



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/365

Datum : 10.02.2022

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

Anlagen : -Entwurf Lageplan (verkleinert)  
-Entwurf schriftlicher Teil  
-Entwurf Begründung

Thema:

Bebauungsplan "Unterer Bühl"; Aufstellungs- und  
Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.03.2022**

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Unterer Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Unterer Bühl“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.03.2022 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 den planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 08.03.2022 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 gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **Vorbemerkung, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Furtwangen hat im Jahr 1958 den Bebauungsplan „Bühlhof“ aufgestellt, welcher mit erfolgter Genehmigung 1962 Rechtskraft erhielt. Das Bebauungsplangebiet „Bühlhof“ aus dem Jahr 1958 erstreckt sich von der Rabenstraße über die Hansjakobstraße bis zum Friedhof und wurde bereits drei Mal (1978, 1979 und 1995) für einzelne Grundstücke geändert. Abgesehen von den bereits durchgeführten Änderungen, entspricht der Bebauungsplan in weiteren Teilen nicht mehr den vorhandenen Tatsachen bzw. der tatsächlich realisierten Bebauung. Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis wurde bereits vor einigen Jahren eine umfassende Überarbeitung gefordert, wozu sich die Stadt Furtwangen schriftlich verpflichtet hatte. Eine Überplanung soll nunmehr durch den vorliegenden Bebauungsplan „Unterer Bühl“ erfolgen.

Der vorliegende Bebauungsplan „Unterer Bühl“ orientiert sich dabei im Wesentlichen an der bereits vorhandenen Bestandsbebauung. Die überplanten Flächen sollen gemäß den tatsächlichen Nutzungen vor Ort als Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. in Abstufung als besonderes Wohngebiet (WB) ausgewiesen werden. Ferner wird durch den vorliegenden Bebauungsplan auch eine dem aktuellen Recht entsprechenden Beurteilungsgrundlage für zukünftige Neubauvorhaben im Sinne der Innenentwicklung, sowie für Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen geschaffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen geringfügige Weiterentwicklungen der Bestandsgebäude, gerade auch im Hinblick auf energetische Wohnraumsanierungen, ermöglichen. Daher wurden die festgesetzten Gebäudehöhen bewusst mit etwas „Puffer“ vorgegeben, um den einzelnen Eigentümern Spielräume für Sanierungen bzw. DG Ausbauten zu ermöglichen. Gleiches gilt auch für die Größe der Baufenster, die wie aus dem Lageplan ersichtlich, an verschiedenen Stellen geringfügige Nachverdichtungen ermöglicht. Verschiedene im Plangebiet liegende Frei-/Grünflächen werden durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ gesichert und geschützt, zumal diese Zweckbestimmung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Somit kann auch vermieden werden, dass Baulücken an Stellen entstehen, an denen keine baulichen Ergänzungen von den jetzigen Eigentümern beabsichtigt werden.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes „Unterer Bühl“ ist es auch, der Firma Natursteine Renner, eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit, am bestehenden Standort zu eröffnen, welche seit einiger Zeit einen baulichen Erweiterungsbedarf angemeldet hat. Das Plangebiet wurde bewusst etwas „verschachtelt“ gewählt, da an einigen Stellen bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne angrenzen, die nach aktueller Sach- und Rechtslage keiner Änderung bedürfen. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche, als Gewerbefläche und Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Hier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB entsprechend anzupassen.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der §13a BauGB gestattet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren. Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen darf, wobei Straßen- und Grünflächen hierbei nicht berücksichtigt werden. Diese großemäßige Einschränkung macht es erforderlich, dass zu einem späteren Zeitpunkt ein weiteres Änderungsverfahren für einen weiteren Teilbereich des Bebauungsplanes „Bühlhof“ durchgeführt wird. Durch den Bebauungsplan „Unterer Bühl“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

Die Verwaltung empfiehlt die beigefügten Entwürfe bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem schriftlichen Teil mit örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Begründung zu billigen und diese öffentlich auszulegen.

### **Stand der Vorberatungen**

Der TUA hat sich in seiner Sitzung am 26.02.2019 dafür ausgesprochen, mehrere „alte“ Bebauungspläne die nicht mehr den vorhandenen Tatsachen und rechtlichen Rahmenbedingungen entsprechen, sukzessive anzupassen.

### **Kosten und Finanzierung**

Im Rahmen der HH-Mittelanmeldung wurden Planungskosten i.H.v. 40.000€ veranschlagt. Mit dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb wurde vereinbart, dass eventuell durch das Verfahren erforderliche Fachgutachten (z.B. schallschutztechnische Untersuchungen) in voller Höhe vom Vorhabensträger zu übernehmen sind.