



S A T Z U N G
des Bebauungsplans
„Steingröble- 1. Änderung“
- Entwurf -

Nach §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches i.d.F. vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S.3316) i.V.m. § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 8. August 1995 (GBl. S. 617), i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2004 GBl. S. 884 und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. vom 03.10.1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Juli 2004 GBl. (S.469), hat der Gemeinderat der Gemeinde Eningen unter Achalm die Änderung des Bebauungsplans „Steingröble“ in seiner öffentlichen Sitzung am _____ als Satzung beschlossen

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die räumliche Ausdehnung der Bebauungsplanänderung erstreckt sich nur auf die im Lageplan (zeichnerischer Teil der Satzung) i.d.F. vom 11.01.2010 dargestellten Flächen.

§ 2

Inhalt der Änderung

- (1) Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans werden geändert:
 - a) Baugrenzen (Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche)
 - b) Streichung der Gemeinbedarfsfläche für eine Sporthalle und Ausdehnung des Sondergebiets SO (Alten- u. Altenpflegeheim)
 - c) Teilweise Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse (siehe Darstellung im Lageplan)
 - d) Verlagerung von öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen (siehe Darstellung im Lageplan)
- (2) Die übrigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Steingröble“ werden **nicht** verändert.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 Baugesetzbuch in Kraft.

Ausfertigungsvermerk



Bebauungsplan
„Steingröble – 1. Änderung“
- Vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB

B E G R Ü N D U N G

I. Die Vorgeschichte

Das Seniorenheim St. Elisabeth soll baulich erheblich erweitert werden. Es sollen mindestens 16 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und 15 Servicewohnungen entstehen. Der Betreiber geht von folgendem Konzept aus:

Betreutes Wohnen für Senioren

Die meisten Menschen wünschen sich im Alter ein selbständiges und unabhängiges Leben in vertrauter Umgebung. Mit zunehmendem Alter wächst aber auch das Bedürfnis nach Sicherheit, nach bedarfsgerechter Unterstützung und Hilfe, sowie nach einer möglichst praktischen und komfortablen Gestaltung der Wohnung.

Immer mehr Menschen können zudem nicht mehr auf verlässliche familiäre oder nachbarschaftliche Hilfe zurückgreifen und die Organisation und Koordination der notwendigen Hilfen ist für sie schwierig.

Das betreute Senioren Wohnen trägt den Bedürfnissen von alten Menschen Rechnung durch:

- eine barrierefreie wohnliche und komfortable Gestaltung des Wohnraums
- ein Angebot persönlicher und kontaktfördernder Hilfen und
- die Sicherheit koordinierter Dienst- und Hilfeleistungen

Ziel des betreuten Seniorenwohnens ist das selbständige Wohnen mit eigener Haushaltsführung zu fördern und gleichzeitig die Sicherheit bedarfsgerechter Hilfen zu gewährleisten.

Im betreuten Seniorenwohnen wird eine Grundversorgung vertraglich zugesichert, die zumeist die Betreuung und den Notruf beinhaltet.

Weitere Dienst- und Pflegeleistungen sind für die Bewohner wählbar. Zur Versorgungssicherheit einer betreuten Wohnanlage gehört auch die Förderung von Gemeinschaft, nachbarschaftliche Kontakte und gegenseitige Unterstützung.

Servicewohnen für Senioren

Das selbständige Leben im eigenen Haushalt hat auch im Servicewohnen einen hohen Stellenwert. Allerdings nimmt die Kompetenz zur völlig eigenständigen Haushaltsführung mit zunehmendem Alter ab.

Viele Menschen im Alter können nicht auf Unterstützung von Familienangehörigen oder Nachbarn zurückgreifen. Sie sind dann mit den alltäglichen Anforderungen, wie Einkaufen, Wäsche waschen, Wohnung putzen usw. schnell überfordert.

Zudem leben diese Menschen recht riskant, denn vor allem die, die allein leben, sind bei einem Sturz oder anderem Unfall in ihrer Wohnung kaum geschützt. Daher ist der



Wunsch nach einer Verknüpfung des Wohnens in eigenen vier Wänden mit einem Dienstleistungsangebot durchaus verständlich.

Das Servicewohnen erlaubt eine weitgehend selbständige Haushaltsführung, denn das Serviceteam leistet bei Bedarf Unterstützung und ist im Notfall schnell erreichbar. Im Unterschied zum betreuten Seniorenwohnen bietet das Servicewohnen einen Einkaufsdienst oder Einkaufsmöglichkeiten (z. B. in einem Kiosk auf dem Gelände), einen Wäsche- und Reinigungsdienst und die Möglichkeit der Teilnahme an der Verpflegung an.

Beim Servicewohnen handelt es sich in der Regel um 1-Zimmer-Appartements mit maximal 40 m² und einem geschlossenen Balkon(im Winter nutzbar), einer integrierten kleinen Küchenzeile und einer behindertengerechten Nasszelle.

Die Erweiterung soll auf Flächen stattfinden, auf der der Bebauungsplan "Steingröble" eine Gemeinbedarfsfläche und eine nichtüberbaubare Grundstücksfläche ausweist.

Der Gebäudeflügel, in dem die Wohnform der Servicewohnungen untergebracht werden soll, erscheint von der Schillerstraße aus gesehen, 4-geschossig. Die Teilgebäude, in denen die Mehrzimmerwohnungen vorgesehen sind, wirken in den Ansichten 3 – 4-geschossig. Das ist eine Weiterung gegenüber der bisher festgesetzten Zahl der Vollgeschosse. Im Zuge des Verfahrens muss festgestellt werden, ob die neuen Baumassen mit den bisher die Umgebung prägenden 1 – 2 - Familienwohnhäusern verträglich sind.

Diese Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind nicht beliebig austauschbar. Die Änderung des Bebauungsplans für die Flst. Nr. 1402, 1402/4 und 1426 ist unumgänglich. Ein Gebäude mit mehr als 30 Wohneinheiten kann nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden.

Der Bebauungsplan soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht, von der Angabe, 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.

II. Die Änderungen im Einzelnen:

1) Die Baugrenzen

Die neuen Baugrenzen sind auf die projektierten Hochbauten abgestimmt.

b) Streichung der Gemeinbedarfsfläche für Sport

Die Schillersporthalle steht kurz vor ihrem Nutzungsende. Ersetzt wird sie durch eine bereits im Bau befindliche dreiteilige Sporthalle im Gewann Untere Bäch Süd. Deshalb kann Sie für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage freigegeben werden.

Die Erweiterung soll es dem Betreiber ermöglichen, mit alternativen Wohnformen auf unterschiedliche Bedürfnisse hinsichtlich Platz, und verschiedener Servicestufen reagieren zu können.

c) Die Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundfläche muss nicht angepasst werden.

Bestand: 1.823 m² bei einer Grundstücksgröße von 7.004 m² = 0,26 (zulässig 0,4)

Geplant: 1.823 m² + 880 m² bei einer Grundstücksgröße von 8.439 m² = 0,32.

d) Die Geschossflächenzahl (GFZ)

Bisher zugelassen ist eine GFZ von 1,0.

Der Bestand hält dieses Maß bei einer Geschossfläche von 5.821 m² und einer Grundstücksgröße von 7.004 m² = 0,83 deutlich ein.

Die geplante Nutzung lässt erwarten, dass selbst unter Einbeziehung des Grundstücks Flst. Nr. 1426 (Schillerturnhalle) die GFZ überschritten wird.



	geplante Geschossfläche (Bestand und Anbau)	Grundstücksfläche	GFZ
a)	Wohntrakt mit 3G: 8.690 m ²	8.439 m ²	1,03
b)	Wohntrakt mit 4G 8.983 m ²	8.439 m ²	1,06
c)	Anbau + Tiefgarage 10.028 m ²	8.439 m ²	1,19

In der Umgebung ist nirgendwo eine höhere GFZ als 1,0 geregelt. Allenfalls kann angeboten werden, dass notwendige Flächen für Garagen, die unter der Erdoberfläche liegen, auf die Geschossfläche nicht angerechnet werden. Aber auch dann sollte die zulässige GFZ nicht deutlich überschritten werden.

Ein städtebauliche Untersuchung durch das Büro für Stadtplanung Clemens Künster macht deutlich, dass die Erweiterung in ihrer Maßstäblichkeit mit der Bebauung östlich der Schillerstraße verträglich ist, aber nicht mit der übrigen Umgebung harmoniert.

Gemeinsam wurde das Ergebnis entwickelt, dass der Gebäudeflügel entlang der Wengenstraße nicht mehr als 3 Geschosse haben sollte. Nur so kann annähernd hinsichtlich der Höhenentwicklung ein abgestufter Übergang von Ost nach West hergestellt werden. Die GFZ bleibt unverändert bei 1,0.

III. Weitere Vorgehensweise

Die unter den Buchstaben II. 1) – 4) beschriebenen Änderungen berühren die Grundzüge der Planung nicht. Von der Planänderung ebenfalls nicht betroffen sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB 2004 genannten Schutzgüter (Natura 2000-, FFH-, Vogelschutzgebiete).

Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB 2004 gegeben. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die öffentliche Auslegung durchgeführt werden, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht und von Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wird abgesehen.

Eningen unter Achalm, 11.01.2010
Ortsbauamt KL

Eningen unter Achalm,

Diese Fassung der Begründung lag dem Satzungsbeschluss vom _____ zugrunde.

Schweizer
- Bürgermeister -