

## **1 ALLGEMEINES**

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

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die Stadt Furtwangen beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das überwiegend bebaute Gebiet zwischen Baumannstraße, Unterallmendstraße und Dorfberg. Das Plangebiet stellt eine Verknüpfung zwischen den östlich, südlich und westlich gelegenen bereits überplanten Siedlungsbereichen her.

In der Unterallmendstraße befinden sich Teile der ältesten der noch im Stadtkern vorhandenen Wohnbebauung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, die aufgrund der Bauweise und der Kubatur als Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) eingestuft und somit unter Denkmalschutz stehen bzw. als Prüffälle in der Kulturdenkmalliste geführt werden. Die Stadt Furtwangen ist bemüht, auf der einen Seite die historisch gewachsene Struktur mit ihren Nutzungen zu erhalten und zu sichern. Auf der anderen Seite soll dem Bedürfnis und den Wünschen der Bewohner und Eigentümer nach zeitgemäßer und energieeffizienter Sanierung entgegengekommen werden. Die Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezieht sich auf Bereiche, die bislang noch nicht von Bebauungsplänen abgedeckt sind.

Innerhalb des relativ eng abgegrenzten Plangebietes befindet sich seit Generationen eine Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen. Südlich der Sommerbergstraße und östlich der Unterallmendstraße befinden sich Wohngebäude mit allgemeinem Wohngebietscharakter. Die einst in der Unterallmendstraße vorhandene Schuhmachere Werkstatt und ein kleineres Lebensmittelgeschäft wurden bereits vor längerer Zeit durch Wohnnutzung verdrängt. Im Bereich nördlich der Allmendstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude, teils mit untergeordneter gewerblicher Nutzung. Im Kreuzungsbereich Baumannstraße/Ecke Unterallmendstraße befindet sich die im Jahr 1901 erbaute evangelische Pfarrkirche. Die einschiffige Kirche wurde im neugotischen Stil erbaut und steht ebenfalls unter Denkmalschutz. Ergänzend zum Kirchengebäude wurde unmittelbar angrenzend 1904/1905 das evangelische Pfarrhaus errichtet. Unmittelbar an die Pfarrkirche angrenzend befindet sich die „Breg“, öffentliches Gewässer II. Ordnung, welche das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert. Im Kreuzungsbereich Gerwigstraße/Baumannstraße befinden sich zwei Wohn-/Geschäftsgebäude mit einer gemischten Nutzung. Zum einen eine Metzgerei mit Verkaufsraum, sowie eine kleineres Bisto mit jeweils angegliedertem Wohntrakt. Das nördliche Plangebiet wird abgerundet durch Gebäude und Einrichtungen der Hochschule Furtwangen. Die Ziele welche mit der Planung verfolgt werden, können wie folgt zusammengefasst werden:

- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Abgrenzung und Sicherung unterschiedlicher Nutzungsmischungen
- Anpassung und Sicherung des bestehenden Straßenverlaufes
- Sicherung und Schutz bestehender Grün-/Gartenflächen.
- Vorgabe von baurechtlichen Rahmenbedingungen zur Weiterentwicklung der Bestandsgebäude unter Berücksichtigung der einzelnen Kulturdenkmäler.

Mit dem Bebauungsplan soll für die Bewertung künftiger Bauanträge eine konzeptionelle, einheitliche und verbindliche Plangrundlage geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung und die städtebauliche Dichte. Die Beurteilung von Einzelbauvorhaben hinsichtlich des Einfügegebotes nach §34 BauGB, gestaltet sich bislang als schwierig, da verschiedene Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen im Osten, Süden und Westen an das Plangebiet angrenzen.

## 1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,05 ha (Flächenermittlung CAD) und befindet sich unmittelbar im Stadtkern von Furtwangen, östlich und westlich des Gewässers „Breg“. Von dem Bebauungsplan werden zum einen die bislang dem unverplanten Innenbereich zugeordneten Grundstücke, sowie zum anderen kleine Teilflächen welche bereits im angrenzenden Bebauungsplan „Auf dem Moos“ enthalten sind, erfasst. Das Plangebiet umfasst überwiegenden Wohngebäude, zwei Wohn- und Geschäftsgebäude in der Gewigstraße, Grundstücke der Hochschule Furtwangen, Flächen der evangelischen Kirche Furtwangen, verschiedene Grün-, Verkehrs-, Parkplatz- und Wasserflächen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

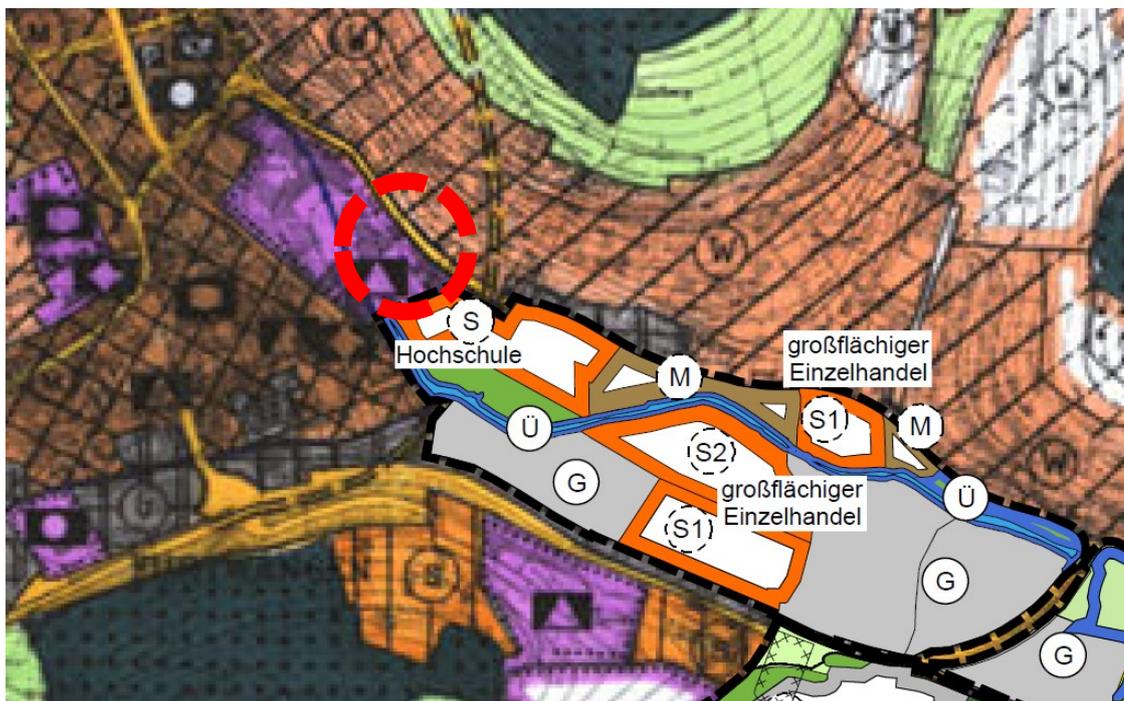


## 1.3 Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist das Plangebiet als Siedlungsfläche dargestellt. Die Planung entspricht somit den Zielen der Regionalplanung.

## 1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach stellt das Plangebiet wie folgt dar: Südlich der Sommerbergstraße und östlich der Allmendstraße sind Wohnbauflächen dargestellt. Östlich und westlich der Unterallmendstraße befinden sich Gemeinbedarfsflächen und nördlich der Baumannstraße sind gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan kann daher 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.



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

## 1.5 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. 10.500m<sup>2</sup> und somit 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.

## 2 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

2.1 Kleinere Teilbereiche in der Unterallmendstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Moos“ als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dargestellt. Die vor einigen Jahren durchgeführten Ausbaumaßnah-

men der Unterallmendstraße haben zu Abweichungen zu der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenführung geführt, sodass der Bebauungsplan „Auf dem Moos“ für den überlagerten Straßenbereich mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Unterallmendstraße“ aufgehoben wird.

### **3 PLANUNGSINHALTE – KONZEPTION DER PLANUNG**

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. Grundsätzlich soll an der bestehenden Körnung der Siedlungsstruktur festgehalten werden. Die Planung greift die aktuelle Straßenführung mit der angegliederten überwiegenden Sattel-/Walmdachbebauung auf, sichert die bestehenden Gebäude über den Bestandschutz hinaus und ermöglicht gerade im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen im Plangebiet eine geordnete städtebauliche Entwicklung. An verschiedenen Stellen eröffnet der vorliegende Bebauungsplan geringfügige Nachverdichtungsmöglichkeiten durch weiter gefasste Bauferenster als die Bestandsbebauung es erfordern würde oder durch eine höhere Zahl der Vollgeschosse bzw. höhere Gebäudehöhe als die bestehenden. Somit können den Grundstückseigentümern städtebaulich vertretbare Spielräume in der zukünftigen Entwicklung und Gestaltung ihrer Grundstücke eröffnet werden. Hierdurch mögliche Veränderungen der bestehenden Bausubstanz in Form von Sanierungen, Aufstockungen, Umbauten etc. sind bei den erhaltenswerten Kulturdenkmälern mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen. Mit dem Erlass von örtlichen Bauvorschriften soll auch künftig eine Einbindung in das Ortsbild gewährleistet werden.

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Gemäß den bestehenden Nutzungen vor Ort werden im Bebauungsplan mehrere Gebietsarten ausgewiesen.

##### Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich südlich der Sommerbergstraße befinden sich Wohngebäude. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung soll hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dies entspricht den tatsächlichen Verhältnissen vor Ort und soll auch in Zukunft so beibehalten werden. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur ausnahmsweise zulässig. In vielen Fällen führen solche Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was in diesem dicht bebauten Bereich zu Konflikten im Verkehrsfluss führen könnte. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes wird diesbezüglich auf eine Entscheidung im Einzelfall abgezielt. Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen um die Fläche der Wohnnutzung vorzuhalten und Nutzungskonflikte durch Emissionen innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Derartige Nutzungen sind zudem im Bereich des allgemeinen Wohngebiets nicht vorhanden, was auch zukünftig so beibehalten werden soll.

##### Besonderes Wohngebiet

Die bestehende Bebauung nördlich der Allmendstraße, im Kreuzungsbereich Gerwigstraße/Baumannstraße, sowie östlich der Unterallmendstraße soll als besonderes

Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO festgesetzt werden. Faktisch dominiert in diesem Bereich mittlerweile die Wohnnutzung. Sonstige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter ausmachen, sollen in Teilbereichen auch weiterhin zulässig sein.

Besondere Wohngebiete nach § 4a (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.

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.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO setzt sowohl eine relativ hohe Schutzbedürftigkeit, als auch eine eher lockerere Siedlungsstruktur voraus. In einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO muss eine Nutzungsmischung zwischen Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen gewährleistet sein. In einem urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO wiederum, kann zwar die Unterbringung von Wohnnutzungen vorrangig sein, eine höhere Nutzungsintensität soll aber durch eine Nutzungsmischung mit gewerblichen und sozialen Nutzungen gewährleistet werden, was mit einer höheren Dichte einhergeht. Weder die Charakteristik eines allgemeinen Wohngebiets noch die eines Mischgebiets oder die eines urbanen Gebiets trifft auf den bestehenden Bereich zu. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine kompaktere Siedlungsstruktur, die aufgrund der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl auch eine höhere Dichte aufweist, als sie in den angrenzenden Wohnbereichen, in denen allgemeine Wohngebiete ausgewiesen werden, festgestellt werden kann. Aufgrund der vorhandenen, dominanten Wohnnutzung kann eine mischgebietsartige Nutzungsmischung nicht gewährleistet werden. Die höhere Dichte, die für urbane Gebiete spezifisch ist, ist an dieser Stelle auch nicht erwünscht. Eine Nutzungskombination mit gewerblichen und sozialen Nutzungen ist im Bestand auch nicht vorhanden.

Im Bereich der Allmendstraße sollen sonstige Nutzungen, die das Wohnen ergänzen und zusammen mit der baulichen Struktur den besonderen Charakter ausmachen, auch weiterhin zulässig sein. In diesem Bereich schließt östlich der Allmendstraße der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Allmendstraße-Sommerberg“ an, welcher für dortige Bebauung durchgängig ein besonderes Wohngebiet festsetzt. Im Bereich östlich der Unterrallmendstraße sind mittlerweile ausschließlich Wohngebäude vorzufinden. Die einst vorhandene Schuhmacherwerkstatt und ein kleineres Ladengeschäft wurden durch die Wohnnutzung verdrängt. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes in diesem Bereich ist nach Ansicht der Stadt Furtwangen unzweckmäßig. Wie bereits ausgeführt, setzt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach §4 BauNVO eine hohe Schutzbedürftigkeit voraus, welche in zentraler Lage an der stark befahrenen Allmendstraße als unverhältnismäßig angesehen wird. Auch ist die Bebauung in der Unterrallmendstraße teilweise als Grenzbebauung und teilweise mit geringen Grenzabständen ausgeführt, was nicht dem Charakter einer lockeren Siedlungsstruktur entspricht. Die vorhandene Bebauung hebt sich im Vergleich zu der in der Sommerbergstraße bzw. weiter nördlich gelegenen allgemeinen Wohnbebauung deutlich ab.

Im Bereich der Gerwigstraße befinden sich aktuell zwei Wohn- und Geschäftsgebäude mit kleiner Schank- und Speisewirtschaft, sowie eines Ladens. Die exponierte Lage im

Kreuzungsbereich, sowie gegenüberliegend angrenzende Wohnbebauung und die nicht gleichgewichtigen Nutzungsmischungen sprechen ebenfalls für die Ausweisung eines besonderen Wohngebietes. Auch die unmittelbar angrenzende Gemeinbedarfsfläche der evangelischen Kirchgemeinde lässt die Ausweisung eines Mischgebietes nach §6 BauNVO an diesem Standort unzweckmäßig erscheinen.

Dementsprechend ist die Wahl eines besonderen Wohngebiets gemäß § 4a BauNVO gerechtfertigt und folgerichtig, da Ziel der Stadt Furtwangen, die Erhaltung und die Weiterentwicklung der Wohnnutzung, sowie die Erhaltung der örtlichen Besonderheiten ist. Das besondere Wohngebiet wurde aufgrund unterschiedlicher Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung in WB1, WB2 und WB3 aufgeteilt.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll das besondere Wohngebiet nach § 4a BauNVO bezüglich der zulässigen Nutzungen präzisiert werden. Es werden im besonderen Wohngebiet (WB1, WB2, WB3, WB4) mehrere Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen: Vergnügungsstätten inkl. Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe, Wettannahmestellen, Werbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzung, sowie Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung und Tankstellen.

Im Bereich des WB3 und WB4 wurden zusätzlich Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sind im Bereich des WB1 und WB2 nur ausnahmsweise zulässig. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse, Besonderheiten des Plangebiets, sowie dem Vorhandensein einer kleinen Gaststätte, soll im Einzelfall entschieden werden, ob diese Nutzung mit dem Charakter des besonderen Wohngebiets und der Umgebung im Einklang stehen bzw. ob eine eventuelle bauliche Erweiterung der vorhandenen Gaststätte über den Bestandsschutz hinaus zugelassen werden kann. Auch aus Gründen des Denkmalschutzes wird diesbezüglich auf eine Entscheidung im Einzelfall abgezielt. Im Bereich des WB3 und WB4 in der Unterallmendstraße sind in Anbetracht des Denkmalschutzes, der vorhandenen Erschließungssituation und der vorhandenen Gebäudestruktur, Schank- und Speisewirtschaften, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht mit der besonderen Eigenart des Gebietes vereinbar.

In vielen Fällen führen solche Nutzungen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, was in diesem dicht bebauten Bereich zu Konflikten im Verkehrsfluss und zu Konflikten im ruhenden Verkehr z.B. durch parkende Kraftfahrzeuge führen könnte.

Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen, die baurechtlich unter die sonstigen gewerblichen Nutzungen fallen sowie Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet 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, sowie einer Zunahme des motorisierten Verkehrs (insbesondere zu Ruhezeiten) führen. Der Ausschluss dient zudem Schutz der im Plangebiet und 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.

#### Gemeinbedarfsfläche – Kirche

Das Areal bzw. die Grundstücke der evangelischen Kirchengemeinde wurden entsprechend den Nutzungen vor Ort, als Gemeinbedarfsfläche mit ausdrücklicher Regelung der zulässigen Nutzungen festgesetzt. Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sollen entsprechend dem vorhandenen Bestand eine Pfarrkirche mit Kirchturm, Pfarrhaus und Pfarrbüro, kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude, Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig sein. Mit diesen Vorgaben soll auch dem vorhandenen Denkmalschutz des Kirchengebäudes gerecht werden.

#### Sondergebiet - Hochschule

Dem Nutzungsspektrum der Fachhochschule im nördlichen Plangebiet östlich der Breg wird mit der Festsetzung als Sondergebiet entsprechend § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet und der Zulässigkeit von im Hochschulbetrieb vorkommenden Gebäudenutzungen nachgekommen. Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen sind zulässig: Instituts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, -Hörsaal- und Seminarraumgebäude, -Unterrichts- und Betreuungsgebäude, -Bibliotheken, -Werkstätten, -Ausstellungsgebäude, -Mensa, Museum, sowie Garagen, Carports und Stellplätze. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sind als Ausnahme zulässig. Mit der Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hochschulgebiet wird zudem die Ausweisung im Flächennutzungsplan von bisher Gemeinbedarf zu Sondergebietsfläche entsprechend konkretisiert.

## **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe bzw. Oberkannte Attika definiert.

Als Grundflächenzahl wurden in den einzelnen Bereichen des Plangebiets im Wesentlichen die Orientierungswerte für die jeweilige Gebietsart nach der BauNVO festgelegt. Somit gilt im allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 und im besonderen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstwert. Im Sondergebiet Hochschule und auf der Gemeinbedarfsfläche wurden jeweils eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht im Allgemeinen der Körnung und Dichte der bestehenden Siedlungsstruktur, bildet aber zur gleichen Zeit die gewünschte zukünftige Entwicklung dieser Bereiche ab.

Die Höhenfestsetzungen wurden unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse und der sonstigen Gegebenheiten vor Ort festgelegt. Im allgemeinen Wohngebiet, im besonderen Wohngebiet WB1 und WB4, sowie im Sondergebiet SO2 wurde unter Berücksichtigung der Hanglage bzw. der vorhandenen Gebäude die Zahl der Vollgeschosse auf drei Vollgeschosse festgesetzt. Im besonderen Wohngebiet WB2 und WB3 und im Sondergebiet SO1 wurden entsprechend der vorhandenen Bebauung zwei Vollgeschosse festgesetzt. Gerade im Bereich der dreigeschossigen Bebauung befinden sich einige Bestandsgebäude in ihrem aktuellen Ausbaustand aufgrund der Hanglage knapp unterhalb oder knapp oberhalb des dritten Vollgeschosses.

Um einer unerwünschte Höhenentwicklung entgegenzuwirken, gleichzeitig aber eine behutsame Nachverdichtung zu ermöglichen, wurde als Geschossflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet 1,0 (bei drei zulässigen Vollgeschossen) festgesetzt. Im besonderen Wohngebiet WB2 und WB3 beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 1,0 (bei zwei zulässigen Vollgeschossen). Im besonderen Wohngebiet WB1 und WB4 liegt die zulässige Geschossflächenzahl bei 1,2 (bei drei zulässigen Vollgeschossen). Die Geschossflächenzahl erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung sichert aber gleichzeitig eine maßvolle Bebauung in Bezug auf die Grundstücksgrößen.

Innerhalb des Sondergebietes und auf der Gemeinbedarfsfläche wurde auf Festsetzung der Geschossflächen-/bzw. Baumassenzahl verzichtet.

Die festgesetzten Gebäudehöhen werden überall geringfügig (ca. 0,50 Meter) höher als die bestehenden angesetzt, um den einzelnen Eigentümern Spielräume für Sanierungen, aber auch für Aufstockungen und/oder Umbauten zu ermöglichen, vorausgesetzt die letzteren entsprechen auch der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und Geschossflächenzahl für den jeweiligen Bereich.

#### **4.3 Stellung baulicher Anlagen**

Hauptfirstrichtung (soweit vorgeben) gemäß Planeintrag. Dies entspricht den Verhältnissen vor Ort im Plangebiet und in der Umgebung und soll auch in der Zukunft so beibehalten werden. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche und im Bereich des Sondergebietes SO2 wird in Anbetracht der besonderen Bebauungen auf diesen Grundstücken, auf die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung verzichtet.

#### **4.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Bei der Vorgabe der Baufenster wurde versucht, geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Aufgrund der zum Teil dichten bzw. geschlossenen Bebauung und den örtlichen Gegebenheiten durch Straßen, Wege, Parkflächen, Grünflächen, Gewässer- und Gewässerrandstreifen und nicht zuletzt durch die Topographie, mussten die Baufenster an einigen Stellen bezogen auf den Bestand teilweise relativ eng gefasst werden. Überschreitungen für Vorbauten werden deswegen ausnahmsweise zugelassen, sofern diese dem Hauptgebäude untergeordnet sind.

Bei der vorhandenen Bebauung sind u.a. aufgrund der Wetterverhältnisse die Dächer massiv und mit großzügigen Überständen ausgeführt. Aus diesem Grund sollen Überschreitungen der Baufenster für Dachüberstände zulässig sein. Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde im Plangebiet verzichtet.

#### **4.5 Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**

Garagen, Carports, Stellplätze, sowie sonstige Nebenanlagen, mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und außerhalb der dafür ausgewiesenen Zonen (Flächen für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen) nur als Ausnahme zulässig. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, zur Gewährleistung und Erleichterung der Schneeräumung werden Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. In begründeten Fällen soll jedoch eine Unterschreitung des Mindestabstandes als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zulässig sein, z.B., wenn Stützmauern die Grundstücksgrenze darstellen.

#### **4.6 Öffentliche und private Grünflächen, Flächen für Wasserwirtschaft**

Vorhandene Grünflächen, werden durch den Bebauungsplan rechtlich gesichert, weshalb hochbauliche Anlagen auf diesen Flächen im Grundsatz nicht zugelassen werden. Ein geringfügiges Hineinragen von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Balkonen, Erker,

Flucht-/Rettungswegen etc. soll bis zu einem gewissen Maß als Ausnahme im Einvernehmen mit der Stadt Furtwangen zugelassen werden können. Diesbezüglich wurden nähere Festsetzungen getroffen. Grünflächen sind mindestens 80% gärtnerisch anzulegen. Wege und Stellplätze sind zulässig, müssen jedoch in wasserdurchlässiger Bauweise angelegt werden. Dies eröffnet Gestaltungsmöglichkeiten für die Eigentümer dieser Flächen. Das Gewässer „Breg“ ist in der Planzeichnung als Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Entlang der „Breg“ gilt ein Gewässerrandstreifen von 5,00 Metern ab Böschungsoberkante Gewässer. In einem Teilbereich ist der Gewässerrandstreifen aus Gründen der Unterhaltung und Pflege als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen Wege-, Hof- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden. Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind aufgrund möglicher Auswaschungen ausgeschlossen. Im Sinne eines schonenden Umgangs mit dem Boden und dem Grundwasser werden in den Bebauungsvorschriften Hinweise zum Bodenschutz, zur Geotechnik, 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 Bebauungsvorschriften 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.

### **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **5.1 Fassaden, Dächer, Dachaufbauten**

Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen orientieren sich im Wesentlichen am Bestand. Aufgrund der Höhenlage den damit verbundenen jährlichen Niederschlägen sollen die Dächer als steil geneigte Dächer in Form von Sattel- oder Walmdächern ausgeführt werden. Dies entspricht auch dem Ortsbild und den bestehenden Dachneigungen im Plangebiet, welche gerade bei den denkmalgeschützten Hauptgebäuden relativ steil ausgeführt sind. Krüppelwalmdächer sind auch zulässig, aus bautechnischen Gründen jedoch erst ab einer Dachneigung von 40°. Im Bereich des Sondergebietes SO2 wurde entsprechend der vorhandenen Bebauung, unter Verzicht auf Festsetzung der Dachneigung, auch das extensiv oder intensiv begrünte Flachdach als zusätzliche Dachform zugelassen. Die Dachbegrünung ist, dem Standort entsprechend, mit geeigneten Pflanzen auszuführen. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes wurden Vorgaben zur Dacheindeckung und zur Fassadengestaltung hinsichtlich Material und Farbgebung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Wellfaserzement und Dachpappe, sowie glänzende und reflektierende Materialien beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sollen sich den jeweiligen Hauptgebäuden unterordnen beziehungsweise sich in das Gesamtbild einfügen.

Zur weiteren Sicherung des Ortsbildes wurden die ortsüblichen Vorgaben für Dachaufbauten in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. 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.

## 5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen werden zum Schutz des Ortsbildes und der Wohnnutzung im Plangebiet in ihrer Größe, in ihrem Umfang und in ihrer Gestaltung eingeschränkt. Damit sollen nachbarschaftliche Konflikte vermieden, das Orts- und Landschaftsbild geschützt und die Verkehrssicherheit erhöht werden.

## 5.3 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.

## 5.4 Einfriedungen und Mauern

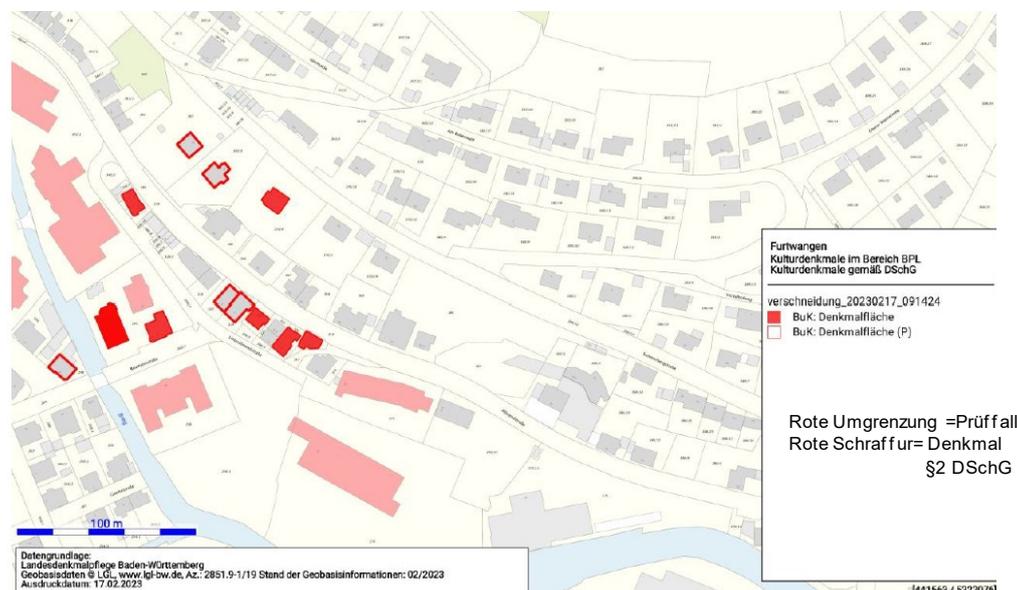
Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes sind nur Einfriedungen in Form von Heckenpflanzungen oder als naturbelassene Holzzäune zulässig. Die Höhe der Einfriedungen wird auf 1,80 m begrenzt, zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Dadurch wird auf den privaten Grundstücken ein gewisser Sichtschutz ermöglicht, ohne dass die Einfriedungen dabei eine einengende Wirkung auf den Straßenraum haben bzw. die Schneeräumung beeinträchtigen.

## 5.5 Stellplatzverpflichtung

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. Dabei gilt im Plangebiet die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen. Für Wohnungen mit über 35 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind somit 1,5 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind aufzurunden.

## 6 KULTURDENKMÄLER UND PRÜFFÄLLE

Wie bereits ausgeführt, befinden sich innerhalb des Plangebietes mehrere Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal), sowie Prüffälle, welche in den Hinweisen zu den Bauvorschriften aufgeführt sind und in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen wurden. Die Erhaltung der Kulturdenkmäler in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist das Landesamt für Denkmalpflege zu konsultieren und eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.



## **7 VER- UND ENTSORGUNG**

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gas-, und Fernmeldetechnischeversorgung des Plangebietes erfolgt unverändert über die Bestandsleitungen der jeweiligen Versorger. Die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Kanaltrassen. Die Abfallbeseitigung erfolgt über die vorhandenen Organisationen. Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst.

## **8 UMWELTBELANGE**

### **8.1 Bestandsanalyse**

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur und ist bereits vollständig bebaut. Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen vor allem die zulässigen Nutzungen gesteuert und gegliedert, sowie zukünftige Erweiterungen, Umbauten oder Nachverdichtungsmaßnahmen in ihrer Form und in ihrem Umfang geregelt werden. Die Baufenster ermöglichen an verschiedenen Stellen geringfügiges Nachverdichtungspotential. Es kann also davon ausgegangen werden, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Erholung, Mensch) entstehen. Das vorhandene Gewässer „Breg“ wurde durch die Ausweisung von Flächen für die Wasserwirtschaft und Gewässerrandstreifen entsprechend gesichert. Naturschutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

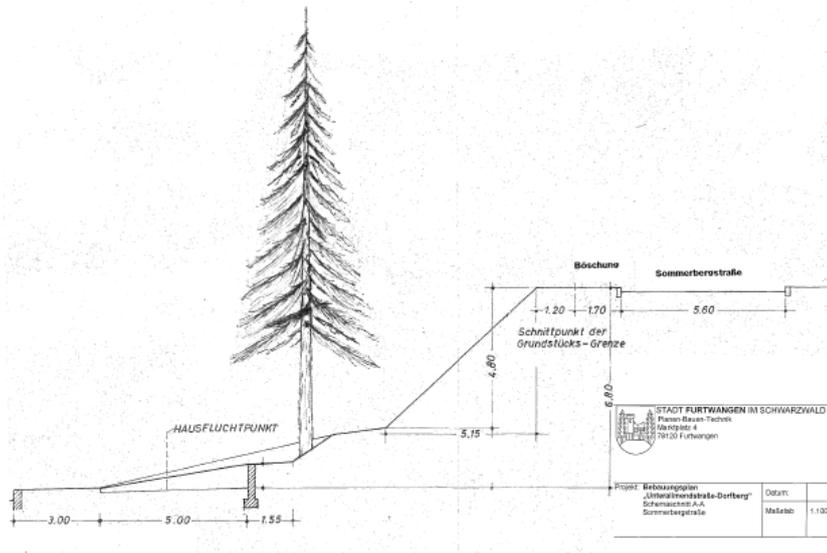
### **8.2 Planänderungen**

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. In den örtlichen Bauvorschriften wird zudem festgeschrieben, dass Flachdächer zu begrünen sind. Bestehende Grün- und Gartenflächen werden als solche festgesetzt und gesichert. Zudem sind unbebaute Flächen bebauter Grundstücke zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Zur Gesamtbetrachtung Wasserkreislauf wurden Zisternen zur Rückhaltung und zur Regenwassernutzung bei der Neuerrichtung von Hauptgebäuden zwingend vorgeschrieben. All diese Festsetzungen minimieren die Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter.

### **8.3 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 von Grünflächen kann diesen Belangen auch weiterhin Rechnung getragen werden.

**9 BESTANDSSITUATION - ALLGEMEIN**



Schnitt Sommerbergstraße



Allmendstraße Richtung Osten



Sommerbergstraße Richtung Osten



Baumannstraße



Gerwigstraße

## 10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Allgemeines Wohngebiet = ca. 6.740m<sup>2</sup> x GRZ 0,4 = ca. 2.696m<sup>2</sup>

Besonderes Wohngebiet = ca. 7.300m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = ca. 4.380m<sup>2</sup>

Gemeinbedarfsfläche = ca. 2.250m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = ca. 1.350m<sup>2</sup>

Sondergebiet Hochschule = ca. 5.700m<sup>2</sup> x GRZ 0,6 = ca. 3.420m<sup>2</sup>

Verkehrsflächen = ca. 7.800m<sup>2</sup>

Grünflächen = ca. 640 m<sup>2</sup>

Wasserflächen = ca. 1.150m<sup>2</sup>.

**Summe Geltungsbereich = ca. 31.580m<sup>2</sup>**

**Überbaubare GFL = ca. 11.846m<sup>2</sup>.**

## 11 VERFAHRENSABLAUF

31.01.2023 Fassung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses nach §2(1)BauGB für den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Durch den Gemeinderat, mit Entwurfsbilligung und Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. §3 (2) BauGB und Beteiligung Behörden und sonstiger TÖB nach §4(2)BauGB.

11.02.2023 Bekanntmachung Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im aml. Nachrichtenblatt Bregtalkurier, Ausgabe Nr. 6/2023.

22.02.2023 bis 27.03.2023 Durchführung Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3(2) BauGB

Anschreiben vom 08.02.2023 mit Frist bis zum 27.03.2023 Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. §4(2) BauGB.

25.04.2023 Behandlung und Abwägung der Stellungnahmen aus der Offenlage und Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften gem. §10(1)BauGB.

*Ausfertigungsvermerk: Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes „Unterallmendstraße-Dorfberg“ mit den zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen wird bestätigt.*

Furtwangen, 26.04.2023



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD

Stadtbauamt • Marktplatz 4

78120 Furtwangen

im Schwarzwald

Telefon 0 77 23/9 39-0

Telefax 0 77 23/9 39-1 99

*Josef Herdner*  
*Bürgermeister*