



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/278

Datum : 01.07.2021

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

Anlagen : Satzungsentwurf  
Entwurf Zeichnerischer Teil  
Entwurf Schriftlicher Teil  
Entwurf Begründung

Thema:

Bebauungsplan "Stadtzentrum Baublock 2.10.  
Marktplatz/Bismarckstraße - 1. Änderung und  
Erweiterung"; Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.07.2021**

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Stadtzentrum Baublock 2.10. Marktplatz/Bismarckstraße – 1.Änderung und Erweiterung“ werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes „Stadtzentrum Baublock 2.10. Marktplatz/Bismarckstraße – 1.Änderung und Erweiterung“ in der Fassung vom 13.07.2021 wird gebilligt und nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.
2. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 13.07.2021 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, sowie von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen 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.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **Vorbemerkung, 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 dem Altenheim St. Cyriak, verschiedene Wohn- und Geschäftshäuser in der Bismarckstraße, auch das sog. „Terrassenhaus“, Bismarckstraße 9. Der Bebauungsplan ist nach erfolgter Genehmigung der Baurechtsbehörde seit dem 24.10.1975 rechtsverbindlich.

Entwicklungen der jüngsten Vergangenheit im „Terrassenhaus“ hinsichtlich der Ansiedlung möglicher Gaststätten mit Spielhallen, geben Grund zur Annahme, dass die städtebauliche Entwicklung in diesem zentralen Stadtquartier negativ beeinflusst wird. Der Gemeinderat hat in diesem Zusammenhang am 10.11.2020 die Einleitung eines Änderungs- und Erweiterungsverfahrens des Bebauungsplanes beschlossen. Um eine geordnete Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens zu ermöglichen, wurde in gleicher Sitzung gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

In den vergangenen Monaten wurden die zeichnerischen und textlichen Bebauungsplanunterlagen aufgearbeitet, mit dem Ziel, die vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand zu sichern. Die Grundstücke westlich des Straßenzuges Marktplatz/Bismarckstraße sind weiterhin als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Zur Steuerung der Nutzungsarten wurden im schriftlichen Teil auf den einzelnen Geschossebenen Einschränkungen in der Form von horizontalen Nutzungsgliederungen festgesetzt. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften wurde auf das MI3 beschränkt, da in dieser Zone bereits derartige Nutzungen vorhanden bzw. baurechtlich genehmigt sind. Die Grundstücke östlich der Bismarckstraße wurden als besonderes Wohngebiet nach § 4a BauNVO ausgewiesen, wobei für das Eckgebäude Marktplatz 2 ebenfalls eine Nutzung als Mischgebiet vorgesehen ist. Dieser Bereich war bislang ein sog. unverplanter Innenbereich nach § 34 (1) BauGB. Durch die Einbeziehung dieses Bereichs sollen künftig verbindliche Rahmenbedingungen definiert und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wurden weitestgehend auf die Festsetzungen von Grund-/und Geschossflächenzahlen, sowie Anzahl der Vollgeschosse beschränkt. Lediglich bei dem vorhandenen „Terrassenhaus“ welches aufgrund der siebengeschossigen Bauweise und der prägenden Kubatur einen Sonderbaukörper darstellt, wurde für diesen Teilbereich (MI3) eine maximale Gebäudehöhe über NN., sowie eine Beschränkung der sichtbaren Wandhöhe festgesetzt. So wird auch künftig eine terrassierte Anordnung der sieben zulässigen Vollgeschosse gesichert und eine unerwünschte Höhenentwicklung im Straßenraum vermieden. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung lassen geringfügige Gebäudeerweiterungen und Gebäudeaufstockungen zu, um zeitgemäße und energetische Wohnraumsanierungen zu ermöglichen.

Die bestehenden Frei-/Grünflächen an der westlichen Hangseite werden durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ gesichert und geschützt, zumal diese Zweckbestimmung den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht. Die vorhandenen Gehweg- und Längsparkflächen wurden ebenfalls als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 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 § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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.

### **Vorbereitende Bauleitplanung:**

Das Plangebiet ist in der rechtswirksamen 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VVG Furtwangen-Gütenbach vom 01.03.2018 als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird soweit im Wege der Berichtigung nach §13a (2) BauGB angepasst.

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 Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre wurden in öffentlicher GR-Sitzung am 10.11.2020 gefasst.

### **Kosten und Finanzierung**

Die Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens 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 Haushaltsplan wurden hierfür Planungskosten i.H.v. 22.000 € veranschlagt.