



Stadt Herrieden
Landkreis Ansbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Lebenshilfe"

Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

Begründung

VORENTWURF / Stand: 23.02.2022

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung der Planung	2
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)	3
3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4. Bedarfsbegründung	4
5. Alternativenprüfung	5
6. Übergeordnete Planungen	5
7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen	9
8. Erschließung	9
8.1. Verkehrliche Erschließung	9
8.2. Ver- und Entsorgung	9
9. Emissionen, Immissionen	10
10. Denkmalschutz	10
11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen	10
12. Leitungszonen von Versorgungsträgern	11
13. Biotopkartierung und Schutzgebiete	11
14. Umweltbericht	11

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Anlass der Planung ist der Fehlbedarf von Krippen- und Kindergartenplätzen und der erforderliche Ersatzneubau des Wohnheimes für Menschen mit Behinderung.

Die Lebenshilfe Ansbach e.V. als Träger des betreuten Wohnens für Menschen mit Behinderung an dem Standort „Gabrielihaus“, ist an die Stadt mit dem Wunsch eines Ersatzneubaus herangetreten, da am bestehenden Standort keine geeigneten Maßnahmen ergriffen werden können, damit das Gebäude weiterhin als stationäres Wohnheim genutzt werden kann. Weiterhin hat sich die Lebenshilfe bereiterklärt, eine Kindertagesstätte an dem neu geplanten Standort zu errichten. Durch den räumlichen Zusammenhang beider Einrichtungen können Synergieeffekte bspw. bei der technischen Versorgung genutzt werden.

Der Standort liegt zentral im Stadtgebiet und ist von den umliegenden Wohngebieten gut fußläufig zu erreichen. Neben den bestehenden Baugebieten ist der Standort auch für das geplante Baugebiet „Schrotfeld IV“ gut fußläufig erreichbar.

Für die Bewohner Behindertenwohnheimes befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, in unmittelbarer Nähe. Weiterhin bestehen Spazier- und Verweilmöglichkeiten bspw. im Schlosspark.

Die Stadt Herrieden möchte als Trägerin der kommunalen Planungshoheit dieses Vorhaben ermöglichen.

Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan) ist die Schaffung von Festsetzungen mit Angaben über die bauliche und sonstige Nutzung der Flächen für die Baugrundstücke in dem bezeichneten Gebiet. Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Rechtsgrundlagen für eine weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung im Stadtgebiet Herrieden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13 a BauGB)

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB findet für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren Anwendung.

Bei der für die Planung vorgesehene Fläche handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich. Das geplante Gebiet ist von drei Seiten von Bebauung umgeben. Die Maßnahme bildet einen Lückenschluss zwischen der bestehenden Bebauung.

Die geplante Bebauung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die erforderlichen Voraussetzungen zur Aufstellung im beschleunigten Verfahren liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 Quadratmetern zuzurechnen ist. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 9.000 m² wird der Schwellenwert nicht erreicht.

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, welche die Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, ist nicht begründet, da es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet handelt.

Das Planungsziel sind Maßnahmen der städtebaulich verträglichen Gestaltung, die keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben b BauGB genannten Schutzgüter ergeben. Zudem sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

3. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich liegt in zentraler Lage, nördlich des Stadtzentrums, südlich des Baugebietes „Schrotfeld“ und östlich des Wohngebietes an der „Fritz – Baumgärtner – Straße“. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 9.000 m² und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 688 der Gemarkung Herrieden.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes überschneidet sich teilweise mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 „Gewerbegebiet“ der Stadt Herrieden. Um die Teilflächen neu durch den Bebauungsplan „Lebenshilfe“ überplanen zu können, müssen rechtskräftige Regelungen hierfür aufgehoben werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist dieser Bereich als Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche ausgewiesen. Die bisherigen Festsetzungen lassen die geplante Nutzung nicht zu.

Eine Neuauufstellung dieses Bebauungsplanes ist im Sinne einer besseren Lesbarkeit beziehungsweise Planklarheit einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes vorzuziehen. Ferner ist eine Neuauufstellung erforderlich, da die bisherigen festgesetzten überbaubaren Bereiche die Errichtung eines Kindergartens sowie Seniorenwohnheims nicht zulassen.

Die bisher gewerblich ungenutzten Flächen werden in einem separatem Bauleitplanverfahren zurückgenommen.

4. Bedarfsbegründung

In der Stadt Herrieden herrscht aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre sowie dem Zuzug von jungen Familien im nahen Baugebiet „Schrotfeld“ ein hoher Bedarf an Kindergartenplätzen.

Weiterhin besteht der Bedarf eines Ersatzneubaus des bestehenden Wohnheimes für Menschen mit Behinderung.

Am bestehenden Standort „Gabrielihaus“ können die geltenden Mindestanforderungen für Wohngebäude der besonderen Wohnform (früher stationäre Wohnheime) nicht eingehalten werden.

Bei den Machbarkeitsstudien zur möglichen Sanierung des Gebäudes stellte sich heraus, dass nur ein Ersatzneubau die geforderten baulichen Mindestanforderungen in einem finanzierbaren Rahmen realisierbar machen wird.

Neben den Anforderungen, wie bspw. Brandschutz, hat die Lebenshilfe auch den Anspruch, über die baulichen Mindestanforderungen hinaus, den Bewohnern eine angemessene Wohnqualität anzubieten. Dazu gehört beispielsweise, dass den Bewohnern zukünftig jeweils ein kleiner Balkon zu jedem Appartement angeboten werden kann. Allein dies scheidet schon neben vielen weiteren Dingen aufgrund des Denkmalschutzes beim Gabrielihaus konsequent aus.

Unter Würdigung aller Umstände, Vorgaben, aktuellen und noch zu erwartenden sowie darüber hinaus noch möglichen Anforderungen wird keine Möglichkeit gesehen, den Standort im Gabrielihaus als besondere Wohnform fortführen zu können.

5. Alternativenprüfung

Im Vorfeld wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt, um zu ermitteln, ob andere Möglichkeiten, vorrangig im Innenbereich bestehen.

Zum einen wurde intensiv geprüft, ob durch entsprechende Maßnahmen der Standort „Gabrielihaus“ als betreutes Wohnen für behinderte Menschen gesichert werden kann. Es wurde festgestellt, dass keine geeigneten Maßnahmen am Standort "Gabrielihaus" ergriffen werden können, damit das Gebäude weiterhin als stationäres Wohnheim genutzt werden kann. Eine geeignete Nachnutzung des Gabrielihauses und der Nebengebäude wird weiterhin durch die Lebenshilfe Ansbach erfolgen.

Zum anderen wurden Alternativen für den Ersatzneubau im Stadtgebiet geprüft. Der gewählte Standort an der Hohenberger Straße bringt folgende Vorteile mit sich:

- Zentrale Lage im Innenberiech
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung
- Fußläufige Erreichbarkeit bestehender und geplanter Wohngebiete

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich bei dem Grundstück um ein geeignetes Grundstück im Innenbereich handelt, auf dem sowohl der erforderliche Ersatzneubau für das Wohnheim als auch für einen erforderlichen Neubau einer Kindertagesstätte handelt.

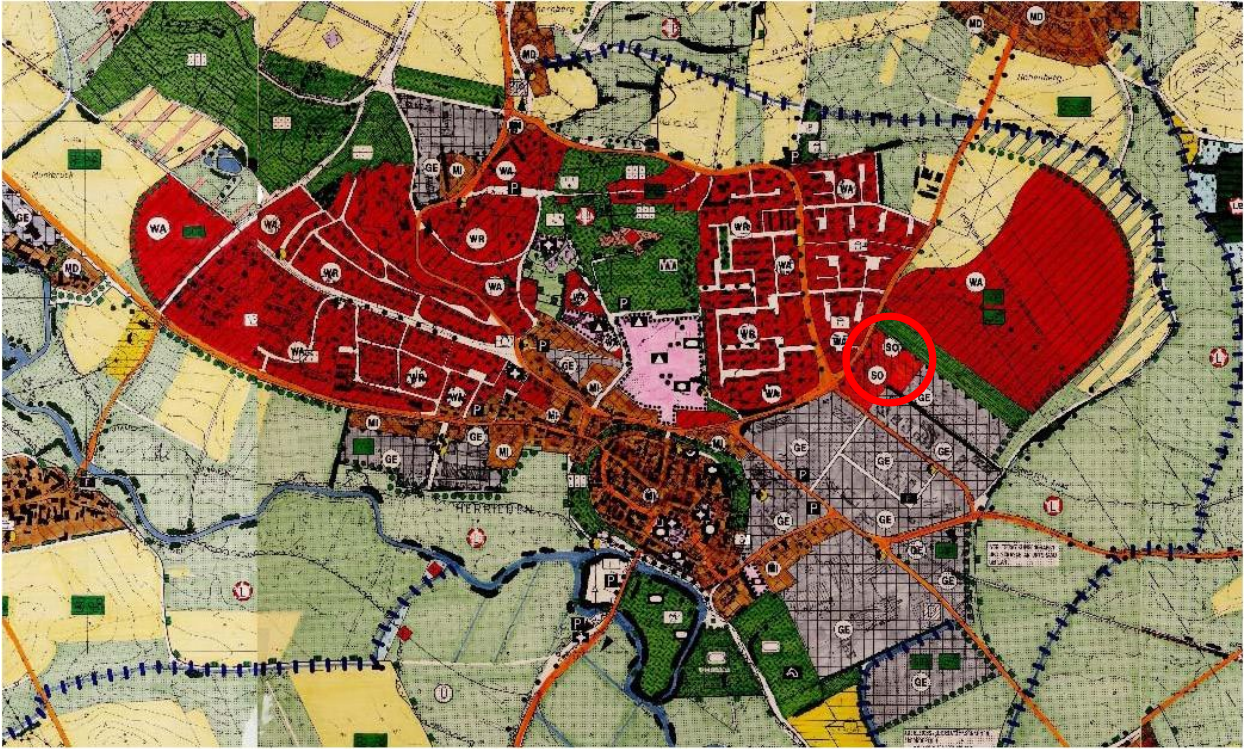
6. Übergeordnete Planungen

6.1. Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als Sonderbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan „Lebenshilfe“

Begründung zum Bebauungsplan, Stand 23.02.2022



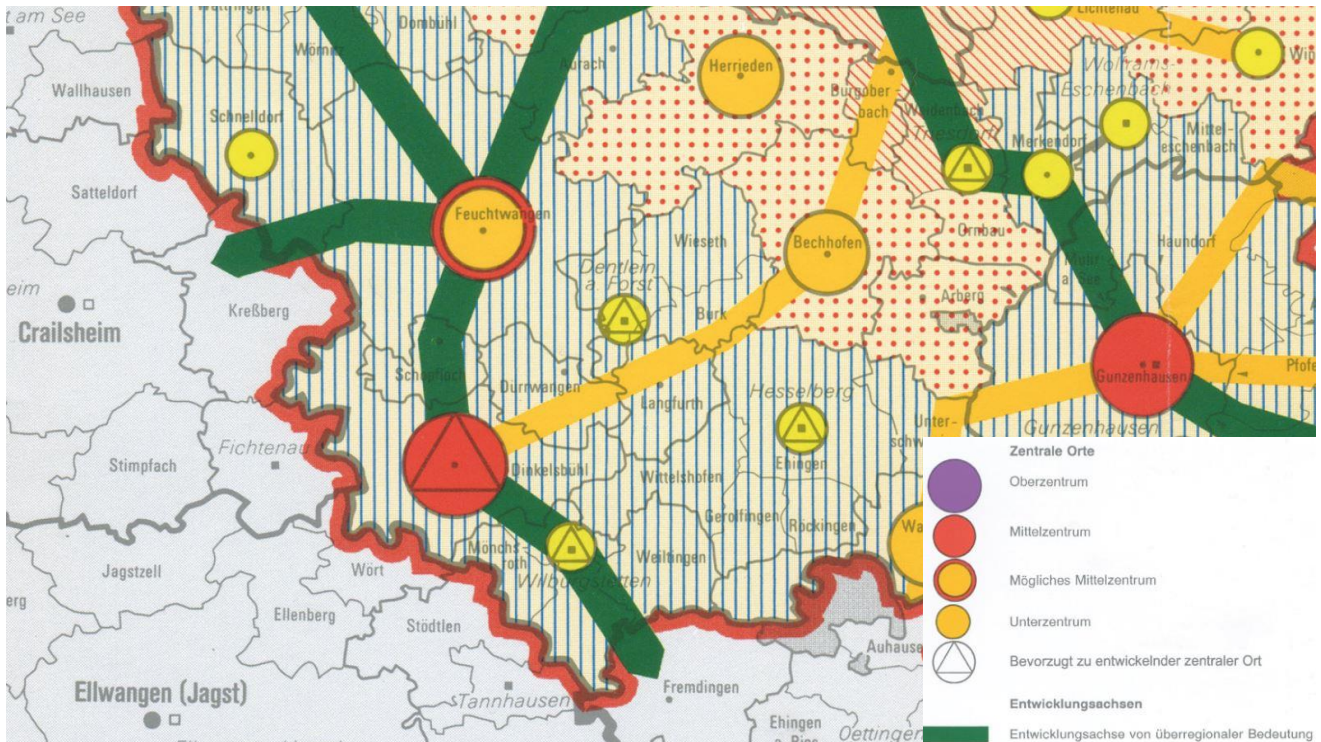
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Herrieden

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren, der von Darstellung des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der laufenden Gesamtfortschreibung anzupassen.

Die geplante bauliche Entwicklung mit einem Wohnheim für Behinderte Menschen und einer Kindertagesstätte an diesem Standort entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Herrieden, da der Standort im Innenbereich aufgrund der Nähe zu den bestehenden und geplanten Wohngebieten und der Einkaufsmöglichkeiten in direktem Umgriff optimale Bedingungen darstellt.

6.2. Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Herriden liegt im allgemein ländlichen Raum als Unterzentrum.



Auszug Regionalplan Region Westmittelfranken Raumstruktur (Stand März 2000)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RP) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2 – Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RP 8 2.1 Zentrale Orte

2.1.2 (Z) Die weitere über das Maß der organischen Entwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit soll sich zur Stabilisierung der Bevölkerungszahlen insbesondere in den Zentralen Orten konzentrieren.

RP 8 7.1 Natur und Landschaft

7.1.4.1 (G) Es ist von besonderer Bedeutung, in innerörtlichen und ortsnahen Bereichen der Erhaltung oder Erweiterung vorhandener Grün- und sonstiger Freiflächen einschließlich wertvoller Baumbestände sowie der Entwicklung neuer Grünflächen unter Beachtung natürlicher Landschaftsstrukturen verstärkt Rechnung zu tragen. Dabei sind die Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.

(G) Vor allem in den Siedlungsbereichen, insbesondere der zentralen Orte, ist es bedeutsam, in den vorhandenen Gewässern und deren Uferbereichen naturnahe Ökosysteme anzustreben. Auf die Erhaltung oder Verbesserung der Artenvielfalt, der Ortsbilder und des Erholungswertes ist möglichst hinzuwirken.

(G) Einer nachteiligen Veränderung des Landschafts- und Siedlungsbildes in Form von aufgelösten Ortsrändern ist möglichst entgegenzuwirken.

Die vorliegende Planung ist mit den wesentlichen Zielen der Landesentwicklung (LEP) und dem Regionalplan (RP) vereinbar.

Es handelt es sich um eine Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes um eine Kindertagsstätte und ein Wohnheim für Behinderte Menschen in Zentrale Lage zu errichten. Die Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit ist gegeben.

7. Gestaltungskonzept und Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Der Planinhalt bezieht sich auf die erforderlichen Darstellungen und Festsetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan i. S. d. § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung und definiert örtliche Vorgaben für die Gestaltung der Grundstücke sowie die bauliche Nutzung.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Mit vorliegender Planung ist die planungsrechtliche Zulässigkeit eine Kindertagesstätte und eines Wohnheimes beabsichtigt.

Für die zulässige Grundflächen- und Geschoßflächenzahl werden die Höchstmaße gem. BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unterschiedlich festgesetzt, innerhalb des Gebietes werden die Bereiche unterschiedlicher Geschossigkeit unterteilt.

Für den Bereich der Kindertagesstätte ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 8,0 m festgesetzt.

Im Bereich des Wohnheimes ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 12,0 m festgesetzt.

Mit den differenzierten Festsetzungen kann eine bedarfsgerechte, sinnvolle bauliche Dichte erreicht werden und als städtebaulich verträglich gesehen werden.

Die überbaubaren Bereiche sind in der Planzeichnung klar definiert und relativ eng gefasst. Die jeweiligen überbaubaren Bereiche orientieren sich an den im Geltungsbereich geplanten Gebäuden.

Weiterhin sind örtliche Bauvorschriften wie zur Gestaltung der Gebäude und Dächer, der nicht überbaubaren Flächen, sowie zur Einfriedung festgesetzt.

8. Erschließung

8.1. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Anbindung an die Hohenberger Straße.

Die Innere Erschließung erfolgt gemäß erforderlicher Vorgaben.

8.2. Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes der Stadt Herrieden.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt über den Anschluss an den bestehenden Entwässerungsgraben des Baugebietes Schrotfeld Richtung Rückhaltebecken (Eislauffläche).

Das erforderliche wasserrechtliche Genehmigungsverfahren wird im Rahmen des Bauantrages erstellt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Erweiterung des bestehenden Ortsnetzes sichergestellt.

Die Versorgung des Baugebiets mit Strom und Telekommunikationsdiensten wird durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

9. Emissionen, Immissionen

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets sind störende Emissionen für die angrenzende Bebauung ausgeschlossen.

Der Geltungsbereich liegt zwar in einem Gebiet, der überwiegend durch Wohngebäude geprägt ist.

Südlich grenzt jedoch das Gewerbegebiet der Stadt Herrieden an.

Die tatsächliche Nutzung der Betriebe in der näheren Umgebung weisen keine störenden Emissionen auf.

Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Möbelhaus, das nur eine Nutzung zu Tagzeit hat. Eventuelle Emissionen durch Anlieferungen von Möbel wirken auf das geplante Gebiet nicht störend, da die Anlieferung durch den Gebäudebestand abgeschirmt ist. Durch die Nutzung der Pkw - Stellplätze des Möbelhauses sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. Bei der südöstlich angrenzenden gewerblichen Nutzung ist ein flächenbezogener Schalleistungspegel von nachts 45 dB(A) m² festgesetzt.

Der Abstand der gewerblichen Nutzung hat den gleichen Abstand zur bestehenden Bebauung des Baugebietes „Schrotfeld“ von ca. 120 m.

Eine negative Beeinträchtigung kann daher ausgeschlossen werden.

10. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel. 0981/468 – 4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

11. Anschluss an landwirtschaftliche Flächen

An den Grenzen des Bebauungsplans ist hinsichtlich der Pflanzordnung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber landwirtschaftlichen Nutzungsflächen zu beachten.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen ist zu dulden. Von landwirtschaftlichen Flächen ausgehende Staub- und Geruchs- und Lärmemissionen müssen

geduldet werden. Die Bewirtschaftung auch in späteren Abendstunden und zu Erntezeiten muss uneingeschränkt möglich sein.

12. Leitungszonen von Versorgungsträgern

Zwischen eventuell geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen notwendig.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Sind keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,0 m Breite empfohlen.

Der ungehinderte Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein. Bauausführende sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungstrassen informieren.

Entlang der bestehenden Fernwasserversorgungsleitung der Fernwasserversorgung Franken, welche das Plangebiet von Norden nach Süden durchquert, ist ein Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Bebauung freizuhalten.

13. Biotopkartierung und Schutzgebiete

Im Planungsgebiet und näherem Umgriff befinden sich keine kartierten Biotope bzw. Schutzobjekte und -flächen gemäß BayNatSchG.

14. Umweltbericht

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a), bei dem die Vorschriften des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommen. Dabei wird gem. Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit weniger als 10.000 m² festgesetzter überbaubarer Grundstücksfläche zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist die Erarbeitung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Aufgestellt:

Herrieden, den 23.02.2022

Ingenieurbüro Heller GmbH



.....
Willi Heller, Dipl.-Ing. (Univ.)
(Unterschrift)