



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

Sachbearbeiter : Marzahn, Christian

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2020/158

Datum : 02.11.2020

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

Anlagen : Auszug bestehender BB-Plan  
Abgrenzungslageplan  
Satzung

Thema:

Bebauungsplan "Stadtzentrum Baublock 2.10.  
Marktplatz/Bismarckstraße - 1. Änderung und  
Erweiterung" im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13 a BauGB;  
1. Aufstellungsbeschluss  
2. Beschluss einer Veränderungssperre

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 10.11.2020**

1. Für den im Abgrenzungslageplan dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan „Stadtzentrum Baublock 2.10, Marktplatz/Bismarckstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens „Stadtzentrum Baublock 2.10, Marktplatz/Bismarckstraße, 1. Änderung und Erweiterung“, wird gemäß §§ 14 und 16 BauGB für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem im Abgrenzungslageplan dargestellten Bereich.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Satzung über die Veränderungssperre öffentlich bekannt zu machen.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen des ersten Stadt-sanierungsgebietes und damit verbundenen Stadtkernsanierung, hat die Stadt Furtwangen am 25.06.1974 den Bebauungsplan „Stadtzentrum Baublock 2.10, Marktplatz/Bismarckstraße“ als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan beinhaltet neben der katholischen Pfarrkirche und Altenheim St. Cyriak, verschiedenen Wohn- und Geschäftshäusern in der Bismarckstraße, auch das sog. „Terrassenhaus“, Bismarckstraße 9. Der Bebauungsplan ist nach erfolgter Genehmigung der Baurechtsbehörde seit dem 24.10.1975 rechtsverbindlich.

Derzeitig geplante Entwicklungen im „Terrassenhaus“ hinsichtlich der Ansiedlung möglicher Gaststätten mit Spielhallen geben Grund zur Annahme, dass die städtebauliche Entwicklung in diesem Stadtquartier negativ beeinflusst wird.

Der bestehende Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein Mischgebiet aus, in welchem Schank- und Speisewirtschaften, sowie Vergnügungsstätten nicht per se ausgeschlossen sind. Den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde wie zur Zeit des Satzungsbeschlusses üblich, die Regelungen der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 zu Grunde gelegt. Zu dieser Zeit wurden Vergnügungsstätten noch nicht in den Regelungen des Mischgebietes erfasst. Ferner sind im bestehenden Bebauungsplan keinerlei Einschränkungen hinsichtlich Schank- und Speisewirtschaften getroffen, sodass diese auf sämtlichen Geschossebenen planungsrechtlich zulässig wären.

Aus Sicht der Verwaltung sollten die vorhandenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden. Um im Bereich der Bismarckstraße auch in Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, sollte die gegenüber dem „Terrassenhaus“ liegende Bebauung ebenfalls in das Bebauungsplanverfahren einbezogen werden.

Die Verwaltung hat im Vorfeld bereits den Rechtsanwalt Dr. Schönweiß aus Freiburg, sowie das Planungsbüro FSP Stadtplanung konsultiert. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, sowie der Erlass einer Veränderungssperre wurde seitens des Rechtsanwaltes bzw. des Planungsbüros grundsätzlich für zweckdienlich und sinnvoll erachtet. Es ist angedacht, das Planungsbüro FSP Stadtplanung mit der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen und Unterstützung bei der Verfahrensdurchführung zu beauftragen. Diese Drucksache, sowie die Satzung über die Veränderungssperre sind inhaltlich mit dem Planungsbüro und dem Rechtsanwalt abgestimmt.

Als Art der baulichen Nutzung sollte aus Sicht der Verwaltung ein Misch- bzw. besonderes Wohngebiet mit entsprechenden Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsarten festgesetzt werden. Zur Steuerung der Nutzungsarten auf den einzelnen Geschossen, wäre eine horizontale Nutzungsgliederung denkbar. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sollten geringfügige Gebäudeerweiterungen und Gebäudeaufstockungen ermöglichen, um zeitgemäße und energetische Wohnraumsanierungen zu ermöglichen. Auch gewisse Mindestregelungen zu Werbeanlagen sollten im Rahmen des Verfahrens vorgegeben werden. Sämtliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Örtlichen Bauvorschriften sind in der Entwurfsplanung noch zu konkretisieren und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Festsetzungen sind vor Auslegung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zu beschließen.

### **2. Beschleunigtes Verfahren**

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird die Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat vorgenommen. Anschließend wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

### **Veränderungssperre:**

Um eine geordnete Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens „Stadtzentrum Baublock 2.10, Marktplatz/Bismackstraße, 1. Änderung und Erweiterung“ zu ermöglichen, soll zusätzlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulichen Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans 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. Der Gemeinderat ist jedoch befugt, im Einzelfall Ausnahmen von einer Veränderungssperre zu erteilen, sodass eventuelle Bauanträge die mit der städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind, nicht zwingend zurückgewiesen werden müssen.

Diese Veränderungssperre ist ortsüblich bekannt zu machen. Eine beschlossene Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft.

### **Stand der Vorberatungen**

In einer Ältestenratssitzung wurde die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bereits kurz thematisiert.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahren erfolgt durch das Amt für Planen-Bauen-Technik. Die Erstellung der Bebauungsplanunterlagen, sowie Beratungs- und Unterstützungsdienstleistungen werden durch das externe Planungsbüro FSP Stadtplanung erbracht. Im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldung sollen entsprechende Planungskosten veranschlagt werden, welche jedoch ausweislich des Angebotes auf unter 20.000 € geschätzt werden.