



STADT **FURTWANGEN** IM SCHWARZWALD  
GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Christian Marzahn

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 177/2016

Datum : 04.05.2016

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

Anlagen : Abgrenzungsplan  
Satzungsentwurf Veränderungssperre

Thema:

Aufstellung des Bebauungsplans "Hotel und Gasthaus Ochsen" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB;

1. Aufstellungsbeschluss
2. Beschluss einer Veränderungssperre

öffentlich

**Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 31.05.2016**

1. Für den im Abgrenzungsplan dargestellten Bereich wird zur Ausweisung eines Sondergebietes „Restaurant-Hotel“ der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens „Hotel und Gasthaus Ochsen“, wird gemäß §§ 14 und 16 BauGB eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen. Der Geltungsbereich der Veränderungssperre entspricht dem Abgrenzungsplan des Bebauungsplans.

## **Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen**

### **1. Anlass der Planung**

Der Fremdenverkehr nimmt in der Stadt Furtwangen einen hohen Stellenwert ein. Nicht nur durch den örtlichen Tourismus, sondern auch durch die Hochschule und verschiedene Industriebetriebe ergibt sich ein hoher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten. Das Hotel und Gasthaus Ochsen spielt in Furtwangen aufgrund seiner zentralen Lage eine bedeutende Rolle im Bereich der gastronomischen Versorgung und bietet zugleich Übernachtungsmöglichkeiten.

Derzeitige Entwicklungen hinsichtlich der Weiterführung des Hotel- und Gaststättenbetriebes geben allerdings Grund zur Annahme, dass die bisherige und von der Stadt Furtwangen gewünschte Nutzung, nicht auf Dauer gewährleistet ist.

Da die Erhaltung des Standortes des Gasthofs und Hotel Ochsen vor allem der Sicherung und Stärkung des örtlichen Tourismus dient, wird es daher für erforderlich gehalten, diese Nutzung auch künftig planungsrechtlich zu sichern. Auch die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem zentralen Innenstadtbereich gibt Anlass für dieses Bebauungsplanverfahren.

Das Plangebiet selbst befindet sich bisher planungsrechtlich in einem unverplanten Innenbereich. Das bedeutet, dass sich bauliche Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen haben. Die Gebietsart rund um das Gasthaus Ochsen entspricht nach der Baunutzungsverordnung einem klassischen Mischgebiet. Das bedeutet wiederum, dass nach bisheriger Rechtslage auch andere Nutzungen wie Wohn- oder gewerbliche Nutzung bauplanungsrechtlich zulässig wären.

Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Restaurant-Hotel“ soll das Plangebiet somit für die Zukunft bauplanungsrechtlich gesichert werden.

### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes „Restaurant-Hotel“ gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet soll der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sowie Schank- und Speisewirtschaften dienen. Der künftige Geltungsbereich erstreckt sich auf das Grundstück des jetzigen Hotels und Gasthaus Ochsen.

Innerhalb dieses Sondergebietes sollen folgende Nutzungen zulässig sein:

- Gebäude und Einrichtungen zur Betreibung eines Hotel- und Beherbergungsbetriebs, sowie Schank- und Speisewirtschaften
- zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche sowie Tagungs- und Veranstaltungsräume
- die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude
- Stellplätze
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Sämtliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Örtlichen Bauvorschriften sind in der Entwurfsplanung noch zu konkretisieren und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Diese Festsetzungen sind vor Auslegung des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat zu beschließen.

### **3. Beschleunigtes Verfahren**

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Nach Erstellung des Bebauungsplanentwurfes wird die Entwurfsbilligung durch den Gemeinderat vorgenommen. Anschließend wird der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

#### **Veränderungssperre:**

Um eine geordnete Abwicklung des Bebauungsplanverfahrens „Hotel und Gasthaus Ochsen“ zu ermöglichen, soll zusätzlich zur Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden. Die Zweckbestimmung einer Veränderungssperre liegt in der Sicherung solcher städtebaulicher Zielvorstellungen, die Gegenstand eines Bebauungsplans sind, dessen Aufstellung zwar beschlossen wurde, der aber noch nicht rechtskräftig und durchsetzbar ist. Der Erlass einer solchen Veränderungssperre hat zwangsläufig die Zurückweisung von Bauanträgen, sowie Anträgen auf Bauvorbescheid und Teilungsgenehmigungen, die der zugrundeliegenden Planung zuwiderlaufen, zur Folge.

#### **Stand der Vorberatungen**

Keine.

#### **Kosten und Finanzierung**

Die Bebauungsplanunterlagen samt Begründung, Örtlichen Bauvorschriften und dem zeichnerischen Teil sollen durch ein externes Planungsbüro erstellt werden. Das Verfahren selbst obliegt der Verwaltung. Da es sich allerdings um ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren ohne Umweltbericht etc. handelt, werden keine hohen Planungskosten erwartet. Für solch kleinere Bebauungsplanverfahren wurden Haushaltsmittel unter der Haushaltsstelle 1.6100.6010.000 zur Verfügung gestellt.