



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

Sachbearbeiter : Laule, Johannes

Aktenzeichen : 621.41

Vorlage Nr. : GR 2021/341

Datum : 24.11.2021

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

Anlagen : Entwurf Deckblatt BB-Plan
Entwurf Begründung BB-Plan
Entwurf Satzung BB-Plan
Lageplan Bauantrag
Ansichten/Schnitte Bauantrag
Grundrisse Bauantrag

Thema:

Erweiterung Rehaklinik Katharinenhöhe;

1. Aufstellung und Auslegung Bebauungsplan
"Katharinenhöhe - 3. Änderung"

2. Erteilung Einvernehmen zum Bauantrag auf
Flst.Nr. 501, Oberkatzensteig, Furtwangen

öffentlich

Vorschlag zur Beschlussfassung im Gemeinderat am 14.12.2021

1. Für den im Lageplan dargestellten Abgrenzungsbereich wird der Bebauungsplan „Katharinenhöhe-3. Änderung“ im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt.
2. Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus dem Deckblatt/Lageplan und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 14.12.2021 wird gebilligt und dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bebauungsplanverfahren einzuleiten und hierzu eine Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
4. Das gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB für den beantragten Erweiterungsbau auf Grundstück Flst. Nr.: 501, Gemarkung Furtwangen, Oberkatzensteig 11, wird erteilt.

Sachverhalt mit Erläuterungen und Begründungen

Die Rehabilitationsklinik Katharinenhöhe hat sich in der jetzigen Form aus einem Kindererholungsheim entwickelt. Am gleichen Standort bestand schon 1900 das jetzige Verwaltungs- und Personalgebäude, in den 1920er Jahren entstand der größere Trakt des späteren Kinderheimes. Schon im Jahr 1980 hat die Stadt Furtwangen den Bebauungsplan „Katharinenhöhe“ aufgestellt, um das seinerzeitige Kindererholungsheim mit den damaligen Anforderungen entsprechend zu erweitern und umzubauen. Die sich regelmäßig verändernden Anforderungen nach therapeutischen und medizinischen Maßnahmen machten in den vergangenen Jahren regelmäßige bauliche Veränderungen am bestehenden Standort erforderlich. Zum Neubau eines Therapietraktes mit Räumen für Krankengymnastik, Fango, Arzt-, Schwesternzimmer, Sozialpädagogik usw. ist im Jahr 1995 eine erste Änderung des Bebauungsplanes und aufgrund dessen eine beträchtliche Erweiterung erfolgt.

Die Bebauungsplanverfahren „Katharinenhöhe, 2.Änderung“ bzw. „Katharinenhöhe, Ergänzung zur 2. Änderung“ wurden 2002/2003 abgewickelt und haben weitere bauliche Entwicklungen ermöglicht. Bereits damals wurden im Zuge des Bauvorhabens im östlichen Plangebiet derart mächtige Felsplatten vorgefunden, welche eine bauliche Umplanung erforderlich machten.

Im Jahr 2013 wurde ein weiterer Erweiterungsbau beantragt, welcher hinsichtlich der Baugrenzen nicht dem Bebauungsplan entsprach. Die Stadt Furtwangen hat damals gegenüber der Baurechtsbehörde die Verpflichtung abgegeben, den Bebauungsplan hinsichtlich der Baugrenzen entsprechend anzupassen.

Am 16.November 2021 wurde ein Bauantrag für einen weiteren Erweiterungsbau im südwestlichen Bereich des Grundstücks Flst. Nr.: 501, Gemarkung Furtwangen, Oberkatzensteig 11 eingereicht. Der Antrag beinhaltet die bauliche Erweiterung mit zwei Tagungsräumen, Zimmerfamilienwohnungen, balneologische Abteilung, Indoor-Erlebnis-Kinderspielbereich, Physiotherapie und medizinische Trainingstherapie. Der Erweiterungsbau soll analog der bereits in Teilbereichen vorhandenen Flachdachbebauung, mit drei Vollgeschossen in Flachdachbauweise ausgeführt werden. Bereits nach dem vorhandenen Bebauungsplan ist die Ausführung mit einem begrünten Flachdach in Teilbereichen zugelassen.

Durch den nun vorliegenden Bauantrag werden die festgesetzten Baugrenzen um ca. 20 Meter überschritten. Für die nun zu bebauende Teilfläche ist im bestehenden Bebauungsplan in der Fassung der 2. Ergänzung teilweise eine (private) Straßen- und Parkplatzfläche festgesetzt. Aus Sicht der Verwaltung sollte der Bebauungsplan durch ein Deckblatt im Bereich des nun beantragten Erweiterungsbaus und im Bereich der 2014/2015 erstellten östlichen Erweiterungsbaus geringfügig geändert werden. Das Deckblatt beinhaltet lediglich die Verschiebung/Anpassung der Baugrenzen an die bereits vorhandene Bauflucht, sowie die Verkleinerung der privaten Verkehrsflächen. Die Nutzungsschablonen und die textlichen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Erschließung des Gebietes wird weiterhin über die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet. Die Verwaltung empfiehlt den Entwurf des Bebauungsplanes „Katharinenhöhe-3.Änderung“ bestehend aus dem Lageplan/Deckblatt, sowie der Begründung zu billigen und anschließend eine Offenlage mit Beteiligung der Fachbehörden, Öffentlichkeit und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einzuleiten. Abschließend wird empfohlen, dass gemeindliche Einvernehmen nach §36 BauGB zum vorliegenden Bauantrag zu erteilen.

Stand der Vorberatungen

Keine

Kosten und Finanzierung

Die für die Durchführung des Verfahrens erforderlichen Planunterlagen werden vom Bauherrn gestellt. Die gesamte Abwicklung des Verfahrens erfolgt durch das Stadtbauamt. Fremdkosten für das BB-Planverfahren werden nicht erwartet.