

TEIL D

Begründung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes „Allmendäcker – Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott

Inhalt:

- | | |
|---|-------------|
| 1. Erfordernis und Ziel der Planänderung | Seite 2 |
| 2. Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich | Seite 2 |
| 3. Verfahren | Seite 2 - 3 |
| 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | Seite 3 |
| 5. Örtliche Gegebenheiten und Bestand | Seite 4 |
| 6. Plankonzept | Seite 5 |
| 7. Naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz | Seite 5 |
| 8. Änderungsinhalte | Seite 6 - 8 |

1. Planerfordernis und Ziel der Planung

Am östlichen Ortsrand von Bauschlott befindet sich das Seniorenheim des Sozialwerks „Bethesda“ mit derzeit ca. 148 stationären Pflegeplätzen. Durch die gesetzlichen Vorgaben können die vorhandenen Zweibettzimmer künftig nur noch als Einzelzimmer genutzt werden. Um den Wegfall von Pflegeplätzen zu vermeiden bzw. zu mindern ist daher eine bauliche Erweiterung nach Osten und im mittleren Teilbereich die Aufstockung des Gebäudebestandes geplant. Mit der vorgesehenen Erweiterung sollen auch erforderliche Technik- und Hauswirtschaftsräume (u.a. Wäscherei) optimiert und verlegt werden.

Das Seniorenheim liegt innerhalb des Bebauungsplans „Allmendäcker – Erweiterung“, der erstmals 1988 aufgestellt wurde. 1995 wurde der Bebauungsplan mit der 3. Änderung zuletzt geändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der betreffende Planbereich des Seniorenheims als Sondergebiet für soziale Einrichtungen festgesetzt. Um die o.g. Erweiterungen zu ermöglichen, ist nun die 4. Änderung des Bebauungsplans erforderlich – insbesondere bzgl. der Erweiterung der überbaubaren Flächen sowie der zulässigen Gebäudehöhen.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst ca. 0,69 ha. Da es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich handelt, kann die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

2. Abgrenzung des Plangebiets / Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Allmendäcker - Erweiterung“ ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Er umfasst das Flst. Nr. 6286 des Sondergebietes mit dem bestehenden Seniorenheim und einer Fläche von ca. 6.944 m².

3. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB ist die Änderung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung möglich, wenn

- a) in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² oder,
bei einer (*überbaubaren*) Grundfläche von 20.000 bis 70.000 qm auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2(4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls)

- b) durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- c) wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um ein Gebiet, das durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und teilweise bereits bebaut ist. Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Fläche wird eine Erweiterung des Bestandes und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Sicherung des Pflegestandortes in Neulingen ermöglicht.

zu a):

Der gesamte Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt mit ca. 6.944 m² unterhalb dem Schwellenwert des § 13a BauGB von 20.000 m², so dass auch die zulässige (überbaubare) Grundfläche deutlich unter 20.000 m² bleibt.

zu b):

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nach den Maßgaben des UVPG nicht erforderlich.

zu c):

Unter § 1(6) Nr. 7 BauGB werden die Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und die Europäischen Vogelschutzgebiete gemäß Bundesnaturschutzgesetz genannt. Schutzgebiete dieser Art sind von der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Kriterien für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt sind und dementsprechend die 4. Änderung des Bebauungsplans „Allmendäcker – Erweiterung“ im beschleunigten Verfahren erfolgt.

Demnach kann gemäß § 13a (2) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Neulingen (wirksam am 03.08.2018) ist der betreffende Planbereich als Sonderbaufläche ausgewiesen. Die nun vorgesehene Erweiterung des Seniorenpflegeheims entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

5. Örtliche Gegebenheiten und Bestand

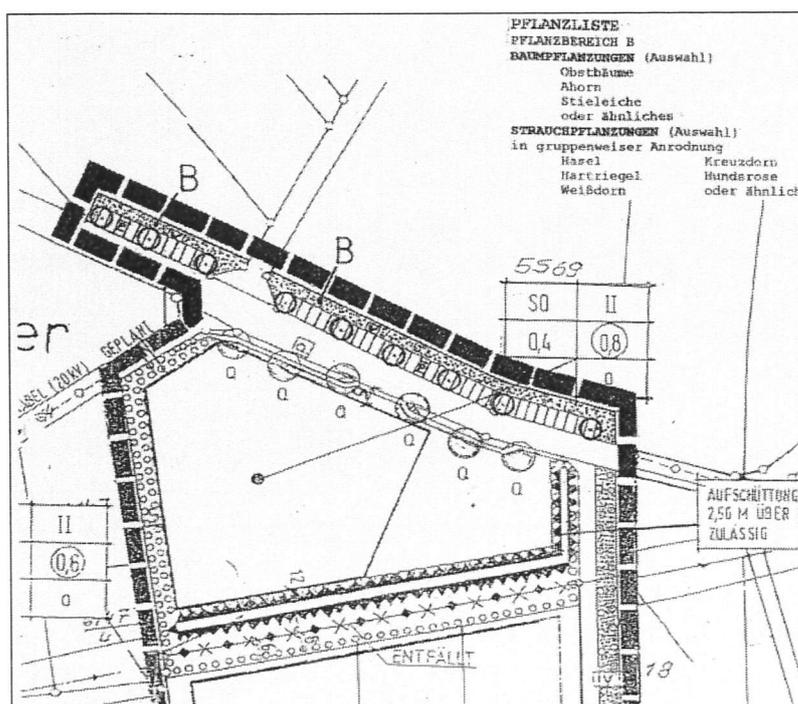
Das betreffende Seniorenheim befindet sich am östlichen Rand von Bauschlott am Auweg, zwischen Strombergstraße und Oberer Klinge.

Im Westen schließt sich Wohnbebauung an, direkt gegenüber an der Ecke Auweg / Strombergstraße ein weiteres Gebäude des Seniorenheimes von Bethesda; beide Gebäude sind durch einen Brückenbau über die Strombergstraße verbunden. Im Nordwesten befinden sich seniorengerechte Bungalows, die ebenfalls von Bethesda betreut werden. In direkten, südlichen Anschluss bestehen Gewerbebetriebe des Gewerbegebietes „Obere Klinge“. Im Norden und im Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Die Fläche für den geplanten Erweiterungsbau ist derzeit Teil der Außenanlagen und wird zu einem geringen Teil auch für Parkplätze genutzt.

Das Gelände steigt von der nordwestlichen Grundstücksecke (Auweg/ Strombergstraße) von ca. 317.5 m üNN auf ca. 319.20 m üNN an der südöstlichen Grundstücksecke (Obere Klinge) an. Die Erdgeschossfußbodenhöhe der bestehenden Gebäude liegt bei 320.02 m üNN und ist auch Vorgabe für den Erweiterungsbau, da die neu entstehenden Geschossflächen niveaugleich und barrierefrei angeschlossen werden sollen. Entlang Auweg und Strombergstraße wurde das Sockelgeschoss durch bepflanzte Anböschungen im Vorgartenbereich eingegrünt. Auch die rückwärtigen Freiflächen und Außenanlagen wurden auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens angehoben, um so den Bewohnern einen ebenerdigen Zugang zu den Außenanlagen zu ermöglichen.

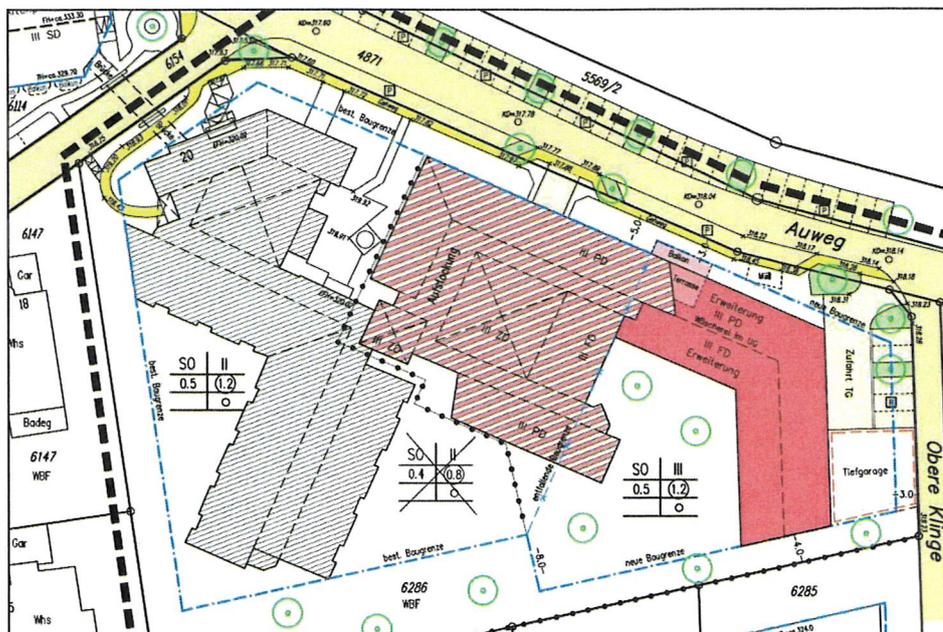
Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan 'Allmendäcker – Erweiterung' i.d.F. der 3. Änderung grenzt die überbaubaren Flächen im westlichen Grundstücksbereich ab und sieht eine 2-geschossige Bebauung vor.



Ausschnitt Bebauungsplan „Allmendäcker – Erweiterung“ i.d.F. der 3. Änderung

6. Plankonzept

Das vorliegende Konzept der Hochbauplanung, das Grundlage ist für die Bebauungsplanänderung, sieht eine 3-geschossige Erweiterung im östlichen Anschluss an das Bestandsgebäude vor sowie eine Aufstockung des mittleren Gebäudeteils von 2 auf 3 Geschosse.



7. Naturschutzrechtliche Belange / Artenschutz

Der Umweltbericht entfällt aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens (s. Erläuterungen Ziffer 3). Zu prüfen ist allerdings auch im Verfahren nach § 13a BauGB, ob von der Planung arten- oder naturschutzfachlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten bzw. Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 - 4 zu erwarten sind.

Hierzu wurde vom Büro Zieger Machauer im September 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet, die zusammenfassend zu folgendem Fazit kommt:

„Durch den Bebauungsplan „Allmendäcker - Erweiterung“ in Neulingen-Bauschlott sind keine besonderen artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn Rodungsarbeiten im Winter (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen.“

Die gesamte artenschutzrechtliche Untersuchung ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

8. Änderungsinhalte

8.1 Zeichnerischer Teil

In der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Allmendäcker – Erweiterung“, Gemarkung Bauschlott, zeichnerischer Teil Deckblatt M 1:500 in der Fassung vom 10.09.2019 wird der Geltungsbereich der 4. Bebauungsplanänderung abgegrenzt.

Die geplante Gebäudeerweiterung liegt außerhalb des bisher festgesetzten Baufensters. Daher wird das Baufenster nach Osten erweitert.

Die bauliche Erweiterung mit einer 3-geschossigen Bauweise hat eine Erhöhung der versiegelten Grundfläche sowie der Geschossflächen zur Folge, so dass auch die bisher festgesetzte Grundflächen- und Geschossflächenzahl angepasst werden müssen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von bisher 0,4 auf 0,5 erhöht. Sie liegt damit in der Mitte der zulässigen Obergrenzen nach § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (0,4) und Mischgebiete (0,6) und ist daher im Kontext der umgebenden Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird von bisher 0,8 auf 1,2 erhöht und entspricht damit der zulässigen Obergrenze nach § 17 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete.

Der im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Bereich an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze, in welchem Aufschüttungen von maximal 2,5 m Höhe zulässig sind, wird nicht mehr gesondert festgesetzt.

Die Festsetzung geht u.a. auch auf die damalige Geländesituation vor Ausbau der „Oberen Klinge“ zurück. Das betreffende Grundstück und auch die Nachbargrundstücke sind inzwischen bebaut, so dass die entsprechenden Geländeanpassungen erfolgt sind.

Wie vorab beschrieben wurden im Bereich des Seniorenheims die rückwärtigen Freiflächen auf das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe aufgefüllt, um einen ebenerdigen Zugang für die Bewohner zu ermöglichen. Im Zuge der Erweiterung werden die Außenanlagen in diesem Bereich neu angelegt. Gegebenenfalls sind für vorgesehene Aufschüttungen gesonderte Genehmigungen einzuholen.

Durch den geplanten Anbau erreicht das Gebäude eine Gesamtlänge über 50m und übersteigt damit die Vorgaben der bisher festgesetzten offenen Bauweise. Es wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

8.2 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen dienen der Konkretisierung der Art der zulässigen Nutzungen und ergänzen Festsetzungen zur abweichenden Bauweise, die wie vorab erläutert durch die geplante Erweiterung notwendig wird.

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird die Zuordnung der Festsetzungen in planungsrechtliche Festsetzungen (Rechtsgrundlage Baugesetzbuch / Baunutzungsverordnung) und Örtliche Bauvorschriften (Rechtsgrundlage Landesbauordnung Baden-Württemberg) neu getroffen:

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe werden als Maß der baulichen Nutzung und Festsetzungen zu Flächen für Abgrabungen werden den planungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet. Sie waren bisher in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen enthalten und entfallen dort entsprechend.

Zu den beiden vorab genannten Festsetzungen sind im Einzelnen folgende Anmerkungen zu machen:

Die Änderung bzw. Ergänzung zu Traufhöhen (bisher Ziffer 2.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen) berücksichtigt die vorgesehene 3-geschossige Erweiterung bzw. Aufstockung des Bestandgebäudes.

Weiterhin erfolgt eine Konkretisierung von welchen Bezugspunkten die Traufhöhen zu bemessen sind. Die bisherige Angabe „über Gelände“ ist angesichts der unterschiedlichen Höhenverhältnisse auf dem Baugrundstück nicht eindeutig genug.

Bezug genommen wird nun auf die Höhen der Gehweghinterkante im Auweg, die gemäß Lageplan des Vermessungsbüros Herrmann zwischen 317.60 m üNN und 318.22 m üNN liegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe liegt bei 320.02 m üNN, darauf bauen sich die eigentlichen Wohngeschosse auf. Bei der 3-geschossigen Bauweise wird eine Traufhöhe von ca. 328.75 m üNN erreicht, die 2-geschossige Bauweise ist um etwa 3 m niedriger.

Durch die Konkretisierung der Bezugshöhe wird auch eine Anpassung der bisher festgesetzten Traufhöhe für die 2-geschossige Bauweise notwendig (bisher 7,50 m / jetzt 8,50), was den bestehenden Gebäuden entspricht.

Die Festsetzung zu Abgrabungen oder Aufschüttungen zur Geländeanpassung im Bereich des Sondergebietes – bisher Ziffer 2.9 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen – kann entsprechend der Herausnahme im zeichnerischen Teil aus den vorab dargestellten Gründen vollständig entfallen (s. auch Erläuterung unter Ziffer 8.1.).

8.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Änderung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachformen (bisher Ziffer 2.1) erweitern den Gestaltungsspielraum in diesem Bereich.

Nach den bisher geltenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen waren im Sondergebiet des Pflegeheims nur Satteldächer zulässig. Da auch der heutige Bestand mit Zeltdächern und Pultdächern bereits andere Dachformen aufweist und der Erweiterungsbau diese Dachformen weiterführen möchte werden generell geneigte Dächer zugelassen, wie bisher mit Dachneigungen von 20° bis 35°. Flachdächer sind wie bisher in untergeordnetem Umfang zulässig.

Anmerkung:

Diese Begründung wird dem Bebauungsplan beigelegt, ohne Bestandteil desselben zu sein; sie hat keinen Rechtscharakter.

Aufgestellt:
Karlsruhe, 10.09.2019
Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
Tel. 0721/ 83 10 30
mail@planer-ka.de

Neulingen, den 20.02.2020


Michael Schmidt
Bürgermeister

