

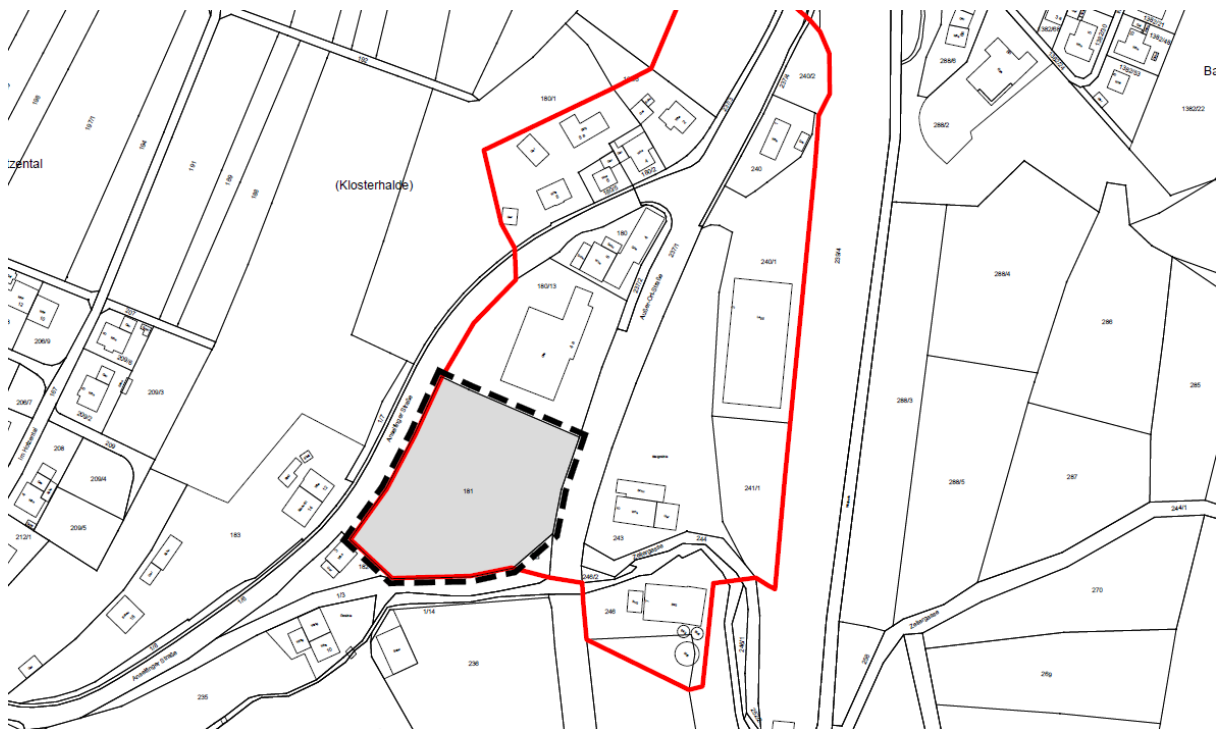


STADT ENGEN IM HEGAU

BEGRÜNDUNG

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße,
Außer-Ort-Straße und B 491 Aacherstraße-
3.Änderung“**

Engen und Anselfingen



Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage des Plangebietes
 - 1.2 Geltendes Planungsrecht
 - 1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne
2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
3. Betriebskonzept
4. Planungsinhalt
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Baugrenzen, Bauweise
 - 4.4 Stellplätze
 - 4.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten
 - 4.6 Geh- Fahr- und Leitungsrecht
 - 4.7 Entwässerung
 - 4.8 Altlasten
 - 4.9 Archäologische Bodenfunde
5. Immissionsschutz
6. Umweltbelange
7. Verwirklichung

1. Plangebiet

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 181 mit einer Größe von 5.796 m². Es grenzt im Norden an ein bestehendes Möbelhaus, im Osten an die Außer-Ort-Straße (Landesstraße L 191), im Süden an eine Grünfläche und im Westen an die Anselfinger Straße (Landesstraße L 224). Das Grundstück liegt am Ortseingang von Engen aus Richtung Singen kommend.

Die exakten Grenzen des Plangebietes sind im zeichnerischen Teil (Lageplan) als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

1.2 Geltendes Planungsrecht

Der räumliche Geltungsbereich ist durch den Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (FNP) vom 20.07.2006 in seiner gesamten Fläche abgedeckt. Der FNP weist für diesen Bereich eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ aus. Das Grundstück Flst Nr. 181 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Anselfingen. Auch der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein Sondergebiet (SO1a) „Einzelhandel“ aus.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ Engen und Anselfingen soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden, wobei die Umweltprüfung bereits beim Bebauungsplanverfahren durchgeführt wurde. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren, andere Maßnahmen der Innenentwicklung und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche, liegen vor.

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Engen, Aach und Mühlhausen-Ehingen wird im Zuge der nächsten Änderung/Ergänzung angepasst.

1.3 Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ erstreckt sich auf einen Teilbereich des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ rechtsgültig seit 09.02.2011. Dieser Teilbereich wird in seiner Planfassung, Textlichen Festsetzung und Örtliche Bauvorschriften durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

2. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der demografische Wandel führt auch in Engen dazu, dass immer mehr ältere Menschen in eine Betreuung oder Pflege gehen müssen. Der Bedarf an Pflegeplätzen ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

Aufgrund der gesetzlichen Änderung in der Heimunterbringung verlieren auch die bestehenden Senioreneinrichtungen mittelfristig einige Belegungsplätze. Ein Investor ist auf die Stadt Engen zugekommen und will einen Neubau eines Senioren- und Pflegeheims in Engen errichten.

Die Größe der Einrichtung erfordert eine Grundstücksgröße von 4.000 m² – 5.000 m². Die Suche zeigte allerdings, dass in Engen nur wenige Grundstücke der Größe zur Verfügung stehen und auch bezgl. Erschließung und Topographie nur wenige Flächen in Frage kommen. Als einziges Grundstück konnte am Ortseingang von Engen ein entsprechendes Grundstück gefunden werden.

Dieses Grundstück befindet sich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen und Ansefingen. Der Bebauungsplan weist für diesen Bereich ein SO Einzelhandel aus. Die Bebauung mit einer Senioreneinrichtung erfordert demzufolge eine Änderung des Bebauungsplanes.

Mit Schreiben vom 01.10.2015 hat der Antragsteller die Änderung des Bebauungsplanes beantragt. Hinsichtlich der Bebauungsplanänderung wurde in der Gemeinderatsitzung am 20.10.2015 beschlossen das Verfahren eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu wählen. Aufgrund der topographischen Lage, Verkehrslärm L 191 und L 224 und Schienenlärm, musste im Vorfeld geprüft werden, ob eine Bebauung mit einer Senioreneinrichtung aufgrund Lärmthematik möglich ist.

Der Vorhabenträger ist bereit, für das Bauvorhaben einen mit der Stadt Engen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten und sich zur Planung und Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten in einem Durchführungsvertrag zu verpflichten.

In der Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 04.05.2016 wurde dann der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße-3.Änderung“ Engen und Ansefingen beschlossen. In einem Scopingtermin beim Landratsamt Konstanz konnten im Vorfeld die wichtigen Punkte wie Immissionsschutz, Naturschutz, Schalltechnisches Gutachten, Brandschutz, Heimaufsicht mit den einzelnen Fachbehörden erörtert werden. Zur verkehrlichen Anbindung wurden die noch offenen Fragen bei einer Verkehrsschau geklärt.

3. Betriebskonzept

Mit der Errichtung des neuen Senioren- und Pflegeheims wird das Ziel, ein integratives, gemeinschaftliches Wohn- und Lebensumfeld für die ältere Generation, begleitet durch Wohnbetreuung, Serviceangebote, Pflege und Versorgung, Kultur, Gastronomie und Öffentlichkeit zu schaffen verwirklicht.

Das neu zu erstellende Senioren- und Pflegezentrum bietet 84 betagten, pflegebedürftigen Menschen Wohn- und Lebensraum in sechs Wohngruppen, hierbei bilden 14 Hausgäste eine Hausgemeinschaft. Servicewohnungen für betreutes Wohnen sowie Angebote für das Pflegeheim werden ebenso angeboten.

Eine gute Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel, genügend Grundfläche mit 5.796 m² in zentraler Lage und eine flache Topographie waren entscheidend für die Grundstückswahl. Direkt am Ortseingang Engen, neben dem MOC gelegen, ist der Standort von allen Richtungen aus kommend mit Bus, Bahn und PKW gut erreichbar. Fußläufig dauert es nur wenige Minuten bis zur Engener Stadtmitte.

4. Planungsinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ fest. Die Festsetzung des Sondergebietes soll sicherstellen, dass das Baugebiet ausschließlich dem Nutzungszweck eines Senioren- und Pflegeheims dient. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel fest.

Das Vorhaben wird mit einem Baukörper erstellt. Im Untergeschoss befinden sich die Umkleiden für Damen und Herren, Wäscherei, Technik, Heizung und Lager. Im Erdgeschoss bis 2.Obergeschoss befindet sich das Pflegezentrum. Hier werden pro Stockwerk in je 2 Wohngruppen 14 Hausgäste gepflegt. Im 3.Obergeschoss entstehen Wohnungen für betreutes Wohnen, eine Therapiepraxis sowie je nach Möglichkeit ein Friseur oder Fußpflege, um Vorort die Versorgung anbieten zu können. Im 4.Obergeschoss, dem Attikageschoss, werden die Verwaltung und das Cafe untergebracht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), die Geschossflächenzahl GFZ (§20 BauNVO) und die Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren die GRZ auf 0,6 und die GFZ auf 1,2 vorgeschrieben. Die Firsthöhe (FH) war maximal mit 13,00 m und die Wandhöhe (WH) maximal mit 9,00 m vorgegeben. Es waren sowohl Flachdach, Pultdach als auch Satteldach erlaubt.

Beim Vorhaben der Errichtung eines Pflege- und Seniorenheims wird ein Flachdachbau gewählt. Bedingt durch die Lage des Grundstücks und die im hinteren Bereich stark ansteigende Anselfinger Straße wird der Baukörper von der Außer-Ort-Straße nach hinten verlegt und das 4.Obergeschoss mit einem Attikageschoss versehen. So kann eine optische Abstufung von der Außer-Ort-Straße und dem Ortseingangsbereich von Engen vorgenommen werden. Bedingt durch das Flachdach ist die Gebäudehöhe gleich Wandhöhe. Das Gebäude wird mit 4 Vollgeschossen, einer Höhe von ca.12,80 m und einem Attikageschoss erstellt.

Das Gelände liegt etwas tiefer als die Straße. Die Erdgeschosshöhe des Gebäudes befindet sich bei 509,15 m ü. NN, die Außer-Ort-Straße liegt bei 509,50 m ü. NN.

Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe des Gebäudes in Meter 522 m ü.NN und in einem Teilbereich mit 525 m ü.NN angegeben, die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen ist.

Die gegliederte Fassade ist entsprechend den Ansichten des Vorhaben- und Erschließungsplanes farbig abzusetzen.

4.3 Baugrenzen und Bauweisen:

Die überbaubaren Grundstücksgrenzen werden durch Baugrenzen definiert. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen und somit das große Baufenster des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nicht übernommen. Durch die Reduzierung des Baufensters und Anpassung an das geplante Vorhaben soll dem Flächenverbrauch positiv entgegen gesteuert werden und für die Zukunft ein gestalterisches Mitspracherecht im Eingangsbereich von Engen gegeben werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war die abweichende Bauweise vorgegeben. Dies wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

4.4 Stellplätze

Zur städtebaulichen Ordnung müssen Stellplätze auf dem privaten Grundstück erstellt werden. Die Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Es werden Stellplätze im nördlichen Bereich des Grundstücks zum bestehenden Einzelhandelsbetrieb im Bereich der Verkehrsfläche (Anlieferungsbereich) entstehen. Die überwiegenden Stellplätze werden im südlichen Bereich des Grundstücks im Eingangsbereich zum Senioren- und Pflegeheim erstellt.

Die Berechnung der Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird im Bauantrag dargestellt.

4.5 Verkehrliche Erschließung/Ein- und Ausfahrten

Das Plangebiet ist über die schon vorhandene Außer-Ort-Straße (L 191) an das öffentliche Straßennetz angeschlossen.

Mit dem Vorhaben der Errichtung des Senioren- und Pflegeheims müssen keine neuen Zufahrten geschaffen werden. Die bereits genehmigte Zufahrt des vorhandenen Möbelhauses und die Zufahrt zum vorhandenen Wohngebäude (Ölmühle) wird vom Senioren- und Pflegeheim mitgenutzt. Es wurde hierzu am 03.08.2016 eine Verkehrsschau durchgeführt. Auch hier wurden keine Bedenken zur weiteren Nutzung der Ein- und Ausfahrten von und zur Landesstraße L 191 geäußert.

Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen (siehe Eintrag im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan).

Entlang der L 191 verläuft ein Radweg. Bislang war bei der genehmigten Zufahrt zum Möbelhaus kein Verkehrsschild aufgestellt. In der Verkehrsschau wurde aus Sicherheitsgründen angeraten auf dem privaten Grundstück des Vorhabenträgers das Verkehrszeichen VZ 205 mit dem Zusatzzeichen 1000-32 anzubringen.

Von der Hauptzufahrt vor dem Gebäude befindet sich die Feuerwehraufstellfläche (siehe Kennzeichnung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan). Die Regelung des Brandschutzes wird in separaten Plänen, die als Anlage zur Offenlage nachgereicht werden, dargestellt.

Bedingt durch die Konzeption der Pflegeeinheiten und die Topographie ergibt sich im Nordosten des Gebäudes eine geringfügige Überschneidung mit dem vorhandenen Kanal und dem geplanten Leitungsrecht. Gleichzeitig reduziert sich im Bereich der Gebäudeecke der Straßenabstand auf ca. 8,50 m. Eine Überbauung des Kanals ist statisch zu prüfen, wird jedoch generell für möglich gehalten.

4.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Im Planteil sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Das Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten der Stadt Engen, Stadtwerke Engen GmbH, sonstiger Energieversorgungssträger, dem Abwasserzweckverband Hegau Nord und der Post zur Herstellung und Unterhaltung der entsprechenden Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen sind im Grundbuch der Stadt Engen mit den entsprechenden Leitungsrechten belastet.

4.7 Entwässerung:

Das anfallende unbelastete Dach- und Hofwasser kann auf den privaten Grundstücken nach dem Wassergesetz zur Versickerung gebracht werden. Alternativ besteht die Möglichkeit der Einleitung in den Riedergraben (Ansefinger Dorfbach).

4.8 Altlasten:

Im Plangebiet befindet sich kein Altlastenverdacht.

4.9 Archäologische Bodenfunde:

Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

5. Immissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Ausweisung eines Sondergebiets Pflegeheim musste ein schalltechnisches Gutachten erstellt werden.

Der Geltungsbereich liegt zwischen der Anselfinger Straße (L 224) und der Außer-Ort-Straße (L 191). Das Gebiet befindet sich im Einflussbereich der genannten Straßen, dem Bahnstreckenabschnitt zwischen Hattingen und Mühlhausen sowie einem Möbelhaus und einem Mühlenbetrieb. Die im Plangebiet ankommenden Schallimmissionen auf der Grundlage aktueller Betriebsdaten musste berechnet und beurteilt werden. Bei Überschreitungen der zulässigen Orientierungs- und Richtwerte sind Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu treffen sowie ein Schallschutzkonzept zu erarbeiten:

Gebietsausweisung und Schutzbedürftigkeit:

Die Schutzbedürftigkeit ergibt sich aus den Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welcher ein Sondergebiet Seniorenheim ausweist. Die Entwurfsplanung sieht einen Baukörper vor (siehe Abbildung _____, Seite _____ Schallgutachten).

Im Erdgeschoss, sowie 1+2.Obergeschoss sind Bewohnerzimmer, vornehmlich für Personen, die einer Pflegestufe angehören, untergebracht. Entsprechend der Nutzung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Pflegeanstalten herangezogen (siehe Tabelle _____, Seite _____ Schallgutachten). Die sind tagsüber 45 dBA und nachts 35 dBA.

Im 3.Obergeschoss und Attikageschoss sind betreutes Wohnen, ein Cafe, Verwaltungs- und Büroräume untergebracht. Im den beiden oberen Geschossen wird demnach nicht der Pflegeaspekt sondern das allgemeinen Wohnen wie gewerbliche Nutzung vorgehalten und kann somit als allgemeines Wohngebiets angesehen werden. Entsprechend der Nutzung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen (siehe Tabelle _____, Seite _____ Schallgutachten). Die sind tagsüber 55 dBA und nachts 40 dBA.

Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz:

Aufgrund der Ergebnisse des Schallgutachtens vom _____ sind Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz notwendig. Folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz werden empfohlen:

Ergebnis:

Das Schallgutachten wird aufgrund der geänderten Planung überarbeitet und der Offenlage beigelegt.

6. Umweltbelange

Das überplante Grundstück Flst. Nr. 181 liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ und ist kleiner als 20.000 m². Es handelt sich hierbei um einen Bereich der Innenentwicklung. Nach § 13 a BauGB kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Bebauungsplanverfahren entwickelt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Zudem kann eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 – Gebieten ausgeschlossen werden.

Eine Ausgleichsverpflichtung nach § 13 a BauGB ist in diesem Fall nicht gegeben.

Bei der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ wurde das betroffene Flst. Nr. 181 im Umweltbericht abgeprüft.

Das Flst. Nr. 181 wird derzeit als Wiese bzw. Weidefläche und als asphaltierte Parkfläche genutzt. Es weist an verschiedenen Stellen ein hohes Maß an Trittspuren auf. Dadurch ist die Fläche von untergeordneter Bedeutung für Pflanzen und biologische Vielfalt. Der vorhandene Vegetationsbestand lässt nur eine geringe Artenvielfalt und Anzahl an vorkommenden Tierarten erwarten. Vorkommen seltener Tierarten oder maßgeblicher Populationen besonders oder streng geschützter Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Ob geschützte Arten von der Maßnahme betroffen sind, kann nicht abschließend beurteilt werden, da keine Bestandsaufnahme der Tierwelt erfolgte. Aufgrund der Habitatsstrukturen sind jedoch erhebliche Beeinträchtigungen lokaler Bestände von geschützten Arten sehr unwahrscheinlich (Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG).

Im Zuge der Realisierung des geplanten Bauvorhabens und den bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Engen GmbH kann nicht ausgeschlossen werden, dass in die an das Plangebiet im Süden angrenzende Feldhecke eingegriffen werden muss. Ein dadurch möglicher Ausgleich nach dem BNatSchG wird in Rücksprache mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde, erfolgen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird keine FFH-Fläche tangiert. Die nächstgelegene FFH-Fläche befindet sich östlich des Saubachs auf Neuhauser Gemarkung. Zwischen dem Baugebiet und der FFH-Fläche liegt die L 191 und die Bahnlinie Singen – Engen, sodass Auswirkungen auf die FFH-Fläche ausgeschlossen werden können.

Bei größeren zusammenhängenden Fensterflächen, die sich im Übergangsbereich zu großen Grünflächen befinden, ist zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Vogelschlag zu treffen sind.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind bei guter landwirtschaftlicher Praxis Immissionen zu erwarten und in ortsüblichem Maße zu dulden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollten berücksichtigt werden:

- Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28/29. Februar durchgeführt werden.
- Großflächige Fensterflächen sind gegen Vogelschlag auszurüsten.
- Außenbeleuchtungen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen (LEDLeuchten).
- Zur Minimierung des Versiegelungsgrades ist die Befestigung der ebenerdigen Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen. Geeignete Beläge sind z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen Fugen, Schotterrasen oder wassergebundene Beläge. Asphaltbeläge oder betonierte Flächen sind nicht zulässig.

7. Verwirklichung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb 32 Monaten nach Rechtskraft der Genehmigung des Bauvorhabens umzusetzen (siehe § V2 des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan).

Kommt er in Verzug kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Engen, 22.06.2017

Bürgermeister:

Planer:

.....
Johannes Moser

.....
Matthias Distler
Stadtbaumeister