

IV. Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Senioren-Wohnanlage St. Barbara“ und den örtlichen Bauvorschriften zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Der leerstehende Kindergarten nördlich der katholischen Kirche in Gingen a.d. Fils wurde abgebrochen und sollte durch ein Pflegeheim ersetzt werden. Um einige PKW-Stellplätze für das Pflegeheim zu schaffen wurde die in diesem Bereich bestehende Bushaltestelle nach Süden verschoben. Das Pflegeheim konnte aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden.

Der Investor plant nun die Erstellung einer Senioren-Wohnanlage an gleicher Stelle.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungskörpers, ist von bestehender Bebauung umgeben und stellt eine klassische Potentialfläche für die Umnutzung und Nachverdichtung im Innenbereich dar.

Die Bebauung der Fläche entspricht im Sinne der Nachverdichtung und Innenentwicklung weiterhin den Zielen der Gemeinde.

Um für das geplante Bauvorhaben verbindliches Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

Der bestehende vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Haus St. Barbara“ wird in diesem Zuge aufgehoben.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und dem Regionalplan bestehen nicht.

Flächennutzungsplanung:

Nach In-Kraft treten des Bebauungsplans „Pflegeheim Haus St. Barbara“ wurde der Flächennutzungsplan 2035 gem. § 13a BauGB entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dieser Berichtigung.

Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans besteht der vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pflegeheim Haus St. Barbara“ (In-Kraft getreten 2022) durch den der ehemals in diesem Bereich geltende Bebauungsplan „Austraße“ ersetzt wurde.

Im ehemals geltenden Bebauungsplan „Austraße“ waren die Flächen als Flächen für Gemeinbedarf (für katholische Kirchengemeinde Kuchen vorgesehen, Kirchenneubau, Gemeindehaus, Kindergarten) festgesetzt.

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde. Das Plangebiet wird im Westen durch die Friedrichstraße und die bestehende Kirche St. Barbara, im Norden durch die Bebauung und die Grundstücke entlang der Karlstraße (Karlstraße 32-38), im Osten durch die Bebauung und die Grundstücke entlang des Kolpingweg, im Süden durch die Austraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst das Grundstücks Flst. Nr. 2253/1.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für Maßnahmen die der Innenentwicklung dienen die Möglichkeit vor „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.

Das Plangebiet ist vollständig von bestehender Bebauung umgeben, war bis zum Rückbau des Gebäudebestands in Vorbereitung des geplanten Pflegeheims bebaut und gehört unzweifelhaft zum Siedlungsbereich der Gemeinde Gingen a.d. Fils.

Ziel der Planung ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und die Schaffung von Planungsrecht für die geplante Bebauung. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient somit der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Zulässigkeit von „Bebauungsplänen der Innenentwicklung“ ist darüber hinaus durch zwei Schwellenwerte beschränkt. Bis zu einer zulässigen Grundfläche von 70.000 m² (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, d.h. zulässiger Grundfläche des Baugrundstücks das von baulichen Anlagen überbaut werden kann = GRZ) darf ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bis 20.000 m² ohne „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt weit unterhalb der Schwellenwerte (s. Städtebauliche Kenndaten), bedarf somit auch keiner „Vorprüfung des Einzelfalls“.

Bebauungspläne die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und der zulässigen Grundfläche zuzurechnen wären liegen nicht vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Zulassung für ein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Naturschutzgesetzes durch die Planung beeinträchtigt werden. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von schweren Unfällen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz sind auch nicht zu beachten.

Nach Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen ist festzustellen, dass der vorliegende Bebauungsplan diesen entspricht. Der Bebauungsplan wird deshalb als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung und ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

6. Bestand

6.1 Örtliche Gegebenheiten, bestehende Bebauung

Das Plangebiet war weitgehend bebaut (Kindergartengebäude) und versiegelt (bestehende Bushaltestelle, Wege, Baustelleneinrichtung des Gemeindehausneubaus usw.). Seit Abbruch des Kindergartengebäudes in Vorbereitung auf die geplante Erstellung des Pflegeheims liegt das Grundstück brach.

6.2 Topografie

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu plan.

6.3 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebiets und dem näheren Umfeld sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete oder Objekte vorhanden.

6.4 Eigentum

Die Flächen im Plangebiet befinden sich in privatem Eigentum.

6.5 Verkehr, ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Friedrichstraße und die Austraße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Mit der direkt angrenzenden bestehenden Bushaltestelle „Gingen (F) Kath. Kirche“ verfügt das Gebiet über eine direkte Anbindung an den öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV).

6.6 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt.

6.7 Oberflächenwasser/Wasserschutzgebiete/Überflutungsflächen/Überschwemmungsgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer und keine Wasserschutzgebiete. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen (HQ-Extrem, HQ-100, HQ-50, HQ-10) oder Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt fernab der nächstgelegenen Fließgewässern (ca. 400 m zur Fils, ca. 300 m zum verdolten Schmalen Gassenbach). Die Hochwassergefahr von Gewässern ist deshalb äußerst gering.

Eine kommunale Starkregenkarte ist noch nicht vorhanden

7. Planungsziele und Planungskonzeption

7.1. Bebauung/Gebäudetypologie

Die Planung sieht eine Bebauung mit einem langgestreckten zweigeschossigen Gebäude mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss vor. Das Gebäude ist als Satteldachgebäude mit maximalen Gebäudehöhen von ca. 10,5 m geplant.

Das Gebäude wird mit einer PV-Anlage und damit hinsichtlich Klimaschutz nachhaltig ausgeführt.

Geplant sind Wohnungen unterschiedlicher Größe zur Vermietung an pflegebedürftige Personen (min. Pflegestufe 1).

Die Erschließung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Laubengänge welche an zwei offene Treppenhäuser angeschlossen sind. Der barrierefreie Zugang zu den Wohnungen wird über einen Aufzug am Haupttreppenhaus gewährleistet. Alle Wohnungen erhalten auf der Südseite Balkone.

Im Erdgeschoss ergänzt, zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie zu Betreuungszwecken, ein Gemeinschaftsraum das Wohnkonzept. Zusätzlich soll, als gewerbliche Fläche ein Büro- und Besprechungsbereich mit Infotheke, der ambulanten Sozialstation untergebracht werden.

7.2. Verkehrliche Anbindung/ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Friedrichstraße und die Austraße direkt an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Westen des Plangebiets werden 6 nicht überdachte oberirdische KFZ-Stellplätze geschaffen. Sechs weitere Stellplätze werden im südöstlichen Bereich des Plangebiets, östlich des Kirchengebäudes, geschaffen.

7.3. Freiraum

Die nicht zur Parkierung, Nebenanlagen und Zuwegung genutzten Flächen um die Gebäude werden als Grün- und Aufenthaltsflächen ausgestaltet.

8. Umweltbelange / Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung des Umweltberichts sind nicht erforderlich. Jedoch befreit die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nicht von der Pflicht, die Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet war bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde vorbereitend der Bestand rückgebaut und das Grundstück für die Neubebauung vorbereitet. Derzeit liegt das Plangebiet brach.

Die Auswirkung der Planung auf die betroffenen Schutzgüter wird im nachfolgenden verbalargumentativ beschrieben.

8.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet war bereits weitgehend bebaut und wurde nach Rückbau des Gebäudebestand für die Neubebauung vorbereitet. Natürliche Vegetationsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Habitatsignung des Gebiets ist sehr gering. Schutzausweisungen nach Naturschutzrecht liegen nicht vor.

Die Festsetzungen zu Dachbegrünung, die Verwendung standortgerechter heimischer Bäume und Gehölze zur Bepflanzung und insektenfreundliche Beleuchtung tragen dazu bei, die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu reduzieren.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der ehemals starken Überbauung durch Gebäude und versiegelte Flächen sind natürliche Böden im Plangebiet nahezu nicht vorhanden. Natürliche Bodenfunktionen sind nur sehr eingeschränkt vorhanden.

Um die geplanten Gebäude werden einzelne Freiflächen entstehen, die gärtnerisch oder mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet sind.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe Auswirkungen.

8.3 Schutzgut Wasser

Für die Grundwasserneubildung aus Niederschlag spielt u.a. die Infiltrationsrate eine wichtige Rolle. Auf den nahezu vollständig versiegelten Flächen ist keine Grundwasserneubildung möglich. Die kleinen Grünflächen im Plangebiet spielen für die Grundwasserneubildung ebenfalls nur eine untergeordnete Rolle. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Oberflächengewässer befinden sich weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld. Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

Durch wasserdurchlässige Beläge und Grünflächen wird die Auswirkung weiter minimiert.

Die Planung hat auf das Schutzgut sehr geringe bis keine Auswirkungen.

8.4 Schutzgut Luft und Klima

Für die Luftregeneration und für klimatische Ausgleichsfunktionen sind vor allem Freiflächen relevant, deren Bedeutung von Art und Umfang des Bewuchses abhängt. Vollständig überbaute bzw. versiegelte Flächen üben keine Funktionen aus.

Die Versiegelung wird durch die geplante Bebauung nicht wesentlich verändert. Somit ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Schutzguts zu rechnen.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die den Erfordernissen des Klimawandels Rechnung tragen bzw. diesem entgegenwirken. Beispielsweise können die Festsetzungen die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, standortgerechter Pflanzen sowie Dachbegrünung genannt werden.

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften sind so gefasst, dass Anlagen der Solarenergienutzung von den Vorgaben abweichen können und damit generell zulässig sind. Hier wird der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

Unabhängig davon ermöglicht der Bebauungsplan die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf einer bereits baulich genutzten Fläche im Innenbereich und schont damit die natürlichen Flächen am Ortsrand.

Die Planung hat auf das Schutzgut nur geringe bis keine Auswirkungen.

8.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde und übernimmt dadurch keine Funktionen für das Landschaftsbild bzw. als Landschaftselement.

Die Planung hat auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

8.6 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungslage der Gemeinde und war bis zum Rückbau der Bestandsgebäude in Vorbereitung der Neubebauung weitgehend bebaut. Das Grundstück war als Kindergarten genutzt.

Auswirkungen sind durch mit dem Baubetrieb einhergehende erhöhte Lärm- und Luftschadstoffemissionen möglich – bei Einhaltung der einschlägigen Vorschriften zur Begrenzung des Baustellenlärms werden die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten, so dass keine schädlichen Auswirkungen entstehen. Gegenüber dem bisherigen Zustand ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung der Immissionssituation für die Nachbarschaft zu rechnen.

Durch das Vorhaben werden erforderliche Wohnungen für leicht pflegebedürftige Personen geschaffen.

Die Planung hat daher insgesamt auf das Schutzgut geringe Auswirkungen.

8.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale oder archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Die Planung kann daher auf das Schutzgut keine Auswirkungen.

9. Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung dient der Schaffung einer Senioren-Wohnanlage für leicht pflegebedürftige Personen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine Art der baulichen Nutzung fest, sondern überträgt die Beurteilung dem Baugenehmigungsverfahren. Entsprechend den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan. Zulässig sind die darin enthaltenen Nutzungen, nämlich eine pflegenähe Senioren-Wohnanlage und Parkierung (offene Parkplätze) sowie Nebenanlagen.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung verweist der vorhabenbezogene Bebauungsplan ebenfalls auf den Vorhaben- und Erschließungsplan. Ziel ist es, das geplante Vorhaben umzusetzen, daher ist das in der Planung vorgesehene Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine, der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte und auf die umgebende Bebauung abgestimmte bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu.

9.3 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise fest. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Dies entspricht der geplanten Bebauung und

fügt sich in den umgebenden Gebäudebestand ein. Um den geplanten langgestreckten Baukörper umsetzen zu können wurde die Längenbeschränkung aufgehoben.

9.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Damit kann hinreichend die städtebauliche Ordnung sichergestellt werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen wird die Bebauung in gewünschtem Maße von den Erschließungsstraßen und der umgebenden Bebauung abgerückt.

9.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für Nebenanlagen in Form von Gebäuden außerhalb der Baugrenzen sind Flächen in den Plan aufgenommen.

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig und nicht überdachte Stellplätze auf die festgesetzten Flächen entlang der Friedrichstraße und der Austrasse begrenzt.

9.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege, Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebiets auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung und des Wasserabflusses sind nicht überdachte Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze und Zugangswege mit dauerhaft versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Hierdurch kann, mit vertretbarem Aufwand, ein Teil des Abflusses von anfallendem Oberflächenwasser reduziert werden.

Um einen möglichst ökologisch wertvollen Bewuchs zu schaffen sind zur Bepflanzung standortgerechte, heimische Laubbäume, Streuobstbäume und Gehölze zu verwenden.

Um die Versiegelung des Plangebietes zu minimieren, sind Flachdächer wo vertretbar möglich zu bepflanzen. Hierdurch wird mit zumutbarem Aufwand der Wasserabfluss abgemindert, Lebensraum geschaffen und das Quartier weiter durchgrünt, zugleich technische Bereiche der Dachflächen ohne Bepflanzung (z.B. zur Belichtung, für Photovoltaikanlagen usw.) ermöglicht.

Zur Minimierung der Auswirkungen der Bebauung auf die Tierwelt, ist die Außenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten.

10. Örtliche Bauvorschriften

10.1 Dachform, Dachneigung

Das geplante Gebäude soll mit einem Satteldach errichtet werden. Hierdurch fügt sich die geplante Senioren-Wohnanlage in die umgebende Dachlandschaft ein. Konkret gelten die Inhalte und Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

10.2 Dachdeckung und Dachbegrünung

Um negative Fernwirkungen zu vermeiden (Reflexionen, Spiegel- und Blendeffekte), sind mit Ausnahme von Anlagen zur Solarenergienutzung glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente nicht zulässig.

Aus technischen Erfordernissen sind gängige Anlagen der Solarenergienutzung üblicherweise in von dem geregelten Farbkanon abweichenden Farben gehalten und mit glänzenden Oberflächen ausgestattet. Da aus Gründen des Klimaschutzes diese jedoch gewünscht und ermöglicht werden sollen, sind diese von den Regelungen ausdrücklich ausgenommen. Hier wird die Ermöglichung der regenerativen Energieerzeugung und dem Klimaschutz der Vorrang vor dem Ortsbild eingeräumt.

10.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in ihrer zulässigen Ausgestaltung, Dimension und Anordnung beschränkt, damit die Erscheinung des Gebietes nicht übermäßig durch diese dominiert wird und um das Plangebiet und die Umgebung störende Fernwirkungen zu begrenzen.

11. Bodenordnung

Die Flächen befinden in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist keine Bodenordnung erforderlich.

12. Städtebauliche Kenndaten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 1.847 m² (ca. 0,2 ha).

30.09.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18