich der Innenstadt Furtwagens im Bregtal.

Die Flächen im Planungsgebiet sind überwiegend als Gemengelage bebaut.

Die Flächen des Planungsgebietes stellen wichtige Siedlungs- und Entwicklungspotenziale der Stadt Furtwangen dar. Das Planungsgebiet umfasst eines der wenigen, ebenen Entwicklungsgebiete der Stadt Furtwangen. Die Entwicklungspotenziale für die Stadtentwicklung Furtwagens sowie die Entwicklungs- und Umstrukturierungsabsichten Privater sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Auf dem Moos“ zusammen gefasst und geregelt werden. Ebenso soll mit der Planung bereits herrschenden und weiteren städtebaulichen Missständen entgegen gewirkt werden.

Die Ziele und die Umsetzungsstrategie wurden im Vorfeld des Bebauungsplans durch ein Entwicklungskonzept rahmenplanartig formuliert. Mit diesem Entwicklungskonzept wurden die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden (TÖB) bereits frühzeitig beteiligt.

2. Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan hatte auf Basis des Baugesetzbuches die Anforderungen der Umweltprüfung abzuarbeiten. Der Umweltbericht umfasst daher folgende Untersuchungsgliederung zur Berücksichtigung der Umweltbelange für die Bebauungsplanung:

Analyse und Bewertung

- Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Die Beschreibung der Bestandssituation umfasst:

- die Funktion der Schutzgüter
- die Art des Bestands
- vorhandene Vorbelastungen
- Empfindlichkeiten und
- Entwicklungsmöglichkeiten

Auf die Bestandsbeschreibung und -bewertung baut die Beschreibung der mit der Umsetzung der Planung verbundenen Veränderung des Umweltzustandes auf. Sie ist Grundlage zur Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Bei der Beschreibung der Auswirkungen wird unterschieden in unerhebliche und erhebliche Auswirkungen.

Prüfung

- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung des Bauvorhabens
 - Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens

Maßnahmenplanung

- Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Ergebnis der Umweltprüfung

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch Bebauung beziehungsweise durch Versiegelung von Flächen
- der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung,

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen einer Ausgleichs-Eingriffsbilanzierung bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich wurden im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen unter anderem:

- das Ziel des sparsamen Flächenverbrauchs durch Beanspruchung bereits gewerblich genutzter und größtenteils versiegelter Flächen
- den Schutz des Bodens und der Wasserkreislaufs durch Minimierung des Versiegelungsgrades
- Ausgleichmaßnahmen durch grünordnerische Vorgaben zur Übernahme in die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie Anlage von Grünflächen zur ökologischen und gestalterischen Aufwertung, Anlage und Entwicklung von Gehölzflächen, Anlage und Erhalt des naturnahem Uferrandstreifens u.ä.

Mit der Übernahme der Vorgaben in Form von planungsrechtlichen Festsetzungen reagiert der Bebauungsplan auf die zu erwartenden erheblichen und nicht erheblichen Beeinträchtigungen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit Durchführung der festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Umsetzung der

Gebietsumwandlung und –entwicklung die bestehende Umweltsituation in Teilen nachhaltig verbessert werden kann. Insbesondere dienen die Maßnahmen an der Breg der Biotopvernetzung und dem Hochwasserschutz sowie die grünordnerischen Vorgaben einer Verbesserung des Landschaftsbildes.

Trotz der vorgeschlagenen Maßnahmen bleiben Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Flora/Fauna und Boden zu konstatieren.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorentwurfsplanung

Die frühzeitige Beteiligung wurde mit einem Vorentwurf des Bebauungsplanes durchgeführt.

Die Erarbeitung des Vorentwurfes erfolgte auf Grundlage eines Entwicklungskonzeptes zur Stadtentwicklung Furtwangen Süd-Ost. Bereits mit dem Stadtentwicklungskonzept wurde im März 2005 eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt, mit dem Ziel Anregungen und Stellungnahmen für die beabsichtigten Planungsziele einer Gesamtentwicklung zu erhalten.

Die Ergebnisse aus dieser Beteiligungsphase konnten bei der Erarbeitung des Vorentwurfes bereits abgewogen werden und Berücksichtigung finden.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde nun im förmlichen Bebauungsplanverfahren der Bürgerschaft Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB sind die Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Planwerk gebeten worden.

Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 (7) BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

1. Eingegangene Anregungen der Behörden und beteiligten Träger öffentlicher Belange

- Der Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr zur Einhaltung eines anbaufreien Streifens entlang der Landesstraße im Außenbereich wurde berücksichtigt.
- In einer intensiven Abstimmung mit der Außenstelle Rottweil des Amtes Vermögen und Bau Baden-Württemberg konnten die Belange bezüglich der Objektplanung am Hochschulstandort im Bebauungsplan weitestgehend Berücksichtigung finden.
- Der Anregung der IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg, die Begrenzung der Verkaufsflächen für Randsortimente im Non-Food-Sektor innerhalb der Sondergebiete mit Verkaufsflächen für den Nahrungs- und Genussmittelsektor zu reduzieren wurde in der Abwägung nicht nachgekommen. Das Einzelhandelskonzept, auch nach Rücksprache mit dem Verfasser, lässt eine Begrenzung auf bis zu 25 % zu.
- Von Seiten der Stadt Vöhrenbach wurde angeregt, die Planungen auf die Problematik der Hochwassersituation hin zu prüfen. Im Bebauungsplan wurden daher Festsetzungen zur Pufferung und Minderung des Oberflächenwasserabflus-

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

ses getroffen. Von einer Verschärfung der Situation durch die Planung ist daher nicht auszugehen.

- Von Seiten der Grundschule wird die Erhaltung des fußläufigen Wegenetzes angemahnt; der Bebauungsplan sieht ein differenziertes Erschließungskonzept vor, das durch weitere Fuß- und Radwegeverbindungen die Bestandsituation ergänzt.
- In der Stellungnahme der evangelischen Kirchengemeinde wird insbesondere auf die innerörtliche Einzelhandelssituation hingewiesen sowie auf die Parkplatzsituation. Die mit Aufstellung des Bebauungsplanes ausgewiesenen Einzelhandelsflächen sind als ergänzende Verkaufsflächen gegenüber der Innenstadt anzusehen, die in diesem Maße aufgrund der kleinteiligen Strukturen in der Innenstadt nicht angeboten werden können, jedoch für die Kaufkraftbindung der Stadt Furtwangen wichtig sind. Die Lösung des allgemeinen Parkplatzdefizits der Stadt bleibt weiterhin Aufgabe der Stadtentwicklung; das Angebot durch eine Parkhaus wird außerhalb des Geltungsbereichs realisiert werden.

2. Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

- Die Rechtsanwälte Dohle, Simon, Freiburg fordern im Namen der Firma ALDI die Aufhebung der im Vorentwurf auf die Sondergebiete bezogene Verkaufsflächenbegrenzung, mit der die Bestandsbetriebe auf ihr derzeitiges Flächenangebot begrenzt werden. Es wird weiter gefordert, das zur Verfügung stehende Verkaufsflächenpotenziale auf die beiden Grundstücke/Betriebe ALDI und geplanter LIDL-Markt zu verteilen.

Es wurde im Bebauungsplan daraufhin eine Gesamtflächenbegrenzung der Verkaufsfläche vorgesehen und die Abgrenzung des Sondergebietes neu gefasst.

- Eine Wohnungseigentümergeinschaft fordert den Bestandsschutz für die bestehende Wohnnutzung im Geltungsbereich, die Aufgabe eines öffentlichen Fußweges auf deren Privatgrundstück sowie die Beibehaltung der privaten Grundstücksgrenzen und der Grundstückszufahrt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden langfristige Planungsziele der Stadt Furtwangen formuliert. Daher wurde in der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange an der Plandarstellung festgehalten; der Bestandsschutz wird mit einer bedingten Zulässigkeit nach § 9 (2) von bestimmten Nutzungen auch im direkten Umfeld des Privatgrundstückes ausreichend geschützt.

- Von einem Bestandsbetrieb innerhalb des Geltungsbereichs wird zum einen der Bestandsschutz für den eigenen Betrieb angemahnt, zum anderen die Anforderungen zur Umsetzung eines geplanten Bauprojekts und dessen Vorstellungen zu Inhalten des Bebauungsplanes dargelegt. Auch hier wurde unter Berücksichtigung des Bestandsschutzes auf den Planaussagen festgehalten.
- Die Firma Lidl-Vertriebs-GmbH & Co.KG sowie deren Architekt gaben zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes konkrete auf ein Bauvorhaben bezogene Stellungnahmen ab.

In einer intensiven Abstimmung wurden die Belange bezüglich der Objektplanung erörtert und abgestimmt. Im Verfahren wurden die privaten und öffentlichen Interessen abgewogen und einvernehmlich im weiteren Planungsstand eingearbeitet.

- Von einer Eigentümer-Besitzgesellschaft und einem ansässigen Betrieb wird das Erschließungskonzept kritisch bewertet und darauf hingewiesen, dass keine

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

Bereitschaft besteht, private Grundstücksflächen für die Umsetzung der öffentlichen Erschließung abzutreten. Des Weiteren wird auf eine beabsichtigte betriebliche Erweiterung im Plangebiet hingewiesen, auf die die Bebauungsplanung abzustimmen ist.

Mit den Nutzungsveränderungen durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsflächen wird die städtebauliche Situation grundlegend verändert; hierfür wurde das, auch für die derzeitige Nutzung nicht ausreichende Erschließungsnetz, den neuen Anforderungen angepasst und ergänzt. Nach Prüfung unterschiedlicher Alternativen und in der Abwägung öffentlicher und privater Belange wurde die im Entwurf dargestellte öffentliche Erschließung gewählt.

- Als Grundstückseigentümer wurde eine Ausweitung der Baugebietsgrenzen einer ausgewiesenen Mischbaufläche gefordert. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass durch die Veränderung der Verkehrserschließung durch Bau eines Kreisverkehrs keine Einschränkungen hingenommen werden. Dieser Stellungnahme konnte nicht entsprochen werden, da die Mischbaufläche durch eine Überschwemmungsfläche begrenzt wird und die Ausweisung einer Baufläche im Überschwemmungsgebiet (Rechtsverordnung) unzulässig ist; einen Ausgleich der Überschwemmungsfläche an anderer Stelle in diesem Bereich war nicht möglich.
- Als weitere Eigentümergemeinschaft werden in einer erneuten Stellungnahme wiederum die Anforderungen zur Umsetzung des geplanten Bauprojekts (Lidl) und dessen Vorstellungen zu Inhalten des Bebauungsplanes formuliert. Die Belange wurden mit der Firma Lidl (s.o.) abgestimmt.

Entwurfsplanung

Mit der Offenlage hatte die Öffentlichkeit erneut die Möglichkeit ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf des neuen Plankonzeptes zu äußern.

1. Eingegangene Anregungen der beteiligten Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Offenlage wurde den Fachplanungsträgern gemäß § 4 (2) BauGB die Möglichkeit gegeben, erneut Stellung zum Planwerk zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 (7) BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

- Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr verwies auf die Stellungnahme zum Vorentwurf, die bereits in der Planung Berücksichtigung fand
- Die IHK Schwarzwald-Baar-Heuberg verweist wiederum auf die Stellungnahme zum Vorentwurf. Die geforderte Verbesserung der Verkehrserschließung und Anbindung des Plangebiets an die Innenstadt wurde in der Planung berücksichtigt. Den Bedenken gegenüber der Begrenzung der Randsortimente auf 25 % und der Forderung nach einer Reduzierung wird nach erneuter Prüfung nicht nachgekommen; mit dem Einzelhandelsgutachten ist die festgesetzte Begrenzung der Randsortimente auf 25 % abgedeckt.

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB

2. Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Offenlage des Planentwurfs durchgeführt. Die vorgebrachte Anregung wurden im Sinne von § 1 (7) BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind eine Vielzahl unterschiedlicher, in den Sachthemen jedoch inhaltlich gleiche Stellungnahmen eingegangen. Diese sollen daher in ihrer Abwägungsrelevanz auf die Planung zusammenfassend dargestellt werden. Im Planungsverfahren wurden die gesamten Anregungen entsprechend § 1 (7) BauGB untereinander und gegeneinander abgewogen.

- Die Rechtsanwälte Dohle, Simon, Freiburg sehen in Vertretung der Firma ALDI auch in der nun erfolgten Gesamtflächenbegrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im Nahrungs- und Genussmittelsektor keine ausreichende Berücksichtigung der privaten Belange der Firma ALDI und fordern wiederum eine gleichgewichtige Erweiterungsmöglichkeit zwischen Aldi und Lidl.
An der Gesamtverkaufsflächenbegrenzung wurde festgehalten und damit das Ziel verfolgt, die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels zur Stärkung der Kaufkraftbindung in Furtwangen realistisch zu ermöglichen und die Flächenausweisung städtebaulich ordnend nahe den übergeordneten Verkehrerschließungen anzubieten.
- Der erneuten Anregung eines Grundstückseigentümers, eine Ausweitung der Baugebietsgrenzen einer ausgewiesenen Mischbaufläche zu ermöglichen, konnte aus den Gründen des nicht möglichen Eingriffs in das Überschwemmungsgebiet nicht nachgekommen werden.
Auch der Forderung, auf den Kreisverkehr an der Allemannen-/Obertalstraße/Allmendstraße zu verzichten, konnte nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht nachgekommen werden; der Kreisverkehr verspricht eine adäquate verkehrstechnische Lösung.
- Mit der Stellungnahme der Rechtsanwälte Wurster, Wirsing, Schotten wird zu bedenken gegeben, dass in der Aufstellung des Bebauungsplanes private Belange von Grundstückseigentümern und Firmen mangelhaft ermittelt und berücksichtigt worden seien. Dies beziehe sich auf die Standortinteressen des Wirtschaftsunternehmens wie das Bedürfnis nach Betriebserweiterung und Modernisierung. Durch die Planaussagen des Bebauungsplanes, insbesondere durch die dargestellte Verkehrerschließung sei die gewerbliche Entwicklung erheblich eingeschränkt.
Das Plankonzept des Bebauungsplanes wurde mit den Grundstückseigentümern diskutiert, dabei wurde im Vorfeld der Entwurfsaufstellung überwiegend Einvernehmen erzielt. Zur Verkehrsanbindung der Obertalstraße an die Straße ‚Auf dem Moos‘ gibt es jedoch keine Alternative, den bereits heute bestehenden und durch die Nutzungsänderung sich noch verstärkenden Verkehrsbelastungen ausreichend gerecht zu werden. Das Verkehrsnetz und dessen Belastung sowie die verkehrstechnische Ausformung der Erschließungstrassen wurden gutachterlich begleitet und so entwickelt, dass die Einschränkungen auf Privatgrundstücke auf ein Minimum reduziert sind. Eine Planänderung erfolgte daher nicht.
- Die Eigentümergemeinschaft des Bestandswohngebäudes wiederholt mit ihrer Stellungnahme die zum Vorentwurf geäußerten Bedenken gegenüber der Planaufstellung des Bebauungsplanes. Es wird festgehalten, dass keinerlei Absicht der Eigentümer des Wohngebäudes besteht, das Anwesen zu veräußern bzw. einer anderweitigen Nutzung zu zuführen. Der Bestandsschutz wird wie-

derum eingefordert. Des Weiteren wird der zukünftige öffentliche Fuß- und Radweg sowie die Straßenführung im Grundstücksbereich abgelehnt.

An der Plandarstellung wurde festgehalten, weil sie als Bestandteil des Erschließungsnetzes eine wichtige, langfristige Entwicklungsperspektive darstellt. Der Bestandsschutz wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

- Von einem Bestandsbetrieb im Plangebiet wurde der Bestandschutz wiederholt angemahnt und dargelegt, dass die Planungsabsichten des Bebauungsplanes erst nach Aufgabe der Nutzung möglich werden. Der Bestandsschutz ist gewährt, die Stellungnahme wurde daher zur Kenntnis genommen.

4. Anderweitige Planungsalternativen

Standortalternativen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Auf dem Moos‘ wird auf den sich im Plangebiet abzeichnenden Strukturwandel reagiert mit dem Ziel, die städtebauliche Ordnung des planungsrechtlich und zielgerichtet zu steuern. Die überwiegenden Flächen sind bereits bebaut. Damit handelt es sich um eine Angebotsplanung in einem vorgeprägten Gebiet der Stadt Furtwangen zur Umwandlung und Fortentwicklung im Bestand, für die es keine räumliche Alternative gibt.

Planungsalternativen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde aus einem städtebaulichen Gesamtkonzept zur Entwicklung Furtwangen Süd-Ost abgeleitet. Bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts wurden städtebauliche, freiräumliche und verkehrstechnische Planungsalternativen im Gesamtzusammenhang untersucht und bewertet. Das vorliegende Planungskonzept stellt in der Abwägung unterschiedlicher Belange eine optimierte Planalternative dar, die innerhalb des Bebauungsplanverfahrens weiter untersucht und angepasst wurde.

aufgestellt:
Stuttgart, den 06. August 2007
Wick+Partner