

BÜRGERMEISTERAMT KÖNIGSFELD IM SCHWARZWALD

GR am 27. Februar 2019

-öffentlich-

Vorlage 4/2019

**Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ (Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn.114-118) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Errichtung eines Hotels sowie einer Wohnanlage für Seniorenwohnen, Ortsteil Königsfeld
- Beratung und Änderungsbeschlussfassung -**

I. Ausgangslage

In 2011 wurde im Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn.114-118 die erste Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ zur damals geplanten Ansiedlung eines Hotels sowie einer Klinik vorgenommen. Der Bebauungsplan sieht in diesem Teilbereich eine Sondergebietsnutzung (**SKur**) vor, in welcher nur Betriebe und Anlagen mit grundsätzlich wechselnden Belegungen, für Kurzwecke, des Gesundheitswesens und des Beherbergungswesens zulässig sind. Ein Auszug aus dem betreffenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ liegt als **Anlage 1** bei.

Mit dieser Festsetzung bezüglich der Art der Nutzung wird die Realisierung von Einrichtungen ermöglicht, welche für die zukunftsorientierte Positionierung des Kurortes hinsichtlich der Sicherung der Bettenanzahl und der Angebotsqualität unverzichtbar sind. Bekanntermaßen konnte die o.g. Projektentwicklung damals nicht umgesetzt werden.

Als Ergebnis der seitherigen Bemühungen des privaten Grundstückseigentümers sowie der Verwaltung konnte nunmehr mit der Provibia GmbH, ansässig in 74226 Nordheim (vertreten durch den Geschäftsführer, Herrn Martin Maurer), ein Projektentwickler für diese innerörtliche 1a-Lage gewonnen werden, welcher der Verwaltung Ende 2018 in kurzer Zeit ein ausgereiftes städtebauliches- sowie Nutzungskonzept vorgelegt hat.

Der Ortsteilausschuss Königsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 20. Februar 2019 (**vgl. OTAK Vorlage 1/2019**) das städtebauliche- und Nutzungskonzept sowie den Änderungsbeschluss vorberaten. Über das Ergebnis der Sitzung des OTAK wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

II. Geplante städtebauliche- und Nutzungskonzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht zwei Nutzungsbereiche vor:

- südlicher Nutzungsbereich Grundstücks-Teilfläche 2.600 m² (Hotelnutzung)
- nördlicher Nutzungsbereich Grundstücks-Teilfläche 4.810 m² (Seniorenwohnen)

In dem als **Anlage 2** beiliegenden Lageplan wird die gesamte städtebauliche Konzeption mit der geplanten Baukörperanordnung, den Freiflächen einschließlich der von der Hermann-Voland-Straße neu herzustellenden inneren Erschließungsstraße mit Lage der Tiefgaragenzufahrten und den oberirdischen Stellplätzen dargestellt.

a) Südlicher Nutzungsbereich (Hotelnutzung mit Tiefgarage)

Im südlichen Nutzungsbereich ist eine Hotelnutzung im Drei-Sterne-Segment vorgesehen. Ein winkelförmiger Baukörper orientiert sich mit einem 4-geschossigen „Kopfbau“ repräsentativ zur Hermann-Voland-Straße bzw. zum alten Kurpark und nimmt mit seinem Mansarddach (DN 72° bzw. 20°) ein prägendes / stilbildendes gestalterisches Element der Villenarchitektur des beginnenden 20. Jahrhunderts in der Hermann-Voland-Straße auf.

Auf Grund der geplanten Brutto-Grundfläche (BGF) von 1.009 m² ergibt sich im südlichen Nutzungsbereich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, welche deutlich unter der bisherigen Festsetzung liegt (bisher GRZ 0,6). Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,40 ergibt sich aus den geplanten drei bis max. vier Vollgeschossen des Hotels sowie der geplanten Geschossfläche. Die GFZ entspricht der bisherigen Festsetzung.

Das geplante Hotel hat 70 Zimmer bzw. mindestens 140 Betten nebst Restaurant im Erdgeschoss sowie einen Tagungs- und Veranstaltungsbereich im 1. Obergeschoss. Die Dachfläche des Nordflügels soll als Dachterrasse genutzt werden.

Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage mit ca. 33 Stellplätzen sowie auf 9 oberirdischen Stellplätzen (gemäß Stellplatznachweis) senkrecht zur Hermann-Voland-Straße. Letztere sind vor allem für externe Gäste des Restaurants bzw. Tagungsbereichs vorgesehen.

b) Nördlicher Nutzungsbereich (Seniorenwohnen)

Im nördlichen Nutzungsbereich ist eine Nutzung als Seniorenwohnen, betreutes Wohnen sowie für Senioren-Wohngemeinschaften in insgesamt 4 Einzelbaukörpern mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Walmdach (DN 15°) vorgesehen. Die geplanten Gebäude nehmen die 3-Geschossigkeit und Dachform der benachbarten Nutzung der Wohnung-Eigentümergeinschaft (WEG) Rathausstraße 5-11 auf.

Die geplante Nutzung mit Seniorenwohnen entspricht nicht der bisherigen Festsetzung (**Skur**), da keine wechselnde Belegung i. S. eines Beherbergungsbetriebes stattfindet. Allerdings haben alle bisherigen Grundstücks-Vermarktungsaktivitäten einschließlich des vom Grundstückseigentümer und der Gemeinde beauftragten Vermarktungskonzeptes (Fr. Schellknecht/Berlin) zu keinem Nutzungs-Gesamtkonzept geführt, welches den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in vollem Umfang entspricht. Insofern gilt es nunmehr abzuwägen, ob aus städtebaulichen Gründen bzw. unter dem Gesichtspunkt der Chance einer greifbaren Revitalisierung des Areals eine erneute Änderung des Bebauungsplanes zur Ermöglichung dieser Wohnnutzung vorgenommen wird, welche im Übrigen auch mit der benachbarten Nutzung (Wohnung-Eigentümergeinschaft (WEG) Rathausstraße 5-11) korrespondiert und somit eine insgesamt stimmige Quartiernutzung ermöglicht.

Drei der vier geplanten Baukörper sind so angeordnet, dass gegenüber der WEG Rathausstraße 5-11 mit CuraVital und Bürgerbüro die überbaubare Grundstücksfläche nach dem geltenden Bebauungsplan im Wesentlichen eingehalten wird, um mittels

einer U-Förmigen Baukörperanordnung und großzügiger Innenhofsituation die Gebäudeverschattung bei der WEG Rathausstr. 5-11 zu vermeiden bzw. so weit wie möglich zu reduzieren. Diesbezüglich ist allerdings noch eine detaillierte Abstimmung im weiteren Verfahren vorzunehmen.

Auf Grund der geplanten Brutto-Grundfläche (BGF) von 1.500 m² ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,31, welche deutlich unter der bisherigen Festsetzung im überplanten Bereich liegt (bisher GRZ 0,5 bzw. 0,6). Die geplante Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,93 ergibt sich aus den geplanten drei Vollgeschossen bei allen vier Gebäuden sowie der geplanten Geschossfläche. Die GFZ liegt unter der bisherigen Festsetzung (bisher GFZ 1,2 bzw. 1,4).

Eine vom Hotel unabhängige/separate Tiefgarage verbindet die vier Wohngebäude und ermöglicht ca. 57 Stellplätze. Weitere 13 Stellplätze sind senkrecht zur neu herzustellenden inneren Erschließungsstraße angeordnet, sodass für die Bewohner und Besucher insgesamt 70 Stellplätze zur Verfügung stehen.

Die Gebäudegrundrisse sowie die die Gebäudeansichten Süd und West liegen als **Anlagen 3 bis 7** bei. Die Planung wird in der Sitzung von der Provibia GmbH, Herrn Maurer, erläutert.

III. Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“

Auf Grund der nunmehr geplanten Nutzung ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn.114-118) erforderlich. Das Änderungsverfahren ist auf Grund der Innenbereichslage im sogenannten „Beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB möglich. Auf einen Umweltbericht und die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann verzichtet werden. Der Änderungsbereich ist in der **Anlage 8** dargestellt.

Da es sich um ein vorhabenbezogenes Änderungsverfahren handelt, sind die anfallenden Planungskosten vom Antragsteller zu tragen. Die diesbezügliche vertragliche Regelung erfolgt im Rahmen einer Kostenübernahmevereinbarung.

IV. Erschließungsmaßnahme i. R. des Sanierungsverfahrens „Ortskern“

Analog zur Erschließungsmaßnahme in der Bismarckstraße (Revitalisierung und Neuordnung des Areals ehem. Hotel Gebauer Trumpf) ist auch die Erschließungsmaßnahme Hermann-Voland-Straße durch die Lage im förmlichen Sanierungsgebiet „Ortskern“ förderfähig und auch in der Verfahrensübersicht als kommunale Maßnahme kostenseitig berücksichtigt (Stand 2010 – 108.000 EUR). Bei einer Umsetzung der Erschließungsmaßnahme ist eine Kostenfortschreibung vorzunehmen sowie die Förderung über einen kommunalen Aufstockungsantrag sicher zu stellen. Die Bauausführung der Erschließungsstraße nebst Ver- und Entsorgungsleitungen wird ggfls. im Rahmen des Gesamtprojektes von privater Seite erfolgen mit Abnahme nach Baufertigstellung und mängelfreier Übergabe an die Gemeinde. Wie üblich werden sämtliche Modalitäten vorab in einem Durchführungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Gemeinde geregelt.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

1. Der Gemeinderat stimmt dem von der Provibia GmbH vorgestellten städtebaulichen- und Nutzungskonzept zu.
2. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet - 2. Änderung“ im Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn.114-118 wird gemäß dem in der **Anlage 8** dargestellten Abgrenzungsbereich eingeleitet. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sowie als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, nach der öffentlichen Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Honorarangebot für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens einzuholen sowie eine Kostenübernahmevereinbarung bezüglich der Regelung der Kostentargung des Bauleitplanverfahrens abzuschließen.

Königsfeld im Schwarzwald, 15. Februar 2019

Jürg Scheithauer
Ortsbaumeister

Anlage

- Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Planteil (Anlage 1)
- Lageplan zur städtebaulichen Konzeption (Anlage 2)
- Grundrisse und Ansichten (Anlagen 3-7)
- Planteil mit dem Änderungsbereich „Kurgebiet - 2. Änderung“ (Anlage 8)