



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 327

Datum : 02.04.2013

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

Anlagen : 1. Lageplan-Skizze
2. Geländeschnitte

Thema:

Bebauungsplan "Schützenbach-West,
II. Änderung";
Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB
- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 16.04.2013

1. Der Bebauungsplan Schützenbach-West vom 23. April 1991 wird im Bereich der Grundstücke Gemarkung Furtwangen Flst. Nr. 416/20 und 416/30 von einem Wohngebiet mit bis zu sechsgeschossiger Bauweise in ein Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Nutzungen geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für diese städtebauliche Veränderung ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1991 für die privaten Grundstücksflächen des Rotenbauernhofes rechts des Hinterschützenbaches zwischen dem ehemaligen Schwesternwohnheim und der damals neu angelegten Erschließungsstraße Schlossersmühle einen Bebauungsplan für ein Baugebiet mit einer WA-Nutzung mit bis zu 6-geschossiger Flachdachbauweise und auf dem Grundstück Flst. Nr. 416/30 ein Parkplatzgelände aufgestellt.

Für diese Nutzung ergab sich jedoch in den vergangenen Jahren kein Bedarf, ein Erfordernis für diesen massiven Wohnungsbau ist auch in absehbarer Zeit nicht erkennbar.

Die benachbarte Firma Otto Ganter GmbH & Co. KG hat jedoch dringenden Bedarf, in unmittelbarer Nähe der bestehenden Firmenareale Produktions- und Logistikgebäude zu erstellen, wozu der Eigentümer des Hofgutes die erforderlichen Grundstücksflächen bereitstellen würde.

Diese Flächen sind auch voll inhaltlich im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach als gewerbliches Bauerwartungsland ausgewiesen. Der neu geschaffene § 13a des BauGB sieht ausdrücklich vor, dass die Bebauungspläne für Nachverdichtung oder andere Baumaßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Nach § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren jedoch nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Nach § 13a Abs. 2 Ziff. 3 BauGB soll ein Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden. Diese rechtlichen Voraussetzungen liegen nach Besprechung mit dem zuständigen Baurechtsamt beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis für diese Planungsabsichten vor.

Die Bauabsichten wurden zwischenzeitlich mit der Wasserwirtschaft, dem Naturschutz und der Gewerbeaufsicht vorbesprochen. Nach den vom beauftragten Architekturbüro vorgelegten Planentwürfen vom 28. März 2013 soll auf dem unmittelbar neben dem ehemaligen Schwesternwohnheim gelegenen landwirtschaftlichen Grundstück Gemarkung Furtwangen, Flurstück Nr. 416/20 für einen Bauabschnitt I eine Gewerbefläche ausgewiesen werden. Diesbezüglich ist vorgesehen, die zulässige Nutzung in zwei Bereiche aufzuteilen, wobei die Fläche in einer Tiefe von rd. 65 Meter ab der Grundstücksgrenze des Studentenwohnheimes eine eingeschränkte Nutzung dahingehend erfahren soll, dass in diesem Bereich nur „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Baunutzungsverordnung“ zulässig sind. Dies bedeutet gemäß DIN 18005 Orientierungswerte von tags maximal 60 und nachts maximal 45 dB, während in einem üblichen Gewerbegebiet 65 bzw. 50 dB als schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gelten.

Das auf dieser Fläche vorgesehene Baufenster hat einen Flächeninhalt von rund 83 Meter mal 40 Meter. Nach einem ersten Entwurf für ein Bauvorhaben für die Logistik des Betriebes ist eine zulässige Gebäudehöhe von 20 Metern vorgesehen und im Bebauungsplanentwurf über eine höchstzulässige NN-Höhe fixiert. Die Nutzungsschablone beinhaltet bezüglich der Dachgestaltung ein flachgeneigtes Dach von 0 bis 25 Grad.

Auf der Grundstücksfläche Flurstück Nr. 416/30 nördlich des jetzt schon bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges Richtung Erschließungsstraße Schlossersmühle soll eine Parkfläche angelegt werden und auf der Grundstücksfläche im Bereich des Wendehammers Schlossersmühle eine bauliche Entwicklung wiederum auf einer GE-1 Fläche mit reduzierten Schallwerten und einer höchstens dreigeschossigen Bauweise ausgewiesen werden.

Zur funktionalen Abwicklung der Logistik innerhalb des Betriebes ist vorgesehen, vom jetzigen Werksgebäude neben der Luisenstraße einen Brückenschlag etwa fünf Meter über dem Gewässer in den geplanten Neubau zu errichten.

Im Vereinfachten Bebauungsplanverfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Die betroffene Örtlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten über die Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen, die anschließend vom Gemeinderat wieder abgewogen werden müssen, bevor der endgültige Satzungsbeschluss erfolgen kann.

Die Verwaltung empfiehlt die Beschlussfassung zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB für eine künftige gewerbliche Nutzung auf diesen bereits überplanten Flächen.

Stand der Vorberatungen

Die Flächen sind bereits im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach als gewerbliches Bauerwartungsland ausgewiesen.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat nach einem Bebauungsplanverfahren am 23. April 1991 den Bebauungsplan Schützenbach-West mit einer bis zu 6-geschossigen Wohnbebauung mit Flachdachbauweise auf diesen Flächen beschlossen.

Kosten und Finanzierung

Die Stadtverwaltung wird das Bebauungsplanverfahren eigenständig abwickeln und hierfür alle erforderlichen Unterlagen von einem beauftragten Architekturbüro erhalten. Der Stadt entstehen hierdurch keinerlei Fremdkosten.