



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2022/436

Datum : 06.10.2022

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

Anlagen : Entwurf Lageplan
Entwurf Bebauungsvorschriften
Entwurf Begründung
Entwurf Satzung

Thema:

Bebauungsplan "Kussenhof - 6. Änderung" mit
örtlichen Bauvorschriften; Aufstellungs- und
Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 08.11.2022

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Kussenhof - 6. Änderung“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Kussenhof - 6. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus zeichnerischem Teil Lageplan/Deckblatt, dem schriftlichen Teil und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 08.11.2022 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und der planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 08.11.2022 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgewickelt.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine 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

Anfang der 1960er Jahre wurde in Furtwangen mit der Erschließung des Baugebietes „Kussenhof“ begonnen. In diesem Zusammenhang wurde der gleichnamige Bebauungsplan „Kussenhof“ aufgestellt, welcher durch Genehmigung des damaligen Landratsamtes Donaueschingen am 02.04.1966 rechtsverbindlich wurde. In den vergangenen Jahrzehnten wurden im Baugebiet in mehreren Bauabschnitten, überwiegend Einzel- und Doppelhäuser, sowie punktuell drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser realisiert. Die abschnittsweise Erschließung, geänderte städtebauliche Zielsetzungen und den Wunsch nach behutsamer Nachverdichtung haben dazu geführt, dass der Bebauungsplan „Kussenhof“ in den vergangenen Jahrzehnten durch fünf Änderungsverfahren überplant, erweitert bzw. geändert wurde.

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes gelten die textlichen Bebauungsvorschriften der 2.Änderung aus dem Jahr 1969. Die Bebauungsvorschriften enthalten an einigen Stellen Elemente die als nicht mehr zeitgemäß eingestuft werden bzw. aufgrund geänderter Rechtsgrundlagen praktisch kaum noch umsetzbar sind. Gerade im Bereich des Dachgeschossausbaus wurden in den vergangenen Jahren viele Anträge zur besseren Ausnutzung der Bestandsgebäude gestellt. Der Bebauungsplan „Kussenhof“ sieht bei nahezu allen Grundstücken ein generelles Verbot von Dachgeschosswohnungen vor, sofern diese nicht ausschließlich über Giebelfenster verfügen. Aus gestalterischen Gründen wurde zusätzlich festgesetzt, dass Dachaufbauten wie Zwerchgiebel und Dachgaupen grundsätzlich unzulässig sind. Derartige Bauvorschriften lassen sich in vielen Bebauungsplänen aus den 1960er Jahren auffinden.

Seit Mitte der 1990er Jahren wurden von einer Vielzahl an Grundstückseigentümern ein Ausbau der Dachgeschosse zu Einzelzimmer bis hin zu abgeschlossenen Wohnungen beantragt, welche in sich als kein zusätzliches Vollgeschoss gelten. Im Rahmen der Einzelbauanträge wurden zwischenzeitlich bei einer Vielzahl der Einzel bzw. Doppelhäuser im Rahmen von Befreiungen eine Nutzung des Dachgeschosses mit Einbau von Schleppgaupen, Zwerchgiebel oder Widerkehren ermöglicht. Durch weitere nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen, wie der Beschränkung der Kniestockhöhe zusätzlich zur Traufhöhe und erhöhte Grenzabstände, welche über das in der Landesbauordnung (LBO) geforderte Maß hinausgehend, sind daher in vielen Fällen bis zu vier Befreiungen für einen Bauantrag notwendig. Die Notwendigkeit der Befreiungen in Bezug auf die zeitlich überholten Bebauungsvorschriften im Baugebiet „Kussenhof“ führt in Anbetracht der anfallenden Verwaltungsgebühren für Befreiungen im Rahmen der Einzelbauanträge, regelmäßig für Unbehagen und Unverständnis bei den Bauherren. Auf die Problematik wurde auch von Seiten der Baurechtsbehörde bereits hingewiesen und zu einer entsprechenden Änderung der Bebauungsvorschriften angeregt.

In den vergangenen Monaten hat die Verwaltung zeichnerische und textliche Unterlagen zur Durchführung einer Bebauungsplanänderung erarbeitet. Zum einen sollen die Bebauungsvorschriften angepasst und so eine zeitgemäße Ausnutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden. Ferner wurden an einigen Stellen punktuell die zeichnerischen Festsetzungen an den aktuell vorhandenen Stand angepasst. Im Bereich des Wendehammers der Straße zur Langeck befindet sich das städtische Grundstück Flst.Nr.: 650/3, welches bislang keiner Bebauung zugeführt werden konnte. Im Rahmen der Nachverdichtung und als Abschluss der bestehenden Bebauung soll dieses Grundstück, welches sich bislang im unverplanten Innenbereich nach §34 BauGB befindet, nun einer Einfamilienhausbebauung mit einem Vollgeschoss zugeführt werden. Das Grundstück Flst. Nr.: 650/3 ist durch die bestehe Erschließungsstraße verkehrsmäßig erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in der Straße vorhanden. Durch die Ausweisung einer Verkehrsgrünfläche in Verlängerung des Wendehammers soll eine mögliche Erweiterung des Baugebietes auch für die Zukunft sichergestellt bleiben.

Vereinfachtes Verfahren

Die Bebauungsplanänderung soll im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden. Das BauGB ermöglicht die Änderung eines Bauleitplans im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens kann auf eine frühzeitige Beteiligung, auf eine Umweltprüfung, auf die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden. Die Bebauungsplanänderung betrifft im Wesentlichen Änderungen in den Bebauungsvorschriften, zu Dachaufbauten und der Dachgeschossnutzung, sowie

geringfügige Anpassungen im zeichnerischen Teil auf einzelnen Grundstücken an die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort, sowie die Eröffnung von geringfügigen Nachverdichtungsspielräumen. Die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung des vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB sind nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde gegeben.

Die Verwaltung empfiehlt die beigefügten Entwürfe bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem schriftlichen Teil mit örtlichen Bauvorschriften und planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie der Begründung zu billigen und diese öffentlich auszulegen.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Die Erstellung der Bebauungsplanunterlagen und die Abwicklung des Verfahrens erfolgt durch das Amt für Planen-Bauen-Technik. Fremdkosten werden nicht erwartet.