

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Land Baden-Württemberg vertreten durch die Liegenschaftsverwaltung Vermögen und Bau, beabsichtigt in Furtwangen einen Neubau einer Mensa für die Hochschule Furtwangen University (HFU) zu realisieren. Der Neubau einer Mensa wird aus Sicht des Landes und der Hochschule erforderlich, da das bisherige Mensagebäude in der Gerwigstraße 15 / Robert-Gerwig-Platz 1 aus räumlichen und funktionalen Gründen nicht mehr den heutigen Anforderungen für einen zeitgemäßen Mensabetrieb entspricht. Ein Neubau am bisherigen Standort ist aufgrund der begrenzten räumlichen Grundstücksverhältnisse und der Notwendigkeit eines Weiterbetriebes während der Bauphase nicht umsetzbar. Gleichzeitig möchte das Land Baden-Württemberg die durch den Abbruch des Gebäudes Gerwigstraße 13 gewonnene Freifläche für anderweitige Gebäude, Nutzungen und Einrichtungen der Hochschule nutzen. Aufgrund dieses Umstandes, wird seitens Vermögen und Bau ein Ersatzbau an anderer Stelle in unmittelbarer räumlicher Nähe favorisiert.

Das Land Baden Württemberg verfügt im näheren Umkreis aktuell bereits über weitere Liegenschaften welche durch die Hochschule als Unterrichtsräumen, Hörsäle bzw. Verwaltungsräumlichkeiten verwendet wird. Als geeigneter Standort für den Mensaersatzbau wurde eine sich im Landeseigentum befindliche Freifläche zwischen dem Bestandsbau G auf Flst. Nr. 297, Bamannstraße 38, dem Bestandsbau I auf Flst. Nr. 378, Unterallmendstraße 21, sowie der Parkplatz-/Grünfläche auf Flst. Nr. 296/1 auserkoren. Der favorisierte Standort wird aktuell größtenteils als innerstädtische Grünfläche, sowie in Teilen als Parkplatz und Wegfläche verwendet. Die Stadt Furtwangen hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für den geplanten Mensaneubau aus städtebaulichen Gesichtspunkten eignet und diesen demzufolge entsprechend unterstützt.

Die genannten Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Auf dem Moos“ aus dem Jahr 2007. Ein Teil der Fläche ist aktuell als Sondergebiet Hochschule ausgewiesen, der überwiegende Teil ist jedoch als private Grünfläche festgesetzt. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist der Zulässigkeitskatalog auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Nutzungen beschränkt. Die Nutzung und Einrichtungen einer Mensa sind darin nicht aufgeführt. Aufgrund der Ausdehnung der Baufenster und der Erweiterung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist für die Baurechtsschaffung eine Änderung des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ notwendig.

Aufgrund den überschaubaren inhaltlichen Anpassungsnotwendigkeiten erfolgt die Anpassung im Rahmen eines zeichnerischen Deckblattes, sowie einer punktuellen Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen. Bei einem Baugenehmigungsverfahren im Jahr 2013 hat sich die Stadt Furtwangen dazu verpflichtet, im Rahmen der nächsten Bebauungsplanänderung auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 379 und 379/12 die Nutzungsschablone hinsichtlich Gebäudehöhe, Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl anzupassen und in dem Aufzählungskatalog der Art der baulichen Nutzung Gebäude für die örtliche Energieversorgung z.B. Blockheizkraftwerk, Heizungsanlagen für regenerative Rohstoffe bzw. Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie zuzulassen. Diese Anpassung soll vorliegend ebenfalls vorgenommen werden. An den örtlichen Bauvorschriften hingegen sind keine Anpassungen notwendig, sodass die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Moos“ vom 24.07.2007 für den Deckblattbereich weiterhin unverändert gilt.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

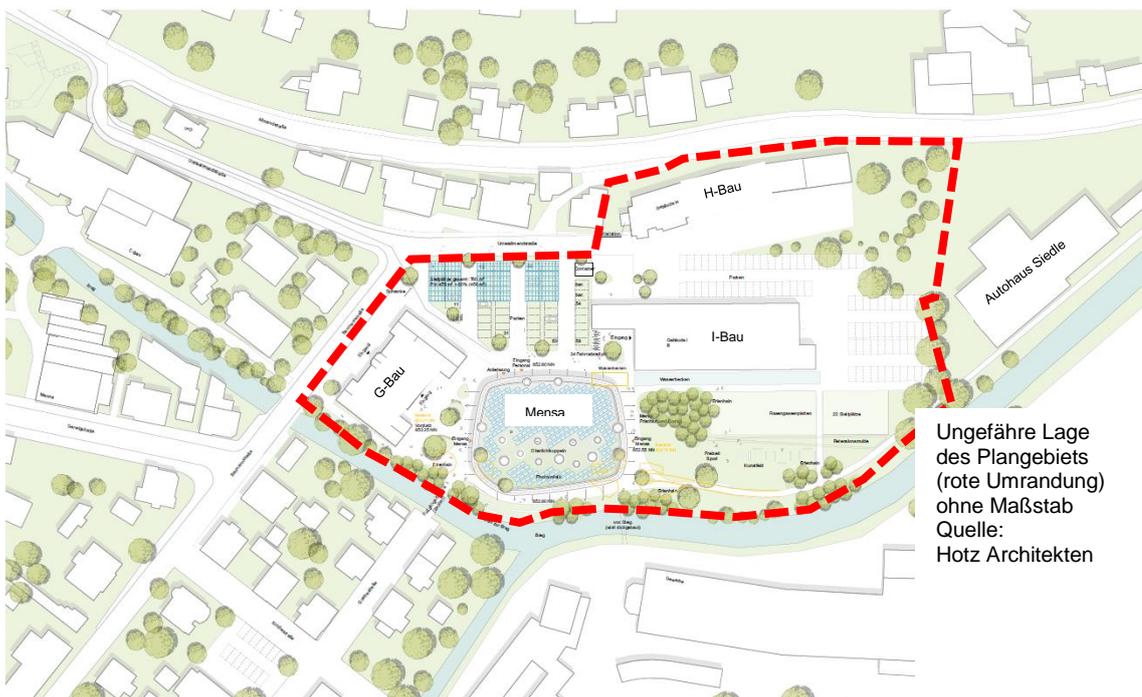
- Stärkung der Stadt Furtwangen als attraktiver Hochschulstandort,
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Mensaneubau,
- Ausschöpfung von Nachverdichtungsmöglichkeiten unter kostensparender Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen.
- Schaffung eines Zugangs zum Gewässer „Breg“
- Stärkung kompakter Siedlungsstrukturen („Stadt der kurzen Wege“);

Da es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Deckblatts hat eine Größe von ca. 2,060 ha und liegt unmittelbar östlich der Innenstadt von Furtwangen. Maßgebend ist die Plangebietsabgrenzung im Deckblatt. Der Bereich des Deckblatts umfasst unter anderem:

- G-Bau der Hochschule – Flst.Nr. 296, Baumannstraße 38
- I-Bau der Hochschule – Flst. Nr. 378, Unterallmendstraße 21
- H-Bau der Hochschule – Flst. Nr. 379, Unterallmendstraße 19
- Verschiedene Grün- und Verkehrsflächen.

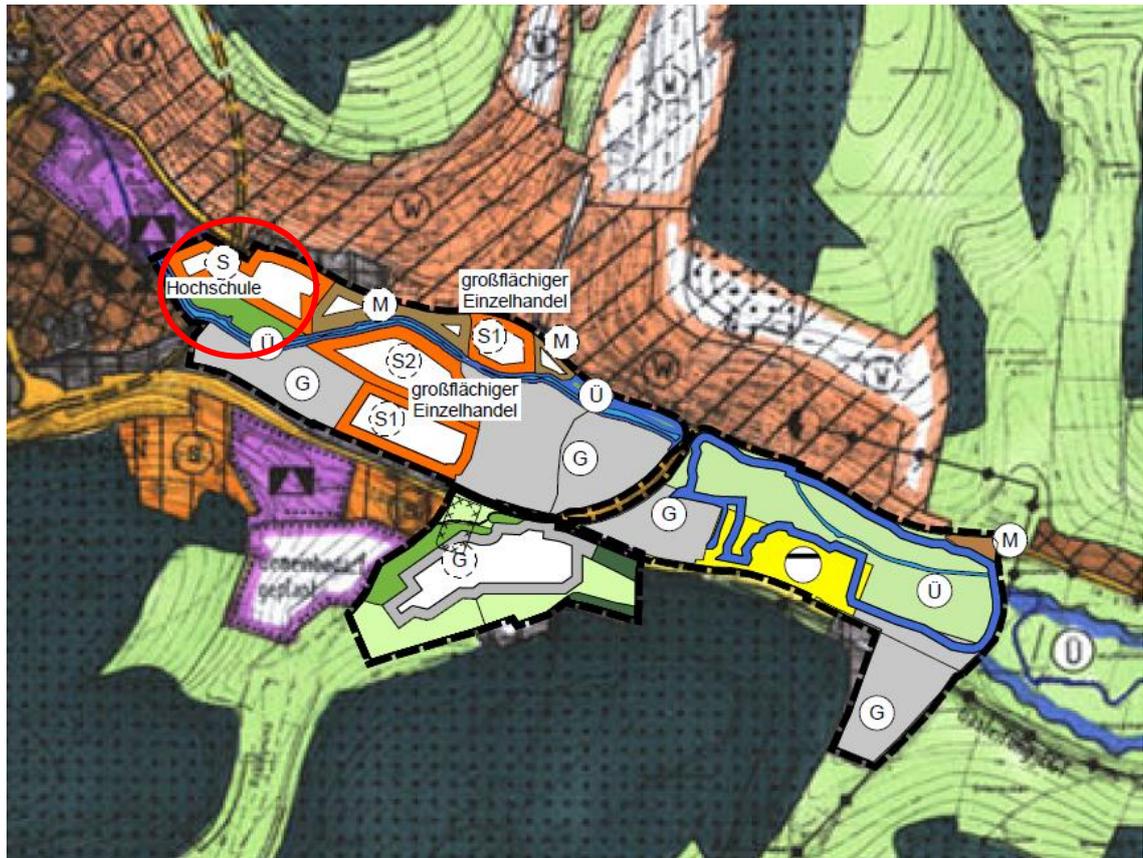


1.3 Regionalplan

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen größtenteils als Sonderbaufläche Hochschule dar. Der südliche Bereich in Richtung „Breg“ ist als Grünfläche dargestellt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden und wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des FNP der VVG Furtwangen – Gütenbach – 2018 ungefähre Lage des Plangebiets (rote Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: © FNP 2018 Furtwangen-Gütenbach

1.5 Vorhandene Bebauungspläne/Bestehende Rechte

Im Jahr 2005 hat die Stadt Furtwangen für ein ca. 14,4 ha großes Plangebiet im östlichen Stadtgebiet den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ aufgestellt. Damaliger Leitgedanke war, 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. Im Wesentlichen forciert wurde die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, die Weiterentwicklungen von hiesigen Gewerbebetrieben, sowie die Sicherung und Entwicklung des Hochschul-Campus der Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ wurde nach erfolgtem Satzungsbeschluss am 07.11.2007 zur Rechtskraft gebracht.

Aufgrund grundlegender Einwendungen eines ortsansässigen Gewerbebetriebes wurde der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens einer gerichtlichen Prüfung durch das Verwaltungsgericht Freiburg unterzogen. Das damalige Gerichtsurteil vom 24.09.2008, AZ 1 K 1774/07 erklärte den Bebauungsplan „Auf dem Moos“ aufgrund Abwägungs- und Bekanntmachungsfehler auf verschiedenen Teilgrundstücken im Bereich der Firma E. Wehrle GmbH für nichtig. Dieser Umstand wurde

zwischenzeitlich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Beim Engelsgrundbach“ bereinigt. Für den übrigen des Plangebietes gilt der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ in der Fassung vom 24.07.2007 unverändert fort. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist notwendig, um nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ersatzneubau der Mensa für die Hochschule Furtwangen zu schaffen.

1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen und der Grundflächenzahl deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden. Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen ein Erläuterungsbericht mit artenschutzfachlicher Einschätzung erstellt. Die Umweltbelange für den Bebauungsplan werden dort auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt und abgearbeitet. Der Erläuterungsbericht ist der Begründung beigelegt.

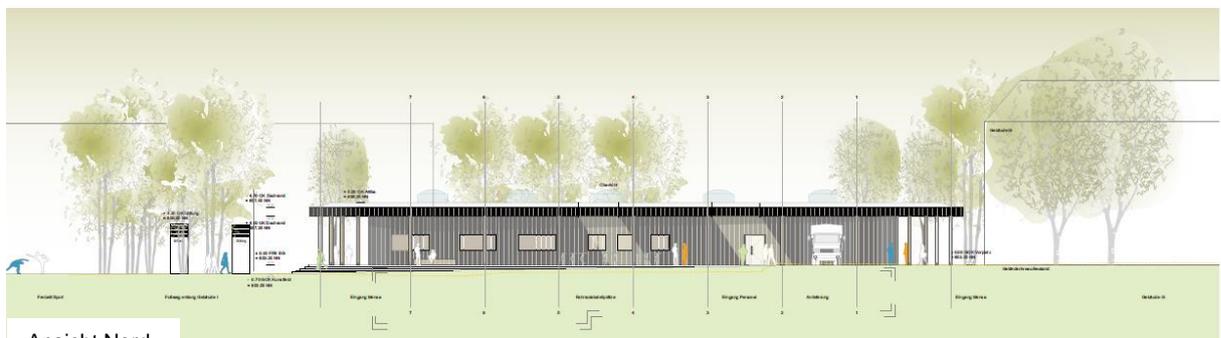
2 KONZEPTION DER PLANUNG

2.1 Städtebau und Nutzungen

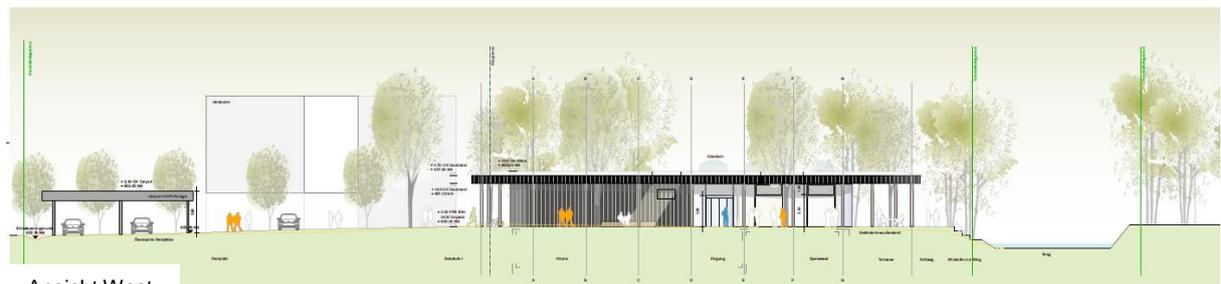
Die Festsetzungen und Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan „Auf dem Moos-1.Änderung“ orientieren sich an der bereits erarbeiteten Baueingabeplanung des Büros Hotz + Architekten PartGmbH, Freiburg, für das neue Mensagebäude. Die erarbeitete Baueingabeplanung für das Mensagebäude sieht dabei eine zeitgemäße Bebauung mit einem eingeschossigen Baukörper mit Teilunterkellerung in Flachdachausführung mit punktuellen Oberlichtern vor. Das Flachdach soll mit einer Dachbegrünung und aufgeständerten PV-Modulen zur Ausführung kommen. Durch eine großzügige Glasfassade in Richtung der „Breg“ ist eine umfangreiche natürliche Belichtung vorgesehen. Im Zuge der Bebauung ist eine umfangreiche Umgestaltung der Außen- und Freianlagen vorgesehen. So soll u.a. in Abstimmung mit der Stadt Furtwangen als gewässerunterhaltspflichtige Behörde ein Zugang zum Gewässer „Breg“, in Verbindung mit Aufenthaltsbereichen und Sitzgelegenheiten geschaffen. Durch gezielte punktuelle Pflanzgebote und Pflanzinseln wird für eine Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gesorgt. Die nachfolgenden Ansichten stellen den aktuellen Planungsstand der Baueingabe dar.



Ansicht Süd



Ansicht Nord

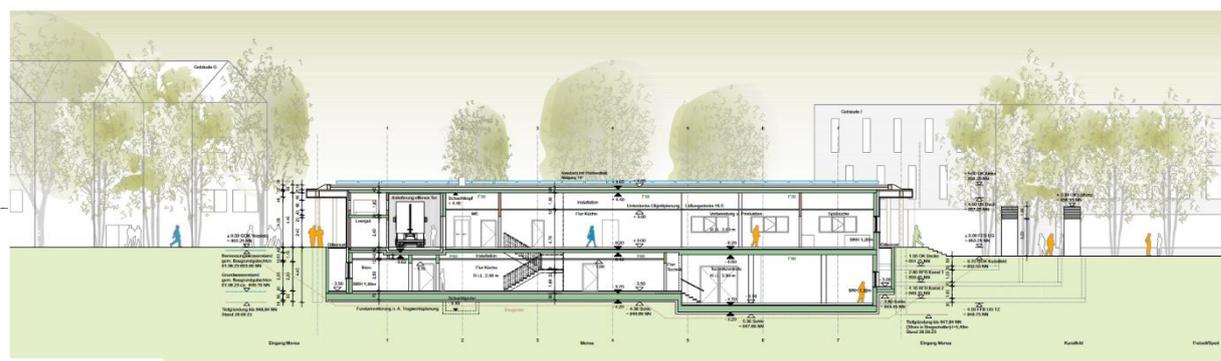


Ansicht West



Ansicht Ost

Quelle: Hotz
 Architekten
 Freiburg



Schnitt A-A

2.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Stellplatzverpflichtung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das bestehende Straßennetz gesichert. Die innere Erschließung wird durch die Umgestaltung des Außen- und Parkplatzbereiches den Anforderungen für das Mensagebäude durch das Land Baden-Württemberg finalisiert. Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert, jedoch müssen verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück ertüchtigt, umgelegt bzw. neu verlegt werden. Ein Entwässerungsantrag mit den vorhandenen und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen wird parallel mit dem Bauantrag eingereicht. Durch die Umgestaltung der Außen- und Freianlagen werden einige KFZ-Stellplätze wegfallen, welche an geeigneter Stelle ersatzweise herzustellen sind. Ein entsprechender Stellplatznachweis wurde bereits erstellt.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort und den bereits getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ ist für den Deckblattbereich als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hochschule entsprechend §11 BauNVO vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen sind dabei konkret definiert und orientieren sich dabei an den vorhandenen bzw. an den im Hochschulbetrieb vorkommenden Gebäudenutzungen. Im Aufzählungskatalog der Art der baulichen für das SO Hochschule wurde dabei Mensagebäude, Unterrichts- und Betreuungsgebäude, sowie Gebäude und Einrichtungen für die örtliche Energieversorgung z.B. Blockheizkraftwerk, Photovoltaikanlagen und sonstige Heizungsanlagen für regenerative Rohstoffe, ergänzt. Aus Gründen der Klarheit und Transparenz wurde der Aufzählungskatalog der zulässigen Nutzungen im SO Hochschule für den Deckblattbereich neu gefasst.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (GH) definiert.

Als Grundflächenzahl war im Bereich des SO Hochschule bislang eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Im Hinblick auf die bereits vorhandene Bestandsbebauung, sowie der Notwendigkeit nach einer ausreichenden Anzahl an KFZ-Stellplätzen wurde diese GRZ bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf dem Moos“ zu knapp dimensioniert. Die zulässige GRZ soll nunmehr entsprechend den Orientierungswerten nach der BauNVO für Gewerbegebiete auf 0,8 angehoben werden. Dies ermöglicht eine adäquate Ausnutzung der Grundstücke für die Hochschulnutzung und trägt einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bestandsbebauung mit KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen im Plangebiet, soll eine entsprechend hohe Flächenausnutzung ermöglicht werden.

Eine ausreichende Sicherung von Freiflächen wird über die natürliche Gliederung des Plangebiets durch die angrenzende „Breg „und eine intensive Randeingrünung außerhalb der Sondergebietsfläche erreicht, so dass trotz der im Verhältnis beträchtlichen, eine für die beabsichtigte Nutzung angemessene, überbaubare Grundstücksfläche getroffen ist.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Gebäudehöhe (GH) definiert, die im Plan in absoluten Meterzahlen fixiert ist. Zusammen mit der im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ aus dem Jahr 2007 definierten unteren Bezugspunkten (Höhenkote), wird so eine klare Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude getroffen.

Im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ wurden für die bestehenden Gebäude auf Grundstück Flst. Nrn. 379 und 379/12 die maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht korrekt berücksichtigt. In der Nutzungsschablone wurde eine max. zulässige Gebäudehöhe von 15,00 Metern festgesetzt. Der vorhandene Gebäudebestand hatte jedoch bereits bei der Bebauungsplanaufstellung eine Gebäudehöhe von knapp 21,00 Metern. Ähnlich verhält es sich bei dem Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 296, welches bei Planaufstellung bereits mit einer Gebäudehöhe von knapp 17,00 Metern ausgeführt war. Diese offensichtlich fehlerhaft festgesetzte Gebäudehöhe soll im Zuge des vorliegenden Deckblattes ebenfalls berichtigt und an den Bestand angepasst werden. Die Höhenfestsetzung erfolgt dabei differenziert mit einer entsprechenden höhenmäßigen Abstufung in Richtung Gewässer „Breg“. Dies entspricht den Zielvorstellungen der städtebaulichen Ausbildung.

Im Bebauungsplan „Auf dem Moos“ ist die Geschossflächenzahl (GFZ) aktuell mit 1,8 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der bei Planaufstellung zu niedrig festgelegten Gebäudehöhen der Bestandsgebäude im Bereich des SO Hochschule, ist auch die zulässige GFZ zu knapp dimensioniert. Künftig soll im Deckblattbereich für das Sondergebiet Hochschule keine GFZ mehr festgesetzt werden. Durch die Definition der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baufenster, der Grundflächenzahl und der max. Höhe baulicher Anlagen sind unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ausreichende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

3.3 Bauweise

Der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ sieht für den vorliegenden Deckblattbereich eine abweichende Bauweise vor, wonach auch Gebäudelängen größer 50 Meter planungsrechtlich zulässig sind. An dieser Regelung wird weiterhin festgehalten, um den spezifischen Anforderungen an Hochschulbauten gerecht zu werden. Neben den einzuhaltenen Grenzabständen können so auch Gebäude errichtet werden, die eine Länge von 50 Metern überschreiten. Auf Gründen der Klarheit und Transparenz wurde die Bauweise ebenfalls in der Nutzungsschablone dargestellt.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definieren die möglichen überbaubaren Flächen und bieten einen großen Spielraum für die Ausnutzung und Gestaltung der Grundstücke. Dies entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen und dem maßvollen Umgang mit Grund und Boden.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Zur Schaffung ausreichender Spielräume für eine zeitgemäße Hochschulnutzung sind Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen, sowie KFZ- und Fahrradstellplätze innerhalb der Sondergebietsfläche, sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, aber auch um die Schneeräumung im Winter zu erleichtern, werden Mindestabstände der Garagen, Carports und Nebenanlagen zur Verkehrsflächen festgesetzt.

Aufgrund der bewegten Topografie und dem notwendigen Stellplatzbedarf wurden nicht überdachte KFZ- bzw. Fahrradstellplätze mit wasserdurchlässigem Belag innerhalb der privaten Grünflächen durch die Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ punktuell zugelassen.

Auf Baugenehmigungsebene können gemäß dem Ermessen der Stadt Furtwangen und dem Landratsamt im Einzelfall innerhalb der privaten Grünflächen auch Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen als Ausnahme genehmigt werden, sofern diese hinsichtlich ihrer Grundfläche nicht mehr als 10% der privaten Grünfläche beanspruchen.

Hierbei wird das Ziel verfolgt, langfristig eine effiziente und flexible Grundstücksorganisation zu ermöglichen. Aufgrund der Restriktionen durch Gewässerrandstreifen, HQ100 und dem Uferbereich der „Breg“ wird jedoch auf eine Einzelfallentscheidung abgezielt.

Innerhalb des Plangebietes werden zur Sicherung der Uferbereiche der „Breg“, zur Randeingrünung und zur Gebietsgliederung öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt. Zum Erhalt der vorhandenen Gehölzpflanzungen sind auf den privaten Grünflächen teilweise Pflanzbindungen festgelegt. In einem Teilbereich der privaten Grünflächen sind zu Kompensationszwecken Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen. Grünflächen sind von hochbaulichen Anlagen freizuhalten. Südlich des I-Baus auf Flst. Nr. 378 ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“ ausgewiesen, die mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen ist. Dies ist bereits im teilrechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Moos“ von 2007 vorgesehen und soll so beibehalten werden.

Der Bereich südlich des I-Baus wird weiterhin als wertvoller Übergang in den Ufer- und Auebereich der Breg angesehen, der im Sinne eines ‚grünen Campus‘ Erholungs- und Aufenthaltsbereiche bieten soll. Mit den getroffenen Festsetzungen wird sich die Stellplatzanlage gestalterisch in den Gesamtbereich integriert.

3.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind ausgeschlossen, da diese durch die Auswaschung von Metallionen den Boden kontaminieren können. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zu Altlasten, zur Geotechnik, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

Außerdem werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Artenschutz aufgenommen. Um Verbotstatbestände zu vermeiden, sind Rodungen außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen bzw. ist bei Bauvorhaben (Sanierung, Abriss usw.) eine fachliche Überprüfung auf Neststandorte oder Quartiere geschützter Arten erforderlich. Es wird auch auf den geltenden Vorschriften zur Beleuchtung hingewiesen, die eine Beeinträchtigung wildlebender Arten durch die Beleuchtung ausschließen. Zudem wird auf die Empfehlungen der Schweizerischen Vogelwarte zur Vermeidung von Vogelkollisionen bei Glasflächen hingewiesen.

3.7 Anpflanzung/Erhaltung von Bäumen, Sträuchern u.sonstigen Bepflanzungen

Die im Bereich der Grünflächen definierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie Pflanzgebote, wurden aus dem teilrechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Moos“ übernommen. Durch die Erweiterung des Baufensters in Richtung Breg entfällt das im Grünordnungs-/Maßnahmenplan zum Umweltbericht zum Bebauungsplan „Auf dem Moos“ festgelegte Pflanzgebot Nr. 4. „Freiflächen Fachhochschule“ in Teilen. Die verbleibende Grünfläche ist weiterhin entsprechend dem Pflanzgebot Nr. 4 mit mindestens 25% mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ausgenommen von dem Pflanzgebot sind die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Stellplatzanlage, die mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen ist.

3.8 Geh-/Fahr- und Leitungsrechte

Eine gesicherte innere Erschließung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Übernahme von Baulasten, Dienstbarkeiten oder Grundstücksvereinigungen nachzuweisen.

3.9 Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet grenzt an die „Breg“ welche in diesem Bereich ein Gewässer 2. Ordnung darstellt. Gemäß § 38 WHG i.V.m. §29 WasserG BW gilt entlang der „Breg“ ein Gewässerrandstreifen von fünf Metern ab vorhandener Böschungsoberkante. Der Gewässerrandstreifen wurde, soweit er den Deckblattbereich betrifft, vor Ort durch einen Vermesser aufgenommen und nachrichtlich im Deckblatt dargestellt.

Der geplante Fußweg südlich des Mensagebäudes liegt mit einer Teilfläche von ca. 85m² innerhalb des Gewässerrandstreifens. Eine räumliche Verschiebung des Mensagebäudes nach Norden wäre aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen zwischen Mensa, G-Bau und I-Bau vom großem Nachteil bei der Bebaubarkeit des Grundstücks. Der bestehende Geh-/Fußweg östlich und westlich der geplanten Mensa, entlang des Uferbereichs zur Breg, befindet sich ebenfalls innerhalb des Gewässerrandstreifens. Der Bauherr beabsichtigt für diese Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von den Verbotstatbeständen im Gewässerrandstreifen zu beantragen. Eine entsprechende Vorabstimmung mit dem Amt für Umwelt, Wasser- und Bodenschutz beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hierzu ist bereits erfolgt. Die Wasserbehörde hat dabei eine Genehmigungsfähigkeit unter der Maßgabe in Aussicht gestellt, dass im Zuge der Bebauung die Funktion des Gewässerrandstreifens erhalten bleibt. Ziel des Bauherrn ist, im Rahmen der Bebauung eine Aufwertung des Gewässerrandstreifens zu erwirken.

4 UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB kann deshalb abgesehen werden. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen wurde eine artenschutzfachliche Einschätzung erstellt, welche als Anlage 1 der Begründung beigefügt wird.

5 GRUNDWASSER

Der geplante Neubau des Mensagebäudes kommt mit dem UG im Grundwasser zum Liegen. Während der Bauphase ist folglich eine temporäre Grundwasserabsenkung im Planungsbereich notwendig. Für die temporäre Grundwasserabsenkung ist seitens des Bauherrn ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Wie bereits erwähnt, befindet sich das Plangebiet angrenzend an das Gewässer „Breg“. Innerhalb des Plangebiets liegen die durch Rechtsverordnung festgelegten Grenzen des Überschwemmungsgebiets der „Breg“. Die Grenzen des 100-jährigen Hochwassers der Breg im Plangebiet sind zu beachten. Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise im Überschwemmungsgebiet von außergewöhnlichen Hochwässern (HQextrem) der Breg. Die jeweils aktuelle Hochwassergefahrenkarte kann unter www.hochwasserbw.de „Gefahrenkarte Überflutungsflächen“ eingesehen werden.

Im Zuge der Planungen für den Mensaneubau wurde durch das Büro Weber Ingenieure eine Starkregenbetrachtung erarbeitet, welche als Anlage 2 der Begründung beigefügt ist.

7 **ALTLASTEN**

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich folgende Altstandorte:

- AS Uhrenfabrik Furtwängler, Flächen-Nr.02503-000
- AS Eschle, Unterallmendstraße- Flächen-Nr.02552-000
- AS Elektroindustrie Zeh, Flächen-Nr.02621-000
- AA Aufschüttungen Allmendstraße, Flächen-Nr. 02602-000

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Mensagebäude ist seitens des Bauherrn eine Aussage über den Umfang des Eingriffs in die Altlastenflächen, sowie die Entsorgung des Bodenaushubs zu treffen.

8 **STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

| | | |
|--------------------------------|------------|-----------------------------|
| Sondergebiet | ca. | 16.700 m ² |
| Private Grünflächen | ca. | 3.900 m ² |
| Summe / Geltungsbereich | ca. | 20.600 m² |

9 **WEITERGELTUNG BESTEHENDER FESTSETZUNGEN**

Soweit die Bebauungsvorschriften / planungsrechtlichen Festsetzungen durch den Bebauungsplan „Auf dem Moos – 1.Änderung“ nicht ergänzt/angepasst wurden, gelten die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen fort. Die Hinweise wurden für den Deckblattbereich neu gefasst. Die Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Auf dem Moos“ vom 24.07.2007, gilt unverändert für den Deckblattbereich fort.

10 **ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG**

Anlage 1 = Artenschutzfachliche Einschätzung vom 28.02.2024

Anlage 2 = Erläuterungsbericht zur Starkregenbetrachtung vom 24.11.2023

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen,

Josef Herdner
Bürgermeister



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