



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 880.61

Vorlage Nr. : GR 2020/068

Datum : 31.01.2020

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

Anlagen : - Lageplan/zeichnerischer Teil
- Entwurf schriftlicher Teil
- Entwurf Begründung
- Auszug aus best. Bebauungsplan

Thema:

Bebauungsplan "Neukirch-Hausmatte-
Rössleplatz";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 11.02.2020

1. Für den im Lageplan vom 04.02.2020 abgegrenzten Bereich wird der Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.02.2020 wird gebilligt und nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 04.02.2020 werden ebenfalls gebilligt und gemäß § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls 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:

Im zentralen Ortsmittelpunkt des Stadtteils Neukirch befand sich bis Anfang der 1970er Jahre das „Gasthaus Rössle“. Diese Gaststätte wurde seinerzeit durch einen Gebäudebrand total vernichtet und nicht wiederaufgebaut. In den frühen 1990er Jahren gab es verschiedene Konzeptionen, das vorhandene Gelände neu zu bebauen. Ein privater Bauträger beabsichtigte seinerzeit den Neubau einer Mehrfamilienwohnanlage. Der damalige Planentwurf hätte das Ortsbild von Neukirch nachhaltig beeinträchtigt bzw. verändert. Nachdem die Sondierungsgespräche zwischen dem Bauträger und der Stadt Furtwangen zu keinem Erfolg geführt haben, wurde im Jahr 1995 der Bebauungsplan „Neukirch-Dorfmitte“ aufgestellt. Da das Bauvorhaben nach damaliger Rechtsgrundlage planungsrechtlich zulässig gewesen wäre, wurde im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan auch eine zweijährige Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan „Neukirch-Dorfmitte“, welcher am 26.11.1997 rechtsverbindlich wurde, beinhaltete auf dem Areal des „Rössleplatzes“ die Herstellung eines gemischt genutzten Baukörpers mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungseinrichtungen, Büroräumen oder Praxen. Gestalterisch sollte der Dorfmittelpunkt durch eine ergänzende Wohnbebauung entlang des Rössleweges, sowie auf dem südlichen Wiesengrundstück vor der Pfarrkirche St. Andreas, eingefasst werden.

Leider gab es für die Ansiedlung eines gemischt genutzten Baukörpers auf dem „Rössleplatz“ keinerlei Bauinteresse. Im Jahr 2010 hat die Stadt Furtwangen dieses zentral gelegene Grundstück Flst. Nr. 33/45 mit einer Größe von 1.607 m² käuflich erworben. Aufgrund der regen Nachfrage wurde das Gelände zwischenzeitlich in einen öffentlichen Dorfplatz mit Veranstaltungskeller, Spielplatz, Bushaltestelle und Informationstafeln umgestaltet. Da diese Umgestaltung nicht Bebauungsplankonform war, wurde der Bebauungsplan im Jahr 2012 in einem beschleunigten Verfahren abgeändert und der „Rössleplatz“ als Sondergebiet für Freizeit und Kultur überplant.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“ sind für die ortstypischen Verhältnisse sehr restriktiv gehalten und in Teilen vielmehr eine planerische Wunschkonzeption. Entlang der Schwarzwald- bzw. Schulstraße ist z.B. der Neubau von Hausgruppen vorgesehen. In den letzten Jahren sind mehrere einheimische Familien mit Bauabsichten an das Stadtbauamt bzw. den Ortschaftsrat Neukirch herantreten. Um den jungen Familien den Neubau ihres Eigenheimes zu ermöglichen, wurden diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt. In einem Fall wurden insgesamt sieben Befreiungen erteilt, sodass die Grundzüge der Planung bereits um ein Vielfaches überschritten wurden. Die Stadt Furtwangen hat sich damals dazu verpflichtet, den Bebauungsplan in absehbarer Zeit zu ändern bzw. anzupassen.

Durch diese tatsächliche und geplante städtebauliche Entwicklung ist es aller Voraussicht nach ausgeschlossen, die mit den Festsetzungen verfolgten Planungsziele zu verwirklichen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“ wurden zwischenzeitlich drei Einfamilienhäuser realisiert. Nach den vorhandenen Grundstückszuschnitten wäre die Ansiedlung von 6-7 weiteren Einfamilienhäusern möglich. Eine weitere einheimische Familie hat derzeit konkrete Bauabsichten im Ortsteil Neukirch. Der Grunderwerb wurde von privater Seite bereits vollzogen. Auf Wunsch des Ortschaftsrates nahm das Stadtbauamt dies zum Anlass, den Bebauungsplan komplett zu überarbeiten.

Planungsziel ist es, für die zentrale Ortsmitte einen „neuen“ Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ aufzustellen. Zum einen soll der bestehende Dorfmittelpunkt und die vorhandene Gebietsstruktur mit ihren Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Zum

anderen soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung zur Realisierung von zusätzlichem Wohnraum ermöglicht werden.

Auf Wunsch des Ortschaftsrates wird die bestehende Bebauung in der Siedlungsstraße ebenfalls planungsrechtlich gesichert. Die Grundstücke wurden in den 1950er Jahren als sog. „Siedlungshäuser“ in Doppelhausbauweise mit gemeinschaftlicher Erschließung von der Landsiedlung BW errichtet. Die räumliche Anordnung der relativ kleinen Wohnhäuser ist so erfolgt, dass jeweils zwei Einheiten zusammengebaut und von der Straße entsprechend zurückversetzt wurden, sodass im rückwärtigen Grundstücksbereich eine landwirtschaftliche Nebennutzung zur Eigenversorgung etabliert werden konnte. Diese typische Siedlungsbauweise ist aus Sicht der Verwaltung (soweit noch vorhanden) zu erhalten und entlang des Straßenzuges entsprechend durch eine Baulinie zu sichern. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplanentwurf eine bauliche Erweiterung um einige Meter im rückwärtigen Grundstücksbereich zu.

Der Gebäudekomplex der früheren Firma Hanhart und das ehemalige Kaufhaus Hug wurden durch die Ausweisung eines Mischgebietes in ihrem Bestand gesichert. Zur städtebaulichen Abrundung wurde die Pfarrkirche mit Friedhof und Fußweg ebenfalls in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden anhand des tatsächlich vorhandenen Gebäudebestands abgeleitet. Um bauwilligen Interessenten einen gewissen Planungsspielraum eingestehen zu können, wurde bei den noch unbebauten Grundstücken bewusst auf die Festsetzung einer Traufhöhe verzichtet.

Wie bereits erläutert, wurde das südliche Wiesengelände vor dem Friedhof bereits durch den Bebauungsplan „Neukirch-Dorfmitte“ überplant. Bei der Wiese handelt es sich um Privatgrundstück. Ziel der Verwaltung ist es, diese Fläche käuflich zu erwerben und anschließend an bauwillige Interessenten zu veräußern. Bei einer Bebauung der Wiesenfläche ist die Herstellung einer kleinen Zufahrtsstraße, sowie die Verlegung des bestehenden Ortskanals erforderlich.

Vorbereitende Bauleitplanung:

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Furtwangen vom 01.03.2018 wie folgt dargestellt:

Das allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes ist teilweise als Wohnbaufläche, teils als Grünfläche und teils als Mischgebiet dargestellt. Das Mischgebiet wiederum ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Hier ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a (2) BauGB entsprechend anzupassen. Das Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf sind im FNP als solche dargestellt und daher aus dem FNP entwickelt.

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.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung von Flächen dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

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, dem schriftlichen Teil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, sowie der Begründung zu billigen und deren öffentliche Auslegung zu beschließen.

Stand der Vorberatungen

Der Technische Ausschuss hat sich anlässlich eines privaten Bauvorhabens am 21.02.2017 in öffentlicher Sitzung mit dem Bebauungsplan „Neukirch – Dorfmitte“ befasst. Damals wurde unter anderem beschlossen, den Bebauungsplan hinsichtlich der Einteilung der Baufenster und der Bebauungsvorschriften bei nächster Gelegenheit anzupassen.

Der Ortschaftsrat Neukirch hat sich bereits mehrfach in öffentlicher und nicht-öffentlicher Sitzung mit der planungsrechtlichen Situation befasst und sich für die Überarbeitung des Bebauungsplanes ausgesprochen.

Kosten und Finanzierung

Für das Bebauungsplanverfahren fallen externe Planungskosten in Höhe von 25.000 € an, welche im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldung unter der Produktgruppe 51100000 angemeldet wurden.