



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 990.61

Vorlage Nr. : GR 2023/566

Datum : 13.07.2023

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

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

Thema:

Bebauungsplan "Stadtzentrum-Wilhelmstraße";
Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 25.07.2023

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

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB 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. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgewickelt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird daher abgesehen.
5. 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

Im Jahr 2013 wurde zur Behebung von städtebaulichen Missständen das Sanierungsgebiet „Innenstadt II“ förmlich beschlossen, 2022 wurde die Durchführung der Sanierung für denselben Bereich neu befristet und verlängert. Entsprechend dem Wunsch des Gemeinderates soll für das Stadtgebiet nördlich der Wilhelmstraße zur langfristigen Steuerung und Sicherung von Sanierungszielen des Sanierungsgebietes ein Bestandsbebauungsplan aufgestellt werden, welcher unter anderem das Areal der alten Post umfassen soll. Die Konzeptplanung des Büros sutter³ sieht eine Sanierung des denkmalgeschützten ehem. Postgebäudes, sowie perspektivisch die Realisierung eines Neubaus im rückwärtigen Grundstücksbereich vor. Im angestrebten Neubau sollen im ersten Geschoss Parkplätze untergebracht werden, wodurch dieses Geschoss, das aufgrund der Topografie nur bedingt belichtet werden kann, sinnvoll genutzt wird. Die angedachte Nutzungsmischung sieht überwiegend Wohnnutzung vor, ergänzend dazu auch Betreuungsangebote für Senioren in Form von Wohngruppen und Tagespflege, sowie gewerbliche und/oder kulturelle Nutzungen (Ausstellung und Café). Dadurch können generationenübergreifend mehrere Zielgruppen erreicht werden. Von Vorteil sind dabei die zentrale Lage, die gute Anbindung sowie die Möglichkeit das bekannte Gebäude der alten Post als historischer Identifikationsort. Abschließend ist im Rahmen der inneren Erschließung eine geringfügige Verlegung des alten Postweges, sowie ein kleiner Anbau an das westlich gelegene Nachbaranwesen Rabenstraße 2 angedacht. Die beabsichtigten Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen wurden dabei entsprechend im Bebauungsplan berücksichtigt. Aus Gründen der Städtebauförderung wurde darauf geachtet, dass die Abgrenzung des Bebauungsplanes den räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes im Wesentlichen nicht überschreitet.

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen, der baulichen Vorprägung und der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde die Bebauung in der Wilhelmstraße als Mischgebiet ausgewiesen. Als Abstufung zur Wohnbebauung werden die Anwesen nördlich der Gartenstraße bzw. östlich der Bühlfhofstraße als besondere Wohngebiete dargestellt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen gerade auch im Hinblick auf energetische Wohnraumsanierungen behutsame Weiterentwicklungen der Bestandsgebäude. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen und Gehwegflächen, eine private Grünfläche, sowie eine Trafostation sind als Solche ebenfalls in der Planzeichnung dargestellt.

Der Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt werden. Das BauGB gestattet bekanntlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren. Eine wesentliche Voraussetzung ist, dass die im Bebauungsplan festgelegte Grundfläche 20.000 m² bzw. 70.000 m² (wenn aufgrund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind) nicht überschreiten darf. Maßgebend hierfür ist die baulich nutzbare Grundfläche. Die Grundfläche im Plangebiet liegt in der vorliegenden Abgrenzung deutlich unter der 20.000m² Marke. Jedoch sind angrenzende, parallellaufende Bebauungsplanverfahren in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang entsprechend anzurechnen, sodass im vorliegenden Fall eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich wurde. Die Vorprüfung wurde als Anlage zur Begründung ausgearbeitet und kommt in diesem Bestandsgebiet zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. 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

In öffentlicher GR-Sitzung am 21.03.2023 wurde das Konzept des Büros sutter³ vorgestellt.

Kosten und Finanzierung

Die externen Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren bzw. für die Bestandsvermessung liegen insgesamt bei rund 27.500€ brutto. HH-Mittel stehen unter der Produktgruppe Bauleitplanung zur Verfügung, wobei ca. 60% der Planungskosten im Rahmen der Stadtsanierung durch Bundes- und Landesfördermittel gefördert werden können.