

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.

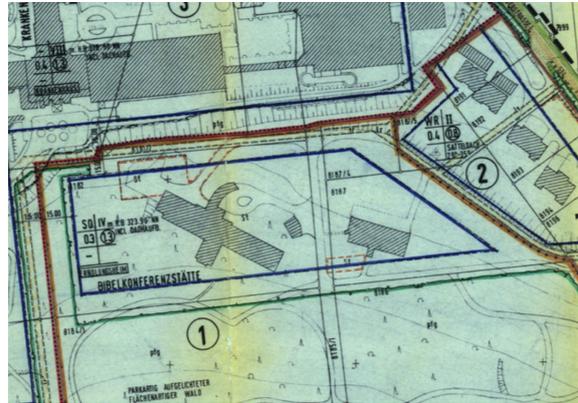
Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets 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.