



Schwarzwald-Baar-Kreis

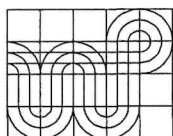
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

im Geltungsbereich der

4. Änderung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“

Stand: 01.12./15.12.2021

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB
Silberburgstraße 159A • 70178 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Ziele und Zwecke der 4. Änderung des Bebauungsplanes Kurgebiet

Heutiger Leerstand der Bestandsgebäude und die damit verbundene fehlende Grundstücksnutzung prägen den Planungsbereich in zentraler Lage des Kurortes.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ wurden im November 2019 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung im Bereich „Kurviertel am Doniswald“ geschaffen.

Nachdem es bisher leider nicht gelungen ist, das Areal in Zusammenarbeit mit einem Investor wiederzubeleben, liegen nun erfreulicherweise konkrete Vorentwurfspläne eines neuen Investors vor.

Das neue Bebauungskonzept unterscheidet sich vom bisherigen Konzept zwar nur geringfügig, jedoch ist dieses mit den Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans „Kurgebiet, 2. Änderung“ nicht gänzlich vereinbar.

Die Grundzüge der Planung sind berührt, da sich die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung zwischen WA und S_{Kur} innerhalb des Geltungsbereichs verschiebt sowie die Festsetzung zu überbaubaren Flächen einer geringfügigen Anpassung bedürfen. Die 4. Bebauungsplanänderung erfolgt auf Grundlage dieses Bebauungskonzeptes mit projektorientierten Festsetzungszielen.

Mit der 4. Änderung werden die Änderungen der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ konkretisiert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung im Bereich „Kurviertel am Doniswald“ zu schaffen.

Heutiger Leerstand der Bestandsgebäude und die damit verbundene fehlende Grundstücksnutzung prägen den Planungsbereich in zentraler Lage des Kurortes. Die Bebauungsplanänderung dient der Wiedernutzbarmachung als Maßnahme der Innentwicklung, zur Aufhebung entstandener städtebaulicher Missstände.

Das vorliegende Nutzungs- und Bebauungskonzept sieht für das Planungsgebiet im südlichen Bereich die Realisierung eines Hotels (als Beherbergungsbetrieb bisher zulässig), im nördlichen Bereich eine Wohnanlage für barrierefreies Wohnen vor. Die 4. Bebauungsplanänderung erfolgt auf der Grundlage dieses Bebauungskonzeptes mit projektorientierten Festsetzungszielen.

Der Bedarf nach zeitgemäßem Wohnraum im Kernort ist nach wie vor durch hohe Nachfrage gegeben. Die Wohnraumnutzung sowie die Ergänzung des Fremdenverkehrsangebots unterstützen die Ortsentwicklung und Sicherung der gemeindlichen Infrastrukturen.

2. Verfahren der 4. Änderung

Die 4. Bebauungsplanänderung für den abgegrenzten Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes „Kurgebiet“, rechtsgültig seit dem 19.12.2008 und der dort rechtsgültigen 2. Änderung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchzuführen, sind gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 nach den Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1. Dies bedeutet, dass:

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4,
- vom Umweltbericht nach § 2a,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen wird und
- § 4c (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Im vereinfachten Verfahren kann,

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden,
- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 durchgeführt werden,
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchgeführt werden.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB werden durchgeführt.

3. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Hermann-Voland-Straße im Kernort Königsfeld als Teilfläche des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ (Sondergebiet S_{Kur}) und umfasst eine Größe von circa 0,8 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 114, 115, 116, 117, 118. Nach Norden wird das Plangebiet durch einen Weg sowie den Doniswald begrenzt. Maßgebend ist der Geltungsbereich gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Gegenüber dem Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet“ erfolgt insoweit eine Änderung, als dass die westliche Grenze geringfügig nach Osten auf die Flurstücksgrenze zurückgenommen wird.

4. Übergeordnete Planungen der Gemeinde

4.1 Flächennutzungsplan 2025

Im Zuge der Neufassung des Flächennutzungsplanes 2025 in den Jahren 2006/2007 wurde die perspektivische Grundsatzentscheidung getroffen, im Kernort Königsfeld die seitherigen Sonderbauflächen für ausschließliche Fremdenverkehrs- und Kurnutzungen im Interesse zukünftiger Entwicklungschancen im zentralen Innenbereich teilweise in sogenannte „Besondere Wohngebiete (WB)“ gemäß § 4a Baunutzungsverordnung umzuwandeln. Neben einer Wohnnutzung wird hierdurch auch künftig eine Entwicklungsmöglichkeit für Fremdenverkehrs- und Kurnutzungen eingeräumt.

Für den Bestand des ehemaligen Hotels Pension „Haus Doniswald“ im südlichen, dem Kurpark zugewandten Teil des Gesamtareals, ist die Ausweisung als „Sondergebiet Kur“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung mit der Zweckbestimmung für Kur- und Fremdenverkehrseinrichtungen aufrecht zu erhalten, um in zentraler Lage des Kurortes an der Hermann-Voland-Straße weiterhin eine Hotelnutzung sicherzustellen.

Der nördliche Bereich ist im FNP als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) mit oben dargelegtem Entwicklungsziel ausgewiesen. Da das städtebauliche Konzept im nördlichen Bereich ausschließlich Seniorenwohnen vorsieht, setzt der Bebauungsplan als Art der Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Es bedarf einer nachträglichen Berichtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die Planfestsetzung entspricht den Entwicklungszielen zur Stärkung der Wohnnutzung im Kernort.

4.2 Kurviertel am Doniswald

Mit dem realisierten „Zentrum für Komplementärmedizin“ (ZKM) östlich des Änderungsgeltungsbereiches ist ein erster Planungs- und Bauabschnitt zur Neuordnung des Bereiches am Standort des ehemaligen Kurmittelhauses umgesetzt. Neben Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich im Erdgeschoss wurden in den Obergeschossen Wohnungen realisiert, die das Wohnangebot, insbesondere im qualitätsvollen Geschosswohnungsbau, im Kernort Königsfeld verbessern.

Die städtebauliche Entwicklung auf den angrenzenden, nun zu überplanenden Grundstücken ist in die Gesamtkonzeption „Kurviertel am Doniswald“ eingebunden. Es erfolgt eine Überplanung leer stehender, nicht genutzter Grundstücksbereiche in zentraler Lage, die einen wesentlichen Beitrag der Innenentwicklung zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Kurortes Königsfeld für die Zukunft leistet.

Mit der Realisierung eines Hotels wird das wirtschaftlich unverzichtbare Kur- und Fremdenverkehrsangebot in Königsfeld wünschenswert ergänzt. Auch die vorgesehenen Nutzungen als Seniorenwohnen, betreutes Wohnen sowie für Senioren-Wohngemeinschaften im nördlichen Bereich stellen eine sinnvolle Ergänzung des Wohnungsangebotes in Königsfeld dar.

5. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im südlichen Teilbereich des Geltungsbereiches bestand bereits seit 2008 der Bebauungsplan „Kurgebiet – 2. Änderung (vormals „Tonishof“), rechtskräftig seit dem 19.12.2008, mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO („Sondergebiet Kur“). Eine 1. Änderung mit Erweiterung der nördlich gelegenen Teilflächen (FlSt. 114 u. 118), rechtsgültig seit dem 11.11.2011, mit der Beibehaltung der Festsetzungen als sonstiges Sondergebiet erfolgte. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung um 2,5 m nach Westen erweitert. Diese Erweiterung wird nunmehr rückgängig gemacht, sodass die westliche Grundstücksgrenze der FlSt-Nrn. 114 – 118 die Grenze des Geltungsbereichs bildet. Die Art der baulichen Nutzung SKur wurde im südlichen Geltungsbereich aufrechterhalten. Im nördlichen Bereich wurde die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet (WA) geändert, um eine Revitalisierung des derzeit unbebauten Teilareals zu erreichen. Die Bebauungsplanänderung war erforderlich, um die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung des vorgesehenen Bebauungskonzeptes dauerhafter Wohnnutzung zu schaffen.

Mit der 4. Bebauungsplanänderungen werden die inhaltlichen Grundzüge des Bebauungsplans „Kurgebiet, 2. Änderung“ beibehalten. Es erfolgen lediglich flächenmäßige Anpassungen der Art der baulichen Nutzung. Das Baugebiet im Süden SKur wird reduziert und gleichzeitig wird das Baugebiet im Norden WA vergrößert.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Die den heutigen Ansprüchen nicht mehr gerecht werdenden Bestandsgebäude werden abgebrochen.

Die Neukonzeption sieht vor, das Bauvolumen in einzelne Baukörper zu gliedern und damit eine städtebauliche Einbindung in die umgebende Baustruktur zu erreichen (städtebauliche Körnung). Die Baukörper bilden durch ihre städtebauliche Positionierung raumgebende Innenhöfe aus, die für die Nutzer attraktive Freiräume bieten, gleichzeitig jedoch auch gegenüber der angrenzenden Bebauung Freibereiche ausbilden.

Die Höhenentwicklung ist 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 Erschließung erfolgt über die Hermann-Voland-Straße; die Parkierung wird größtenteils in einer Tiefgarage realisiert.

Hierzu ist am Westrand 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 (vgl. Ziffer 7.7 und 7.8). Eine Wendemöglichkeit für Lastkraftwagen und insbesondere Müllfahrzeuge kann damit nicht normgerecht

gewährleistet werden. In der Konsequenz muss die Müllabholung gegebenenfalls direkt über die Hermann-Voland-Straße erfolgen.

Hierzu sind im Rahmen des Bauvorhabens dann entsprechende Aufstellflächen für den Abholtag vorzuhalten.

6.2 Berücksichtigung nachbarschaftlicher Belange

Die Abstände zur Grundstücksgrenze verbunden mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe gewährleisten Abstände, die über die Vorgaben der nachbarschützenden Mindestabstandsflächen nach Landesbauordnung (LBO) hinausgehen.

Gegenüber den Baugrenzen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes verändern sich die Abstände der Baugrenzen bei der 4. Änderung zur östlichen Grundstücksgrenze nicht. Es erfolgen lediglich geringfügige Anpassungen fast ausschließlich in Nord-Süd-Richtung. Daher sind die Aussagen der bisherigen Besonnungs-/Verschattungsstudie übertragbar.

Die Ermittlung der Auswirkungen auf die vorhandene Nachbarbebauung durch mögliche Verschattungen erfolgte über eine Besonnungs-/Verschattungsstudie (Gutachten zur Sonneneinstrahlung vom Juli 2019, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Karlsruhe). Hierbei wurden die Auswirkungen der damaligen Planungen (2. Änderung) auf die mögliche direkte Besonnung der östlich liegenden Bestandsgebäude mit Anwendung der DIN 5034 in Horizontogrammen aufgezeigt und den Verschattungssituationen einer möglichen Bebauung auf Grundlage bisherigen Planungsrechts mit dem Bebauungsplan „1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Kurgebiet“ vom 11.11.2011 gegenübergestellt.

Entsprechend den Berechnungen für die Fenster der östlich benachbarten Gebäude stellen die Untersuchungen fest, dass die Planung zu zusätzlichen Einschränkungen der möglichen Besonnung führt. An den betrachteten Fenstern an den Westseiten der Gebäude wird im Bestand und mit der Planung das winterliche Beurteilungskriterium der DIN 5034 eingehalten. Teilweise wird das Beurteilungskriterium für die Tag- und Nachtgleichen im Bestand und mit der Planung nicht eingehalten, teilweise wird es im Bestand eingehalten, mit der Planung jedoch nicht. An den betrachteten Fenstern an den Südseiten der Gebäude werden im Bestand und mit der Planung beide Beurteilungskriterien der DIN 5034 eingehalten; die geplante Bebauung führt dort am Nachmittag zu einer zusätzlichen Verschattung.

Die gutachterlichen Ausführungen besagen weiter, dass die Auswirkungen der Planung (2. Änderung) auf die Besonnungsverhältnisse an den betrachteten Standorten überwiegend vergleichbar mit denen der möglichen Bebauung entsprechend damals bestehendem Planungsrecht (Kurgebiet, 1. Änderung und Erweiterung vom 01.11.2011) sind. An zwei Standorten ergeben sich mit der Planung deutlich günstigere Auswirkungen. Grundlage der Besonnungsbemessung von Wohnungen ist die DIN 5034 (2011) "Tageslicht in Innenräumen". Sie gibt Richtwerte über die minimal erforderliche tägliche Sonnenscheindauer von Aufenthaltsräumen an. Bei den DIN-Beurteilungswerten handelt es sich nicht um Grenzwerte, sondern

sie geben eine Orientierung für eine ausreichende Besonnung. Die Minimalbesonnung bezieht sich auf mindestens einen Aufenthaltsraum einer Wohnung. Weiter Ausführungen zur DIN 5034 sind dem damaligen Gutachten unter Ziffer 4 (Seite 6) zu entnehmen.

Insgesamt sind wohnungs- und nicht nur fensterbezogen die Besonnungsverhältnisse für die östlich an der Rathausstraße liegende Bebauung weiterhin ausreichend gegeben.

Die Planung (2. Änderung) führt insbesondere gegenüber der vormals nach Planungsrecht zulässigen Bebauung (1. Änderung), die jedoch noch nicht realisiert wurde, zu keinen weiteren Beeinträchtigungen sondern sogar teilweise zu Verbesserungen. **Dem nachbarschaftlichen Rücksichtsgesbot wird mit den durch Baugrenzen festgelegten einzuhaltenden Gebäudeabständen, verbunden mit der Gebäudehöhenbegrenzung im Rahmen der Abwägung der Entwicklungsziele entsprochen.**

Bezüglich der Besonnungssituation auf die östlich angrenzenden Grundstücke und Bebauung sind weiterhin die östlichen Baugrenzen in Abhängigkeit zur Höhenlage und der zulässigen Gebäudehöhe ausschlaggebend. Da in der hier aufzustellenden 4. Änderung die Festsetzungen zu Abständen der Baugrenzen zur östlichen Grundstücksgrenze sowie die zulässigen Gebäudehöhen unverändert zum rechtsgültigen Bebauungsplan (2. Änderung) sind, ergibt sich keine Veränderung. Die um 30 cm tiefere Höhenlage im nördlichen Baufenster und 55 cm tiefere Höhenlage des mittleren Baufensters führt zu geringfügigen Verbesserungen, da sich die in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe ergebende mögliche Gesamtbauhöhe um dieses Maß niedriger liegt.

An den Abständen der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber der Nordgrenze zum Doniswald ergeben sich geringfügige Änderungen. Die angrenzende Waldfläche wird im Abstand von bis zu 30 m zu den geplanten Gebäuden als Sukzessionswald erhalten bzw. entwickelt.

Eine Unterschreitung der Waldabstandsfläche im Norden gegenüber dem Doniswald, vergleichbar zu den Abständen, die bereits beim „Zentrum für Komplementärmedizin“ eingehalten wurden, sind dann mit der zusätzlichen Voraussetzung einer Haftungsverzichtserklärung seitens des Vorhabenträgers möglich.

6.3 Einfügung von Neubauten

Beim Plangebiet handelt es sich um Teilflächen im zentralen und historisch der Jugendstil-Epoche zuzuordnenden Bereich des Kurortes, die mit ihrer Eigenart das Ortsbild Königsfelds wesentlich prägen. Dieser Charakter soll erhalten bleiben.

Maßstab der zukünftigen Entwicklungen soll dabei sein, die stilistisch prägende Eigenart des Plangebietes und seiner Umgebung zu erhalten. Deshalb ist bei Neubauten auf eine ortsbildgerechte Einfügung der Baukörper

in Gestaltung und Höhenentwicklung zu achten. Wesentliche Merkmale einer Einfügung können hierbei sein: Fassadenordnung, Materialität und Orientierung an Trauf- und Firsthöhen sowie das Aufgreifen von Stilelementen der umgebenden Bebauung. Die Festsetzungen sind hierauf ausgelegt.

6.4 Entwässerungskonzept

Es besteht bisher ein Mischsystem. Es werden Maßnahmen getroffen (Zisterne, Dachbegrünung) Oberflächenwasser zurückzuhalten. Es ist unter wirtschaftlichen Aspekten jedoch nicht vertretbar ein Trennsystem für den Geltungsbereich zu realisieren, da im Gesamtbereich des Bebauungsplanes „Kurgebiet“ ein Mischsystem aufgrund der historischen Bestandssituation vorhanden ist.

Die Einleitung von Oberflächenwasser in eine Vorflut ist aufgrund fehlender Oberflächengewässer im näheren Umfeld ebenfalls nicht in vertretbarem Maß umsetzbar. Flächen zur Versickerung stehen nicht zur Verfügung.

7. Begründung der geänderten / ergänzten Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung S_{Kur} im südlichen Änderungsbereich wird beibehalten. Mit der Festsetzung des Sondergebietes S_{Kur} wird die Realisierung der für die zukunftsorientierte Positionierung des Kurortes Königsfeld zur Sicherung der Bettenanzahl und deren Qualität unverzichtbaren Einrichtungen ermöglicht. Das Bebauungskonzept sieht eine Hotelnutzung vor. Zulässig sind Einrichtungen des Gesundheits- und des Tourismussektors mit grundsätzlich wechselnder Belegung. Insbesondere aufgrund der umliegenden Nutzungen der bestehenden Michael-Balint-Klinik und des „Zentrums für Komplementärmedizin“ ist die Lage städtebaulich-funktional als Ergänzungsstandort geeignet.

Im Hinblick auf die Zielgruppe der gesundheits- und wellnesorientierten Gäste besteht in Königsfeld dringende Nachfrage im Hotelsegment mit drei bis fünf Sternenklassifizierung. In den schwierigen Jahren der Gesundheitsreformen und der Wirtschaftskrise hat sich der Tourismus in Königsfeld – nicht zuletzt aufgrund der enormen Anstrengungen um die Erhaltung und Ausbau der touristischen Angebots- und Infrastruktur – vergleichsweise stabil gehalten.

Der Rückgang der Bettenkapazitäten in den Beherbergungskategorien Pensionen und einfache Hotels führt zu einer Angebotseinschränkung, die für einen positiven touristischen Verlauf umgekehrt werden soll, um schließlich auch den hohen Grad der kurgebietsbezogenen Infrastruktur erhalten zu können. Die natürlichen Rahmenbedingungen (Heilklima, Natur, Umweltorientierung, etc.) in Königsfeld entsprechen den Trends der Tourismusnachfrage, so dass hier positive Entwicklungen zu verzeichnen sind, die über ein weiteres Angebot ausgebaut werden sollen.

Die geplante Wohnanlage für barrierefreies Wohnen im allgemeinen Wohngebiet WA, welches im nördlichen Bereich des Geltungsgebietes realisiert werden soll, integriert sich städtebaulich in die Umgebung und bietet eine dem Standort und der Gesamtgemeinde als Kurort gerechte Entwicklungschance, da durch die Umsetzung des Konzeptes auch eine Revitalisierung des Areals erreicht wird.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO und der Zulässigkeitsgliederung nach § 1 Abs. 5 ff BauNVO wird dem Festsetzungsziel der Sicherung und Stärkung der Wohnnutzung genügt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die zulässige Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe mit Bezug zur EFH (Erdgeschossfußbodenhöhe) und die Geschossflächenzahl bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans mit GRZ 0,6 im Bereich S_{Kur} lässt die beabsichtigte Entwicklung nicht zu. Deshalb wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,7 erhöht. Dabei bleibt die Grundflächenzahl unter den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

Gegenüber dem bisher rechtsgültigen Plan ist die Erhöhung der Grundflächenzahl nicht mit einer weiteren zulässigen Versiegelung verbunden, da die maßgebende Baugebietsfläche mit der Bebauungsplanänderung verkleinert wird.

Die städtebauliche Dichte von GRZ 0,7 in Bezug auf die Sondergebietsfläche ist entlang der Hermann-Voland-Straße angemessen und integriert die geplante Anlage verträglich in die Umgebung.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wird entsprechend der beabsichtigten Wohnnutzung das Maß entsprechend der weiteren „Allgemeinen Wohngebiets“-Bereiche im rechtsgültigen Bebauungsplan mit einer GRZ von 0,5 beibehalten. Die Festsetzung wird den Anforderungen einer angemessenen baulichen Entwicklung auch in Rücksichtnahme gegenüber der Umgebung gerecht.

7.3 Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet WA begrenzt die abweichende Bauweise von der offenen Bauweise Gebäudelängen auf maximal 30 m. Damit wird sichergestellt, dass sich die Baukörpervolumen in die bauliche Struktur und Körnung der umliegenden Bebauung einfügen.

Im Sondergebiet S_{Kur} ermöglicht die abweichende Bauweise von der offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 38 m. Bei einer ausnahmsweise zulässigen Überschreitung der Gebäudelänge ist gestalterisch eine Gliederung der entstehenden Gesamtgebäudelänge durch Gebäudefugen im Hauptbaukörper umzusetzen. Die gestalterischen Anforderungen sind durch örtliche Bauvorschriften vorgegeben.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen und dem Ausschluss von Nebengebäuden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die gewünschte Hofstruktur gesichert.

Die eng gefassten Baugrenzen sind so definiert, dass die städtebauliche Konzeption umgesetzt werden kann. Damit bleibt die Ausdehnung der Gebäude mit ausreichenden Abständen zu den Grundstücksgrenzen begrenzt. Um trotzdem eine Außengastronomie im Bereich SKur zu ermöglichen, werden erdgeschossige Terrassen innerhalb der blau gestrichelten Baugrenze „Tr“ zugelassen. Auf das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg § 4 „Abstand von ausblickgewährenden Anlagen“ wird verwiesen.

7.5 Nebenlagen, offene Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Aufgrund der zulässigen baulichen Dichte sind die Stellplätze im Plangebiet überwiegend in Tiefgaragen unterzubringen, um oberirdisch die nicht überbaubaren Flächen grüngestalterisch zu sichern.

Weitere Stellplätze sind im westlichen und südlichen Planbereich in Zuordnung zum geplanten Erschließungsbereich zulässig. Hier sind keine Störungen gegenüber Nachbarbebauungen zu erwarten.

Bei der Anordnung möglicher Stellplätze an der Plangebietssüdgrenze, festgesetzt als -St1-, sollen die Baumstandorte der Bestandsbäume im öffentlichen Straßenraum entlang der Hermann-Voland-Straße berücksichtigt und die Bäume gesichert werden, um den ortsbildprägenden Allee-Charakter des Straßenraumes zu erhalten. Die Stellplatzanzahl ist hier begrenzt, mit der Anforderung der grüngestalterischen Anlage der nicht als Stellplätze und zur Erschließung genutzten Flächen, um den ortstypischen Charakter der Vorgartenzone entlang der Hermann-Voland-Straße zu erhalten. Die zulässigen Stellplätze in begrenztem Umfang bieten ein funktionales Angebot für Kurzparker und Gäste, einschließlich für Personen mit Mobilitätseinschränkungen.

Tiefgaragen sind ausreichend zu überdecken. Hierdurch wird eine Grüngestaltung ermöglicht, die neben der Durchgrünung des Gebietes (Ortsbild) auch ökologische Funktion in Bezug auf das Kleinklima, den Boden als Speicher und damit letztlich für Tier- und Pflanzenarten und Biotope übernimmt.

7.6 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Das freizuhaltende Sichtfeld im Bereich der Ausfahrt auf die Hermann-Voland-Straße gewährleistet eine freie Sicht auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum und dient der Verkehrssicherheit.

7.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Verkehrsgrün

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist grundsätzlich über die bereits bestehende Hermann-Voland-Straße möglich. Um die Zufahrten zu den in

dem Baugebiet liegenden Tiefgaragen und den oberirdischen Stellplätzen zu gewährleisten, wird eine gebietsinterne Erschließungsstraße im westlichen Geltungsbereich notwendig. Die Flächen für Verkehrsgrün sind nicht überfahrbar; die Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung der Baulichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches. Die Verkehrsfläche gewährleistet die geordnete Erschließung mit dem PKW-Verkehr für die Wohn- und Hotelnutzung.

Im Gegensatz zur festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einer Breite von 2,5 m auf Teilen der Flurstücke.-Nr. 112 und 113/1, die damals bei der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kurgebiet“ zur gemeinsamen Erschließung mit dem westlich gelegenen Grundstück optional angedacht war, wird diese Erschließungsfläche nun nicht mehr benötigt. Aus diesem Grund wird die westliche Grenze des Geltungsbereichs nunmehr auf die westliche Grundstücksgrenze der Flst. Nrn. 114 – 118 verschoben.

7.8 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

Um Überfahrten, welche durch den Betrieb bzw. die Nutzung der „Klinik am Doniswald“ auf dem westlich angrenzenden Grundstück entstehen, auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung innerhalb des Geltungsbereichs zu vermeiden, werden diese durch die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen. Dies geschieht zum Schutze der schützenswerten Wohnbebauung im Allgemeinen Wohngebiet.

7.9 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Prädikatisierung des Kernortes Königsfeld als Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort werden an die Luftqualität höchste Anforderungen gestellt. Die Anerkennung setzt eine periodische Überprüfung der Luftqualität voraus. Die letztmalige Bestätigung der Luftqualität und damit die Bestätigung der Anerkennung des Prädikats erfolgten mit dem amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes 2018, das die bioklimatischen und lufthygienischen Anforderungen an einen „Kurort“ mit der Indikation Atemwegserkrankungen nicht nur als erfüllt feststellt, sondern eine Einstufung in die Kategorie „Premium Class“ ermöglicht hat.

Zum Schutz der Luftqualität und damit zum Schutz und Erhalt der Prädikatisierung des Kernortes Königsfeld als Heilklimatischer Kurort und Kneippkurort wird für das Sondergebiet S_{Kur} und das Allgemeine Wohngebiet WA ein Verbrennungsverbot von flüssigen und festen Brennstoffen ausgesprochen.

7.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur geordneten Ableitung von Niederschlagswasser und Versickerung über die belebte Bodenschicht werden der Gebietslage im Wasserschutzgebiet und damit den Plansätzen 4.3.1f. Landesentwicklungsplan gerecht, wonach das Grundwasser sowie Trink- und Nutzwas-

servorkommen zu schützen und vor nachteiliger Beeinflussung zu sichern sind.

Der Vermeidungsgrundsatz unbeschichteter Metallverkleidungen als Dacheindeckung dient zudem dem Gewässer- und Bodenschutz, insbesondere auch aufgrund der Gebietslage im Wasserschutzgebiet.

Mit der Umstrukturierung und Neubebauung sind der Abbruch von Bestandsgebäuden und die Fällung von Bäumen verbunden. Bestandsgebäude und ältere Bäume sind potenzielle Habitate gesetzlich geschützter Arten. Es sind daher Abbruch und Fällung zwischen 01. März und 31. Oktober ohne weitere artenschutzfachliche Prüfung unzulässig. Die Festsetzungen dienen grundsätzlich der Eingriffsminderung und der Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

7.11 Pflanzgebot

Das Pflanzgebot gewährleistet eine Eingrünung der baulichen Anlagen und eine Durchgrünung des Plangebietes. Die im Bebauungsplan enthaltenen Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten.

8. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

8.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Hauptgebäude

Um einen einheitlichen gestalterischen Gebietscharakter zu gewährleisten, sind innerhalb des Plangebietes geeignete Dächer vorzusehen. Zur Hermann-Voland-Straße wird mit dem Mansarddach eine ortstypische Gebäudeform fortgeführt und der Straßenbildcharakter erhalten. Die Hausgruppe für das Wohnen bildet mit dem ausschließlich zulässigen Walmdach auf Hauptgebäuden mit einheitlicher Dachneigung damit ein städtebauliches Ensemble aus.

Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in den im Ortsteil üblichen Farbtönen naturrot bis braunrot zu erfolgen.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und zur Sicherstellung einer Einbindung der Neubauten des Plangebietes in die Eigenart des Ortes werden glänzende Farbtöne und Oberflächen für geschlossene Fassaden- und Dachflächen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der Anwendbarkeit von Einrichtungen zur aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie werden diese Fallgruppen zugelassen. Dachbegrünung auf Flachdächern wird festgesetzt, um Verdunstung und Rückhaltung des Niederschlagswassers zu fördern.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Größe und Ausbildung reglementiert. Die Festsetzungen zu Gebäudegliederungen sind notwendig, um ein Einfügen in den Maßstab der Umgebung zu gewährleisten.

8.2 Gestaltung von Nebenanlagen und Anlieferungszone

Um den öffentlichen Straßenraum sowie die Nachbarschaft nicht durch die den Privatgrundstücken zuzuordnenden Nebenanlagen – hier bewegliche Abfallbehälter, Bereiche zum Be- und Entladen – zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zur Platzierung sowie Abschirmung dieser Nebenanlagen auf den Privatgrundstücken getroffen.

8.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Festsetzungen dienen zum einen der Durchgrünung des Gebiets, zum anderen der Minimierung der Eingriffswirkung in Form der Sicherstellung der Versickerung, Speicherung und Verdunstung von anfallendem Regenwasser.

Da sich der Geltungsbereich in Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Ottebrunnen befindet, gelten für Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege besondere Anforderungen an das Material, die in den Festsetzungen geregelt werden.

8.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen der Einfriedungshöhe sollen ein zu starkes visuelles Abschotten des Baugrundstückes gegenüber dem öffentlichen Straßenraum sowie dem Kurpark vermeiden. Es soll somit gestalterisch eine Offenheit und Transparenz sowie ein einheitliches Erscheinungsbild gesichert werden. Aus diesem Grund sind Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt.

8.5 Freileitungen

Aus städtebaulichen-stadtgestalterischen Gründen sind alle Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen. Im Rahmen der Neuversorgung ist dies möglich.

8.6 Werbeanlagen

Um die visuellen Belastungen von Werbeanlagen gegenüber der Nachbarschaft und dem Kurpark auszuschließen, werden selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen, sodass keine Störungen zu erwarten sind.

8.7 Ordnungswidrigkeiten

Um Zuwiderhandlungen bezüglich der örtlichen Bauvorschriften zu Äußeren Gestaltung, Werbeanlagen und Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen nach § 75 Landesbauverordnung (LBO) auszuschließen, können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

9. Belange des Umweltschutzes

9.1 Umweltbericht / Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, die Voraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 sind erfüllt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB entfällt für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen ebenfalls nicht. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG zu beachten sind.

Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Das bedeutet, dass die Eingriffsregelung hier nicht anzuwenden ist.

9.2 Ermittlung der Planauswirkungen

Unberührt bleibt, dass bei der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Brachfläche im Zentrum von Königsfeld. Im südlichen Bereich befinden sich leer stehende Gebäude, der nördliche Bereich ist unbebaut und von grasreicher Ruderalvegetation bestanden.

Durch die Planung ist insbesondere mit Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Auf den bisher unbebauten Flächen ist voraussichtlich mit erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch Überbauung und Versiegelung und den dadurch einhergehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen. Diese können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Überdeckung baulicher Anlagen, Pflanzgebot) reduziert werden.

9.3 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Boden/Fläche	
Bestand	Für die natürlichen Bodenfunktionen liegen keine Angaben vor. Auf den bisher unbebauten Flächen wird daher pauschal eine mittlere Wertigkeit angenommen. Auf den bebauten Flächen sind die Bodenfunktionen erloschen. Das Gebiet ist zu ca. 10% durch Versiegelungen vorbelastet. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Verkehrsflächen und der Grundflächenzahl GRZ (mit zulässiger Überschreitung) können ca. 80 % des Plangebiets überbaut und versiegelt werden. Gegenüber dem bestehenden Planungsrecht beträgt die zusätzliche Versiegelung ca. 10%.

Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind die Bodenfunktionen geringer-allgemeiner Bedeutung .
Wasser	
Bestand	Die hydrogeologische Einheit wird von Oberem Buntsandstein (GWL/GWG) gebildet. Diese besitzt eine geringe Wertigkeit für die Grundwasserneubildung. Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Der Planbereich befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebiets „Ottebrunnen Königsfeld“, Zone III/IIIA.
Bewertung	Im Hinblick auf die Grundwasserneubildung ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Klima/Luft	
Bestand	Die Brachflächen bedingen ein Kaltluftentstehungspotenzial, welches jedoch keine nennenswerte siedlungsrelevante Bedeutung besitzt. Die angrenzenden Waldflächen sind von besonderer Bedeutung für die Klimafunktionen.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Arten/Biotop/Biologische Vielfalt	
Bestand	Beim Biotopbestand handelt es sich überwiegend um grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation. Innerhalb des Gebietes befinden sich mehrere Gebäude. Es ist nicht auszuschließen, dass eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht; hierzu sind vertiefende Untersuchungen erforderlich.
Bewertung	Im Hinblick auf das Schutzgut Arten/Biotop/Biologische Vielfalt ist das Plangebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung .
Landschaftsbild/Erholung	
Bestand	Die Fläche ist überformt und besitzt keine landschaftstypischen Merkmale des Naturraums. Entlang der Randbereiche verlaufen wichtige Wegebeziehungen zur Erholungsnutzung. Es bestehen keine relevanten Blickbeziehungen im/durch das Plangebiet.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Ortsbild-, Landschaftsbild/Erholung ist das Gebiet selbst von geringer Bedeutung .
Mensch/Gesundheit	
Bestand	Von der Fläche gehen keine Gefahren für die menschliche Gesundheit aus. Relevante Vorbelastungen bestehen nicht.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Mensch/Gesundheit ist das Gebiet von geringer Bedeutung .
Kultur- und Sachgüter	
Bestand	Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.
Bewertung	Hinsichtlich des Schutzguts Kultur-/Sachgüter ist das Plangebiet von geringer Bedeutung .
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	
Bestand	Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der zu erwartenden Flächenversiegelung und Bodenverdichtung.
Bewertung	Die damit verbundenen Wechselwirkungen, wie die Verringerung der Grundwasserneubildung, die räumliche Verschiebung des Spektrums an Tier- und Pflanzenarten, der Veränderung des Mikroklimas und des Landschaftsbilds sind unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen nicht erheblich .

9.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Das Planungskonzept berücksichtigt sowohl städtebauliche als auch umweltbezogene Ziele, negative Auswirkungen zu vermeiden, bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot). Diese sind als Festsetzungen u. a. zum Maß der baulichen Nutzung sowie als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Bebauungsplan eingeflossen.

10. Artenschutzrechtliche Belange

Heutiger Leerstand der Bestandsgebäude und eine damit einhergehende fehlende Grundstücksnutzung fördern potentiell die Ansiedlung von geschützten Arten. Durch die Planaufstellung könnten Eingriffe vorbereitet werden, die auch zu Störungen oder Verlusten von geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Lebensstätten führen könnten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Kurgebiet, 2. Änderung“ wurde das Konfliktpotential, ob durch das Planungsvorhaben Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden, geprüft. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros GÖG (Gruppe für ökologische Gutachten), Stand Juli 2019 liegt der Begründung als Anlage bei. Dieses besitzt für das Bebauungsplanverfahren „Kurgebiet, 4. Änderung“ weiterhin Gültigkeit.

Danach besteht nach Abschichtung des prüfungsrelevanten Artenspektrums eine Prüfrelevanz für Reptilien, Fledermäuse und Vögel.

Um eine gesicherte Verbotsprüfung im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG durchführen zu können, sind vertiefende Erfassungen bzw. Kontrollen bezüglich obigen Artenspektrums im Eingriffsbereich und in angrenzenden Kontaktlebensräumen in den jeweiligen Erfassungszeiträumen erforderlich.

Die untere Naturschutzbehörde wird frühzeitig, spätestens im Rahmen des Bauantrags beteiligt, um artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung bzw. zum Ausgleich festzulegen und zu sichern. Die Umsetzung solcher Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag gesichert.

11. Flächenbilanz

Brutto Bauland	0,74 ha	100 %
Verkehrsflächen	0,09 ha	12,2 %
Netto Bauland	0,65 ha	87,8 %
Allgemeines Wohngebiet WA	0,52 ha	
Sondergebiet Kur – S _{Kur}	0,13 ha	

aufgestellt:

Stuttgart, 08.09.2021 / 06.10.2021, letztmalig geändert: 15.12.2021

Wick+Partner