



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2020/086

Datum : 22.04.2020

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

Anlagen : Lageplan/zeichnerischer Teil
-Entwurf Begründung
-Entwurf schriftlicher Teil
-Gebäudeschnitt
-Bauantragslageplan

Thema:

Bebauungsplan "Gewann Breg, 3. Änderung";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 05.05.2020

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Gewann Breg, 3. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Lageplan, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.04.2020 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 22.04.2020 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. 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.
5. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Vorbemerkung und Anlass der Planung:

Im Stadtgebiet Furtwangen herrscht bedingt durch die ortsansässige Hochschule und diversen Gewerbe- und Industriegebieten, Nachfrage nach bezahlbarem und preisgünstigem Wohnraum, vor allem für Familien, für die ein Eigenheim aus finanziellen Gründen unerschwinglich ist. Um dieser Nachfrage entgegenwirken zu können, plant ein privater Bauträger auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn.: 680/2 und 681/25 den Neubau einer Hausgruppe in der Form einer Mehrfamilienwohnanlage in Pultdachausführung bei einer Dachneigung von 12° Grad.

Verteilt über sieben Vollgeschosse, sollen insgesamt 35 Wohneinheiten in unterschiedlicher Wohnflächengröße realisiert werden. Die nach der städtischen Stellplatzsatzung erforderlichen KFZ-Stellplätze werden in Form einer Tiefgarage bzw. in der Form von Reihengrenzgaragen hergestellt und nachgewiesen.

Bei den Baugrundstücken handelt es sich um eine innerstädtische Grünfläche, welche abgesehen von der temporären Nutzung als Lagerplatz für kommunale Baumaßnahmen, derzeit ungenutzt ist. Die beiden Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewann Breg, 1.Änderung“, rechtsverbindlich seit 24.02.1999. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung stehen den aktuellen Bauabsichten entgegen, da der Bebauungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung für Spiel- und Stellplatzflächen vorsieht.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Mehrfamilienwohnanlage schaffen zu können, ist ein entsprechendes Bebauungsplanänderungsverfahren erforderlich. Der Bauantrag wird noch einmal gesondert in öffentlicher Sitzung behandelt, sofern das Bebauungsplanverfahren positiv abgeschlossen werden kann. Zur besseren Verdeutlichung des Bauvorhabens, ist ein bemaßter Gebäudeschnitt, sowie der Bauantragslageplan dieser Drucksache beigelegt.

Ziele und Zwecke der Planung:

Bei der Bebauung der Grünfläche handelt es sich um eine Nachverdichtung von innerstädtischem Wohnraum. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses mit Tief-/Reihengaragen, sollen durch dieses Bebauungsplanänderungsverfahren geschaffen werden. Als Art der baulichen Nutzung soll analog zur bestehenden Bebauung in der Carl-Diem-Straße ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die Größe des Baufensters orientieren sich an den vorliegenden Baueingabeplänen des Bauträgers.

Zur optischen Aufwertung des Plangebietes ist in einem Teilbereich des Baugrundstücks weiterhin eine private Gartengrünfläche vorgesehen. Diese Fläche soll als hauseigene/r Spielwiese/Spielplatz verwendet werden. Zusätzlich soll die Grünfläche in den Wintermonaten zur Schneeablagerung zur Verfügung stehen. Mit dem Bauträger wird im Rahmen der Grundstücksverhandlungen ein entsprechendes Schneeablagerungsrecht zugunsten der Stadt Furtwangen vereinbart und dinglich gesichert. Weiter ist eine extensive Dachbegrünung der Reihengaragen vorgesehen. Durch die Verwendung von Rasengittersteinen im Bereich der öffentlichen Parkplatzflächen, soll den Belangen der Wasserwirtschaft Rechnung getragen werden. Der angrenzende Gewässerrandstreifen soll im Nachgang abschließend, durch standortgerechte Heckenpflanzungen aufgewertet werden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“. Gemäß dem Stammdatenblatt handelt es sich um vermutlich unbelastetes Erdaushubmaterial. Nähere Informationen werden im Rahmen der Offenlage von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes erwartet.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Planungsgebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als Wohnbaufläche erfasst und hieraus entwickelt.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder abgeändert werden, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Des Weiteren darf das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn durch die Überplanung nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Durch die Änderung der Planung, welche sich bereits in einem bestehenden Bebauungsplangebiet befindet, wird weder die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch werden die vorhergenannten Schutzgüter beeinträchtigt. Außerdem befindet sich der maßgebliche Flächeninhalt der neuen Abgrenzung deutlich unter 20.000 m².

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB liegen vor. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt die beigefügten Entwürfe bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, den allgemeinen Hinweisen, sowie der Begründung zu billigen und deren öffentliche Auslegung zu beschließen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche Kosten für die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens gehen zu Lasten des Vorhabensträgers. Entsprechendes wurde durch eine Kostenvereinbarung im Vorfeld geregelt.