



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.49

Vorlage Nr. : GR 2024/699

Datum : 28.05.2024

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

Anlagen : Entwurf Satzung
Zeichnerischer Teil/Lageplan
Schriftlicher Teil/Bebauungsvorschriften
Begründung mit beigefügtem/r
Umweltbeitrag und schalltechnischer
Untersuchung

Thema:

Bebauungsplan "Schützenbach-West, 5.
Änderung"; Aufstellungs- und
Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 18.06.2024

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Schützenbach-West, 5.Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5.Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom 18.06.2024, sowie den Anlagen zur Begründung (Umweltbeitrag vom 18.06.2024 und schalltechnische Untersuchung vom 19.07.2023) wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 18.06.2024 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgewickelt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG ist bei der Verwaltung vorstellig geworden, um weitere Expansionspläne für den Standort im Bereich der Triberger Straße vorzustellen. Beabsichtigt sind in mehreren Bauabschnitten bauliche Erweiterungen für Produktion, Lager und Büroräume. Zu diesem Zweck soll der bestehende Firmentrakt in der Triberger Straße Nr. 9 im rückwärtigen Bereich zum Gewässer Schützenbach hin erweitert sowie aufgestockt werden. Ferner sollen das Areal des von der Firma Otto Ganter erworbenen Autohauses Faude in der Triberger Straße Nr. 13 und die Gebäude in der Triberger Straße Nr. 15 ebenfalls überplant werden.

Die genannten Flächen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenbach-West“ aus dem Jahre 1991, welcher in Vergangenheit bereits vier Mal geändert worden ist. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, vor allem hinsichtlich Gebäudehöhen, Geschossigkeit und Ausdehnung der Baufenster, entsprechen nicht den beabsichtigten Vorhaben der Firma Otto Ganter. Zur Schaffung des notwendigen Baurechts ist somit eine weitere Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, welche von der Firma Otto Ganter entsprechend beantragt wurde.

Der vorliegende Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5. Änderung“ ist eine Weiterentwicklung der im Geltungsbereich befindlichen Gebäudeteile der Firma Otto Ganter. Wie bereits bei der vorangegangenen 4. Änderungen des Bebauungsplans „Schützenbach-West“, werden durch die Konzentration einzelner Prozesse an einem Firmenstandort notwendige Transportfahrten zwischen den einzelnen Standorten untereinander deutlich reduziert. Das städtebauliche Konzept greift dabei die bisherigen Kubaturen der Gewerbebauten auf und passt diese, u. a. in der Gebäudeanordnung, Lage und Höhe, an die aktuellen Erfordernisse und Planungen der Firma an. So sind insgesamt drei Hauptbaukörper geplant, die durch einen baulich untergeordneten Gebäudeteil miteinander verbunden werden.

Im Speziellen ist dabei auf die geplante Ausdehnung des Baufensters hinzuweisen. Dieses wird aufgrund des notwendigen Verbindungstrakts zukünftig in Teilbereichen an die öffentliche Verkehrsfläche Triberger Straße (B500), d. h. an Flächen im Besitz des Bundes angrenzen. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, konnte diesem Vorhaben seitens der zuständigen Verkehrsbehörde bereits zugestimmt werden, sofern ein Mindestabstand von 5,0 m zur Fahrbahnkante eingehalten wird.

Der Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5. Änderung“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher ebenfalls abgesehen.

Auch im beschleunigten Verfahren gilt, dass alle Umweltbelange zu erheben und in die Abwägung einzustellen sind. Durch das Büro für Grün- & Landschaftsplanung Doris Hug wurde daher für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit artenschutzfachlicher Einschätzung erarbeitet, welcher der Begründung beigelegt ist.

Um einer Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe bereits im Vorfeld vorzubeugen und die geplante Erweiterung des Gewerbebetriebs aus schalltechnischen Gesichtspunkten zu steuern und zu gliedern, wurde das Büro GN Bauphysik mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung ergab, dass im Plangebiet Geräuschkontingentierungen vorzunehmen sind. Bei der Geräuschkontingentierung wird die maximal mögliche Schallabstrahlung der Flächen innerhalb des Plangebiets festgesetzt („Emissionskontingente“). Die Emissionskontingente werden so bestimmt, dass die schalltechnischen Anforderungen an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erfüllt werden.

Die Verwaltung empfiehlt den beigelegten Bebauungsplanentwurf zu billigen und eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Die externen Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren inkl. der Kosten für die Fachgutachten werden von der Firma Otto Ganter als Vorhabensträger übernommen. Eine entsprechende Kostenvereinbarung wurde im Vorfeld abgeschlossen.