

Gemeinderatssitzung am 23. November 2022

Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“

- Billigung des Bebauungsplanentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schiltach hat am 05.05.2021 in ihrer öffentlichen Gemeinderatssitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Hotel“ beschlossen, um am südlichen Stadtrand die Errichtung eines Hotels zu ermöglichen.

Planungsrechtlich ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Hotel“ vorgesehen. Durch die geplante Entwicklung einer bisher unbebauten Fläche im Innenbereich, kommt für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung.

Nachdem die Überlegungen für den Bau eines Hotels auf dem Parkhaus in der Hauptstraße nicht mehr aktuell sind, wurde als Ersatzstandort die Fläche der Schramberger Wohnungsbau GmbH in der Schenkzeller Straße oberhalb des Nordportals des Schloßbergtunnels als möglicher Standort für das geplante Bauvorhaben ermittelt.

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist durch Einfamilienhäuser und gewerbliche Nutzung geprägt.

Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf einer ca. 0,2 ha großen Fläche planungs- und bauordnungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Hotelanlage zu schaffen, um Unterkunftsmöglichkeiten für Geschäftsreisende und einzelne Touristen zu bieten.

Die Erschließung erfolgt über die nördlich gelegene Schenkzeller Straße. Die topographischen Gegebenheiten ermöglichen den Bau von Carports an der Erschließungsstraße sowie die Planung von Aufenthaltsräumen mit begrünten Vorflächen im darüberliegenden Erdgeschoss.

Das Konzept sieht eine Eingrünung des Gebietes mit Laubbäumen vor, sodass insgesamt ein viergeschossiges Gebäude in zeitgemäßer Bauweise entstehen kann, welches sich harmonisch in die Umgebung einfügt.



Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“, Büro Fritz & Grossmann Umweltplanung GmbH 11/2022

Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebiets

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche befindet sich am südlichen Stadtrand der Stadt Schiltach und liegt auf einer Höhe von ca. 348,93 m bis 358,55 m ü. NHN.

Der ca. 0,2 ha große Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 22114/4, 22114/5, 22114/6, 22114/7, 22114/8, 22114/9 und 22114/10.

Das Plangebiet wird im Norden durch Schenkzeller Straße (Flst. 32) begrenzt.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg auf dem Flst. 2214/11.

Im Westen und Osten grenzen bebaute Grundstücke (Flst. 2215 und 2214/3) an das Plangebiet an .

Die nachfolgende Abbildung stellt die räumliche Lage dar.

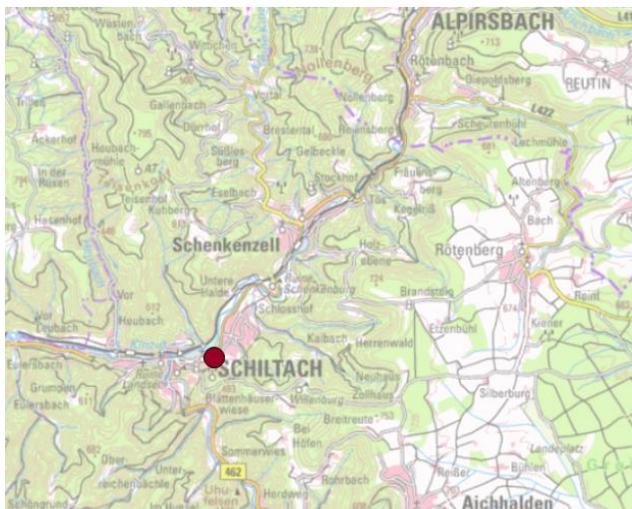


Abbildung 2: Übersichtslageplan, unmaßstäblich (Plangebiet = rot)

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs kann den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

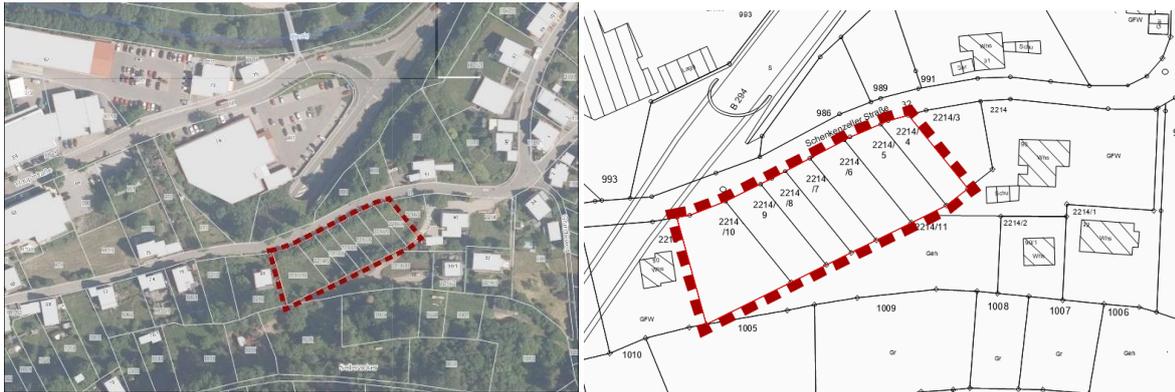


Abbildung 3: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“, (Plangebiet = dunkelrote Balkenlinien)

Übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet „Sondergebiet Hotel“ bestehen keine entgegenstehenden Ausweisungen im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg aus dem Jahr 2003, da dieses dort als „Siedlungsfläche“ ausgewiesen ist.

Der Bebauungsplan steht somit keinen Zielen der Raumordnung entgegen.

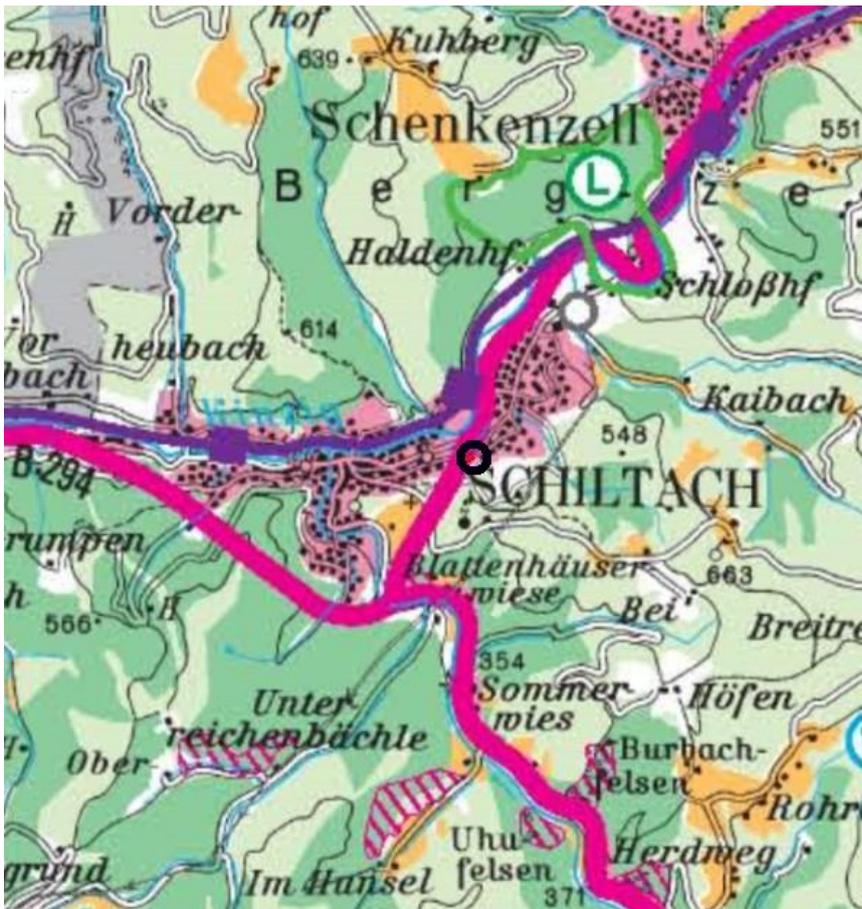


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg, 2003 (Plangebiet = schwarze Umrandung), unmaßstäblich

Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schiltach-Schenkzell, 2. Änderung, aus dem Jahr 2008 stellt das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dar.

Gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind Beherbergungsbetriebe in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig.

Bebauungspläne sind aus dem verbindlichen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da das gesamte Plangebiet im Flächennutzungsplan nicht als Sondergebiet dargestellt ist, müsste der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die Veranlassung der Berichtigung im Flächennutzungsplan obliegt der Stadt Schiltach.

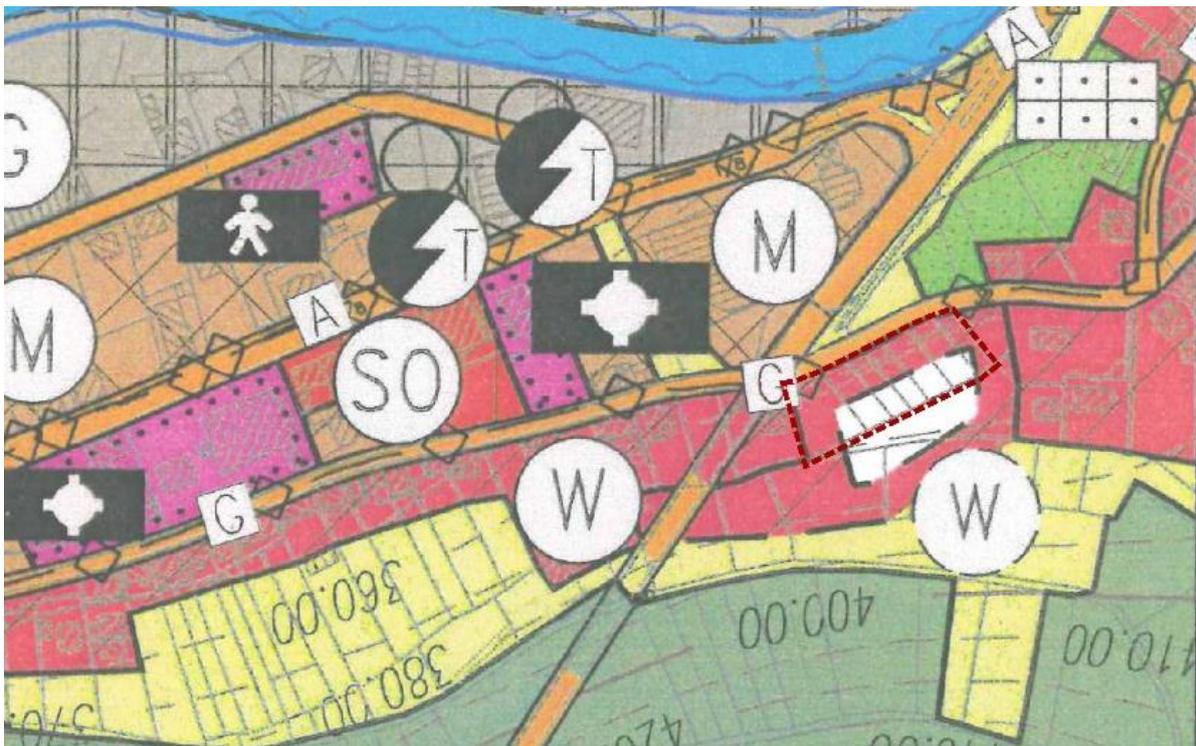


Abbildung 5: Ausschnitt des FNP, unmaßstäblich, (Plangebiet = dunkelrote Balkenlinien)

Erschließung

Das Plangebiet liegt direkt an Schenkzeller Straße (Flst. 32), sodass eine gute verkehrliche Erschließung sich aus dem Bestand ergibt und keine zusätzlichen Maßnahmen hierzu erforderlich sind.

Außerdem wird das Plangebiet durch den öffentlichen Personennahverkehr über die ca. 50,0 m östlich gelegene Bushaltestelle „Gärtnerei Becker“ erschlossen.

Die Strom-, und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist möglichst getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten und zur Versickerung zu bringen, soweit dies unschädlich möglich und wirtschaftlich vertretbar ist. Es ist daher vorgesehen auf Ebene des Baugesuchs die vertretbare Machbarkeit der Versickerung mittels Schürfgruben zu prüfen.

Ist eine Versickerung technisch und wirtschaftlich unverhältnismäßig, muss das Regenwasser kontrolliert und verzögert in den Mischwasserkanal abgeleitet werden. Die Höhe des Drosselabflusswertes sowie das erforderliche Retentionsvolumen sind im Rahmen des Baugesuchs zu ermitteln und mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Nach der Auslegung des Bebauungsplanes werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anschließend wird der Entwurf des Bebauungsplans für den Satzungsbeschluss aktualisiert und ggf. geändert. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses erfolgen im Gemeinderat.

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Gemeinderatssitzung am 23.11.2022 vorgestellte Entwurf zum Bebauungsplan „Sondergebiet Hotel“ in Plan und Text (planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) mit Begründung, Umweltbeitrag und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird gebilligt.
2. Die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs " Sondergebiet Hotel " wird beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu veranlassen.

Anlagen (Fassung vom 17. November 2022)

- 1) Lageplan des Bebauungsplans
- 2) Textteile des Bebauungsplans bestehend aus den planungsrechtlichen Festsetzungen, den Örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO BW zum Bebauungsplan sowie der Begründung
- 3) Umweltbeitrag
- 4) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)