



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2020/121

Datum : 08.06.2020

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

Anlagen : -Entwurf Lageplan (verkleinert)  
-Entwurf schriftlicher Teil  
-Entwurf Begründung  
-Abwägungssynopse 1. Offenlage  
-Übersichtsplan

Thema:

Bebauungsplan "Neukirch-Hausmatte-  
Rössleplatz", Erneute Auslegung

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 16.06.2020**

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die in der beigefügten Abwägungstabelle aufgeführten Stellungnahmen der 1. Offenlage, werden entsprechend den Beschlussvorschlägen gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ in der Fassung vom 29.05.2020 wird gebilligt und nach § 3 (2) BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
2. Der im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellte Entwurf des schriftlichen Teils, mit örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.05.2020 wird ebenfalls gebilligt und zusammen mit der Begründung nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls erneut öffentlich ausgelegt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird auch weiterhin abgesehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und hierzu eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen hat in öffentlicher Sitzung am 11.02.2020 den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rößleplatz“ gefasst.

Wie bereits bekannt, befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neukirch-Dorfmitte“, rechtsverbindlich seit 26.11.1997. In den letzten Jahren sind mehrere einheimische Familien mit Bauabsichten an das Stadtbauamt bzw. den Ortschaftsrat Neukirch herangetreten. Um den 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 gegenüber der Baurechtsbehörde dazu verpflichtet, den Bebauungsplan in absehbarer Zeit zu ändern bzw. anzupassen.

Planungsziel ist es, für die zentrale Ortsmitte im Ortsteil Neukirch, einen „neuen“ Bebauungsplan aufzustellen. Hierdurch soll zum einen 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. Die Abgrenzung des Plangebietes erfolgte in Abstimmung mit dem OR-Neukirch. Gestalterisch soll der Dorfmittelpunkt entlang des Rössleplatzes ebenfalls mit Wohnbebauung eingefasst werden.

Durch die Festsetzung von Grünflächen vor der denkmalgeschützten Pfarrkirche mit Friedhof, soll ein gewisser Freiraum als Distanzfläche geschaffen werden. Die ursprünglich angedachte Bebauung dieser Fläche kann nach Betrachtung der Grunderwerbs- und Erschließungskosten bzw. des Grundstückszuschnitts, nicht kostendeckend umgesetzt werden. Zur Schließung von zwei vorhandenen Baulücken im Bereich der Schulstraße, wurden zwei Baufenster mit Nutzungsschablonen zur allgemeinen Wohnnutzung vorgesehen. Die Erschließung dieser beiden Grundstücke ist nunmehr über die Schulstraße gewährleistet, ein zusätzlicher Erschließungsaufwand ist somit nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf und der Einschränkungen durch das Corona-Virus und der damit verbundenen zeitweisen Schließung des Rathauses, ist eine erneute Offenlage des Bebauungsplanes erforderlich. Die Verwaltung empfiehlt daher, die bisher eingegangenen Stellungnahmen entsprechend der beigefügten Synopse abzuwägen, den Bebauungsplanentwurf erneut zu billigen und eine erneute Offenlage vorzunehmen.

## **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. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rößleplatz“ wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 11.02.2020 gefasst.

## **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.