



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

Sachbearbeiter : Johannes Laule, Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 351/2018

Datum : 23.04.2018

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

Anlagen : Bebauungsplanentwurf mit:
- zeichnerischem Teil
- textlichem Teil mit Begründung
- Entwässerungskonzept
Fotokopien des derzeit rechtskräftigen
Bebauungsplanes „Gewann Breg“ sowie
der 1. Änderung.

Thema:

Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes
"Gewann Breg" in Furtwangen als Bebauungs-
plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.05.2018

1. Der Bebauungsplan „Gewann Breg“, rechtskräftig seit 23.01.1970, sowie die seit 24.02.1999 rechtskräftige 1. Änderung, werden im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert. Gegenstand der Änderung ist der im beigefügten Lageplan ersichtliche Abgrenzungsbereich.
2. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.04.2018 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:

Im November 2014 wurde das derzeitige Betriebsgelände des Bauhofes der Stadt Furtwangen im Schwarzwald veräußert. Die Veräußerung des Geländes erfolgte auf Grund der baulichen Entwicklung des angrenzenden Gewerbebetriebes. Zudem wird das Grundstück den heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen des städtischen Bauhofs nicht mehr gerecht.

Nach einer umfangreichen Standortüberprüfung durch ein beauftragtes Ingenieurbüro, hat sich der Gemeinderat aus wirtschaftlichen Gründen für den Standort vor dem „Bregstadion“ entschieden. Das gewählte Grundstück liegt in Stadtrandlage und befindet sich im Eigentum der Stadt Furtwangen im Schwarzwald.

Des Weiteren ist die Ausweisung einer Gewerbefläche auf dem jetzigen Festplatzareal geplant, um der dort bereits ansässigen Firma Siedle eine Erweiterungsmöglichkeit zu verschaffen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Beabsichtigt ist die teilweise neue Überplanung des bestehenden Bebauungsplanes „Gewann Breg“ sowie der dazugehörigen 1. Änderung, welche seit dem 23.01.1970 bzw. dem 24.02.1999 rechtskräftig sind. Durch das Änderungsverfahren werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Bauhofs und der Erweiterung eines ortsansässigen Gewerbebetriebes innerhalb des Plangebiets geschaffen. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist die künftige Bauhoffläche als Sondergebiet Sportzentrum bzw. als Grünfläche ausgewiesen. Die Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung eines Sondergebiets „Bauhof“ gem. § 11 BauNVO rechtlich gesichert und gegliedert. Aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet ist die Erarbeitung eines Schallschutzgutachtens erforderlich. Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass die ausgehenden Schall-/Lärmemissionen wohl kein größeres Problem darstellen werden. Hinsichtlich der geplanten Gewerbefläche wird derzeit noch der Zuliefererverkehr genauer untersucht.

Je nach Ergebnis der Schalluntersuchung, könnte eine schallschutztechnische Einschränkung des Gewerbegebietes gefordert werden. Anstatt des Gewerbegebietes (GE) müsste somit dann ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) mit entsprechenden Schallkontingenten ausgewiesen werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen für das Sondergebiet „Bauhof“ orientieren sich an den eingereichten Baueingabeplänen. Die Festsetzungen für den Festplatz wurden anhand des vorhandenen Bestands der Firma SSS Siedle & Söhne GmbH abgeleitet, um so eine einheitliche Gebäudestruktur zu erzielen, aber gleichzeitig ein hohes Maß an Gestaltungsfreiheit zu bieten.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Das Plangebiet wurde im 2. Fortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan wurde der Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises zur Genehmigung vorgelegt, welche in den kommenden drei Monaten zu erwarten ist.

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 maßgebliche 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

Das Bauhofbetriebsgebäude sollte ursprünglich an der Neu-Eck im Bereich der Straßenmeisterei errichtet werden. Das Grundstück liegt jedoch im unmittelbaren Zugangsbereich der Dilgerhofquellen in der Schutzzone 2. Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis (Amt für Wasser- und Bodenschutz) hat ein hydrogeologisches Gutachten gefordert. Das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis hat aufgrund dieses Gutachtens mitgeteilt, dass der geplante Bau des Bauhofes ein hohes Gefährdungspotential für die neu renovierten Quellen darstellt. Da Beeinträchtigungen der Quellen, trotz Schutzvorkehrungen, nicht ausgeschlossen werden können, ist eine Befreiung von der Rechtsverordnung aus Sicht des Landratsamtes nicht möglich.

Kosten und Finanzierung

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes wird durch das Architekturbüro Messmer durchgeführt. Das Honorar liegt hierbei bei rund 10.000 € netto. Für die Erarbeitung des Entwässerungskonzepts werden rund 600 € netto benötigt. Die Kosten für das Schallschutzgutachten betragen ca. 1.500 € bis 2.000 €. Haushaltsmittel wurden bei der letzten Haushaltsplanberatung eingeplant und stehen unter der Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 zur Verfügung.