

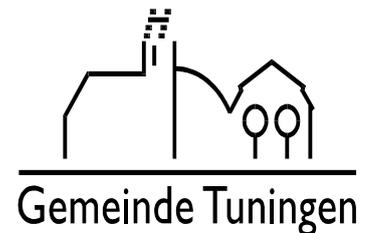
## Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2021-000023

**öffentlich**

Az.: 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 29.04.2021

TOP: 4

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Tankstelle + Boardinghouse B 523"**

#### **Information zum Stand der parallelen 50. FNP-Änderung Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan**

**Sachverständige:** Jürgen Metzger – Vorhabenträger  
Bilal Cinar – Vorhabenträger  
Henner Lamm - kommunalPLAN

**Befangen:** --

#### **Sachstandsbericht:**

##### **Aktueller Planungsstand**

Im Jahr 2012 wurde auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Tankstelle B523“ vom Vorhabenträger, Herrn Jürgen Metzger, eine Tankstellenanlage an der B523 erstellt.

Auf der verbliebenen Freifläche im „Straßenohr“ (Anlage Luftbild“) beabsichtigt Hr. Metzger mit seinem Partner Hr. Cinar als Ergänzung zur Tankstelle ein Boardinghouse zu errichten (Anlage Boardinghouse-Entwurf).

Dazu ist eine planungsrechtliche Sicherung durch Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Am 26.11.2020 hat der Gemeinderat das Planungskonzept zustimmend zur Kenntnis genommen und beschlossen, dazu die 50. FNP-Fortschreibung einzuleiten und durchzuführen.

Sofern aus der frühzeitigen Beteiligung zum FNP-Verfahren keine grundsätzlichen Hindernisse zum geplanten Projekt erkennbar werden, kann die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Tankstelle + Boardinghouse B523“ eingeleitet werden.

##### **50. Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.01.2021 bis zum 08.02.2021 statt. Gravierende kritische Stellungnahmen zum Projekt sind in dieser Beteiligung nicht vorgebracht worden.

Das Regierungspräsidium Freiburg befürwortet in seiner Stellungnahme vom 02.02.2021 die Bereitstellung von „Kurzzeit-Übernachtungsmöglichkeiten“ mit Synergieeffekten zum Tankstellengelände.

In Abstimmung mit dem Vorhabenträger ist im weiteren Planungsverlauf der geplante Bau eines Boardinghouse mit seiner Funktion gegenüber einem Hotel klarzustellen, da das Regierungspräsidium bisher vom Bau einer Hotelanlage ausgeht.

### **Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Parallel zu dem weiter fortlaufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren kann nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden. Dies soll als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ mit Überplanung des gesamten Areals des „Straßenohrs“ gem. beiliegendem Lageplan (Anlage) erfolgen. Grundlage des Bebauungsplans ist die Projektplanung des Büros Sättele vom Okt. 2020 (Anlage).

Der bisher geltende Bebauungsplan „Sondergebiet Tankstelle B523“ von 2012 wird mit Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Tankstelle + Boardinghouse B523“ aufgehoben.

Durch einen städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der gesamten Kosten für das Planungsverfahren sowie zur befristeten Realisierung des Boardinghouse.

### **Weiterer Planungsablauf**

Nach Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens durch den Gemeinderat erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, verbunden mit der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Ergänzend dazu werden die Behörden (TÖB) mit dem Vorentwurf der Planung frühzeitig beteiligt.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Für den Bereich „Sondergebiet Tankstelle + Boardinghouse B523“ wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
3. Die Kosten des Planungsverfahrens trägt der Vorhabenträger.