



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

Sachbearbeiter : Herr Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 009

Datum : 28.08.2009

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

Anlagen : 1. Vorschläge beschlussm. Behandlung
2. Lageplan: zeichnerischer Teil mit Abgrenzungen und Nutzungsschablonen
3. Bebauungsvorschriften
4. Grünordnungsplan

Thema:

Entwurf BBP "Schützenbach-Ost, 2. Erweiterung"

1. Beschlussmäßige Behandlung der Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung und Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,
2. Auslegungsbeschluss

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.09.2009

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Schützenbach-Ost, 2. Erweiterung“ werden:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren mit der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB weiterzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat im Jahr 1990 den Bebauungsplan Schützenbach-Ost für den Wohnbereich zwischen der B 500 und unterhalb der Vorderschützenbachstraße aufgestellt. Parallel erfolgte die Aufstellung eines Bebauungsplanes für gewerbliche Nutzung an der Wendelhofstraße. 1995 wurde das Gebiet um eine kleinere Teilfläche im Bereich der jetzigen Landmetzgerei Dorer erweitert.

Im vergangenen Jahr ist ein Bauinteressent vorstellig geworden, auf der städtischen landwirtschaftlichen Nutzfläche oberhalb der Vorderschützenbachstraße zwischen den Anwesen Vorderschützenbach 3 und 18 ein Wohn- und Fertigungsgebäude zu erstellen.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat in seiner Sitzung am 03. Juni 2008 im Interesse der geringfügigen Erweiterung des Wohn- und Gewerbegebietes beschlossen, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten, um die Realisierbarkeit zu erkunden. Die antragstellende Firma hat anschließend jedoch aus weitergehenden Interessen ein ehemaliges landwirtschaftliches Hofareal auswärts erworben, so dass zunächst kein Bedarf an der Ausweisung dieser Fläche bestand.

Zwischenzeitlich bewirbt sich ein weiteres Furtwanger Unternehmen, das derzeit noch in gemieteten Räumen tätig ist, um ein Baugrundstück für Gewerbe und Wohnen in diesem Bereich.

Die gesamte mögliche Baufläche zwischen den beiden vorgenannten Wohnhäusern beträgt ca. 5.000 m². Die antragstellende Firma beabsichtigt einen Neubau in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach und einer Gesamt-Gebäudehöhe von 17,0 m auf einer Grundstücksteilfläche von ca. 45 m x 35 m = ca. 1.575 m²

Zur Erweiterung des Gebietes Vorderschützenbach wird allerdings die Verlegung einer Abwasserleitung im Trennsystem, die Trinkwasserzuleitung, ein weiterer Ausbau der Vorderschützenbachstraße mit Wasserführung durch die Stadt und die Energiezuführung durch die EGT erforderlich.

Die Erschließungsmaßnahmen scheinen nach ersten Untersuchungen technisch realisierbar und können in der Summe durch die zu erwartenden Grundstückserlöse und Beitragsaufkommen refinanziert werden. Außerdem könnte die Stadt ihrerseits wieder eine zusammenhängende gewerbliche Nutzfläche in Größe von rd. 34 a für einen oder mehrere Interessenten zur Verfügung stellen. Zudem ergibt sich eine Abrundung der baulichen Nutzung.

Mit dem Antragsteller ist vereinbart, durch ein hiesiges Architekturbüro im Zusammenhang mit der Bauplanung auch die erforderlichen planerischen Leistungen für die Gesamtfläche erarbeiten zu lassen und auch die Kosten für die Grünordnung durch ein Fachbüro für die Gesamtfläche ermitteln zu lassen, wobei der Bauherr im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages neben dem Grunderwerb und den Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz und den geltenden Satzungen auch einen anteiligen Erschließungsbetrag für die geringe Aufweitung der Vorderschützenbachstraße mit Wasserführung und die Planungsleistungen entsprechend der sich später ergebenden anteiligen Grundstücksgröße übernimmt.

Die Verwaltung hat auf den Beschluss vom 03. Juni 2008 die frühzeitige Beteiligung der Bevölkerung und eine Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Bebauungsplanverfahren hat der Gemeinderat zunächst die vorliegenden planungsrelevanten Stellungnahmen beschlussmäßig zu behandeln und den Beteiligten die Bewertung der Stellungnahmen zu übermitteln. Anschließend hat die förmliche Auslegung der Detailplanung mit Grünordnungsplan usw. in Form einer Offenlage und Anhörung der noch im Verfahren Beteiligten zu erfolgen.

Die Verwaltung empfiehlt, zunächst die vorliegenden Stellungnahmen zur Kenntnis zu nehmen und entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung zu beschließen und anschließend den förmlichen Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Weiterführung des Verfahrens zu fassen.

Stand der Vorbereitungen

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat durch Satzungsbeschlüsse vom 20. Dezember 1989 den Bebauungsplan „Schützenbach-Ost“ sowie für das Gebiet der Wendelhofstraße den Bebauungsplan „Schützenbach-Ost II“ erlassen.

Durch Beschluss vom 12. April 1994 ist eine Erweiterung im östlichen Bereich des Plangebietes „Schützenbach-Ost II“ erfolgt.

Durch Satzungsbeschluss vom 18. Juli 1995 wurde der Bereich „Schützenbach-Ost, Erweiterung“ für den westlichen Bereich um das Gebiet der heutigen Landmetzgerei Dorer erweitert.

Der Gemeinderat hat am 03. Juni 2008 beschlossen, für die vorgenannte Teilfläche ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten und die Verwaltung mit der Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beauftragt.

Kosten und Finanzierung

Vereinbarungsgemäß soll mit dem jetzt bekannten Antragsteller ein städtebaulicher Vertrag mit dem Inhalt abgeschlossen werden, anteilmäßig nach den Flächeninhalten einen pauschalierten Betrag zur Aufweitung der Zufahrtstraße Vorderschützenbach zu übernehmen, die Beiträge für Abwasser und Trinkwasser entsprechend dem Kommunalabgabengesetz und den städtischen Satzungen zu entrichten und für die Bauleitplanung mit der Grünordnungsplanung den entsprechenden Kostenanteil analog der Grundstücks-Fläche zu tragen.

Nachdem sich durch die Vorlage von Planunterlagen ein konkretes Bau- und Kaufinteresse abzeichnet, wird die Verwaltung parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Erschließungsplanung erstellen, da sich die Finanzierung durch den zu erwartenden Kaufpreis und die Beitragsleistungen abzeichnet.

Die Abwasserbeseitigung für die rd. 0,5 ha große Planfläche muss jedenfalls im Trennsystem erfolgen. Die Verwaltung prüft derzeit, ob eine separate Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Stadt erfolgen muss oder in Kooperation mit der EGT Energie GmbH und der Kabel-BW eine Neuanbindung des Planbereiches von der B 500 her erfolgen muss. In diesem Falle könnte eine wünschenswerte Ringleitung die Trinkwasserversorgung der angrenzenden Wohnbebauung verbessern. Erste Kostenschätzungen gehen von einem Aufwand für die Trinkwasserzuleitung und Abwasserbeseitigung von rd. 72.000 € und für eine Aufweitung der Straße im Planbereich mit Wasserführung, Fahrbahnbegrenzung und Beleuchtung von rd. 29.000 € aus.

