



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/270

Datum : 20.05.2021

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

Anlagen : Satzung
Zeichnerischer Teil
Übersichtslageplan
Schriftlicher Teil
Begründung
Abwägungssynopse erneute Offenlage

Thema:

Bebauungsplan "Neukirch-Hausmatte-
Rössleplatz"; Abwägung und Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 15.06.2021

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“, im Ortsteil Neukirch, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der erneuten Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ bestehend aus zeichnerischem Teil / Lageplan, und dem schriftlichen Teil mit Begründung jeweils in der Fassung vom 20.05.2021 werden gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 20.05.2021 werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Anlass und Planungsziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, für die Ortsmitte im Stadtteil Neukirch verbindliche bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen zu definieren. 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. Hier wurden zwei private Baugrundstücke ausgewiesen, wobei das westliche Baufenster ohne nennenswert zusätzlichen Erschließungsaufwand über die Schulstraße erschlossen werden kann. Bei Bebauung des rückwärtigen Baufensters wird hinsichtlich der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der Zuwegung ein Erschließungsaufwand ausgelöst, welcher in Eigenregie durch den privaten Grundstückseigentümer zu beauftragen ist. Auf Wunsch des Gemeinderates wurden für Neubauvorhaben im Plangebiet Retentionszisternen ausdrücklich festgesetzt, deren Schaffung im Rahmen von Einzelbauanträgen durch die Bauherren nachzuweisen ist. Die im Plangebiet vorhandenen Baumpflanzungen wurden wie bereits bekannt, an einigen Stellen durch zusätzliche standortgerechte Pflanzgebote ergänzt.

Verfahrensstand:

Aufgrund der vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplanentwurf und der Einschränkungen durch das Corona-Virus und der damit verbundenen zeitweisen Schließung des Rathauses, konnte die erste Offenlage im Frühjahr 2020 nicht planmäßig und rechtssicher abgeschlossen werden.

Die Verwaltung hat daher im Zeitraum vom 01.04.2021 bis 05.05.2021 die erneute Offenlage mit Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden 15 Stellungnahmen eingereicht, der Wortlaut kann der beigefügten Synopse entnommen werden. Die Stellungnahmen beinhalten keine wesentlich neuen Erkenntnisse. Die Verwaltung empfiehlt daher, die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beigefügten Synopse abzuwägen und im Anschluss den Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung 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. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan „Neukirch-Hausmatte-Rössleplatz“ wurde in öffentlicher GR-Sitzung am 11.02.2020 gefasst. Beschluss zur erneuten Offenlage erfolgte in öffentlicher GR-Sitzung am 09.03.2021.

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.