

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>2</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich .....	3
1.3	Regionalplan .....	4
1.4	Flächennutzungsplan .....	5
1.5	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte .....	6
1.6	Planungsverfahren / Verfahrensablauf .....	7
<b>2</b>	<b>KONZEPTION DER PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Stellung der baulichen Anlagen .....	13
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze .....	13
3.5	Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers .....	13
3.6	Nebenanlagen.....	13
3.7	Grünflächen .....	13
3.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
3.9	Leistungsrechte. Flächen für Versorgungsanlagen .....	14
3.10	Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen.....	14
<b>4</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b> .....	<b>14</b>
4.1	Dächer und Dachaufbauten.....	14
4.2	Sichtbare Wandhöhe.....	15
4.3	Werbeanlagen.....	15
4.4	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke .....	15
4.5	Einfriedungen und Mauern .....	15
4.6	Außenantennen.....	16
<b>5</b>	<b>UMWELTBELANGE</b> .....	<b>16</b>
5.1	Bestandsanalyse.....	16
5.2	Planänderungen.....	16
5.3	Abwägung .....	17
<b>6</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN</b> .....	<b>17</b>

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mitte der Siebzigerjahre wurde der Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ im Rahmen der Stadtkernsanierung aufgestellt. Zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplans gehören die katholische Pfarrkirche und das Altenheim St. Cyriak sowie Wohn- und Geschäftshäuser auf der Westseite der Bismarckstraße (angefangen bei der Hausnummer 13/1 der Bismarckstraße bis zur Straße Am Kirchberg) mit den dazugehörigen Freiflächen bis zum im Westen verlaufenden Friedhofweg. Entlang der Bismarckstraße sieht der bestehende Bebauungsplan ein Mischgebiet vor, in dem Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften oder Vergnügungsstätten nicht geregelt sind.

Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit im bestehenden Terrassenhaus – hinsichtlich der Ansiedlung möglicher Gaststätten mit Spielhallen – zum Anlass nehmend, will die Stadt durch einen neuen Bebauungsplan in diesem Bereich die Nutzungen gliedern und regeln, damit die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtquartier in der Zukunft nicht negativ beeinflusst wird. In dem Zuge soll im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch die bestehende Bebauung östlich von der Bismarckstraße (von der Grieshaberstraße bis zum Marktplatz) in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans mit einbezogen werden. Vorhandene Nutzungen und Einrichtungen sollen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bilden auf der einen Seite die bestehende Dichte im bereits besiedelten Plangebiet ab, sollen aber auf der anderen Seite geringfügige Gebäudeerweiterungen und Gebäudeaufstockungen auch im Hinblick auf zukünftige energetische Wohnraumsanierungen ermöglichen. Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde im Herbst 2020 auch eine Veränderungssperre erlassen.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für den überlagerten Bereich westlich der Bismarckstraße sowie für den Erweiterungsbereich östlich der Bismarckstraße
- Darstellung bestehender Verkehrsflächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung
- Schaffung und Steuerung von Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand
- Sicherung und Steuerung einer sinnvollen Nutzungsmischung und -gliederung
- Sicherung der bestehenden Grünflächen am Hang zum Friedhofweg

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt ohne Umweltprüfung im einstufigen Verfahren nach § 13a BauGB. Der Flächennutzungsplan kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

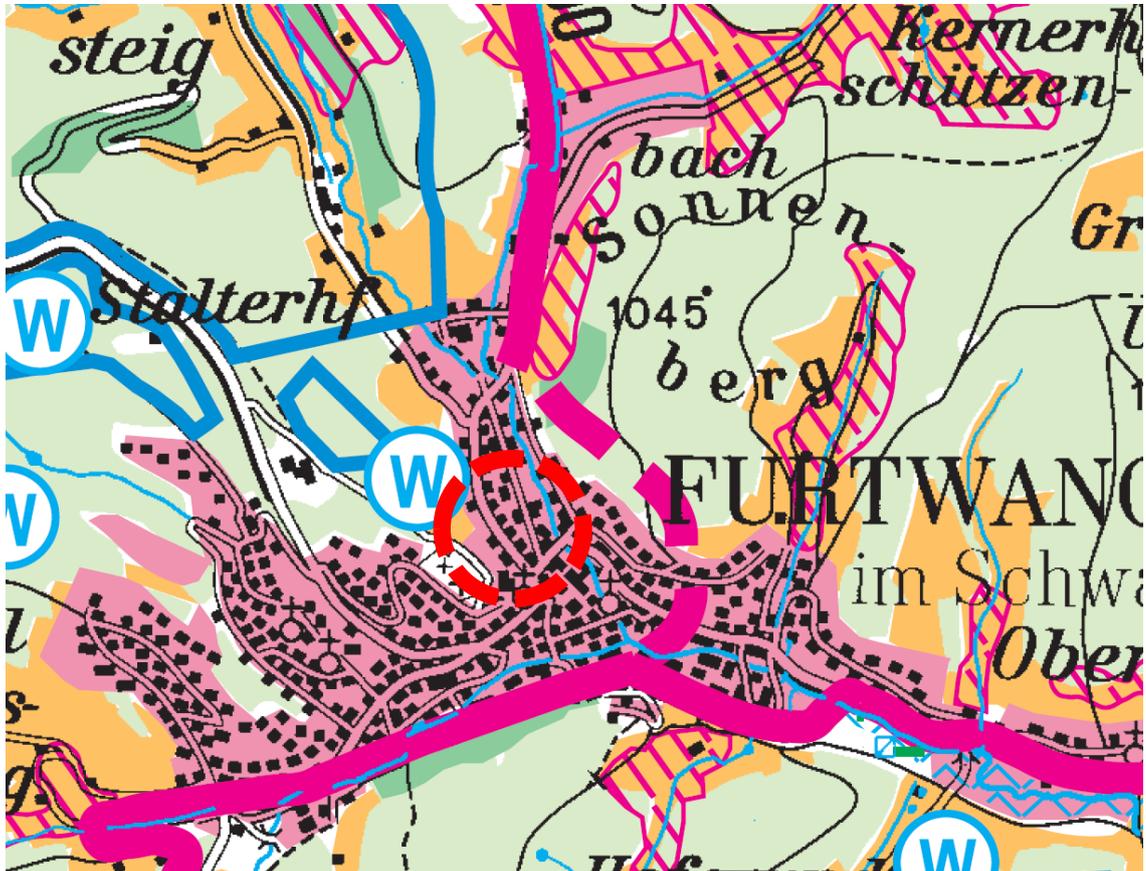
## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich



Lage des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung), ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, [www.lgl-bw.de](http://www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-1/19

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und umfasst die bestehenden Wohn- und Wirtschaftshäuser westlich und östlich der Bismarckstraße angefangen auf Höhe der Grieshaberstraße bis zur Straße Am Kirchberg bzw. bis zum Marktplatz. Im Nordwesten erstreckt sich der Geltungsbereich bis zum Friedhofweg. Das bestehende Altenheim in Südwesten ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.

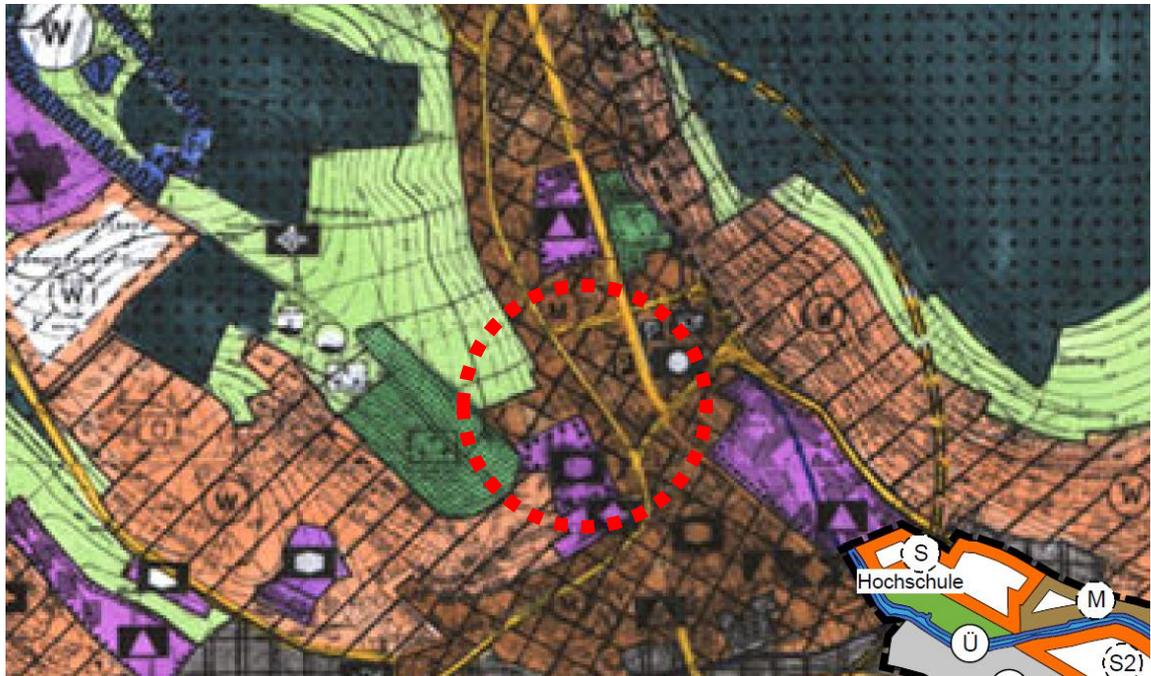
### 1.3 Regionalplan



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans für die Region Schwarzwald-Baar-Heuberg mit ungefähre Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

Der größte Teil des Geltungsbereichs wird im Regionalplan als Siedlungsfläche dargestellt. Im Westen des Plangebiets sollen die bestehenden Grünflächen als solche ausgewiesen werden. Somit kann sowohl der Schutz der genannten Flächen als auch der Schutz der nördlich angrenzenden Freiflächen gesichert werden. Dies entspricht auch den Zielen der Regionalplanung.

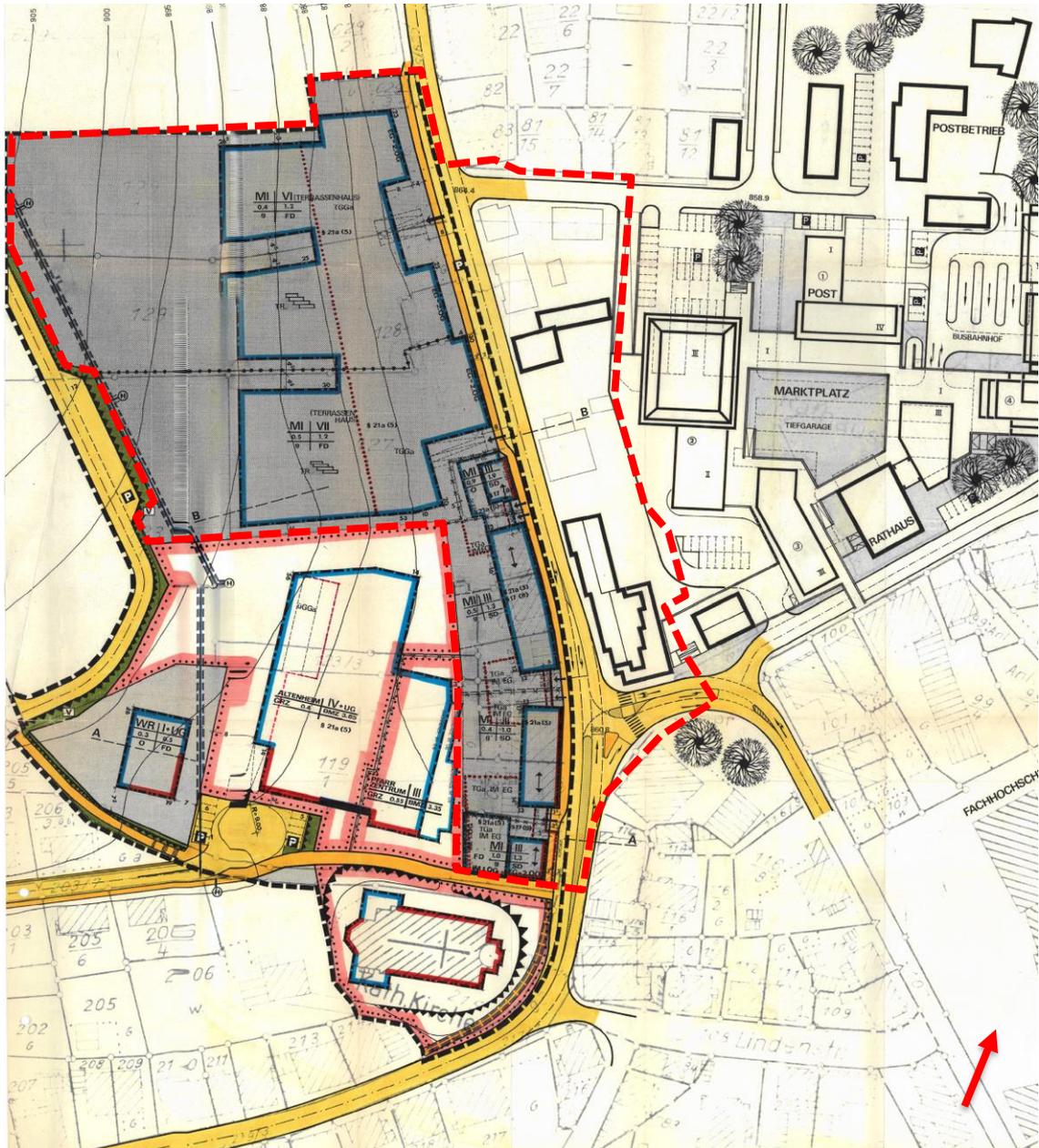
#### 1.4 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach – 2018 (ohne Maßstab)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt für die betroffenen Flächen (siehe unten) gemischte Bauflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nur teilweise aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Da er aber im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

**1.5 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte**



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ mit Darstellung des Geltungsbereichs in roter gestrichelter Umrandung (ohne Maßstab)

Im Rahmen des ersten Stadtsanierungsgebietes und damit verbundenen Stadtkernsanierung wurde im April 1973 der Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10 – 1. Änderung und Erweiterung“ überlagert einen Großteil des am 24.10.1975 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans, und zwar die Mischgebietsflächen westlich der Bismarckstraße. Östlich der Bismarckstraße soll die bestehende Bebauung von der Grieshaberstraße bis zum Marktplatz auch mit einbezogen werden. So kann der Lückenschluss bis zum östlich angrenzenden Bebauungsplan „Friedrichstraße – Rössleplatz“ mit Rechtskraft vom 05.01.1994 hergestellt werden.

## **1.6 Planungsverfahren / Verfahrensablauf**

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB. Danach können Bebauungspläne z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung in einem sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Bebauungspläne der Innenentwicklung erfassen solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. In Betracht kommen ebenso innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im vorliegenden Fall bei ca. 8.830 m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>, der für Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschrieben wird. Sonstige Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Weitere Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind, dass mit dem Bebauungsplan kein Baurecht für ein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vorliegen. Außerdem bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

10.11.2020	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10 – 1. Änderung und Erweiterung“ gem. § 2 (1) BauGB
13.07.2021	Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10 – 1. Änderung und Erweiterung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 (2) BauGB.
29.07.2021 bis 30.08.2021	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 19.07.2021 mit Frist bis 30.08.2021	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

12.10.2021 Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10 – 1. Änderung und Erweiterung“ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung.

## **2 KONZEPTION DER PLANUNG**

Der Geltungsbereich umfasst die westlich und östlich gelegene Bestandsbebauung entlang der Bismarckstraße. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans sollen auf der einen Seite den Bestand sichern, unerwünschte Entwicklungen verhindern sowie zeitgemäße Erweiterungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand schaffen. In dem Sinne soll auch weiterhin auf der westlichen Straßenseite eine engere Bebauung auch ohne Grenzabstände möglich sein. Durch eine Anordnung der Bebauung an der Straße können die Freiflächen am Hang als Grünflächen erhalten und geschützt werden. Dies kommt auch dem Ortsbild zugute, da sich das Plangebiet in einem Randbereich der bestehenden Siedlungsstruktur befindet.

Das bestehende Terrassenhaus wird in seinem Bestand gesichert, die Errichtung weiterer Terrassenhäuser soll aber, anders als im alten Bebauungsplan, nicht mehr möglich sein. Nach den Entwicklungen der letzten vierzig Jahre zu beurteilen, ist aus Sicht der Stadt zukünftig nicht mit einer steigenden Nachfrage nach weiteren Terrassenhäusern zu rechnen. Ein größeres Bauvorhaben in der Übergangszone zum Ortsrand in Form eines Terrassenhauses o. Ä. setzt eine enge Abstimmung mit der Stadt voraus, weil es an diesem Standort einen beachtlichen Klärungsbedarf hinsichtlich der Erschließung (auch im Hinblick auf die Einbahnstraßenregelung, die in der Innenstadt bereits gilt und ggf. auch erweitert werden soll), der Stellplatzsituation, der Ver- und Entsorgung, der Nutzungen und nicht zuletzt der städtebaulichen Gestaltung und Einfügung zu verzeichnen gibt. Eine andere Voraussetzung für die Umsetzung eines größeren Vorhabens, das aufgrund des alten Bebauungsplans „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ zulässig gewesen wäre, ist u. U. auch die Überplanung mehrerer Grundstücke (Bismarckstraße 13 und 13/1 und/oder der angrenzenden Garagen). Dieses erfordert wiederum das Zusammenspiel mehrerer Akteure. Da diese Voraussetzungen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung nicht erfüllt sind und auch keine aussagekräftigen Planunterlagen für ein größeres Bauvorhaben an dieser Stelle vorliegen, nimmt die Stadt eine Rücknahme von bislang bestehenden Baurechten vor. Falls sich aber in naher oder ferner Zukunft die Planungsabsichten der dadurch betroffenen Eigentümer konkretisieren, kann aus Sicht der Stadt die Umsetzung eines größeren Bauvorhabens durch eine projektbezogene Bebauungsplanänderung immer noch ermöglicht werden.

Östlich der Bismarckstraße werden mehrere kleinere Baufenster definiert, die auf der einen Seite den Bestand abdecken, auf der anderen Seite aber auch Erweiterungen zulassen.

Durch Ausschlüsse von unterschiedlichen Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten oder Schank- und Speisewirtschaften sollen die Nutzungsmischung gesteuert und unerwünschte Entwicklungen verhindert werden.

Die dargestellten Verkehrsflächen entsprechen der tatsächlichen Nutzung und sollen diese auch weiterhin sichern. Entlang der Bismarckstraße sind auf beiden Seiten Gehwege dargestellt worden, der Marktplatz ist als Fußgängerzone ausgewiesen, bestehende Parkflächen für Längsparker sind im Straßenraum auf der westlichen Seite der Bismarckstraße sowie in der Grieshaberstraße als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aufgenommen worden. Durch die Bebauungsplanaufstellung sind

weder erhöhte Lärmemissionen noch eine zusätzliche Verkehrsbelastung auf der Bismarckstraße (B 500) zu erwarten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird zudem der Hinweis aufgenommen, dass die notwendigen Sichtfelder an Grundstückszufahrten freizuhalten sind.

Da es sich um einen bereits besiedelten Bereich handelt, sind die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ausreichend gesichert. Hinweise zum Umgang mit dem Regenwasser allgemein sowie mit wild abfließendem Niederschlagswasser werden in den Bebauungsvorschriften aufgenommen.

### **3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die bestehende Bebauung zwischen der Grieshaberstraße, der Bismarckstraße und dem bestehenden Drogeriemarkt in der Bismarckstraße Nummer 2 soll als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO festgesetzt werden. Dieser Bereich war bislang ein sogenannter unbeplanter Innenbereich und wäre dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu bewerten. Faktisch dominiert in diesem Bereich die Wohnnutzung. Sonstige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter ausmachen, sollen auch weiterhin zulässig sein. Aktuell ist in diesem Bereich eine Druckerei vorhanden.

Besondere Wohngebiete nach § 4 a (1) BauNVO sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung oder sonstiger Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Sie dienen daher vorwiegend dem Wohnen. Zudem dienen sie auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.



Bestehende Nutzungen im Plangebiet (ohne Maßstab)

Die besondere Eigenart des Gebietes nach § 4a (1) BauNVO liegt dann vor, wenn die vorhandenen, tatsächlichen Verhältnisse eine anderweitige Festsetzung des Gebiets, etwa als allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet oder urbanes Gebiet nicht erlauben. Maßgeblich für die Beurteilung ist die tatsächlich vorhandene städtebauliche Situation, die auch ungenehmigte Nutzungen einschließt, solange die zuständige Behörde den Zustand duldet.



Blick in die Grieshaberstraße Richtung Osten, Eckgebäude, Blick in die Bismarckstraße Richtung Süden

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO setzt eine höhere Schutzbedürftigkeit voraus, die an diesem Standort in zentraler Lage an einer Hauptverkehrsachse als unverhältnismäßig angesehen wird. Aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung entspricht dieser Planbereich zugleich aber auch nicht dem Charakter eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO. Als dritte Möglichkeit bestünde die Festsetzung als urbanes Gebiet nach § 6 a BauNVO. Ein urbanes Gebiet zielt jedoch darauf ab, eine höhere Dichte und eine höhere Nutzungsintensität zu ermöglichen.

Zum Schutz der bestehenden relativ lockeren Struktur ist jedoch eine derartige Dichte in diesem Bereich nicht erwünscht.



Bestehende Grundflächenzahl (GRZ I) für den als besonderes Wohngebiet festgesetzten Bereich

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4 a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da die Ziele der Stadt die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten sind. Das besondere Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO soll jedoch bezüglich der zulässigen Nutzungen präzisiert werden. Es werden mehrere Nutzungen ausgeschlossen: Schank- und Speisewirtschaften, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Fremdwerbung, Vergnügungsstätten und Tankstellen. Ferienwohnungen und Schlafräumlichkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig, da es sich dabei um gewerbliche Nutzungen handelt, die keinen Beitrag zur Belebung des öffentlichen Raums leisten. Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der Besonderheiten des Plangebiet soll im Einzelfall entschieden werden, ob ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Charakter des besonderen Wohngebiets und der Umgebung im Einklang steht.

Dem bestehenden Bebauungsplan sowie der vorliegenden Nutzungsmischung entsprechend sollen westlich von der Bismarckstraße sowie an der Ecke Bismarckstraße / Marktplatz Mischgebiete ausgewiesen werden. Es liegt im Interesse der Stadt in dieser zentral gelegenen Lage diese Hauptverkehrsachse als lebendigen öffentlichen Raum mit Ladengeschäften und Dienstleistungsangeboten zu stärken. Deshalb werden Wohnungen in den Mischgebieten MI2, MI3 und MI4 im Erdgeschoss ausgeschlossen. Durch diese vertikale Gliederung soll der Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen ein Vorrang eingeräumt und die Wohnnutzungen in den obersten Geschossen untergebracht werden. Dies dient dem Erhalt und der Neuan siedlung von gewerblichen Nutzungen in den unteren Geschossen zur Belebung des öffentlichen Raumes, während die oberen Geschosse als Wohnraum gesichert werden. Durch die vertikale Gliederung in einem Verhältnis von etwa 1 zu 2 wird gleichzeitig die Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet gewährleistet bzw.

gesichert und damit den Anforderungen der Baunutzungsverordnung zur Durchmischung von Wohnen und Gewerbe innerhalb der Mischgebiete Rechnung getragen. Das Mischgebiet MI1 befindet sich in dem Übergangsbereich zu Ortsrandlagen, die bereits von Wohnnutzung geprägt sind. Deswegen sind in diesem Bereich Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig.

Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften im Plangebiet soll auch geregelt werden. Es handelt sich dabei um Nutzungen, die mit einem relativ hohen Verkehrsaufkommen verbunden sind. Deswegen sind diese im größten Teil des Geltungsbereichs unzulässig (WB, MI1, MI2, MI3). Durch diesen Ausschluss können aus Sicht der Stadt auch Trading-Down-Tendenzen vermieden werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung mit Konditorei und Bäckerei sind im Mischgebiet MI4 westlich der Hauptverkehrsachse (B 500 – Bismarckstraße / Marktplatz) Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Zur Vermeidung eines Trading-Down-Effekts in diesem Bereich wird jedoch festgesetzt, dass darin keine Spielgeräte betrieben werden dürfen.

Ferienwohnungen sowie Schlafräumlichkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sind im Plangebiet im Erdgeschoss ausgeschlossen, da diese nur einen geringen Beitrag zur Wertschöpfung und zur Belebung des Quartiers leisten können. Vielmehr stehen die üblichen Leerstände von Ferienwohnungen der angestrebten Nutzungsintensität und Lebendigkeit an dem zentralgelegenen Standort entgegen. Während zahlreiche gewerbliche, kulturelle oder soziale Nutzungen auf eine erdgeschossnahe Erschließung angewiesen sind, können Ferienwohnungen oder die Schlafräumlichkeiten von Betrieben des Beherbergungsgewerbes gut in den obersten Geschossen realisiert werden.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig, da sie sich negativ auf das städtebauliche Gefüge auswirken können, durch sogenannte Trading-Down-Tendenzen, die zu einer schleichenden Verdrängung des herkömmlichen Gewerbes in einem Stadtquartier und einer Abwertung der dortigen Geschäftslagen, einer Veränderung des Bodenpreisgefüges, einer qualitativ minderwertigen Gestaltung beispielsweise von Werbeanlagen sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem dem Schutz der in den angrenzenden Bereichen vorhandenen Wohnnutzungen.

Um einen planerisch unerwünschten Wildwuchs an Fremdwerbung zu verhindern und Werbeanlagen auf ein Mindestmaß zu reduzieren, sollen diese nur an der Stätte der Leistung zulässig sein. Deswegen sind Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, die als Außenwerbung der Fremdwerbung dienen, nicht zulässig. Dabei wird auf die Lage des Plangebiets und auf den Schutz des Ortsbildes abgestellt.

Im Plangebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Gartenbaubetriebe sind zum einen sehr flächenintensiv, zum anderen generieren sie durch Kunden- und Anlieferungsverkehr ein hohes Verkehrsaufkommen, was zu einer negativen Beeinflussung der Nachbarschaft führt. Für Tankstellen ist der innenliegende Standort aus erschließungstechnischen Gründen ungeeignet.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen definiert.

Für die Mischgebiete wurde als Grundflächenzahl die Obergrenze der Baunutzungsverordnung festgesetzt (GRZ 0,6). Da in den einzelnen Bereichen eine unterschiedliche Zahl der Vollgeschosse festgesetzt wurde, wird auf die Festsetzung einer Ge-

schossflächenzahl (GFZ) für die Mischgebiete verzichtet. Für den Großteil der Flächen werden drei Vollgeschosse zugelassen. Dadurch kann eine angemessene Dichte in dem Übergangsbereich zwischen Stadtmitte und Ortsrandlagen erreicht werden. Punktuell werden aber auch vier Vollgeschosse zugelassen. Im MI3 sollen sieben Vollgeschosse zulässig sein, da hier auf eine terrassierte Anordnung der Geschosse am Hang abgezielt wird (Terrassenhaus). Um eine unerwünschte Höhenentwicklung zu vermeiden, wird für diesen Bereich auch eine Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen null festgesetzt.

Im besonderen Wohngebiet werden eine geringere Grundflächenzahl (GRZ 0,4) und – entsprechend der Zahl der Vollgeschosse (Z=III) – eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Dadurch wird eine lockerere Bebauung mit großzügigeren Freiflächen ermöglicht.

Damit die Geschossflächen den eigentlichen Nutzungen nicht vorenthalten bleiben, wird festgesetzt, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen sind.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Firstrichtung der Gebäude wird parallel zur Straße festgesetzt. Somit können bei einer geschlossenen Bauweise ungünstige Dachverschneidungen vermieden werden. Außerdem treten die sichtbaren Wandflächen zur Straße weniger massiv in Erscheinung. Trotzdem sollen als Ausnahme auch giebelständige Gebäude im Einzelfall zugelassen werden können.

### **3.4 Garagen, Carports und Stellplätze**

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür ausgewiesenen Zonen zulässig, offene Stellplätze und Tiefgaragen hingegen sind im gesamten Baugebiet zulässig. Somit können Garten- und Hofflächen von hochbaulich in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden, den Eigentümern wird aber auch eine gewisse Freiheit für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eingeräumt.

### **3.5 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers**

Aufgrund der Topografie und den verengten Straßenverhältnissen sind die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Stützbauwerke sowie Beleuchtungskörper, Verkehrszeichen und Versorgungseinrichtungen auf privaten Grundstücksflächen zu dulden.

### **3.6 Nebenanlagen**

Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen und der hierfür ausgewiesenen Zonen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Gartenbereiche sowie die Randbereiche der Grundstücke von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden.

### **3.7 Grünflächen**

Die bestehenden Freiflächen am Hang im Westen des Plangebiets werden durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ gesichert und geschützt. Die Zweckbestimmung entspricht der tatsächlichen Nutzung vor Ort. Dadurch wird das im Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ mit Rechtskraft vom 1975 ausgewiesene Mischgebiet vollständig überlagert.

### **3.8 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 wasserdurchlässigem Belag ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte 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 Bauvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, zu Altlasten, zum Grundwasserschutz sowie zum Denkmalschutz (Umgang mit archäologischen Funden oder Befunden) aufgenommen.

Die Festsetzung zur Beleuchtung erfolgt aus Gründen des Insektenschutzes. Außerdem werden in den Bauvorschriften auch 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.

### **3.9 Leitungsrechte. Flächen für Versorgungsanlagen**

Zur Sicherung der bestehenden Wasserversorgungsleitung, die im Westen des Plangebiets verläuft, wird ein Leitungsrecht festgesetzt. Ebenfalls zur Sicherung der bestehenden Umspannstation Gottlieb an der östlichen Plangebietsgrenze wird diese als Fläche für Versorgungsanlagen in der Planzeichnung aufgenommen.

### **3.10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets zu sichern, wird als allgemeines Pflanzgebot festgesetzt, dass je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Außerdem werden bestehende Bäume im Straßenraum durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

## **4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **4.1 Dächer und Dachaufbauten**

Aufgrund der Lage auf über 860 m ü. NHN Höhe und den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer als steil geneigte Dächer ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet. Eine Ausnahme bildet dabei das bestehende Terrassenhaus. Für diesen Bereich sind auch im vorliegenden Bauvorschriften flache Dachneigungen in Kombination mit einer Dachbegrünung zugelassen. Die Dachbegrünung wird neben ökologischen, klimatischen und abwassertechnischen auch aus gestalterischen Gründen als sehr sinnvoll erachtet, da die Dachflächen von den Hanglagen aus einsehbar sind.

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes werden die Farben der Dacheindeckung auf rote bis braune sowie graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine beschränkt, die Dachfarben direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten einheitlich sein.

Wellfaserzement und Dachpappe beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Die Reflexion von großen, spiegelnden Flächen führt häufig zu Beeinträchtigungen und Konflikten mit der nachbarschaftlichen Bebauung oder mit dem naheliegenden Verkehr und beeinträchtigt das Erscheinungsbild der Dachlandschaft. Deshalb werden auch spiegelnde und reflektierende Materialien bei der Gebäudegestaltung ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Diese sind ge-

wünscht, werden aber – zum Schutz des Ortsbildes – nur am Gebäude zugelassen. Um eine Blendwirkung zu vermeiden, sind sie reflektionsarm auszubilden.

Garagen und Carports sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen. Deswegen sind sie entweder in das Gebäude einzubeziehen, mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen oder als (begrüntes) Dach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° auszuführen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden Festsetzungen für Dachaufbauten erlassen. Dabei sollen auf der einen Seite den Eigentümern Spielräume zur Nutzung der Dachgeschosse eingeräumt werden, andererseits sollen sich Dachaufbauten dem Dach unterordnen, damit das Dach als Einheit wahrnehmbar bleibt.

#### **4.2 Sichtbare Wandhöhe**

Um im Mischgebiet MI3 eine terrassierte Anordnung der sieben zulässigen Vollgeschosse zu sichern, wird zur Bismarckstraße eine sichtbare Wandhöhe von 12,00 m festgesetzt. Über diese Maß hinausgehende Geschosse müssen einen Rücksprung von mindestens 5,00 m aufweisen. Dadurch können unerwünschte Höhenentwicklungen im Straßenraum vermieden werden.

#### **4.3 Werbeanlagen**

Ein übermäßiger „Werbewildwuchs“ soll verhindert werden, gleichzeitig soll den Betreibern im Plangebiet eine weitgehende Flexibilität hinsichtlich der Ausgestaltung solcher Anlagen geboten werden. Um zu verhindern, dass große Teile der Fassade als Werbefläche genutzt werden, wird die Größe der Werbeanlagen am Gebäude sowohl für einzelne Werbeanlagen als auch in ihrer Summe bezogen auf die jeweilige Fassadenfläche begrenzt. Zudem dürfen Werbeanlagen die realisierte Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten, so dass ein übermäßiges In-Erscheinung-Treten vermieden wird. Zum Schutz des Ortsbildes und aufgrund der verengten Straßenverhältnisse sind freistehende Werbeanlagen unzulässig. Auch die Gestaltung der Werbeanlagen wird geregelt, so dass vor allem gestalterisch aufdringliche Werbung mit wechselnden Lichteffekten sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ausgeschlossen sind. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

#### **4.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**

Aus gestalterischen und ökologischen Gründen sollen die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke begrünt bzw. gärtnerisch angelegt werden. Stein- und Schottergärten sind dabei ausgeschlossen. So soll vermieden werden, dass große Teile des Plangebiets brach liegen und aufgrund der fehlenden Gestaltung und Pflege das Ortsbild negativ beeinflussen. Zum Schutz des Ortsbildes sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen dauerhaft abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

#### **4.5 Einfriedungen und Mauern**

Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig.

Die Höhe der Einfriedungen wird zu den öffentlichen Verkehrsflächen aus gestalterischen Gründen aber auch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 0,80 m begrenzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen dürfen Einfriedungen bis zu

einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dabei den Verkehr zu beeinträchtigen.

#### **4.6 Außenantennen**

Um einen unerwünschten Wildwuchs technischer Anlagen zu vermeiden, sollen Außenantennen und/oder Parabolanlagen an einem Standort am Wohngebäude konzentriert werden.

### **5 UMWELTBELANGE**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von einer förmlichen Umweltprüfung kann deshalb abgesehen werden. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

#### **5.1 Bestandsanalyse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist bereits vollständig bebaut. Für den überplanten Bereich besteht Baurecht entweder gemäß dem Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10“ mit Rechtskraft vom 1975 für die Bebauung westlich der Bismarckstraße oder gemäß § 34 BauGB auch für die Bebauung östlich der Bismarckstraße. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Baurecht dahingehend angepasst, dass die zulässigen Nutzungen gesteuert und gegliedert, die Anordnung der möglichen Bebauung auf den Grundstücken sowie die Gestaltung der Bebauung optimiert werden. Die neuen Baufenster wurden relativ eng an den Bestand definiert, um diesen zu sichern, aber auch um zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten zu eröffnen. Im Nordwesten wurden die im bestehenden Bebauungsplan für Terrassenhäuser ausgewiesenen Baufenster, die seit 1975 nicht beansprucht wurden, zurückgenommen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung entspricht eher der Bestandssituation und liegt somit in vielen Bereichen des Plangebiets unter das bislang zulässige Maß. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter (Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) entstehen. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Auch Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### **5.2 Planänderungen**

Aufgrund der Veränderung des Stellenwerts der Ökologie und der Nachhaltigkeit in Politik und Gesellschaft wurden eine Reihe von Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans aufgenommen. Es werden verschiedene Restriktionen definiert, wie beispielsweise die Gestaltung von Wegen und Stellplatzflächen in einer wasserdurchlässigen Bauweise oder die Verwendung insektenschonender Außenbeleuchtung, so dass die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter minimiert werden. Hinzu kommen Pflanzgebote, die sichern, dass das Plangebiet angemessen eingegrünt wird. In den örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgeschrieben, dass flachgeneigte Dächer zu begrünen sind. Die bestehenden Wie-

senflächen am Hang werden durch die Ausweisung einer großflächigen Grünfläche geschützt und gesichert. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

### **5.3 Abwägung**

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Umsetzung der Planung keine negativen Veränderungen der Belange des Natur- und Umweltschutzes zu erwarten sind. Durch die verschiedenen Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, den umweltschützenden Festsetzungen sowie der Ausweisung einer großflächigen privaten Grünfläche kann zukünftig eine Verbesserung der Situation ermöglicht werden. Da das Plangebiet jedoch bereits vollständig bebaut und in Anspruch genommen ist, wird die tatsächliche Veränderung erst zukünftig oder bei baurechtlich relevanten Änderungen an der bestehenden Bebauung von Bedeutung sein.

## **6 KOSTEN**

Die Planungskosten für die Bebauungsplanung werden von der Stadt Furtwangen getragen. Weitere Kosten fallen nicht an.

## **7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

Besonderes Wohngebiet	ca.	0,32 ha
Mischgebiete	ca.	1,26 ha
Private Grünfläche	ca.	0,81 ha
Verkehrsflächen	ca.	0,40 ha
<b>Summe / Geltungsbereich</b>	<b>ca.</b>	<b>2,79 ha</b>

Furtwangen im Schwarzwald,  
den

Josef Herdner  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

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

Planverfasser