

INHALT

1	ALLGEMEINES.....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich.....	2
1.3	Flächennutzungsplan.....	3
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte.....	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	5
2	KONZEPTION DER PLANUNG.....	6
2.1	Städtebau.....	6
2.2	Nutzungen.....	8
2.3	Technische Ver- / Entsorgung und Entwässerung.....	8
3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	8
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
3.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
3.4	Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen.....	12
3.5	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen.....	13
4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
4.1	Dächer und Dachaufbauten.....	13
4.2	Werbeanlagen.....	14
4.3	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke.....	14
4.4	Einfriedungen und Mauern.....	14
4.5	Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser.....	14
5	HOCHWASSERSCHUTZ.....	14
6	UMWELTBELANGE.....	15
7	BODENORDNUNG.....	15
8	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	15

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Um die Arbeitsplätze in der Stadt Furtwangen sichern zu können, bedarf es der Bereitstellung geeigneter Entwicklungsflächen. Der Flächenbedarf geht dabei von einem bereits ortsansässigen Betrieb aus, der am Standort expandieren möchte. So beabsichtigt die Firma Otto Ganter GmbH & Co.KG in absehbarer Zukunft an ihrem Standort in der Triberger Straße in mehreren Bauabschnitten bauliche Erweiterungen für Produktion, Lager und Büroräume vorzunehmen. Zu diesem Zweck soll der bestehende Firmentrakt in der Triberger Straße Nr. 9 im rückwärtigen Bereich zum Gewässer Schützenbach hin erweitert sowie aufgestockt werden. Zudem 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 Stadt Furtwangen hat den Sachverhalt geprüft und kommt zum Ergebnis, dass sich der Standort für die geplanten Vorhaben eignet und diese demzufolge entsprechend unterstützt.

Die genannten Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans „Schützenbach-West“ aus dem Jahre 1991, welcher bereits vier Mal geändert worden ist. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans – vor allem in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen, auf die zulässige Geschossigkeit sowie auf die Ausdehnung der Baufenster – entsprechen nicht den beabsichtigten Vorhaben der Firma Otto Ganter, weswegen für die Baurechtschaffung die Aufstellung des Bebauungsplans „Schützenbach-West, 5. Änderung“ notwendig ist.

Aufgrund der damit einhergehenden umfangreichen inhaltlichen Anpassungsnotwendigkeiten handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Neuaufstellung und keine Änderung. Um jedoch eine inhaltliche Verknüpfung zu den bereits vorhandenen Bebauungsplänen herzustellen und eine bessere räumliche Orientierung zu bieten, ist die Benennung des Bebauungsplans bewusst so gewählt worden.

Die Planung verfolgt dabei im Wesentlichen folgende Ziele:

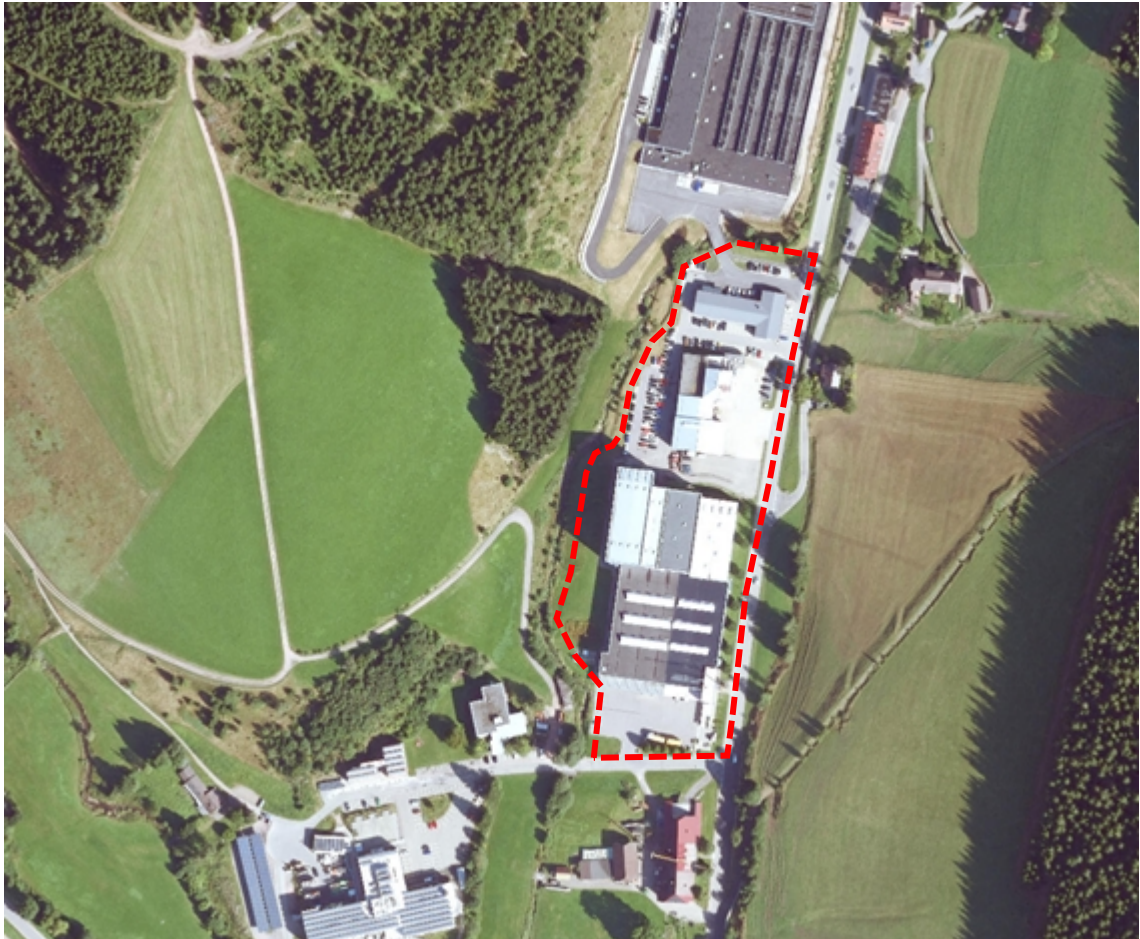
- Stärkung der Stadt Furtwangen als attraktiver Gewerbestandort,
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Bereitstellung geeigneter Entwicklungsmöglichkeiten für einen ortsansässigen Betrieb zur langfristigen Standortbindung,
- Ansiedlung von neuen sowie Erhalt von bestehenden Arbeitsplätzen,
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung.

Da es sich um Maßnahmen der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Bereich handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet (rd. 2,33 ha) befindet sich an der Triberger Straße am nördlichen Rand der Kernstadt von Furtwangen und wird bereits derzeit größtenteils durch die Firma Otto Ganter genutzt. Zukünftig wird das Firmengelände auch das Areal des bisherigen Autohaus Faude umfassen. Das Gebiet ist demzufolge durch die gewerblichen Nutzungen und die vorhandenen Gebäude, Stellplätze, Anlieferzonen und Zufahrten baulich stark vorgeprägt. Die vorhandenen Grünflächen orientieren sich vor allem Richtung Schützenbach. Dort ist auch das Regenrückhaltebecken verortet. Weitere Grünstrukturen finden sich im südlichen Plangebiet als Straßenbegleitgrün Richtung Triberger Straße in Form eines Rasenstreifens mit einzelnen Baumpflanzungen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich ein ebenfalls gewerblich genutzter Standort der Firma Ganter. Im Osten wird es durch die Triberger Straße und im Süden durch die Luisenstraße begrenzt. Im Westen endet das Plangebiet am Schützenbach. Die genaue Abgrenzung ist dem nachfolgenden Plan zu entnehmen.

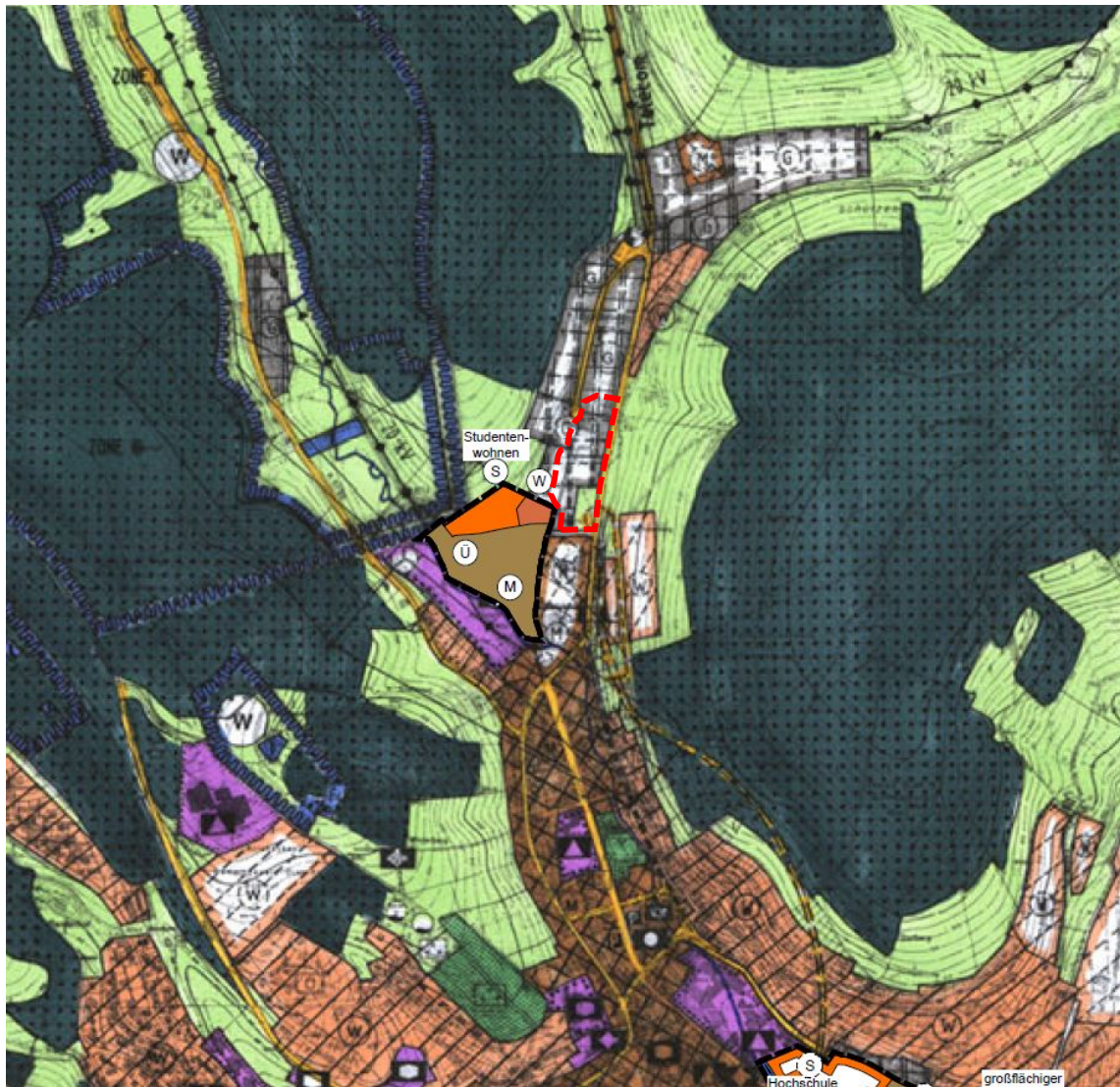


Ungefähre Lage des Plangebiets im Luftbild | rot umrandet (Quelle: Geoportal LUBW; Stand: 24-05-24; genordet; o. M.)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Furtwangen – Gütenbach stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich ein untergeordneter Teilbereich im Südosten des Plangebiets ist noch als Grünfläche dargestellt, obwohl dieser bereits mit einer gewerblichen Nutzung überbaut ist. Aufgrund der Parzellenunschärfe ist allerdings bereits der Bebauungsplan „Schützenbach-West“ aus dem Jahr 1991 als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen worden. Somit bedarf es auch für den vorliegenden Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5. Änderung“ keiner Berichtigung. Im Zuge der anstehenden Gesamtneuaufstellung des Flächennutzungsplans Furtwangen – Gütenbach ist jedoch vorgesehen, den genannten Teilbereich redaktionell in eine bestehende Gewerbefläche zu korrigieren.

Nördlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls bereits gewerblich entwickelte Bauflächen der Firma Otto Ganter, östlich der Triberger Straße Grünflächen, im Süden eine Mischbaufläche mit der darin befindlichen Hofstelle und im Westen die mit einem Studierendenwohnheim bebaute Wohnbaufläche.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Furtwangen - Gütenbach mit ungefähre Lage des Plangebiets | rot umrandet
(Quelle: Stadt Furtwangen; Stand: 2. Fortschreibung; rechtsverbindlich seit 04.07. 2018; o. M.)

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schützenbach-West, 5. Änderung“ überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Schützenbach-West“ aus dem Jahr 1991 inkl. der für diesen Teilbereich rechtskräftigen 1. Änderung aus dem Jahr 1999, 3. Änderung aus dem Jahr 2013 und 4. Änderung aus dem Jahr 2017. Bei Satzungsbeschluss werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Plangebiet bauplanungsrechtlich außer Kraft gesetzt und durch den vorliegenden Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5. Änderung“ überplant. Die Überplanung ist notwendig, um die Entwicklungsabsichten des ortsansässigen Gewerbebetriebs planungsrechtlich zu sichern.



Ungefähre Lage des Plangebiets im Zusammenhang der bereits vorhandenen Bebauungspläne bzw. bestehenden Rechte | rot umrandet (Quelle: Stadt Furtwangen; genordet; o. M.)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Die Bebauungsplanaufstellung dient insbesondere der schonungsvollen Nachverdichtung im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich.

Die Größe des Plangebiets liegt bei rund 23.326 m², das Maß der baulichen Nutzung wird begrenzt durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8). Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt bei ca. 18.550 m² und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen

Zusammenhang stehen, liegen nicht vor. Damit wird auch durch Kumulation mehrerer Planungen der Schwellenwert nicht überschritten.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vollumfänglich erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet werden.

Darüber hinaus kann auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.

Für das Plangebiet wurde durch das Büro für Grün- und Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen ein Umweltbeitrag in Form eines Erläuterungsberichts mit landschaftsplanerischer und naturschutzfachlicher Einschätzung erstellt. Die Umweltbelange für den Bebauungsplan werden dort auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt und abgearbeitet. Der Erläuterungsbericht ist der Begründung beigelegt.

Verfahrensablauf

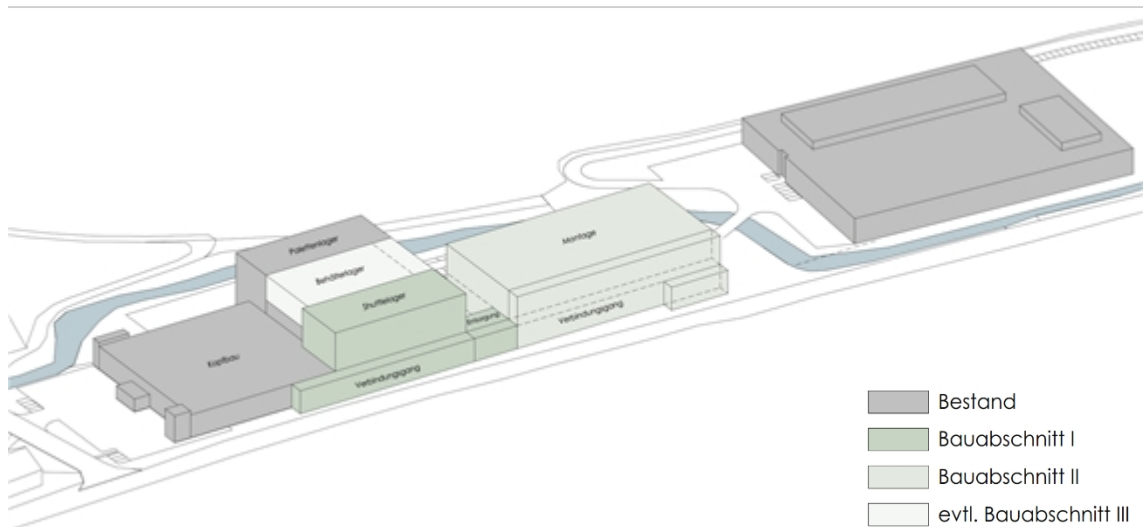
18.06.2024	Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schützenbach-West, 5. Änderung“ gem. § 2 (1) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen billigt den Entwurf des Bebauungsplans und der zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schützenbach-West, 5. Änderung“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____	Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und beschließt den Bebauungsplan und die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Schützenbach-West, 5. Änderung“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als eigene Satzung.

2 KONZEPTION DER PLANUNG

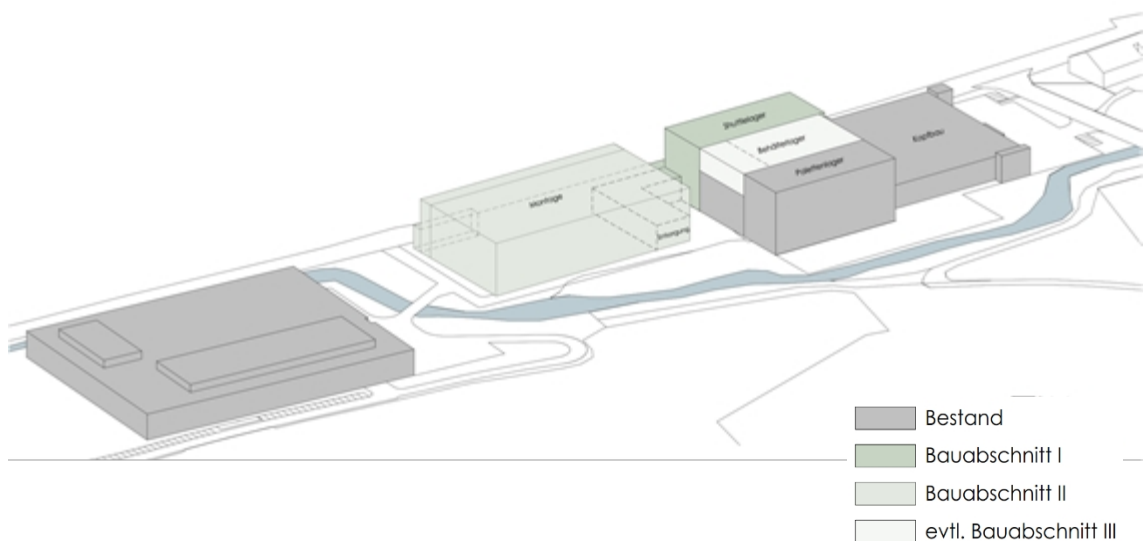
2.1 Städtebau

Der 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 in Form der 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. Hinzuzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf § 5 (2) LBO Baden-Württemberg. Die nachfolgenden Isometrien stellen den aktuellen Planungsstand dar.



Isometrie Planung | Blick Richtung Westen (Quelle: Architekturbüro Poldi Messmer; o. M.)



Isometrie Planung | Blick Richtung Osten (Quelle: Architekturbüro Poldi Messmer; o. M.)

Die geplante gewerbliche Nutzung mit den dazugehörigen Gebäuden kann innerhalb des Baufensters frei angeordnet werden. Weitere notwendige Nebenanlagen, Garagen und Carports können zudem in den dazu ausgewiesenen Zonen untergebracht werden. Oberirdische, nicht überdachte Kfz- und Fahrradstellplätze sollen im gesamten Plangebiet zulässig sein, um dem Gewerbebetrieb aufgrund der insgesamt sehr beengten räumlichen Situation hierbei eine größtmögliche Flexibilität in der Anordnung zu ermöglichen.

Erschlossen wird das Plangebiet im Süden wie bisher auch von der Luisenstraße. Darüber hinaus soll die ebenfalls bereits vorhandene Zufahrt nördlich der Triberger Straße 15 genutzt werden. Hinsichtlich der notwendigen Anlieferverkehre und dem notwendigen innerbetrieblichen Verkehr berücksichtigt somit auch das geplante innere Erschließungsnetz die vorhandenen Anschlusspunkte und verläuft so, dass die geplante Nutzung im Gebiet möglichst wenig durch Verkehrsflächen beeinträchtigt wird.

2.2 Nutzungen

Aufgrund der baulichen und funktionalen Vorprägung soll im Geltungsbereich des Planungsgebiets ebenfalls ausschließlich gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden. Das Wohnen ist gemäß § 8 (3) Satz 1 BauNVO unter den genannten Bedingungen lediglich als Ausnahme zulässig.

2.3 Technische Ver- / Entsorgung und Entwässerung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die bestehende Frischwasserleitung in der Triberger Straße. Die Entsorgung des Brauchwassers wird durch den von Nord nach Süd durch das Plangebiet verlaufenden Mischwasserkanal gewährleistet. Die Wärme- und Energieversorgung erfolgt wiederum durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Triberger Straße. Die Löschwasserversorgung wiederum ist durch das öffentliche Netz im Zusammenspiel mit dem oberirdischen Löschwasserbehälter in der Schlossersmühle sowie den unterirdischen Löschwasserbehälter im Bereich der Triberger Straße 9 gesichert.

Das innerhalb des Baugebiets regulär anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund des dafür erforderlichen Platzbedarfs und dem bereits bestehenden hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht zur Versickerung gebracht werden. Aus diesem Grund und zur Entlastung der Kanäle wird eine Rückhaltung des unverschmutzten Niederschlagswassers und gedrosselte Einleitung in den Schützenbach vorgesehen. Im Bebauungsplan wird hierzu demnach festgesetzt, dass eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung erfolgen müssen. Das genauen Retentionsvolumen und die Drosselabflussmenge sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln und zu konkretisieren. Hierzu zählt auch die Prüfung, ob das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken entsprechend erweitert werden kann oder ob es einer geschlossenen Rückhaltung im nördlichen Plangebiet bedarf.

3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Im Gewerbegebiet werden abweichend von § 8 BauNVO Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Im Stadtgebiet sind bereits ausreichend Tankstellen vorhanden, sodass die nun entstehenden Gewerbeflächen auch entsprechend Gewerbetreibenden vorbehalten bleiben sollen. Da Anlagen für sportliche Zwecke meist viel Fläche in Anspruch nehmen, werden diese ebenfalls ausgeschlossen. Außerdem

sind Anlagen für sportliche Zwecke hier nicht richtig angeordnet, da an anderen Stellen innerhalb des Stadtgebiets bessere Standorte zur Verfügung stehen.

Die Errichtung von Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen, um die angestrebte qualitätsvolle Gesamtstruktur der Gewerbearten zu gewährleisten und um negative soziale Folgewirkungen zu vermeiden. Abhängig von der Art der Vergnügungsstätten und deren Dichte müsste mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden. Als Folge kann es zu Leerständen oder aber Neuansiedlungen weiterer entsprechender Anlagen kommen wodurch ein sog. „Trading Down-Effekt“ ausgelöst werden kann.

Um bestehende Standorte zu schützen und eine lebendige Innenstadt zu erhalten, werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Den Gewerbetreibenden soll aber die Möglichkeit gegeben werden, auf einer kleinen untergeordneten Teilfläche ihres Betriebes an dem jeweiligen Standort ihre Produkte zu verkaufen. Es wurde daher festgesetzt, dass Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an Endverbraucher zulässig sind, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist. Dies ist bei einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 5 % der Geschossfläche des jeweiligen Betriebes der Fall. Weiterhin wurde die Verkaufsfläche auf max. 150 m² begrenzt, um bei sehr großen produzierenden Betrieben keine entsprechend großen Verkaufsflächen zu erhalten. Dies würde nicht dem klassischen Werksverkauf entsprechen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) definiert.

Als Grundflächenzahl wird der Wert von 0,8 festgelegt, um im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine ökonomische Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Gleichzeitig wird dafür gesorgt, dass ein Mindestanteil von Bebauung freigehalten wird.

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch die Gebäudehöhe (GH) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Auf diese Weise wird sowohl dem Bestandserhalt im Süden des Plangebiets als auch der sich daran anschließenden Bestandsanpassung und der geplanten Neubebauung im Norden Rechnung getragen. Damit die festgesetzten Gebäudehöhen besser nachvollzogen werden können, sind die vorliegenden Kanaldeckelhöhen in der Planzeichnung eingetragen. Des Weiteren werden klarstellende und auslegungssichere Regelungen zum oberen Bezugspunkt der Gebäudehöhen getroffen.

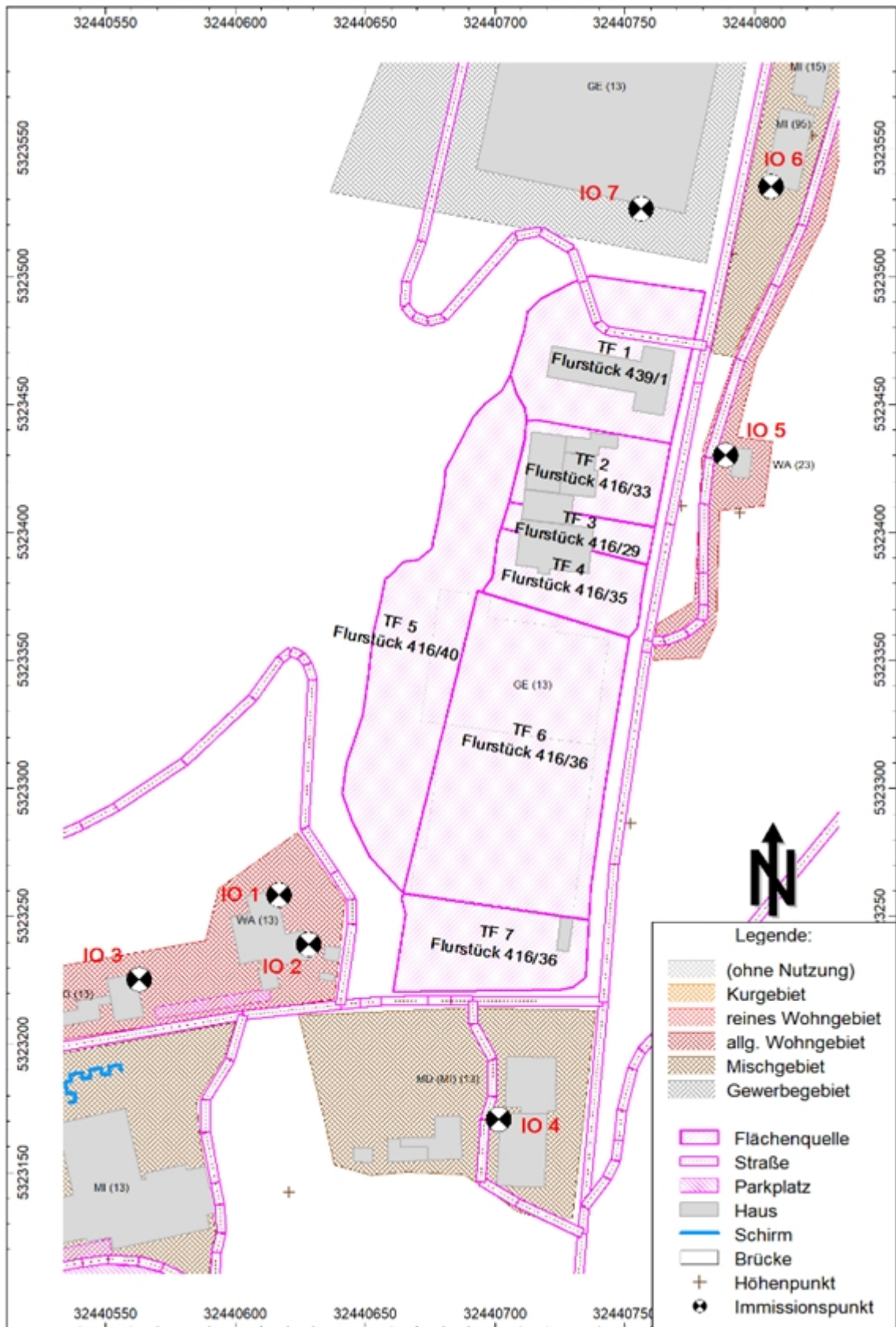
Im Sinne einer aktiven klimafreundlichen Politik sind Solaranlagen und Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf der gesamten Dachfläche zulässig und dürfen die tatsächlich realisierte Bauhöhe bis zu 1,5 m überschreiten.

Bei Gewerbebauten sind oftmals technische Anlagen notwendig, die die festgelegte maximale Bauhöhe punktuell überschreiten. Um auf solche betrieblichen oder technischen Erfordernisse reagieren zu können, sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen für technische Aufbauten und Bauteile, wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine und Antennenanlagen auf maximal 10 % der Gesamtdachfläche des jeweils obersten Geschosses um bis maximal 3,0 m zulässig, sofern die Aufbauten um mind. 1,5 m von der Außenwand des obersten Geschosses zurückversetzt sind. Dies stellt sicher, dass solche Anlagen über die eigentliche Gebäudehöhe hinaus nicht massiv in Erscheinung treten.

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, steht im Bebauungsplanverfahren das Instrument der Geräuschkontingentierung zur Verfügung. 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 Geräuschkontingente stellen gewissermaßen eine „Hilfsgröße“ dar, mit welcher der maximal zulässige Pegel von einzelnen Flächen innerhalb des Plangebiets an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung ermittelt werden kann.

Nicht kontingentierte Gewerbegebiete gibt es innerhalb der Stadt Furtwangen mehrere. So z. B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Udo Zier GmbH“, das sich ca. 600 m westlich des vorliegenden Plangebiets befindet und im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Schützenbach-Ost II“ in der Wendelhofstraße, „Altes Bahnhofsgelände“ in der Bahnhofstraße und „Ilben II“ in der Bregstraße, um nur einige zu nennen.

Aufgrund der gewachsenen Situation der Firma Otto Ganter befindet sich diese nicht in Alleinlage, sondern grenzt an bestehende Bebauung an. Im Rahmen der Lärmgutachten wurden sieben Immissionsorte identifiziert und in der weiteren Planung berücksichtigt. Diese gehen aus der folgenden Abbildung hervor (IO 1 bis IO 7):



Computermodell mit Immissionsorten und Flächenschallquellen für die einzelnen Teilflächen (Quelle: GN Bauphysik; o. M.)

Bei den Immissionsorten 1 und 2 handelt es sich um das Studierendenwohnheim an der Luisenstraße 18 und bei Immissionsort 3 um das Studierendenwohnheim an der

Luisenstraße 22. Beide liegen östlich des Betriebsgeländes. Immissionsort 4 ist die Hofstelle Triberger Straße 5, unmittelbar südlich der Luisenstraße und somit vis-à-vis der Firma Otto Ganter. Immissionsort 5 ist das Wohngebäude am Vorderschützenbach 1 östlich der Triberger Straße. Die Immissionsorte 6 und 7 wiederum befinden sich nördlich des Firmengeländes. Immissionsort 6 ist das Wohn- und Geschäftsgebäude am Vorderschützenbach 4 und Immissionsort 7 das unmittelbar nördlich ans Plangebiet angrenzende, ebenfalls der Firma Otto Ganter zugehörige Betriebsgebäude an der Schlossersmühle 1.

Um die angrenzende Bebauung wirksam vor Schallimmissionen zu schützen, wird im Bebauungsplan eine Emissionskontingentierung festgesetzt. Obwohl es sich bei der Firma Otto Ganter um einen Betrieb handelt, erscheint das Instrument der Kontingentierung sinnvoll, da von den verschiedenen bestehenden und geplanten Betriebsteilen unterschiedliche Lärmemissionen ausgehen und die angrenzende Bebauung somit unterschiedlich stark beeinträchtigen werden. Entsprechend der aktuellen Planung wurde das Bebauungsplangebiet in insgesamt sechs Teilflächen aufgeteilt. Für die jeweiligen Teilflächen wurden Geräuschkontingente auf der Basis der DIN 45691 berechnet. Als Beurteilungsgrundlage wurden die Orientierungswerte der DIN 18005, und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm entsprechend der jeweiligen Gebietskategorie herangezogen. Für die zu kontingentierenden Flächen wurde die maximal mögliche Schallabstrahlung ermittelt, die – unter pauschaler Berücksichtigung der Vorbelastung – abgestrahlt werden darf (Planwerte).

Unter Berücksichtigung der ermittelten Emissionskontingenten unterschreiten die berechneten Beurteilungspegel im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten den jeweils geltenden Planwert. Im Einzelnen wird auf die schalltechnische Untersuchung des Büros GN Bauphysik mit Stand 19.07.2023 verwiesen, die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt sind.

3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Als abweichende Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt, wobei auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind, da in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen (sog. Baufenster) bestimmt. Das Baufenster ist so dimensioniert, dass es den notwendigen Spielraum für die Gebäudestellung sowie die architektonische Gebäudegestaltung bietet. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile und Vorbauten können durch die Baurechtsbehörde im Rahmen der konkreten Baugenehmigungsplanung jedoch zugelassen werden.

3.4 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen

Oberirdische Garagen, Carports und sonstige hochbaulich in Erscheinung tretende bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit mehr als 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür ausgewiesenen Zonen (Ga, Cp, Na) zulässig. Damit wird sichergestellt, dass die Flächen Richtung Schützenbach sowie die Randbereiche in Richtung der Triberger Straße und Luisenstraße als Erschließungsstraßen von dominant in Erscheinung tretenden Anlagen freigehalten werden und die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist.

Offene, nicht überdachte Kfz-Stellplätze und offene Fahrradstellplätze sowie ihre Zufahrten sollen, ebenso wie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO bis zu 30 m³, im gesamten Plangebiet flexibel zugelassen werden. Dies wird aufgrund ihrer untergeordneten Erscheinung für städtebaulich vertretbar gehalten.

Gleiches gilt für technisch erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO. Auch diese sollen im gesamten Plangebiet untergebracht werden können, sodass die Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme o. ä. auch zu einem späteren Zeitpunkt gewährleistet ist und dem individuellen Bedarf entsprechend angelegt werden kann.

3.5 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen

Zur Reduzierung der Versiegelung wird festgesetzt, dass offene, nicht überdachte Kfz-Stellplatzflächen und offene Fahrrad-Stellplätze in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen sind. Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, hingegen sind wasserundurchlässig zu befestigen. Gleiches gilt für Rangier-, Anlieferungs-, Parkierungs- und Abstellflächen für Lkw sowie Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen. Auf diese Weise wird eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers vermieden.

Unbeschichtete oder unbehandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind nicht zulässig, da diese den Boden oder das Grundwasser durch Metallionen kontaminieren können.

Für den Erhalt der Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere wie Igel muss bei der Anlage von Zäunen ein Abstand zwischen Zaununterkante und dem anstehenden Gelände (nach Herstellung der Baumaßnahme) von mindestens 15 cm eingehalten werden.

Zum Schutz von Fledermäusen und Insekten wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass die Beleuchtung in einer entsprechenden Ausführung zu erfolgen hat, sodass die Auswirkungen auf die Tiere in der Umgebung minimiert werden.

Alle Gebäude im Plangebiet mit Dachneigungen von bis zu 10° sind auf mindestens 50 % der Dachfläche mit mindestens 10 cm dicken Substratschicht extensiv zu begrünen. Durch diese Festsetzung entsteht Retentionsraum für anfallendes Oberflächenwasser, natürlicher Lebensraum für Flora und Fauna und die Möglichkeit zur Regulierung des örtlichen Klimas. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen wird seitens der Stadt Furtwangen ausdrücklich begrüßt, da dadurch die Energieeffizienz der regenerativen Anlagen (Kühlung der Anlagen durch die Begrünung unterhalb von Solaranlagen) sowie die Gebäudeenergiebilanz gesteigert und damit weitere ökologische Vorteile generiert werden können.

4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Dächer und Dachaufbauten

In Anlehnung an die Bestandsbebauung im Plangebiets sowie den angrenzenden Bereichen sind im Plangebiet für Haupt- und Nebengebäude Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 25° zugelassen. Mit diesen Festsetzungen wird eine ausreichende Gestaltungsfreiheit für die Bauherren ermöglicht und der städtebaulichen Variabilität Rechnung getragen.

Wellfaserzement und Dachpappe sowie glänzende oder reflektierende Materialien beeinträchtigen die Gestaltqualität der baulichen Anlagen und werden als ortsuntypische Materialien ausgeschlossen. Anlagen der solaren Energiegewinnung sind gewünscht, sind aber, um eine Blendwirkung zu vermeiden, reflexionsarm auszubilden.

4.2 Werbeanlagen

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des Plangebiets ist eine Einschränkung von Werbeanlagen erforderlich, um einen übermäßigen Wildwuchs zu verhindern. Überdimensionierte Werbeanlagen sollen verhindert werden, sodass die Werbeanlagen am Gebäude daher die Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Zudem wird die Höhe der Werbeanlage selbst in Form von Logo, Schrift o. ä. ist auf 3,0 m begrenzt. Die zulässige Höhe von Fahnenmasten ist wiederum auf 10,0 m und deren Ansichtsfläche auf maximal 6,0 m² begrenzt. Freistehenden Werbetafeln dürfen eine maximale Höhe von 4,0 m und eine maximale Ansichtsfläche von 7,5 m² aufweisen. Werbeanlagen mit Leuchtfarben sowie Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (z. B. Lichtwerbung am Himmel) sind zum Schutz des Stadtbilds und darüber hinaus auch aus Artenschutzgründen ausgeschlossen.

4.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die örtliche Bauvorschrift, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. naturnah oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds und wirkt sich positiv auf das Lokalklima aus. Die Entstehung von Schottergärten sowie das Brachliegen von großen Teilen des Plangebiets können dadurch vermieden werden.

Die Festsetzungen zu den Müllstandorten dienen der positiven Wahrnehmung des Gebiets sowie dem Schutz des Ortsbildes und sorgen zudem für eine Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen. Das Maß der baulichen Erscheinung der Müllbehälterstandorte sowie die Lage auf den jeweiligen Grundstücken wird über die Festsetzungen zu den Nebenanlagen definiert.

4.4 Einfriedungen und Mauern

Zur Vermeidung einer einengenden Wirkung von Einfriedungen auf den Straßenraum werden Höhenbeschränkungen für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen – maximal 2,0 m – aufgenommen. Hierdurch soll ein größtmögliches Maß an Sichtbeziehungen und ein möglichst „offenes“ Erscheinungsbild entlang der Straßen erzielt werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sowie zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf den Straßenraum müssen Einfriedungen zudem einen Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 1,0 m einhalten

Darüber hinaus wird um eine negative visuelle Wirkung für das Gesamtgebiet die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ausgeschlossen. Aus gleichen Gründen sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzungen und geschlossene Einfriedungen wie Mauern, Wände und Gabionen gar nicht zulässig.

Stützmauern hingegen sind zulässig, aber entweder in Naturstein, Werkstein und/oder begrünt auszuführen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Dies kann sich zudem auch in ökologischer Hinsicht positiv auf das Plangebiet auswirken.

4.5 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser

In Abstimmung mit der Stadt Furtwangen wird im Bebauungsplan zum schadlosen Umgang mit dem unverschmutzten Niederschlagswasser eine Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des Regenwassers in den Schützenbach festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.3.

5 HOCHWASSERSCHUTZ

Gemäß der aktuellen Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) ist das Plangebiet weder von einem planungsrelevanten 100-jährigen Hochwasser (HQ100) noch von einem extremen Hochwasser (HQextrem)

betroffen. Dies ist vor allem auf die im Jahr 2014 durchgeführte Verlegung des Schützenbachs zurückzuführen, bei der auf einen Gewässerausbau mit entsprechenden Böschungsbereichen geachtet wurde. Insofern sind keine Maßnahmen zum Hochwasserschutz erforderlich.

6 UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt. Dennoch werden alle Umweltbelange erhoben und in die Abwägung eingestellt.

Durch das Büro für Grün- & Landschaftsplanung Doris Hug aus Furtwangen wurde für den vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltbeitrag mit Erläuterungsbericht erarbeitet. Dieser wird der Begründung beigelegt. Im Detail wird hierauf verwiesen.

7 BODENORDNUNG

Die Grundstücksneubildung kann durch einen Fortführungsnachweis erfolgen. Ein amtliches Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

8 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Gewerbegebiet	ca.	23.326 m ²
Summe / Geltungsbereich	ca.	23.326 m²

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Furtwangen übereinstimmen.

Furtwangen, den

Josef Herdner
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser