



## STADT MAHLBERG BEBAUUNGSPLAN

### „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ 2. Änderung

Fassung zur Satzung

18.02.2008

#### **Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht**

Die nachfolgend beschriebenen Änderungen wurden in die Planzeichnung und in die Bebauungsvorschriften der Satzungsfassung vom 13.02.2007, in Kraft seit dem 08.05.2007 integriert. Damit bleibt der Bebauungsplan in der Fassung vom 18.02.2008 mit seiner 2. Änderung ein einheitliches Werk.

#### **BEGRÜNDUNG UND ANLASS DER PLANÄNDERUNG**

**Anlass der Planänderung:** Im Bereich des Planungsgebiets möchte ein privater Betreiber ein Pflege-Centrum errichten. Nach vorherigen Ermittlungen und in Abstimmung mit der Stadt Mahlberg besteht hierzu ein entsprechender Bedarf. Zur Verwirklichung des Vorhabens soll der Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ 1. Änderung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs geändert werden. Die Planänderung erfolgt in Abstimmung mit dem Betreiber.

**Standortwahl:** Insbesondere die attraktive Lage an der öffentlichen Grünanlage mit dem zu renaturierenden Kapuzinergraben und dem bereits angelegten Kinderspielplatz und die Anbindung an Gemeinbedarfseinrichtungen (Kirche) sowie die Innerortsnähe (Läden des täglichen Bedarfs) waren für die Standortwahl ausschlaggebend. Mit Blick zur Kirche und zum Schloss sind hier die besten Voraussetzungen für eine ansprechende Freiraumnutzung gegeben.

**Geltungsbereich der Planänderung:** Die Planänderung betrifft die Grundstücke Flst.Nr. 4928 - 4936. Für die Grundstücke ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Das Plangebiet wird im Süden durch die bereits realisierte Keltenstraße begrenzt. Im Norden und Westen erfolgt die Begrenzung durch die geplante Weiterführung der Römerstraße und den Kastellweg. Im Osten grenzt die öffentliche Grünanlage an.

**Ziel der Planänderung, Vorhabenbeschreibung:** Vorgesehen ist ein Seniorenpflegezentrum mit 3 Vollgeschossen mit Flachdach und insgesamt ca. 66 Pflegebetten mit Kurzzeitpflege und integrierter Tagespflege in einem gesonderten Baukörper im Südosten des Plangebiets an der öffentlichen Parkanlage. Die Pflegebetten verteilen sich auf ca. 32 Einzel- und 17 Doppelzimmer. Das Erdgeschoss beinhaltet Foyer, Cafeteria, Hauptküche, Sozial- und Verwaltungsräume, Haustechnikräume, Hausmeisterräume, und ähnliches. Innerhalb des Pflege-Centrums soll im 2. Obergeschoss eine beschützte Station für demente Bewohner angeboten werden (ca. 16 von den insgesamt 66 Pflegebetten). Teile des 2. Obergeschosses werden hierzu als „Dachgarten“ mit umlaufendem Mauerwerk konzipiert. Im Nordwesten des Plangebiets sind darüber hinaus weitere dreigeschossige Baukörper für Betreutes Wohnen und alternative Wohnformen geplant. Die Gesamtanlage lässt sich am geplanten Standort sehr gut in das städtebauliche Konzept einfügen.

Hinsichtlich der Nutzungsart sind Pflegeheime jedweder Art grundsätzlich als Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig.

**Entwicklung aus dem FNP:** Im genehmigten Flächennutzungsplan ist das Neubaugebiet „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ als Wohnbaufläche dargestellt. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet wird unverändert übernommen.

#### ÄNDERUNG DER PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Maß der baulichen Nutzung:**

Im bisherigen Bebauungsplan wäre eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 6.5 m und einer Firsthöhe von 10.0 m zulässig gewesen. Die maximale Firsthöhe (Gebäudehöhe) hätte damit 10,0 m betragen. Diese maximale Gebäudehöhe wird auch der 2. Planänderung zugrunde gelegt, so dass sich die geplanten Gebäude höhenmäßig in die bebaute und geplante Nachbarschaft einfügen. Wegen des vorgesehenen Flachdachs kann der Begriff der Firsthöhe nicht weiter verwendet werden. Es wird deshalb die Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die GRZ wird mit 0,6 festgesetzt. Damit kann die gewünschte bauliche Entwicklung gesichert werden. Die Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,6 im allgemeinen Wohngebiet ist städtebaulich erforderlich. Wegen des geplanten besonderen Nutzungszwecks für ein Pflege-Centrum und der betreuten Wohnungen sind enge funktionale, räumliche Zusammenhänge sowohl für die Gebäude als auch für die Freiflächen herzustellen. Dies kann nur im Rahmen einer Erhöhung der GRZ gewährleistet werden. Die Sicherung der Fläche für diesen Nutzungszweck erfolgt über entsprechende vertragliche Regelungen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Mahlberg. Aufgrund der angrenzenden vorhandenen großzügigen Grünfläche im Osten des Plangebiets sind die Überschreitungen ausgeglichen. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden nicht erwartet. Belange des Verkehrs oder sonstige öffentliche Belange stehen der Erhöhung nicht entgegen.

**Bauweise:** Der besondere Nutzungszweck der Gebäude erfordert auch die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Diese erlaubt gegenüber der offenen Bauweise die Erstellung von Gebäuden über 50 m Länge. Die Planung sieht eine Längenentwicklung des Baukörpers entlang der öffentlichen Grünfläche von ca. 51 m vor. Damit wird der sich an dieser Stelle aufweitende Grünkeil von der vorhandenen Kirche auf der Ostseite und künftig von dem geplanten Baukörper des Pflege-Centrums räumlich gefasst. Im Hinblick auf das städtebauliche Umfeld ist diese Bauweise angemessen.

**Nutzungsziffern:** Es wird unter Beibehaltung der Nutzungsart WA die neue Nutzungsziffer 11 wie oben beschrieben festgesetzt. Damit kann die Zulassung der geplanten Baukörper gesichert werden.

**Baugrenzen:** Für die straßenbegleitenden Baugrenzen ergeben sich nur geringfügige Änderungen. Mit der Planänderung entfallen die rückwärtigen Baugrenzen, so dass ein zusammenhängender Baubereich entstehen kann, um die geplanten Baukörper aufzunehmen.

**Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze:** Analog zum Baubereich werden auch die Flächen für Garagen und Stellplätze zusammengefasst. An der Zulässigkeit von Stellplätzen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ändert sich nichts.

## ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

**Dachform:** Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen, die mit der Planänderung explizit für diesen Bereich zugelassen werden.

### Gestaltung der Gebäude:

Zur Sicherstellung, dass keine unmaßstäblichen Baukörper entstehen ist bisher folgende Regelung enthalten: „*Taufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 13,0 m nicht überschreiten*“. Diese Vorgabe ist für die üblichen Wohnformen der Einzel- und Doppelhäuser anwendbar. Die Baukörper des geplanten Pflege-Centrums lassen sich aus funktionalen Gründen nicht in dieses Schema einfügen, so dass die Festsetzung entsprechend ergänzt werden muss.

## SONSTIGES

### Eingriff in Natur und Landschaft:

Mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wurde ein GOP erstellt und dessen Ergebnisse in den B-Plan aufgenommen. Die Eingriffe konnten auf dieser Basis mittels Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets ausgeglichen werden.

Es besteht weder in Bezug auf die Arten- und Biotopfunktionen, die Bodenfunktionen, die klimatisch-lufthygienischen Funktionen noch auf die Wasserschutzfunktionen eine weitergehende Erhöhung des Ausgleichsbedarfs.

In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer geringfügigen Erhöhung der bisherigen GRZ von 0,4. Diese Erhöhung ist in Anbetracht der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Freiflächen vertretbar. Durch die beabsichtigte Bepflanzung des Dachgartens kann diese Erhöhung ausgeglichen werden.

Eine erhöhte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben, da sich die Gebäude in die bebaute und beplante Umgebung einfügen und keine entsprechende Fernwirkung besitzen. Die Erholungsfunktion wird nicht verändert.

Aus der vorliegenden 2. Änderung zum Bebauungsplan lassen sich keine verstärkten Eingriffe in Natur und Landschaft ableiten. Mit den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ ist die Bebauungsplanänderung abgedeckt. Die entsprechenden Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gelten mit der Bebauungsplanänderung unverändert weiter (z.B. Anpflanzgebot von einem Baum je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

### Erschließungskonzept:

Das Planungsgebiet wird zunächst über die im Süden angrenzende Kelttenstraße erschlossen. Bei Realisierung des dritten Bauabschnitts kommt über den Kastellweg eine Erschließungsmöglichkeit von Norden hinzu. Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt als private Erschließung.



Entlang der Keltenstraße können Stellplätze als Senkrechtparker angeordnet werden.

Die Löschwasserversorgung zur Brandbekämpfung gemäß den einschlägigen Richtlinien kann über die vorhandene Erschließung sichergestellt werden.

**Immissionsschutz:**

Die nach den Orientierungswerten der DIN 18005 zulässigen Tagwerte im Allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) werden im gesamten Planungsgebiet eingehalten, so dass die Außenwohnbereiche uneingeschränkt nutzbar sind.

In die Satzungsfassung werden die übrigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans übernommen. Danach gelten die Festsetzungen zum Schutz vor nächtlicher Schienenverkehrslärmeinwirkung auch für die vorliegende Planänderung.

**Verfahren:**

Die beschriebene, geplante 2. Änderung des Bebauungsplans „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“ wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Die von der Planänderung betroffenen Fläche ist teilweise von Bebauung und teilweise von überplanten aber noch unbebauten Flächen umgeben. Insofern handelt es sich um Fläche der Innenentwicklung. Der Zulassungswunsch des Pflege-Centrums entspricht dem Begriff der „anderen Maßnahme der Innenentwicklung“. Die Größe der Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Planänderung hat eine Größe von ca. 5.400 m<sup>2</sup>. Die Änderung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur UVP unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Die Planänderung kann nach dem beschleunigten Verfahren gem. § 13 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Ein Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht notwendig. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden für diesen Bereich bereits mit der ersten Planaufstellung bearbeitet, so dass die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zur Planänderung zulässig waren. Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen sind damit für die Planänderung nicht erforderlich.

**Auswirkungen der Planänderung:**

Wesentliche Auswirkungen auf den Straßenverkehr bestehen nicht.

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme unberührter Freiflächen erfolgt nicht.

Mit der Planänderung entstehen Gebäude, die etwas großvolumiger in Erscheinung treten werden als die bisher festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser in diesem Bereich. Die bisher zulässige Firsthöhe (FH 10,0 m) wird durch die neu festgesetzte Gebäudehöhe (GH 10,0 m) aber nicht überschritten. Das Gebäude fügt sich gestalterisch in die bebaute und überplante Umgebung ein. Die Belichtungsverhältnisse anderer Grundstücke werden durch die Planänderung nicht verändert.

Neu geschaffene Arbeitsplätze im Altenpflegebereich sind strukturpolitisch erwünscht. Mit der Planrealisierung erfolgt ein Vorgriff auf den geplanten dritten Bauabschnitt des Planungsgebiets „Lachenfeld ober und unter dem Kirchweg“. Dieser Vorgriff wird aufgrund des

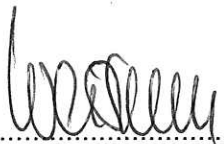
dringenden Bedarfs einer solchen Pflegeeinrichtung für vertretbar gehalten, zumal an bereits realisierte Erschließungsanlagen angeknüpft werden kann und die Umlegung für den dritten Bauabschnitt bereits erfolgte.

Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind bis auf die Fortführung und Herstellung der öffentlichen Parkanlage (bereits im rechtskräftigen B-Plan als öffentliche Grünanlage festgesetzt) nicht erforderlich. Die bereits bis zur Keltenstraße hergestellte Grünanlage soll bis zum Kapuzinergraben fortgesetzt werden. Diese Maßnahme wird als wichtiger und erforderlicher Beitrag zur Umfeldgestaltung des neuen Pflege-Centrums und der Kirche gewertet.

Die auf dem Areal vorhandene Pferdekoppel mit Reitplatz wird in Abstimmung mit dem Reitplatzbetreiber verlegt.

Mahlberg, den 18.02.2008

Erster Bürgermeisterstellvertreter:

  
.....

Weiswurm