



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

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 230/2016

Datum : 26.10.2016

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

Anlagen : Bebauungsplan zeichnerischer Teil
Bebauungsplan textlicher Teil
Scoping-Papier Vorhabensabschätzung

Thema:

Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung
des Wohngebietes Reibschenberg" in
Furtwangen-Rohrbach

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.11.2016

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 21.10.2016 dargestellten Bereich wird zum Ziel der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets 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. Das Büro BIT Ingenieure AG in Villingen-Schwenningen wird mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass der Planung:

Die Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat kürzlich Bauerwartungsland im Stadtteil Rohrbach zum Zweck einer Wohngebietserweiterung erworben. Hierbei handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, welche im Flächennutzungsplan der VVG Furtwangen-Gütenbach als Wohnbauland ausgewiesen ist. Mehrere Bauinteressenten sind mittlerweile vorstellig geworden und begründen somit den zusätzlichen Bauflächenbedarf. In Erweiterung des bestehenden allgemeinen Wohngebietes „Reibschenberg“ sollen nun acht weitere Bauplätze entstehen bzw. die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Um den Bedarf an Bauflächen zu decken und der Abwanderung, insbesondere von jungen Familien in den Stadtteilen entgegen zu wirken, wird dieses Bebauungsplanverfahren notwendig. Als 1. Bauabschnitt soll nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens, vorerst die Verlängerung des Berthold-Ketterer-Wegs erschlossen und vermarktet werden.

Ziele und Zwecke der Planung:

Mit diesem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind somit Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Überplant werden sollen das städtische Grundstück 93/3, unterhalb des Bürgermeister-Volk-Weges und das private Grundstück Flst. Nr. 93/2, oberhalb des Bürgermeister-Volk-Weges. Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 7.580 m².

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes kann in einfacher Weise in Verlängerung der Straßen „Bürgermeister-Volk-Weg“ und „Berthold-Ketterer-Weg“ erfolgen. Am Ende der jeweiligen Erschließungsstraße, soll ein zweiseitiger Wendehammer installiert werden. Die ursprünglichen Wendeplatten sollen veräußert werden. Die Schmutz- und Regenwasserkanäle, wie auch die Trinkwasserleitung, können entsprechend verlängert werden. Die genaue Erschließungsplanung, insbesondere der Straßenbau und die Prüfung der Dimensionierung der bestehenden Kanäle, soll durch das Büro BIT Ingenieure erfolgen.

Die örtlichen Bauvorschriften, wie beispielsweise die Grundflächenzahl, die Gebäudehöhen, die Anzahl der Vollgeschosse, die Firstrichtung und die Dachform und Dachneigung sollen sich weitestgehend an das bestehende Wohngebiet anpassen.

Im nordöstlichen Planungsbereich soll im Zuge der Erschließung ein Wirtschaftsweg angelegt werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu ermöglichen. Dies soll auch planungsrechtlich gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im normalen Verfahren nach §§ 2 – 10 BauGB.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange soll vorerst ein Scopingpapier zur Ermittlung sämtlicher umweltrelevanter Themen an die Fachbehörden übersendet werden.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet ist fast vollständig im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach als Wohnbaufläche ausgewiesen. Lediglich eine geringfügige Fläche von ca. 0,2 – 0,3 ha befindet sich außerhalb der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Fläche.

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

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Erarbeitung des Erschließungskonzeptes, wurde der Stadt Furtwangen im Schwarzwald ein Angebot von 11.891,78 € brutto unterbreitet. Hinzu kommen noch Vermessungskosten für die Bestandsvermessung des Baugebietes.

Haushaltsmittel für die Bauleitplanung stehen unter der Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 zur Verfügung. Für das Haushaltsjahr 2017 werden entsprechende Mittel eingeplant.