

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

„Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“

Begründung

Planungserfordernis

Am 08.05.2018 wurde für die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit Tagespflege bei der Stadt ein Bauantrag eingereicht. Das Bauvorhaben liegt zwar innerhalb der Festsetzungen des im Jahre 2012 beschlossenen Bebauungsplans Seniorenpark in Königshofen. Da es sich bei dem Plan aber um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und es sich nicht exakt um das damals geplante Vorhaben handelt muss der Bebauungsplan geändert werden.

Da zu befürchten ist, dass es im Zuge der Bauausführung erneut zu kleineren Abweichungen kommen kann entschied sich der Vorhabenträger und die Stadt Lauda-Königshofen nicht erneut einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“ liegt nördlich des Bebauungsplans „Diskontgeschäft 2. Änderung und ist nahezu deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Seniorenpark. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.700 m².

Die Aufstellung des Bebauungsplans „seniorenwohnhaus mit Tagespflege soll im Verfahren nach 13a BauGB aufgestellt werden. Da bereits genutzte Flächen überplant werden.

Planungsvorgaben

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark“ wurde der der Flächennutzungsplan bereits angepasst. So dass sich die Fläche in einer Sonderbaufläche (S) befindet.

Der Bebauungsplan liegt in der **Wasserschutzgebietszone IIIa. Überschwemmungsbereiche** auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten werden nicht tangiert.

Sonstige umweltrelevante **Schutzbereiche** (Landschaftsschutzgebiete etc.) sind im Geltungsbereich nicht ausgewiesen.

Im **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** sind für den Geltungsbereich keine Ausweisungen festgesetzt, es besteht ein raumordnerischer Vertrag zur Ordnung des zentrenrelevanten Einzelhandels im Bereich des Vorhabens.

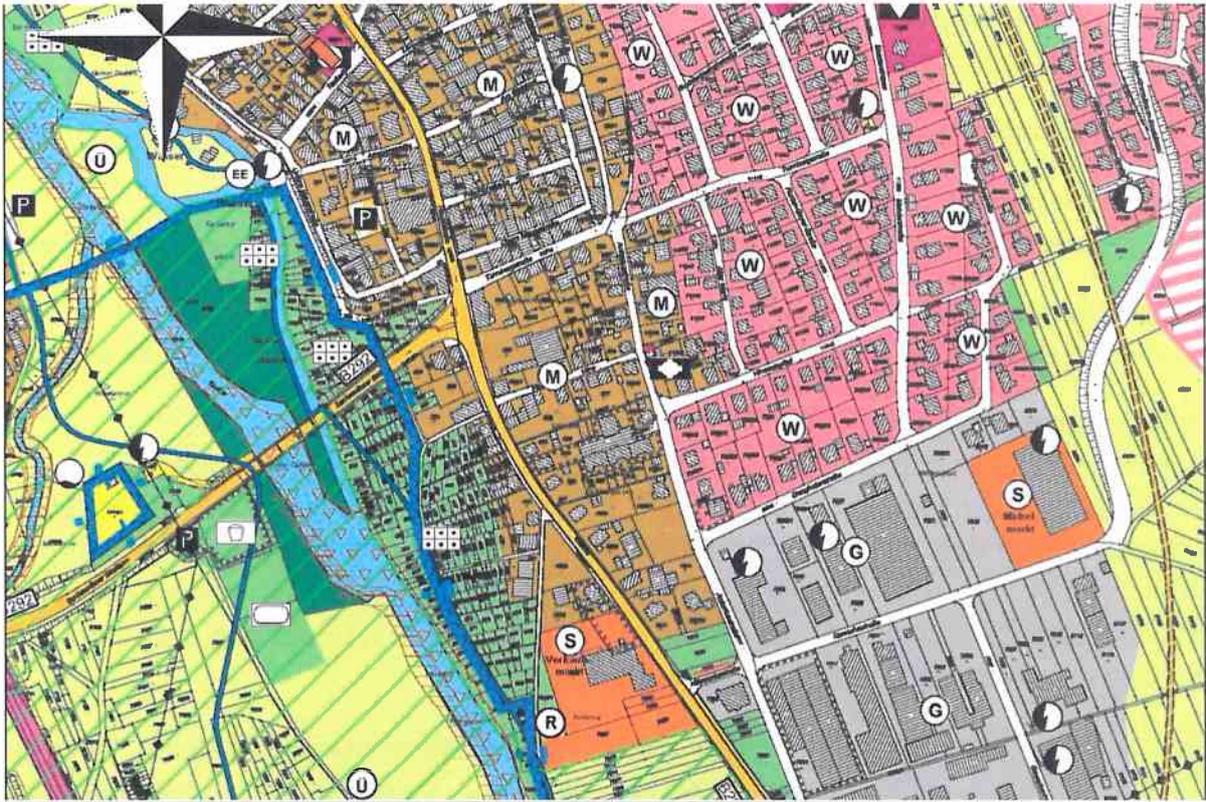


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010plus

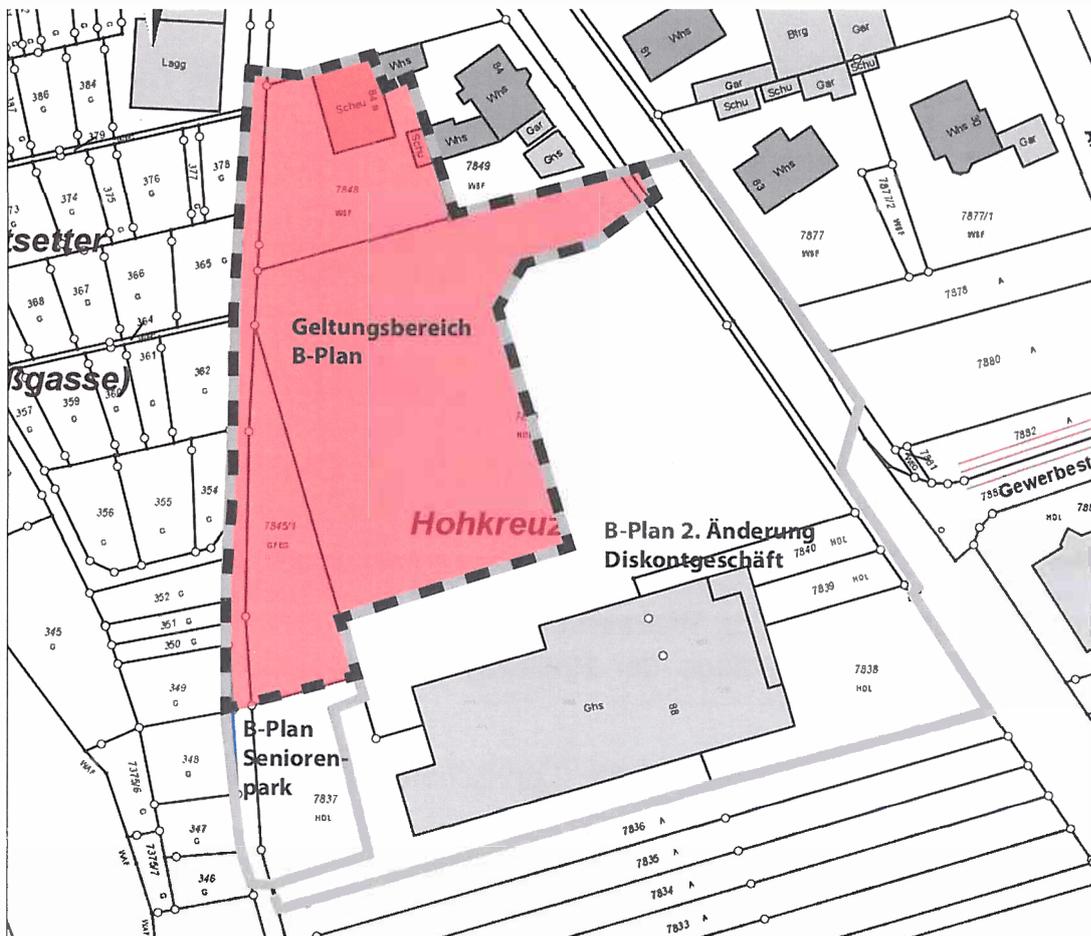


Abb. 2: Übersichtsplan zum Plangebiet mit den Geltungsbereichsgrenzen

Plangebiet

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Ortsstraße im Westen. Im Süden durch das Flurstück des RÜB. Im Osten durch die Parkplatzanlage des Diskontgeschäfts. Im Norden durch das Flurstück 7849.

Städtebauliche Ziele

Durch den Bebauungsplan soll die Errichtung eines Seniorenwohnhauses mit Tagespflege umgesetzt werden. Dieses Projekt war bereits im Jahre 2012 als Vorhabenbezogener Bebauungsplan geplant. Da sich aber die Ausstattung der Anlage geändert hat, muss ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden.

Erschließung

Die Anlage wird zum einen über die östlich des Plangebiets verlaufende Ortsstraße erschlossen. Diese Straße ist eine öffentliche Straße, welche nach der Bebauung in eine Feldweg übergeht. Zum anderen ist eine Anbindung an die B 290 vorhanden.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Das Thema des Eingriffs und des Ausgleichs wurde bereits beim ursprünglichen Bebauungsplan „Seniorenpark“ abgearbeitet. Im Rahmen des jetzigen Bebauungsplans spielen der Eingriff und der Ausgleich keine Rolle.

Strukturelle Daten

Die Fläche wird zu 100% als Sondergebiet Senioren Wohn- und Pflegeheim festgesetzt.

Begründung für die Festsetzungen

SO Seniorenwohn- und Pflegeheim

Diese in der Praxis anerkannte Sondergebietsform trifft die beabsichtigte Nutzung am besten. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen sind nicht notwendig, auch wenn u.U. ins Erdgeschoss Dienstleister wie Friseure einziehen und diese dann u.U. auch untergeordnet Produkte aus der für Lauda-Königshofen erstellten Sortimentsliste anbieten.

GRZ 0,8, BGF 6.800 m² Gebäudehöhe

Diese Werte wurden von der alten Planung übernommen, da über dieses Maß bereits Erschließungsbeiträge und Beiträge für Wasser und Abwasser abgerechnet wurde, wird an den Werten nichts geändert, auch wenn das aktuell zur Umsetzung anstehende Vorhaben diese Kennzahlen nicht erreichen wird.

IV Geschosse:

Die Geschossigkeit wurde vom ursprünglichen Plan übernommen. Das zur Realisierung anstehende Vorhaben orientiert sich an der Vorgebe der viergeschossigen Bebauung.

Parkplätze:

Die Stellplätze für das Vorhaben sollen sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb dieser realisierbar sein. Das geplante Vorhaben wird das vom ursprünglichen Bebauungsplan „Seniorenpark“ stammende Baufenster nicht komplett ausschöpfen. Nichtgenutzte Flächen sind aus optischen Gründen gärtnerisch anzulegen.

Bauweise:

Da das Vorhaben seitliche Grenzabstände aufweisen wird aber über 50 Meter lang sein wird, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Zur Positionierung der Baulichen Anlage ist eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz und Pflege der Landschaft / Pflanzliste:

Zum Insektenschutz und zur ökologischen Einbindung der Anlage werden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage:

Damit sich das Bauvorhaben in die Umgebung einfügt und keine störende Funktion übernimmt, wurden die örtlichen Bauvorschriften erlassen.

Stellplätze:

Um die Oberflächenversiegelung zu minimieren, müssen die nicht überdachten Abstellflächen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden. (z.B. Schotter, Rasengittersteine, in Sandbett verlegtes Pflaster, sickerfähiges Verbundpflaster o.ä.)

Gestaltung unbebauter Flächen:

Zur optischen Gestaltung und zur Verbesserung des Wasserabflusses wurde festgelegt, dass nicht befestigte Flächen gärtnerisch zu nutzen sind.

Werbeanlagen:

Zur optischen Steuerung wurden die Vorgaben bezüglich Werbeanlagen von den Bebauungsplänen Wöllerspfad und „Wöllerspfad Süd“ auch für den Bebauungsplan „Seniorenwohnhaus mit Tagespflege“ übernommen.

Gefertigt:

Stadtbauamt Lauda-Königshofen, 16.07.2018 / 24.09.2018 BI



Tobias Blessing, Stadtbaumeister

