



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

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 088/2015

Datum : 12.05.2015

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

Anlagen : Abgrenzungsplan  
Entwurf des Bebauungsplanes

Thema:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Am  
Reibschbach" in Furtwangen-Rohrbach

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 19.05.2015**

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 12.05.2015 dargestellten Bereich wird zum Ziel der Ausweisung von Gewerbe- und Wohnbauflächen nach § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Kommunalentwicklung GmbH wird mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **Anlass der Planung:**

Die Stadt Furtwangen wurde in vergangener Zeit mehrfach durch konkrete Anfragen auf notwendige Bauflächen im Stadtteil Rohrbach aufmerksam gemacht. Die Anfragen handelten von Wohnbauplätzen und Gewerbeflächen. Es ist Aufgabe der Stadt Furtwangen, die Rahmenbedingungen für den Erhalt von Arbeitsplätzen und für die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu schaffen. Gerade im Stadtteil Rohrbach, in welchem keine Wohn- und Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, ist es von existenzieller Bedeutung, einer Abwanderung von Einwohnern und Gewerbebetrieben durch Ausweisung von Bauflächen entgegenzusteuern.

### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Vorgesehen ist die Überplanung der privaten Grundstücke Flst. Nr. 97, 102/4 und teilweise Flst. Nr. 102/1 der Gemarkung Furtwangen-Rohrbach. Im östlichen Planbereich ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, um dem angrenzenden Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu verschaffen. In der Mitte des Plangebietes sollen ein oder zwei Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen werden, um dadurch kleineren Handwerksbetrieben eine Baumöglichkeit zu verschaffen und gleichzeitig dem angrenzend geplanten Wohngebiet Rechnung zu tragen. In diesem Wohngebiet werden zwei bis drei Wohnbauplätze zu realisieren sein. Die verkehrsmäßige Erschließung ist über die Reibschentalstraße bereits gegeben. Über die vorgesehenen Baugrundstücke führt eine Kanalleitung, über die derzeit die Schmutzwässer der im oberen Reibschental liegenden Anwesen entsorgt werden. Es wird im Laufe des Verfahrens zu klären sein, inwieweit diese Leitung genutzt werden kann, oder ob sie ggf. neu zu verlegen ist.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes ist durch verschiedene Restriktionen eingeschränkt. Zum einen befindet sich im südlichen Gebiet das Gewässer „Reibschental“, von welchem ein Gewässerrandstreifen von 10 m zwingend einzuhalten ist. Des Weiteren befindet sich ein kartiertes Biotop innerhalb des Plangebietes, in welches durch die Planung zumindest teilweise eingegriffen wird. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen werden daher zu erbringen sein. Der Umfang dieser Maßnahmen wird im Umweltbericht dargestellt werden.

### **Vorbereitende Bauleitplanung:**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, welcher seit dem 18. Dezember 2002 als rechtsverbindlich gilt, ist für das Plangebiet eine Mischbaufläche ausgewiesen. Eine eventuell notwendige Anpassung des Flächennutzungsplanes bezüglich des Gewerbegebietes wird derzeit mit der Baurechtsbehörde besprochen.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

## **Stand der Vorberatungen**

Bereits im Jahre 2004 wurde für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Das Verfahren wurde daraufhin nach der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange nicht weitergeführt.

## **Kosten und Finanzierung**

Vorerst wurde für die Überprüfung der Bebaubarkeit des Plangebiets und der Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes die Kommunalentwicklung GmbH beauftragt. Laut einem Angebot der Kommunalentwicklung vom 09. Juli 2014 werden die Grundleistungen des Bebauungsplanes zu einem Pauschalhonorar von 14.300,-€, netto zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 4 % sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer angeboten. Besondere Leistungen werden nach Stundensätzen abgerechnet. Für die Erstellung der Umweltprüfung wurde der Stadt ein Angebot von 6.900,-€, netto, zuzüglich 4 % Nebenkosten, sowie der gesetzlichen Mehrwertsteuer unterbreitet. Falls im Zuge des Bebauungsplanverfahrens weitere Fachgutachten erforderlich wären, sind diese gesondert zu beauftragen. Haushaltsmittel für die Bauleitplanung stehen unter der Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 zur Verfügung. Da es sich bei der zu überplanenden Fläche um ein Privatgrundstück handelt, werden die Kaufverträge direkt zwischen dem Eigentümer und den Käufern abgewickelt. Die Erschließung erfolgt durch den jeweiligen Bauherrn.