

## **INHALT**

1	Allgemeines .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs.....	2
1.3	13 a-Verfahren und Vorhabenbezug .....	3
1.4	Flächennutzungsplan.....	4
2	Planungskonzept.....	5
3	Ver- und Entsorgung.....	10
3.1	Wasser- und Löschwasserversorgung.....	10
3.2	Abwasserentsorgung.....	10
3.3	Strom- und Gasversorgung .....	10
4	Lärmschutz .....	10
4.1	Lärmimmissionen .....	10
4.2	Lärmemissionen .....	10
5	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.4	Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen.....	12
5.5	Sichtdreiecke / von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	13
5.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	13
5.7	Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	13
5.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz .....	13
6	Örtliche Bauvorschriften.....	14
6.1	Dächer .....	14
6.2	Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze .....	14
6.3	Werbeanlagen .....	14
6.4	Einfriedungen.....	14
6.5	Außenantennen / Freileitungen .....	14
6.6	Umgang mit Niederschlagswasser .....	14
7	Umweltbelange .....	15
7.1	Schutzgut Mensch .....	15
7.2	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotope .....	15
7.3	Schutzgüter Boden / Wasser.....	15
7.4	Schutzgüter Luft, Klima und Orts- und Landschaftsbild / Erholung.....	16
7.5	Sach- und Kulturgüter.....	16
8	Städtebauliche Daten.....	16
9	Kosten .....	16

## **1 ALLGEMEINES**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Der demografische Wandel in Deutschland verlangt nach neuen Wohnkonzepten und Lösungen für den wachsenden Anteil älterer Menschen in unserer Gesellschaft. Dabei geht es nicht nur um die Betreuung pflegebedürftiger Senioren, sondern auch um Angebote und Servicedienstleistungen im Renteneinstiegsalter oder aber auch um junge, mobilitätseingeschränkte Menschen, für die es bisher an spezifischen Betreuungsangeboten mangelt. Der soziale und demografische Wandel führt dazu, dass eine steigende Nachfrage nach flexiblen Wohnungstypologien, generationsübergreifenden und barrierefreien Wohnungsangeboten festzustellen ist, welche durch das Schaffen von Standardwohnformen nicht mehr ausreichend gedeckt werden können.

Die Gemeinde Teningen ist in Bezug auf die Alterung ihrer Bürger und Bürgerinnen im Bereich der Pflege und barrierefreier Wohnangebote unterversorgt und beabsichtigt, durch die Schaffung entsprechender Wohnangebote, auf den demographischen Wandel und auf die konkret vorliegende Nachfrage zu reagieren und somit eine nachhaltige und zukunftsfähige Wohnungspolitik zu betreiben.

Das dafür ausgewählte Gelände bietet sich für eine derartige Nutzung geradezu an, denn es liegt optimal erschlossen im Südosten von Teningen, zwischen der Ludwig-Jahn und der Feldbergstraße.

Mit dem Investor wurde ein erfahrener Partner gefunden, der an diesem Standort eine Wohn- und Pflegeanlage errichten und nach dem Vorbild zahlreicher Referenzprojekte betreiben möchte. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Generationenpark Teningen“ soll nun eine planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Besonderheit des Konzeptes liegt im integrativen Wohnkonzept. Neben dem traditionellen Pflegeheim als Ankernutzung sollen zusätzlich insgesamt 46 Wohnungen entstehen. Die Bewohner dieser Wohnungen genießen Barrierefreiheit sowie die Möglichkeit, zusätzliche Serviceangebote zu nutzen. Hierzu gehören Gartenpflege, Mahlzeiten, Hausmeisterarbeiten, Wohnbetreuung, Haushaltshilfe etc. Die Bewohner der 46 Wohneinheiten können die Art und den Umfang der Angebote selbst bestimmen. Damit wird die Lücke zwischen der zeitintensiven Unterhaltung des eigenen Hauses und der stationären Pflege geschlossen und eine alternative Form des Wohnens angeboten, die bereits in vielen anderen Städten und Gemeinden funktioniert.

Durch Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Planungskosten und zur Durchführung des Vorhabens entsprechend des Durchführungsvertrags.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Plangebiet liegt zwischen der Feldbergstraße im Norden und der Ludwig-Jahn-Straße im Süden. Das Gebiet grenzt im Osten und Norden an eine geschlossene Wohnbebauung und im Westen an eine öffentlich genutzte Fläche, die aus einer Sportanlage (Skatepark) und einem Parkplatz besteht. Südlich bilden ein Bolz- sowie ein Sportplatz, welche an ein Schulzentrum angebunden sind, die Begrenzung der Fläche.



*Luftbildausschnitt (BürgerGIS Emmendingen)*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit keine baulichen Anlagen. Die Fläche ist somit unbebaut und wird als Wiese genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 3109, 3110 und einen Teilbereich des Flurstücks mit der Nr. 3112. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.380 m<sup>2</sup>.

### **1.3 13 a-Verfahren und Vorhabenbezug**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (gem. § 12 BauGB) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im einstufigen Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung im städtebaulichen Kontext dient, entspricht er den Zielen der Innenentwicklung (§1 (5) BauGB).

Voraussetzung für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ist, dass ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) I BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im vorliegenden Fall wird eine Grundfläche von rund 3.645 m<sup>2</sup> festgesetzt, was den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> (vgl. § 13 a BauGB) deutlich unterschreitet. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Sofern diese Kriterien kumulativ erfüllt werden, wäre ein Verfahren nach § 13 a BauGB nicht möglich. Diese Kriterien werden im vorliegenden konkreten Fall jedoch nicht erfüllt, weshalb das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB oh-

ne Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung und ohne frühzeitige Beteiligung angewendet werden kann.

Verfahrensablauf

27.09.2016	Aufstellungsbeschluss
17.10.2016 bis 18.11.2016	Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
21.02.2017	Behandlung der im Rahmen der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und Beschluss der erneuten Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB.
____.____.____ bis _____.____.____	erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 BauGB
____.____.____	Satzungsbeschluss

Nach Durchführung der Offenlage wurde die Vorhabenplanung angepasst. Deshalb muss eine erneute (zweite) Offenlage durchgeführt werden, um der Öffentlichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, diese Änderungen einzusehen. Die Änderungen, die im Bebauungsplan eingearbeitet wurden, sind im Folgenden kurz dargestellt:

Oberirdische, offene Stellplätze werden im gesamten Plangebiet zulässig, da die Stellplätze innerhalb des Plangebiets verteilt angeordnet werden. Die Stellplatzzone wurde deshalb aus der Planzeichnung entfernt und der Geltungsbereich an den neuen Grundstückszuschnitt angepasst. Zudem konnte bei beiden Gebäuden im MI 2 die Baugrenze etwas zurückgenommen werden. Dafür wurde im nordwestlichen Bereich die TG-Zufahrt etwas erweitert. Am nordöstlichen Gebäude konnte mit der Baugrenze von der öffentlichen Verkehrsfläche abgerückt werden. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit im Bereich der TG-Zufahrt wurden zusätzlich Sichtdreiecke in die Planzeichnung aufgenommen und dazu eine entsprechende Festsetzung formuliert. Da sich die Planung leicht verändert hat, wurde auch das Lärmgutachten noch einmal angepasst und die Änderungen in die Bauvorschriften sowie die Begründung eingearbeitet.

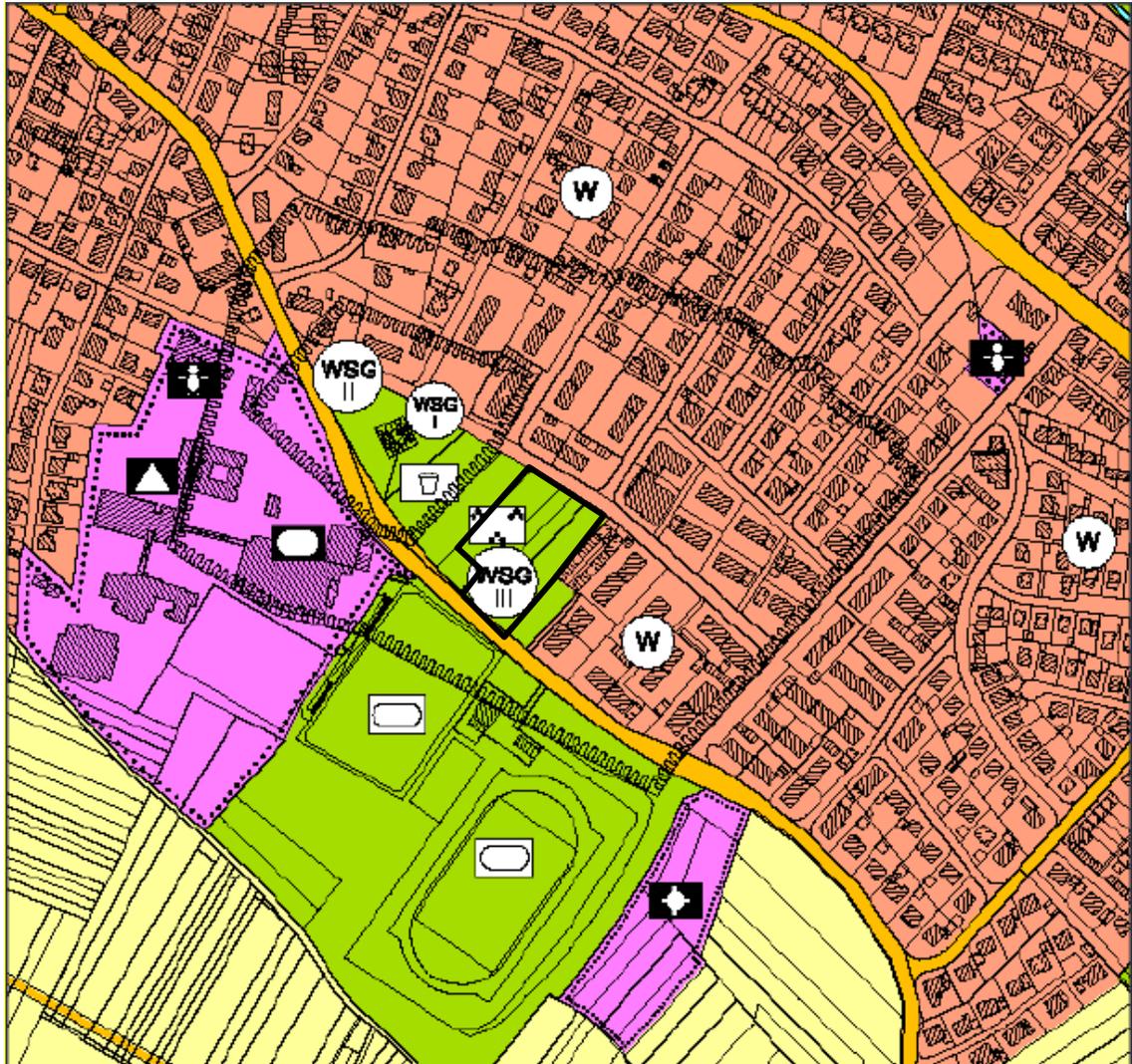
Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Vorhabens. Die genauen Vorhabenpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden diesem Vertrag beigelegt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Unterlagen:

- Satzungen
- Planzeichnung (Rechtsplan),  
entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsvorschriften
- Begründung

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen von 2006 ist das Plangebiet noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Bebauungsplan kann deshalb nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Verfahren nach § 13 a BauGB wird der Flächennutzungsplan durch eine Berichtigung an die neue Planungssituation angepasst, um eine geordneten städtebauliche Entwicklung der Gemeinde zu ermöglichen (§ 13 a (2) BauGB).



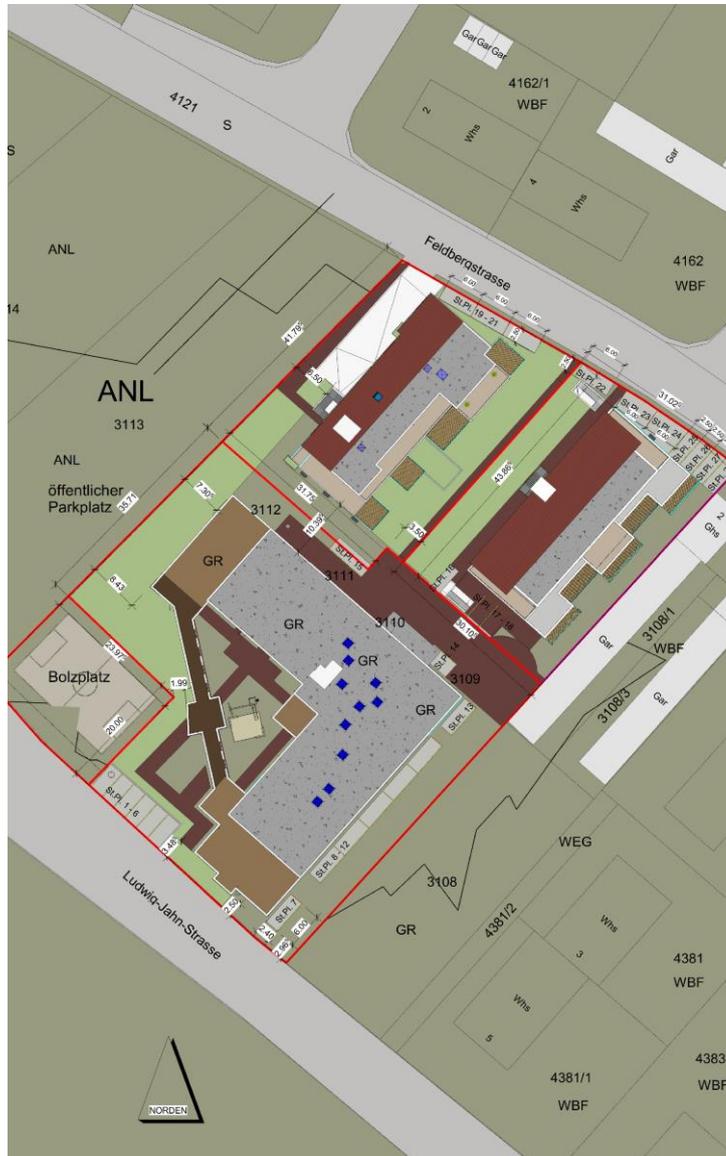
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verwaltungsgemeinschaft Emmendingen 2006)

Im Planwerk des Flächennutzungsplans ist im Geltungsbereich ein Wasserschutzgebiet der Schutzzone III dargestellt. Hierbei handelt es sich um das ehemalige Wasserschutzgebiet „TB 1 Neudorfstraße“, welches zwar nicht mehr existiert, formal jedoch nie aufgehoben wurde. Der Brunnen wurde stillgelegt, dient jedoch immer noch als Notbrunnen für die Wasserversorgung.

## 2 PLANUNGSKONZEPT

Das Planungskonzept sieht ein ca. 50 m langes Pflegegebäude mit 45 Betten, einer Tagespflege sowie acht Wohnungen vor, welches direkt an der Ludwig-Jahn-Straße liegen wird. Das Gebäude, welches als Winkelgebäude bezeichnet werden kann, wird durch einen Quervorbau im Süden an den beiden Enden miteinander verbunden, wodurch ein abgeschlossener Innenhof entsteht. U.a. dient diese Architektur der Minderung von Lärmeinwirkungen ausgehend von den benachbarten Sport- und Freizeitanlagen (s. dazu Kapitel 4). Der Innenbereich kann den BewohnerInnen des Pflegeheimes als Aufenthaltsfläche dienen. Die erforderlichen Stellplätze werden um die Anlage herum angeordnet. Die Erschließung erfolgt über die südlich verlaufende Lud-

wig-Jahn-Straße.

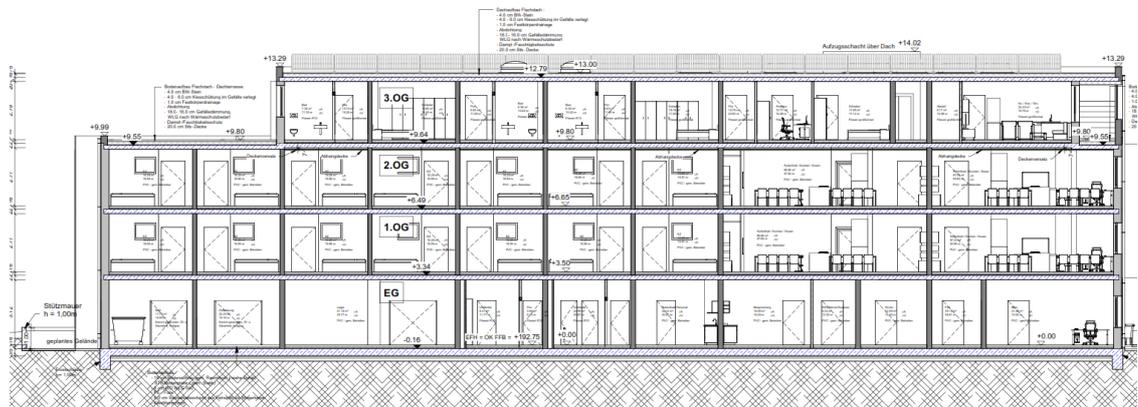


*Lageplan (Wfs-Architekten, Stand 01/2017)*

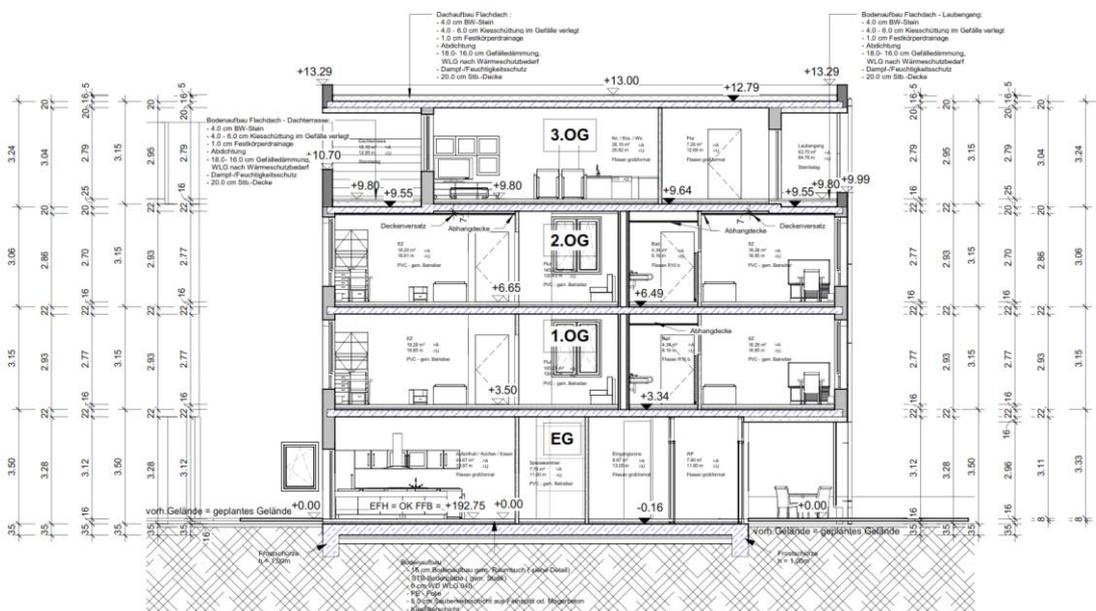
einen zusätzlichen Raum für Versickerung zu schaffen und somit zur Regulation des Mikroklimas beizutragen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses als Attikageschoss passt sich das Vorhaben einer modernen Architektur an, wobei gleichzeitig großzügige Terrassenflächen mit optimaler Ausrichtung nach Süden geschaffen werden, die die Wohnungen im Dachgeschoss besonders attraktiv für eine erfolgreiche Vermarktung machen.

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine an das Pflegeheim angeschlossene Anlage mit insgesamt 42 Wohnungen im betreuten Wohnmodell geplant. Die Anlage besteht aus zwei einzelnen Gebäuden, die giebelständig zur Feldbergstraße im Norden stehen und auch über diese Straße erschlossen werden. Die erforderlichen Stellplätze werden durch eine Tiefgarage bereitgestellt, deren Zufahrt im Nordwesten des Plangebiets liegt und die sich unter beiden Baukörpern erstreckt. Zwischen den beiden Gebäuden befindet sich ein Gehweg, wodurch eine Verbindung zum Pflegeheim im Süden des Gebiets hergestellt werden kann.

Das Pflegeheim wird mit drei Vollgeschossen und einem als Dachgeschoss geltendem Attikageschoss errichtet. Als Dachform wurde ein modernes Flachdach gewählt. Dadurch besteht die Möglichkeit Begrünungen vorzunehmen und dadurch



*Pflegeheim, Schnitt 1 (Wfs-Architekten, Stand 01/2017)*



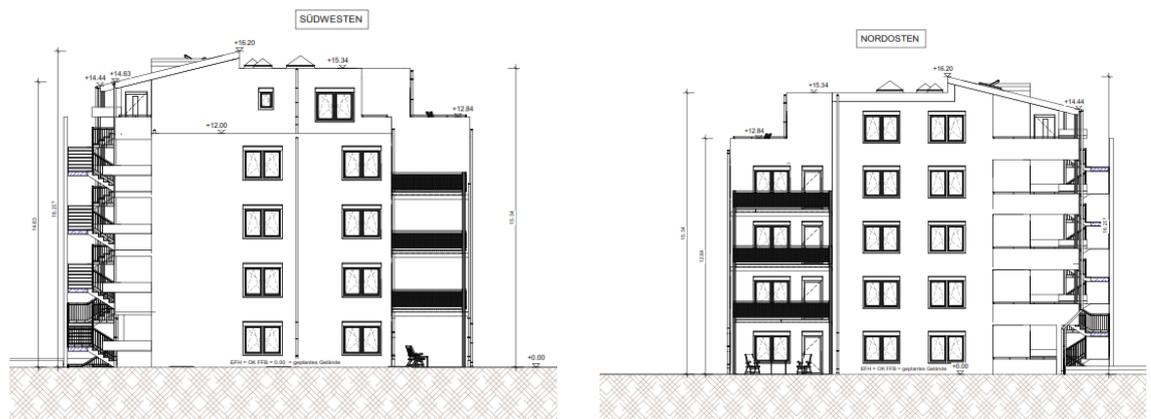
*Pflegeheim, Schnitt 2 (Wfs-Architekten, Stand 01/2017)*

Die beiden Wohngebäude im Norden des Plangebiets werden gegenüber dem Pflegeheim um ein Geschoss erhöht und erhalten somit vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss (kein Vollgeschoss im Sinne der LBO). Als Dachform ist hier ein flachgeneigtes Pultdach angedacht, welches sich gut an die sonstige Wohnbebauung entlang der Feldbergstraße anpasst. Die geringe Neigung des Pultes von ca. 14 Grad passt dennoch zum Flachdach des Pflegeheimes.





*Pflegeheim, Ansichten (Wfs-Architekten, Stand 01/2017)*



*Wohngebäude, Ansichten (Wfs-Architekten, Stand 01/2017)*

### **3 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **3.1 Wasser- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserversorgungsunternehmen der Gemeinde Teningen. Die bestehenden Kanäle und Leitungen können genutzt werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die Anzahl der vorhandenen Unterflurhydranten (direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich jeweils ein Hydrant in der Ludwig-Jahn-Straße und zwei Hydranten an der Feldbergstraße) und dem nachgewiesenen Druck in den Wasserleitungen (48 m<sup>3</sup> Löschwassermenge über 2 Stunden) gewährleistet.

#### **3.2 Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die Abwässer müssen nach den Vorgaben der Gemeinde Teningen eingeleitet werden.

#### **3.3 Strom- und Gasversorgung**

Die Stromversorgung muss über eine separate Versorgung ab der Umspannstation sichergestellt werden. Grundsätzlich besteht im Plangebiet die Möglichkeit eines Anschlusses an das Erdgasversorgungsnetz. Geplant ist, die Gebäude an das Fernwärmenetz in Teningen anzuschließen.

### **4 LÄRMSCHUTZ**

#### **4.1 Lärmimmissionen**

Aufgrund der sich in der Umgebung befindlichen Nutzungen wurde im Vorfeld des Verfahrens ein Lärmgutachten durch das Büro Fichtner Water & Transportation aus Freiburg erstellt um die Schalleinwirkungen auf das Plangebiet zu untersuchen. Insbesondere wurden folgende Lärmquellen betrachtet: der Gewerbelärm, der Verkehrslärm sowie der Sport- und Freizeitlärm. Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse des Lärmgutachtens zusammengefasst.

Bezüglich des Gewerbe- und des Freizeitlärms, der durch Nutzungen im Nordosten bzw. Südwesten des Geltungsbereichs entsteht, werden alle heranzuziehenden Orientierungswerte und Immissionsrichtwerte eingehalten. Einer besonderen Vorkehrung aufgrund dieser Lärmquellen bedarf es bei der Realisierung des Vorhabens somit nicht. Im Gegensatz dazu kommt es wegen des Verkehrslärms durch die im Norden verlaufende Rheintalbahn insbesondere in den oberen Geschossen zu Überschreitungen der Orientierungswerte (nachts). Am Tag können die Werte jedoch ebenfalls eingehalten werden. Potentielle Lärmkonflikte können jedoch hinsichtlich des Sportlärms entstehen, der durch die beiden Sportanlagen der Sportvereine, den Bolzplatz (in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet) und den Streetballplatz verursacht werden. Dabei werden teilweise die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung überschritten.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, wurden entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Diese umfassen in Teilbereichen u.a. den Ausschluss schutzbedürftiger Räume mit offenbaren Fenstern, schallgedämmte Belüftung und die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile.

#### **4.2 Lärmemissionen**

Durch die Vorhabenplanung wird das Verkehrsaufkommen in der Feldberg- sowie in der Ludwig-Jahn-Straße im Vergleich zum Status Quo selbstverständlich zunehmen. Durch das Vorhaben wird jedoch kein Durchgangsverkehr generiert. Es handelt sich um Ziel- und Quellverkehre. Die Bewohner im Pflegeheim unternehmen dazu in der Regel keine eigenen Pkw-Fahrten. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Lärmemissionen sind gering und in einem Mischgebiet sowie im umgebenden allgemeinen Wohngebiet verträglich.

Auch unter Berücksichtigung der Fahrten durch Bedienstete und Anlieferungsverkehre, die im Übrigen ausschließlich im Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr stattfinden, sind keine die Wohnnutzung störenden Lärmimmissionen zu erwarten. Wesentliche Änderungen der Verkehrslärsituation durch eine Realisierung des Vorhabens sind nicht zu erwarten.

### **5 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die gewählte Art der baulichen Nutzung soll einen Übergang zwischen der Wohnnutzung im Norden und Osten sowie der Gemeinbedarfsflächen sowie der Flächen für Sport- und Spielanlagen im Süden und Osten bilden. Es handelt sich bei dem Vorhaben um eine gewerbliche Pflegeeinrichtung (MI 1) mit 45 Betten sowie zusätzlich 46 Wohnungen (MI 2). Damit entspricht es dem Charakter eines Mischgebietes, in welchem neben der Wohnnutzung ebenfalls eine gewerbliche Einheit besteht und somit eine Durchmischung gewährleistet ist.

Ausgeschlossen werden in beiden Mischgebieten Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten. Diese Nutzungen sind zum einen sehr flächenintensiv und würden zudem einen erheblichen Mehrverkehr erzeugen, der in der Nachbarschaft und der Wohnnutzung nicht verträglich ist.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximale Gebäudehöhe, bezogen auf Meter über Normalnull (m. ü. NN), bestimmt. Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Baufenster sowie die Höhenfestsetzungen wurden auf Grundlage der Vorhabenplanung festgesetzt.

In den Mischgebieten wird eine GRZ von 0,6 für Hauptgebäude festgesetzt. Dies entspricht dem gebotenen Flächensparen und entspricht den geregelten Obergrenzen der BauNVO. Für Stellplatzflächen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO darf die festgesetzte GRZ bis zu 0,8 überschritten werden. Die Hochsetzung des erlaubten Versiegelungsgrades kommt einer nachhaltigen Flächennutzung im Innenbereich entgegen und ermöglicht eine Unterbringung aller benötigten verkehrlichen Flächen auf dem Grundstück sowie der Stellplätze innerhalb einer Tiefgarage im MI 2. Zur Kompensation dieses relativ hohen Versiegelungsgrades wird eine wasserdurchlässige Oberflächengestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Wege verlangt, wodurch ein Eingriff in den Wasserhaushalt trotzdem gering bleibt. Die Geschossflächenzahl wird im MI 1 (Pflegeheim) auf 1,8 und im MI 2 auf 2,4 festgesetzt. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen in den beiden Mischgebieten überschreiten zwar die Obergrenze von 1,2 für Mischgebiete nach § 17 (1) BauNVO, dies ist jedoch

aufgrund der Höhenlagen der umliegenden Bebauung (überwiegend dreigeschossig mit Satteldach) sowie der guten Eingrünung der Fläche auf allen Seiten, als städtebaulich vertretbar einzustufen. Die dadurch erreichbare hohe Ausnutzung auf der Fläche ist zudem ein Ziel der Innenentwicklung und trägt zu einer sinnvollen Nachverdichtung bei.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die grundlegenden Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull. Die Höhenfestsetzungen orientieren sich eng an den Vorhabenplänen. Für das Pflegeheim werden drei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss (kein Vollgeschoss nach der LBO) ermöglicht, wodurch bei einer Geländehöhe von ca. 192,5 m ü. NN eine maximale Gebäudehöhe von 14 m ermöglicht wird (GH max. = 206,5 m). Diese zulässige Höhe passt sich der umgebenden Bebauung an, die ebenfalls eine durchschnittliche Firsthöhe/Gebäudehöhe von 206,5 m ü. NN erreicht. Die nördlich gelegene Bebauung im MI 2 wird mit einem Geschoss mehr geplant und kann dadurch eine max. Gebäudehöhe von 17 m erreichen. Dies entspricht zwar einer höheren baulichen Dichte als in der Umgebung vorzufinden, ist aber in Hinblick auf eine flächensparende Innenentwicklung vertretbar. Zudem wird das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss ausgebildet, wodurch ein zu hohes In-Erscheinung-Treten ausgeschlossen werden kann. Zwischen den Baukörpern gibt es zusätzlich einen durch die Baufenster gesicherten relativ großen Abstand (rund 11 m), wodurch eine zu starke Dominanz der Anlage insgesamt vermieden werden kann.

Zur Unterbringung von notwendigen technischen Anlagen sowie von Sonnenkollektoranlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig überschritten werden.

### **5.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet wird für das MI 1 die abweichende Bauweise festgelegt, um den Bau eines Gebäudes mit einer Länge von mehr als 50 m zu ermöglichen. Aufgrund der Grundstücksbreite (ca. 65 m) ist eine erhebliche Überschreitung von 50 m aufgrund gesetzlich geforderter Abstandsflächen sowie einer notwendigen Erschließung des Grundstückes trotzdem ausgeschlossen. Zudem ist die überbaubare Grundstücksfläche durch das Festlegen der Baugrenzen in der Planzeichnung ausreichend gesichert. Eine Überschreitung des Baufensters ist lediglich für untergeordnete Bauteile zulässig. Eine negative Auswirkung der Festsetzung auf die umliegende Bebauung sowie das Ortsbild ist dadurch nicht zu erwarten.

Im MI 2, im Bereich des betreuten Wohnens, wird die offene Bauweise festgesetzt.

### **5.4 Stellplätze und Garagen / Nebenanlagen**

Oberirdische Pkw-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig, da diese nicht hochbaulich in Erscheinung treten und eine zentrale Organisation der erforderlichen Stellplätze aufgrund der Grundstücksgröße nicht erreicht werden kann. Garagen und Carports hingegen sind zur Konzentration/Bündelung der baulichen Anlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Hierdurch wird eine städtebauliche Ordnung sichergestellt. Um alle erforderlichen Stellplätze für die Wohnungen im MI 2 nachweisen zu können, wird eine Tiefgarage geplant. Diese soll im gesamten Baugebiet zulässig sein, wozu auch die Treppenzugänge gezählt werden. Durch die Festsetzung einer Zone für die Einfahrt der Tiefgarage, wird jedoch die grundlegende Organisation und Erschließung dieser bereits im Vorfeld geregelt.

Nebenanlagen werden bis zu bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auch außerhalb der Baufenster zugelassen. Hierdurch wird ein angemessenes Maß an Flexibilität gewährleis-

tet und gleichzeitig verhindert, dass Nebenanlagen von unangemessener Größe das städtebauliche Bild negativ beeinflussen.

#### **5.5 Sichtdreiecke / von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der ausreichenden Einsicht von der Tiefgaragenausfahrt auf die Feldbergstraße, wurden Sichtdreiecke in die Planzeichnung integriert. Die Sichtflächen sind ab einer Höhe von 0,8 m (bezogen auf die Straßenoberkante) von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten, sodass eine sichere Ausfahrt auf die Feldbergstraße gewährleistet werden kann. Aufgrund der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h in diesem Bereich, wurde eine Schenkellänge von 30 m analog den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen angenommen.

#### **5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Sofern versickerungstechnisch möglich, sind Pkw-Stellplätze und Fußwege als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Damit wird den Aspekten des Wasserschutzes Rechnung getragen, da die Verringerung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung vermieden werden kann und Anlagen für die Regenrückhaltung geringer dimensioniert werden können.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten bzw. nicht zuletzt unter dem Aspekt des Fledermausschutzes sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt. Im Rahmen allgemeiner Energieeinsparbemühungen zugunsten des Klimaschutzes sollen die Beleuchtungsanlagen zudem energiesparend sein (z.B. LED-Leuchten).

Zur Vermeidung einer Kontamination des Bodens oder des Grundwassers sind Dach- und Eindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei nur in beschichteter oder anderweitig behandelter Ausführung, die eine Kontamination unterbindet, zulässig.

Aufgrund der hohen Grundwasserstände müssen die Bauteile, die unter den höchsten Grundwasserstand (HHW) eingreifen als wasserdichte Wanne (sog. Weiße Wanne) ausgeführt werden.

#### **5.7 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Durch Baum- und Strauchpflanzungen soll vor allem ein qualitätsvoller Außenraum im Plangebiet sichergestellt werden. Durch die Pflanzfestsetzungen wird die Pflanzung von insgesamt 12 Bäumen und 40 Sträuchern sichergestellt. In den textlichen Festsetzungen sind Empfehlungen für standortheimische Gehölze aufgeführt.

#### **5.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz**

Zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen werden hinsichtlich des Verkehrslärms passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die u. a. eine Schalldämmung der Außenbauteile und eine entsprechende Grundrissorientierung der sensiblen Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer vorsehen.

Bezüglich des Sportlärms wird aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung an mehreren Baugrenzen, der Ausschluss schutzbedürftiger Räume mit offenbaren Fenstern festgesetzt.

## **6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **6.1 Dächer**

Die ortstypische Bauweise in Teningen ist bisher eher von Satteldächern geprägt. Fläche, flachgeneigte Dächer und Pultdächer stellen zeitgemäße Dachformen dar, die auch im Plangebiet Verwendung finden sollen. Die zulässigen Dachneigungen orientieren sich an der konkreten Vorhabenplanung und stellen die Integrität in das Orts- und Landschaftsbild sicher.

Um eine zu starke bauliche Dominanz der drei neuen Gebäude zu verhindern, sollen die obersten Geschosse jeweils als Attikageschoss ausgebildet werden, wodurch an einer oder mehreren Seiten ein Rücksprung des Geschosses gebildet werden muss. Die Geschosse dürfen nur so groß sein, dass diese kein Vollgeschoss im Sinne der LBO darstellen.

### **6.2 Gestaltung unbebauter Flächen / Abstellflächen und Abfallplätze**

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren. Ebenso sollen unattraktive Abstellplätze optisch abgeschirmt und begrünt werden.

### **6.3 Werbeanlagen**

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbilds werden Werbeanlagen in ihrer Zahl und Größe beschränkt. Zur Vermeidung von Lichtemissionen gegenüber der Nachbarschaft werden Werbeanlagen mit wechselndem Licht ausgeschlossen.

### **6.4 Einfriedungen**

Die Verwendung von Stacheldraht als ortsuntypisches Material wird aus gestalterischen Gründen sowie aufgrund der hohen Verletzungsgefahr ausgeschlossen. Zäune sind aus gestalterischen Gründen zu begrünen oder in frei wachsenden oder geschnittenen Hecken auszuführen. Bei Verwendung von Hecken als natürliche Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig. In den vorderen Bereichen des Grundstückes – jeweils zur Straße hin - sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher wird die Höhe der Einfriedung hier auf 0,80 m begrenzt, wodurch auch das Sichtfeld von Kindern und Autofahrern weitestgehend uneingeschränkt bleibt.

### **6.5 Außenantennen / Freileitungen**

Die Konzentration von Außenantennen an einem Standort am Wohngebäude soll einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen. Zur Vermeidung von räumlichen Konflikten mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebiets von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes werden Freileitungen nicht zugelassen.

### **6.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Im Gebiet liegen hohe Grundwasserstände vor. Aus diesem Grund ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dach- und Hofflächen innerhalb des Plangebiets nicht möglich und es müssen Anlagen vorgesehen werden, die eine ausreichende Menge an Niederschlagswasser aufnehmen und speichern können. Das

Wasser muss dann zeitverzögert und gedrosselt in die öffentliche Regenentwässerung abgegeben werden, um die Kanalisation nicht zu überlasten.

## **7 UMWELTBELANGE**

Im beschleunigten Verfahren nach 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die Belange des Artenschutzes und Umweltbelange zu ermitteln, darzustellen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs zu ergreifen und in die Abwägung einzustellen.

### **7.1 Schutzgut Mensch**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine neue Wohnnutzung und eine Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke, die an bestehende Wohnnutzung angrenzt. Die lärmintensiven Vorgänge im Plangebiet sind beispielsweise die Anlieferung der Küche. Diese Vorgänge erfolgen jedoch ausschließlich während des Tagzeitraums, weshalb weder für die Wohnnutzung im noch außerhalb des Plangebiets erhebliche Beeinträchtigungen durch Schallemissionen zu erwarten sind. Durch die Bebauungsplanung wird eine positive Entwicklung für das Schutzgut Mensch angestoßen. Aufgrund des demografischen Wandels verändert sich die heutige Gesellschaft. Es besteht ein erhöhter Wohnflächenbedarf für Pflegebedürftige und mobilitätseingeschränkte Personengruppen. Durch das Vorhaben wird in der Gemeinde Teningen der Unterversorgung von barrierefreien Wohnungen und Pflegeplätzen entgegengewirkt und ein zukunftsfähiges Wohnkonzept verwirklicht, das den Menschen vor Ort eine Perspektive bietet.

### **7.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biotop**

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop. Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Generationenpark Teningen“ ebenfalls nicht zu erwarten. Das Gelände wird aktuell nur als öffentliche Grünfläche genutzt und ist überwiegend durch Gräser als Pflanzbewuchs geprägt. Durch die zusätzlichen Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern kann auf der Fläche Lebensraum für Vögel und Insekten geschaffen werden. Es befinden sich keine baulichen Anlagen auf der Fläche, welche aktuell als Brutstätte oder Heimatort für besondere Tier- oder Pflanzenarten dienen könnten.

### **7.3 Schutzgüter Boden / Wasser**

Durch die Planung wird eine Fläche überplant, die bisher noch baulich ungenutzt ist und im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen ist. Die Fläche ist aktuell unversiegelt, was natürlich einen Eingriff in die Bodenfunktion darstellt. Das Ausmaß zusätzlicher Eingriffe ist jedoch vertretbar, denn durch z.B. Begrünungsmaßnahmen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge werden die Eingriffe in den Boden weitestgehend vermindert. Die geplante Begrünung der Fläche wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus, bietet Lebensraum für Insekten und sorgt für eine Rückhaltung des Regenwassers, was wegen der hohen Grundwasserstände im Plangebiet von besonderer Bedeutung ist. Das Plangebiet liegt nach Angaben des wirksamen Flächennutzungsplans innerhalb eines Wasserschutzgebietes der Schutzzone III, wobei es sich um einen Brunnen handelt („TB 1 Neudorfstraße“),

der bereits stillgelegt wurde und somit nicht mehr genutzt wird. Eine Gefährdung des Grundwassers kann in Hinblick auf das Schutzgebiet somit ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die Lage des Standorts im Innenbereich der Gemeinde sowie die gute bauliche Ausnutzung der Fläche kann nicht von einem erheblichen Eingriff in den Boden gesprochen werden, da dadurch keine weiteren ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich einer Neuversiegelung unterzogen werden. Zudem ist das Plangebiet bereits vollerschlossen, wodurch eine Nutzung im Zuge einer Nachverdichtung mit nachfragerrelevantem Wohnraumangebot als positiv im Sinne einer nachhaltigen Weiterentwicklung des Gemeindegebiets betrachtet werden kann.

#### **7.4 Schutzgüter Luft, Klima und Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Für das Schutzgut Klima werden keine negativen Beeinträchtigungen erwartet. Dem Landschaftsbild wird eine mittlere Wertigkeit zugeordnet. Lediglich das hinzukommende Bauvolumen wird das Ortsbild beeinflussen. Durch die Anpassung der Höhen an die umliegende Bebauung kann jedoch nicht von einer negativen Beeinträchtigung gesprochen werden. Eine durchdachte Architektur soll den Übergang zwischen den öffentlichen Nutzungen im Süden und Westen des Gebiets hin zum Wohngebiet im Osten und Norden des Standorts harmonisch gestalten und kann dadurch zusätzlich einen positiven Impuls für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde geben. Durch die landschaftliche Einbindung durch Begrünungsmaßnahmen können die Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zusätzlich gemindert werden.

#### **7.5 Sach- und Kulturgüter**

Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

### **8 STÄDTEBAULICHE DATEN**

Mischgebiet	ca. 6.380 m <sup>2</sup>
<b>Geltungsbereich</b>	ca. 6.380 m <sup>2</sup>

### **9 KOSTEN**

Die Kosten für Planung und Erschließung werden vom Vorhabenträger getragen. Damit verhält sich die Maßnahme für die Gemeinde kostenneutral.

Gemeinde  
Teningen

Der Bürgermeister  
Hagenacker

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser