



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD
GR-Wahlperiode 2009/2014

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 244

Datum : 19.03.2012

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

Anlagen : 1. Auflistung und Bewertung der eingegangenen Stellungnahmen
2. Lageplan-Skizze mit Baugrenzen und Nutzungsschablone
3. Entwurf der Satzung

Thema:

Bebauungsplan zur Änderung der
Bebauungspläne „Sommerberg,“ und „Dorfmitte“
in Furtwangen-Neukirch:

1. Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen
2. Satzungsbeschluss

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 27.03.2012

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens in den Bereichen Sommerberg und Dorfmitte in Furtwangen-Neukirch werden:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander die in der Anlage vorgeschlagenen Beschlussvorschläge beschlossen.
2. Der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen Teil für den Dorfplatz als „Sondergebiet für Freizeit und Kultur“ und für das städtische Grundstück Gemarkung Neukirch Flst.Nr. 263 mit drei Baugrundstücken und einer Schneeablagerungsfläche und der dazugehörigen Nutzungsschablone gemäß §10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat durch Beschluss vom 13.12.2011 die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren gemäß §13 a BauGB dahingehend durchzuführen, auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Neukirch Flst. Nr. 33/45 einen Dorfplatz zu etablieren und auf dem Grundstück Flst. Nr. 263 den Neubau von drei Wohngebäuden planungsrechtlich zu sichern.

Die Verwaltung hat mit Anschreiben vom 30.01.2012 alle berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gehört und die Bebauungsplanänderung mit Bekanntmachung vom 01.02.2012 im Bregtalkurier veröffentlicht. Zusätzlich wurden alle Eigentümer der umliegenden Wohngebäude von den Planungsabsichten der Stadt unterrichtet.

Auf die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sind die in beigefügter Synopse aufgeführten Stellungnahmen eingegangen. Die Verwaltung stellt den Antrag, die Stellungnahmen entsprechend den Beschlussvorschlägen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abzuwägen.

Die Gestaltung des Dorfplatzes wurde gegenüber der früheren Sitzungsvorlage unverändert übernommen. Das jetzige Spielplatzgelände Flst. Nr. 263 wurde in Absprache mit dem Ortschaftsrat Neukirch in drei Einzel-Grundstücke eingeteilt. Hierbei wurde entsprechend den bestehenden Bebauungsplänen eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet-WA- ausgewiesen. Als Auslastung ist ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein Vollgeschoss im Untergeschoss vorgesehen. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die Gebäude sollen als Einzelhäuser mit Satteldächern zwischen 24 und 36 Grad Dachneigung ermöglicht werden.

Auf den Grundstücken selbst ist entlang des Rössleweges und der Schwarzwaldstraße ein jeweils 2,50 m breiter Freiraum für Schneeablagerung in Form einer Baugrenze vorgesehen. Innerhalb dieser Baugrenze ist zu dem jeweiligen Nachbargrundstück der Abstand nach der LBO einzuhalten. Die Grenzziehung wurde nahezu optimal in Nord-Süd Ausrichtung angelegt, um auf den südlichen Satteldach-Hälften eine optimale Fotovoltaik-Nutzung zu ermöglichen. Somit ist auch gewährleistet, dass Stellplätze oder Garagen je nach Baustil durch die Bauherren wahlweise am Rössleweg oder an der Schwarzwaldstraße angeordnet werden können.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die Bebauungsplanänderung mit diesen Vorgaben als Satzung zu beschließen.

Stand der Vorberatungen

Der Gemeinderat hat in 2010 in nicht-öffentlicher Sitzung zunächst beschlossen, das Areal Rössleplatz im Tauschwege zur Anlegung eines Dorfplatzes zu erwerben. Durch Beschluss vom 11.10.2011 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren für die Anlegung eines Dorfplatzes auf dem Rössle-Areal und zur Umnutzung zu Bauzwecken auf dem Gelände des jetzigen Spielplatzes vorzubereiten.

Am 13.12.2011 hat der Gemeinderat den entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Änderung der Bebauungspläne Sommerberg und Dorfmitte gefasst und durch Beschluss vom 28.02.2012 die Verkaufsmodalitäten für drei Baugrundstücke auf dem Gelände des jetzigen Spielplatzes festgelegt.

Kosten und Finanzierung

Die Bebauungsplanänderung wurde ohne jegliche Fremdkosten durch das Bauamt abgewickelt. Die Finanzierung der Ausstattung des Rössleplatzes wird laut Beschluss vom 28.02.2012 durch den Verkauf der Baugrundstücke auf dem jetzigen Spielplatz finanziert werden.

