



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

Sachbearbeiter : Hermann Baumer

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 052

Datum : 01.06.2010

Verteiler : BM, FV, GR, OV, AL, P, Z, ZdA

Anlagen : Lageplan

Thema:

Bebauungsplan
"Ehemaliges Krankenhaus-Areal, 1. Änderung"

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 22.06.2010

Die Verwaltung wird beauftragt, zur ersten Änderung des Bebauungsplanes „Ehemaliges Krankenhaus-Areal“ ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Nach der Stilllegung des ehemaligen städtischen Krankenhauses ist der Stadt im Jahr 2006 der Antrag eines hiesigen Unternehmens zugegangen, wegen fehlender Entwicklungsmöglichkeiten am bisherigen Standort im Untergeschoss des ehemaligen Krankenhausgebäudes Produktionsräume einzurichten. Außerdem soll zeitlich befristet das Altenheim St. Cyriak untergebracht und später in Teilbereichen ein Gründerzentrum etabliert werden. Nördlich der bestehenden Luisenstraße sollen weitere Flächen für den Neubau von Studentenwohnheimen ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat der Stadt Furtwangen im Schwarzwald hat für diese vorgesehenen Nutzungen am 12. Juni 2006 den Beschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gefasst und am 06. Februar 2007 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Nach Auszug der Altenheimbewohner und detaillierter baulicher Untersuchungen hat sich neuerdings jedoch gezeigt, dass das Gebäude in Bezug auf Tragfähigkeit, Immissionen, des baulichen Zuschnittes, der Raumeinteilungen und der Geschosshöhen nicht sinnvoll gewerblich genutzt werden kann.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan sieht für das gesamte ehemalige Krankenhausgebäude eine GE-Nutzung im Sinne des § 8 der BauNVO vor. Demnach sind Gewerbebetriebe zulässig, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben dienen. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Außerdem können auch Wohnungen für Aufsichts-, Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten zugelassen werden.

Die Eigentümer-Gesellschaft beabsichtigt jedoch, analog des Betriebs eines Studentenwohnheimes nördlich der Luisenstraße auch im westlichen Seitenflügel des ehemaligen Krankenhausgebäudes ebenfalls Studentenwohnungen einzurichten. Die Eigentümer-Gesellschaft beantragt bei der Stadt, ein Bebauungsplanverfahren mit einer Mischgebiet-Ausweisung – MI - durchzuführen.

Nach Rückfrage beim beauftragten Architekturbüro soll sich diese Nutzung auf die gesamte Baufläche südlich der Luisenstraße erstrecken. Diese Ausweisung dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es sind klassische Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und unter gewissen Umständen auch Vergnügungsstätten zulässig. Ansonsten soll gegenüber dem bisherigen Baukörper in Bezug auf Gebäudehöhe, Grundflächenzahl, Abgrenzung der bebaubaren Fläche usw. keinerlei Änderung vorgenommen werden.

Hinsichtlich der Grundflächenzahl ergibt sich nach § 17 der BauNVO sogar die Einschränkung, dass gegenüber dem Gewerbegebiet mit einer zulässigen GRZ von 0,8 in einem Mischgebiet nur 6/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Auch ergibt sich durch die geänderte Nutzung in Bezug auf die verkehrsmäßige Erschließung, die Ver- und Entsorgung keinerlei andere Anforderungen.

Planungsrechtlich ist sicherlich auch von Vorteil, dass von einem Mischgebiet geringere Schallwerte ausgehen dürfen wie bei einem Gewerbegebiet. Nach DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – gelten bei einem Mischgebiet tagsüber 60 dBA, nachts 45 dBA, bei einem Gewerbegebiet tagsüber 65 dBA und nachts 50 dBA als schalltechnische Orientierungswerte. Dies ergibt also auch für die Umgebung eine ruhigere Wohnsituation.

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann gem. § 13 BauGB ein Vereinfachtes Verfahren angewandt werden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung bestimmter Schutzgüter bestehen.

Hiervon ist bei der geplanten abgeänderten Nutzung des bestehenden Gebäudes auszugehen.

Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes, wobei das beauftragte Architekturbüro nach Rücksprache sämtliche Planunterlagen und dergleichen liefert und die Stadt lediglich das Verfahren abwickelt.

Stand der Vorberatungen

./.

Kosten und Finanzierung

Sämtliche für das Verfahren erforderlichen Unterlagen werden laut Rücksprache vom beauftragten Architekturbüro geliefert. Die Stadt selbst wickelt lediglich das Verfahren entsprechend ihrer Planungshoheit ab.

AL	BM
----	----