



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 880.61

Vorlage Nr. : GR 2020/054

Datum : 13.01.2020

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

Anlagen : -Lageplan/zeichnerischer Teil  
-Entwurf Begründung  
-Entwurf örtliche Bauvorschriften  
-Entwurf planungsrechtliche Festsetzungen  
-Entwurf allgemeine Hinweise

Thema:

Bebauungsplan  
"2. Änderung - Sportzentrum Breg",  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss  
- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 21.01.2020**

1. Der Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“, wird für den im Lageplan vom 07.01.2020 abgegrenzten Bereich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert. Die Bebauungsplanänderung wird als „2. Änderung – Sportzentrum Breg“ betitelt.
2. Der Änderungsentwurf in der Fassung vom 07.01.2020 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der Örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 07.01.2020 werden ebenfalls gebilligt und öffentlich ausgelegt.
4. 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.
5. 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**

### **Vorbemerkung und Anlass der Planung:**

Die Stadt Furtwangen hat Anfang der 1970er Jahre zu Deckung des örtlichen Bedarfs die Sportstätte „Bregstadion“ erstellt. Um eine Genehmigungsfähigkeit zu erhalten wurde in diesem Zusammenhang auch der seit dem 25.03.1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Sportzentrum Breg“ aufgestellt.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen und Einrichtungen wurden nur teilweise realisiert. Anstelle eines geplanten Hartplatzes, wurde das dafür vorgesehene Teilgrundstück für den Neubau einer Tennishalle veräußert. Die ursprüngliche Planung sah zudem im westlichen Plangebiet die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes für die Besucher des Sportzentrums vor. Aufgrund der Frequentierung der Sportanlagen, war die Schaffung von zusätzlichen Parkflächen bis dato nicht erforderlich. Diese Parkplatzfläche wurde daher durch eine Bebauungsplanänderung im Jahr 1996 in ein allgemeines Wohngebiet (WA) überplant und zwischenzeitlich mit zwei Einfamilienhäusern bebaut.

Unabhängig davon, wurden bereits diverse Abweichungen von diesem Bebauungsplan vorgenommen. Die im Jahr 1976 baurechtlich genehmigte Tennishalle war seinerzeit bereits nicht Bebauungsplankonform, da wie bereits erwähnt, die Herstellung eines weiteren Fußballplatzes vorgesehen war. Auch die nachträglich genehmigten Bauvorhaben, darunter die Teilnutzungsänderung für eine Vereinsgaststätte bzw. der Anbau einer „Betriebsleiterwohnung“ wurden ohne Befreiung bzw. Bebauungsplanänderung genehmigt. Aus heutiger Sicht betrachtet, wurden die sogenannten Grundzüge der Planung in der Vergangenheit bereits mehrfach überschritten.

### **Ziele und Zwecke der Planung:**

Planungsziel der Stadt Furtwangen ist es, die sportliche Nutzung der Tennis- bzw. Soccerhalle auf einem Teilbereich des Grundstücks zu erhalten und auch für die Zukunft planungsrechtlich zu sichern. In Absprache mit der zuständigen Baurechtsbehörde des Schwarzwald-Baar-Kreises soll das Tennis-/Soccerhallengrundstück in zwei räumlich getrennte Mischgebiete, mit jeweils unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten aufgeteilt werden.

Gemäß dem beigefügten Planentwurf soll im Mischgebiet Nr.: 3 zukünftig eine uneingeschränkte Wohnnutzung möglich sein. Zum Erhalt der vorhandenen sportlichen Nutzung ist vorgesehen, im Mischgebiet Nr. 2 die Wohnnutzung nur als Ausnahme zuzulassen. Somit wäre die sportliche Nutzung zwar planungsrechtlich gesichert, gleichzeitig könnte durch die Ausnahmeregelung in den kommenden Jahren auch eine weitergehende Umnutzung stattfinden, ohne dass hierfür erneut der Bebauungsplan zu ändern ist.

Des Weiteren ist festzuhalten, dass auf dem städtischen Grundstück Flst. Nr.: 675 der „Kaninchen- und Geflügelzuchtverein Furtwangen e.V.“ im Jahre 1990 ein Vereinsgebäude mit Kleintierställen und Geräteschuppen errichtet hat. Im Jahr 2017 hat die Stadt Furtwangen eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr.: 675 zur Errichtung eines gewerblichen Lagergebäudes veräußert. Die beiden Baugenehmigungen wurden jeweils im Wege der Befreiung erteilt. Durch das Änderungsverfahren werden diese baulichen Anlagen ebenfalls mit in den Bebauungsplan aufgenommen und in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Zur städtebaulichen Abrundung und flexibleren Nachnutzung, wird der Bereich zwischen Sportfeld und Tennishalle zusätzlich als Mischgebiet überplant. Da sich dieser Bereich im Eigentum der Stadt Furtwangen befindet und derzeit noch als „Hammerwurfplatz“ genutzt wird, ist für diesen Bereich zum aktuellen Zeitpunkt keine unmittelbare bauliche Veränderung geplant.

Das gesamte Plangebiet wird somit als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO ausgewiesen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung der bereits bebauten Grundstücke wurden am

vorhandenen Gebäudebestand abgeleitet. Die Festsetzung von maximalen First- und Traufhöhen über NN. soll eine homogene Gestaltung des Plangebietes sicherstellen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Durch Bestimmungen zur Gestaltung der Dachlandschaft wird die gestalterische Einbindung und Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild gefördert.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerung „Auffüllungen im Sportgelände“. Gemäß dem Stammdatenblatt handelt es sich um vermutlich unbelastetes Erdaushubmaterial. Nähere Informationen werden im Rahmen der Offenlage von den zuständigen Fachbehörden des Landratsamtes erwartet. Das Stammdatenblatt der Altablagerung ist als Anlage zur Begründung, Bestandteil der Bebauungsplanänderung.

### **Vorbereitende Bauleitplanung:**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 04.07.2018) weist den südöstlichen Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche aus. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird für den nördlichen Teil des Plangebietes gemäß dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB:**

Die durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 in das BauGB eingefügte Vorschrift des § 13a, gestattet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann gemäß § 13a BauGB unter anderem im beschleunigten Verfahren aufgestellt oder abgeändert 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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.

Die Verwaltung empfiehlt die beigefügten Entwürfe bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den planungsrechtlichen Festsetzungen, den örtlichen Bauvorschriften, den allgemeinen Hinweisen, sowie der Begründung zu billigen und deren öffentliche Auslegung zu beschließen.

### **Stand der Vorberatungen**

Der Gemeinderat hat sich im Kalenderjahr 2019 des Öfteren in nichtöffentlichen Sitzungen mit der geplanten Bebauungsplanänderung befasst.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Bebauungsplanänderung fallen Kosten in Höhe von 5,000 € an, welche im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldung unter der Produktgruppe 51100000 angemeldet wurden.