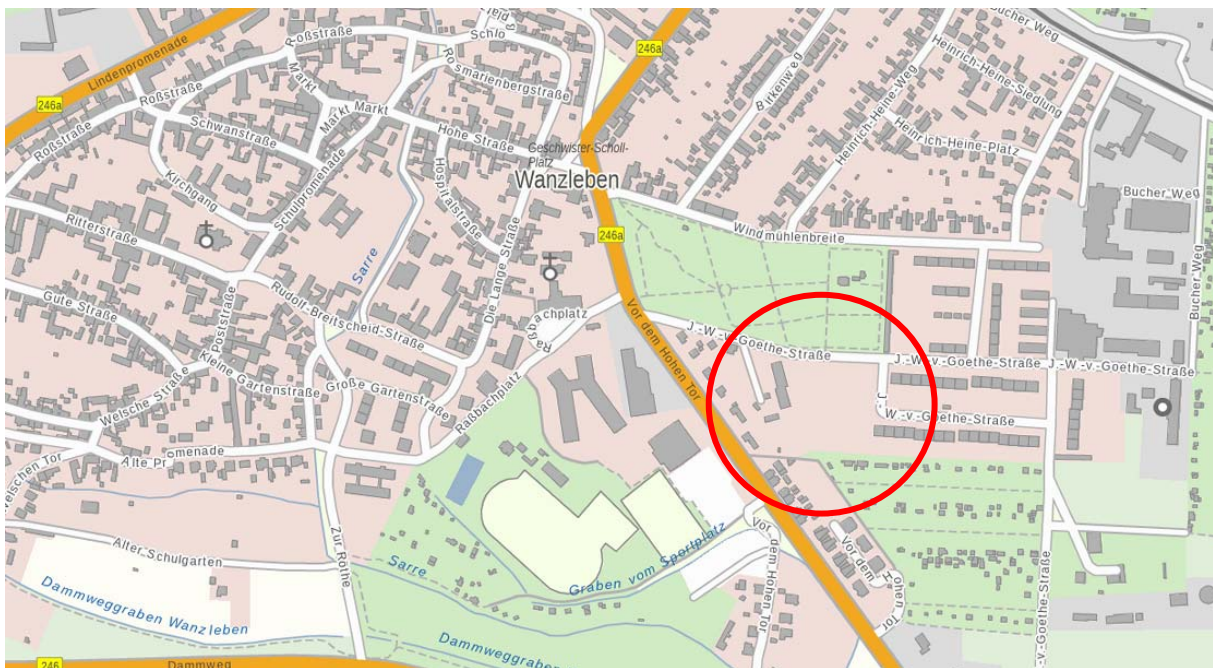




Bauleitplanung der Stadt Wanzleben

Begründung zum Bebauungsplan „Südliche Johann-Wolfgang-von-Goethestraße“ im Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB in Wanzleben



Fassung:
Stand:

Satzung
Juni 2021

Verfasser: Ingenieurbüro Lange & Jürries ■ Niels-Bohr-Straße 1 ■ 39106 Magdeburg

Ansprechpartner: Hr. Lange, tel. 0391 63609136 / fax. 0391 6224922 / a.lange@lange-juerries.de

Inhaltsverzeichnis

1.	RECHTSGRUNDLAGEN	3
2.	VERFAHRENSSTAND	3
3.	PLANUNGSERFORDERNIS.....	5
4.	BESTAND	6
4.1.	Realnutzung	6
4.2.	Eigentumssituation	7
4.3.	Bebauung und Gebäudestruktur.....	7
4.4.	Geologische Verhältnisse.....	7
4.5.	Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung	7
5.	PLANUNGSEINSCHRÄNKUNGEN.....	8
6.	PLANUNGSGEHALT	8
6.1.	Intention des Planes / Leitvorstellung	8
6.2.	Städtebauliches Konzept	8
6.3.	Erschließung	11
6.4.	Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung	13
6.4.1.	<i>Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung</i>	<i>13</i>
6.4.2.	<i>Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung.....</i>	<i>13</i>
6.4.3.	<i>Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>13</i>
6.4.4.	<i>Flächenübersicht.....</i>	<i>14</i>
6.5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	14
7.	ANLAGE ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN	17

1. Rechtsgrundlagen

Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung bilden

- das Baugesetzbuch in der Fassung der letzten Änderung vom 27. März 2020 (BGBL. I S. 857)
- die Baunutzungsverordnung - Verordnung über bauliche Nutzung von Grundstücken, in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung - Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4. Mai.2017 (BGBl. I S.1057)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25 vom 16.09.2013 S.440), Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juli 2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Gesetz zur Reform des Kommunalverfassungsrechts des Landes Sachsen-Anhalt und zur Fortentwicklung sonstiger kommunalrechtlicher Vorschriften (Kommunalrechtsreformgesetz) vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. April 2019 (GVBl. LSA S. 66)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA S. 492), in der zuletzt geänderten Fassung vom 17. Februar 2017 (GVBl. LSA S. 33)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist,
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) - Gesetz vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA S. 569) , zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. Dezember 2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 15 G v. 20.7.2017
- Landesentwicklungsgesetz vom 01. Juli 2015 (GVBl. LSA S. 170), geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)

sowie weitere Fachgesetze und Verordnungen.

2. Verfahrensstand

Der Stadtrat der Stadt Wanzleben - Börde hat in seiner öffentlichen Sitzung am 12. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ nach § 13a i. V. m. § 13b BauGB beschlossen.

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO für die Errichtung von Wohnhäusern für altersgerechtes Wohnen schaffen.

Es liegt ein Antrag des Grundstückseigentümers zur Aufstellung eines B-Planes vor.

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Flurstücke 37, 39/1, 40, 41/5, 1308, 1310, 1312, 1314, 1316, 1318 und 1320 der Flur 8, Gemarkung Wanzleben. Die Fläche befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung der Nutzung ist daher die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich. Mit der vorliegenden Planung wird diese Fläche überplant.

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung, dementsprechend soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden.

Die Möglichkeit der Aufstellung eines B-Planes im Verfahren nach § 13b BauGB besteht derzeit nur bis zum 31.12.2019. Aus diesem Grund ist es erforderlich, dass der Stadtratsbeschluss zur Einleitung des B-Planverfahrens noch vor dem 31.12.2019 erfolgte.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.

Die zulässige Grundfläche darf 10.000 m² nicht überschreiten. Der Bebauungsplan darf keinem Vorhaben dienen, für das gemäß den bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) muss ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan beinhaltet eine zulässige Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Schwelle von 10.000 m². Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete fest. Anlagen, die nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes genehmigungspflichtig sind, sind in allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. Das der Aufstellung des Bebauungsplanes zugrunde liegende Vorhaben der Errichtung altersgerechter Wohnformen ist nicht umweltverträglichkeitsprüfungspflichtig. Innerhalb der Gebiete, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beeinflusst werden können, befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 1 Abs. 7 Buchstabe b BauGB.

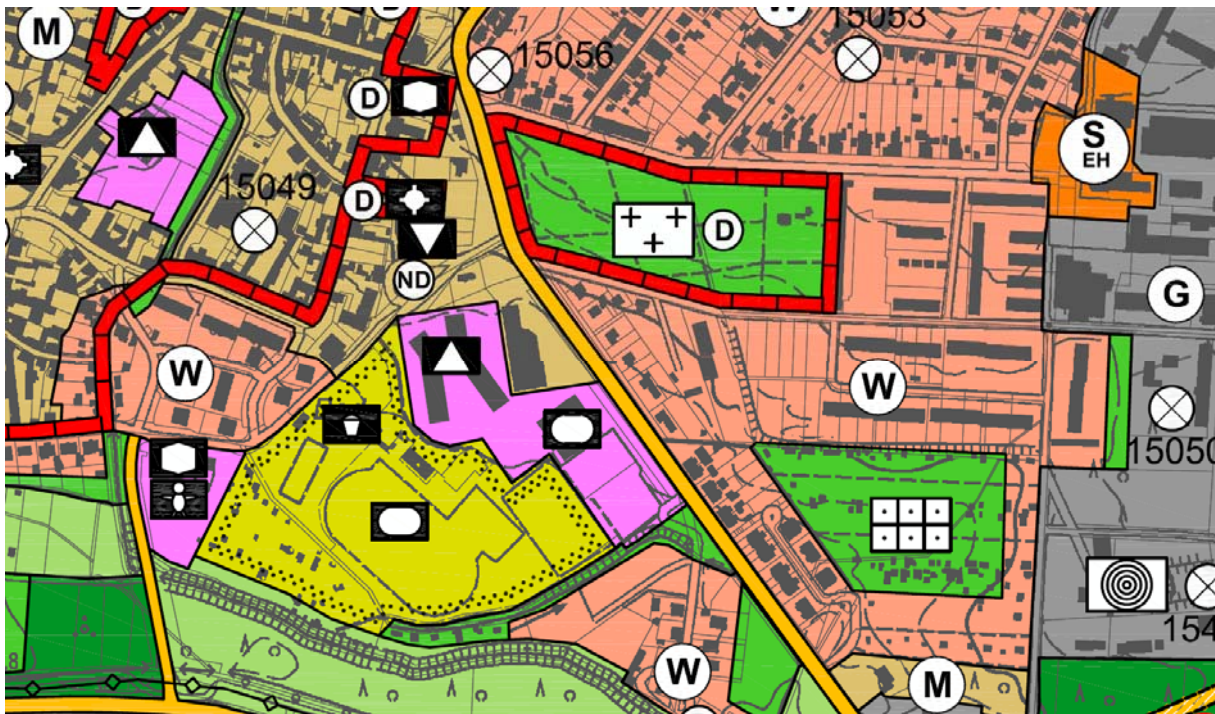
Es wurde geprüft, dass sich in der beurteilungsrelevanten Umgebung keine Betriebe befinden, denen schwere Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 202/18/EU aufgrund der dort vorhandenen Mengen gefährlicher Stoffe zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen für eine Durchführung im Verfahren nach § 13 a i.V.m. § 13 b BauGB sind gegeben.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Planungserfordernis

Der durch den Stadtrat der Stadt Wanzleben-Börde am 09.07.2020 beschlossene Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Wanzleben-Börde bildet die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung ab. Der Flächennutzungsplan zeigt für den Bereich folgende Darstellung:



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die Fläche befindet sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Somit ist es Aufgabe der Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vorzubereiten und zu leiten.

Das Gebiet ist als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird aus einem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Mit der hier geplanten Einrichtung von Wohnformen für altersgerechtes Wohnen wird eine bestehende Versorgungslücke geschlossen.

Der Anteil der Senioren, welche in vergleichbaren Einrichtungen des betreuten Wohnens leben, ist mit ca. 7 % derzeit sehr gering und der Bedarf enorm.

Eine dezentralisierte, wohnortnahe Versorgung entspricht den Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerungsgruppe. Hierbei bedeutet Integration im wesentlichen Einbindung in die gesellschaftlichen Bezüge, Aufrechterhaltung der sozialen Beziehungen und Interaktionen zur Familie, Freunden und Bekannten.

4.2. Eigentumssituation

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich in privatem Eigentum.

4.3. Bebauung und Gebäudestruktur

Während nach Osten, Süden und Westen bebaute Flächen und Gärten bis an das Plangebiet heranreichen, befindet sich nördlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße der Friedhof von Wanzleben.

Die unmittelbar an der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße gelegenen Grundstücke gehören zumeist nicht zum Plangebiet. Hier finden aktuell Bauarbeiten statt.

4.4. Geologische Verhältnisse

Das Stadtgebiet der Stadt Wanzleben-Börde wird überwiegend durch die Landschaftseinheit der Magdeburger Börde geprägt. Am Westrand reicht die Landschaftseinheit des Börde Hügellandes in das Plangebiet.

Der geologische Untergrund wird durch die Flechtinger Scholle mit ihren paläozoischen Gesteinen gebildet, die durch tertiäre und pleistozäne Sedimente überlagert werden. Wichtigste Sedimentbildung der Weichselkaltzeit sind die äolischen Decken von Löß, die in einer Mächtigkeit von 80 cm – 120 cm aufliegen und eine hohe Bodenfruchtbarkeit gewährleisten.

Es dominieren die Lößböden. Der relativ dichte, tonige Untergrund aus Geschiebemergel verhindert eine Versickerung des Wassers und die entstehende Staunässe verstärkt den Abfluss an der Erdoberfläche.

Das Plangebiet ist nicht als Altlastenfläche oder Bodendenkmal ausgewiesen.

4.5. Funktion des Gebietes / stadträumliche Einordnung

Der Geltungsbereich befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Wanzleben-Börde.

Die wesentlichen Hauptverkehrsstraßen sind die Bundesautobahn A 14 im Osten der Stadt Wanzleben-Börde, die Bundesstraßen B 246, B 246a und die Landesstraße L 50 Wanzleben – Magdeburg, die die Hauptverbindungsstraßen im Gebiet darstellen. Über den Bahnhof Blumenberg und den Haltepunkt Drackentstet / Dreileben ist das Stadtgebiet an das Schienennetz nur unzureichend angeschlossen.

Derzeit stellt sich die Fläche als Brachland dar.

5. Planungseinschränkungen

Aus derzeitiger Sicht sind keine Einschränkungen (Schon- oder Schutzgebiete) für die Planung vorhanden.

Grundbuchlich gesichert ist die südliche Querung einer Fernwärmetrasse der Danpower GmbH. Diese wurde bei den Festsetzungen durch die Darstellung des Leitungsrechtes berücksichtigt.

6. Planungsinhalt

6.1. Intention des Planes / Leitvorstellung

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Umwandlung einer Brachfläche in eine Wohnbaufläche vorgesehen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Wanzleben weist die Darstellung einer Wohnbaufläche gem. §1 (2) Nr. 2 BauNVO aus. Die Verfügbarkeit weiterer Flächen für die Bebauung ist nicht gegeben. Somit wurden keine Alternativen untersucht.

Andere Baupotenzialflächen wurden durch den Vorhabenträger eruiert und bei den Grundstückseigentümern hinterfragt. Eine Verfügbarkeit ist derzeit nicht gegeben. Mögliche Flächen stehen derzeit für eine Bebauung nicht zum Verkauf. Vordergründig wurde dies mit Eigenbedarf begründet.

Die im Geltungsbereich überstrichene Fläche des B-Planes befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Nichtverfügbarkeit von vorhandenem Bauland zielt der B-Plan auf Errichtung von altersgerechten Wohnformen zur städtebaulichen Entwicklung der Ortschaft ab.

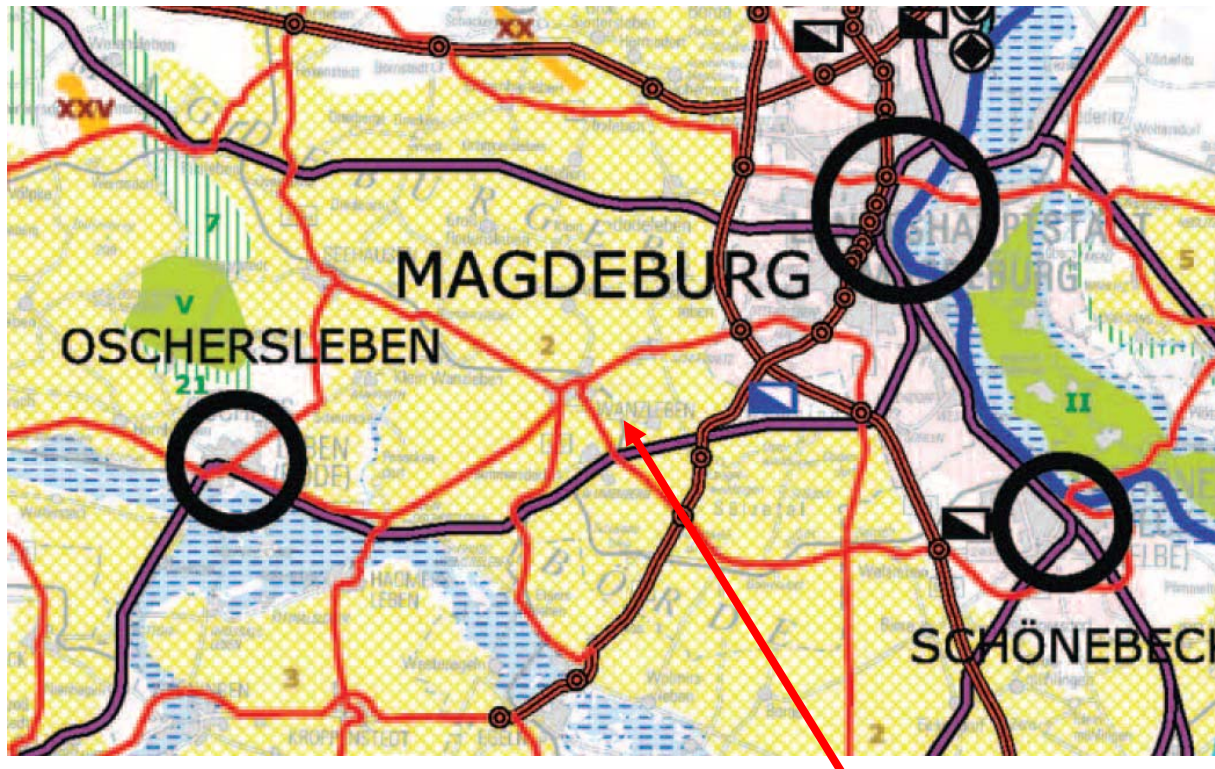
Die verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Gesamtareales wird durch städtebauliche Verträge mit der Stadt Wanzleben und den Ver- und Entsorgungsträgern gesichert.

6.2. Städtebauliches Konzept

Gemäß § 1 Abs.4 des Baugesetzbuches (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsplan und dem Regionalen Entwicklungsplan festgestellt.

Die Stadt Wanzleben gehört dem umgebenden Raum des Verdichtungsraumes Magdeburg an und ist als Grundzentrum festgesetzt.

Für den Geltungsbereich sind keine konkreten Ziele festgelegt. Die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke sind nicht bebaut.



Die Festsetzung als Grundzentrum schließt jedoch nicht aus, dass die Stadt im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch Funktionen wie zum Beispiel Sonderwohnformen schwerpunktmäßig nichtzentralörtlichen Gebietsteilen zuordnet. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan trägt die Stadt Wanzleben zur Umsetzung der landesplanerischen Zielsetzungen bei.

Für die Nutzung des Gebietes liegen konkrete Planungsabsichten zur Errichtung altersgerechter Wohnmöglichkeiten (3 Gebäude mit je 8 Wohnungen) und einer Pflegeeinrichtung mit Intensivbetreuung (Waabe mit 28 Einzelzimmer) vor.

Auszug aus der Konzeption des Vorhabenträgers zur Begründung des Bedarfes:

„Der demographische Wandel hat die Pflegedürftigkeit in den Alltag gebracht. 2009 waren 67 % der Frauen und 47 % der Männer vor ihrem Tod pflegebedürftig. Generell ist zu beobachten, dass die Akzeptanz professioneller Dienste steigt. Genauso wichtig ist es, die familiäre Versorgung zu stützen und vorhandene Hilfspotentiale zu stärken. Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt waren zum Jahresende 2011 88.021 Bewohner unseres Bundeslandes pflegebedürftig. Zum Jahresende 2017 waren es bereits 110.624. Das entspricht in etwa 5 % der Gesamtbevölkerung und bedeutete eine Zunahme von ca. 26 % gegenüber dem Jahr 2011. 86,6 % der Pflegebedürftigen waren 65 Jahre und älter. Auf Grund der höheren Lebenserwartung liegt der Anteil von Frau in dieser Gruppe bei 71,1 %. Etwas weniger als 1/3 der Betroffenen leben in stationären Einrichtungen. Dieser Wert ist seit Jahren unverändert. Knapp 70 % der Pflegebedürftigen wurden ambulant versorgt. Politisches Ziel ist es, „ein möglichst langes Wohnen in der eigenen Häuslichkeit zu sichern, lokale Verantwortungsgemeinschaften zu fördern und damit gemeinschaftlich getragene inklusive Quartiere zu schaffen“. Mit dem Pflegestärkungsgesetz I (zum 01.01.2015 1 in Kraft getreten) und dem Pflegestärkungsgesetz II (zum 01.01.2016

in Kraft getreten) soll der Grundsatz ambulant vor stationär weiter gestärkt werden. Menschen mit Pflegebedarf sollen solange wie möglich im vertrauten Sozialraum verbleiben und am gewohnten sozialen Leben teilhaben.

Nach Ansicht des Landessozialministeriums ist zu beachten, dass mit der steigenden Zahl der Pflegebedürftigen sich gleichzeitig der Anteil der familiären informellen Netzwerke durch Abwanderung der Jungen und darüber hinaus durch den Geburtenrückgang allgemein reduzieren wird. Durch diesen als demographischen Wandel bezeichneten Prozess steigt der Bedarf professioneller Hilfe und Pflege.

Zusätzlich zu den vorher genannten Entwicklungen wird der Pflegebedarf durch die absolute Zunahme der Hochaltrigen steigen. Besonders diese Bevölkerungsgruppe unterliegt einem hohen Pflegerisiko, da sie oft die eigene Familie überlebt haben. Außerdem ist die familiäre Pflege durch die Tochtergeneration oft nicht mehr gewährleistet - diese Generation ist bereits selbst schon oft versorgungsbedürftig.

Gemäß einer aktuellen repräsentativen Studie der Deutschen Gesellschaft für Qualität würde etwa die Hälfte aller Befragten (48,2 %) im Fall von Pflegebedürftigkeit einen Wohnpark mit professioneller Pflege bevorzugen. Auf dem zweiten Platz folgte die klassische ambulante Versorgung zu Hause bzw. auch das Leben in einem Mehrgenerationenhaus. Abgeschlagen im Ranking ist jedoch das klassische Pflegeheim (Platz 8 mit 12 Prozent) und die Betreuung durch Familienangehörige (Platz 6 mit 20 %). Somit zeigt sich die zunehmende Bedeutung neuer Wohnformen unter der Verantwortung der professionellen Pflege.

Die Wohnformen im geplanten Wohnpark reichen vom seniorengerechten Wohnen in Appartements über Betreutes Wohnen bis hin zum Service-Wohnen (24-h-Versorgung). Alle Varianten können mit Hauswirtschafts-, Pflege- und Betreuungsleistungen verbunden werden, wobei die Wahlfreiheit für den Bewohner weder strukturell noch vertraglich eingeschränkt wird. Schwerpunkt unserer Pflege und Betreuung ist die Förderung von Selbständigkeit und Selbstbestimmtheit der Bewohner. Über eine aktive Mitgestaltung des Tagesablaufs und umfangreiche Mitbestimmungsmöglichkeiten wird der Haushalt trotz Pflegesituation miteinander organisiert. Die Hilfestellungen sind dabei bedarfsgerecht und erlauben fließende Übergänge. Die unterstützende Angehörigenarbeit wird in den gewünschten Tagesablauf integriert und der familiäre Kontakt umfassend gestärkt.

Mit der hier geplanten Einrichtung wird eine bestehende Versorgungslücke geschlossen. Eine dezentralisierte, wohnortnahe Versorgung auf der Ebene der Verwaltungsgemeinschaften entspricht den Bedürfnissen der betroffenen Bevölkerungsgruppe. Hierbei bedeutet Integration im wesentlichen Einbindung in die gesellschaftlichen Bezüge, Aufrechterhaltung der sozialen Beziehungen und Interaktionen zur Familie, Freunden und Bekannten.

Innerhalb des Einzugsbereiches liegt das geplante Objekt mitten im Ort. Mehrere Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig zu erreichen.

Im Wohnpark werden im Bereich ambulanter Dienst und Tagespflege insgesamt etwa 25 Mitarbeiter tätig, die i.d.R. ca. 40 Pflegebedürftige aller Pflegegrade betreuen. Nach den Erfahrungen der bestehenden 16 Standorte des Vorhabenträgers sind die Wohnparks dauerhaft ausgelastet.

Im Ortsteil Wanzleben hatte zum 31.12.2018 ca. 4.900 Einwohner. Entsprechend den Angaben des statistischen Landesamtes sind sowohl im Landesdurchschnitt als auch im Durchschnitt des Landkreises gut 5 % der Gesamtbevölkerung derzeit pflegebedürftig. Bisher lebt davon ein Drittel in stationären Einrichtungen. Im Ortsteil Wanzleben werden somit ca. 250 Pflegebedürftige erwartet. Somit entspricht die geplante Kapazität des Standortes dem Eigenbedarf der Kommune, da dort maximal 28 Personen im Service-wohnen 24 h versorgt werden und ca. weitere 24 im Rah-

men des betreuten Wohnens. Ambulante intensivmedizinische Versorgung werden nur im Einzelfall vorgenommen. Das Konzept entspricht der Quartiersorientierung und erfüllt somit die Erwartungen der Bewohnern.....“

6.3. Erschließung

Der Planungsbereich kann durch die anliegende öffentlich gewidmete Straße „Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße“ verkehrstechnisch erschlossen werden.

Im Bereich des Baufeldes befinden sich keine versorgungstechnische Anlagen.

Telekom

Angrenzend befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Werden Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, ist rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit der Telekom Kontakt aufzunehmen. Es wird dann geprüft, wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur das neue Wohngebiet versorgt werden kann.

Trink- und Abwasserverband Börde

Es wird eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger geschlossen. Eine Freigefälleentwässerung der Grundstücke bis zum Anschlußpunkt an das öffentliche Netz wird erst mit Aufschüttung der Grundstücke entsprechend Ausweisung des B-Planes möglich. Eine Trinkwasserversorgung liegt an. Die Kapazität oder eine großräumige Netzerweiterung sind zu prüfen.

Löschwasser

Entsprechend § 2 Abs. 2 Pkt. 1 Brandschutzgesetz (BrSchG) ist die für den Grundschutz erforderliche Löschwassermenge durch die Gemeinde sicherzustellen. Die tatsächliche Löschwassermenge ist von der baulichen Nutzung, der Anzahl der Vollgeschosse und der überwiegenden Bauart bzw. der Gefahr der Brandausbreitung abhängig. Nach DVGW Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008) ist für die Sicherstellung des Grundschutzes in einem allgemeinen Wohngebiet mit Gebäuden mit maximal einem Vollgeschoß eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Dabei können sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt zur Löschwasserversorgung herangezogen werden.

Es soll für die Löschwasserversorgung des Plangebietes ein Unterflurhydrant in der Erschließungsstraße integriert werden.

avacon

Angrenzend befinden sich Niederspannungstrassen der avacon. Es wird zur Erweiterung des Netzes eine Erschließungsvereinbarung mit dem Vorhabenträger getroffen.

6.4. Beschreibung der Festsetzungen nach Art und Maß der baul. Nutzung

6.4.1. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entsprechend § 4 BauNVO vorgesehen.

Der Geltungsbereich des B-Planes knüpft an die Prägung des unmittelbaren Stadtgebietes (Wohnen, Erholung, Gewerbe) an, nimmt diese auf und wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

6.4.2. Festsetzungen der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung

Um die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Errichtung von Wohnbebauung im Geltungsbereich zu sichern, wurde für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei orientiert sich diese Festsetzung an der Art der baulichen Nutzung der angrenzenden städtebaulichen Bereiche.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ 0,4) im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet soll erreicht werden, daß die maximal in Anspruch zu nehmende Fläche gem. der Obergrenzen des § 17 BauNVO im Plangebiet gesichert wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein topographisch sehr bewegtes Gelände und ist somit nicht für altersgerechte Wohnformen bzw. deren Bewohner geeignet. Um das städtebauliche Ziel einer harmonischen Einordnung der geplanten eingeschossigen Baukörper in den vorhandenen baulichen Bestand sowie den umgebenden Landschaftsraum zu erreichen, erfolgte die Festsetzung einer Aufschüttung auf 102,5 m bis 104 m (Höhe der Erschließungsstraße (103,25 m bis 104,5 m)).

Die Festsetzungen für das allgemeine Wohngebiet orientieren sich an den Grenzen entsprechend § 17 Abs. 1 BauNVO:

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- I Anzahl der Vollgeschosse

6.4.3. Festsetzungen zur Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend § 22 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Diese garantiert die Einordnung der geplanten Wohnformen für

das altersgerechte Wohnen (3 Gebäude mit je 8 Wohnungen) und einer Pflegeeinrichtung mit Intensivbetreuung (Waabe mit 28 Einzelzimmer).

6.4.4. Flächenübersicht

Geltungsbereich	0,99 ha
Wohnbaufläche	0,90 ha
Straßenverkehrsfläche	0,09 ha

6.5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

Nr.	Pkt. besonders zu berücksichtigende Belange entsprechend BauGB § 1 (6)	Betroffenheit durch Festsetzung			Bemerkung
		positiv	neutral	negativ	
01.	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung
02.	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für altersgerechte Wohnformen, kostengünstige Baulandentwicklung durch Ausnutzung bereits verkehrlich erschlossener Flächen
03.	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung	X			Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland für altersgerechte Wohnformen
04.	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche	X			planungsrechtliche Vorbereitung für die bauliche Nutzung

05.	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		X		nicht berührt
06.	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge		X		nicht berührt
07.	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		X		Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wird gemäß Gutachten ausgeglichen
			X		nicht erkennbar
			X		nicht erkennbar
			X		nicht erkennbar
			X		nicht erkennbar
			X		nicht berührt
			X		nicht berührt
			X		nicht berührt

i)	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,		X		nicht erkennbar
08.	die Belange				
a)	der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung		X		nicht berührt
b)	der Land- und Forstwirtschaft		X		nicht berührt
c)	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen		X		nicht berührt
d)	des Post- und Telekommunikationswesens		X		nicht berührt
e)	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschl. der Versorgungssicherheit		X		nicht berührt
f)	der Sicherung von Rohstoffvorkommen		X		
09.	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung		X		nicht erkennbar
10.	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften		X		nicht erkennbar
11.	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung		X		Dem Bedarf an altersgerechtem Wohnraum wird gefolgt. Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB wird entsprochen

12.	die Belange des Hochwasserschutzes		X		nicht erkennbar
-----	------------------------------------	--	---	--	-----------------

Die Auswirkungen auf öffentliche Belange sind überwiegend positiv bzw. neutral.

7. Anlage Artenschutzrechtliches Gutachten