



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2023/542

Datum : 02.05.2023

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

Anlagen : Lageplan/Zeichnerischer Teil
Textteil/Bebauungsvorschriften
Begründung mit Erläuterungsberichten
zur Verkehrsberatung und
schalltechnischen Untersuchung
Abwägungssynopse

Thema:

Bebauungsplan "Unterer Bühl", Abwägung und
erneute Auslegung

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 23.05.2023

Zur Fortführung des Bebauungsplanverfahrens „Unterer Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Die in der beigefügten Synopse aufgeführten Stellungnahmen der Behörden, der Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der ersten Offenlage, werden entsprechend den Beschlussvorschlägen, gerecht untereinander und gegeneinander abgewogen.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischen Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung jeweils in der Fassung vom 23.05.2023, sowie die der Begründung als Anlage beigefügten Erläuterungsberichte zur Verkehrsberatung und zur schalltechnischen Untersuchung vom März 2023 werden gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
3. Die im Zusammenhang mit dem zeichnerischen Teil aufgestellten Entwürfe der örtlichen Bauvorschriften und den planungsrechtlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 23.05.2023 werden ebenfalls gebilligt und nach § 74 Abs. 7 LBO i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB ebenfalls erneut öffentlich ausgelegt
4. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren fortzuführen und hierzu eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 08.03.2022 in öffentlicher Sitzung mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ mit örtlichen Bauvorschriften eingeleitet hatte, wurde die Offenlage durch die Verwaltung im Zeitraum vom 31.03.2022 bis einschließlich 02.05.2022 durchgeführt.

Ein wesentliches Ziel des Verfahrens ist bekanntlich eine Teilüberplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Bühlhof“ aus dem Jahr 1958. Abgesehen von kleineren, in der Vergangenheit durchgeführten Änderungen, entspricht der Bebauungsplan „Bühlhof“ in weiteren Teilen nicht mehr den vorhandenen Tatsachen bzw. der tatsächlich realisierten Bebauung. Seitens des Landratsamtes Schwarzwald-Baar-Kreis wurde bereits des Öfteren eine Überarbeitung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen gefordert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Bühl“ wurde dies für einen Großteil des Geltungsbereichs angestoßen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von einer Vielzahl von Anwohnern Einwendungen mit nahezu gleichem Inhalt eingereicht. Die Einwendungen beziehen sich dabei im Kern auf die geplanten baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Natursteine Renner in der Hans-Thoma-Straße, für welche der Bebauungsplan „Unterer Bühl“ die Grundlagen ebnet. Im Wesentlichen wurden hierbei Lärmemissionen, eine zunehmende Verkehrsbelastung und die Umwandlung von einem allgemeinen Wohngebiet (WA) zu einem Mischgebiet (MI) thematisiert. Die Stellungnahmen waren inhaltlich derart komplex, dass sich die Verwaltung zur Konsultierung eines Rechtsanwaltes veranlasst sah. Rechtsanwalt Dr. Schönweiß, Freiburg, empfahl die Einholung einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Themen Lärm und Verkehr. Ferner wurden vom Rechtsanwalt die in Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen auf den Grundstücken der Firma Natursteine Renner inhaltlich untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass die seit 1961 schrittweise erfolgte bauliche Entwicklung jeweils durch einzelne Baugenehmigungen abgedeckt wurde. Die ersten Baugenehmigungen wurden hierbei noch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Bühlhof“ erteilt. Diese Baugenehmigungen standen bereits damals im Widerspruch zu den Inhalten des Bebauungsplanes, da hierdurch bereits vor Inkrafttreten faktisch eine Umwandlung von einem Wohngebiet zu einem Mischgebiet vollzogen wurde. Das schutzbedürftige Interesse des Betriebes an einer Bestandskraft der Baugenehmigungen ist dabei höher anzusehen als ein in einem Teilbereich faktisch funktionslos gewordener Bebauungsplan.

In den vergangenen Monaten wurden die Themen Lärm und Verkehr durch das Büro FWT Fichtner Transportation GmbH intensiv untersucht und im Rahmen von zwei Erläuterungsberichten abgearbeitet. Als Kernaussage wurde hierbei festgestellt, dass im Plangebiet, sowie in der Nachbarschaft des Plangebiets durch die Erweiterung der Firma Natursteine Renner keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm zu erwarten sind. Der Stellungnahme wurde zugrunde gelegt, dass verschiedene lärmintensive Tätigkeiten nicht im Nachtzeitraum und nicht innerhalb der Tageszeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten stattfinden und verschiedene Tore der Werkstatthalle während des Betriebs der Maschinen geschlossen bleiben. Ferner wurden für die Tore der Werkstatthalle ein Mindestschalldämmmaß von 22 dB(A) bzw. für die Fassaden ein Mindestschalldämmmaß von 30 dB(A) angesetzt bzw. vorgegeben.

Im Rahmen der durchgeführten Verkehrsberatung wurden verschiedene Varianten zur Verbesserung der Anliefersituation des Steinmetzbetriebes vorgeschlagen. Aus verkehrlicher Sicht wird hierbei die vorgeschlagene Variante 1 mit Ausweisung eines temporär eingeschränkten Halteverbotes empfohlen. Hauptgrund dieser Vorzugsvariante ist die wechselseitige Nutzbarkeit der straßenbegleitenden Parkstände. Lediglich für einen gewissen Zeitraum an Werktagen gilt hier ein eingeschränktes Halteverbot, was den Sattelzügen das Parken für den Be- und Entladevorgang ermöglicht. Dieser muss sich jedoch darauf einstellen, dass die ausgewiesene Fläche auch durch Ladevorgänge von anderen Personen besetzt ist und muss ggf. warten. Da die meisten Vorgänge des Be- und Entladens durch Sprinter im Hof des Steinmetzbetriebes stattfinden und nur selten (ca. 2-mal im Monat) die Sattelzüge für die Anlieferung kommen, ist hier kaum mit Beeinträchtigungen im Straßenraum zu rechnen, auch in den Wintermonaten während der Einbahnstraßenregelung in der Hans-Thoma-Straße. Diese Maßnahme ist jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im

Detail zu prüfen/planen und mit der Verkehrsbehörde beim Landratsamt im Rahmen einer Verkehrsschau zu besprechen.

Die Ergebnisse der Verkehrsberatung und der schalltechnischen Untersuchung wurden im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung zum Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ am 11.04.2023 den anwesenden Bürgern und Einwohnern vorgestellt. Von mehreren Anwohnern war dabei zu entnehmen, dass bei Einhaltung der in der schalltechnischen Untersuchung genannten baulichen und organisatorischen Maßnahmen, mit der beabsichtigten Erweiterung der Firma Natursteine Renner „gelebt“ werden kann.

Die einzelnen, im Rahmen der ersten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse aufgelistet. Es wurde dabei geprüft, ob und in welcher Form die einzelnen Punkte aus den Stellungnahmen in der weiteren Planung berücksichtigt werden können. Die Beschlussvorschläge sind ebenfalls in der Synopse dargestellt, dabei gilt es aus rechtlichen Gründen die Stellungnahmen gerecht untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Die Verwaltung empfiehlt daher die Stellungnahmen gemäß den Beschlussvorschlägen abzuwägen, den Bebauungsplanentwurf erneut zu billigen und eine erneute Offenlage mit Beteiligung der Behörden, der Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen. Im Rahmen der erneuten Offenlage besteht erneut Gelegenheit sich zum Verfahren zu äußern.

Die beiden Erläuterungsberichte des Büros Fichtner Water&Transportaion GmbH zur Verkehrsberatung und schalltechnischen Untersuchung mit Stand März 2023 sind jeweils als Anlage Bestandteil der Begründung und werden mit dieser im Rahmen der erneuten Offenlage ebenfalls in die Auslegung einbezogen.

Stand der Vorberatungen

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurden in öffentlicher GR-Sitzung am 08.03.2022 gefasst. Zwischenzeitlich wurden in mehreren GR-Sitzungen kurze Sachstandsinformationen mitgeteilt.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen der HH-Mittelanmeldung wurden Planungskosten i.H.v. 40.000€ veranschlagt. Mit dem im Plangebiet ansässigen Steinmetzbetrieb wurde vereinbart, dass die Kosten für die schalltechnische Untersuchung von diesem als Vorhabensträger zu übernehmen sind.