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

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 348/2018

Datum : 03.04.2018

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

Anlagen : Abgrenzungsplan
Satzungsentwurf Veränderungssperre

Thema:

Aufstellung des Bebauungsplans "Allmendstraße II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB;
1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss einer Veränderungssperre

öffentlich

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.04.2018

1. Für den im Abgrenzungsplan vom 03.04.2018 dargestellten Bereich, wird zur Sicherung und Erhalt des Bestands des historischen Stadtquartiers, der Bebauungsplan „Allmendstraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

2. Zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens „Allmendstraße II“, wird gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem beiliegenden Abgrenzungsplan des Bebauungsplans.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass der Planung:

Der zentral gelegene Bereich der Allmendstraße weist aufgrund seiner historischen und geschlossenen Gebäudestruktur, eine erhaltenswerte Bausubstanz auf. Die vorhandene Bebauung steht in Teilen unter Denkmalschutz. Die derzeit geplanten und teilweise bereits ausgeführten Bauvorhaben in der Allmendstraße geben Anlass, den historischen Quartierscharakter zu erhalten und bauplanungsrechtlich abzusichern. Auch die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem zentralen Innenstadtbereich, gibt Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet selbst befindet sich in einem unverplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das bedeutet, dass sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen müssen. Die Gebietsart in der Allmendstraße und der angrenzenden Grundstücke ist nach der Baunutzungsverordnung einem Mischgebiet (MI) zuzuordnen. Im Plangebiet selbst, befinden sich das Gasthaus „Rössle“, kleine Gewerbebetriebe und Wohngebäude. Auf Grund der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Grundlage, kann nur sehr bedingt Einfluss auf die Gebäudestruktur genommen werden. Das bedeutet wiederum, dass nach bisheriger Rechtslage, bauliche Veränderungen hinsichtlich der First- und Traufhöhe sowie der Einbau von Dachgaupen, in bestimmten Umfang zuzulassen sind. Um als Stadt handlungsfähig zu bleiben und städtebaulich regulierend eingreifen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren unerlässlich.

Ziele und Zwecke der Planung:

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Überplanung eines Teilbereichs der Allmendstraße und dem angrenzenden Gasthaus „Rössle“ und die damit verbundene Sicherung der bestehenden Bebauung. Gemäß § 6 BauNVO wird für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich ein Mischgebiet festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind neben Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden unter anderem auch Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden anhand der vorhandenen Bebauung abgeleitet und festgesetzt. Die städtischen Richtlinien für Dachaufbauten sind in die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zu übernehmen.

Weitergehende Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der örtlichen Bauvorschriften sind in der Entwurfsplanung noch zu konkretisieren und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Festsetzungen sind vor Auslegung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zu beschließen.

Vereinfachtes Bebauungsplanverfahren:

Damit das vereinfachte Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

-Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB, darf sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändern.
-Es dürfen im Verfahrensgebiet keine Vorhaben ausgeführt werden, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden muss.
-Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Da diese Voraussetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmendstraße II“ erfüllt sind, kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird die Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat vorgenommen. Anschließend wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und einer Umweltprüfung kann beim vereinfachten Verfahren abgesehen werden.

Erlass einer Veränderungssperre:

Um eine geordnete Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens „Allmendstraße II“ zu ermöglichen, soll zusätzlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulicher Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplanes sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar ist. Der Erlass einer solchen Veränderungssperre hat zwangsläufig die Zurückweisung von Bauanträgen, sowie Anträgen auf Bauvorbescheid und Teilungsgenehmigungen, die der zugrundeliegenden Planung zuwiderlaufen, zur Folge. Die Veränderungssperre gilt für einen Zeitraum von zwei Jahren und wird automatisch mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes aufgehoben.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Die Bebauungsplanunterlagen samt Begründung, örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil, sollen durch ein externes Planungsbüro erstellt werden. Das Verfahren selbst wird durch die Stadtverwaltung durchgeführt. Da es sich um ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren ohne Umweltbericht etc. handelt, werden keine hohen Planungskosten erwartet. Für solch „kleinere“ Bebauungsplanverfahren wurden Haushaltsmittel eingeplant, welche unter der Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 zur Verfügung stehen.