

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schwanenhöfe Bürgstadt am Main

Gemarkung/Flur 445

Anlass und Zweck der Planung

Die Planung entsteht vor dem Hintergrund eines allgemein steigenden Bedarfs an Pflegeplätzen. Insbesondere in Bürgstadt ist bei dem heute hohen Anteil der über 65-Jährigen mit einem kurzfristigen Bedarf zu rechnen. Das Konzept beinhaltet eine dezentrale Versorgung in kleinen Einheiten von ca. 32 Wohnungen, um den Betroffenen ein Angebot direkt an ihrem angestammten Wohnort machen zu können. Die Planung beabsichtigt nun die Realisierung einer Tagespflege und ambulant betreuter Wohngemeinschaft in Verbindung mit einem Angebot für Wohnen. Als Träger der Einrichtung fungiert die Caritas, welche Teilbereiche, so auch das Sozialbüro und Beratungsbüro, zunächst pachten wird. Da sich die Planung auf ein ganz konkretes Vorhaben mit dem Investor Projektgesellschaft Schwanenhöfe Bürgstadt GmbH + Co. KG, vertr. d. Frau Spiegel, als Vorhabenträger bezieht, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet wird im Südwesten von der Hauptstraße begrenzt. Im Norden und östlichen Bereich grenzt das Gebiet an die umliegenden Bebauungen bzw. deren Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 445.

Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Derzeitige Nutzung

Heute findet sich auf dem Grundstück eine Grünfläche mit der Bebauung der ehemaligen Gaststätte zum Schwanen. Aufgrund der geplanten neuen Nutzung wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet durchgeführt.

Das Verfahren erfolgt nach § 13a, Absatz 2 Ziffer 2, somit erfolgt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes.



Skizze vorher



Skizze nachher

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück liegt in keinem Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und grenzt direkt an das Grundstück mit der Kirchenbebauung.

Um die Bebauung mit der Tagespflege und der ambulant betreuten Wohngemeinschaft und dem zugeordneten betreuten Wohnen zu ermöglichen, ist aufgrund des höheren Nutzungsmaßes eine Änderung des Planungsrechts für diesen Teilbereich erforderlich. Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Er wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren berichtigt.

Planungskonzeption

4.1 Städtebauliches Konzept

Thema des Entwurfs ist eine Tagespflege und einer ambulant betreuten Wohngemeinschaft und dem zugeordneten betreuten Wohnen mit ca. 32 Wohneinheiten als Ein-, Zwei-, bis Dreizimmerwohnungen.

Das ehemalige Gasthaus zum Schwanen wird Büro und Verwaltungsgebäude des örtlichen Versorgers Caritas, im Anschluss befindet sich als Einzelgebäude die Tagespflege und der ambulant betreuten Wohngemeinschaft. Den Abschluss des Gebäudes bilden drei Wohneinheiten als Staffelgeschoss. Die Anlage des betreuten Wohnens ist als winkelförmiger Gebäuderiegel konzipiert und erschafft somit mehrere kleine Hofsituationen, die Schwanenhöfe. Der ehemalige Zugang des Biergartens markiert gleichzeitig den Zugang zur wichtigen Fußwegeverbindung der Anlage. Die Hangsituation des Grundstücks erfordert eine abgetrepte Bebauung und bietet somit geschützte Freibereiche. Die Gebäude begrenzen mit ihrer winkelförmigen Anordnung gemeinsame grüne Vorbereiche. Anlieferungen erfolgen von Westen über die Hauptstraße. Der Baumbestand des ehemaligen Biergartens kann größtenteils erhalten werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird als Sondergebiet festgesetzt. Die Tagespflege und die ambulant betreute Wohngemeinschaft (Bauteil B), sowie deren notwendige infrastrukturelle Einrichtungen (Bauteil A) ist als Anlage für gesundheitliche und soziale Zwecke hier allgemein zulässig. Gleiches gilt für das Wohngebäude (Bauteil C). Die Nutzung fügt sich ohne Weiteres in die umgebende Wohnbebauung ein. Da Planungsziel neben der Tagespflege ein Angebot altengerechten Wohnens ist, wird die Fläche für den besonderen Wohnbedarf dieser Personengruppe festgesetzt. Wohngebäude mit normaler Wohnnutzung sind damit ausgeschlossen. Die Nutzer der altengerechten Wohnungen sollen Dienstleistungsangebote in Anspruch nehmen können.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Grundlage für die Planfestsetzungen ist der Entwurf des Büros Knapp Kubitzka Architekten, dessen Pläne Bestandteil des Vorhaben und des Erschließungsplanes sind. Der Baukörper der Tagespflege ist mit drei Vollgeschossen vorgesehen, das Wohngebäude hat von 1, 2, 3 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss. Die Höhenentwicklung entspricht damit weitgehend den städtebaulichen Vorgaben des Bestandes. Die umgebende Bebauung ist zwei- bis viergeschossig mit Satteldach, so dass sich der Baukörper mit Satteldach, bezogen auf die Höhenentwicklung, einfügt.

Aufgrund der Hangsituation wird die Höhenentwicklung der Gebäude nicht über die Festsetzung von Geschossezahlen, sondern über die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen (Wandhöhen gemessen auf Oberkante Gelände am jeweiligen Gebäude). Die Baugrenzen werden ebenfalls dem Entwurf entsprechend festgesetzt und markieren die Gebäudekanten. Damit wird neben der städtebaulichen Figur der Gebäude auch ein großzügiger grüner Freibereich im südwestlichen Teil des Grundstücks ge-

sichert. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht mit einem Wert von 0,6 einem in Wohngebieten üblichen Wert. Zwar liegt sie etwas höher als bei der Bebauung auf den unmittelbar benachbarten Grundstücken (hier beträgt die GRZ 0,3). Dennoch bleiben mit der Festsetzung der vorgelagerten Grünfläche und der Baugrenzen großzügige Freiflächen gewährleistet. Eine Festsetzung der GFZ ist darüber hinaus nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung definiert sich hinreichend über Baugrenzen, GRZ und Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Es gelten die für die offene Bauweise gesetzlich geregelten Grenzabstände, d.h. die baurechtlichen Abstandsflächen liegen auf dem eigenen Grundstück.

4.4 Erschließung

Die Hauptzugänge zu den Gebäuden liegen jeweils an der westlichen Gebäudeseite und über die Tiefgaragenzufahrt.

Eine Zufahrt zwischen dem ehemaligen Gasthaus und dem Nachbargrundstück Fl. Nr. 447 ermöglicht eine unmittelbare Fahrerschließung (z.B. Taxi, Liegendtransporte). Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäudekomplex untergebracht und von dem Mühlweg aus erschlossen. Zwei Stellplätze für die Tagespflege werden als Senkrechtparker angelegt. Hier befindet sich auch der Haupteingang. Darüber hinaus sind auf dem Grundstück keinerlei Garagen oder Stellplätze zulässig, um eine attraktive Gestaltung zusammenhängender Freibereiche gewährleisten zu können. Entlang des Mühlweges besteht die Möglichkeit am Straßenrand zu parken.

4.5 Grünordnung / Grünplanungskonzept

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird soweit möglich erhalten und im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung gesichert. Weitere einzelne Baumpflanzungen dienen als Ersatz für auf dem Grundstück überplanten Baumbestand und markieren gleichzeitig Zugänge. Die grüne Freifläche trägt zu einer attraktiven Gestaltung des Freiflächenbereichs bei.

4.6 Örtliche Bauvorschriften

Für die Gebäude wird dem Architektenentwurf entsprechend das Sattel-, Walmdach im Bereich des Staffelgeschosses als zulässige Dachform festgesetzt. Zum einen resultiert dies aus der gestalterischen Absicht der einander gegenüber liegenden und stehenden Baukörpern.

Einfriedigungen sind nur als niedrige heckenartige Bepflanzung oder Mäuerchen und Zaunanlagen zulässig. Außerhalb der Baugrenze sind Stützmauern und Treppenanlagen zulässig.

Ziel ist es, die Anlage nach außen hin zu öffnen und in die Umgebung zu integrieren, nicht abzuschotten.

Umweltverträglichkeit

Erforderlichkeit einer UVP oder Vorprüfung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung ist gemäß § 3UVPG i. V. m. Anhang 1 zum UVP-Gesetz für Vorhaben dieser Größenordnung nicht erforderlich.

Die angrenzende befindliche Bebauung (Dorfgebiet) weist keine unverträgliche Nutzung, z.B. Tierhaltungsbetriebe, zum geplanten Sondergebiet aus.

Immissionsschutz

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Mai 1987 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung unter anderem folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist anzustreben, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets oder der betreffenden Baufläche verbundenen Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen:

Allgemeine Wohngebiete (WA)
tagsüber 55 dB(A)
nachts 45 dB(A)

Kirchenglocken

Nördöstlich des Planungsgebietes befindet sich der Glockenturm der Pfarrkirche St. Margaretha, liturgisches Glockenläuten findet im herkömmlichen Sinne statt.

Brandschutz

In den vorgelegten Planunterlagen sind die neuen Zugänglichkeiten für die Feuerwehr dargestellt. Ein Brandgutachten, wie in der Niederschrift zur Sitzung des Marktgemeinderates vom 9. Juli 2019 angekündigt, liegt nun vor und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Abstandsflächen

Der Abstandsflächenplan ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und den Planunterlagen beigelegt. Zwischen den Gebäuden auf dem Grundstück selbst (auch zum Bestand) sind die Abstandsflächen mittels einer Maßzahl festgelegt.

Zur Hauptstraße wurde die Festsetzung einer Baulinie festgelegt.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Den Unterlagen wird die saP beigelegt und entsprechend beachtet und sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.0 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES PLANVERFAHRENS

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt, der entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt hat. Das beschleunigte Verfahren kann bei diesem Verfahren angewendet werden, weil folgende Kriterien erfüllt sind:

Begründung zum Bebauungsplan–Verfahren nach § 13a BauGB

Die Größe des Plangebietes liegt unter dem Schwellenwert von 20.000 m² und erfüllt damit die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Größenbeschränkung.

Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Nutzung begründet keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Dieses Verfahren ist als Maßnahme der Innenentwicklung einzustufen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Eine Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Erforderlichkeit der Eingriffsregelung

Da eine Bebauung grundsätzlich auch nach geltendem Planungsrecht bereits möglich wäre, ist ein Ausgleich gemäß § 1 a (3) BauGB nicht erforderlich.

Planverwirklichung

7.1 Bodenordnung Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.2 Flächenbilanz

7.3 Verträge mit dem Investor Projektgesellschaft Schwanenhöfe Bürgstadt GmbH + Co. KG, vertr. d. Frau Spiegel, als Vorhabenträger wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser enthält insbesondere Regelungen zu Umsetzungsfristen und zu den vom Vorhabenträger zu übernehmenden Maßnahmen in Zusammenhang mit der Neubebauung. Hierzu gehört die Sicherung bzw. Verlegung auf dem Grundstück vorhandener Versorgungsleitungen.

Miltenberg, den 07.11.2019

Jürgen Kubitza
Dipl.-Ing., Architekt

Fläche des Plangebietes ca. 4.290 m²