

Bad Teinach – Zavelstein

Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a (1) 1 BauGB

IV. Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebiets

Das Plangebiet für die 2. Änderung wird im nördlichen Bereich durch die „Badstraße“ begrenzt. Westlich ist das Grundstück Flurstück Nr. 3/1 gebietsabgrenzend, welches die Straßenverbindung zwischen der „Badstraße“ im Norden und der „Unteren Talstraße“ im Süden bildet. Im Süden grenzt die „Untere Talstraße“ mit der Flurstücknummer 19 an. Östlich ist das Grundstück Flst. Nr. 9 gebietsabgrenzend; hier befinden sich das Feuerwehrgebäude und ein städtischer Kindergarten.

2. Anlass der Planung, Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ soll südöstlich der Badstraße im Bereich des dort festgesetzten Mischgebiets geändert werden. Die geplante Änderung bezieht sich auf das Grundstück Flurstück Nr. 8, für welches die Überbauung mit einer Wohnanlage für das „betreute Wohnen“ beabsichtigt ist. Die Konzeption des geplanten Vorhabens ist mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ nicht vereinbar. Somit ist die Notwendigkeit gegeben, das für das Vorhaben fehlende Baurecht durch gemeindliches Satzungsrecht herzustellen. Dies soll mit dem Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ 2. Änderung geschaffen werden.

Intensive Bestrebungen der Investorin Schweizer Immo Projekt GmbH, brachliegende Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet „Badstraße-Untere Talstraße“ für die Überbauung mit Wohngebäuden heranzuziehen, haben dazu geführt, dass das ehemals mit dem „Cafe Waldfrieden“ bebaute und westlich des Feuerwehrgebäudes gelegene Grundstück Flst. Nr. 8 des einstigen Waldfrieden-Geländes (Badstraße 3) erworben werden kann.

Hier ist geplant, eine Wohnbebauung zu realisieren, die ausschließlich dem „Betreuten Wohnen“ dienen soll. Bauherr und Investor der Seniorenwohnanlage ist die Firma „Schweizer Immo Projekt GmbH (Gerlingen)“, die in Kooperation mit der „Stiftung Innovation & Pflege“ in den vergangenen Jahren bereits rund 1800 Seniorenwohnplätze im Baden-Württemberg realisiert hat. In dem viergeschossigen Gebäude, welches sich „U-förmig“ um einen Innenhof herum erstrecken wird, sollen insgesamt ca. 26 Wohneinheiten für ca. 35 Bewohnerinnen und Bewohner entstehen. Weiterer Wohnraum soll im Erdgeschoss in einer Einheit für eine „ambulant betreute Wohngemeinschaft“ (Tagespflege) hergestellt werden. Ebenfalls im Erdgeschoss ist die Einrichtung einer nicht öffentlichen Cafeteria geplant, welche als Treff- und Kommunikationspunkt allen Bewohner des Hauses zur Verfügung stehen soll.

Die „Stiftung Innovation & Pflege“ wird das Haus als Trägerin betreiben. Die Idee, welche hinter dem Stiftungskonzept steht, ist, Menschen unterschiedlicher Altersgruppen und unterschiedlichen Bedürfnissen in einer gemeinsamen Wohnanlage zusammenzuführen, um einem zeitgemäßen und zukunftsfähigen Wohnumfeld innerhalb einer gewachsenen und lebendigen Gemeindestruktur mit vielerlei Nutzungen unterschiedlichster Art Rechnung zu tragen. Für den Betrieb und die Sicherstellung aller Betreuungs- und Pflegeleistungen ist die „Stiftung Innovation & Pflege“ verantwortlich. Sie hat ihre Wurzeln in der „Ökumenischen Sozialstation Sindelfingen“. Zielsetzung dieser Einrichtung ist es, „die breite Welt zwischen stationärer und ambulanter Versorgung“ abzudecken. So können z.B. die Wohnungen zunächst eigenständig bewohnt werden, mit der Möglichkeit verbunden, Betreuungs- und Pflegeleistungen je nach Bedarf individuell hinzuzufügen bzw. in Anspruch nehmen zu können. Ebenso Wohngemeinschaften z.B. für Senioren sollen gebildet werden können, so dass auch das soziale Spektrum in der Anlage breit gestreut werden kann. Ein Leitsatz ist beispielsweise: „die Wohnungen sind so konzipiert, dass sie für aktive Senioren attraktiv sind, aber auch als Pflegefall noch bewohnt werden können; die Menschen sollen bis zum Ablauf ihres Lebens in ihrer Wohnung verbleiben dürfen.“

3. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Für das Baugrundstück ist der Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ maßgeblich. Dieser Bebauungsplan - einschließlich Änderungen ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 22.09.1993 in Kraft getreten. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist ein Mischgebiet gem. §6BauNVO aus, mit Ausschluss -Im Wesentlichen- der Vergnügungsstätten gem. §6 (3) BauNVO. Der Flächennutzungsplan -FNP- des Verwaltungsverbands Teinachtal, mit Genehmigungsdatum vom 27.01.1995 und mit Ausfertigungsdatum 23.02.1995 weist darauf hin, dass für den Bereich des Vorhabens ein Sanie-

rungsgebiet (SAN) vorgesehen ist. Sanierungsgebiete sind Flächen, in denen städtebauliche Missstände bestehen und für deren Beseitigung besondere, der Stadterneuerung dienende Maßnahmen erforderlich sind. Des Weiteren sind in der näheren Umgebung Flächen für die Feuerwehr, weiterhin Flächen für soziale Einrichtungen ausgewiesen. (Kindergarten) Da die Grundzüge der vorbereitenden Bauleitplanung nicht berührt werden, ist eine Anpassung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

4. Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „Badstraße-Untere Talstraße“ wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Vorliegend soll aufgrund der erhöhten Nachfrage, und um eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden, die Möglichkeit geschaffen werden, die durch den Bebauungsplan überplante Fläche, welche seit geraumer Zeit nicht überbaut ist, mit Wohnnutzungen angemessen nach zu verdichten.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, insbesondere bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftsrechtlicher Bedeutung (FFH-Richtlinie oder der Vogelschutz-Richtlinie) (§§ 31ff. BNatSchG) – „Natura 2000“) beeinträchtigt werden. Ebenso wenig bestehen Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Abgesehen wird auch von einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz, da gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Nr. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

5. Bebauungsplan

Das zur Überplanung vorgesehene Gebiet soll der Wohnnutzung (betreutes Wohnen) zugeführt werden. Der Bebauungsplan weist hierfür entsprechend des ursprünglichen Bebauungsplans ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Es soll eine Überbauung mit vier Vollgeschossen ermöglicht werden. Ca. 26 Wohneinheiten sollen realisiert werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt überwiegend in einer Tiefgarage. Weitere Stellplätze für Besucher, Krankenwagen, Arzt, Lieferanten sind oberirdisch vorgesehen. Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage erfolgt südöstlich von der „Unteren Talstraße“ aus. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen beschränken sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung auf die Bestimmung der Grundflächenzahl, auf die Bestimmung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und der Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen, unter Einbeziehung der maximalen Gebäudehöhe.

5.1 Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Nutzungen und der Gebietsstrukturen in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet -MI- gem. § 6 BauNVO fest. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung dient der städtebaulichen Vielfalt und verhindert nicht erwünschte Monostrukturen. Der Bebauungsplan „Badstraße-Untere Talstraße“ weist bereits ein Mischgebiet aus, sodass im Zuge des aktuellen Verfahrens keine Änderung bez. der Festsetzung des Gebietstyps erfolgen muss.

In den textlichen Festsetzungen wurden Einschränkungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung getroffen. Wegen des hierfür nicht vorhandenen Flächenangebots bzw. der fehlenden geeigneten Erschließung, erfolgt der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen. Vergnügungsstätten und Wettannahmestellen. Letztere werden als Betriebsart der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen, um den wertigen Charakter des Gebiets zu gewährleisten sowie Abwertungstendenzen von vornherein auszuschließen und Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung zu vermeiden. Dem Ziel neben den erwähnten wenig störenden gewerbli-

chen Nutzungen (Dienstleistung) ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu ermöglichen, dient auch der Ausschluss von Fremdwerbearbeiten (§ 1 (9) BauNVO), die mangels privater Freiflächen im Plangebiet praktisch nur an Hausfassaden realisierbar wären, was aber dem hochwertigen Charakter des Gebiets zuwider laufen würde.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Grundfläche, Geschossfläche

Zielsetzung ist eine angemessene und verträgliche Verdichtung unter Berücksichtigung des Einfügens des Gebietes in die nähere Umgebung. Die im Mischgebiet zulässige Obergrenze bez. der Grundflächenzahl -0,60- soll in vollem Umfang ausgeschöpft werden können, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Die geplante Grundflächenzahl bezogen auf die Gebäude beträgt ca. 0,34. Unter Hinzurechnung der Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche ergibt sich ein Gesamt-Versiegelungsfaktor von ca. 0,73, welcher sich gem. §19 (4) Satz 2 BauNVO unterhalb der Kappungsgrenze von 0,80 –somit im zulässigen Bereich- befindet.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Gebietsstruktur (Körnung) in der näheren Umgebung setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen sollen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) kann das geplante Bauprojekt realisiert werden.

5.2 Erläuterungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

5.2.1 Dachgestaltung

Die Bauvorschrift „Flachdächer, Walm- und Pultdächer“ ist der vielfältigen Architektursprache geschuldet und nimmt Rücksicht auf das geplante Bauvorhaben. In der Umgebungsbebauung sind ebenfalls Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen zu finden, sodass eine Wirkung als Fremdkörper im Ortsbild nicht gegeben ist. Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen; damit wird ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und der Regenwasserwirtschaft geleistet.

5.2.2 Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien, technische Aufbauten, Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Klarstellung über den Umgang mit dem Aufbau notwendiger Solaranlagen und zur Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Gebäude.

5.2.3 Technische Aufbauten

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung der Gebäude

5.2.4 Fassadengestaltung

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, zugunsten einer harmonischen Gesamtgestaltung des umgebenden Gebiets, im Sinne und Pflege des gewachsenen Ortsbilds.

5.2.5 Aufschüttungen/Abgrabungen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten des weitgehenden Erhalts des natürlichen Geländeverlaufs und zur Verhinderung ortsuntypischer Zäsuren durch bauliche Anlagen, z.B. Stützmauern.

5.2.6 Einfriedungen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, unter Berücksichtigung gegebenenfalls notwendiger Sicherheitsvorkehrungen zum Schutz gebietstypischer Nutzungen.

5.2.7 Abfallbehälter

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile, zugunsten der Ortsbildpflege und zur Verhinderung von Geruchsbelästigungen.

5.2.8 Stellplätze

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten Grundstücksteile und zugunsten der natürlichen Beseitigung Regenwasser.

5.2.9 Werbeanlagen

Die Bauvorschrift dient der Durchführung baugestalterischer Absichten für die äußere Gestaltung der unbebauten und bebauten Grundstücksteile und zur Verhinderung unnötiger Beeinträchtigungen der Umgebung mit künstlichem Licht.

5.2.10 Abstand zur Straßenbegrenzungslinie

Die Bauvorschrift dient der Sicherung öffentlicher Einrichtungen im Hinblick auf bauliche Gegebenheiten und deren Instandhaltung, z.B. an der Straßenbegrenzung. Des Weiteren soll mit der Abstandsvorschrift z.B. die Durchführung eines ordnungsgemäßen Winterdienstes sichergestellt werden. Die Freihaltung des seitlichen Straßen-Lichtraumprofils gewährleistet zudem die sichere Benutzung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind keine kartierten flächenhaften Biotope vorhanden. Maßnahmen beziehen sich insbesondere - soweit noch vorhanden - auf den Schutz vorhandener Bäume und den Artenschutz.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; passiver Schallschutz

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb der Gemengelage aus unterschiedlichen Nutzungen erfolgte die Aufstellung einer Lärmprognose zur Ermittlung des relevanten Außenlärmpegels. Zusammengefasst ist festzustellen, dass aufgrund der Überschreitung der beschriebenen Orientierungswerte in Teilbereichen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. Die Außenbauteile sind entsprechend herzustellen. Die erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen verbindlich festgesetzt.

8. Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebiets erfolgt über die „Untere Talstraße“. Die Zufahrt zur Tiefgarage im südöstlichen Bereich des Plangebiets ist verbindlich festgesetzt, um eventuelle Schallemissionen eindeutig ermitteln zu können. Zur Erschließung der östlichen Grundstücke Flst. Nr. 9, 115/2 bzw. der dort vorhandenen Bebauungen und baulichen Anlagen (Feuerwehr, Kindergarten, Parkplatz) sind Flächen für die Belegung von Geh- Fahr – und Leitungsrechten vorgesehen.

9. Versorgung, Entsorgung

Die erforderlichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen in den öffentlichen Verkehrsstraßen sind vorhanden.

10. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die Bebauungsplanung bestehende Eigentumsverhältnisse nicht berührt.

11. Darstellung der Umweltbelange nach §§ 1 (6) Nr.7, (7) und 1a BauGB

Die Betrachtung der Umweltbelange und die artenschutzrechtliche Einschätzung (Umweltbetrug im Sinne des §13a BauGB) erfolgte im Rahmen der Begutachtung durch das Fachplanungsbüro „Werkgruppe Gruen“, siehe Anlage. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit dem Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Auf dem Grundstück Badstraße 8 in Bad Teinach müssen im Zusammenhang mit dem Vorhaben zwei Bäume gerodet werden. Es wurde anhand einer Übersichtsbegehung eine Potentialabschätzung zum Artenschutz durchgeführt. Das Gelände bietet sehr wenig Potential für geschützte Arten.

12. Nutzungsverträglichkeiten, Nutzungskonflikte

Die geplanten Nutzungen ergänzen die vorhandene, gewachsene Siedlungsstruktur und lassen eine städtebaulich geordnete Entwicklung erwarten. Es ist mit den üblichen innerörtlichen Geräuschemissionen durch Straßenverkehr in der Umgebung zu rechnen, ebenso mit Lärmquellen, welche im Zusammenhang mit dem naheliegenden Bolzplatz, dem Freibad, der Feuerwehr, dem Kindergarten und der Einfahrt in die Tiefgarage vorhanden sind. Zur Einhaltung der vorgegebenen Orientierungswerte - tags (6 - 22 Uhr) $L_r = 60 \text{ dB(A)}$ - nachts (22 - 6 Uhr) $L_r = 50 \text{ dB(A)}$ sind am Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

13. Städtebauliche Daten, Flächenbilanz

Bruttobauland:	2.411	m ²	100 %
Nettobauland:	2.185	m ²	91 %
überbaubare Flächen	1.168	m ²	49 %
(Grundfläche Tiefgarage	1.378	m ²)	
nicht überbaubare Flächen	1.017	m ²	42 %
Straßenverkehrsfläche:	187	m ²	8 %
Grünfläche:	39	m ²	1 %

14. Kosten der Erschließung

Die Kosten werden im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Planung ermittelt.

15. Abwägung der Belange, zusammenfassender Bericht

Zur Realisierung des Vorhabens ist die erforderliche Rechtsgrundlage herzustellen. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan muss daher geändert bzw. angepasst werden. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Badstraße – Untere Talstraße“ wurde in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 30.07.2020 gefasst. Zuvor hatte sich der Gemeinderat ausführlich mit dem Vorhaben befasst und der geplanten Überbauung mit einer Wohnanlage für das „betreute Wohnen“ zugestimmt. Im Rahmen der Offenlage sind im Zuge der Beteiligung Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (Behörden) und diverser Versorgungsunternehmen eingegangen. Die Stellungnahmen sollen in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.02.2021 vor Satzungsbeschluss beraten und abgewogen werden. Das Abwägungsmaterial insgesamt (Abwägungstabelle und Stellungnahmen als ungekürzte Ausfertigungen) wurde dem Gemeinderat als Sitzungsvorlage rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

Seitens der Öffentlichkeit sind im Zusammenhang mit der Offenlage keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgestellt, 15.02.2021

Ekkehard Böhler

B&B GmbH, Architekten & Ingenieure

V. Anlagen

- Rechtsplan Nr. 3.02 vom 15.02.2021
- Potentialabschätzung Artenschutz zum Bauvorhaben | Werkgruppe Gruen vom Juli 2020
- Lärmprognose zur Ermittlung des relevanten Außenlärmpegels | Kuhn Decker GmbH & Co. KG vom 05.02.2021
- Ingenieurgeologische Bewertung von möglichen Felsstürzen und Steinschlägen
Geologisches Büro Dr. Behringer vom 10.02.2021
- Bericht Hydrogeologische Grundlage im Hinblick auf eine mögl. Gefährdung der Mineralwasserbrunnen in Bad Teinach
Geologisches Büro Dr. Behringer vom 06.11.2020