

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 912/2016

Teningen, den 17. Mai 2016

Federführendes Amt: Bauamt

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	13.09.2016	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	27.09.2016	Beschlussfassung

Betreff:

Bebauungsplan "Generationenpark Teningen" (Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften);

- a.) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 i.V.m. § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren
- b.) Billigung des Entwurfs
- c.) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- d.) Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Generationenpark Teningen“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren, billigt den Entwurf vom 27.09.2016 und beschließt die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 11 Ja, 0 Nein, 0 Enthaltungen)

Erläuterung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 (vgl. Drucksache 661/2014) beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Bereits im Jahre 2014 stellte der Vorhabenträger, der Evangelische Stift Freiburg, den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Errichtung einer Wohnpfleganlage im Oberdorf. Für das vom Vorhabenträger beabsichtigte Bauvorhaben mussten neue bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsvoraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden. Zur Ausarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanentwurfs wurde in Abstimmung mit der Verwaltung ein Stadtplanungsbüro beauftragt. Zudem wurde ein entsprechendes Lärmschutzgutachten in Auftrag gegeben. Durch das Ergebnis des Lärmschutzgutachtens musste der Baukörper gedreht werden. Die modifizierte Planung soll in der Sitzung vorgestellt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen. Im Geltungsbereich des Bebau-

ungsplanes soll ein Mischgebiet festgesetzt werden. Dieses Mischgebiet ermöglicht die Errichtung der vorgesehenen Wohnpflanganlage.

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 die Entwicklung 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.

Derzeit sind die Grundstücke im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch der bestehende Bebauungsplan „Maiwäldle“ setzt für diesen Bereich eine öffentliche Fläche fest. 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, 3111 und Teilbereiche der Flurstücke mit der Nr. 3112 und der 3108. Die Gesamtfläche beträgt ca. 6.625 m².

Anlagen zusätzlich im Ratsinformationssystem:

- Entwurf Bebauungsvorschriften
- Entwurf Cover und Satzung

- Entwurf Begründung
- Entwurf Zeichnerische Teil

Anlagen im Ratsinformationssystem:

- Lärmschutzgutachten vom 07.06.2016

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger.