



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 990.61

Vorlage Nr. : GR 2023/558

Datum : 13.07.2023

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

Anlagen : Lageplan/zeichnerischer Teil
Schriftlicher Teil/Bebauungsvorschriften
Begründung mit beigefügter
Vorprüfung des Einzelfalls

Thema:

Bebauungsplan "Am Kirchberg"; Aufstellungs-
und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 25.07.2023

Zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens „Am Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften auf Gemarkung Furtwangen werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Am Kirchberg“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung mit beigefügter Vorprüfung des Einzelfalls, jeweils in der Fassung vom 25.07.2023 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 25.07.2023 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

Entsprechend dem formlosen Beschluss des Gemeinderates vom 21.03.2023 soll für das Areal nördlich der Wilhelmstraße ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierdurch sollen wesentliche Sanierungsziele des Stadt-sanierungsgebietes „Innenstadt II“ langfristig gesichert und gesteuert werden. Dieser Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ befindet sich derzeit parallel in Bearbeitung. Aus förderrechtlichen Gründen ist ein Bebauungsplan welcher über die Stadt-sanierung zur Förderung angemeldet werden sollen, an den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gebunden.

Die vorgesehene Abgrenzung würde dazu führen, dass in einem kleinen Teilbereich des Eigenheimweges eine „Insel“ des unverplanten Innenbereichs nach §34 BauGB, umgeben von mehreren Bebauungsplänen mit unterschiedlichen Festsetzungen, entstehen würde. Wie die Erfahrung im Bereich der Stadtplanung zeigt, sollte solch kleine Bereiche des unverplanten Innenbereichs nach Möglichkeit vermieden werden. Gerade im Rahmen von Einzelbauanträgen lässt sich das dort geforderte Einfügegebot nur sehr schwer beurteilen und bewerten. Aus Sicht der Verwaltung sollte daher dieser entstehende „Inselbereich“ ebenfalls in einen Bebauungsplan einbezogen werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kirchberg“ soll das bebaute und zentral gelegene Gebiet zwischen der Stadtkirche St. Cyriak, Eigenheimweg und Friedhof entsprechend dem Bestand überplant werden. Durch die Überplanung dieses Bereichs sollen verbindliche Rahmenbedingungen definiert werden, welche auch künftig einer geordneten städtebauliche Entwicklung Rechnung tragen. Geringfügige Weiterentwicklung der Bestandsgebäude sollen gerade im Hinblick auf energetische Sanierungen weiterhin ermöglicht werden.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind vier nördlich bzw. vier südlich des Eigenheimwegs liegende Wohngebäude, das katholische Pfarrhaus mit Pfarrbüro und Pfarrbibliothek, sowie ein kleines gewerblich genutztes Gebäude enthalten. Abgerundet wird das Plangebiet durch einen Teil des öffentlichen Friedhofsparkplatzes, sowie einer öffentlichen Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Garagenanlagen nördlich des Eigenheimweges. Die Begrenzung der Gebäudehöhen über eine maximal zulässige Firsthöhe in Verbindung mit einer zeitgemäßen Nutzungsschablone ermöglichen z.B. energetische Dachsanierungen oder geringfügige Aufstockungen bzw. Weiterentwicklungen der Bestandsgebäude.

Das Baugesetzbuch ermöglicht seit 2007 bekanntlich die Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB z. B. für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt im vorliegenden Fall bei ca. 4.170 m² und somit deutlich unter dem Schwellenwert der für Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschrieben wird. Mit den zeitgleich im beschleunigten Verfahren durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum Wilhelmstraße“ liegen jedoch zwei sonstige Bebauungsplanverfahren vor, die in einem engen zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 m² bis 70.000 m² Grundfläche in diesem Fall eine sogenannte „Vorprüfung des Einzelfalls“ erfolgen. Maßstab für die überschlägige Bewertung ist dabei ein Kriterienkatalog aus der Anlage 2 zum BauGB.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um ein Bestandsgebiet, mit überschaubarem baulichen Entwicklungspotential. Erhebliche Umweltauswirkungen die nach § 2 Abs.4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, werden somit auf Basis des Bebauungsplans nicht erwartet. Die tabellarische Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt und als solche ein Bestandteil der auszulegenden Unterlagen. Die formellen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB sind somit gegeben. 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 ebenfalls abgesehen.

Die Verwaltung empfiehlt den beigefügten Bebauungsplanentwurf zu billigen und eine öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Stand der Vorberatungen

Keine.

Kosten und Finanzierung

Die Bebauungsplanunterlagen wurden durch das Amt für Planen-Bauen-Technik erstellt. Externe Kosten in Höhe von rund 1.500€ sind lediglich für die Bestandsaufnahme durch das Vermessungsbüro entstanden. Weitere externe Kosten werden nach aktuellem Stand nicht erwartet.