

Ortsteil Überauchen

Schwarzwald-Baar-Kreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

für den Bereich

„Betreutes Wohnen – Kranz-Areal“

Begründung gemäß § 2a BauGB

Vorentwurf

Stand: 29.06.2021

Vorhabenträger:



FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH
Gerhart-Hauptmann-Straße 28
69221 Dossenheim

Bearbeitung

Bebauungsplanverfahren:

kommunal PLAN

STADTPLANUNG + DESIGN

kommunalPLAN GmbH
Fuchsweg 3, 78532 Tuttlingen
Tel. 07461 / 730 50
info@kommunalplan.de

Projekt 2116

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	2
1.1	Anlass der Planung	2
1.2	Ziel und Zweck der Planung	2
2	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES.....	2
3	PLANUNGSVERFAHREN / VORGABEN.....	3
3.1	Flächennutzungsplan	3
3.2	Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB	4
3.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	4
4	ZU BERÜCKSICHTIGENDE RANDBEDINGUNGEN.....	5
4.1	Bestehendes Planungsrecht	5
4.2	Umweltbelange	5
4.3	Immissionsschutz.....	5
5	VORHABENBESCHREIBUNG / KONZEPTION DER PLANUNG.....	5
5.1	Grundflächenzahl	5
5.2	Städtebau	6
5.3	Bauplanung	6
5.4	Parkierung	6
5.5	Entwässerungskonzept.....	6
6	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	6
6.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	6
6.2	Art der Baulichen Nutzung	7
6.3	Maß der baulichen Nutzung	7
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen	7
6.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	7
6.6	Verkehrsflächen	7
6.7	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (R1).....	7
6.8	Anpflanzungen	7
6.9	Versorgungsfläche	7
7	BEGRÜNDUNG ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN.....	8
8	FLÄCHENBILANZ.....	8
9	BODENORDNUNG / FOLGEVERFAHREN.....	8
10	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	8
11	BEBAUUNGSPLANVERFAHREN.....	8

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

Im Zuge der Ortskernsanierung Überauchen steht auch die Bebauung des ehemaligen „Kranz-Areals“ zur Abrundung der neuen Ortsmitte von Überauchen an. Im Nachgang zum 2019 erfolgten Investorenauswahlverfahren, welches noch nicht das gewünschte Ergebnis gebracht hatte, kamen mit Blick auf die demografische Entwicklung und den weiter steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen Überlegungen auf, auch im Ortsteil Überauchen eine weitere Einrichtung für das „Betreute Wohnen“ zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die FWD Hausbau GmbH aus Dossenheim um eine knapp 1.500 qm große Grundstücksteilfläche beworben, zum Bau einer Wohnanlage für „Betreutes Wohnen“. Die FWD Hausbau GmbH hat vor Jahren bereits das „Haus der Senioren an der Marbacher Straße“ erstellt und als Generalunternehmer für die Gemeinde bei der Erweiterung des Ensembles zum Seniorenzentrum Brigachtal fungiert.

Auf der Grundlage eines ersten Vorentwurfs hat der Gemeinderat den Zuschlag an die FWD Hausbau GmbH für das gewünschte Teilgrundstück zur Realisierung des Projektes erteilt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist, auf dem ausgewiesenen Areal insgesamt 18 weitgehend barrierefreie Eigentumswohnungen im Nutzungskonzept „Betreutes Wohnen“ in zwei durch ein Treppenhaus verbundenen Baukörpern und einem zentralen Gemeinschaftsraum zu errichten.

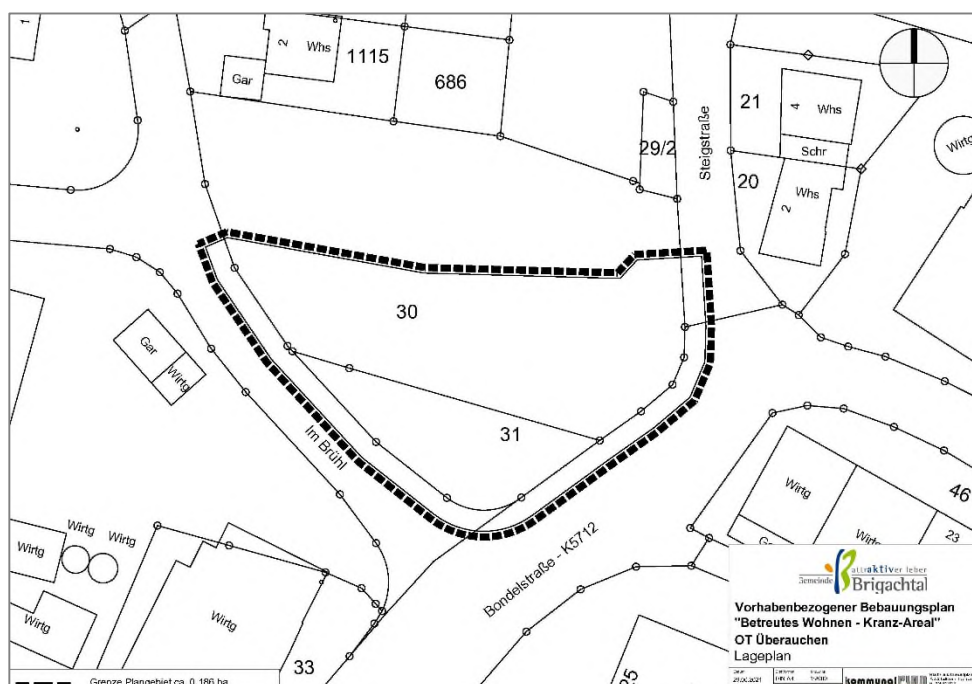
Ebenerdige Carports und Stellplätze decken den kalkulierten Bedarf für Eigentümer- und Besucherparken.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1.860 qm große Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Überauchen, gegenüber dem neuen Dorfhaus.

Der Bebauungsplan grenzt an die Bondelstraße (K5712), der Steigstraße und der Straße Im Brühl.

An der Nordgrenze des Planungsraums verbleibt eine Baufläche für Einfamilienhäuser, die unabhängig vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan bebaut werden.



Lageplan
des Plan-
gebietes mit
Abgrenzung



Luftbild 2017 mit historischer Bebauung „Kranz-Areal“



Plangebiet aktuell – nach Freilegung – Blick von der Bondelstraße nach Norden

3 Planungsverfahren / Vorgaben

Im Rahmen einer Vorplanung hat der Vorhabenträger gemeinsam mit der Gemeinde durch das Büro kommunalPLAN ein Bebauungskonzept entwickeln lassen.

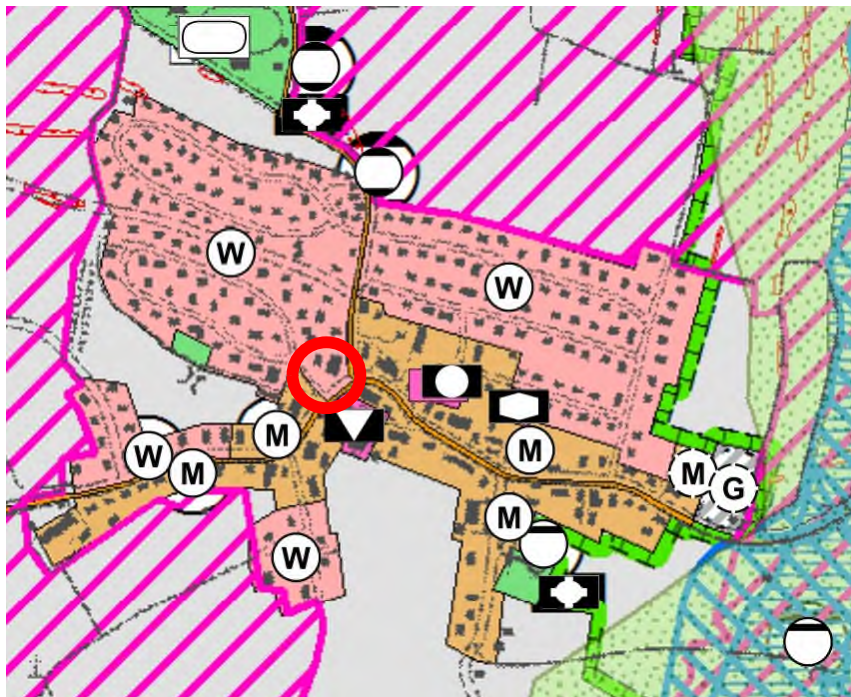
Grundlage ist eine Vorhabenplanung, die dem Bebauungsplan beiliegt.

Am 18.05.2021 beschloss der Gemeinderat das Projektkonzept und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Betreutes Wohnen – Kranz-Areal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

3.1 Flächennutzungsplan

Im genehmigten Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen ist der Planungsraum als Innenbereich mit der Nutzungszuordnung Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.



Ausschnitt aus dem FNP mit Lage des Plangebietes

3.2 Bebauungsplan-Verfahren nach § 13a BauGB

Für das gewählte Bebauungsplan-Verfahren sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- das Plangebiet liegt in der bebauten Ortslage
- der Schwellenwert von max. 20.000 qm Grundfläche wird nicht überschritten
- eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich

Diese Voraussetzungen liegen für das Bebauungsplan-Verfahren „Betreutes Wohnen – Kranz-Areal“ mit einer Flächengröße von ca. 1.860 qm vor.

3.3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Wohnsiedlung soll auf der Grundlage einer umfassenden Projektplanung durch den Vorhabenträger FWD Hausbau aus Dossenheim realisiert werden.

Dazu wird für den Planbereich ein Bebauungsplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf das konkrete Bauvorhaben ab, das vom Vorhabenträger realisiert werden soll.

Wesentliche Elemente des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

- der vorhabenbezogene Bebauungsplan,
- der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers,
- der Durchführungsvertrag.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, der gesondert vor dem Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Brigachtal und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Im Durchführungsvertrag werden u. a. insbesondere folgende grundlegende Vereinbarungen getroffen:

- Einbindung des konkreten Vorhabens über den Vorhaben- und Erschließungsplan
- Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des plangegegenständlichen Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist

- Regelungen zur Kostentragung der in Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden Kosten.

Zulässigkeit von Vorhaben im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Zulässigkeitsmaßstab der geplanten Anlagen und Nutzungen ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften (Text und Plan) in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag und dem dort eingebundenen Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers. Die Darstellungen und Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans besitzen insoweit verbindlichen Charakter, als dieser Regelungsinhalt des Durchführungsvertrages ist.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Vorhaben nach § 12 Abs. 1 BauGB und des Maßes der baulichen Nutzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lassen dem Vorhabenträger einen begrenzten Spielraum, der so bemessen ist, dass die Identität des Vorhabens hierdurch nicht in Frage gestellt wird.

4 Zu berücksichtigende Randbedingungen

4.1 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im ungeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB mit dem Gebietscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

4.2 Umweltbelange

Die Fläche des Plangebietes ist dem „bebauten Innenbereich“ zuzuordnen.

Das Gelände war weitgehend bebaut und wurde zwischenzeitlich abgeräumt.



Plangebiet – aktueller Zustand (06-2021)

Schützenswerte Umweltgüter sind nicht vorhanden.

4.3 Immissionsschutz

... wird im Zuge des Planverfahrens ergänzt.

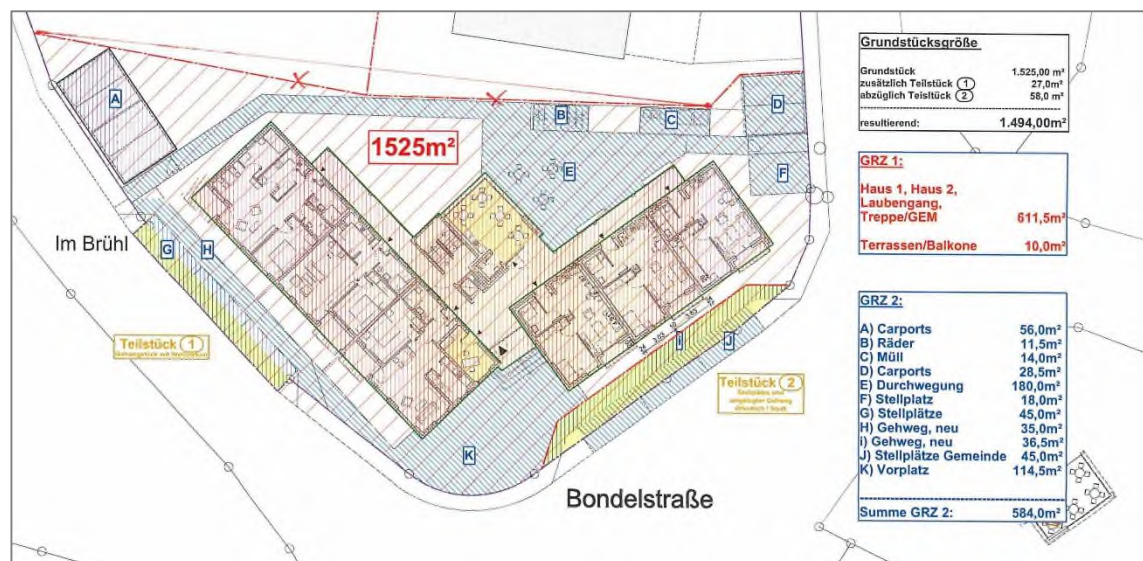
5 Vorhabenbeschreibung / Konzeption der Planung

Der Bebauungsplan „Betreutes Wohnen – Kranz-Areal“ sichert planungsrechtlich die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans.

5.1 Grundflächenzahl

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die nachfolgende überschlägige Berechnung zeigt, dass die Orientierungswerte des § 17 BauNVO (neu) für WA mit einem Wert von ca. 0,8 GRZ überschritten werden.



Überschlägige GRZ-Berechnung (Vorhabenplanung)

Diese Überschreitung ist städtebaulich angemessen und vertretbar:

- Qualitätvolle Innenverdichtung
- Angemessene Freiflächengestaltung
- Wasserdurchlässige Versiegelung der Wegeflächen
- Dachbegrünung Haus 3 und der Nebenanlagen und Carports.

Die Realisierung der Wohnverhältnisse wird durch die verbindliche Projektplanung mit Durchführungsvertrag sichergestellt.

Alle dargestellten Ausführungselemente wie Gebäudeabstände, Barrierefreiheit, Pflanzgebote, Gründächer, Fahrradabstellanlagen usw. müssen verbindlich hergestellt werden und gewährleisten attraktive Wohn- und Wohnumfeld-Verhältnisse.

5.2 Städtebau

Siehe Vorhabenplanung

5.3 Bauplanung

Siehe Vorhabenplanung

5.4 Parkierung

Siehe Vorhabenplanung

5.5 Entwässerungskonzept

... wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

6 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

6.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Nutzungen und Gestaltungen sind auf der Grundlage eines Durchführungsvertrags verpflichtende Vorgaben für alle Maßnahmen zur Realisierung des Baugebietes.

6.2 Art der Baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung und Nutzung des Quartiers geschaffen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Planung in Verbindung mit der Vorhabenplanung und berücksichtigen gleichermaßen das nähere Umfeld und die Nutzungsstruktur der angrenzenden Umgebung.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen in Verbindung mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie Bezugshöhen in Meter über Normal Null (NN). Die Daten sind in der Planzeichnung für jedes Gebäude ausgewiesen.

Mit den Festsetzungen werden einerseits die Voraussetzungen für eine effiziente und flächensparende Baulandnutzung geschaffen. Gleichzeitig wird, in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, eine dem Umfeld angemessene Dimensionierung der Baukörper unterstützt.

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Mit den im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenstern mit Baugrenzen werden die Vorgaben der städtebaulichen Planung planungsrechtlich umgesetzt. Die Festsetzungen unterstützen eine verträgliche städtebauliche Einbindung der Baukörper, Nachbarinteressen werden durch ausreichende Abstände zu angrenzenden Gebäuden gewahrt.

6.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

Die Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt. Damit ergibt sich eine hinreichende Konkretisierung der Festsetzungen im Hinblick auf die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen auch im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung.

6.6 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich aus der Planzeichnung und gewährleisten die Erschließung der Wohnanlage und Stellplätze.

6.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (R1)

Das in der Planzeichnung ausgewiesene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gewährleistet die Anlage eines Gehwegs in Verbindung mit öffentlichen Stellplätzen an der Straße „Im Brühl“ auf privater Grundstücksfläche des Vorhabenträgers.

6.8 Anpflanzungen

In der Planzeichnung sind 4 mittelgroße Laubbäume im öffentlichen Verkehrsraum anzupflanzen. Sie gliedern den Straßenraum, werten den Freiraum auf und leisten einen Beitrag zur Umweltqualität.

Die im Baugebiet festgesetzten Baumanpflanzungen sind Bestandteil der Freiflächengestaltung der betreuten Wohnanlage.

6.9 Versorgungsfläche

... wird im weiteren Planverfahren ergänzt.

7 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die Freiflächengestaltung erfolgt gemäß dem Freiflächengestaltungsplan des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Festsetzung sichern die Bodenfunktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Verbesserung des Mikroklimas, Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine ansprechende Gestaltung des Ortsbildes.

8 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 0,1860 ha großen Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Planungsraum insgesamt	1.860 qm	100,00 %
Wohnbauflächen gesamt %
Verkehrsflächen gesamt %

9 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die Fläche des Plangebietes ist im Eigentum der Gemeinde Brigachtal. Mit Abschluss des Durchführungsvertrags werden diese Flächen dem Vorhabenträger verkauft.

Um die städtebauliche Zielvorstellung zu gewährleisten, werden im Zuge des Vorhaben- und Erschließungsplans Regelungen getroffen, die den künftigen Vorhabenträger verpflichten, das Bauvorhaben auf dem Grundstück hinsichtlich der städtebaulichen Zielvorstellungen zu gestalten.

10 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Vorhabens werden attraktive Eigentumswohnungen für das altersgerechte betreute Wohnen geschaffen.

Das Plangebiet wird in einer der Umgebung angemessenen Weise nachverdichtet und fügt sich in die städtebauliche Struktur ein.

11 Bebauungsplanverfahren

Verfahrensdaten

GR-Aufstellungsbeschluss		18.05.2021
Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses und frühz. Offenlage		08.07.2021
Frühzeitige öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis	12.07.2021 13.08.2021
Offenlagebeschluss durch den Gemeinderat		...
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		...
Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung	vom bis
GR-Abwägung und Satzungsbeschluss		...
Rechtskraft durch öffentliche Bekanntmachung	

Aufgestellt: Tuttlingen, 29.06.2021
kommunalPLAN GmbH