

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Derzeit gibt es in der Stadt Zell i.W. kein speziell auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zugeschnittenes Angebot. Da jedoch verbesserte Lebensverhältnisse und der medizinische Fortschritt zu einer höheren Lebenserwartung geführt haben, werden Angebote für ältere Menschen künftig wichtiger. Die Bedürfnisse dieses Personenkreises sind sehr vielfältig; sie erstrecken sich von Entfaltungsmöglichkeiten für aktive Senioren bis zu einer dauernden Pflegebedürftigkeit.

Die Stadt Zell i.W. plant auf dem Areal zwischen Schulstraße und Weiherweg ein umfassendes Hilfsangebot für Senioren zu realisieren. Dafür soll ein Altenwohn- und Pflegeheim, ein Ärztezentrum und eine Wohnanlage mit dem Angebot des betreuten Wohnens errichtet werden.

Im Plangebiet findet seit einigen Jahren eine Umstrukturierung statt, im Zuge derer gemeindeeigene Wohnungen und die alte Grundschule bereits abgerissen wurden. Einige der derzeit noch auf dem Plangebiet vorhandenen Gebäude sind in sehr schlechtem baulichen Zustand und sollen ebenfalls abgerissen werden.

Die an das Plangebiet angrenzende Altkatholische Kirche steht für Veranstaltungen, Konzerte und Gottesdienste zur Verfügung.

Die Wohnanlage soll alten- und behindertengerecht ausgeführt werden, sodass selbstständiges Wohnen mit einem zusätzlichen Betreuungsangebot möglich ist. Die Anlage umfasst eine Cafeteria, verschiedene Mehrzweckräume, eine zentrale Versorgungsküche sowie einen Infopoint, der als zentrale Anlaufstelle alle Hilfeleistungen und Angebote für ältere Menschen aufzeigt und koordiniert. Die Wohnungen sollen als Eigentumswohnungen an die jeweiligen Interessenten verkauft werden.

Das Altenwohn- und Pflegeheim umfasst ca. 30 Dauerpflegeplätze (jeweils als Einzelzimmer mit eigener Nasszelle und Balkon), 4 Tagespflegeplätze und 2 Pflegebäder sowie die erforderlichen Nebennutzflächen. Weiterhin sollen in diesem Gebiet medizinische und geriatrische Einrichtungen sowie Arztpraxen realisiert werden.

Im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes soll eine attraktive, öffentliche Fußwegeverbindung vom Nordosten des Gebietes zum Bahnhof geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll den Gesamtbereich planungsrechtlich sichern, um der neuen städtebaulichen Gesamtordnung und der Berücksichtigung ökologischer Belange Rechnung zu tragen.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt inmitten des Kernstadtbereichs und hat eine Größe von knapp 0,8 ha.

BEGRÜNDUNG

Seite 2 von 7

Es wird begrenzt:

- im Süden durch die Bahnhofstraße,
- im Westen durch die Schulstraße,
- im Norden durch eine Grünanlage (Schwanenweiher) und
- im Osten durch den Himmelsbach.

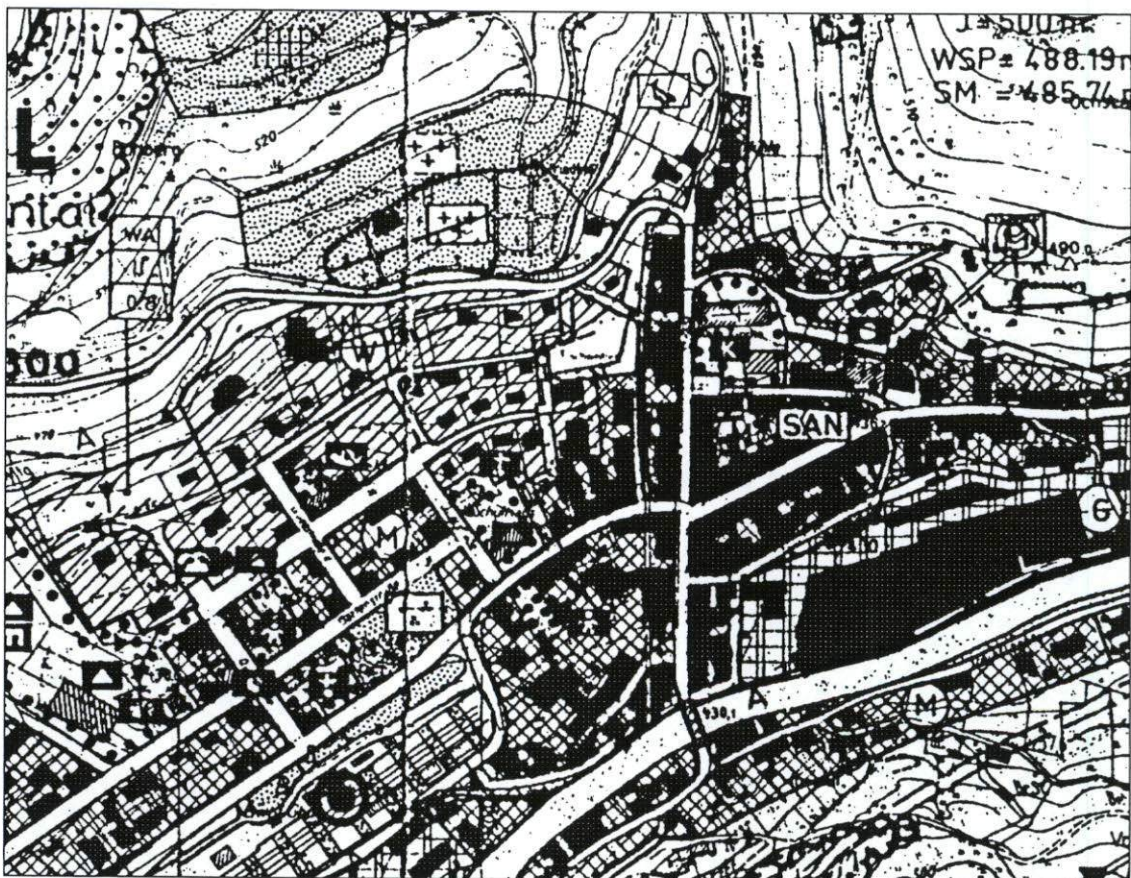
Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 77, 78, 80, 81, 82, 85, 85/78, 85/96.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Bereich der Kirche und des geplanten Alten- und Pflegeheims ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zell als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Der südöstliche Teil des Plangebietes ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt und ein kleiner Teilbereich (Flurstück 85) als Wohnbaufläche. Insgesamt gilt der Bebauungsplan somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Maßstab 1: 5.000



1.4 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Zell i.W. hat für das Plangebiet am 11.07.2000 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Weiherweg/Bahnhofstraße“ gefasst und am 13.07.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Mit einem ersten Planentwurf wurde am 19.07.2000 eine frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer öffentlichen Versammlung sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt. Vom 07.08.2000 bis 07.09.2000 lag der Planentwurf öffentlich aus.

Dieser Planentwurf traf jedoch sowohl zur Art als auch zum Maß der baulichen Nutzung nur geringe Festsetzungen (für das gesamte Plangebiet Besonderes Wohngebiet sowie ein über das gesamte Plangebiet reichendes Baufenster).

Um eine besondere städtebauliche Qualität zu gewährleisten, wurde im September 2000 für das Plangebiet ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Aus diesem Wettbewerb ging der Entwurf der Architektengemeinschaft Bert Wasmer (Freiburg), Pit Müller (Landschaftsarchitekt, Freiburg) und Jochen Jäger (Staufen) als erster Preisträger hervor. Der Entwurf bildete die Grundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans.

Im Laufe des Verfahrens hat sich gezeigt, dass die Festsetzungen des in der frühzeitigen Beteiligung behandelten Planentwurfs zu unbestimmt waren, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet sicherzustellen und zu gewährleisten, dass eine dem Wettbewerbsergebnis entsprechende bauliche Lösung umgesetzt wird. Aus diesem Grund wurde ein zweiter Planentwurf erarbeitet, in dem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung verbindlichere Festsetzungen getroffen wurden. Mit diesem zweiten Planentwurf wurde vom 24.07.2001 bis 25.08.2001 die Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Am 16.10.2001 wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

2 PLANUNGSINHALTE

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Gemeinbedarfsfläche Alten- und Pflegeheim

Der Bereich des Alten- und Pflegeheims wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alten- und Pflegeheim festgesetzt. Diese Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung von Betrieben und Anlagen für die Altenpflege und betreute Wohnungen für ältere und behinderte Menschen (Behindertenwohnen, Altenwohnen). Zulässig sind ausschließlich Altenheime und Altenpflegeheime, betreutes Wohnen für behinderte und ältere Menschen, die zur Betreuung notwendigen geriatrischen und sozialen Einrichtungen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Arztpraxen.

Nutzungskonflikte zwischen der Gemeinbedarfsfläche und der umliegenden allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Einrichtung eines Alten- und Pflegeheims um eine das Wohnen nicht störende Nutzung handelt.

BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 7

2.1.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich der Wohnanlage wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da das Gebiet vorwiegend dem Wohnen älterer Menschen dienen soll. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um eine für diesen zentralen Bereich untypische Nutzung mit großem Flächenbedarf zu verhindern. Weiterhin werden Tankstellen aufgrund der mit dieser Nutzung verbundenen Lärm- und Geruchsemission ausgeschlossen.

2.1.3 Mischgebiet

Die beiden sonstigen Bauflächen werden als Mischgebiet festgesetzt, um im Gebiet eine städtebauliche Mischung aus Wohnen und nicht störenden Gewerbebetrieben zu realisieren. In den Mischgebieten werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus den gleichen Gründen wie im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen (s. 2.1.2). Weiterhin werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da mit ihnen ein erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden ist, der negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung haben könnte.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)

Im Allgemeinen Wohngebiet wurde die GRZ mit 0,4 und die GFZ mit 1,2 festgesetzt, sodass eine für den innerörtlichen Bereich Zells angemessene Verdichtung erreicht werden kann.

Im Mischgebiet 1 wurde die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,9 festgesetzt, sodass die bereits vorhandene Ausnutzung des Grundstücks weiterhin möglich ist.

Im Mischgebiet 2 wurde die GRZ mit 0,8 und die GFZ mit 2,4 festgesetzt, da in diesem Bereich eine stärkere Verdichtung gewünscht wird. Die über die in der BauNVO festgesetzten Obergrenzen zur GRZ und GFZ hinausgehenden Werte werden mit der besonderen städtebaulichen Situation in diesem Teil des Plangebietes gerechtfertigt. Die unmittelbar an das Gebiet angrenzenden Grundstücke (Flst. 69-74 sowie 85/39) sind durch eine nahezu hundertprozentige Überbauung sowie eine zwei- bis dreigeschossig Bebauung gekennzeichnet, sodass sich ebenfalls eine GFZ im Bereich von 2,4 ergibt.

Für die Gemeinbedarfsfläche wurde aus Gründen der besonderen Nutzung des Gebietes auf eine Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl verzichtet.

BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 7

2.2.2 Geschossigkeit

Im Mischgebiet 1 wurde die maximal zulässige Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss begrenzt, da der vorhandene Baukörper lediglich eingeschossig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet 2 wurde die Geschossigkeit auf maximal 3 Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der umgebenden und der ehemals vorhandenen Bebauung.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Aufgrund der besonderen Nutzung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche wurde in diesem Bereich keine Geschossigkeit festgesetzt. Ein städtebaulich sinnvolles Maß der Bebauung soll mit Hilfe der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 11,5 m gewährleistet werden.

2.3 Bauweise

Für das Mischgebiet 1 wurde die offene Bauweise festgesetzt, da es sich bei dem vorhandenen Baukörper um ein Einzelhaus handelt und in der Umgebung bereits diese Bauweise dominiert.

Für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet 2 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Vorschriften der offenen Bauweise gelten, jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ein langgestreckter Baukörper, entsprechend dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, planungsrechtlich zulässig ist.

Aufgrund der besonderen Nutzung wurde auf die Festsetzung einer Bauweise im Bereich der Gemeinbedarfsfläche verzichtet.

2.4 Stellplätze und Garagen

Um die überbauten Grundstücksflächen zu minimieren und zu ordnen sind die erforderlichen Stellplätze sowohl in den Gemeinbedarfsflächen als auch in den sonstigen Baugebieten nur innerhalb der Baufenster (Baugrenzen) zulässig.

2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das im Plan eingetragene Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit ist räumlich noch nicht genau festgelegt und bedarf noch der Konkretisierung. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass Abweichungen um jeweils 5 m nach rechts und nach links der im Plan eingetragenen Lage zulässig sind. So soll eine Fußwegeverbindung vom Nordosten des Plangebietes quer durch das Gebiet zum Bahnhof sichergestellt werden.

Im Bereich des noch räumlich zu konkretisierenden Gehrechts sind Baukörper im Erdgeschoss nicht zulässig, sodass die Fußwegeverbindung ebenerdig verläuft.

3 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

3.1 Allgemeines

Nach der Neufassung des § 8a BNatSchG durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 1a BauGB vom 27.08.1997 gilt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§8 BNatSchG) in der Bauleitplanung unmittelbar.

Sind durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes (Eingriff) zu erwarten, so ist innerhalb der Abwägung nach § 1 (5 und 6) BauGB zu entscheiden, inwieweit diese durch geeignete Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen sind.

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen möglich in den Bereichen:

- Landschaftsbild
- Wasserhaushalt und Bodenschutz
- Arten- und Biotopschutz
- Klima und Luft

Bei der Fläche handelt es sich um ein ehemals vollständig bebautes Gebiet innerhalb der Ortslage Zells, das städtebaulich neu geordnet und auf eine neue planungsrechtliche Grundlage gestellt werden soll. Eingriffe in Natur und Landschaft sind daher im wesentlichen auf die durch die Nachverdichtung hervorgerufene Bodenversiegelung beschränkt. Diese Eingriffe sind durch geeignete Festsetzungen zu mindern, zu vermeiden oder auszugleichen. Durch die vorgeschriebene Verwendung durchlässiger Befestigungsmaterialien bei der Herstellung von Wegflächen, Zufahrten und Stellplätzen wird eine minimierte Versiegelung des Bodens angestrebt.

Weiterhin dienen die zeichnerischen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen der Aufnahme von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft.

4 ERGÄNZENDE HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

4.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist sichergestellt.

BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 7

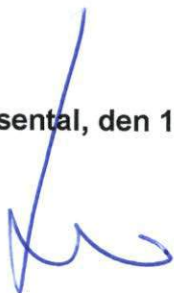
4.2 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Bebauung sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig, da sich das gesamte Gebiet der Neuordnung, mit Ausnahme des Flurstücks 85/96 (MI 1), im Eigentum der Stadt Zell befindet.

4.3 Städtebauliche Daten

Gemeinbedarfsfläche	ca. 2.670 qm
Mischgebiet 1	ca. 970 qm
Mischgebiet 2	ca. 750 qm
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.010 qm
Verkehrsfläche	ca. 1.280 qm
Geltungsbereich	ca. 7.680 qm

Zell im Wiesental, den 17.10.2001



Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabenring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle

Der Bürgermeister

Der Planverfasser