

Alb-Donau-Kreis

Gemeinde Illerkirchberg

Gemarkung Oberkirchberg



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Seniorenwohnen Hölderlinstraße“

Begründung
- Entwurf -

Gefertigt:
Steinheim, 17.11.2022

.....
Helmut Kolb



Ingenieurbüro
Helmut Kolb
Zeppelinstraße 10
89555 Steinheim am Albuch
Telefon: 073 29 - 92 03 - 0
Telefax: 073 22 - 92 03 - 29

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Plangebiet.....	3
1.1	Allgemeines	3
1.2	Standort	3
1.2.1	Lage des Plangebiets	3
1.2.2	Topographie.....	3
1.2.3	Geltungsbereich.....	3
1.2.4	Flächengrößen.....	4
1.2.5	Grundbesitzverhältnisse	4
1.2.6	Geruchimmissionen	4
2.	Begründung.....	5
2.1	Erfordernis der Planung	5
2.2	Begründung der Erforderlichkeit	5
2.3	Standortüberprüfung	6
3.	Rechtsverhältnisse	7
3.1	Bebauungsplanverfahren	7
3.2	Bebauungsplan	7
3.3	Flächennutzungsplan.....	8
3.3.1	Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung	9
4.	Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	9
4.1	Erläuterungen zu den Festsetzungen	9
4.1.1	Verkehrerschließung	9
4.1.2	Versorgung	9
4.1.3	Entsorgung	9
4.1.4	Müllentsorgung	9
4.1.5	Art der baulichen Nutzung	10
4.1.6	Maß der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften	10
4.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	10
4.2.2	Werbeanlagen.....	10
4.2.3	Gestaltung von unbebauten Flächen	11
4.3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	11
5.	Artenschutz	11

Beilage: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Zeeb & Partner, Ulm

**Beilage: Vorhaben-/Erschließungspläne, Wohnbebauung Hölderlinstraße
Oberkirchberg Flst. 152/2, Stand 19.10.2022**

Architektur - Städtebau Obermeier + Traub, Ulm

1. Plangebiet

1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Illerkirchberg liegt im östlichen Alb-Donau-Kreis und erstreckt sich grob zwischen dem Illertal im Osten sowie dem Weihungstal im Westen. Die Gemeinde besteht aus Oberkirchberg und Unterkirchberg sowie den kleineren Ortsteilen Mussingen, Buch, Beutelreusch und Oberweiler.

1.2 Standort

1.2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil von Oberkirchberg und grenzt an die Hölderlinstraße im Norden, an die Schillerstraße im Osten und die Silcherstraße im Westen an. Das Plangebiet ist von bestehender Wohnbebauung umgeben.

Die Vorhabenfläche wird derzeit von einer Fettwiese eingenommen.

1.2.2 Topographie

Das bestehende Gelände des Plangebiets fällt von Südwest in Richtung Nordost um ca. 5 m auf einer Länge von ca. 60 m ab.

1.2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 152/2 der Gemarkung Oberkirchberg und Teilflächen von Flurstück 152 (Hölderlinstraße) und Flurstück 652 (Silcherstraße).

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch die Hölderlinstraße,

im Osten durch die Schillerstraße,

im Süden durch angrenzende Wohnbebauung,

im Westen durch die Silcherstraße.

1.2.4 Flächengrößen

Der Geltungsbereich umfasst nachfolgende Flächen:

Bruttogesamtfläche	ca.	2.085 m²	
Wohngebietsfläche	ca.	1.135 m ²	55 %
Private Verkehrsfläche	ca.	195 m ²	9 %
Öffentliche / Private Parkfläche	ca.	235 m ²	11 %
Private Grünfläche	ca.	520 m ²	25 %

1.2.5 Grundbesitzverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereichs befindet sich größtenteils im Eigentum des Vorhabenträgers.

1.2.6 Geruchimmissionen

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen ausgehend von landwirtschaftlichen Betrieben. Der landwirtschaftliche Betrieb an der Ulmer Straße ist seit Jahren stillgelegt.

2. Begründung

2.1 Erfordernis der Planung

Die SEN Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt das brachliegende Flurstück 152/2 in Oberkirchberg einer Nutzung zuzuführen. Die Planung des Vorhabens umfasst eine Wohnanlage mit etwa 30 barrierefreie Wohnungen mit 1,5 bis 3 Zimmern, Betreuung durch die Bruderhaus-Diakonie je nach Bedarf, Gemeinschaftsbereiche, Gemeinschaftsgarten, Hausmeisterservice, Tiefgarage, Aufzüge, private Stellplätze und öffentliche Parkplätze (auch mit E-Lademöglichkeit). Es wird auf die beiliegenden Vorhaben-/Erschließungspläne, Wohnbebauung Hölderlinstraße Oberkirchberg Flst. 152/2, erstellt vom Büro für Architektur - Städtebau Obermeier + Traub, verwiesen.

Die Gemeinde Illerkirchberg beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der Wohnanlage mit Hilfe des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen. Eine seniorengerechte und barrierefreie Wohnanlage ist in Oberkirchberg noch nicht vorhanden.

Eine Bebauung der Fläche, wie angestrebt, ist durch die derzeit geltenden Festsetzungen im Planbereich nicht möglich. Aus diesem Grund wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenwohnen Hölderlinstraße“ notwendig.

Durch den Bebauungsplan wird die gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gewährleistet und die bestehenden Nutzungen der Umgebung angemessen berücksichtigt. Ergebnisse aus dem durchgeführten Bürgerforum sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

2.2 Begründung der Erforderlichkeit

Durch die vorliegende Planung soll in Oberkirchberg in zentraler Lage mit einem guten Anschluss an die bereits vorhandene Siedlungsstruktur sowie die vorhandene, gut ausgebaute Infrastruktur der Daseinsvorsorge ein Wohnangebot mit und ohne Betreuungsservice für die älteren Bevölkerungsgruppen geschaffen werden. In Oberkirchberg herrscht eine entsprechende Nachfrage an seniorengerechten und barrierefreien Wohnangeboten.

Ziel ist es etwa 30 Wohnungen mit 1,5 bis 3 Zimmern zu schaffen, die auf drei Geschossen verteilt werden. Service in Form von Betreuung und Versorgung kann je nach Bedarf in Anspruch genommen werden. In bestimmten Wohnungen können auch privat beauftragte Pflegepersonen wohnen. Moderne Notrufsysteme sind in dem Pro-

jekt eingeplant und die Zusammenarbeit von Ärzten und Sozialverbänden werden angestrebt.

In der Wohnanlage sollen die Bewohner dauerhaft wohnen können. Sie werden dabei von der Bruderhaushaus-Diakonie je nach Bedarf versorgt bzw. gepflegt.

Durch die vorliegende Planung kann der in der Gemeinde Oberkirchberg vorhandene Nachfrage nach einem barrierefreien und somit bedarfsorientierten Wohnangebot für die ältere Bevölkerung in zentraler Lage nachgekommen werden. Nicht abseits von Freunden, Familien, Kindern sowie Enkeln und der gewohnten Sozialstruktur sondern in der Mitte der Gesellschaft in der Nähe von nächsten Angehörigen.

Oberkirchberg wird im Zuge der vorliegenden Planung weiter gestärkt und als attraktiver Lebensraum auch für die ältere Bevölkerung erhalten.

2.3 Standortüberprüfung

Die Gemeinde Illerkirchberg verfolgt mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Ziel der Schaffung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnanlage. Die Schaffung einer solchen Anlage ist insbesondere vor dem Hintergrund des demografischen Wandels von Bedeutung. Einer Berücksichtigung von Standortalternativen bedarf es im vorliegenden Fall nicht.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Bebauungsplanverfahren

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen, die der Innenentwicklung dienen, die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen bzw. zu ändern. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (z.B. der Änderung der Nutzung eines Baugebietes usw.) dient.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird das Bauleitplanverfahren „Seniorenwohnen Hölderlinstraße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB bzw. ohne Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren ist anwendbar, da die festgesetzte Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² beträgt und weil keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Das beschleunigte Verfahren ist weiterhin anwendbar, weil durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unterschreitet die genannte gesetzliche Schwelle von 20.000 m² deutlich.

Von der frühzeitigen Beteiligung an der Planung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Unterrichtung und Erörterung) wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und liegt der Begründung bei.

3.2 Bebauungsplan

Im Geltungsbereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord“ mit 4. Änderung aus dem Jahr 1995. Die darin enthaltenen Festsetzungen schreiben vor: Fläche für Gemeinbedarf für kirchliche Zwecke, Zahl der Vollgeschosse, GRZ, GFZ, Dachform, Dachneigung, Bauweise, Baugrenze - siehe Abbildung Nr. 1.

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften werden aufgehoben.

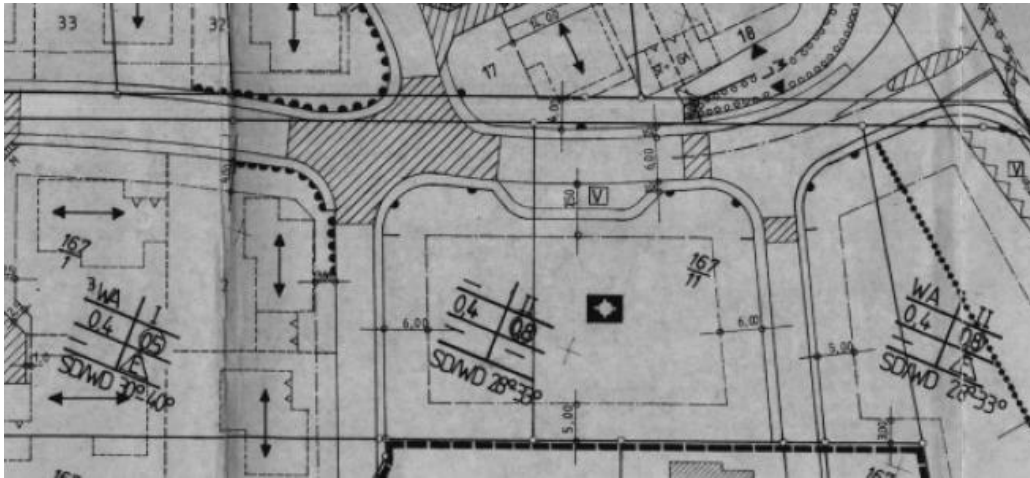


Abbildung Nr. 1: Auszug Bebauungsplan „Herrschaftsbreite Nord“

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom Nachbarschaftsverband Ulm (Stadt Ulm, Stadt Erbach, Gemeinden Blaustein, Illerkirchberg, Hüttisheim, Schnürpflingen und Staig) aus dem Jahr 2010 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit ist die Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben, da sie der Gebietscharakteristik des Flächennutzungsplans entspricht.

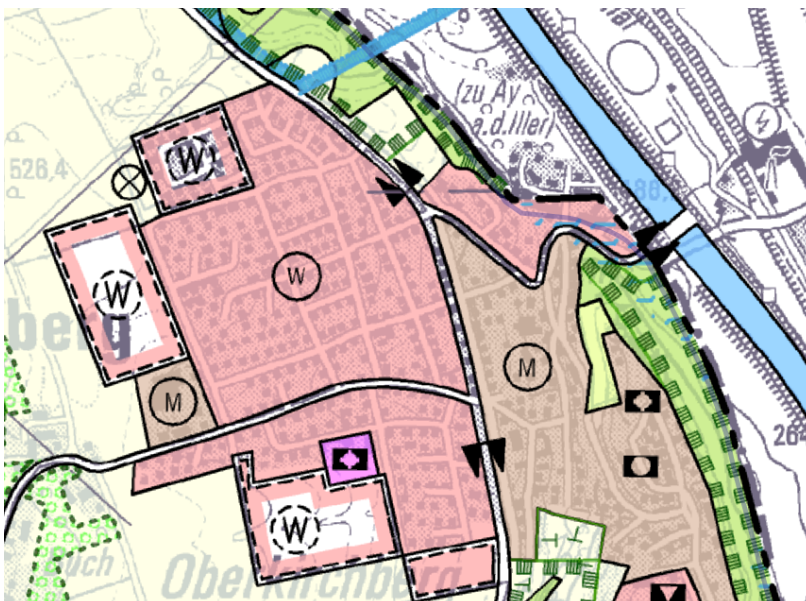


Abbildung Nr. 2: Auszug Flächennutzungsplan „Oberkirchberg“

3.3.1 Einfügung in bestehende örtliche Bauleitplanung

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft wird der Geltungsbereich des Plangebiets als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" ausgewiesen.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1.1 Verkehrserschließung

Die übergeordnete Erschließung in Oberkirchberg findet über die L 260 (Gartenstraße), die sich in der weiteren Umgebung des Plangebiets befindet, statt.

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die Hölderlinstraße, Schillerstraße und Silcherstraße. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt auf dem Grundstück mit Andienung an die Schillerstraße.

Gehwegverbindungen entlang der Hölderlinstraße und Silcherstraße werden im Zuge der Vorhabenplanung baulich verändert und der neuen Situation angepasst.

Über die Tiefgarage werden die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen, zudem werden private Stellplätze und öffentliche Parkplätze entlang der Hölderlinstraße und der Schillerstraße zur Verfügung gestellt. Es sind E-Ladestationen vorgesehen.

4.1.2 Versorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie, Wasser, Erdgas und Fernmeldeeinrichtungen sind von der bestehenden Infrastruktur aus gesichert.

4.1.3 Entsorgung

Häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser und Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird dem bestehenden Mischwasserkanal zugeführt und damit dem bestehenden öffentlichen Kanalsystem.

4.1.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann entlang der bestehenden Straßen abgewickelt werden.

4.1.5 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" passt sich dem umgrenzenden Bestand und der Zielvorgabe der geplanten Bebauung an.

4.1.6 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der max. Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise sowie der max. Höhenlage der zulässigen Firsthöhe definiert.

Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 für Wohngebiete wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO überschritten. Hierdurch wird ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Zahl der Vollgeschosse

Mit der Begrenzung auf max. 3 Vollgeschosse, wobei eines zwingend im Dachbereich liegen muss, und der Begrenzung der Firsthöhe werden eine wirtschaftliche Bauweise und die Berücksichtigung eines harmonischen Einfügens des Plangebiets zur angrenzenden Bebauung erreicht.

Höhenlage der baulichen Anlagen

Mit der Begrenzung der Höhenlage der baulichen Anlagen bis zu einer max. zulässigen Firsthöhe von 12,30 m zulässig und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von 513,18 m wird ein harmonisches Einfügen in das vorhandene Ortsbild gewährleistet.

4.2 Erläuterungen zu den örtliche Bauvorschriften

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein Einfügen des Vorhabens in das bestehende Wohngebiet zu gewährleisten wurden Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachdeckung und Dachaufbauten getroffen. Die hier festgesetzten Vorgaben ermöglichen dennoch Freiraum für eine wirtschaftliche und ökologische Gestaltung der Baukörper.

4.2.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbilds werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt.

4.2.3 Gestaltung von unbebauten Flächen

Einfriedungen und Stützmauern

Zur Sicherung des Ortsbilds wurden Festsetzungen zu Einfriedungen und Stützmauern innerhalb des Plangebietes getroffen, die den Anforderungen privater und öffentlicher Flächen Rechnung tragen und nicht zu sehr einschränken.

Freiflächen

Gem. § 9 Abs. 1 LBO müssen die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

Freileitungen

Im Interesse der Sicherheit und der Gestaltung sind die Versorgungsleitungen nicht über Dachständer, sondern als Erdkabel zu führen.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen sowie Hinweise gegeben.

5. Artenschutz

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ist eine Überprüfung erforderlich, ob durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst werden können.

Hierzu wird durch das Büro Zeeb & Partner aus Ulm eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt, diese liegt der Begründung bei.

Fazit:

Ein Vorkommen der behandelten Arten der Roten Listen und streng geschützten Arten kann Stand heutiger Kenntnis im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden, da die notwendigen Lebensräume hier nicht vorhanden sind. Um bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen auszuschließen, sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung vorgesehen:

- Insektenfreundliche Lichtinstallation (keine Beleuchtung Richtung Offenland, weißwarmes Licht, Beleuchtung nach unten)
- Entfernung der beiden wieder ausschlagenden Gehölze in der vogelbrutfreien Zeit (Oktober bis Februar)

Bei Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung kann davon ausgegangen werden, dass durch das Bauvorhaben kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst wird.