



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

Sachbearbeiter : Marzahn, Christian

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 120/2015

Datum : 11.09.2015

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

Anlagen : Entwurf des Bebauungsplanes mit
Abgrenzung
Begründung
Auszug des Bebauungsplanes
Neukirch „Hinterm Wald“

Thema:

Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes
Neukirch „Hinterm Wald„ als Bebauungsplan der
Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.09.2015

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 02.09.2015 dargestellten Bereich wird ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.09.2015 wird gebilligt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass der Planung:

In der letzten Zeit verstärken sich in den Stadtteilen von Furtwangen die Anfragen bezüglich neuer Bauplätze. Auch im Stadtteil Neukirch sind konkrete Bauinteressenten vorstellig geworden, welche dringend einen Bauplatz zum Neubau eines Einfamilienhauses benötigen. Als konkreter Wunsch wurde hierbei eine Fläche in Verlängerung des Kandelblicks genannt, welche bisher im Bebauungsplan „Hinterm Wald“ enthalten und darin als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist. Eigentümer dieser Fläche ist die Stadt Furtwangen. Die neue Überplanung dieser Grünfläche stellt eine klassische Nachverdichtung dar und ist im Sinne der Stärkung der Innenentwicklung zu begrüßen. Mit den neu auszuweisenden Bauplätzen hätte die Stadt Furtwangen zusammen mit der Dorfmitte wieder konkrete Bauplätze für den Stadtteil Neukirch im Angebot.

Ziele und Zwecke der Planung:

Vorgesehen ist die teilweise neue Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Hinterm Wald“, welcher seit dem 10.12.1987 als rechtskräftig gilt. Die neue Planung sieht die Umwidmung einer bestehenden und im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche als neue Wohnbaufläche vor. Vorgesehen sind zwei neue Bauplätze mit jeweils ca. 670 m² und eine kleinere Baufläche, auf welcher beispielsweise Garagen errichtet werden können. Als Baugrenze wurde in Hinblick auf den Winterdienst ein 2,50 m breiter Streifen entlang der neuen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone orientieren sich am bestehenden Bebauungsplan. Die sonstigen Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes werden ebenfalls nicht verändert. Durch die neue Überplanung und der damit verbundenen Fortführung der Erschließungsstraße wird eine neue Planung hinsichtlich zweier Baufenster, welche sich auf einem Privatgrundstück befinden erforderlich. Die beiden ursprünglich vorgesehenen Baufenster wurden zu diesem Zweck zusammengefasst und entsprechend verlängert, sodass dadurch ein Bauplatz mit einer Fläche von ca. 700 m² entstehen würde. Die restliche Fläche wurde als Grünfläche festgesetzt und dient gleichzeitig als Ausgleich für die zusätzlichen Baufenster. Hinsichtlich der Erschließung ist festzustellen, dass in der Straße „Kandelblick“ sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Der Abwasserkanal und die Trinkwasserversorgung können somit in einfacher Form erweitert und in die neu herzustellende Erschließungsstraße verlegt werden. Die geplante Erschließungsstraße befindet sich auf einem Privatgrundstück und ist momentan als Schotterweg ausgebaut. Das Grundstück muss von der Stadt Furtwangen noch erworben werden. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erhält diese Straße die Eigenschaft einer öffentlichen Straße.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach erfasst und hieraus entwickelt.

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB unter anderem im beschleunigten Verfahren abgewickelt werden, wenn keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren wäre auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Des Weiteren darf das beschleunigte Verfahren nur angewendet werden, wenn durch die Überplanung nicht mehr als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden.

Durch die Änderung der Planung, welche sich bereits in einem bestehenden Bebauungsplangebiet befindet, wird weder die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet, noch werden die vorhergenannten Schutzgüter beeinträchtigt. Außerdem befindet sich der Flächeninhalt der neuen Abgrenzung unter 20.000 m².

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

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

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Das Bebauungsplanverfahren wird in Eigenregie durch die Stadt Furtwangen kostenneutral durchgeführt. Die Kosten zur Herstellung der Straße betragen ca. 50.000,-€. Diese Kosten sind im Rahmen der Grundstückskaufverträge von den Käufern entsprechend einzufordern. Die Kosten für die Herstellung des Schmutzwasserkanals und des Regenwasserkanals betragen ca. 15.000,-€. In Zusammenhang mit den Grundstückskaufverträgen sind sämtliche Kanal-, Klär- und Wasserversorgungsbeiträge von den neuen Eigentümern zu bezahlen. Die Höhe und Zusammensetzung des Grundstückspreises wird in nicht-öffentlicher Sitzung beraten.