

Inhalt

1	Allgemeines	2
1.1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	2
1.2	Lage, Geltungsbereich und Topographie	3
2	Planungsrechtliche Situation	4
2.1	Bisherige Rechtslage	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Verfahren	4
3	Planerische Konzeption	5
4	Änderungsinhalte (Planzeichnung / Deckblatt)	8
5	Kosten	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bereits 2011 wurden für den Bereich des ehemaligen Krankenhauses Planungsüberlegungen angestellt. Nach verschiedenen konzeptionellen Weiterentwicklungen mündeten diese Anstrengungen im Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“, der die Errichtung von Geschosswohnungsbauten in Punktform mit darunter liegenden Tiefgaragen vorsah. Der Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ wurde am 04.05.2016 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen und am 22.07.2016 rechtskräftig.

Die Planungen wurden seit Ende Juli 2016 dahingehend weiterentwickelt, dass neben Geschosswohnungsbauten zusätzlich südlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens neue Einfamilienhäuser errichtet werden sollten. Zudem wurden die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihrer Zahl, Lage, Anordnung und Höhe verändert. Diese vorgesehenen Neubauten und Änderungen wurden über die 1. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ planungsrechtlich gefasst. Schließlich wurden am 26.07.2017 der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ gefasst.

Das Gesamtkonzept sieht drei Bauabschnitte mit jeweils 3 Gebäuden vor (siehe auch Zeichnung Kapitel 4). Jeder Bauabschnitt bildet für sich eine Einheit mit eigener Tiefgarage und einem Quartiersplatz.

In einem ersten Bauabschnitt wurden bereits drei Gebäude errichtet, die ein städtebaulich aufeinander abgestimmtes eigenständiges Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität im Inneren wie im Äußeren bilden. Auf dem Grundstück des ersten Bauabschnitts sind 36 Eigentumswohnungen in einer von hochwertigen Außenanlagen geprägten Gesamtanlage entstanden. Dabei gab es eine überwiegende Nachfrage von Käufern der Zielgruppe 50+, die bewusst ein Wohnkonzept für die zweite Lebenshälfte suchten. Die Nähe zum bestehenden Lorenzhaus und die größtenteils barrierefrei auf einer Ebene liegenden Wohnungsgrundrisse sind hierbei ein wichtiger Standortfaktor. Die Neuentwicklung des Quartiers „Glashöfe“ nordwestlich des Quartiers „Schönblick“ mit zahlreichen Einzel- oder Doppelhaus-Grundstücken wird viele junge Familien anziehen, die erfahrungsgemäß einem Haus den Vorzug vor einer Wohnung geben. Somit erscheint es sinnvoll, die Zielgruppe 50+ in besonderem Maße zu berücksichtigen.

Die Lage am Hang mit aufwändigen Hangsicherungen während und nach der Bauphase, die Realisierung der unterbauenden Tiefgarage, die Entsorgung von geogen belastetem Erdmaterial, das bewusst auf Einzelhäuser mit barrierefreier Erschließung abgestimmte hochwertige städtebauliche Konzept und die anhaltenden Baupreissteigerungen nicht zuletzt aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie bedingen deutlich gestiegene Baukosten. Auf der anderen Seite lassen sich trotz der hohen Herstellungskosten nur moderate Kaufpreise erzielen, die bei vergleichbarer Wohnqualität deutlich unter den Kaufpreisen in zentraler gelegenen Mittel- und Oberzentren liegen.

Um sowohl dem gestiegenen Kostendruck zu begegnen als auch den Bedarf an Nutzungen für die Zielgruppe 50+ zu befriedigen, wurde der zweite Bauabschnitt um verschiedene Wohnkonzepte ergänzt. Dies reicht vom serviceorientierten

Wohnen mit einzelnen zubuchbaren Leistungen und medizinischer Versorgung bis zur Tagespflege, welches in zwei der drei Gebäude im zweiten Bauabschnitt realisiert werden sollen. Insbesondere durch die neu hinzu kommende Tagespflege mit Gemeinschafts-, Versorgungs- und Verwaltungsräumen ergibt sich ein zusätzlicher Platzbedarf. Dieser kann durch ein zusätzliches Geschoss in einem der Baukörper befriedigt werden. (Haus B im 2. Bauabschnitt) (siehe hierzu auch Kapitel 3).

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist somit die Erhöhung der Geschossigkeit und maximal zulässigen Gebäudehöhe in einem der insgesamt neun Baufenster.

1.2 Lage, Geltungsbereich und Topographie

Das Gesamtplangebiet liegt am westlichen Stadtrand von St. Georgen am Standort des ehemaligen Krankenhauses. Im Norden, Westen und Süden verläuft der August-Springer-Weg, der in Halbkreisform um das Gebiet herumführt und als Stichstraße mit Wendeanlage im Süden des Gebiets endet. Von Osten kann über die Schönblickstraße angefahren werden. Die Umgebung ist vorwiegend durch Wohnnutzungen in aufgelockerter Bebauung geprägt. Nördlich befindet sich unmittelbar an den August-Springer-West angrenzend das Seniorenheim „Lorenzhaus“. Im Nordosten begrenzen Waldflächen den bestehenden Siedlungskörper.

Der Änderungsbereich betrifft das unten gekennzeichnete Baufenster innerhalb des reinen Wohngebiets WR1. Der Geltungsbereich beträgt ca. 0,06 ha. Die genaue Umgrenzung ist der Planzeichnung (Deckblatt) zu entnehmen.



Auszug 1. Bebauungsplanänderung „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ mit rot gestricheltem ungefährem Deckblattbereich (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

2.1 Bisherige Rechtslage

Für das Planungsgebiet liegt aktuell der rechtskräftige Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ mit Rechtskraft vom 22.07.2016 in der Fassung der 1. Änderung vor, die am 26.07.2017 zur Satzung beschlossen und am 15.09.2017 rechtskräftig wurde.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ wird der bestehende Bebauungsplan „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ i.d.F. der 1. Änderung im Deckblattbereich überlagert.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt St. Georgen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)

Das im Bebauungsplan dargestellte Reine Wohngebiet entspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Somit ist auch die Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans „August-Springer-Weg / Schönblickstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit und Gebäudehöhen ist die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen, durch die eine erhöhte Ausnutzung des Bereichs möglich gemacht wird.

Voraussetzung für das beschleunigte Verfahren im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist, unter anderem, dass die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 20.000 m² unterschreitet. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze deutlich unterschritten. Zudem wäre die Fläche nicht anzurechnen, da bezüglich der überbaubaren Grundfläche bereits entsprechendes Planungsrecht in gleichem Umfang besteht.

Andere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, liegen nicht vor und sind entsprechend auch nicht auf die Grundfläche anzurechnen.

Zudem darf durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden. Auch dies trifft

im vorliegenden Fall zu, da im vorliegenden Fall lediglich eine erhöhte Ausnutzung in Form von betreutem Wohnen realisiert werden soll.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten bestehen. In vorliegendem Fall sind keine Anhaltspunkte für eine derartige Beeinträchtigung gegeben.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind (etwa durch die Nähe von Störfallbetrieben).

Die städtebauliche Ordnung wird durch die Änderung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nur eine Beteiligungsrunde der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Bürger in Form der Offenlage vorgesehen.

Auf die Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Zusammenfassende Erklärung kann im beschleunigten Verfahren verzichtet werden. Im vorliegenden Fall kann auch auf eine detaillierte Erfassung der Belange der Ökologie verzichtet werden, da diese bereits im „Hauptverfahren“, der 1. Änderung des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt wurden. Die dort erfassten Umweltbelange auf Grundlage von § 1 (6) Nr. 7 BauGB treffen bezüglich der Erhöhung der Gebäudehöhe auch auf die vorliegende 2. Änderung zu.

09.12.2020 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur Durchführung der Offenlage

___.__.____ bis Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit,
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

___.__.____

--.--.---- Entscheidung über die in der Offenlage vorgebrachten Anregungen und Satzungsbeschluss

3 PLANERISCHE KONZEPTION

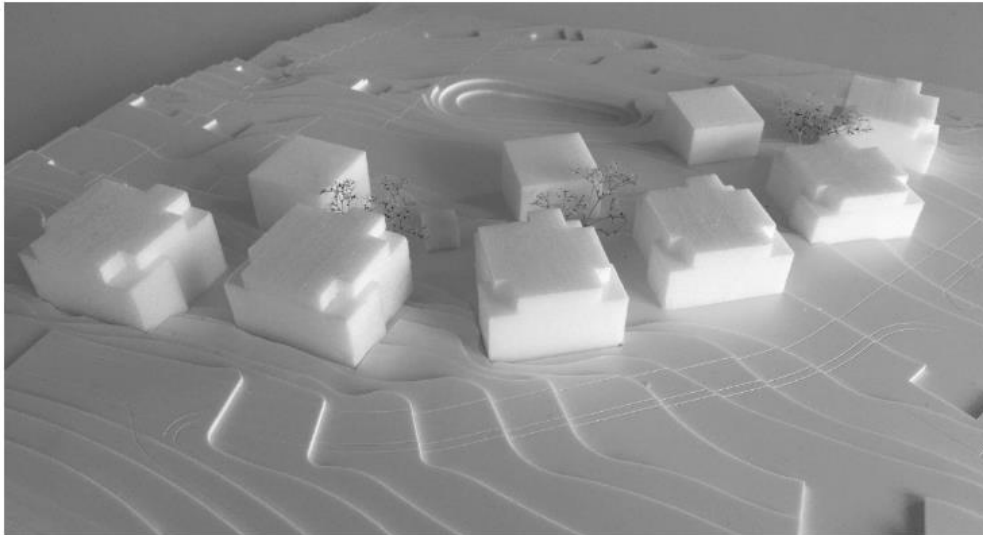
Der Vorentwurf des Baukörpers B im 2. Bauabschnitt sieht betreutes Wohnen und Service-Wohnen auf insgesamt 4 Vollgeschoss plus Tiefgarage / Technik vor.

Das Tiefgaragengeschoss ist in die Gemeinschaftstiefgarage der drei Häuser im zweiten Bauabschnitt eingebunden und beinhaltet voraussichtlich Tiefgaragenstellplätze, Blockheizkraftwerk, Abstellräume, Aufzug, Wasch- und Müllabstellraum.

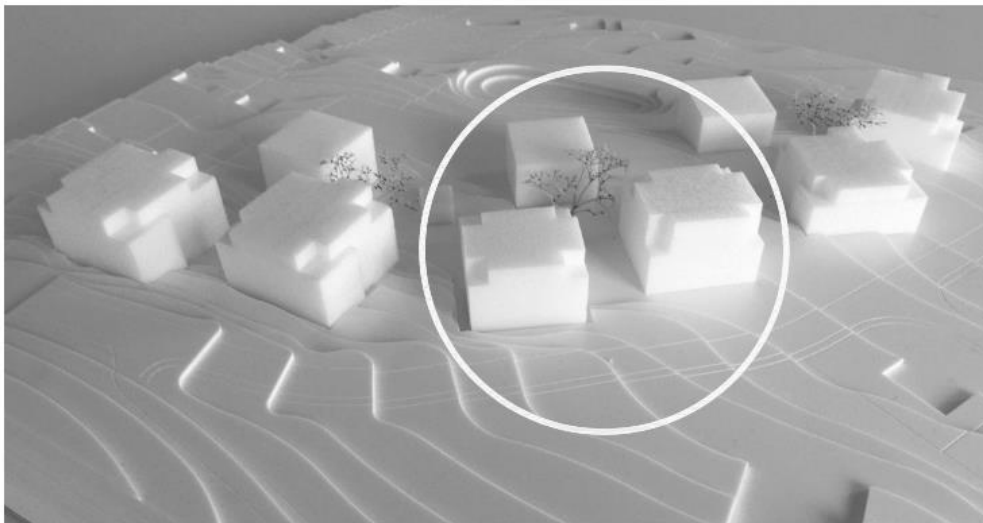
Darüber ist der Tagespflegebereich mit Zugang, Aufenthaltsbereich, Personalräumen, (Therapie-)Küche, Verwaltungsräumen und weiteren Nebenräumen.

In den darüber liegenden drei Vollgeschossen sind jeweils zwei 3-Zimmerwohnungen mit je 85 m² und zwei 2-Zimmerwohnungen mit je 65m² vorgesehen. Im obersten, zurückversetzten Attikageschoss sind zwei 4-Zimmerwohnungen mit jeweils 118 m² geplant.

Das oberste Geschoss ist zur besseren Einbindung in die Umgebung an den Ecken jeweils zurückversetzt, sodass nur ein Teil der Wandfläche viergeschossig in Erscheinung tritt.



Städtebauliches Konzept (2016)

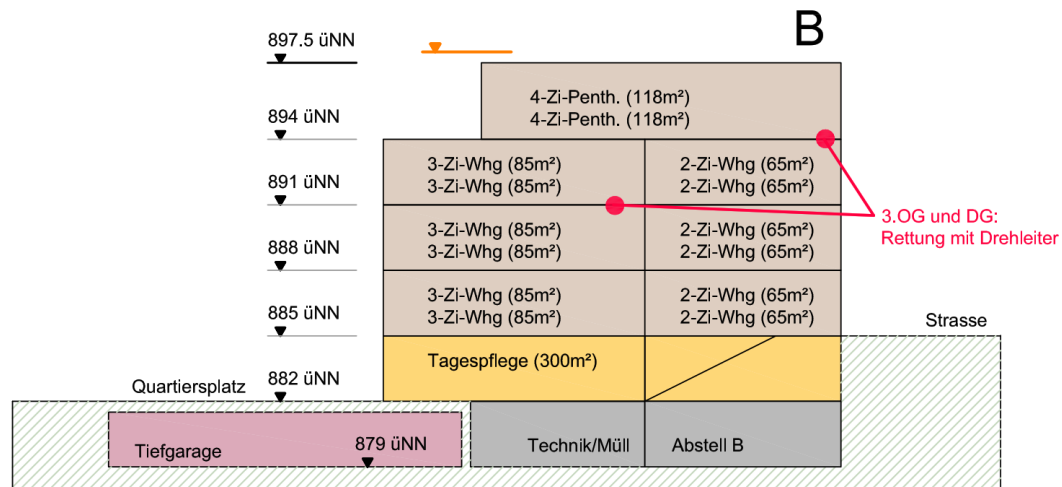


Anpassung der Baukörper im 2. Bauabschnitt (2020)

Modell Konzept 2016 (oben) und 2020 (unten) (Bilger Fellmeth Architekten, 07/2020)

Die hierfür erforderlichen Stellplätze können mehrheitlich in der Tiefgarage und untergeordnet durch Carports nachgewiesen werden. Zusätzlich werden offene Besucherparkplätze bereitgestellt.

Die Vorplanung geht von einer Gebäudehöhe von 897,5 m üNN aus.



Schema im Vorentwurf (Bilger Fellmeth Architekten, 10/2020)

Der Fokus der Planung soll auf einer Betreuung der Wohnenden liegen. Dabei werden abgestufte Serviceleistungen von zubuchbarem Essen bis zur medizinischen Teilbetreuung angeboten, um den Bedürfnissen der älteren Zielgruppe gerecht zu werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Allgemein zulässig sind hier gemäß BauNVO Wohngebäude und Kinderbetreuung. Ausnahmsweise sind weitere Nutzungen zulässig. Darunter fallen auch sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Diese wurden im zugrundeliegenden Bebauungsplan als ebenfalls allgemein zulässige Nutzungen festgesetzt, um dem sich abzeichnenden Bedarf an Betreuungsbedarf gerecht zu werden. Diese Nutzung ist insbesondere über soziale und gesundheitliche Zwecke somit in der allgemein zulässigen Art der baulichen Nutzung bereits im Bebauungsplan erfasst.

Für das Reine Wohngebiet WR1 wird eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festgesetzt. An der Bemessungsgrundlage ändert sich aufgrund der Änderung nichts. Die Kubatur des Gebäudes fällt vielmehr gegenüber der ursprünglichen Planung etwas kleiner aus. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit ist jedoch die maximal zulässige Grundflächenzahl GFZ zu betrachten. Diese ist mit 1,2 festgesetzt und wird auch nach Erhöhung der Geschossigkeit deutlich unterschritten. Voraussichtlich liegt diese tatsächlich bei ca. 0,9.

Verkehrerschließung / Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung des Gebiets.

Das Plangebiet ist durch den August-Springer-Weg und die Schönblickstraße für den KFZ-Verkehr erschlossen. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Objekts erfolgt vom August-Springer-Weg aus. Das Baugebiet ist durch den ÖPNV (Haltestellen Sommerau, Sommerauer Hof und St. Georgen Halde) ausreichend angebunden.

Der Bebauungsplan setzt für Wohneinheiten 1,2 Stellplätze fest. Für das Betreute Wohnen wird erfahrungsgemäß von einem Stellplatzschlüssel von 0,5 ausgegangen.

Technische Infrastrukturen wie Regen- und Schmutzwasserkanäle (Trennsystem), Gas- und Wasserversorgungsleitungen, Telefonkabel und Stromleitungen, durch welche die Ver- und Entsorgung sichergestellt werden, sind bereits vorhanden. Das Regenwasser wird in ein bestehendes Regenrückhaltebecken eingeleitet. Das Regenrückhaltebecken ist für die Einleitung des anfallenden Regenwassers der Bauabschnitte aus WR 1 ausreichend bemessen.

Die Löschwasserversorgung kann mit einer Löschwassermenge von 96m³/h für mind. 2 Stunden sichergestellt werden.

4 ÄNDERUNGSGEHÄLTEN (PLANZEICHNUNG / DECKBLATT)

Erhöhung der Geschossigkeit und maximal zulässigen Gebäudehöhe

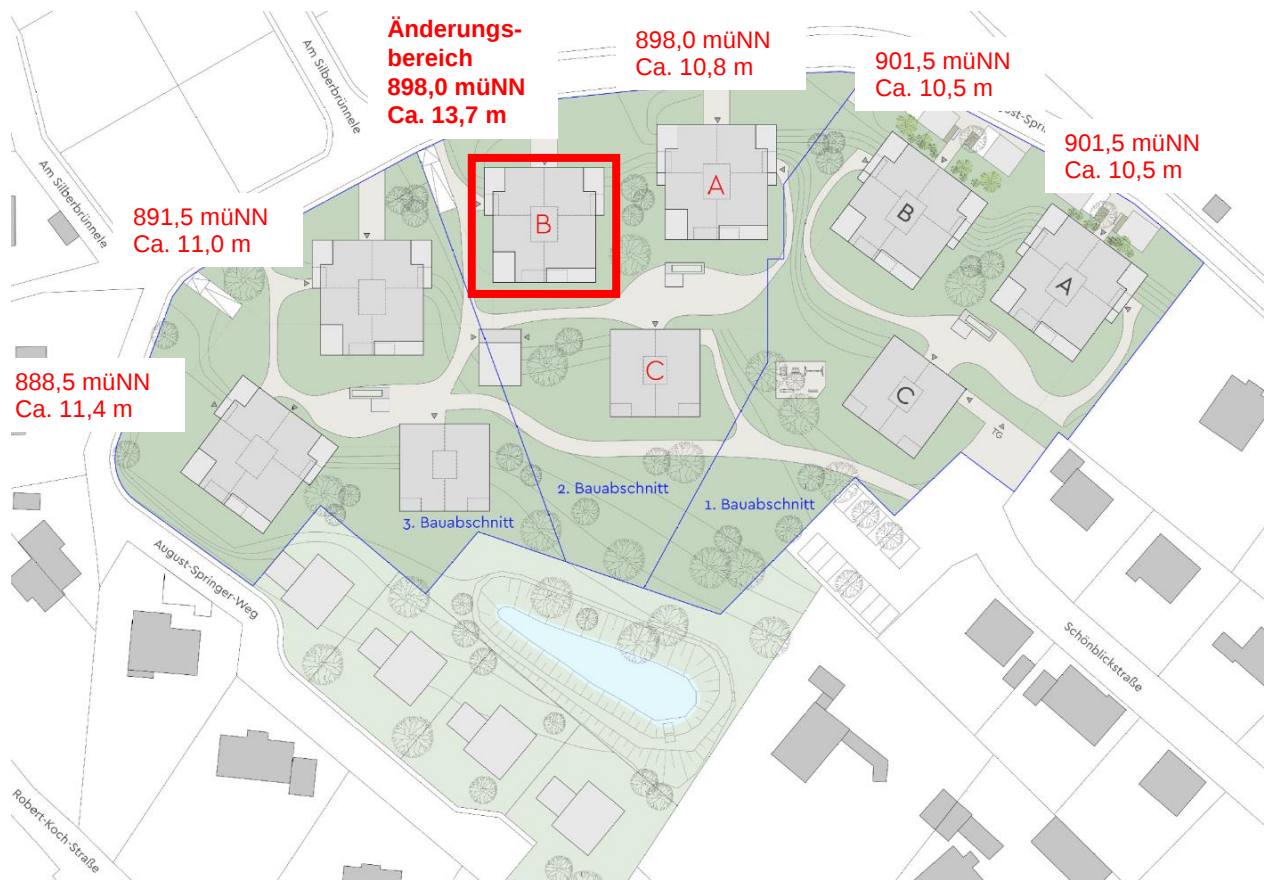
Aufgrund des in Kapitel 3 dargestellten Konzepts ist eine Erhöhung der Geschossigkeit um ein Geschoss sowie der Gebäudehöhe um 3,0 m vorgesehen. Bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan wurde ein Puffer von ca. 0,5 m berücksichtigt, sodass diese Erhöhung als ausreichend erachtet wird.

Damit ergeben sich Erhöhungen der Geschossigkeit von drei auf nun **vier Vollgeschosse** und der Gebäudehöhe von 895,0 m ü.NN auf nun **898,0 m ü.NN**. Dies entspricht dem östlich angrenzenden Gebäude, sodass diese eine Linie bilden.

Die Änderungsinhalte betreffen die Planzeichnung. Sowohl Geschossigkeit als auch maximal zulässige Gebäudehöhe sind in die jeweiligen Baufenster eingetragen. Somit wird für das betroffene Baufenster eine Planzeichnung in Form eines Deckblatts erstellt, welches auf den geänderten Bebauungsplan aufgeklebt wird.

Die Gebäude orientieren sich an dem von West nach Ost ansteigenden Gelände bzw. dem ebenfalls ansteigenden August-Springer-Weg. Im Bereich der Einmündung der Straße „Am Silberbrünnele“ (877,14 m ü.NN) liegen die zulässigen Gebäudehöhen des südlichen Gebäudes bei 888,5 m ü.NN (entspricht ca. 11,4 m), im weiter nördlich gelegenen Gebäude bei 891,5 m ü.NN (entspricht ca. 11,0 m) (beide dritter Bauabschnitt). Im aktuellen zweiten Bauabschnitt liegen die bislang zulässigen Gebäudehöhen beim westlichen und aktuell überplanten Gebäude bei 895,0 m ü.NN, was bei einer Straßenhöhe von 884,33 m ü.NN im Bereich des Baufensters ca. 10,7 m entsprach. Nach der Änderung werden 13,7 m zulässig sein. Es folgen nach Osten hin maximal zulässige Gebäudehöhen von jeweils ca. 10,5 m über Straße.

Das überplante Gebäude liegt somit auf einer Höhe mit dem östlich angrenzenden Gebäude. Gegenüber der Straße liegt es gegenüber den angrenzenden Gebäuden erhöht. Aufgrund der Abstände zur angrenzenden Bebauung und der immer noch verträglichen maximalen Gebäudehöhe von ca. 13,7 m (in der Ausführung voraussichtlich 13,2 m), wird die Erhöhung als städtebaulich vertretbar angesehen.



Lageplan mit zulässigen Gebäudehöhen und Höhe über Straße
(Bilger Fellmeth Architekten, 07/2020, ohne Maßstab)

5 KOSTEN

Es sind keine zusätzlichen Erschließungsaufwendungen erforderlich. Die Planungskosten für Hochbau und Bebauungsplan werden vom Vorhabenträger getragen.

Stadt St. Georgen im Schwarzwald, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Rieger
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt St. Georgen übereinstimmen.

St. Georgen, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der __.__.____

St. Georgen, den

Bürgermeister