



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 286

Datum : 16.10.2012

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

Anlagen : Lageplan

Thema:

Bebauungsplanverfahren: Erweiterung des  
Bebauungsplanes "Wanne I - Lochbauernhof -  
Hofbauernhof"; Aufstellungsbeschluss

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 23.10.2012**

1. Der Bebauungsplan „Wanne I – Lochbauernhof – Hofbauernhof“ aus dem Jahre 1973 wird um eine Teilfläche auf dem Gewann Lochbauernhof, Gemarkung Schönenbach, Flst.Nr. 14/30, erweitert.
2. Für die Fläche soll ein WA-Gebiet für die mögliche Ansiedlung eines Software-Entwicklungsbetriebes mit maximal zweigeschossiger Bauweise und einem Dachgeschoss festgelegt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese städtebauliche Erweiterung ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 des Baugesetzbuches durchzuführen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahre 1973 den Bebauungsplan „Wanne I – Lochbahrenhof – Lochbauernhof“ zur Ansiedlung von Allgemeiner Wohnnutzung erlassen. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurden in den Folgejahren rund 70 teilweise bis sechsgeschossige Wohngebäude errichtet. In dem Bebauungsplan ist allerdings der südliche Teil des Grundstückes Lochbauernhof ausdrücklich ausgespart. Westlich dieses Baugebietes schließt sich weitere kompakte Bebauung des Bereiches Sommerberg an.

Der Stadtverwaltung liegt nunmehr ein Antrag eines hiesigen Software-Entwicklungsbetriebes vor, auf diesem Teilgrundstück ein weiteres Gebäude für die Software-Entwicklung zu erstellen.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 Abs. 1 Baugesetzbuch im sogenannten Vereinfachten Verfahren geändert oder ergänzt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist und kein Anhaltspunkt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Für die gesamten umliegenden Gebäude ist eine Allgemeine Wohnnutzung – WA – gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung vorgesehen und auch realisiert. Nach bekannten höchstrichterlichen Urteilen ist die Entwicklung und Produktion von Software als Kleinbetrieb als „nicht störend“ einzustufen.

Die Verwaltung geht davon aus, dass durch die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes in der Größe von ca. 60 m x 40 m, einer noch festzusetzenden Nutzungsschablone als Allgemeines Wohngebiet, einer Dachneigung von bis zu 35 Grad und einer Grundflächenzahl von 0,4 die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und nach den in DIN 18005 – Orientierungswerte im Städtebau - zulässigen dB-Zahlen auch für die Umgebung akzeptabel ist. Hinsichtlich der Bebauungsvorschriften sollen die im gesamten Gebiet seit 1973 gültigen Vorgaben übernommen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den vorgenannten Bebauungsplan um die Grundstücksteilfläche auf dem Areal Gemarkung Schönenbach, Flst.Nr. 14/30, entsprechend zu erweitern, wobei der angrenzende Schwarzwaldhof im Baustil eines klassischen Eindachhofes mit Krüppelwalm durch Einhaltung eines entsprechenden Abstandes als Dominante erhalten bleibt.

## **Stand der Vorberatungen**

Der Ortschaftsrat Schönenbach empfiehlt dem Gemeinderat durch Beschluss vom 08. Oktober 2012 die Erweiterung des Bebauungsplangebietes entsprechend der vorgenannten Darstellung.

## **Kosten und Finanzierung**

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens wird für die Stadt Furtwangen im Schwarzwald kostenneutral durch das städtische Bauamt abgewickelt. Sollte nach Anhörung des Naturschutzes eine Ökobilanz erforderlich werden, ist diese vor Abschluss des Verfahrens durch den Grundstückseigentümer oder den Bauinteressenten erstellen zu lassen.

Das Teilgrundstück ist straßenmäßig durch die Lochhofstraße erschlossen, in der auch die übrigen Ver- und Entsorgungsleitungen für eine bauliche Nutzung bereits verlegt sind. Im Falle einer Realisierung fallen gegebenenfalls anteilige Anliegerbeiträge nach dem KAG und den städtischen Satzungen an.

