



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : Bauakte

Vorlage Nr. : GR 2021/241

Datum : 24.03.2021

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

Anlagen : -Lageplan
-**nur GR:** Ansicht, Grundrisse, Schnitt
-Auszug aus dem BB-Plan

Thema:

Bauvorhaben, Erteilung des Einvernehmens;
Bauvoranfrage Marktplatz 9

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 13.04.2021

Das Einvernehmen zur vorliegenden Bauvoranfrage zum Abbruch eines bestehenden Pensionsgebäudes, sowie Neubau eines Gästehauses auf Grundstück Flst. Nr.: 99/4 der Gemarkung Furtwangen, Marktplatz 9 wird unter Befreiung und Ausnahme der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hotel- und Gasthaus Ochsen“ erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Am 08.03.2021 ist beim Stadtbauamt Furtwangen eine Bauvoranfrage für das zentral gelegene Grundstück des Hotel- und Gasthaus Ochsen Flst. Nr.: 99/4, Gemarkung Furtwangen, Marktplatz 9 eingegangen. Die Staub Wohnbau GmbH plant im östlichen Grundstücksbereich den Abbruch des bestehenden Pensionsgebäudes mit anschließender Neubebauung durch ein Gästehaus.

Das mehrgeschossige Gästehaus soll in Satteldachbauweise mit 43°Grad Dachneigung bei einer Traufhöhe von 9,90 Meter und einer Firsthöhe von 16,76 Meter zur Ausführung kommen. Insgesamt soll das Gästehaus nach Fertigstellung 42 Wohneinheiten mit einer Fläche von ca. 19,00m² pro Zimmer zzgl. Dusche/WC, Vorraum und Balkon, vorweisen. Zur Steigerung der Attraktivität der einzelnen Appartements ist der Aufbau von mehreren zweistöckigen Schleppgaupen geplant.

Das geplante Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des seit 17.04.2019 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Hotel- und Gasthaus Ochsen“. Der Bebauungsplan wurde damals zur planungsrechtlichen Sicherung und Weiterentwicklung des Hotel- und Gasthauses aufgestellt. Zu diesem Zweck wurde das Grundstück im Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Restaurant-Hotel ausgewiesen. Folgende Nutzungen sind dabei grundsätzlich zulässig:

- Betriebe des Hotel- und Beherbergungsgewerbes, mit einer maximalen Bettenanzahl von 54 Betten, Abweichungen von der maximalen Bettenzahl können als Ausnahme zugelassen werden.
- Schank- und Speisewirtschaften,
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume, die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Hinsichtlich der Nutzungsart ist das Bauvorhaben planungsrechtlich zulässig, wobei im Rahmen der Neubebauung die maximale Anzahl der zulässigen Hotelbetten überschritten wird. Hierfür wird eine entsprechende Ausnahme benötigt. Die im östlichen Grundstücksbereich festgesetzte Traufhöhe von max. 9,50 Meter bzw. die maximal zulässige Firsthöhe von 16,00 Meter werden geringfügig überschritten. Nach den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind Dachaufbauten nur als Ausnahme zulässig und müssen gemäß den gestalterischen Vorgaben ausgeführt werden, welche weitestgehend an die städtischen Dachgaupenrichtlinien angepasst wurden. Aus den vorliegenden Planentwürfen kann jedoch noch nicht abschließend beurteilt werden, ob die die Schleppgaupen den gestalterischen Vorgaben entsprechen.

Seitens der Verwaltung wird Zustimmung zur Bauvoranfrage und den erforderlichen Ausnahmen und Befreiungen empfohlen.

Stand der Vorberatungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel und Gasthaus Ochsen“ erfolgte am 31.05.2016 in öffentlicher Sitzung. In gleicher Sitzung wurde damals für das Plangebiet eine zweijährige Veränderungssperre erlassen, deren Verlängerung am 10.04.2018 beschlossen wurde. Der Bebauungsplan wurde nach erfolgter Offenlage am 09.04.2019 als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung im Bregtalkurier am 17.04.2019 rechtsverbindlich. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wurde die Veränderungssperre automatisch aufgehoben.

Kosten und Finanzierung

Keine.