ROTTWEILER ING.- UND PLANUNGSBÜRO GmbH
Wilfried Baiker • André Leopold Dipl. Ing.
STADIONSTRASSE 27
Telefon: 0741/ 280 000 0
78628 ROTTWEIL
Telefax: 0741/ 280 000 50

GEMEINDE **BAD DÜRRHEIM**

ORTSTEIL **BAD DÜRRHEIM**

LANDKREIS **SCHWARZWALD – BAAR - KREIS**

Flächennutzungsplan

13. Punktuelle Änderung

>>SONDERGEBIET KUR / KLINIK / TOURISMUS / HOTEL<<

Begründung

Ziffer	Inhalt
1.	Allgemeines
2.	Rechtsgrundlagen
3.	Verfahrenshergang
4.	Beschreibung der Änderung
5.	Zweck und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans
6.	Bedarfsbegründung
7.	Planungsalternativen
8.	Übergeordnete Planungen
9.	Umweltbericht
Anlage:	zeichnerischer Teil

1. Allgemeines

Anlass für die vorliegende 13. Punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des der Stadt Bad Dürrheim ist die geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans *„Hotelresort Parasol"*.
Die Flächen in diesem Bereich sind bisher im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur / Klinik" ausgewiesen. Der vorliegende, sich im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hotelresort Parasol" sieht hier vorwiegend eine touristische Nutzung vor.

Nachdem nun das Flurstück 2908 durch einen Investor erworben werden konnte, ist hier die Umsetzung eines Hotelresorts mit Veranstaltungs- und Tagungsräumen sowie angegliederter Vollgastronomie und Ferienwohnungen möglich. Der Investor plant hier auf einer Fläche von ca. 10.000 m² 69 Hotelzimmer und 35 Ferienwohnungen zu schaffen. Dies kommt dem Interesse der Stadt Bad Dürrheim entgegen, da die Stadt sehr stark touristisch ausgerichtet ist.

Am 21.07.2021 hat der Gemeinderat hierzu einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan *„Hotelresort Parasol"* gefasst und beschlossen, dass dieser in einer frühzeitigen Beteiligungsphase nun in ein entsprechendes Bauleitplan-Verfahren einsteigen soll.

Da die Nutzungen zwar im Bereich eines Sondergebiets liegen sollen, aber dieses nicht explizit auch touristische Nutzungen vorsieht, hat der Gemeinderat am 21.07.2021 beschlossen, dass der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich punktuell geändert werden soll und die Sondergebietsnutzung um touristische Nutzungen ergänzt werden soll.

2. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I. S. 4147), bildet die rechtliche Grundlage für die vorliegende 13. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes.
Weitere Grundlagen für die Ausarbeitung des FNP bilden die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 33)) sowie die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). Der Begründung zur FNP-Änderung (= vorliegender Textteil) wird ein gesonderter Umweltbericht als Bestandteil der Begründung beigelegt.

3. Verfahrenshergang

Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB

Aufstellungsbeschluss (Verbandsversammlung) am 21.07.2021
ortsübliche Bekanntmachung:
in den einzelnen Gemeinden am am 18.11.2021

Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (1) BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit vom 29.11.2021 bis 30.12.2021

Behördenbeteiligung § 4 (1) BauGB
frühzeitige Beteiligung der Behörden / sonstiger Träger öffentlicher Belange
Anschreiben vom 25.11.2021 vom 29.11.2021 bis 30.12.2021

Anregungen § 4 (1) und 3 (1) BauGB
Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Beschluss zur Offenlage am .....

Öffentliche Auslegung § 3 (2) BauGB

Auslegungsbeschluss am .....

Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:
in den einzelnen Gemeinden am .....

Benachrichtigung der nach § 4 (1) Beteiligten mit Anschreiben vom am .....

Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....

Anregungen § 4 (2) und 3 (2) BauGB

Behandlung der vorgebrachten Anregungen am .....

Wirksamkeitsbeschluss

Feststellung des Entwurfs am .....
Benachrichtigung der nach § 4 Beteiligten am .....

Genehmigung § 6 BauGB
Genehmigung des Flächennutzungsplanes mit
Erlass des Landratsamtes Schwarzwald–Baar -Kreis am .....

Bekanntmachung § 6 (5) BauGB
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung durch
Die Stadt Bad Dürrheim am .....

4. Beschreibung der Änderung

Das Plangebiet innerhalb der Stadt Bad Dürrheim, diese liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis innerhalb des Regierungsbezirks Freiburg. Das FNP-Gebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Stadt Bad Dürrheim - Kernstadt.
Der Geltungsbereich des FNP zählt zum Verbandsgebiet des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg. Die Stadt Bad Dürrheim ist in der Strukturkarte des Regionalplans als „Kleinzentrum" und „touristisches Zentrum" ausgewiesen.

Bild 1: Auszug aus des Strukturkarte (Regionalplan Schwarzwald–Baar-Heuberg)

Das Gebiet liegt direkt an der „Huberstraße" im Einzugsgebiet der Kernstadt, nur unweit des Gesundheitszentrums „Solemar". Der Änderungsbereich umfasst nunmehr eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird aktuell im Flächennutzungsplan als „Sondergebiet Kur / Klinik" dargestellt. Bestehende Bebauungspläne sind für das Plangebiet keine vorhanden.

Bild 2: Luftbild Plangebiet

An das Plangebiet grenzt im Norden ein Wohn- und Mischgebiet und im Osten zum einen die „Stille Musel“ und in deren Fortsetzung die Parkplätze des „Solemar“ sowie ein Wohnmobilstellplatz.

5. Zweck und Inhalt der Änderung des Flächennutzungsplans

Durch die vorgesehene FNP-Änderung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines barrierefreien Hotelresorts mit 69 Zimmern und 35 Ferienwohnungen geschaffen werden. Die Anzahl der Hotel- und Gastronomiebetriebe sind seit ein paar Jahren rückläufig, obgleich die Zahl der Übernachtungen in Bad Dürrheim zunimmt. Ein Bedarf an weiteren Hotelbetrieben ist vorhanden und auch zur Unterhaltung der kostenintensiven Freizeiteinrichtungen dringend notwendig.
Für das vorliegende Gebiet ist nun ein Investor vorstellig geworden, der die Bereiche erworben hat und hier das entsprechende Hotelresort errichten möchte. Ein entsprechendes Bebauungsplan-Verfahren wurde am 21.07.2021 durch den Gemeinderat der Stadt Bad Dürrheim eingeleitet.. Um diese auch deutlich zu manifestieren, soll der FNP für das Gesamtgebiet punktuell geändert werden.

Bild 3: Bebauungsplan Vorentwurf „Hotelresort Parasol“

Im genehmigten Flächennutzungsplan – 1. Fortschreibung ist der Änderungsbereich derzeit als „Sondergebiet Kur / Klinik“ dargestellt.

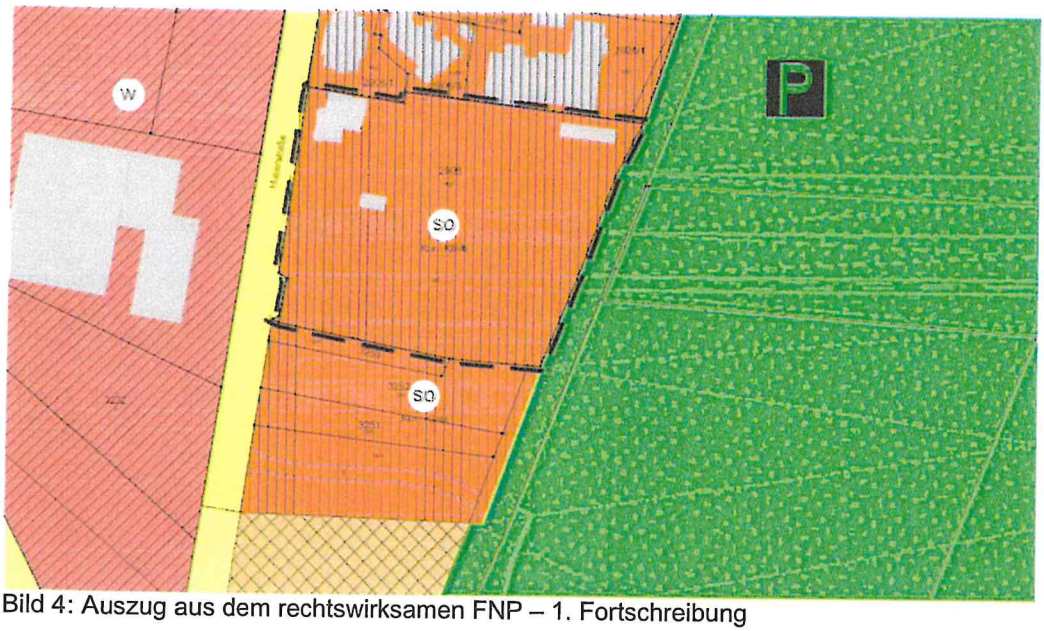

Bild 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP – 1. Fortschreibung

6. Bedarfsbegründung

Die Flächenausweisung von ca. 1,0 ha „Sondergebiet Kur / Klinik / Tourismus“ ist für die Stadt Bad Dürrheim enorm wichtig. Die Lage des Plangebiets, in unmittelbarer Nähe zum Kurpark und zum Gesundheitszentrum „Solemar“, ist ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Tourismus in Bad Dürrheim. Dies ist unter anderem auch ein wichtiger regionalplanerischer Belang, der bereits im Regionalplan 2003 thematisiert wurde. Bad Dürrheim ist ein „touristisches Zentrum“, hier sind der Erhalt und Ausbau dessen wichtige städtebauliche Belange. Auch die Nähe zur Innenstadt und die fußläufige Verbindungslage sind gewichtige Argumente für den Standort.

Die Zahl der Übernachtungen sind in Bad Dürrheim in den vergangenen Jahren stets angestiegen. Von 2010 bis 2019 hat sich die Zahl der Übernachtungen von ca. 510.000 auf ca. 555.000 erhöht (aufgrund der epidemischen Lage sind Zahlen von 2020 nicht heranzuziehen). Im gleichen Zeitraum ist allerdings die Zahl der Beherbergungsbetriebe von 27 auf 24 gesunken. In 2010 standen in Bad Dürrheim noch 4.958 Schlafgelegenheiten zur Verfügung. Diese haben sich bis 2019 auf 4.123 reduziert. Man kann daraus folgern, dass hier ein weiterer Ausbau des Tourismus sicherlich durch die Schaffung moderner, barrierefreier Unterkünfte angekurbelt werden kann. Das vorliegende Projekt ist hier Baustein zum Erreichen dieser Ziele.

7. Planungsalternativen

Die Änderung der Planungsfläche von „Sondergebiet Kur / Klinik“ in „Sondergebiet Kur / Klinik / Tourismus“ kann nicht durch alternative Planungen ersetzt werden. Die vorliegende Planung ist städtebaulich dahingehend alternativlos, da die Lage in der Stadt in dieser Form einzigartig ist, vor allem durch die Nähe zu Kurpark und „Solemar“ sowie hinsichtlich der Anbindung an klassifizierte Straßen.
Flächen im Außenbereich können dadurch geschont und bestehende Immissionskonflikte gelöst werden. Aus diesem Grund wurden auch keine weiteren Standortalternativen untersucht.

8. Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg weist die Fläche der Planänderung als besiedelter Bereich aus. Weitere Ausweisungen oder Schutzgebiete sind dem Regionalplan diesbezüglich nicht zu entnehmen. Insofern sind hier keine Zielkonflikte zur Regionalplanung zu erwarten.

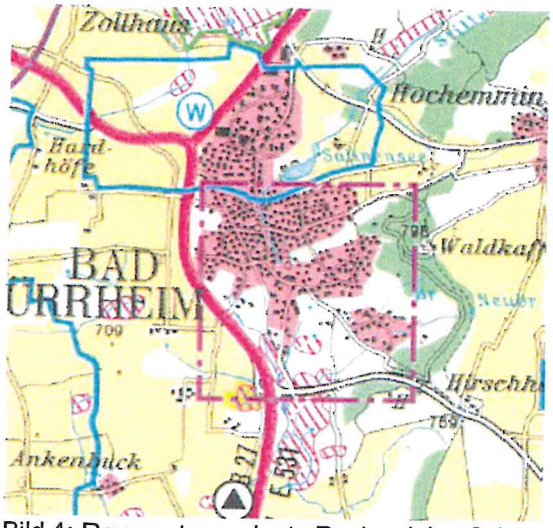

Bild 4: Raumnutzungskarte Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

9. Umweltbericht

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB wird ein Umweltbericht zur vorliegenden punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes erstellt. Der Umweltbericht mit Umweltprüfung ist als gesonderter Teil zur Begründung der 13. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes beigefügt.

Aufgestellt:

Bad Dürrheim, 21.07.2021

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausfertigt:

Bad Dürrheim,

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister