



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 339/2018

Datum : 26.02.2018

Verteiler : BM, GR, OV, AL, P, Z, z.d.A.

Anlagen : Grundrisse, Ansichten, Schnitte,  
Dachaufsicht, Lagepläne

Thema:

Bauvorhaben: Erteilung des Einvernehmens;  
Bauantrag Schlossersmühle 1, Furtwangen

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 06.03.2018**

Das Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag zum Anbau einer Produktion an das Rohwarenlager auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 432/2-432/11, Schlossersmühle 1, wird unter Befreiung der bauplanungsrechtlichen Vorschriften erteilt.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Beim Amt Planen-Bauen-Technik wurde am 31.01.2018 ein Bauantrag für den Anbau einer neuen Produktionshalle eingereicht. Das Bauvorhaben soll auf den Grundstücken Flst. Nrn.: 432/2, 432/3, 432/4, 432/5, 432/6, 432/7, 432/8, 432/9, 432/10, 432/11 der Gemarkung Furtwangen, Schlossersmühle 1, realisiert werden.

Der Bauantrag beinhaltet den Anbau einer Produktionshalle an das vorhandene Rohwarenlager, zur Fertigung von Drehteilen aus Metall. Die Außenwände im Untergeschoss werden aus Stahlbeton gefertigt, im Erd- bzw. Obergeschoss wird eine Stahlkonstruktion verbaut. An einigen Stellen werden F30 Brandschutzwände verbaut. Die maßgebliche Grundstücksfläche des Baugrundstückes beträgt 34.433 m<sup>2</sup>. Eine Flächenbeanspruchungsberechnung wurde den Bauantragsunterlagen beigelegt. Die zulässige Nutzung wird nicht überschritten. Das Gebäude an sich weist eine Höhe von 9,70 Meter auf, hinzu kommt an einer Teilfläche ein rund 4,01 Meter hoher Dachaufbau. Die Höhe des Gebäudes beträgt folglich an der Höchsten Stelle 13,71 Meter. An einzelnen Stellen ist die Errichtung von Oberlichtern vorgesehen. Der Antrag auf Immissionsschutzrechtliche Genehmigung, der für die Produktionsmaschinen benötigt wird, wird als eigenständiges Verfahren durch ein Fachbüro nachgereicht.

Für die Beschäftigten sind des Weiteren Sozialanlagen in Form von jeweils einem Pausen- und Umkleideraum sowie Wasch- und Toilettenanlagen vorgesehen. Auf dem Dach der neuen Produktionshalle ist die Herstellung eines Parkdecks beabsichtigt. Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur sind 13 KFZ-Stellplätze vorgeschrieben. Auf dem Grundstück werden im Zuge des Bauvorhabens 77 KFZ Stellplätze nachgewiesen. Als Bemessungsgrundlage wurde eine Zahl von 40 Beschäftigten für die geplante Produktionshalle herangezogen. Nach § 37 LBO sind zusätzlich zu den KFZ-Stellplätzen Fahrradstellplätze herzustellen. Für Handwerks- und Industriebetriebe ist ein Fahrradstellplatz je 225 m<sup>2</sup> Nutzfläche herzustellen. Nicht zu Nutzfläche gerechnet werden die Sozial- bzw. Sanitärräume sowie Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen und Verkehrsflächen. Im Bauantrag wurde eine Nutzfläche von 3.894 m<sup>2</sup> angegeben, weshalb insgesamt 17 Fahrradstellplätze benötigt werden. Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden auf dem Parkdeck nachgewiesen.

Auf der Nordseite des Grundstücks soll ein 7,20 Meter hoher Wasserbehälter für die Sprinklerzentrale der Produktionshalle errichtet werden. Im Brandfall stehen im Wasserbehälter bis zu 800 m<sup>3</sup> Löschwasser zur Verfügung. Für die neue Produktionshalle wurde durch das Ingenieurbüro Greiner GmbH ein Wasserrechtsantrag erstellt und dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zugeleitet. Zur Regenwasserrückhaltung steht eine Versickerungsmulde und ein Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung. Das Rückhaltebecken wird in Betonbauweise erstellt, die Mulde soll humusiert und begrünt werden.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich der 4. Änderung des qualifizierten Bebauungsplanes „Schützenbach-West“, welcher seit dem 02.08.2017 rechtskräftig ist. Die Grundflächenzahl beträgt 0,60 im Süden und 0,40 im Norden. Eingereichte Bauvorhaben werden daher nach § 30 (1) BauGB bewertet. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurde eine maximale Gebäudehöhe von 887 Meter ü NN. festgesetzt. Durch den geplanten Dachaufbau übersteigt die Produktionshalle die maximale Gebäudehöhe um 0,92 Meter in einem Teilbereich, weshalb eine Befreiung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen benötigt wird. Eine Befreiung kann unter anderem erteilt werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Da sich der höhere Bereich hangseits in westlicher Richtung befindet und die Nachbargrundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt, kann auch Sicht der Verwaltung eine Befreiung erteilt werden.

Eine umfangreiche Angrenzerbenachrichtigung wird derzeit durch die Verwaltung durchgeführt, die Anhörungsfrist läuft bis Mitte März 2018. Im Zuge des Bauvorhabens sind noch Grundstücksverhandlungen zwischen dem Bauherrn und der Stadt Furtwangen zu führen.

Die Verwaltung empfiehlt die Zustimmung zu dem vorgelegten Bauantrag sowie zu der Erteilung der erforderlichen Befreiung des Bebauungsplanes „4. Änderung -Schützenbach-West“.

### **Stand der Vorberatungen**

Damit das Bauvorhaben auf den Grundstücken realisiert werden kann, wurde 2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schützenbach-West“ durchgeführt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Einwände von den angrenzenden Grundstückseigentümern vorgebracht, welche der Gemeinderat der Stadt Furtwangen in öffentlicher Sitzung am 18. Juli 2017 abgewogen hat.

### **Kosten und Finanzierung**

Keine.