



GROSSE
KREISSTADT SCHRAMBERG
STADTTEIL WALDMÖSSINGEN

BEBAUUNGSPLAN

Erweiterung/Änderung
„Brunnen“

Begründung

VORENTWURF

vom 06.03.2006

GROSSE KREISSTADT SCHRAMBERG

BEGRÜNDUNG

zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „BRUNNEN“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „BRUNNEN“
im Stadtteil Waldmössingen

I. ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Stadt Schramberg hat am 21.11.2002 den Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „BRUNNEN“, in Kraft getreten am 06.11.1980, gefasst.

Mit der Änderung und Erweiterung sollen die Ziele verfolgt werden:

- einen kombinierten Geh- und Radweg zwischen der Angelwasenstraße und der Seedorferstraße zu schaffen,
- Flächen für geplante Erweiterungsmaßnahmen für zwei im Planungsgebiet ansässige Betriebe bereitzustellen,
- Die Mischgebiets-, Wohngebiets- und Sonderbauflächen im Norden des Gebietes planerisch neu zu ordnen und nachzuverdichten.

II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die geplanten Nachverdichtungsflächen des Bebauungsplanes sind im Flächennutzungsplan 98 der VVG Schramberg als Wohnbauflächen, Sondergebietsflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die im Süden und Osten angrenzenden Erweiterungsbereiche sind bisher als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Da insbesondere die Erweiterungsflächen nicht aus dem FNP entwickelt werden können, ist er im Parallelverfahren zu ändern.

III. LAGE UND GRÖSSE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES „BRUNNEN“

Das Planungsgebiet umfasst über die in den alten Bebauungsplan bereits einbezogenen Grundstücke hinaus die Grundstücke

- im Norden 1024/1, 1024, 1021, Vinzenz-Erath-Straße (teilweise), 840/3, 840/3
- im Osten und Süden 840/4, 843, 845/3, 810/3, 844/2, 844/1 (Weg), 850/2, 805, 802, 791, 790/1, 789.

Die Abgrenzung ist im Einzelnen dem Lageplan zu entnehmen.

Das Planungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 16,11 ha.

IV. ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Das Planungsgebiet ist umgeben bzw. überlagert von den Bebauungsplänen.

Die Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans im jeweiligen Überlagerungsbereich außer Kraft gesetzt.

V. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

V.1 ERSCHLIESSUNG

V.1.1 Straßen, Fuß- und Radwege

Die Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen über das bestehende Straßennetz. Lediglich im Mischgebiet wird eine Stichstraße ergänzt, die in ihrem Nord-Süd-Verlauf auf der bestehenden Wegetrasse liegt, an ihrem Ende nach Westen abknickt und in einem kleinen Wendehammer endet. Die Breite von 5 m wird beibehalten.

Die nördliche Teilfläche des Gewerbegebietes wird über die Angelwasenstraße erschlossen. Die größere südliche Fläche verfügt heute über einen direkten Anschluss von der Seedorfer Straße (L 422). Dieser Anschluss wird beibehalten. Weitere Anschlüsse von der Landesstraße aus sind nicht zulässig. Der angelagerte private Grünstreifen mit einer Breite von im Mittel 10 m darf nicht überfahren werden.

V.1.2 Parkierung und Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Im gesamten Planungsgebiet sollen Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. in den für Garagen festgesetzten Flächen zugelassen werden. Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden, nicht jedoch innerhalb von Grün- und Ausgleichsflächen, die das Planungsgebiet nach außen abschirmen sollen. Hier sind auch Nebenanlagen unzulässig.

V.1.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

V.1.4 Abwasserbeseitigung und Oberflächenentwässerung

Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Waldmössingen entwässert im Mischsystem.

Im Bereich der geplanten Baugebietserweiterung südlich der Fa. EMAG verläuft eine Sammelleitung, die das anfallende Mischwasser vom Baugebiet Webertal – Im Moos zur Kläranlage abführt. Im Bereich der Gebäude Angelwasenstraße 25 und 27 liegt der Kanal innerhalb von Privatgrundstücken.

Es ist geplant, den bestehenden Mischwasserkanal am südlichen und östlichen Baugebietsrand aus der geplanten Erweiterungsfläche herauszuverlegen, um die ausgewiesenen Bauflächen uneingeschränkt nutzen zu können.

Die neue Kanaltrasse ist mit den ebenfalls geplanten Baumaßnahmen zur Oberflächenwasserableitung und der geplanten Verlegung des Schlierbachs abgestimmt.

Der bestehende Kanal, der nördlich der Fa. EMAG ebenfalls in Privatgrundstücken verläuft, soll in diesem Zuge auch verlegt werden. Die neue Trasse liegt im Bereich des geplanten öffentlichen Fußweges.

Regenwasserkonzept

Das Niederschlagswasser der bebauten Gewerbeflächen und der gesamten Flächen des Mischgebiets wird in den bestehenden Mischwasserkanal abgeführt.

Die Dachflächen der noch nicht bebauten Gewerbeflächen im Süden und Südosten sowie im Nordosten an der Angelwasenstraße werden den naturnahen Regenwasseranlagen zugeführt, dort zwischengespeichert und auf den natürlichen Abfluss ge-

drosselt dem Seebach zugeführt. Die Versickerung in den Regenwassermulden ist möglich.

Das Niederschlagswasser aus den Dachflächen gelangt über Leitungen oder Rinnen in die Regenwassermulden, wird dort zurückgehalten und über Ableitungsmulden dem Seebach zugeführt. Die Regenwassermulden werden ca. 30 cm eingestaut. Die Verweildauer des Wassers in den Anlagen soll weniger als 3 Tage betragen, damit das Bodenleben nicht beeinträchtigt wird. Die Anlagen werden weich ausmodelliert, so dass sie mit Großgerät mähbar sind.

Das Niederschlagswasser der Betriebs- und Hofflächen im Gewerbegebiet muss aufgrund potentieller Havariegefahr in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser von PKW-Stellplätzen soll über versickerungsfähige Beläge so weit als möglich versickert werden. Das Niederschlagswasser aus Grünflächen wird in den Grünflächen versickert.

Dem Seebach zugeordnet entstehen weitere Rückhalteflächen, die bei entsprechender Wasserführung kurzzeitig eingestaut werden.

V.1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Für die im Planungsgebiet vorhandenen und geplanten Leitungen sind, soweit sie nicht in öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen liegen, Leitungsrechte zugunsten der Stadt Schramberg bzw. der Versorgungsträger ausgewiesen.

Die Eigentümer der von den Leitungsrechten betroffenen Grundstücke dürfen keine Maßnahmen vornehmen, die den Bestand und die Betriebssicherheit der Anlagen gefährden. Der jederzeitige Zugang zu den Leitungen und Schächten ist zu gewährleisten.

Im Bereich der Leitungsrechte sind Gebäude und Nebenanlagen unzulässig, ausgenommen Stellplätze.

V.2 BEBAUUNG UND NUTZUNG

Nach dem alten Bebauungsplan war das Gebiet im Süden als Industriegebiet, der mittlere Bereich als Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen und die nördlichen Flächen als Mischgebiet festgesetzt. Im Westen war eine Fläche für das Umspannwerk ausgewiesen.

Die Fläche für das Umspannwerk wird unverändert beibehalten.

In das Mischgebiet wird die Fläche zwischen Angelwasenstraße, Vinzenz-Erath-Straße und Bach neu einbezogen. In der Fläche südwestlich der Angelwasenstraße wird die Stichstraße in die Tiefe des Grundstücks verlängert und die überbaubare Fläche vergrößert. Die östliche Teilfläche des Mischgebietes wird geringfügig nach Osten erweitert in Anpassung an die geplante Bachverlegung. Die überbaubare Fläche wird hier zusammengefasst und an die vorhandene Bebauung angepasst.

Innerhalb des im alten Bebauungsplan festgesetzten Industriegebietes sind tatsächlich nur solche Betriebe und Anlagen vorhanden, die auch in einem Gewerbegebiet zulässig sind. Aufgrund der Emissionssituation soll das Industriegebiet deshalb neu als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Die im alten Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete wurden hinsichtlich ihrer Nutzung eingeschränkt, um Konflikte mit der angrenzenden Bebauung und Nutzung zu verhindern. An dieser Einschränkung muss grundsätzlich festgehalten werden. Es wird dafür ein flächenbezogener Schallleistungspegel, der nicht überschritten werden darf, festgesetzt (siehe unten).

Im Gewerbegebiet werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Diese Ausschlüsse sind erforderlich, um die Grundstücke für gewerbliche Nutzungen zu sichern.

Die Stadt Schramberg ist Mittelzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Aufgrund der besonderen topographischen Lage der Stadt Schramberg ist der für eine Bebauung geeignete Bereich bereits stark reduziert. In der Talstadt sowie in den Gemeinden Tennenbronn und Lauterbach stehen kaum mehr Flächen für eine gewerbliche Ansiedlung zur Verfügung, lediglich auf den Hochflächen, d.h. dem Gebiet der Gemeinden Hardt und Aichhalden sowie im Stadtgebiet der Stadt Schramberg (Waldmössingen und Sulgen) stehen noch Flächen zur Ausweisung als gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Insgesamt ist aber der Entwicklungsspielraum begrenzt und ein schonender Umgang mit Grund und Boden von besonderer Bedeutung. Außerdem sollen Gewerbeflächen nicht über den Bedarf hinaus von Einzelhandelsbetrieben genutzt werden. Zur Sicherung der Versorgung der Bevölkerung hat die Stadt Schramberg im Bereich der Talstadt und des Stadtteils Sulgen bereits Verbrauchermärkte mit über 6.500 m² Verkaufsfläche zentrumsnah angesiedelt. Ziel dieser Ansiedlung war die räumliche Bündelung der Kundenströme. Ein zentrales Ziel der Stadt Schramberg ist, die Innenstädte attraktiv und damit lebendig zu gestalten und die Versorgung auch der nicht-motorisierten Bevölkerung in fußläufiger Entfernung der Wohngebiete sicherzustellen. In den Zentrumsbereichen des Stadtteils Sulgen sowie im Zentrum der Talstadt sind weitere mittlere Lebensmittelgeschäfte und sonstige Fachgeschäfte konzentriert. Diese Zentren sollen den Bedarf der Bevölkerung vorort und des Mittelbereichs decken. Im Stadtteil Waldmössingen ist ein kleiner Verbrauchermarkt vorhanden, der noch fußläufig zu erreichen ist.

Um den Bedarf an Einzelhandelsgeschäften und die Auswirkungen einer evtl. Ansiedlung von Einzel- und Großhandelsgeschäften in den zu beplanenden Bereichen festzustellen, hat die Stadt Schramberg durch die GMA ein Gutachten über die Situation des Mittelzentrums Schramberg 1998 erstellen lassen. Die Studie kommt u.a. zu dem Ergebnis, dass die Stadt Schramberg mit den bestehenden Einzelhandelsgeschäften den Bedarf des Mittelbereiches bereits abdeckt.

Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben würde zu einer Erhöhung der Ladenleerflächen führen und sich damit negativ auf die Attraktivität des Einkaufsstandortes Schramberg auswirken. Dies um so mehr, als speziell eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben nach Ansicht der GMA zu einer nachhaltigen Gefährdung zentraler Versorgungsbereiche in den einzelnen Stadtteilen führen würde.

Einer Abwanderung der Einzelhandelsbetriebe in die Randbereiche soll zur Sicherung der Nahversorgung vorgebeugt, Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Es werden deshalb Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die Sortimentsliste ist dem GMA-Gutachten entnommen.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen im alten Bebauungsplan. Die Bebauung im Mischgebiet ist mit einem bzw. im westlichen Bereich mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde beibehalten, die Geschossflächenzahl im Bereich der eingeschossigen Gebäude erhöht, insbesondere damit ein Ausbau des Dachgeschosses sinnvoll möglich wird.

Im alten Bebauungsplan waren entlang der Straßen im Mischgebiet teilweise Baulinien festgesetzt. Auf diese Ausweisung wird verzichtet und stattdessen die überbaubare Fläche ausschließlich durch Baugrenzen bestimmt. Diese Festsetzung reicht

aus, um die städtebauliche Ordnung zu sichern. Im Übrigen wird die überbaubare Fläche etwas vergrößert, um eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen.

V.3 STRASSENVERKEHRSLÄRM- UND BETRIEBSLÄRM-IMMISSIONSSCHUTZ

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Webertal – Im Moos“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet.

Darin wurden neben den lärmtechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan Webertal – Im Moos auch die Auswirkungen auf das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet Brunnen sowie auf das bestehende Mischgebiet untersucht. Für die betrachteten Immissionsorte werden die Orientierungswerte (Beiblatt 1 zu DIN 18005, MI 60/50 dB (A)) unterschritten.

Durch die geplante Erweiterung des Bebauungsplanes „Brunnen“ in südlicher Richtung ergibt sich aus der Summation der Lärmemissionen eine größere Lärmbelastung für die angrenzenden Mischgebiete.

Im Zuge der geplanten Baugebietserweiterung wurden die schalltechnischen Auswirkungen überprüft.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden die geplanten Erweiterungsflächen östlich und südlich der Fa. EMAG, wie auch die im Bebauungsplan Brunnen enthaltenen Gewerbeflächen mit einem immissionswirksamen Flächenschallpegel von 65/50 dB (A) m² berechnet.

Unter der Anwendung von immissionswirksamen Flächenschallpegeln ist es möglich, die Lärmwerte an den festgesetzten Immissionsorten im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 zu überprüfen.

Die Berechnung der Pegelwerte an den 5 gewählten Immissionsorten zeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für das Mischgebiet ((Mi 60/50 dB (A) (Tag/Nacht)) an allen Stellen eingehalten werden. Somit ergibt sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes „Brunnen“ aus schalltechnischer Sicht kein weiterer Handlungsbedarf.

VI. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

Dem Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan beigelegt, erarbeitet vom Büro Faktorgrün, Rottweil. Auf die Begründung zum Grünordnungsplan wird verwiesen.

VII. UMWELTBERICHT UND EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vom Büro Faktorgrün, Rottweil, erarbeitet und in die Abwägung eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

VIII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes geleistet werden.

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die zulässige Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild der Siedlung hat.

Die Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Gestaltung von Stellplätzen und Garagenzufahrten, Höhenlage) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten, als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren.

Wegen des Gewerbegebietes sind Vorschriften zu Werbeanlagen aufgenommen worden.

IX. FLÄCHENBILANZ

Größe des Planungsgebietes	16,11 ha	100 %
davon		
- Mischgebiet (MI)	2,61 ha	16,2 %
- Gewerbegebiet (GE)	7,85 ha	48,7 %
- Umspannwerk	1,59 ha	9,9 %
- Straßen	0,36 ha	2,2 %
- Fuß- und Radweg	0,13 ha	0,8 %
- Landwirtschaftlicher Weg	0,02 ha	0,1 %
- öffentliche Grünflächen einschließlich Flächen für die Wasserwirtschaft	3,00 ha	18,6 %
- private Grünflächen	0,54 ha	3,4 %

X. VERFAHREN

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans „BRUNNEN“ soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Voranhörung der Behörden durchgeführt werden. Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingehenden Anregungen werden geprüft und soweit möglich und sinnvoll in den Plan aufgenommen. Anschließend werden die Bevölkerung und die Behörden erneut im Rahmen der öffentlichen Auslegung am Planungsprozess beteiligt und können Stellungnahmen abgeben.

Konstanz, den 06.03.2006

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE
 Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
 78462 Konstanz Gottlieberstr. 2
 Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
 E-Mail: bettina.nocke@t-online.de