



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2023/471

Datum : 02.01.2023

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

Anlagen : Lageplan/zeichnerischer Teil  
Bebauungsvorschriften/schriftlicher Teil  
Begründung

Thema:

Bebauungsplan "Unterallmendstraße-Dorfberg";  
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

### **Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.01.2023**

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Unterallmendstraße-Dorfberg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Unterallmendstraße-Dorfberg“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil und der Begründung jeweils in der Fassung vom 31.01.2023 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 31.01.2023 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls öffentlich ausgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten 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**

In der Unterallmendstraße befinden sich Teile der ältesten der noch im Stadtkern vorhandenen Wohnbebauung. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, die aufgrund Bauweise und Kubatur als Kulturdenkmäler (Bau- und Kunstdenkmal) eingestuft und somit unter Denkmalschutz stehen. Innerhalb des relativ eng abgegrenzten Plangebietes befindet sich seit Generationen eine Durchmischung von unterschiedlichen Nutzungen. Südlich der Sommerbergstraße und östlich der Unterallmendstraße befinden sich Wohngebäude mit allgemeinem Wohngebietscharakter. Die einst in der Unterallmendstraße vorhandene Schuhmacherwerkstatt und ein kleineres Lebensmittelgeschäft wurden bereits vor längerer Zeit durch Wohnnutzung verdrängt. Im Bereich nördlich der Allmendstraße befinden sich ebenfalls Wohngebäude, teils mit untergeordneter gewerblicher Nutzung. Im Kreuzungsbereich Baumannstraße/Ecke Unterallmendstraße befindet sich die im Jahr 1901 erbaute evangelische Pfarrkirche. Ergänzend zum Kirchengebäude wurde unmittelbar angrenzend 1904/1905 das evangelische Pfarrhaus errichtet. Unmittelbar an die Pfarrkirche angrenzend befindet sich die „Breg“, öffentliches Gewässer II. Ordnung, welche das Plangebiet von Nord nach Süd durchquert. Im Kreuzungsbereich Gerwigstraße/Baumannstraße befinden sich zwei Wohn-/Geschäftsgebäude. Das nördliche Plangebiet wird abgerundet durch Gebäude und Einrichtungen der Hochschule Furtwangen.

### **Ziel und Zweck der Planung**

Die Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezieht sich auf Bereiche, die bislang noch nicht von Bebauungsplänen abgedeckt sind. Der Großteil des Plangebietes befindet sich derzeit im sg. unverplanten Innenbereich nach §34 BauGB. Durch verschiedene an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne stellt dieser Bereich gewissermaßen eine „Insel“ umgeben von mehreren Bebauungsplänen mit teils unterschiedlichen Festsetzungen dar. Gerade in diesem Bereich ist aufgrund der verschiedenen Nutzungen das im Rahmen von Einzelbauanträgen geforderte Einfügegebot nur sehr schwer zu beurteilen. Durch die Überplanung dieses Bereichs sollen künftig verbindliche Rahmenbedingungen definiert werden, welche auch künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, jedoch mit dem Ziel eine geringfügige Weiterentwicklung der Bestandsgebäude zu ermöglichen. Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden bewusst mit ca. 0,50 Meter höher als der Bestand festgesetzt, um energetische Dachsanierungen und geringfügige Aufstockungen weiterhin zu ermöglichen.

Teilflächen im Bereich der Unterallmendstraße sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Auf dem Moos“ enthalten. Der Ausbau der Unterallmendstraße wurde seinerzeit abweichend den Darstellungen des Bebauungsplanes durchgeführt. Der vorhandene Straßenverlauf wurde nun entsprechend berücksichtigt.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Der §13a BauGB gestattet die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren. 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. Auch der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> anrechenbarer Grundfläche wird nicht überschritten. Der Bebauungsplan dient als Maßnahme der Innenentwicklung, die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB sind gegeben. Das Bebauungsplanverfahren wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung abgewickelt.

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 Bebauungsplanunterlagen wurden durch das Amt für Planen-Bauen-Technik erstellt. Für die Bestandsvermessung im Plangebiet sind Kosten in Höhe von rund 2.000€ angefallen. Weitere Kosten werden nach aktuellem Stand nicht erwartet.