



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/439

Datum : 17.10.2022

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

Anlagen : Abgrenzungslageplan
Städtebaulicher Entwurfsvorschlag

Thema:

Bebauungsplan "Dilgerhof-Hohtal",
Aufstellungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.11.2022

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Dilgerhof-Hohtal“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im beigefügten Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Dilgerhof-Hohtal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13b BauGB aufgestellt.
2. Der beigefügte städtebauliche Entwurf des Büros FSP Stadtplanung wird als Basis für die weitere Planung zur Neubebauung im Plangebiet zugrunde gelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Bregtalkurier öffentlich bekanntzumachen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Stadt Furtwangen ist Eigentümerin einer landwirtschaftlich genutzten Grünfläche im Bereich des Dilgerhofweges, unmittelbar angrenzend an das Grundstück der Bregtalschule. Auf dem Grundstück war bereits Anfang der 1960er Jahre die Entwicklung eines Wohnbaugebietes geplant, eine Umsetzung der Planung erfolgte seinerzeit jedoch nicht.

Die Verwaltung ist regelmäßig mit Anfragen für Wohnbauplätze im Kernstadtbereich konfrontiert. Bekanntlich werden seit dem Jahr 2004 im Baugebiet „Oberer Bühl“ kommunale Wohnbauplätze vermarktet, von deren aktuell noch sechs Einfamilienhausgrundstücke zur Verfügung stehen. Bei ähnlicher Nachfrage dürften die übrigen Grundstücke in den nächsten zwei bis drei Jahren ebenfalls verkauft und das Baugebiet aufgesiedelt sein.

Der Gesetzgeber hat im Rahmen der letzten Novelle des Baugesetzbuches bekanntlich die Möglichkeit zur Durchführung eines beschleunigten Außenbereichsbebauungsplanverfahrens reaktiviert. Dieses Verfahren ermöglicht es den Kommunen bislang unbebaute Außenbereichsflächen ohne vorzeitige Berichtigung/Anpassung an den Flächennutzungsplan in einem beschleunigten, einstufigen Bebauungsplanverfahren zu überplanen. Grundvoraussetzung ist, dass es sich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebietes handeln muss. Das Vorhaben ist ausschließlich der Wohnbebauung vorbehalten und muss zwingend an einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan oder an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Die gesetzliche Regelung ist zeitlich befristet. Um von den Vorzügen des beschleunigten Verfahrens Gebrauch machen zu können, muss der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren vor dem 31.12.2022 gefasst und das Verfahren bis spätestens 31.12.2024 durch einen Satzungsbeschluss abgeschlossen sein.

Aktuell kann nicht abgesehen werden, wie die sich die Bauplatzverkäufe in den nächsten Jahren entwickeln werden. Daher ist es fraglich, zu welchem Zeitpunkt die Bauplatzverkäufe im derzeit geplanten Baugebiet „Vorderschützenbach“ abgeschlossen werden können. Die Verwaltung hat über das Büro FSP Stadtplanung den beigefügten städtebaulichen Vorentwurf mit einer Erschließungsvariante und Gebietsaufteilung erstellen lassen. Der Vorentwurf sieht die Erschließung von 12 Grundstücken für den allgemeinen Wohnungsbau vor. Zehn Grundstücke sind für den Neubau von Einfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen angedacht. Im Bereich des Einfahrtstrichters zur geplanten Erschließungsstraße wurde die Möglichkeit für zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgaragen und einer Ausnutzung von drei Vollgeschossen vorgesehen. Die beiden dreigeschossigen Baukörper fügen sich bei Betrachtung der angrenzenden dreigeschossigen Bregtalschule städtebaulich gut im Anfangsbereich der geplanten Erschließungsstraße ein.

Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes und den Eigentumsverhältnissen der angrenzenden Grundstücke, sind die Möglichkeiten zur Straßenführung beschränkt. Die vorgeschlagene Erschließungsvariante wurde bewusst so gewählt, dass zu einem späteren Zeitpunkt in einem zweiten Bauabschnitt bei entsprechendem Grunderwerb eine Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung möglich wäre.

Die Gebietsabgrenzung sieht zusätzlich zum neuen Wohngebiet, die Aufnahme einiger angrenzender Bestandsgebäude vor. Gerade im Straßenzug Hinterbreg gab es in Vergangenheit regelmäßig Probleme bei der Einstufung Außenbereich nach §35 BauGB oder unverplanter Innenbereich nach §34 BauGB. Für den Bereich Hinterbreg wurde in Vergangenheit bereits zweimal ein Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst, die Planung jedoch nicht weiterverfolgt.

Aus Sicht der Verwaltung sollte die Planung für das Baugebiet „Dilgerhof-Hohtal“ weiterverfolgt werden. Um noch von den Vorzügen des beschleunigten Außenbereichsverfahrens nach § 13b BauGB profitieren zu können, sollte bereits jetzt der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Anschließend wären knapp zwei Jahre Zeit, die Planungen zu konkretisieren. Die Fassung des Aufstellungsbeschlusses beinhaltet grundsätzlich keine rechtliche Verpflichtung zur Durchführung

des Verfahrens. Somit wäre es unerheblich, falls die Planung in den kommenden zwei Jahren mangels Bedarf nicht weiterverfolgt werden sollte.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Für den städtebaulichen Entwurf sind Planungskosten von rund 10.000,- € angefallen, welche im HH 2022 vorhanden sind. Die Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden für den HH 2023 angemeldet.