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

Sachbearbeiter : Johannes Laule

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2019/001

Datum : 11.07.2019

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

Anlagen :
- Entwurf Lageplan (verkleinert)
- Entwurf Geländeschnitte (verkleinert)
- Entwurf Begründung
- Entwurf örtliche Bauvorschriften
- Entwurf planungsrechtliche Festsetzungen

Thema:

Bebauungsplanverfahren "Allmendstraße - Sommerberg";
Entwurfsbilligung und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 23.07.2019

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Allmendstraße-Sommerberg“ in der Fassung vom 23.07.2019 wird gebilligt und nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

2. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der Örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 23.07.2019 werden gebilligt und nach § 3 (2) BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.

3. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

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.

Das Plangebiet selbst befindet sich größtenteils in einem unverplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. In einem unverplanten Innenbereich müssen sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen. Die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen in der Allmendstraße sind geprägt durch das Gasthaus „Rössle“, kleinere Gewerbe- und Lagereinheiten, sowie von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Aufgrund der dichten Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden und gemischten Nutzungen, kann das Plangebiet nach der Baunutzungsverordnung einem besonderen Wohngebiet (WB) zugeordnet werden. Durch die Ausweisung dieser Nutzungsart, wird die überwiegend vorhandene Wohnnutzung auch im Hinblick auf die Gewerbenutzung bzw. Gewerbebranche, gestärkt und fortentwickelt. Nach der Legaldefinition der Baunutzungsverordnung handelt es sich bei besonderen Wohngebieten um überwiegend bebaute Gebiete, welche vorwiegend dem Wohnen dienen, aber auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne des § 4a (2) BauNVO, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Die im Verfahrensgebiet vorhandene gewerbliche Nutzung wird auch im Hinblick auf den historischen Straßenzug, in ihrem Bestand gewährleistet.

Auf Grund der derzeitigen bauplanungsrechtlichen Grundlage, kann bei Bauvorhaben seitens der Stadt Furtwangen nur sehr bedingt Einfluss auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung genommen werden. Das bedeutet wiederum, dass nach bisheriger Rechtslage, bauliche Veränderungen hinsichtlich der First- und Traufhöhe, An- und Erweiterungsbauten, der Einbau von Dachgaupen, die Änderung der Dachlandschaft, sowie Nutzungsänderungen in bestimmtem Umfang zwingend zuzulassen sind. Als Maßstab dient hierbei die vorhandene, teils sehr wuchtige Umgebungsbebauung. Um als Stadt handlungsfähig zu bleiben und städtebaulich regulierend eingreifen zu können, ist ein Bebauungsplanverfahren unerlässlich. Auch der Schutz der einzelnen Grundstückseigentümer vor zu umfangreichen Baumaßnahmen, in Verbindung mit der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem zentralen und historischen Innenstadtbereich, geben Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Die derzeit geplanten und teilweise bereits ausgeführten Bauvorhaben in der Allmendstraße geben Anlass, den historischen Quartierscharakter zu erhalten und bauplanungsrechtlich abzusichern. Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat sich daher am 10. April 2018 dazu entschlossen, einen Bauleitplan für diesen zentralen Innenstadtbereich aufzustellen. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat, nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses, in gleicher Sitzung den Erlass einer zweijährigen Veränderungssperre beschlossen. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen 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 läuft, sofern sie nicht verlängert oder der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, planmäßig mit Ablauf des 18. April 2020 aus.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Allmendstraße-Sommerberg“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Da der vorhandene Gebäudebestand für nahezu jedes Grundstück abweichende First- und Traufhöhen, Grundflächenzahlen und Baufluchten vorgibt, ist für jedes Wohn- und Geschäftsgrundstück eine separate Nutzungsschablone erforderlich. Die Bestandshöhen wurden in einem aufwendigen Verfahren durch ein 3-D Laserscanning aufgenommen und in eine städtebauliche Visualisierung eingearbeitet. Als maximale First- und Traufhöhen, maximale Grundflächenzahlen und Baulinien bzw. Baugrenzen wurde der tatsächlich vorhandene

Gebäudebestand festgesetzt. Aufgrund den gesetzlichen Rahmenbedingungen und Hürden wurde auf Festsetzungen unter dem Bestand verzichtet.

Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht wesentlich verändert. Die vorhandenen Gebäude und Nutzungen sind in ihrem Bestand gewährleistet.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen-Gütenbach, rechtsverbindlich seit 18.12.2002, weist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) aus. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

<u>Plangebiet</u>
Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Furtwangen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die „Allmendstraße“ im Süden, die „Sommerbergstraße“ im Norden, sowie die „Fohrenstraße“ und den „Rössleplatz“ im Westen. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 1,23 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:

Stand der Vorberatungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Beschluss zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgte am 10.04.2018 in öffentlicher Sitzung. Zur Sicherung der Bauleitplanung hat der Gemeinderat in gleicher Sitzung nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses, den Erlass einer Veränderungssperre gemäß § 14 ff. BauGB beschlossen.

Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Honorarkosten werden nach Aufwand abgerechnet. Für die Bestandsaufnahme wurden Haushaltsmittel in Höhe von 10.250,00 € brutto benötigt. Mit der Entwurfserarbeitung wurde das hiesige Ingenieurbüro Messmer beauftragt. Für die Bebauungsplanerarbeitung wird mit Kosten in Höhe von ca. 10.000 € gerechnet. Das Verfahren selbst, wird durch das Stadtbauamt durchgeführt. Im Rahmen der Mittelanmeldung wurden Haushaltsmittel entsprechend unter der Produktgruppe 51100000 eingeplant.