

Begründung

Bebauungsplan "Hotel und Gasthaus Ochsen" und

Örtliche Bauvorschriften "Hotel und Gasthaus Ochsen"

Stadt Furtwangen, Schwarzwald-Baar-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zur Stadt
2. Ziel und Zweck der Planung
3. Verfahren
4. Überörtliche Planungen
 - 4.1 Landesentwicklungsplan 2002
 - 4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003
5. Örtliche Planungen
 - 5.1 Flächennutzungsplan
 - 5.2 Bestehende Bebauungspläne
 - 5.3 Bestehende Satzungen (§ 74 LBO)
6. Angaben zum Plangebiet
 - 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans
 - 6.2 Örtliche Rahmenbedingungen
7. Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Grobeinschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter
8. Städtebauliche Konzeption
9. Maßnahmen zur Verwirklichung
 - 9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung
 - 9.2 Stromversorgung
 - 9.3 Müllentsorgung
 - 9.4 Fernmeldetechnische Versorgung
10. Festsetzungen zum Bebauungsplan
 - 10.1 Art der baulichen Nutzung
 - 10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
 - 10.3 Stellung baulicher Anlagen
 - 10.4 Stellplätze und Nebenanlagen
11. Örtliche Bauvorschriften
 - 11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper
 - 11.2 Ordnungswidrigkeiten
12. Flächenbilanz

1. **Angaben zur Stadt**

Die Stadt Furtwangen liegt im Westen des Landkreises Schwarzwald-Baar-Kreis und ist dem Regierungsbezirk Freiburg zugehörig. Die kreisfreie Großstadt Freiburg befindet sich in ca. 45 km Entfernung, die Kreisstadt Villingen-Schwenningen in ca. 27 km Entfernung. Freiburg ist über die B 500 und die B 31 in ca. 50 Minuten zu erreichen, Villingen-Schwenningen über die B 500 und die B 33 in ca. 30 Minuten. Die Stadt Furtwangen hat 9.133 Einwohner (Statistisches Landesamt BW, Stand 2/2018).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt.

2. **Ziel und Zweck der Planung**

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.

3. **Verfahren**

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

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von ca. 868 m² fest, demnach liegt dessen Grundfläche unter der in § 13a (2) BauGB vorgegebenen Obergrenze von maximal 20.000 m².

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da keine Vorhaben festgesetzt sind, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter gibt und es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist nicht erforderlich und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

4. **Überörtliche Planungen**

4.1 **Landesentwicklungsplan 2002**

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Stadt Furtwangen dem „ländlichen Raum im engeren Sinne“ zu und formuliert folgenden allgemeinen Grundsatz (Quelle: LEP 2002, Kap. 2.4.3.3):

- Günstige Voraussetzungen für die Erholung und den Tourismus sollen genutzt und dafür erforderliche Infrastrukturangebote bereitgestellt werden.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 legt Furtwangen im Netz der Zentralen Orte als Unterzentrum fest. Die Stadt liegt südlich der Landesentwicklungsachse Triberg – St. Georgen – Villingen-Schwenningen. Das Plangebiet liegt innerhalb der im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsfläche.

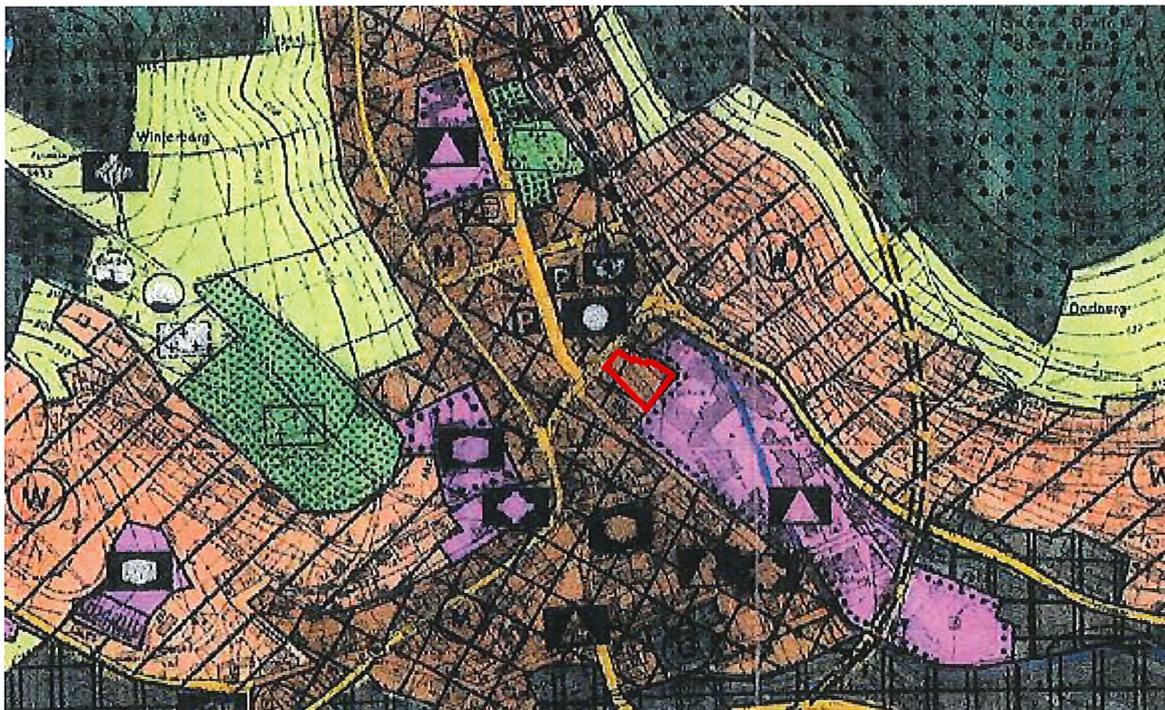
Der Regionalplan weist Furtwangen als Touristisches Zentrum aus, in dem die leistungsfähige touristische Infrastruktur weiterentwickelt werden soll.

Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans.

5. Örtliche Planungen

5.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen – Gütenbach (rechtskräftig seit 18.12.2002) 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.



Flächennutzungsplan Verwaltungsgemeinschaft Furtwangen - Gütenbach

5.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedrichstraße – Rössleplatz“ (rechtskräftig seit 05.01.1994). Dieser setzt gegenüber des Marktplatzes Flächen für den Gemeinbedarf sowie ein Kerngebiet mit Grundflächenzahlen zwischen 0,7 und 1,0 fest. Die Geschossflächenzahlen betragen zwischen 1,6 und 2,7. Zudem ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Im Südosten an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allmendstraße“ (rechtskräftig seit 02.07.1965). Hier befindet sich die Hochschule Furtwangen. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich ein Sondergebiet sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Baumassenzahl von 5,0 in offener Bauweise fest.

5.3 Bestehende Satzungen (§ 74 LBO)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Richtlinie der Stadt Furtwangen über die Zulassung von Dachaufbauten (rechtskräftig seit 21.08.1990). Diese Richtlinie legt die Zulässigkeit und Gestaltung von Dachaufbauten fest.

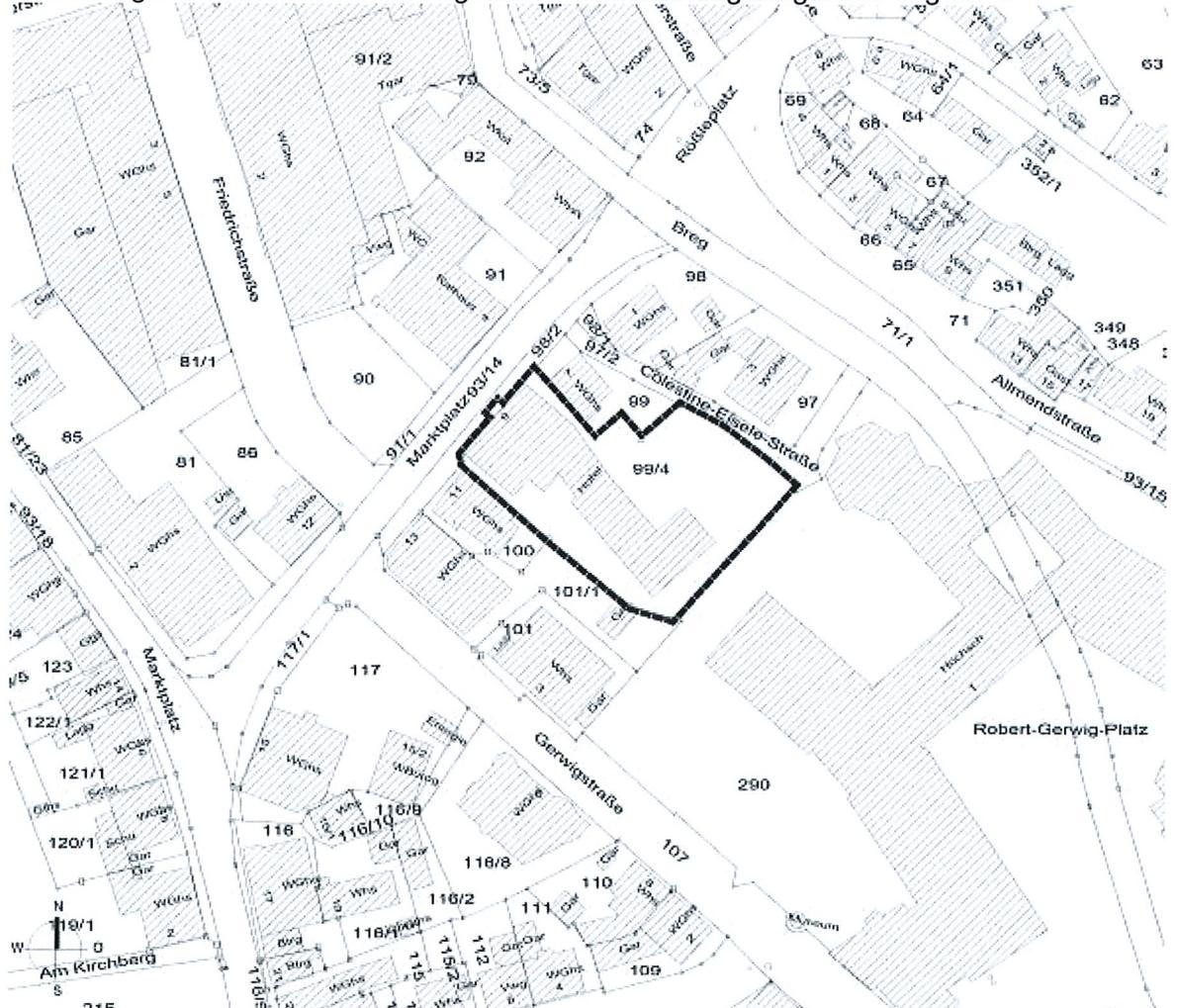
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung über die Stellplatzverpflichtung in der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997). Nach dieser Satzung wird die Zahl der Stellplätze für Wohnungen über 35 m² auf 1,5 erhöht.

6. Angaben zum Plangebiet

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Furtwangen. Es wird begrenzt durch den Marktplatz und den Campus der Hochschule im Südosten. Im Nordosten und Südwesten grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet. 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:



Geltungsbereich Bebauungsplan „Hotel und Gasthof Ochsen“, Abbildung ohne Maßstab

6.2 Örtliche Rahmenbedingungen

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Bestandsgebäude des Hotels und Gasthauses Ochsen, Bäume und Parkplätze. Im Nordwesten grenzen der Marktplatz, das Rathaus sowie ein verkehrsberuhigter Bereich an. Im Süden und Norden grenzen Wohn- und Geschäftshäuser an das Plangebiet. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich der Fluss Breg. Im Südosten liegt die Hochschule.

7. Umweltverträglichkeit

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sind nicht erforderlich.

Kenntnisse über das Vorkommen besonders geschützter Arten nach dem Bundesnaturschutzgesetz liegen nach derzeitigem Sachstand nicht vor. Unabhängig davon sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG einzuhalten. Bei Bedarf sind von den Eigentümern rechtzeitig die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen zu veranlassen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis abzustimmen.

7.1 Grobeinschätzung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

Der Eingriff erfolgt nur in einem sehr geringen Umfang auf einer bereits bebauten innerstädtischen Fläche. Der Großteil des ehemaligen Baumbestandes im Nordwesten des Plangebiets wurde bereits im Frühjahr 2018 von einem privaten Dienstleistungsunternehmen gefällt. Die Stadt Furtwangen wurde von dieser Maßnahme nicht in Kenntnis gesetzt. Die übrigen Bestandsbäume sind zu erhalten, da diese als Lebensraum für Tiere und als potenzielle Höhlenquartiere geeignet sind. Zudem muss vor Beginn von Bauarbeiten durch eine fachkompetente Person sichergestellt werden, dass sich dort keine Fortpflanzungs-, Nist- oder Ruhestätten geschützter Arten befinden. Sollten bei der Überprüfung entsprechende Beeinträchtigungen ermittelt werden, so müssen Rodungsarbeiten, Abbruch von Gebäuden bzw. bauliche Maßnahmen an Fassaden und Dächern im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Durch die Erhaltung des bestehenden Baumbestandes ist nicht von einer Verletzung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen und von einer Beeinträchtigung der vorhandenen biologischen Vielfalt auszugehen.

Fläche / Boden

Bei den Flächen innerhalb des Plangebiets handelt es sich um eine bereits bebaute und dementsprechend teilweise versiegelte Fläche. Eine zusätzliche Versiegelung ist nur noch in einem geringen Umfang möglich. Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und die Flächenversiegelung grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Erhebliche Auswirkungen auf den Boden sind dadurch nicht zu erwarten. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Schutz und Erhalt von Oberboden wird verwiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung von Altlasten bei Aushubarbeiten das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu benachrichtigen ist.

Wasser

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Furtwangen angeschlossen. Zufahrten und Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und die Flächenversiegelung grundsätzlich auf ein Mindestmaß zu begrenzen, sodass Beeinträchtigungen der natürlichen Rückhaltefunktion des Bodens bei Flächenversiegelungen abgemildert werden.

Das Plangebiet tangiert das Überschwemmungsgebiet der Breg. Der Fluss befindet sich in ca. 35 m Entfernung. Es wird darauf hingewiesen, dass Vorkehrungen zum Schutz des

Grundwassers sowie zum Schutz gegen Hochwasser zu treffen sind. Der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung werden von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht beeinflusst. Fließ- oder Stillgewässer sind nicht betroffen.

Luft / Klima

Erhebliche Veränderungen der Luftqualität und des Mikroklimas sind aufgrund von Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Die zu erhaltenden Bestandsbäume beeinflussen die Luftqualität und das Mikroklima positiv.

Landschaft

Aufgrund der Orientierung des Maßes der baulichen Nutzung am Bestand, ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu rechnen.

Mensch und menschliche Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind durch die Planung nicht zu erwarten. Mit der Sicherung der Hotel- und Gasthausnutzung wird ein positiver Beitrag zur Freizeitgestaltung für die Bevölkerung geleistet.

Kultur und sonstige Sachgüter

Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern muss ebenfalls nicht ausgegangen werden. Die getroffenen Festsetzungen sichern den im Plangebiet befindlichen Gebäudekomplex in seinem Bestand. Zugleich sichern diese eine am historischen Bestand der Innenstadt orientierte behutsame bauliche Entwicklung.

Der Bebauungsplan wird daher mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein.

8. Städtebauliche Konzeption

Die bestehenden Kubaturen und Nutzungen sind zu erhalten, damit wird auf das historisch geprägte Stadtgefüge angemessen reagiert.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Marktplatz im Nordwesten sowie über die Cölestine-Eisele-Straße im Nordosten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

9.1 Wasserversorgung / Schmutzwasserableitung / Entwässerung

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Furtwangen angeschlossen, somit ist die Versorgung mit Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser sowie die Schmutzwasserableitung und Entwässerung gewährleistet.

Drän- oder Quellwasser darf nicht an die vorhandene Schmutz-/ Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Auf Hausdrainagen ist grundsätzlich zu verzichten. Bauteile unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z. B. „weiße Wanne“, auskragende Kellerbodenplatte etc.). Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen o. ä. dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

9.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet.

9.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftskonzepte des Landkreises und der Stadt gewährleistet.

9.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung ist gewährleistet.

10. Festsetzungen zum Bebauungsplan

10.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Restaurant-Hotel“ festgesetzt. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen zum Betreiben eines Hotel- und Beherbergungsbetriebes, Schank und Speisewirtschaften, zugehörige Wellness-, Fitnessbereiche, Tagungs- und Veranstaltungsräume. Die für die Nutzung des Restaurant- und Hotelbetriebs erforderlichen Nebenanlagen und Nebengebäude sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ebenfalls zulässig. Die maximale Bettenzahl von Hotel- und Beherbergungsbetrieben ist begrenzt.

10.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die Beschränkung der maximalen First- und Traufhöhe ausreichend bestimmt. In Anlehnung an die vorhandene innerstädtische Verdichtung ist die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind die Gebäudelängen im Rahmen der Baugrenzen nicht begrenzt.

10.3 Stellung baulicher Anlagen

Innerhalb des Teilgebiets SO 1 ist die Hauptfirstrichtung vorgegeben. Gebäude sind traufständig an der Straße „Marktplatz“ auszurichten.

10.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Abstellmöglichkeiten für PKW in Form von Stellplätzen sind auf dem Baugrundstück vorgesehen. Stellplätze sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche möglich. Stellplätze sind nach der Stellplatzsatzung der Stadt Furtwangen (rechtskräftig seit 17.12.1997) herzustellen.

Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung der Baukörper

Um ein den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen entsprechendes Ortsbild zu bewahren und den Gestaltungsansprüchen des sensiblen Innenstadtbereichs gerecht werden zu können, sind Festsetzungen zu der äußeren Gestalt von Gebäuden getroffen worden. Das Ziel ist es, das geordnete Gesamtbild der Innenstadt zu bewahren und gleichzeitig einen gewissen Gestaltungsspielraum zu eröffnen.

Innerhalb des Plangebiets sind im vorderen Bereich des Grundstücks hin zum Marktplatz die traditionelle Dachform Satteldach vorgeschrieben. Im rückwärtigen Bereich sind geneigte Dächer zulässig. Mindestneigung von 40° ist einzuhalten. Dacheindeckungen sind in nichtreflektierenden und nicht glänzenden ziegelroten bis braunen und anthraziten Farbtönen auszuführen.

Die Fassadengestaltung ist entsprechend den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen in Sockel, Erdgeschosszone, Obergeschosszone und Dachraum zu gliedern. Fenster haben ein

hochrechteckiges Format und eine Teilung aufzuweisen. Das Aufstellen bzw. Anbringen von Werbeanlagen, Werbeschriften und Stechschildern ist beschränkt.

In Anlehnung an die Richtlinien der Stadt Furtwangen über die Zulassung von Dachaufbauten (rechtskräftig seit 21.08.1990) wird durch die Festsetzungen von gestalterischen Vorgaben zu Dachaufbauten eine behutsame Ergänzung der bestehenden Dachlandschaft gewährleistet.

11.2 Ordnungswidrigkeiten

Damit Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften mit Bußgeld verfolgt werden können, werden im Sinne des § 75 (3) 2 LBO die Ordnungswidrigkeiten aufgeführt. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig.

12. Flächenbilanz

Gesamtgebiet	ca. 0,23 ha	100,0 %
Sondergebiet „Restaurant-Hotel“	ca. 0,23 ha	100,0 %

Reutlingen, den

~~Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL~~

Furtwangen, den 11. APR. 2019

Josef Herdner
Bürgermeister

