Stadt Furtwangen im Schwarzwald

Bebauungsplan „Am Kirchberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Vorprüfung des Einzelfalls zum beschleunigten Verfahren nach §13a Abs.1 Satz 2 Nr.: 2 BauGB (Baugesetzbuch)

Anlage 1 zur Begründung

1) Allgemeines und Planungsanlass

Die Stadt Furtwangen beabsichtigt in einem zentralen Bereich in der Innenstadt von Furtwangen die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften für das überwiegend bebaute Gebiet zwischen der Stadtkirche St. Cyriak, Eigenheimweg und Friedhof, mit der Bezeichnung „Am Kirchberg“. Innerhalb des relativ klein gefassten räumlichen Geltungsbereichs mit ca. 1,24 ha befinden sich überwiegend Wohngebäude, teilweise mit zugehörigen Nebenanlagen und Garagen. Die vorhandene Wohnbebauung ist mit einem bzw. mit zwei Vollgeschossen ausgeführt.

Die Stadt Furtwangen ist bemüht, auf der einen Seite die im Innenstadtbereich und die im Übergang zu den Wohngebieten historisch gewachsene Struktur mit ihren Nutzungen zu erhalten und zu sichern. Auf der anderen Seite soll dem Bedürfnis und den Wünschen der Bewohner und Eigentümer nach zeitgemäßer und energieeffizienter Sanierung entgegengekommen werden und Innenentwicklungspotentiale behutsam gestärkt werden.

Die Sicherung der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bezieht sich auf Bereiche, die bislang noch nicht von Bebauungsplänen abgedeckt sind. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind vier nördlich bzw. vier südlich des Eigenheimwegs liegende Wohngebäude, das katholische Pfarrhaus mit Pfarrbüro, sowie ein kleines gewerblich genutztes Gebäude enthalten. Abgerundet wird das Plangebiet durch einen Teil des öffentlichen Friedhofparkplatzes, sowie einer öffentlichen Grünfläche zwischen Wohnbebauung und Garagenanlagen nördlich des Eigenheimweges. Abgesehen von einer Baulücke im Bereich der Gartenstraße ist das Plangebiet im Wesentlichen aufgesiedelt.

Da es für den Geltungsbereich bislang keinen Bebauungsplan gibt, wurden die bislang eingegangenen Bauvorhaben nach § 34 BauGB geprüft. Die Prüfung erfolgte dabei gemäß der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der ortstypischen Bauweise, sowie der überbauten Grundstücksfläche. Mit dem Bebauungsplan soll für die Bewertung künftiger Bauanträge eine konzeptionelle, einheitliche und verbindliche Plangrundlage geschaffen werden. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, die städtebauliche Dichte und die örtlichen Bauvorschriften. Die Beurteilung von Einzelbauvorhaben hinsichtlich des Einfügegebotes nach §34 BauGB, gestaltet sich bislang als schwierig, da verschiedene Bebauungspläne mit unterschiedlichen Festsetzungen an das Plangebiet angrenzen bzw. in näherer Umgebung auch mehrgeschossige Gebäude mit dichterer Bauweise vorzufinden sind.

2) Bauleitplanverfahren-Rechtsgrundlagen

Das Bebauungsplanverfahren „Am Kirchberg“ soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Innenentwicklung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Aufgrund von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan in dem eine zulässige Grundflache im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird, im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen waren (Vorprüfung des Einzelfalls).Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich im Wesentlichen um einen Bestandsbebauungsplan im Übergangsbereich zwischen der Innenstadt von Furtwangen und angrenzenden Wohngebieten. Die Größe des Plangebietes mit rund 1,24ha. bzw. einer zulässigen Grundfläche von ca. 4.170m² liegt deutlich unter der Grenze von 20.000m² zulässiger Grundfläche. Durch die an das Plangebiet angrenzenden zeitgleich im beschleunigten Verfahren laufenden Bebauungsplanverfahren „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ ist das Tatbestandsmerkmal des engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs erfüllt, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne mitzurechnen sind. Unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächen in den Bebauungsplänen „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ wird zwar der Schwellenwert von 20.000m² Grundfläche überschritten, nicht jedoch der Höchstwert von 70.000m². Voraussetzung ist jedoch, formalrechtlich eine sogenannte Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 S. 2 Ziff. 2 BauGB im Rahmen des Verfahrens durchzuführen.

Städtebauliche Daten des Bebauungsplanes

Flache des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Ca. 12.445m²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	Ca. 2.760m²
Gemeinbedarfsfläche	Ca. 1.413m²
Verkehrs- und Gehwegflache, sowie Parkplatz	Ca. 2.100m²
Grünfläche	Ca. 1.090m²

Bestehende Grundflächenzahl (GRZ)	Bis 0,4
Geplante Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 im WA 0,6 GDFL
Zulässige Grundflache / voraussichtlich versiegelte Fläche: insgesamt (GRZ + Überschreitung der zulässigen Grundflache gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)	Ca. 4.170m²/ Ca. 6.260m²
Bestehende Geschossflächenzahl (GFZ)	Bis 0,8
Geplante Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8

Prüfkriterien Gemäß der Anlage 2 zu §13a Abs. 1 Satz 2 Nr.: 2 BauGB

Prüfkriterien			Überschlagige Prüfung		
1.	Merkmale des Bebauungs-planes insbesondere in Bezug auf	Erläuterung			
			Erheblich	möglicherweise erheblich	unerheblich
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i.S. des § 14b (3) des Gesetzes über die UVP setzt	Es werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.			X
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme Beeinflusst.	Durch den Bebauungsplan werden abgesehen von den beiden an das Plangebiet angrenzenden Bebauungspläne „Unterer Bühl“ und „Stadtzentrum-Wilhelmstraße“ keine anderen Pläne und Programme beeinflusst.			X
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Forderung der nachhaltigen Entwicklung	Durch den Bebauungsplan wird im Wesentlichen der Bestand gesichert und eine Behutsame Nachverdichtung und Weiterentwicklung der Bestandsgebäude ermöglicht. Dadurch wird eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wirkungsvoll vermieden und eine nachhaltige Entwicklung gefördert.			X
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen und gesundheitsbezogenen Probleme	Durch den Bebauungsplan wird zum derzeitigen Zeitpunkt keine Zulässigkeit von Vorhaben (z.B. Ansiedlung einer Firma) vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.			X
1.5	Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und Europäischer Umweltvorschriften.			X

2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf	Erläuterung			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen	Durch die Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrs-aufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Aufgrund der Vorbelastung durch bestehende Gebäude und Verkehrsflächen sind nur geringfügige Nutzungsveränderungen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft zu erwarten.			X
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkung-gen	Nicht relevant.			X
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Unfälle)	Aufgrund der Bestandssituation sowie der geplanten Nutzungen als allgemeines Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche besteht kein gegenüber der bestehenden Situation erhöhtes Risiko für die Umwelt und den Menschen. Eine Steigerung von Konflikt-potentialen z.B. durch Immissions-entwicklung wird nicht verursacht.			X
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Wird durch die Größenbegrenzung in Bezug auf die Grundflache berücksichtigt. Durch die Planung wird es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den umliegenden Straßen kommen. Aufgrund der Vorbelastung und Lage sind keine Auswirkungen auf die Schutzguter zu erwarten.			X
2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Bei dem Gebiet handelt es sich im Wesentlichen um bestehende Wohnbebauung. Das Gebiet weist keine besonderen natürlichen Merkmale auf und ist hinsichtlich des kulturellen Erbes ohne Belang. Die Intensität der Bodennutzung überschreitet auch mit weiteren zu erwartenden Bodenversiegelungen keine Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerte.			X

2.6	Folgende Gebiete:				

2.6.1	Natura 2000-Gebiete, (FFH- oder Vogelschutz-gebiete)	Im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine FFH- oder Vogelschutzgebiete. Negative Auswirkungen durch das Plangebiet sind nicht zu erwarten.			X
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG.	Keine			X
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG.	Keine			X
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG.	Keine			X
2.6.5	Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG.	Keine			X
2.6.6	Wasserschutzgebiete § 51 WHG, Heilquellenschutz-gebiete gem. § 53 Abs. 4 WHG, Überschwemmungsgebiete gemäß § 76WHG.	Keine			X
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.	Keine			X
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 Raumordnungsgesetz.	Im Regionalplan ist Furtwangen als Unterzentrum ausgewiesen. Das Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, Villingen-Schwenningen liegt ca. 26 km östlich. Das Oberzentrum Freiburg liegt ca. 45 km südwestlich. Entwicklungsmöglichkeiten von Siedlungsräumen werden nicht eingeschränkt.			X
2.6.9	in amtlichen Listen und Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles und Bodendenkmale.	Keine bekannt.			X

Unter Zugrundelegung der genannten Prüfkriterien und Merkmale wird festgestellt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorruft. Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden.

Furtwangen, den 21.11.2023

STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
Stadtbauamt • Marktplatz 4
78120 Furtwangen
im Schwarzwald
Telefon 0 77 23/9 39-0
Telefax 0 77 23/9 39-1 99