



STADT FURTWANGEN IM SCHWARZWALD GR-Wahlperiode 2014/2019

Sachbearbeiter : Johannes Laule

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 446/2019

Datum : 28.03.2019

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

Anlagen : Planzeichnung (Teil A)
Entwurf der Satzung
Entwurf des schriftlichen Teils (Teil B)
Entwurf der Begründung
Abwägungssynopse

Thema:

Bebauungsplanverfahren Sondergebiet "Hotel
und Gasthaus Ochsen";
Abwägung und Satzungsbeschluss

- öffentlich -

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 09.04.2019

Zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens Sondergebiet „Hotel und Gasthaus Ochsen“, werden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen untereinander und gegeneinander werden die in der beigefügten Abwägungssynopse vorgeschlagenen Beschlussvorschläge beschlossen.
2. Der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 1.) jeweils in der Fassung vom 09.04.2019 werden gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil, (Teil B 2.) werden nach § 74 LBO in Verbindung mit § 4 GemO ebenfalls als Satzung beschlossen.
4. Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 09.04.2019 wird festgestellt.
5. Der Satzungsbeschluss des Gemeinderates ist gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Bregtalkurier ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Der Fremdenverkehr hat für die Stadt Furtwangen eine hohe Bedeutung. Durch den örtlichen Tourismus, die Hochschule und verschiedene Industriebetriebe besteht ein hoher Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten und gastronomischen Einrichtungen. Der Standort des Hotels und Gasthof Ochsen nimmt aufgrund seiner zentralen Lage am Marktplatz eine bedeutende Rolle im Stadtgefüge ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Hotel und Gasthof Ochsen“ wird der Standort des Hotels planungs- und bauordnungsrechtlich gesichert. Durch das im Bebauungsplan ausgewiesene Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung im zentralen Innenstadtbereich gewährleistet.

Verfahren

Der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Da der Bebauungsplan „Hotel und Gasthaus Ochsen“ ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ festsetzt, wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die eingegangenen Stellungnahmen und deren Behandlung sind in der Anlage „Stellungnahmen und Behandlung der Stellungnahmen“ aufgeführt. Gegenüber dem Entwurf des Bebauungsplans vom 15.01.2019 ergaben sich folgende Ergänzungen. Es wurde eine Pflanzbindung zum Erhalt der Bestandsbäume in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Weiterhin wurde die Überschwemmungsfläche HQ 100 nachrichtlich in die Planzeichnung eingefügt und die Punkte „Hochwasserschutz“ sowie „Grundwasser“ als Hinweise ergänzt. Der Hinweis „Bodenschutz“ wurde redaktionell ergänzt. In der Begründung wurde das Kapitel „Grobeinschätzung der Auswirkungen im Geltungsbereich“ hinzugefügt. Eine private Stellungnahme ging während der öffentlichen Auslegung bei der Stadt Furtwangen ein.

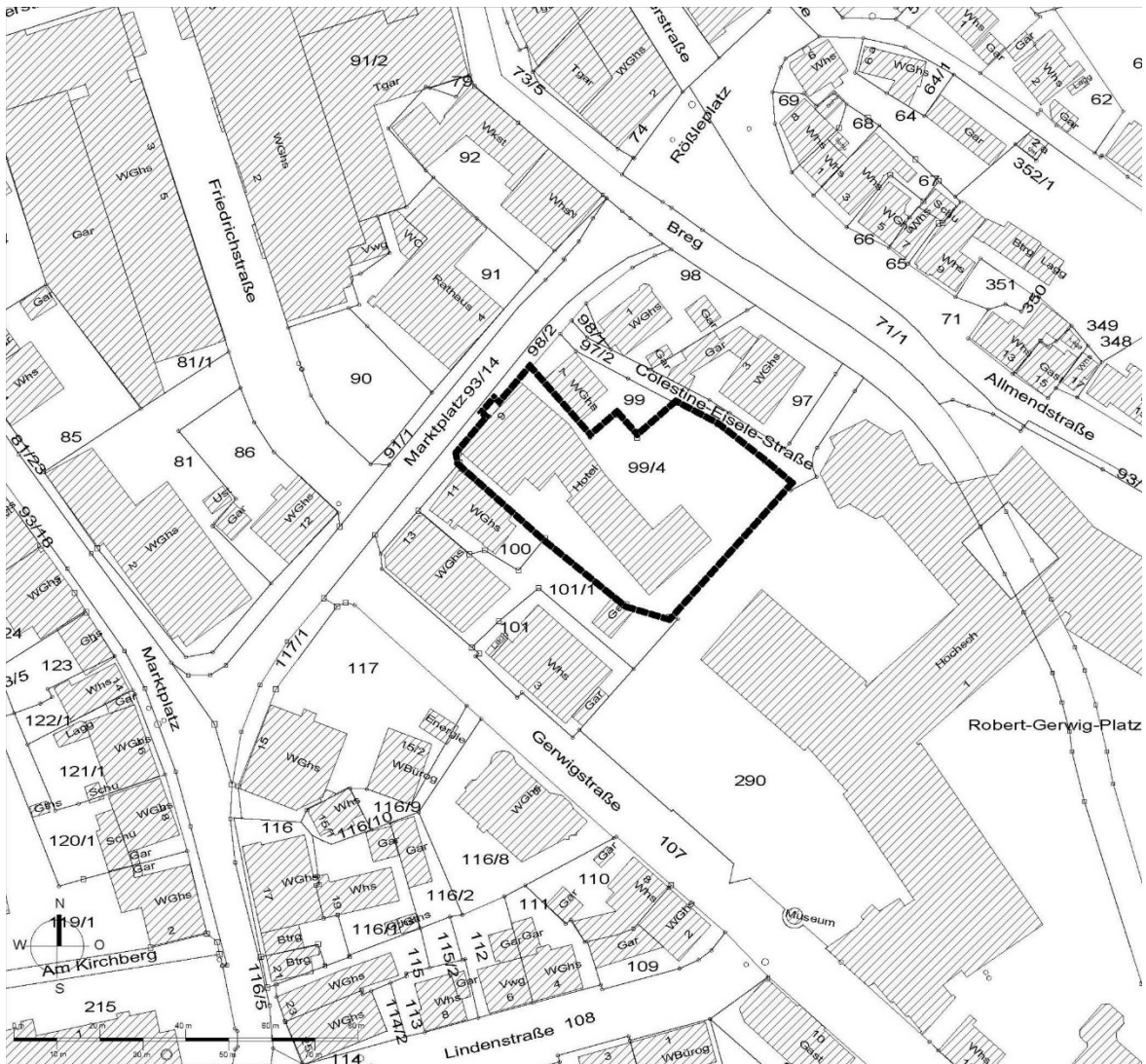
Um das Verfahren nunmehr abzuschließen ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB der Satzungsbeschluss zu fassen. Der Bebauungsplan tritt nach der Ausfertigung durch den Bürgermeister, mit der öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Zur Sicherung der Bauleitplanung in dem vorgenannten Verfahrensgebiet, hat der Gemeinderat der Stadt Furtwangen am 31. Mai 2016 nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses, in öffentlicher Sitzung eine Veränderungssperre erlassen. Die Veränderungssperre wurde nach § 14 BauGB als Satzung beschlossen. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 10. April 2018, wurde die vorbezeichnete Veränderungssperre um ein weiteres Jahr verlängert. Gemäß § 17 (5) BauGB tritt die Veränderungssperre automatisch mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Furtwangen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt über den „Marktplatz“ im Nordwesten und die „Cölestine-Eisele-Straße“ im Südosten. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 99/4. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,23 ha.

Das Plangebiet wird wie in nachfolgender Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Stand der Vorberatungen

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans und der Beschluss zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfolgte am 31.05.2016 in öffentlicher Sitzung. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans und dazugehörige Örtliche Bauvorschriften mit Begründung fand im Zeitraum vom 31.01.2019 bis 08.03.2019 statt.

Kosten und Finanzierung

Die Planungs- und Honorarkosten werden nach Aufwand abgerechnet. Gemäß dem Vertragsangebot wird für die Bauleitplanung mit Kosten in Höhe von 10.000 € gerechnet, welche im Rahmen der Haushaltsmittelanmeldung entsprechend unter der Produktgruppe 51100000 eingeplant wurden.