

**Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ (Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn. 114-118 und Teilbereiche der Flst. Nrn. 112 u. 113/1) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Errichtung eines Hotels sowie einer Wohnanlage für Seniorenwohnen, Ortsteil Königsfeld
- Beratung und Beschlussfassung über die von der Öffentlichkeit und den Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung eingegangener Stellungnahmen sowie Entwurfsbeschluss und Beschluss über die öffentliche Auslegung -**

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 Berbergsungswesens zulässig sind.

Der Gemeinderat Königsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2019 (**vgl. GR Vorlage 4/2019**) das städtebauliche- und Nutzungskonzept gebilligt.

Auf Grund der nunmehr geplanten Nutzung ist eine Änderung des Bebauungsplanes im Teilbereich Hermann-Voland-Straße 6-8 / Flst. Nrn.114-118 und Teilbereiche der Flst. Nrn. 112 und 113/1 erforderlich.

Der Gemeinderat Königsfeld hat in seiner öffentlichen Sitzung am 27. Februar 2019 (**vgl. GR Vorlage 4/2019**) im Weiteren die Änderung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

II. Zweite Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“

a) Verfahrensstand

Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 29. März 2019 im BürgerInfo (Amtsblatt der Gemeinde) sowie auf der Homepage und wurde in der Zeit vom 08.04.2019 bis 03.05.2019 durchgeführt.

Parallel hierzu erfolgte die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange von der Planung und die Aufforderung, dazu Stellung zu nehmen. Während der Beteiligungsfrist gingen die in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) aufgeführten Stellungnahmen ein, die soweit möglich bzw. erforderlich bereits bei der Ausarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt wurden.

b) Planinhalte

Der Bebauungsplanentwurf setzt als Art der baulichen Nutzung im südlichen Bereich weiterhin eine **Sondergebietsnutzung S_{KUR}** fest, welche die geplante Hotelnutzung mit wechselnden Belegungen sowie das geplante Restaurant zulässt.

Im nördlichen Bereich wird die Art der baulichen Nutzung in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** geändert. Die bisherige Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes nach § 4a BauNVO im übrigen Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes wäre hier unzutreffend, da bisher keine Wohnnutzung vorhanden ist und von daher eine Erhaltung oder Fortentwicklung nach § 4a Abs. 1 BauNVO nicht festgesetzt wird. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und der Zulässigkeitsgliederung nach § 1 Abs. 5 ff BauNVO wird das Festsetzungsziel der Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung ebenso erreicht. Hierbei sind unter anderem die Wohnnutzung störende Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen ausgeschlossen und andere Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und sonstige Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Dagegen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Der Festsetzungskatalog entspricht damit dem Gesamtgebietscharakter der Umgebung.

Aufgrund der Abweichung vom Flächennutzungsplan bedarf es einer nachträglichen Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ) bleiben gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan unverändert. Die vorliegende Planung nutzt das zulässige Maß der Bebauung nicht vollständig aus.

Die Erschließung erfolgt über die Hermann-Voland-Straße; die Parkierung wird größtenteils in zwei separaten Tiefgaragen (für die jeweilige Hotel- bzw. Wohnnutzung) realisiert. Hierzu ist am Westrand der Flst. Nrn. 114-118 eine mind. 5,0 m Breite Stichstraße als Mischverkehrsfläche geplant. Diese endet am nördlichen Rand mit einer Aufweitung als Wendefläche mit einem Durchmesser von 12,0 m als PKW-Wendeanlage. Eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen und insbesondere Müllfahrzeuge kann damit nicht normgerecht gewährleistet werden. In der Konsequenz sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens seitlich neben der Erschließungsstraße sodann entsprechende Aufstellflächen für die Müllabholung im Bereich der Einmündung zur Hermann-Voland-Straße herzustellen.

Nach Westen wird auf dem Grundstück der Michael-Balint-Klinik (Flst. Nrn. 112 und 113/1) ein Streifen mit einer Breite von 2,5 m ebenfalls als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie dient bei Bedarf und Einvernehmen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern der Anlage einer gemeinsamen Erschließung inklusive des westlich gelegenen Grundstücks mit den Flst. Nrn. 112 und 113/1 (Michael-Balint-Klinik). Bei einer gemeinsamen Erschließung der Verkehrsflächen kann auf die Ausbildung des Verkehrsgrüns verzichtet werden, Überfahrten sind dann möglich.

Es ist vorgesehen, dass nach Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Vorhabenträger diese auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages in das Eigentum und die Unterhaltungslast der Gemeinde Königsfeld übergehen.

Im Bebauungsplan erfolgt eine differenzierte Höhenbegrenzung. Die Höhenentwicklung ist dabei an der umgebenden Bebauung orientiert. Im südlichen Bereich an der Hermann-Voland-Straße sind die Gebäude bis zu viergeschossig, im nördlichen Bereich bis dreigeschossig möglich.

Die Baukörpergruppierung um einen Innenhof ist an das bisherige Bebauungskonzept angelehnt. Dabei reichen die Gebäudeschmalseiten näher an die östliche Grundstücksgrenze heran, wobei weiterhin - mit dem geplanten Mindestabstand der östlichen Baugrenzen von 6,0 m - ein größerer Grenzabstand realisiert wird als jener, welcher nach der Landesbauordnung (LBO) als nachbarschützender Mindestabstand einzuhalten ist. Außerdem hat die östliche Fassade der Wohngebäude (EG bis 2.OG) einen Abstand zur Nachbargrenze von rd. 8,00 m - lediglich die Balkone reichen bis an die o.g. östliche Baugrenze heran. Ein entsprechender Abstandsflächennachweis ist im Rahmen des Bauantrages mit dem sog. Abstandsflächenplan zu führen. Der aktuelle Lageplan / Dachaufsicht ist als **Anlage 7** beigelegt.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Nutzungsbereich **WA** ist die Gesamtgebäudehöhe geringer als jene, welche im geltenden Bebauungsplan mit der hier zulässigen Nutzung **SKur** planerisch berücksichtigt wurde, da gegenüber der bisher geplanten Kliniknutzung geringere Geschosshöhen realisiert werden, sodass sich die zulässige Gebäudehöhe wesentlich reduziert. Diese wird z. Bsp. jener des Gebäudes Rathausstraße 5 (mit einer ausschließlichen Wohnnutzung) entsprechen.

Die Gebäudehöhe ist hierzu mit absoluter Höhe festgesetzt, wodurch gesichert ist, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen gegenüber den Bestandsgebäuden der WEG Rathausstraße 5-11 sowie gegenüber dem Gebäude Hermann-Voland-Straße 4/1 zu erwarten sind. Als Darstellung der zu erwartenden Auswirkungen wurde ein Verschattungsgutachten durch ein Fachbüro erstellt, welches als **Anlage 5** beigelegt. Die Vorgaben der DIN 5034 / Teil 1 werden erfüllt und in der Summe ergeben sich gegenüber dem geltenden Baurecht Verbesserungen. In der Sitzung erfolgt eine detaillierte Erläuterung.

Heutiger Leerstand der Bestandsgebäude und eine damit einhergehende fehlende Grundstücksnutzung fördert potentiell die Ansiedlung von Arten (Flora und Fauna). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde anhand der als **Anlage 6** beigelegten artenschutzrechtlichen Untersuchung geprüft, ob durch das Planungsvorhaben Verbotsstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung werden in der Sitzung erläutert.

Zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Königsfeld wird unter anderem die Kostenübernahme für das gesamte Verfahren nebst zusätzlich erforderlichen Untersuchungen und Gutachten vereinbart. Zudem soll zu gegebener Zeit eine Vereinbarung über die Herstellung der Erschließungsanlage sowie deren Übernahme in das Eigentum der Gemeinde nach Fertigstellung und mängelfreier Bauabnahme getroffen werden.

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

1. Der Gemeinderat stimmt den in der Abwägungstabelle (**Anlage 1**) aufgeführten, zum Teil bereits in die Planunterlagen eingearbeiteten Inhalten der Stellungnahmen zu.
2. Der Gemeinderat stimmt dem Entwurf des zeichnerischen Teils (**Anlage 2**) und den bauplanungsrechtlichen sowie örtlichen Bauvorschriften (**Anlage 3**) einschließlich Begründung (**Anlage 4**) zum Bebauungsplanentwurf zu und beschließt die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.
3. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung der Planentwürfe und mit der Durchführung der Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Königsfeld im Schwarzwald, 15. Juli 2019

Jürg Scheithauer
Ortsbaumeister

Anlagen

- Abwägungstabelle vom 15.07.2019 (**Anlage 1**)
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanentwurfes vom 15.07.2019 (**Anlage 2**)
- Textliche Festsetzungen mit örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfes vom 15.07.2019 (**Anlage 3**)
- Begründung des Bebauungsplanentwurfes vom 15.07.2019 (**Anlage 4**)
- Gutachten zur Sonneneinstrahlung, Ing. Büro Lohmeyer GmbH & Co. KG, vom Juli 2019 und ergänzende Zusammenfassung, Provibia Real Estate Development, vom 12.07.2019 (**Anlage 5**)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Gruppe für ökologische Gutachten (GöG), vom 15.07.2019 (**Anlage 6**)
- Städtebauliche Konzeption/Lageplan, Hoffmeister Architekten, 14.05.2019 (**Anlage 7**)