

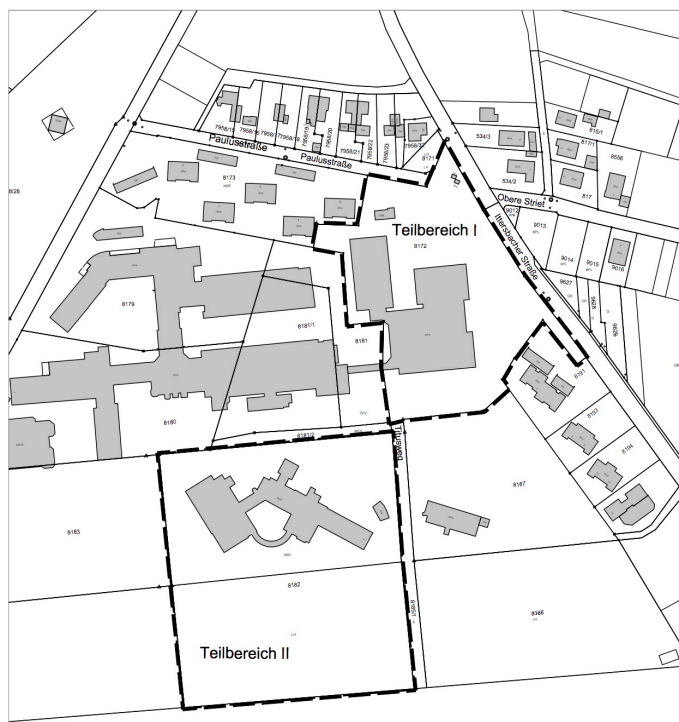
BEBAUUNGSPLAN

„Langensteinbach-Süd, 2. Änderung“

Teilbereich I: **Neubau Psychiatrie SRH Klinikum**

Teilbereich II: **Umbau und Erweiterung Bibelkonferenzstätte**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung



SATZUNG IN DER FASSUNG VOM 22.11.2016

bestehend aus:

- Teilbereich I: Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Begründung
- Teilbereich II: Planzeichnung mit Abgrenzung des Geltungsbereichs und textlichen Festsetzungen und Begründung

beigefügt ist:

- Artenschutzrechtliche Prüfung für Teilbereich I

**Gemeinde Karlsbad
Ortsteil Langensteinbach**

SATZUNG

der 2. Änderung des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlsbad hat am 14.12.2016 aufgrund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), §74 Abs.1 und 7 Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501), i.V.m § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) die 2. Änderung des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ im beschleunigten Verfahren nach § 10 i.V.m. § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung sind die Pläne vom 22.11.2016 (Teilbereich I und II) maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Bestandteile der Satzung sind:

- a) Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - Teilbereich I (Stand 22.11.2016)
- b) Plan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen - Teilbereich II (Stand 22.11.2016)
- c) Örtliche Bauvorschriften – Teilbereich I (Stand 22.11.2016)

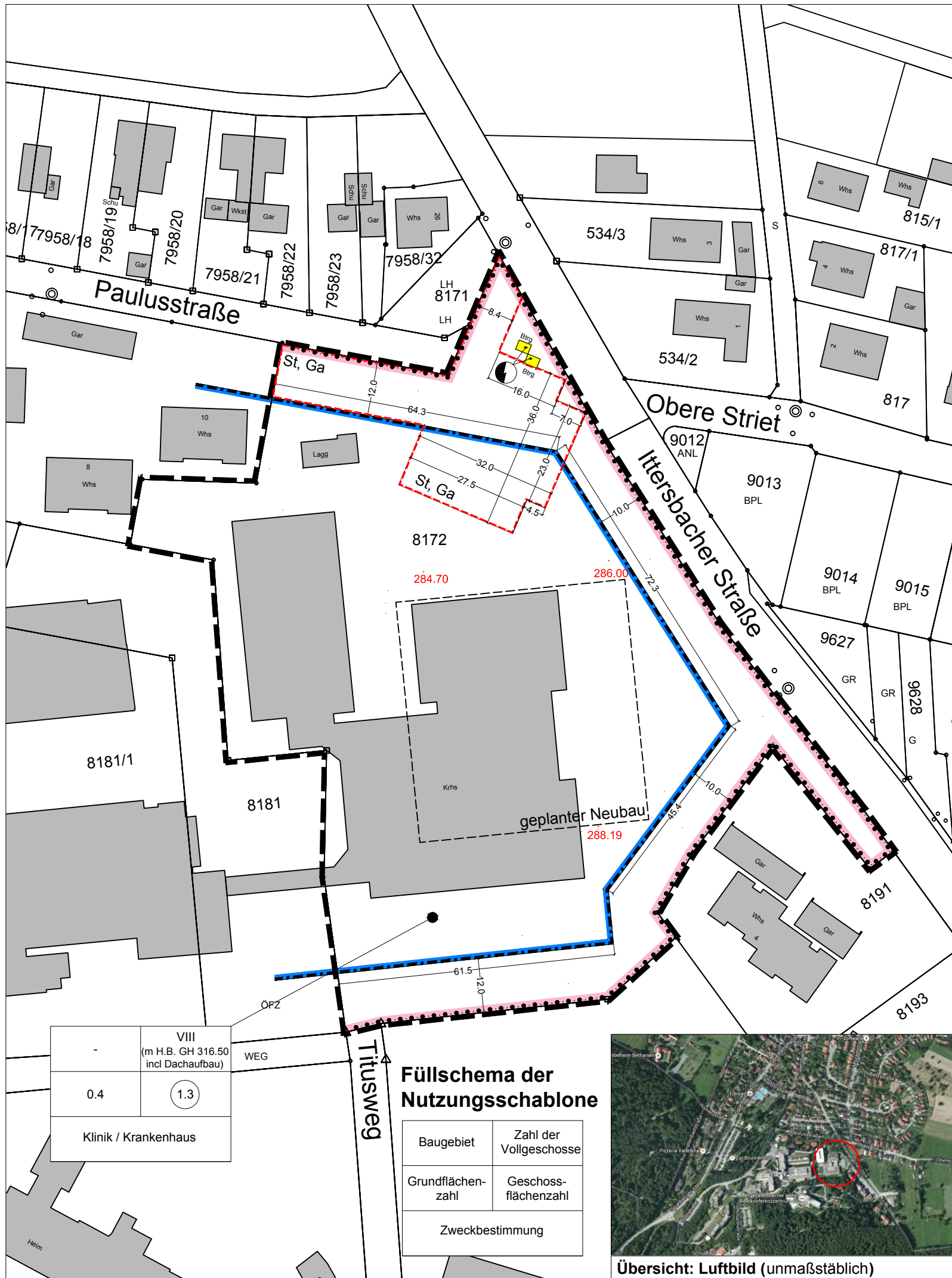
Beigefügt ist eine Begründung.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Karlsbad, 15.12.2016

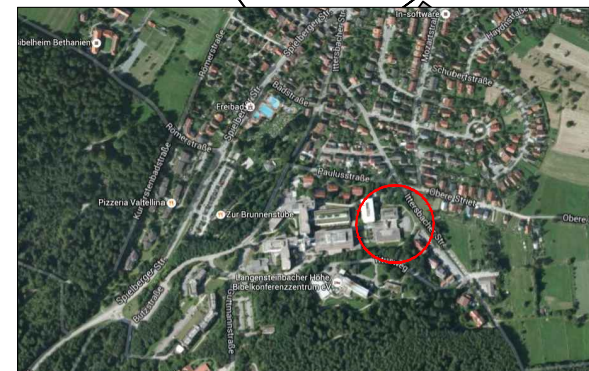
Timm
Bürgermeister



-	VIII (m H.B. GH 316.50 incl Dachaufbau)
0.4	1.3
Klinik / Krankenhaus	

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Zweckbestimmung	



Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

- zeichnerische Festsetzungen**
- Maß der baulichen Nutzung**
§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO
- 1,3 Geschossflächenzahl GFZ
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - VIII Zahl der Vollgeschosse
 - m H.B. Höhenbeschränkungen: GH 316.50 Gebäudehöhe mit Höhenangabe über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf**
§5 Abs.2 Nr.2 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB
- Fläche für Gemeinbedarf (Klinik/ Krankenhaus)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12,14 und Abs.6 BauGB
- Fläche für Versorgungsanlage - Elektrizität
- Sonstige Planzeichen**
- St, Ga Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude (geplant)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG (1) Nr.1 darf eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

Örtliche Bauvorschriften
Abstandsfläche: Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung (LBO) wird die Abstandsfläche auf 0,125 festgesetzt.

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 28.09.2016 im Mitteilungsblatt am 06.10.2016
 - Ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 3 (1) BauGB entfällt
 - frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB entfällt
 - frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 28.09.2016
 - Auslegungsbeschluss gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt am 06.10.2016 vom 14.10.2016 bis 14.11.2016
 - Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung Auslegung gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2016
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 14.12.2016
 - Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 22.12.2016
 - Ortsübliche Bekanntmachung am 22.12.2016
 - In Kraft getreten am 22.12.2016
- Ausgefertigt:

Karlsbad, den 15.12.2016
Bürgermeister

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.



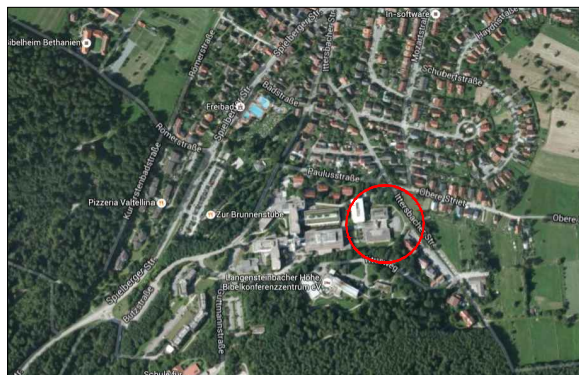
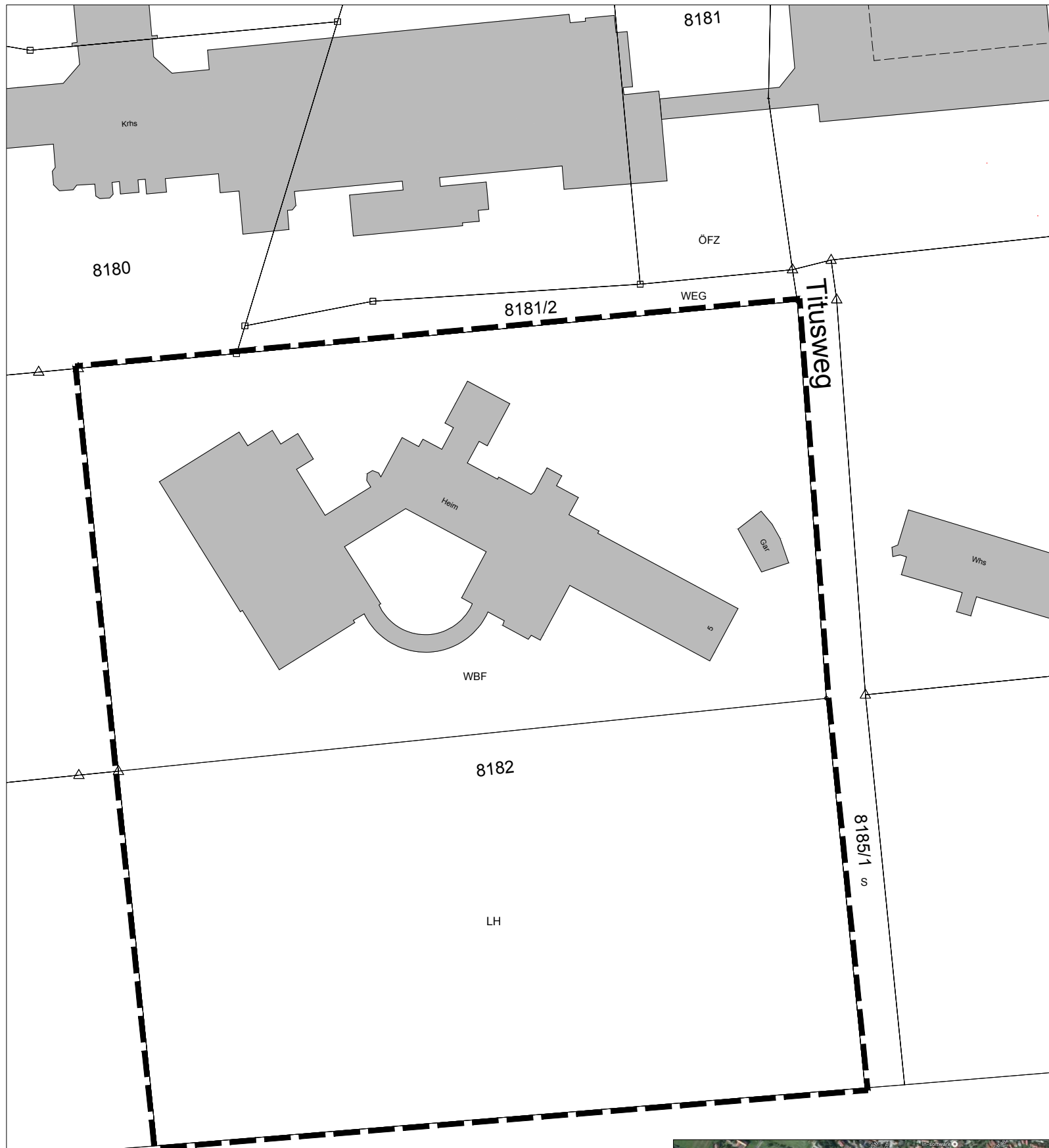
Bebauungsplan

"Langensteinbach-Süd, 2.Änderung", Teilbereich I

Neubau Psychiatrie SRH-Klinikum
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung
zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsbüro:
PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Titlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 22.11.2016
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:1000
Zeichnung:	Plannummer: S 01	
Satzung		CAD-Dateiname: 161128.dwg





Übersicht: Luftbild (unmaßstäblich)

Zeichenerklärung - gem. Planzeichenverordnung

zeichnerische Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans §9 Abs.7 BauGB
-  Gebäude Bestand

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

(Zahl der Vollgeschosse und Gebäudehöhe):

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Langensteinbach-Süd“ innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs festgesetzte max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen sowie die max. zulässige Gebäudehöhe von 323,50 m über NN wird aufgehoben.

Neu festgesetzt wird eine max. zulässige Gesamtzahl der Vollgeschosse von 5 Vollgeschossen. Die max. zulässige Gebäudehöhe über NN wird auf 325,00 m neu festgesetzt.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ bleiben durch diese Änderung unberührt.

Verfahrensvermerke

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss | gemäß § 2 (1) BauGB durch GR am 28.09.2016 im Mitteilungsblatt am 06.10.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung | |
| 3. frühzeitige Bürgerbeteiligung | gemäß § 3 (1) BauGB entfällt |
| 4. frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (1) BauGB entfällt |
| 5. Auslegungsbeschluss | gemäß § 3 (2) BauGB durch GR am 28.09.2016 |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung der Entwurfsauslegung | gemäß § 3(2) BauGB im Mitteilungsblatt am 06.10.2016 |
| Auslegung | vom 14.10.2016 bis 14.11.2016 |
| 7. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.10.2016 |
| 8. Satzungsbeschluss | gemäß § 10 (1) BauGB durch GR am 14.12.2016 |
| 9. Ortsübliche Bekanntmachung | gemäß § 10 (3) BauGB im Mitteilungsblatt am 22.12.2016 |
| 10. In Kraft getreten | am 22.12.2016 |

Ausgefertigt:

Karlsbad, den 15.12.2016
Bürgermeister

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen dieses Bebauungsplans stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderates überein.



Bebauungsplan

"Langensteinbach-Süd, 2.Änderung",

Teilbereich II

Umbau und Erweiterung Bibelkonferenzstätte
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung
zeichnerische und textliche Festsetzungen

Planungsbüro:

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. P. Schippalies
Freie Stadtplanerin
Tel: 07202/938613
E-Mail: ps@ps-stadtplanung.de

Ettlinger Straße 6
76307 Karlsbad
Fax: 032121/283346 (digital)



Gezeichnet: TK	Geändert:	Datum: 22.11.2016
	Blattgröße: DIN A3	Maßstab: 1:1000
Zeichnung: Satzung		Plannummer: S 01
		CAD-Dateiname: 161122.dwg

BEGRÜNDUNG - TEILBEREICH I

INHALTSVERZEICHNIS

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	1
2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT	2
3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG.....	3
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	4
4.1. Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
4.2. Verbindliche Bauleitplanung.....	4
5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE	4
5.1. Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild	4
5.2. Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung	4
6. VERKEHRSANSCHLUSS, VER- UND ENTSORGUNG	4
7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	5
7.1. Art und Maß der Nutzung	5
7.2. Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
7.3. Stellplatzflächen	5
7.4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	5
8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	5

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Das SRH Klinikum Karlsbad Langensteinbach beabsichtigt auf dem Gelände der Klinik, auf dem Grundstück Flst.-Nr. 8172, das bestehende Gebäude „Haus Kraichgau“ durch einen funktionalen Neubau für die Abteilungen Psychiatrie und Neuropsychologie zu ersetzen. Die Hochbauplanung dafür liegt vor. Es soll eine quadratische, kompakte Kubatur mit Innenhof entstehen.

Für den Bereich des Klinikums gilt der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“ aus dem Jahre 1979, der hier Fläche für den Gemeinbedarf – Krankenhaus festsetzt. Zudem ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit VIII, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3 vorgegeben. Der dort festgesetzte Baubereich umfasst den derzeit bestehenden Gebäudebestand.

Der geplante Neubau der Psychiatrie fügt sich in Bezug auf die GRZ, GFZ und Höhe in den vorhandenen Rahmen des Bebauungsplans und der bestehenden Bebauung ein. Der Neubau soll drei Vollgeschosse und ein Untergeschoss erhalten. Das Gebäude wird so konstruiert und ausgestaltet, dass die Option einer Aufstockung gegeben ist, um einer möglichen weiteren Entwicklung der Klinik gerecht zu

werden. Allerdings kann das Gebäude nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen untergebracht werden.

Aus diesem Grund ist es erforderlich den Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“ zu ändern. Die Änderung bezieht sich lediglich auf das Grundstück Flst.-Nr. 8172 und betrifft ausschließlich die östliche Baugrenze und die Gebäudeabstände zwischen dem bestehenden Gebäudeteil im Westen und dem neu geplanten Gebäude innerhalb der Gemeinbedarfsfläche.

Die bestehenden - und durch Bebauungsplan gesicherten – Stellplatzflächen, sowie die Zufahrt von der Ittersbacher Straße bleiben unverändert und sind durch die Planung nicht tangiert. Es wird durch den Neubau auch keine neue Stellplatzverpflichtung ausgelöst, da der Neubau ein bisher schon bestehendes und genutztes Gebäude ersetzt.

Eine Bestandsvermessung liegt vor. Die Flächengröße beträgt danach ca. 13.900 m².

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Neubaus der Psychiatrie ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erforderlich. Eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist hierbei nicht vorgeschrieben. Die Öffentlichkeit konnte sich im Bauamt frühzeitig über die Planung informieren.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Planänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 13.900 m² und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist Ziff. 3 Artenschutzrechtliche Prüfung zu entnehmen.

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

Zum Bebauungsplanentwurf wurde im Juli 2016 eine Artenschutzrechtliche Prüfung vom Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH erstellt. Auf die Ausführungen dort wird verwiesen.

Planungsbüro Zieger und Machauer GmbH, Thomas Senn: Änderung Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, Neubau Psychiatrie SRH-Klinikum, Artenschutzrechtliche Prüfung, Rheinhausen - Oberhausen, Juli 2016

Hierbei wurde der besondere Artenschutz nach § 44 BNatSchG abgearbeitet, der bestimmte Verbote der Beeinträchtigung europarechtlich besonders und streng geschützter Arten bzw. ihrer Lebensstätten beinhaltet. Der Untersuchungsansatz fokussiert dabei auf die europäischen Vogelarten nach Artikel 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie und die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten. Im Kontext des geplanten Gebäudeabbruchs sind insbesondere Vögel (Gebäudebrüter) und Fledermäuse (Gebäude bewohnende Fledermausarten) als relevant zu betrachten.

Zur Prüfung der Artenschutzbelange wurden der vorhandene Gebäudekomplex und die umliegenden Außenanlagen am 16.06.2016 hinsichtlich potentieller Habitatstrukturen – mit Eignung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vertreter artenschutzrechtlich relevanter Tierarten (Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie, heimische Brutvogelarten) – untersucht. Das von der Planung bzw. vom Abriss betroffene Gebäude, sowie die angrenzenden Freiflächen und Gehölzbestände wurden flächendeckend in Augenschein genommen.

Mit der Bebauungsplanänderung ist ein Abbruch des Gebäudes Haus „Kraichgau“ verbunden, mit dem im 1. Quartal 2017 begonnen werden soll. Das Gebäude und potenzielle Quartierbereiche wurden daher hinsichtlich ihres Potenzials bzw. Einflugmöglichkeiten für höhlen- und gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten untersucht. Bei der Gebäudekontrolle wurden die Außenfassaden visuell untersucht und die mit einer Kiesschüttung bedeckten Flachdächer begangen. Dabei wurde insbesondere die umlaufende Attika kontrolliert. Eine Untersuchung des Gebäudeinneren (Keller) war nicht erforderlich, da das Gebäude noch in Betrieb, völlig intakt und in einem guten baulichen Zustand ist.

Im Ergebnis kommt der Gutachter zu folgender Einschätzung: Das nachfolgend zitierte Fazit ist der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Ziffer 6 entnommen:

„Durch die Bebauungsplanänderung und den Gebäudeabbruch des Hauses „Kraichgau“ sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nach fachgutachterlicher Einschätzung werden weder bei streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch bei europäischen Vogelarten Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt, wenn die Rodungsarbeiten im Winter außerhalb der Vogelbrutsaison erfolgen. Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.“

Die Vorgaben zu den Rodungszeiten werden in die Festsetzungen aufgenommen.

Die Abrissarbeiten der umlaufenden Flachdach-Attika sollen im Beisein einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden, um im unwahrscheinlichen Fall von Tierfunden eine entsprechende Versorgung sicherstellen zu können.

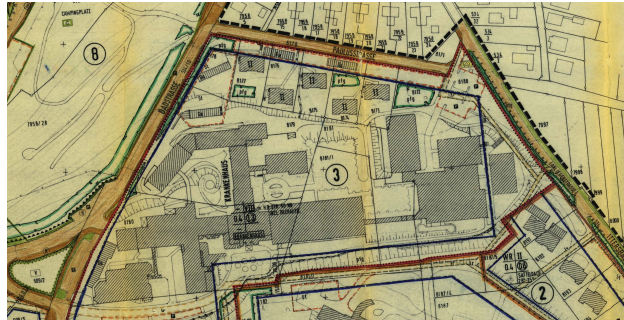
4. ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN

4.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Fläche des Plangebiets ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) 2010 des Nachbarchenverbands Karlsruhe als Sonderbaufläche Klinik (Bestand) enthalten. Die Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Verbindliche Bauleitplanung

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, Teilbereich I gilt derzeit der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, in Kraft seit 14.05.1982. Die bisher durchgeführte 1. Änderung des Bebauungsplans gilt für andere Bereiche des Bebauungsplans.



Ausschnitt Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“

Als Nutzungsart ist für den vorliegenden Änderungsbereich Gemeinbedarfslfläche mit der Zweckbestimmung „Klinik / Krankenhaus“ festgesetzt.

Der Bebauungsplan von 1982 wird durch den vorliegenden Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, 2. Änderung, Teilbereich I, Neubau Psychiatrie SRH Klinikum innerhalb seines Geltungsbereiches geändert.

5. BESTANDSAUFNAHME UND –ANALYSE

5.1 Topographie, Vegetationsbestand und Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt in Hanglage an der Ittersbacher Straße am östlichen Rande des SRH Klinikgeländes. Dem abzureißenden Gebäude vorgelagert ist eine mit Bäumen und Sträuchern eingegrünte Stellplatzanlage mit Zufahrt von der Ittersbacher Straße, die erhalten bleibt. Die Freiflächen um das bestehende Gebäude sind als Platz bzw. Wiesenflächen angelegt und mit Wegen durchzogen.

5.2 Gebäudebestand im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich derzeit das „Haus Kraichgau“. Im Osten und Süden außerhalb des Geltungsbereichs befinden sich ein Wohngebäude und das Gelände des Bibelkonferenzentrums Langensteinbacher Höhe.

6. VERKEHRSANSCHLUSS, VER- UND ENTSORGUNG

Das Grundstück ist verkehrsmäßig durch die Ittersbacher Straße erschlossen. An der Erschließungssituation ändert sich nichts.

Das neu geplante Gebäude kann an alle notwendigen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Ein Ausbau dafür ist nicht notwendig.

7. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

7.1 Art und Maß der Nutzung

Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Es bleibt folglich bei der Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche „Klinik / Krankenhaus“.

Das Maß der Nutzung bleibt bei den Festsetzungen der zulässigen Zahl der Vollgeschosse mit VIII bei einer Höhenbeschränkung von 316,50 ü. NN., einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,3.

7.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der bisherigen Planzeichnung festgesetzt. Der Baubereich umfasst dabei den derzeit bestehenden Gebäudebestand. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird die Ausdehnung der Baugrenze nach Osten vorgenommen, damit der geplante Neubau der Psychiatrie von der veränderten Baugrenze umfasst ist.

7.3 Stellplatzflächen

Die bisher schon in der Planzeichnung enthaltenen Flächen für Stellplätze werden übernommen. Die entlang der Paulusstraße ausgewiesene Fläche für Stellplätze ist bisher nicht als solche angelegt und kann bei Bedarf ausgebaut werden.

Für den Neubau der Psychiatrie ist baurechtlich kein weiterer Stellplatznachweis erforderlich, da sich durch die baulichen Maßnahmen lediglich Verschiebungen bzw. Verlegungen von bereits vorhandenen Funktionsbereichen ergeben.

7.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

In der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden Rodungszeiträume empfohlen, die als Planungsrechtliche Festsetzung in die Planung einfließen. Danach darf zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG (1) Nr.1 eine Fällung der Gehölze bzw. Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, oder es wird vorab gutachterlich eine Besatzfreiheit festgestellt.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Abstandsflächen

Gemäß § 74 Abs. 1 Nr. 7 Landesbauordnung (LBO) werden die Abstandsflächen analog zu Sondergebieten auf 0,125 der Wandfläche festgesetzt. Schon in der bisherigen Genehmigungspraxis für das Klinikum wurde dieser Abstandswert für die Gebäude untereinander angewendet. Eine ausreichende Belichtung ist gewährleistet. Es ist deshalb aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, diesen Wert auch für die vorliegende Bebauungsplanänderung anzuwenden. Durch die Festsetzung der Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur östlichen Grundstücksgrenze ist dort sichergestellt, dass zur benachbarten Wohnbebauung der ansonsten gültige Abstand von 0,4 der Wandhöhe eingehalten werden kann.

BEGRÜNDUNG - TEILBEREICH II

1. AUFGABE, NOTWENDIGKEIT UND ABGRENZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Für die Bibelkonferenzstätte Langensteinbacher Höhe wurde bereits 2001 ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ angestrebt, um die beabsichtigte Aufstockung des bestehenden Gebäudes planungsrechtlich zu sichern. Zwischenzeitlich werden aus brandschutztechnischer Sicht weitere Umbauten notwendig. Gleichzeitig soll damit auch die teilweise umgesetzte Aufstockung des nördlichen Gebäudetraktes vervollständigt werden. Hierfür wurde ein Bauantrag eingereicht. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist es notwendig, das damals begonnene Änderungsverfahren fortzuführen.

Die Fläche der Bibelkonferenzstätte ist im Bebauungsplan als Sondergebiet Erholungsheim / Bibelkonferenzstätte festgesetzt. Daran wird festgehalten. Mit der vorliegenden Änderung wird lediglich die Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse erhöht, bisher waren vier Vollgeschosse zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe wird von bisher 323,5 m üNN auf 325,0 m ü NN erhöht. Alle übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gelten unverändert weiter.

Die genannte höhere Ausnutzung des Grundstücks ist städtebaulich vertretbar und geboten. Im Bereich der benachbarten Klinik sind acht Vollgeschosse zulässig. Sowohl die bauliche als auch die natürliche Kulisse ermöglichen, dass sich das fünfgeschossige Gebäude mit der zulässigen Höhe auch in Ortsrandlage städtebaulich und landschaftlich einfügt. Durch die Aufstockung wird eine weitere Flächenversiegelung vermieden. Vorhandenen Baumbestand wird nicht tangiert und kann erhalten bleiben.

Ein zusätzlicher Erschließungsaufwand entsteht durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die Planänderung bewegt sich innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 8182.

Unter Abwägung aller städtebaulicher Belange führt die beabsichtigte Bebauungsplanänderung zu einer städtebaulich wünschenswerten Verdichtung ohne das zusätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Flächengröße des gesamten Grundstücks beträgt ca. 22.699 m². Die maßgebliche Grundstücksfläche beträgt 11.646 m², da Teile des Grundstücks nicht im Bauland liegen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Umbau und zur Erweiterung der Bibelkonferenzstätte ist die 2. Änderung des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ in Kraft seit dem 14.05.1982 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung erforderlich. Eine förmliche frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist hierbei nicht vorgeschrieben. Die Öffentlichkeit kann sich im Bauamt frühzeitig über die Planung informieren.

2. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB OHNE UMWELTBERICHT

Es handelt sich um eine Planänderung der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 22.699 m², die für die Bebauung maßgebliche Grundstücksfläche hat lediglich 11.646 m² und liegt somit unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Selbst durch Kumulierung der beiden Teilflächen I und II ergibt sich in der Summe eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m².

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannter Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht.

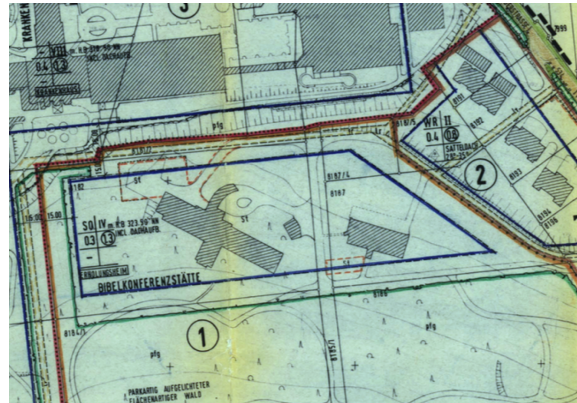
Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten wurde für den Teilbereich I durchgeführt. Dort auch unter dem Aspekt, dass ein bestehendes Gebäude abgerissen werden soll und der Baubereich für einen Neubau geringfügig ausgedehnt wird. Im Teilbereich II wird lediglich die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe angepasst, um den Umbau und die Aufstockung des bestehenden Gebäudes zu ermöglichen, nicht aber die überbaubare Grundstücksfläche verändert. Die Gebäude sind in Betrieb, völlig intakt und in einem guten baulichen Zustand. Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Tierarten ist nicht zu erwarten. Es wird deshalb für Teilbereich II für ausreichend gehalten, wenn vor geplanter Aufstockung eine ökologische Baubegleitung anwesend ist, um im unwahrscheinlichen Fall von Tierfunden eine entsprechende Versorgung sicherstellen zu können.

Weitergehende vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

3. BESCHREIBUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNG

Innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans, Teilbereich II gilt derzeit der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, in Kraft seit 14.05.1982

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes „Langensteinbach-Süd“ für das Grundstück Flst.-Nr. 8182 festgesetzte max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 4 Vollgeschossen sowie die max. zulässige Gebäudehöhe von 323,50 m über NN wird aufgehoben.



Ausschnitt Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“

Für das Grundstück Flst.-Nr. 8182 wird neu festgesetzt eine max. zulässige Gesamtzahl der Vollgeschosse von 5 Vollgeschossen. Die max. zulässige Gebäudehöhe über NN wird auf 325,00 m neu festgesetzt. Damit werden nur diese zwei planungsrechtlichen Parameter zum Maß der Nutzung geändert.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Langensteinbach-Süd“ bleiben durch diese Änderung unberührt und gelten für den Teilbereich II unverändert weiter.

Aufgrund der Lage am Waldrand und im rückwärtigen Bereich der großvolumigen Klinikgebäude auf dem SRH-Gelände ergeben sich durch die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse und der zulässigen Gebäudehöhe keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf das Planungsgebiet oder seine Umgebung.