



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2019/2024

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : La-/621.49

Vorlage Nr. : GR 2023/600

Datum : 29.09.2023

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

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

Thema:

Bebauungsplan "Stadtzentrum-Wilhelmstraße"
mit örtlichen Bauvorschriften; Abwägung und
Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 24.10.2023

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

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Synopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge zu den im Rahmen der Veröffentlichung im Internet (Offenlage) eingereichten Stellungnahmen beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“, bestehend aus dem Lageplan/zeichnerischer Teil, dem schriftlichen Teil/Bebauungsvorschriften und der Begründung mit beigefügter Vorprüfung des Einzelfalls, jeweils in der Fassung vom 24.10.2023, wird gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ in der Fassung vom 24.10.2023 werden nach §74 LBO i.V.m §4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. §10 Abs. 3 BauGB im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Nachdem der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 25. Juli 2023 mit dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss das Bebauungsplanverfahren eingeleitet hatte, wurde das weitere Verfahren durch die Verwaltung abgewickelt.

Die Planung umfasst im Wesentlichen ein bebautes Bestandsgebiet rund um das Areal des alten Postgebäudes nördlich und westlich der Wilhelmstraße. Entsprechend der Konzeptvorstellung des Projektentwicklungsbüros sutter³ ist eine Sanierung und ein Umbau des alten Postgebäudes, sowie ergänzend eine Sanierung des Nachbargebäudes Rabenstraße 2 in Kombination mit einer kleinen baulichen Erweiterung vorgesehen. Neben einer geringfügigen Verlegung des alten Postweges, wird perspektivisch ein zusätzlicher Neubau für eine Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich des alten Postgebäudes angestrebt. Die Definierung städtebaulicher Rahmenbedingungen, die Schaffung von Planungssicherheit, sowie die langfristige Steuerung von Sanierungszielen des Sanierungsgebietes „Innenstadt II“, gaben Anlass für das Bebauungsplanverfahren. Der Bebauungsplan „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ konnte als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Beratungen zum Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss hatte sich der Gemeinderat für die Definierung von steileren Dachneigungen der Hauptgebäude im Bereich der Wilhelmstraße ausgesprochen. Nach eingehender Sach- und Rechtsprüfung durch die Verwaltung und erfolgter Rücksprache mit der Baurechtsbehörde kann dieses Vorhaben nur teilweise rechtssicher und zweckmäßig umgesetzt werden. Bei Betrachtung der Dachlandschaft und der in Vergangenheit erteilten Baugenehmigungen konnten hinsichtlich Dachneigungen und Dachausführung verschiedene Abweichungen festgestellt werden. Während im Mischgebiet nördlich der Wilhelmstraße weitestgehend eine steile Dachneigung mit über 40° Grad Dachneigung vorhanden ist, sind die Dachneigungen im übrigen Plangebiet deutlich unterschiedlicher zu bewerten. Teilweise sind auch versetzte Dachneigungen, Flachdachelemente oder flachgeneigte Widerkehren vorzufinden.

Unter Berücksichtigung der begrenzten Platzverhältnisse und des Grundstückszuschnittes wurde für die angedachte Neubebauung im rückwärtigen Bereich des alten Postgebäudes durch das Büro sutter³ eine flachgeneigte Dachneigung von 20° Grad ausgewählt. Im Hinblick auf die gesetzlichen Regelungen der LBO zu den Abstandsflächen wäre ein Neubau mit einer steileren Dachneigung an diesem Standort nicht mehr ohne weiteres genehmigungsfähig. Ferner würde dies zu einer spürbaren Erhöhung des Gebäudefirstes führen, welcher bei gleichbleibender Kubatur die umliegenden Dachfirste spürbar überragen würde. Seitens der Baurechtsbehörde wurde im Rahmen der Offenlage bereits signalisiert, dass die Dachneigungen nochmals überprüft und überdacht werden sollten.

Seitens der Verwaltung wird zu den Vorgaben der Dachneigungen folgende Abstufung vorgeschlagen: Für den Bereich des Mischgebietes wird eine Dachneigung von mindestens 40° Grad festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist lediglich der rückwärtige Grundstücksbereich beim alten Postgebäude, welcher entsprechend abgeknödelt und mit einer zulässigen Dachneigung von 20°-55° Grad ausgewiesen wird. Das besondere Wohngebiet stellt gewissermaßen eine Abstufung zwischen Mischgebiets- und allgemeiner Wohnbebauung dar. Hier wird als Mindestdachneigung 30° Grad vorgeschlagen. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Grundstück Flst. Nr. 203/11, welches bei Betrachtung der Gebäudeflucht und den Baustils optisch zu den Häusern südlich des Eigenheimweges gezählt werden kann. Entsprechend dem Bestand wird dort eine Mindestdachneigung von 28° Grad festgelegt.

Abgesehen von der Stellungnahme der Baurechtsbehörde zu den Dachneigungen, wurden keine kritischen Stellungnahmen eingereicht. Die einzelnen Stellungnahmen sind in beigefügter Synopse aufgeführt. Die Verwaltung empfiehlt die Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen abzuwägen und den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als jeweils selbständige Satzung zu beschließen.

Stand der Vorberatungen

In öffentlicher GR-Sitzung am 21.03.2023 wurde das Konzept des Büros sutter³ vorgestellt und gebilligt. Die Fassung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses mit Entwurfsbilligung erfolgte in öffentlicher GR-Sitzung am 25.07.2023.

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.