

---

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	2
1.2	Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3	Bestand .....	3
1.4	Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan.....	4
1.5	Bebauungsplanverfahren.....	5
<b>2</b>	<b>Plankonzeption.....</b>	<b>5</b>
2.1	Stadtentwicklungsprogramm Schramberg 2020+ (STEP 2020+).....	5
2.2	Stadtumbaugebiet Talstadt-West .....	5
2.3	Städtebau .....	6
2.4	Kultur- und Sachgüter.....	7
2.5	Ver- und Entsorgung / Neuerschließung.....	7
2.6	Hochwasser .....	8
2.7	Grundwasserschutz .....	8
2.8	Waldabstand .....	9
2.9	Altlasten.....	9
<b>3</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
4.3	Bauweise .....	12
4.4	Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.5	Anpflanzungen, Pflanzehaltungen, ökologische Maßnahmen.....	13
<b>5</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>13</b>
5.1	Dächer.....	13
5.2	Werbeanlagen .....	14
5.3	Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Freileitungen .....	14
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Kennziffern .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>15</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**

Der Niedergang der Uhrenindustrie am Standort Schramberg führte in der Talstadt stellenweise zu einer Verödung und zu einem Verfall der ehemaligen Betriebsgebäude. Heute liegen durch die betriebsstrukturellen Veränderungen der Firma Junghans viele Gebäude der ehemaligen Produktionsstätte ungenutzt und brach.

Mit dem strukturellen Wandel gingen in den letzten Jahren sowohl Arbeitsplätze als auch Wohnbevölkerung in der Talstadt verloren. Die aktuelle Gebietsnutzung ist von leerstehenden Betriebsgebäuden und aufgegebenen Wohngebäuden geprägt. Um die vorhandenen städtebaulichen Missstände zu beheben, wurden weite Teile der westlichen Talstadt bereits im Jahr 2009 als Sanierungsgebiet „Talstadt-West“ festgelegt. Für die Stadt Schramberg liegt zudem ein Stadtentwicklungsprogramm mit einem Planungshorizont über das Jahr 2020 hinaus (STEP 2020+) vor. Der Bebauungsplan Talstadt-West I ist als folgerichtige Fortführung des Entwicklungsprozesses im Sinne des STEP 2020+ und als Grundlage für die Sanierung zu verstehen.

Der negativen städtebaulichen Entwicklung des Bereichs über die letzten Jahre hinweg (Trading-Down-Effekte) soll mit der vorliegenden Planung entgegengewirkt werden. Die westliche Talstadt soll durch die vorliegende Planung entsprechend dem Stadtentwicklungsprogramm Schramberg 2020+ städtebaulich neu geordnet und revitalisiert werden. Mit der Bebauungsplanaufstellung wird der Stadtbau vorbereitet und planungsrechtlich gesichert.

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Städtebauliche Neuordnung und Revitalisierung des ehemaligen Junghansareals mit seiner Wohnumgebung
- Neugestaltung und Sicherung der inneren Erschließung durch öffentliche Verkehrsflächen im ehemaligen Firmengelände
- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Entwicklung der Talstadt-West zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort und Quartier für junge Familien
- Ansiedlung zukunftsfähiger Gewerbe- und Freizeiteinrichtungen
- Stärkung der zentralen Funktion der Talstadt durch ein vielfältiges, hochwertiges und innovatives Gewerbegebiet in Verbindung mit hoher Freiraumqualität, kulturellen Angeboten (Kulturzentrum) und mit musealem Charakter (historischem Flair)

### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Talstadt unmittelbar südwestlich der Innenstadt mit Fußgängerzone und zentralem Omnibusbahnhof (ZOB). Im westlich der Schilfgraben gelegenen Seitental wird das Plangebiet vom Lauterbach (Gewässer II. Ordnung) durchquert.

Das Gebiet wird nördlich, südlich und westlich durch steile Hanglagen und Wälder des Naturraums „Mittlerer Schwarzwald“ begrenzt.

In östlicher Richtung schließt das vordere Lauterbachtal mit Wohnnutzungen an, das in einem weiteren Bebauungsplanverfahren „Talstadt-West II“ neu geordnet

werden soll. Aufgrund der anderweitig gelagerten Schwerpunkte wie der Neugestaltung des Zentralen Omnibusbahnhofs, der Anbindung an die Fußgängerzone und der zentralen Frage der Verkehrslenkung innerhalb der gesamten Talstadt, soll der Talausgang des Lauterbachtals in einem separaten Bebauungsplanverfahren bearbeitet werden. Damit soll auch erreicht werden, dass der westliche Teilbereich Talstadt-West I bereits zeitnah abgeschlossen werden kann und wichtige Entwicklungsimpulse im ehemaligen Junghansareal ausgelöst werden können.

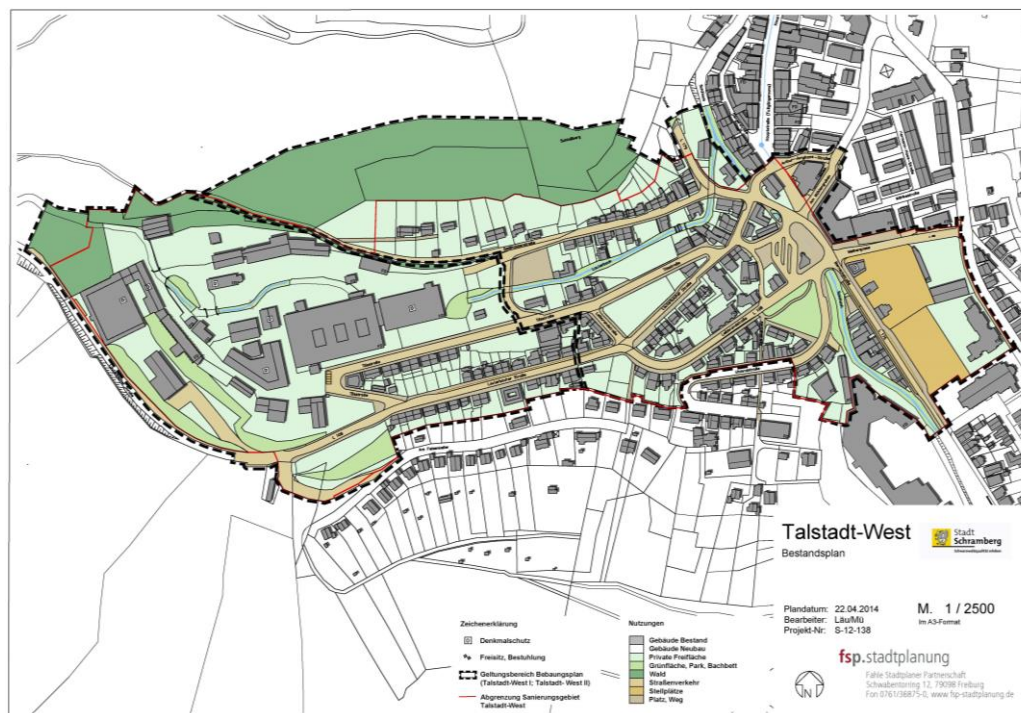
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 9,6 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.3 Bestand

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt derzeit über die Landesstraße L108 (Lauterbacher Straße), Landesstraße L175 (Berneckstraße), Am Felsenkeller sowie die Tösstraße. Darüber hinaus verlaufen auf dem Betriebsgelände der Firma Junghans derzeit weitere private Erschließungsstraßen und Fußwegeverbindungen.

Im südlichen Geltungsbereich befinden sich Wohngebäude mit einzelnen Leerständen. Im ehemaligen Junghansareal befinden sich noch kleine Teile der Uhrenproduktion sowie einzelne Nach- und Zwischennutzer der ehemaligen Betriebsstätten. Ein Großteil der Anlagen steht leer. Deshalb wurden bereits einzelne marode Gebäudebestände abgebrochen.

Die Freiflächen innerhalb der Tallagen sind nahezu voll versiegelt. Der Lauterbach verläuft, teilweise verdolt, als Zäsur durch das Plangebiet. In den Böschungsbereichen befinden sich zum Teil wertvolle Grünstrukturen.



Bestandsplan Stand 12/2014

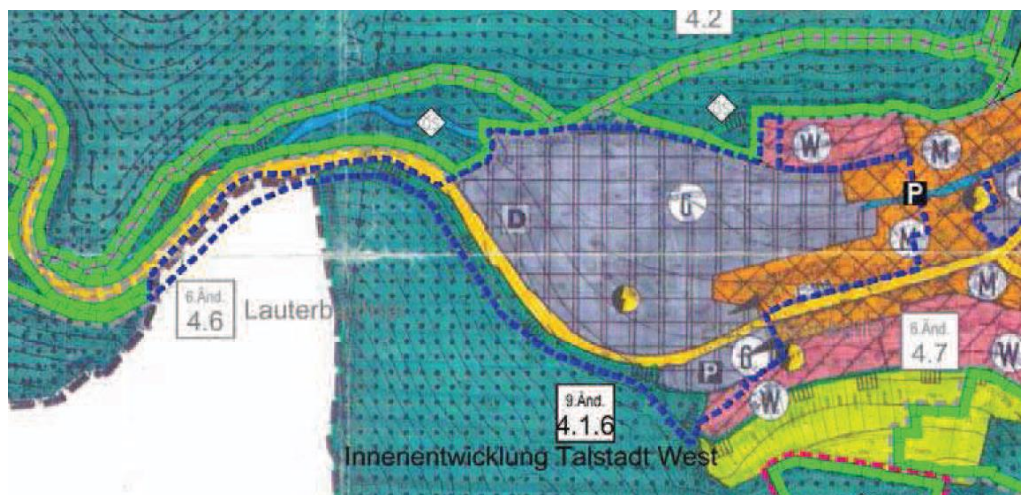
Das topographisch stark bewegte Gelände stellt erhöhte Anforderungen an die Planung in Bezug auf die Erschließung und Höhenentwicklung der Gebäude.

#### 1.4 Flächennutzungsplan und bestehender Bebauungsplan

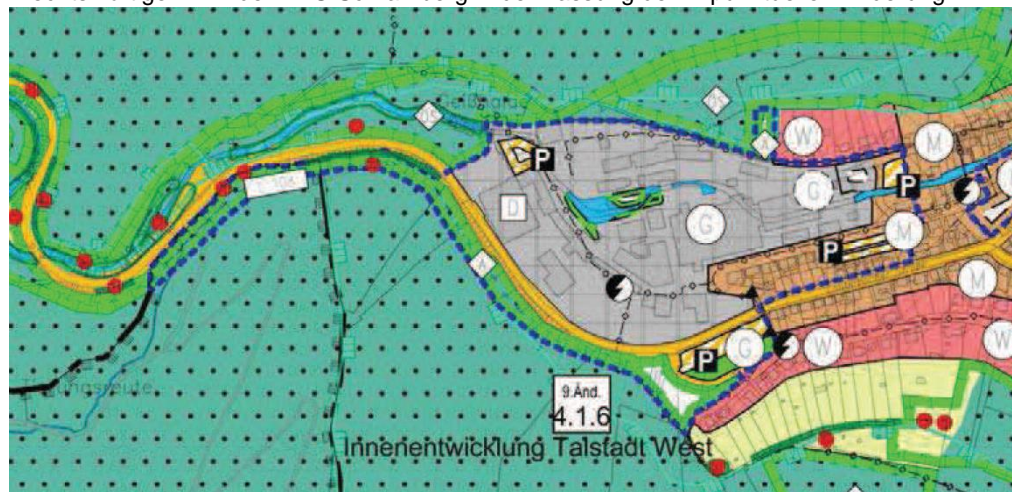
Der Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schramberg (VVG Schramberg) erlangte im Jahr 1998 seine Wirksamkeit. Neben der Stadt Schramberg mit den Ortsteilen Sulgen, Waldmössingen, Heiligenbronn und Schönbronn gehören der VVG die Gemeinden Aichhalden mit dem Ortsteil Röttenberg, Hardt, Lauterbach sowie Tennenbronn an.

Aktuell wird die 9. punktuelle Änderung des FNP der VVG Schramberg durchgeführt. Das Verfahren zu dieser FNP-Änderung befindet sich derzeit in der frühzeitigen Beteiligung. Der Planungsanlass für diese Änderung sind die Verfahren zu den Bebauungsplänen „Talstadt-West I“ und „Talstadt-West II“. Die Zeitpläne des FNP-Änderungsverfahrens und der Bebauungsplanaufstellungen sehen vor, dass die FNPÄ zeitgleich zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Talstadt West I rechtswirksam wird. Die 9. punktuelle Änderung des FNP erfolgt dementsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Das Plangebiet wird im geänderten FNP als gewerbliche Baufläche, Mischbaufläche, Ausgleichsfläche, Parkierungsfläche, Gewässerfläche, geplante Grünfläche und Straßenfläche Bestand dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Darstellungen.



Rechtskräftiger FNP der VVG Schramberg in der Fassung der 7. punktuellen Änderung



FNP der VVG Schramberg in der Fassung der 9. punktuellen Änderung (blau umrandet) – Planung noch nicht rechtskräftig

## **1.5 Bebauungsplanverfahren**

Das Verfahren wird als Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt. Das Scoping im Rahmen der Umweltprüfung wird parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden durchgeführt.

19.07.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
03.08.2015 bis 14.09.2015	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie „Scoping“
10.12.2015	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Beschluss der Offenlage
---.---.---- bis ---.---.----	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
---.---.----	Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

## **2 PLANKONZEPTION**

### **2.1 Stadtentwicklungsprogramm Schramberg 2020+ (STEP 2020+)**

Die Stadt Schramberg hat im Jahr 2009 im Rahmen eines Stadtentwicklungsprogramms die entscheidenden Herausforderungen der zukünftigen Stadtentwicklung zusammengetragen.

Die Planungsgemeinschaft Planhochdrei aus Freiburg erarbeitete hierzu, unter intensiver Beteiligung der Schramberger Bürger, die konzeptionellen und strategischen Ziele für die Stadtentwicklung bis über das Jahr 2020 hinaus. Der konkrete Umgang mit den städtebaulichen Herausforderungen der Zukunft wurde jeweils in konkreten Projekten mit Handlungsempfehlungen für die Verwaltung aufgearbeitet. Die Projektbeschreibungen für die Talstadt nehmen im STEP 2020+ eine bedeutende Rolle ein. Lösungsansätze für die städtebaulichen Herausforderungen der nächsten zehn Jahre wurden in diesem Rahmen erarbeitet und anhand von konkreten Projektblättern als Handlungsleitfaden für die Verwaltungsarbeit der nächsten Jahre bereitgestellt.

Dabei wurde jeweils die tatsächliche Ausgangslage beschrieben, indem Stärken und Schwächen analysiert wurden. Anschließend wurden konkrete städtebauliche Ziele definiert, bevor abschließend in jedem Steckbrief die konkrete Umsetzung der einzelnen Projekte beschrieben wurde. Das Projekt „Neuordnung des Jung-hansareals / Talstadt-West“ wurde im STEP 2020+ mit der höchsten Priorität A kategorisiert. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung Talstadt-West I und dem nachfolgenden Bebauungsplan Talstadt-West II wird die Umsetzung dieses bedeutenden städtebaulichen Entwicklungsprojekts für Schramberg nun eingeleitet.

### **2.2 Stadtumbaugebiet Talstadt-West**

Das Baugesetzbuch ermöglicht im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsprogramms „Stadtumbau West“, Gebiete mit einem erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust unter Zuhilfenahme von Programmfördermitteln städtebaulich

aufzuwerten. Hierzu hat der Gemeinderat der Stadt Schramberg bereits im Jahr 2009 weite Teile der Talstadt als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB festgelegt.

Mit den Zuwendungsbescheiden des Regierungspräsidiums Freiburg konnte die Stadt Schramberg über die Jahre 1978 bis 1998 bereits mehrere Millionen Euro in Erneuerungsmaßnahmen in der Talstadt investieren. Mit diesen Mitteln wurden bislang überwiegend Abbruchmaßnahmen verfallener Gebäude finanziert.

Eine erneute Bewilligung von Fördergeldern im Zusammenhang mit dem Stadtumbauprogramm West ist nach neuer Rechtslage an vorhandene konzeptionelle Grundlagen gekoppelt. Zu diesem Zweck wurde im Vorfeld der Planung ein städtebauliches Konzept für die Talstadt erstellt, um auf dieser Grundlage weitere Fördergelder zur Revitalisierung der Talstadt zu beantragen. Eine vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet Talstadt-West wurde zu diesem Zweck bereits im Jahr 2008 durch das Büro Fahle Stadtplaner (heute: Büro FSP - Fahle Stadtplaner Partnerschaft) aus Freiburg durchgeführt. Der Sanierungsantrag wurde zwischenzeitlich positiv beschieden und die Fördergelder wurden genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll für die Umsetzung der Sanierungsarbeiten in der Talstadt-West Planungsrecht schaffen und gleichzeitig die städtebauliche Neuordnung im Sanierungsgebiet planungsrechtlich sichern. Letztlich sollen die städtebaulichen Sanierungsziele mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich untermauert werden.

### **2.3 Städtebau**

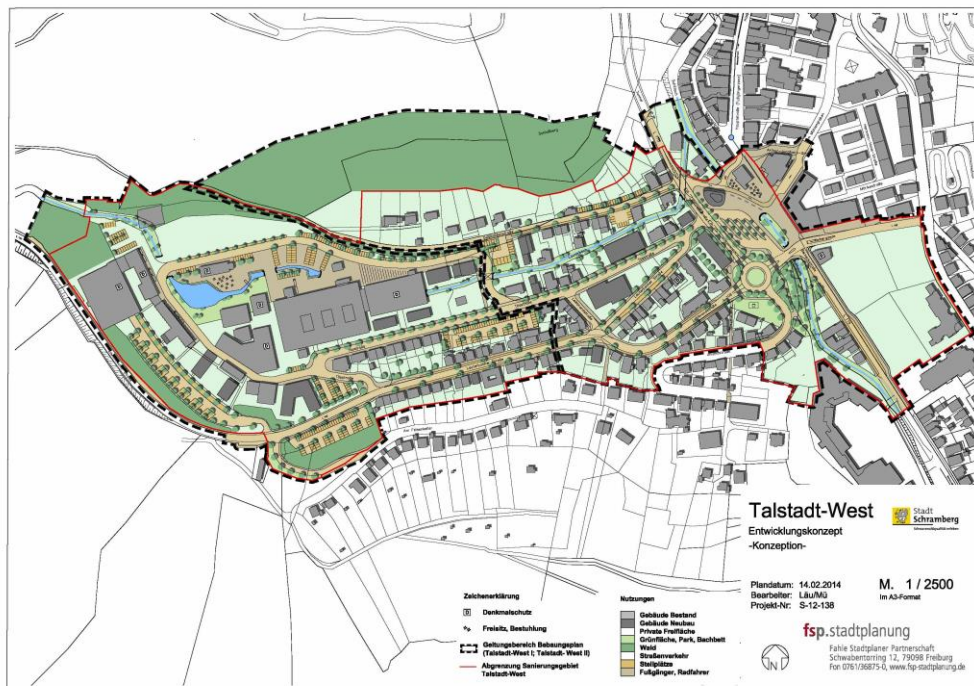
Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Vorfeld des Verfahrens für den geplanten Stadtumbau ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet. Dabei wurden sowohl die Entwicklungsinteressen der aktuellen Eigentümer als auch die städtebaulichen Ziele der Stadt Schramberg berücksichtigt. Zusätzlich berücksichtigt das städtebauliche Konzept umweltbezogene und verkehrsinfrastrukturelle Belange ebenso wie Belange des Denkmalschutzes. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Talstadt-West führt diese teilweise unterschiedlichen Interessen ausgewogen zusammen. Auf diesem Entwicklungskonzept aufbauend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans formuliert.

Die aktuelle Verkehrsführung im Bereich der Talstadt-West ist von schmalen Straßen mit engen Kurvenradien geprägt. Derzeit ist zudem der überwiegend große Teil des Junghansareals für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und über private Straßen erschlossen. Zur Behebung dieser verkehrlichen Missstände wurden durch das Büro Fichtner Water & Transportation alternative Verkehrsführungen für die gesamte Talstadt untersucht. Dabei standen auch Aspekte wie eine Neugestaltung des zentralen Omnibus-Bahnhofs (ZOB) und die Anbindung an den Tunnel (Bernecker Straße L175) im Zentrum der Planungen. Dazu wurden unterschiedliche Varianten zur äußeren Erschließung der Talstadt-West erstellt und bewertet. Der Bebauungsplan Talstadt-West II wird die Neugestaltung der öffentlichen Verkehrsführung vorbereiten.

Ungeachtet der Erschließung im Bereich der L175 (ZOB/Fußgängerzone) kann die ehemals private Erschließung des Junghansareals schon jetzt neu strukturiert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden. Im Zuge der Neuerschließung sollen auch die Kanäle und Leitungen erneuert und in die öffentliche Trasse der Verkehrsanlagen verlegt werden. Signifikante Veränderungen wird es im zentralen Bereich des ehemaligen Junghansareals geben, wo der Lauterbach als Freiraumqualität offen gelegt und attraktiv gestaltet werden soll, während die Ver-

kehrflächen auf das notwendige Maß begrenzt werden können. Durch bereits getätigte und zukünftige Gebäudeabbrüche werden hier städtebauliche Missstände gelöst und gleichzeitig Spielräume für den Stadtumbau geschaffen.

Die städtebauliche Entwurfskonzeption sieht aber auch vor, große Teile der Bestandsgebäude der Firma Junghans zu erhalten und jeweils neuen gewerblichen Nutzungen zuzuführen. Dabei wird insbesondere der strukturelle Wandel von einem industriellen Produktionsstandort zu einem Standort für moderne und zukunftsfähige kulturelle und gewerbliche Nutzung berücksichtigt. Zusätzlich werden Bauplätze für ergänzende Neubauten geschaffen, die die Gesamtanlage abrunden und der Wiederbelebung Ausdruck verleihen.



Städtebauliches Entwicklungskonzept 02/2014 (o.M.)

## 2.4 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich mehrere Kulturdenkmale. Die historischen industriellen Produktionshallen der Fa. Junghans spiegeln den baukulturellen Stil Ihrer Entstehungsjahre wider und sind daher auch aus Sicht des Denkmalschutzes erhaltenswert.

Mehrere Gebäude im Plangebiet wurden daher nach Landesrecht (Landesdenkmalschutzgesetz Baden-Württemberg) unter Denkmalschutz gestellt. Hierzu zählt neben alten Backsteingebäuden auch das bestehende Terrassengebäude im westlichen Geltungsbereich. Diese Gebäude werden mit der vorliegenden Planung entsprechend als Baudenkmale nachrichtlich übernommen und mit der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

Nähere Ausführungen und Hinweise zu den Baudenkmalen sind im Umweltbericht enthalten.

## 2.5 Ver- und Entsorgung / Neuerschließung

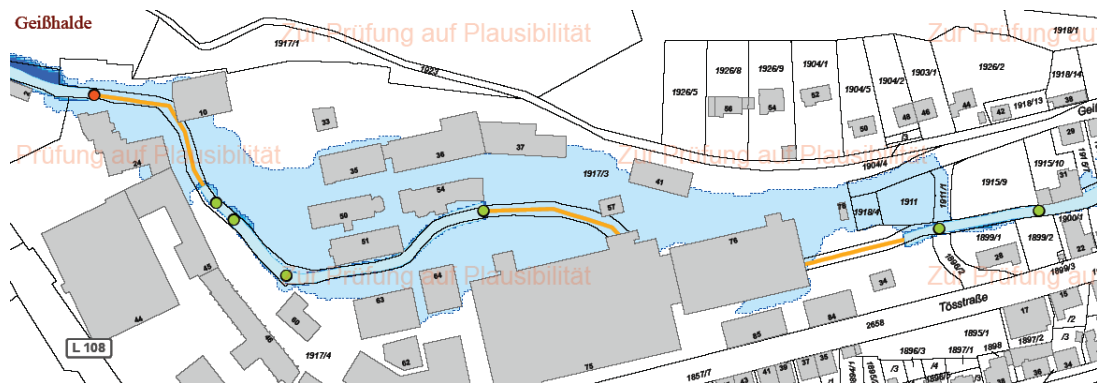
Das Gebiet ist über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz angebunden. Im Zuge der Neuerschließung durch öffentliche Verkehrsflächen im ehemals privaten Junghansareal sind auch die in die Jahre gekommenen Leitungen und Kanäle in

diesen öffentlichen Trassen neu zu verlegen. Im Rahmen der Neuerschließungsplanung sind die Anforderungen an die Leitungsdimensionierung, insbesondere der Regenwasserkanalisation, zu prüfen. Das Niederschlagswasser ist in Regenwasserkanälen zu sammeln und gedrosselt in den Lauterbach einzuleiten. Hierzu können z. B. Stauraumkanäle oder am Tiefpunkt im Nord-Osten des Geltungsbezirks Regenrückhaltebecken hergestellt werden.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen werden im Zuge der Neuerschließung detailliert geplant und realisiert. Sie können von der Stadt Schramberg als öffentliche Erschließungsanlagen zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Bis dahin ist die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen.

## 2.6 Hochwasser

Nach der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte (Stand 04/2014) sind die Baugebiete vom hundertjährigen Hochwasser ( $HQ_{100}$ ) nicht betroffen. Lediglich im Bereich des in den Planumgriff einbezogenen Waldes im Osten kommt es bei  $HQ_{100}$  zu einem eng begrenzten Überborden des Gewässers. Die Karte zeigt auf, dass bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  mit einem Überborden auch im Bereich der Baugebiete zu rechnen ist. Nach den vorliegenden Karten sind die Einstautiefen aber sehr gering. Aufgrund der Längsneigung des Lauterbachs handelt es sich um einen sog. „schießenden“ Abfluss, weshalb sich bei einem  $HQ_{\text{extrem}}$  ein Gefahrenpotenzial durch stellenweise hohe Fließgeschwindigkeiten ergeben kann.





## **2.8 Waldabstand**

Im nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes werden Waldflächen gemäß § 2 LWaldG einbezogen und sollen innerhalb des Bebauungsplanes auch zukünftig als „Flächen für Wald“ ausgewiesen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 der Landesbauordnung Baden-Württemberg muss eine Bebauung regelmäßig 30 m Abstand zum Wald einhalten.

Hierbei ist anzumerken, dass der erforderliche Waldabstand zur Gefahrenabwehr aufgrund der Hanglage in der Talstadt auch größer bemessen sein kann. Die Baugrenzen rücken aber stellenweise sogar näher als der erforderliche Mindestabstand von 30 m an den Wald heran.

§ 4 Abs. 3 LBO regelt zudem, dass für bestehende bauliche Anlagen der Abstand von 30 m nicht gilt. Bei einer Neubebauung ist der Abstand von 30 m jedoch einzuhalten.

Da im aktuellen Verfahrensstand des Bebauungsplans noch nicht klar ist, ob die Baufenster vollständig durch Bebauung ausgenutzt werden, soll dies im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.

Das Gefährdungspotential, welches von einem Unterschreiten des Mindestabstands von Bebauung zum Wald auf das Schutzgut „Mensch“ ausgeht, kann durch eine niederwaldartige Bewirtschaftung der Waldbestände im Gefahrenbereich gewährleistet werden. Die Durchführung einer solchen Niederwaldbewirtschaftung wird empfohlen und kann im Rahmen der ordnungsgemäßen Waldbewirtschaftung (genehmigungsfrei) durch den Eigentümer erfolgen.

Die bedarfsgerechte Abarbeitung im nachfolgenden Genehmigungsverfahren entspricht dem Gedanken mit dem Waldbestand sorgsam und nachhaltig umzugehen und den Wald nicht in einer ad-hoc-Aktion zu roden. Gleichwohl ist die Gefahrenabwehr in Zusammenhang der Waldabstandproblematik ausreichend zu berücksichtigen und in die Entscheidungsfindung im Genehmigungsverfahren einzubringen.

## **2.9 Altlasten**

Durch Altlasten können schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Vor allem an Standorten, die in der Vergangenheit durch produzierendes Gewerbe genutzt wurden, ist das Auftreten von durch Altlasten belasteten Flächen zu untersuchen, um frühzeitig zur Gefahrenabwehr beizutragen.

Das Junghans-Areal zählt als ein Standort, der in der Vergangenheit durch produzierendes Gewerbe (Uhrenproduktion) genutzt wurde. Um frühzeitig mögliche Gefahren zu erkennen, die von potentiellen Altlasten auf dem Junghans Areal ausgehen könnten, wurden folgende Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen der flächendeckenden historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen und vorhergehenden Untersuchungen wurden im Junghaus-Areal 17 Flächen erfasst (zuzüglich 2 A-Fälle).

A-Fälle werden hierbei nicht weitergehend betrachtet. Bei A-Fällen ist nach derzeitigen Kenntnissen keine größere Gefährdung zu erwarten, sie wurden aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster ausgeschieden. Bei Altablagerungen können sie als Hinweis bzgl. statischer Gesichtspunkte und evtl. Entsorgungsrelevanz

dienen. A-Fälle sind grundsätzlich bei Planungen usw. im Rahmen der Altlastenproblematik nicht zu berücksichtigen/darzustellen (Kartierung o.ä.).

Bei 11 Flächen erfolgte eine historische Untersuchung und bei 6 Flächen bereits eine orientierende Untersuchung.

10 Altstandorte und 1 Altablagerung wurden mit dem Handlungsbedarf B-Entsorgungsrelevanz, 4 mit B-Anhaltspunkte derzeit keine Exposition und 2 mit OU - Notwendigkeit einer orientierenden Untersuchung - bewertet.

Bei B-Fällen gilt, dass spätestens bei Veränderung der Situation am Standort (z.B. Nutzungsänderung, Abbrucharbeiten, Auf- und Abgrabungen, Neubebauung) ggf. eine erneute Gefahrenbeurteilung, auch bezüglich der Entsorgung von überschüssigem Material, erforderlich werden kann. Es ist deshalb sicherzustellen, dass das Landratsamt Rottweil, Umweltschutzamt, zu geplanten Veränderungen am Standort rechtzeitig vorher gehört wird.

Bei den beiden nachstehend aufgeführten altlastverdächtigen Flächen ist also eine orientierende Untersuchung (Gefahrverdachtserkundung) nach Bodenschutz- und Altlastenrecht notwendig:

- AS "Vernickelei u.a." Schramberg 1811
- AS "Härterer" Schramberg 1815

Bei den Flächen mit dem Altlastenstatus „B-Anhaltspunkte derzeit keine Exposition“ wird eine entsprechende Untersuchung empfohlen.

### **3 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dargestellt. Der Umweltbericht wird der Begründung als eigenständiger Teil beigelegt. Daneben fanden artenschutzrechtliche Untersuchungen statt, deren Ergebnisse im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Der Umweltbericht wurde durch das Büro Faktorgrün aus Freiburg erarbeitet. Im Ergebnis werden die bestehenden Grünstrukturen im Geltungsbereich langfristig gesichert und der bislang verdolte Bachlauf des Lauterbachs zum Teil offengelegt und für die Schramberger Bürger erlebbar und zugänglich gestaltet.

Die Inhalte des Grünordnungsplans und deren Begründung sind dem beigelegten Umweltbericht zu entnehmen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der Gesamtabwägung berücksichtigt.

## **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Mischgebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Gartenbau-betriebe ausgeschlossen. Damit soll das Ortsbild einer geschlossenen Bebauung geschützt bzw. vervollständigt werden. Zudem sollen die in der beengten Tallage und in der Nähe zur Innenstadt knappen Innenentwicklungspotenziale im Sinne des Flächensparens Nutzungen mit geringerem Flächenbedarf vorbehalten bleiben. Diese sind beispielsweise Wohnnutzungen, Praxen, Dienstleistungs-, Büro- oder Ladeneinheiten, die auch dazu geeignet sind, die städtebaulichen Ziele wie die Aufwertung und Revitalisierung des Stadtteils zu unterstützen.

Die Verkehrserschließung des Gewerbegebiets ist durch die beengte Tallage, die vorhandene Bebauung und durch die Topographie problematisch. Der teilweise eingeschränkte Fahrbahnquerschnitt kann abschnittsweise nur im Einrichtungs-verkehr befahren werden. Um Verkehrsbelastungen, Verkehrsbehinderungen und Rückstaus zu vermeiden, soll das Verkehrsaufkommen auf das notwendige Maß reduziert werden. Deshalb werden Tankstellen im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten sind in der Talstadt-West insoweit wünschenswert, als sie der Wiederbelebung des Stadtteils beitragen. Deshalb sieht bereits das Entwicklungskonzept im Gewerbegebiet im Bereich der Gewässeroffenlegung ein Zentrum vor, das als Kultur- und Jugendtreff vielfältig nutzbar sein soll. Um Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet zu bündeln, werden im Mischgebiet Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Damit wird das Mischgebiet den oben beschriebenen Nutzungen vorbehalten, für die es in der Talstadt kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten gibt.

Allerdings müssen Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten, die Waren und Dienstleistungen überwiegend sexuellen Charakters anbieten, sowie Spielhallen aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden, da sie den städtebaulichen Zielen der Sanierung des Stadtteils entgegenstehen. Durch den Ausschluss sollen Beeinträchtigungen durch Vergnügungsstätten und Sexshops, die der städtebaulichen Aufwertung und der Funktion eines hochwertigen Gewerbegebiets im Sinne eines Gründerzentrums mit musealem Charakter und kulturellem Zentrum entgegenstehen (Trading-Down-Tendenzen), verhindert werden. Die Ausschlüsse dienen auch dem Schutz von Wohnnutzungen und schutzbedürftigen Anlagen (z.B. Jugendtreff), deren Ansiedlung im Gewerbegebiet angestrebt wird. Damit soll auch dem Landesglücksspielgesetz (§ 42 LGlüG) entsprochen werden, das für neue Spielhallen einen Mindestabstand von 500 Metern zu Einrichtungen, die dem Aufenthalt von Kindern und Jugendlichen dienen, vorschreibt. Mit dem Ausschluss soll auch sichergestellt werden, dass das Gewerbegebiet mit hochwertigen Arbeitsplatzangeboten (Forschung, Entwicklung, Dienstleistung, Innovation), Kulturzentrum, Gastronomie, wertvollen Landschaftselementen und historischem Gebäudebestand als Anziehungspunkt ausstrahlt und die zentrale Funktion der Talstadt innerhalb der Gesamtstadt mit ihren Ortsteilen stärkt.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) orientieren sich an der Höhe der bestehenden Gebäude und nehmen Rücksicht auf die Topographie der Tallage. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen den Obergrenzen der BauNVO und damit den Zielen des Flächensparens

und der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Sie ermöglichen zugleich eine bauliche Entwicklung im bereits dichten Bestand.

Im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden bis zu GRZ 1,0. Damit wird der Bestandssituation im Gewerbegebiet und der Notwendigkeit einer hohen Versiegelung Rechnung getragen. Dies insbesondere aus Gründen der sehr knappen Verkehrs-, Stellplatz- und Lagerflächen, die aber für ein funktionierendes Gewerbegebiet zwingend erforderlich sind. Hierbei wird berücksichtigt, dass die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Aufgrund der Vorbelastung führt die Planung zu keinen erheblichen Auswirkung auf die Funktion des Bodens - in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung und der Gewässerrenaturierung werden die vorhandenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktion insgesamt minimiert.

#### **4.3 Bauweise**

In den Mischgebieten wird die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgesetzt, wobei entsprechend der bestehenden Bebauung nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Damit soll die bestehende Struktur erhalten und gesichert werden.

Im Gewerbegebiet ist die Bauweise freigestellt, damit Gebäude der besonderen bestehenden und beengten Situation entsprechend mit oder ohne seitlichen Grenzabstand hergestellt werden können. Außerdem sollen den Anforderungen des Gewerbes entsprechend auch Gebäudelängen über 50 Meter zulässig sein. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist weder zweckmäßig noch aus planungsrechtlichen Gründen erforderlich.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile auf einer Länge von maximal 5 Meter um 1,5 Meter überschritten werden. Damit werden der individuellen Gestaltung zusätzliche Möglichkeiten eingeräumt. Hierbei ist aber zu berücksichtigen, dass die Gebäudeteile nicht in die festgesetzte Verkehrsfläche hineinragen dürfen.

In den Mischgebieten ist die Hauptfirstrichtung zum Erhalt des historischen Ortsbildes mit traufständigen Gebäuden festgesetzt. Eine Ausnahme davon ist begründet durch die besondere Tiefe eines Baugrundstücks, das bereits mit einer Sonderbauform bebaut ist, und damit den langen Straßenraum an einer städtebaulich begründeten Stelle gliedert.

#### **4.4 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

In den Mischgebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Damit werden große Freiheiten eingeräumt, um dem akuten Stellplatzmangel entgegenwirken zu können.

In den Gewerbegebieten bieten die Baufenster großflächige Möglichkeiten für Garagen und Carports. Zum Schutz der knappen Freiräume werden Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden Nebenanlagen in den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten zum Schutz der knappen Freiflächen auf 25 m<sup>3</sup> Rauminhalt begrenzt. Damit verbleiben ausreichend Spielräume für die Unterbringung von Fahrradschuppen, Gartengeräte, Müllbehälter oder Gebäudetechnik.

#### **4.5 Anpflanzungen, Pflanzehaltungen, ökologische Maßnahmen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen, Pflanzehaltungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entsprechen den Empfehlungen, die im Umweltbericht mit Grünordnungsplan näher erläutert werden.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Dächer**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zu Dachaufbauten dienen dem Erhalt des wertvollen historischen und schützenswerten Ortsbildes der Talstadt und des historischen Junghansareals. Entsprechend der bestehenden Bautypologie werden in den Mischgebieten Satteldächer (wahlweise mit Krüppelwalm) mit 30° - 47° Dachneigung zugelassen, wobei in den Gewerbegebieten wie schon im Bestand Sattel- und Flachdächer zulässig sind und mit 0° - 47° Dachneigung sehr große Spielräume für die Dachgestaltung eingeräumt werden. Damit soll den Anforderungen zeitgemäßer gewerblicher Bebauung entsprochen werden.

In den Mischgebieten sollen Garagen und Carports gestalterisch eingebunden werden und sind deshalb mit einem dem Hauptgebäude entsprechendem Dach (30° - 47° Dachneigung, entsprechende Eindeckung) auszustatten. Darüber hinaus können aber auch Dächer mit 0° - 5° hergestellt werden. In diesem Fall soll durch Dachbegrünung eine optisch ansprechende Einbindung sichergestellt werden.

Sofern Dächer mit 0° - 5° Dachneigung zur Ausführung kommen, sollen diese mit einer multifunktionalen extensiven Dachbegrünung ausgestattet werden. Die Dachbegrünung wird angeregt, weil sie der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft, die in der vorliegenden Tallage - aufgrund der wichtigen Blickbeziehungen von den Hanglagen aus - von großer Bedeutung ist. Zudem bietet die Dachbegrünung ökologisch und klimatisch wertvolle Effekte. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann. Durch die Dachbegrünung werden sich die Neubauten mit Flachdach von den bestehenden Flachdachbauten im positiven Sinne unterscheiden und tragen damit zu einer städtebaulich gestalterischen Aufwertung des historischen Gewerbegebiets bei.

Entsprechend der Bestandssituation und dem schützenswerten historischen Ortsbild werden ausschließlich Dacheindeckungen in gedecktem Farbton zugelassen. Wellfaserzement und Bitumenbahnen widersprechen den gestalterischen Zielen eines qualitativ hochwertigen Stadtteils und werden als nicht zeitgemäße Eindeckungen ausgeschlossen.

Zum Schutz des Ortsbildes und um einen unerwünschten Wildwuchs an Dachaufbauten zu vermeiden, werden diese nur auf steil geneigten Dächern und nur in jeweils einer Ausführung zugelassen. Die Bauvorschriften bezüglich seitlichem Abstand, Länge der Aufbauten und Abstand zum Hauptfirst orientieren sich an der

traditionellen Bauweise und verhindern unerwünschte ortsuntypische Ausprägungen.

## **5.2 Werbeanlagen**

Grundsätzlich sollen zum Schutz des historischen Stadtteils Werbeanlagen auf das notwendige Maß beschränkt werden. Aufgrund der festgesetzten Misch- und Gewerbegebiete, ist die Beschränkung der Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung nicht möglich. Das heißt, dass Fremdwerbung entgegen dem planerischen Willen nicht ausgeschlossen werden kann.

Um dennoch einen unerwünschten Werbewildwuchs zu unterbinden, werden Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes nur an Gebäuden zugelassen und dort eingeschränkt auf maximal 9 m<sup>2</sup> pro Gebäudefassade. Zudem dürfen Sie zum Schutz der ortsprägenden und gut einsehbaren Dachlandschaft die Traufe nicht überschreiten.

Um den Anforderungen eines Gewerbegebietes Rechnung zu tragen, wird abweichend von der vorgenannten Beschränkung an den beiden Zufahrten ins Gewerbegebiet die Möglichkeit jeweils einer Sammelwerbeanlage eingeräumt.

Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Deshalb werden diese Ausprägungen durch Bauvorschrift ausgeschlossen.

## **5.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche / Freileitungen**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen, Nutz- oder Ziergärten anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Damit soll sichergestellt werden, dass die wenigen verbleibenden Freiflächen optisch ansprechend gestaltet werden und damit einen Beitrag zur Aufwertung des Sanierungsgebiets leisten.

Da Niederspannungsfreileitungen das Ortsbild stören und dem Erscheinungsbild eines qualitativ hochwertigen Sanierungsgebiets entgegenstehen, müssen notwendige Kabelnetze als Erdverkabelung ausgeführt werden.

## **6 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Gewerbegebiet	ca. 4,53 ha
Mischgebiet	ca. 1,05 ha
Verkehrsfläche inkl. Fußwege und Parkflächen	ca. 2,15 ha
Wasserfläche	ca. 0,17 ha
Grünfläche	ca. 0,83 ha
Waldfläche	ca. 0,79 ha
<hr/>	
Geltungsbereich	ca. 9,52 ha

## **7 BODENORDNUNG**

Ein Umlenungsverfahren im Sinne des Baugesetzbuches ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung kann durch Veränderungsnachweis erfolgen.

## **8 KOSTEN**

Die Stadt Schramberg übernimmt die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten und Planungen.

Die Erschließungskosten (Straße, Kanal, Leitungen, etc.) werden im weiteren Verfahren ermittelt und sind von der Stadt Schramberg zu übernehmen. Die Umsetzung der Erschließung ist frühestens fünf Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zu erwarten.

Die Verkehrsflächen im Bereich des derzeitigen Junghansareals gehen in das Eigentum der Stadt Schramberg über.

Stadt Schramberg, den

Thomas Herzog,  
Oberbürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser