



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : TUA 001/2014

Datum : 07.10.2014

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

Anlagen : Auszug aus dem zeichnerischen
Teil des Bebauungsplanes
Auszug aus der Hochwasser-
gefahrenkarte
Lageplan

Thema:

Änderung Bebauungsplan
"Moosmatte/Kläranlage"

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Technischen- und Umweltausschuss zugleich
der Betriebsausschüsse der Eigenbetriebe Technische Dienste, Wasserwerk und
Abwasserentsorgung am 21.10.2014**

Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Moosmatte/Kläranlage“ in die Wege zu leiten, falls ein Änderungsverfahren durch die untere Baurechtsbehörde als notwendig erachtet wird.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Beim Stadtbauamt Furtwangen wurde ein Bauunternehmer aus Schönenbach vorstellig, welcher einen dringenden Platzbedarf zur Unterbringung seiner Betriebsgeräte anmeldete. Nach Untersuchung mehrerer Standortalternativen auf Gemarkung Schönenbach soll nunmehr eine Fläche zur näheren Betrachtung herangezogen werden.

Die betroffene Fläche befindet sich in Privateigentum und ist im qualifizierten Bebauungsplan „Moosmatte/Kläranlage“ als „Schneeablagerungsfläche“ ausgewiesen. Um eine Bebauung dieses Grundstücks zu ermöglichen gibt es zwei Alternativen. Entweder müsste die festgelegte Schneeablagerungsfläche im Zuge eines Bebauungsplan-Änderungsverfahrens in eine Gewerbefläche umgewidmet werden, oder das Baurechtsamt erteilt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens eine Befreiung von den Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 2 BauGB. Welche Alternative letztendlich umgesetzt werden kann, entscheidet die untere Baurechtsbehörde. Der Bauunternehmer beabsichtigt bei einer möglichen Bebauung einen Erwerb des Grundstücks und die Errichtung einer Geräte- und Lagerhalle, welche sich an der Gebäudeflucht und der Größe der Gebäulichkeiten der Firma Braun und Heine Bedachungen orientieren soll.

Der umzuwidmende Grundstücksbereich stellt sich aus wasserrechtlicher Sicht nicht ganz unproblematisch dar. Die Hochwassergefahrenkarte weist für diesen Bereich Überflutungsflächen eines hundertjährigen Hochwassers aus. Desweiteren befindet sich im unteren Grundstücksbereich ein durch Rechtsverordnung festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Nach jetzigem Planungsstand würden die für das Bauvorhaben notwendigen Auffüllungen in die Überflutungsfläche hineinragen. Nach Aussage des Amts für Wasser- und Bodenschutz kann eine Ausnahmegenehmigung für das Bauen in Überschwemmungsflächen erteilt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind, dass Gefährdungen für den Unternehmer selbst, sowie keine Verschlechterungen für Dritte entstehen und ein Retentionsausgleich geschaffen werden muss. Die Berechnung des Retentionsverlustes durch das Bauvorhaben und der Retentionsausgleich ist Sache des Bauherrn.

Falls die Alternative der Bebauungsplanänderung zum Tragen kommen würde, könnte das Verfahren nach § 13 a BauGB im sogenannten beschleunigten Verfahren abgewickelt werden. Eine frühzeitige Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange und die Erstellung eines Umweltberichtes kann somit unterbleiben. Da das Bebauungsplangebiet jedoch eine bebaubare Fläche von über 20.000 m² ausweist, müsste vor Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalles erfolgen. Im Rahmen dieser Vorprüfung muss überschlägig überprüft werden, ob das Bebauungsplanverfahren erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge hätte, welche in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Falls erhebliche Umweltauswirkungen festgestellt werden, könnte das beschleunigte Verfahren nicht angewendet werden.

Falls die Einleitung eines Änderungsverfahrens notwendig sein sollte, muss der Aufstellungsbeschluss in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst werden. Über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes würde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Technische- und Umweltausschuss entscheiden.

Stand der Vorberatungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat in öffentlicher Sitzung am 13. November 2007 den Bebauungsplan „Moosmatte/Kläranlage“ als Satzung beschlossen. Durch Veröffentlichung im Bregtalkurier am 12. März 2008 ist dieser in Kraft getreten. Wesentlicher Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung der Revitalisierung der Fläche der Kläranlage und die Ansiedlung eines Bauunternehmens mit Betonmischanlage. Desweiteren wurde eine Fläche für ein Baufeld ausgewiesen, auf welcher ein Handwerksbetrieb aus der Innenstadt angesiedelt wurde. Neben einer Fläche zur Erweiterung der Kläranlage wurde entlang der Straße

„Am Niegenhirschwald“ eine früher als Garagentrakt vorgesehene Grundstücksfläche für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben oder zum Warenumschlag ausgewiesen. Weiterer Inhalt des Bebauungsplanes ist die Fortführung eines Geh- und Radweges aus der Innenstadt auf die ehemalige Bahntrasse sowie Renaturierungsmaßnahmen und die Sicherung von Überschwemmungsflächen entlang der Breg. Darüber hinaus soll die Nutzung als Mischgebietsfläche auf dem Areal der ehemaligen Hofsäge des Hofbauernhofes gesichert werden.

Kosten und Finanzierung

Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Verwaltung abgewickelt. Etwaige Fremdkosten, welche beispielsweise durch die Beauftragung von Gutachten oder Erstellung von Lageplänen entstehen könnten, sind auf den Vorhabensträger umzulegen.