



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41.

Vorlage Nr. : GR 2021/310

Datum : 29.09.2021

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

Anlagen : Satzung
Zeichnerischer Teil/Lageplan
Schriftlicher Teil
Begründung
Abwägungssynopse

Thema:

Bebauungsplan "Stadtzentrum,
Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10 - 1.
Änderung und Erweiterung"; Abwägung und
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 12.10.2021

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

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge der Offenlage beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10 - 1. Änderung und Erweiterung“ bestehend aus zeichnerischem Teil / Lageplan, und dem schriftlichen Teil mit Begründung jeweils in der Fassung vom 12.10.2021 werden gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 12.10.2021 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

Im Rahmen des ersten Stadtanierungsgebietes und damit verbundenen Stadtkernsanierung, hat die Stadt Furtwangen am 25.06.1974 den Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz/Bismarckstraße, Baublock 2.10“ als Satzung beschlossen, welcher nach erfolgter Genehmigung der Baurechtsbehörde und anschließender Bekanntmachung am 24.10.1975 rechtsverbindlich wurde.

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. Da die Festsetzungen im bestehenden Bebauungsplan als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden und bereits Bauvorhaben abweichend dem Bebauungsplan realisiert wurden, hat der Gemeinderat am 10.11.2020 ein Änderungs- und Erweiterungsverfahren eingeleitet und zur Sicherung der Bauleitplanung den Erlass einer Veränderungssperre i.S.d. §14 BauGB beschlossen.

Im Rahmen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, die vorhandenen Nutzungen weitestgehend 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 MI4 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, sowie eine Trafostation der EGT Energie GmbH wurden ebenfalls als solche in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Offenlage wurden 20 Stellungnahmen eingereicht. Der Wortlaut der einzelnen Stellungnahmen mit Beschlussvorschlägen kann der beigefügten Synopse entnommen werden. Seitens der Fachbehörden wurden aus Sicht der Verwaltung keine kritischen Stellungnahmen eingereicht. Seitens der Öffentlichkeit wurden von zwei Grundstückseigentümern im Plangebiet Stellungnahmen abgegeben, die aus städtebaulichen Gründen bzw. aus Gleichbehandlungsgründen nicht in der von den Grundstückseigentümern gewünschten Weise berücksichtigt werden konnten. Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen in der beigefügten Synopse abzuwägen und im Anschluss den Bebauungsplan „Stadtzentrum, Marktplatz / Bismarckstraße, Baublock 2.10 – 1. Änderung und Erweiterung“ und die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung zu beschließen.

Der Bebauungsplan tritt nach der Ausfertigung durch den Bürgermeister, mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Mit dieser Bekanntmachung tritt dann die Veränderungssperre automatisch außer Kraft.

Stand der Vorbereitungen

Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Satzung der Veränderungssperre wurden in öffentlicher GR-Sitzung am 10.11.2020 gefasst. Die Entwurfsbilligung mit Auslegungsbeschluss wurden in öffentlicher GR-Sitzung am 13.07.2021 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.