

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

BEGRÜNDUNG

- zur 2. Änd. des Bebauungsplans "Ellenweg IV" und
- zu den örtlichen Bauvorschriften
zur 2. Änd. des Bebauungsplans "Ellenweg IV"

der Gemeinde Rust (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan "Ellenweg IV" wurde 2017 rechtskräftig und 2020 bereits einmal durch ein Deckblatt im Bereich der NZ 2 westlich des Inneren Rings geändert.

Die 2. Änderung umfasst das Flst.Nrn. 6225 im nordwestlichen Bereich des Baugebiets, südlich des Ellenwegs. Der Zeichn. Teil wird durch ein Deckblatt geändert, die Bebauungsvorschriften entsprechend angepasst.

2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Es ergibt sich mit der Erhöhung der GRZ eine zusätzliche Grundfläche von ca. 450 m², die weit unter der für § 13a BauGB festgesetzten Grundfläche von 20.000 m² liegt.

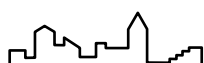
Mit diesem Bebauungsplan wird die Innenentwicklung gestärkt, indem im Bereich der NZ 2a eine städtebaulich intensivere Bebaubarkeit ermöglicht wird. Dies entspricht einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, so dass damit auch einer Außenentwicklung entgegengewirkt wird.

Somit kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 auf eine Umweltprüfung (und damit auf den Umweltbericht) verzichtet werden und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde wird mit der 2. Änderung des B-Plans nicht beeinträchtigt, da mit der Aufweitung des Baufensters und Erhöhung der GRZ und GFZ bei gleichbleibender Gebäudehöhe eine Nachverdichtung in städtebaulich verträglichem Umfang ermöglicht wird.

Die festgesetzte Geschosszahl sowie Wand- und Firsthöhe bleiben unverändert.



3 **Übergeordnete Planung**

Der Änderungsbereich ist im rechtswirksamen FNP der Verwaltungsgemeinschaft Ettenheim als Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die B-Planänderung entwickelt sich somit aus dem FNP.

4 **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst das Flst.Nr. 6225 im nord-westlichen Bereich des Planungsgebiets südlich des Ellenwegs.

5 **Städtebauliche Konzeption / Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Der B-Plan wurde 2017 rechtskräftig, das Baugebiet ist bereits überwiegend bebaut.

Bereits bei der Aufstellung des B-Plans 2017 war die Erstellung einer Seniorenwohnanlage im Bereich der NZ 2 südlich des Ellenwegs (jetzt NZ 2a) angedacht.

Seinerzeit wurde hier in Fortführung der öffentlichen Einrichtungen Sport- und Mehrzweckhalle sowie Bürgerhaus mit Bürgerpark ein Standort in Zentrumsnähe mit guter fußläufiger Anbindung an die Ortsmitte und in unmittelbarer Nähe des geplanten Bürgerparks gewählt. Hierfür wurde ein größeres Grundstück gebildet, das im Osten durch einen Fußweg, der das Baugebiet "Ellenweg IV" fußläufig an den Ellenweg anbindet, und eine Grünfläche begrenzt wird. In den Bebauungsvorschriften wurde des Vorhaben bisher schon dahingehend berücksichtigt, dass eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen wurde, sowie auf die Beschränkung der max. Wohneinheiten sowie die Erhöhung der Stellplatzanzahl verzichtet wurde.

Das ausgewiesene Flst.Nr. 6225 ist aufgrund seiner geringen Grundstücksgröße für ein Pflegeheim im klassischen Sinne unattraktiv. Zwischenzeitlich hat sich der Europa Park entschlossen, diese Seniorenwohnanlage mit betreutem Wohnen mit ca. 62 Wohneinheiten zu errichten. Mit der SWB Wohnstift hat der Europa Park einen erfahrenen Betreiber von inzwischen 17 Einrichtungen dieser Anlage gefunden.

Ziel dieser Einrichtung soll sein, älteren Menschen in Rust eine individuelle Wohnmöglichkeit mit umfassenden gewünschten oder benötigten Pflege- und Serviceleistungen zu bieten.

Damit wird dem steigenden Bedarf an altersgerechtem und betreutem Wohnen in Rust in Zentrumsnähe Rechnung getragen.

Zeichnerischer Teil

Durch die konkret vorliegende Planung wird die Anpassung des Baufensters nach Westen, Süden und Norden erforderlich. Im Westen reicht die Bebauung bis auf 3,0 m an den Bürgerpark heran, im Süden wird die Aufweitung des Baufensters auf die Linie für die Tiefgarage erforderlich. Damit rückt die Bebauung etwas näher an die vorhandene Wohnbebauung im Süden.

Im Norden wird durch einen Vorsprung in der Gebäudekante eine Aufweitung des Baufensters bis auf 3,0 m ab Gehwegkante erforderlich.

Für das Grundstück war im Zeichn. Teil bisher die NZ 2 festgesetzt. Da hiervon abweichend die GRZ und GFZ erhöht werden sowie die Bauweise geändert wird, wird für den Änderungsbereich die NZ 2a neu eingeführt.

Die Art der baulichen Nutzung sowie die Geschosszahl mit 3 Vollgeschossen bleiben unverändert.

Die GRZ wird im Hinblick auf die geplante bauliche Nutzung von 0,4 auf 0,6, die GFZ von 1,2 auf 1,7 erhöht.

Mit der Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,60 wird der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet um ca. 50 % überschritten.

Durch die besondere Nutzung mit einer Seniorenwohnanlage für betreutes Wohnen ist eine höhere bauliche Nutzung erforderlich als für einen Mietwohnungsbau im herkömmlichen Sinne.

Neben dem betreuten Wohnen sind Gemeinschaftsräume sowie Pflegeräume erforderlich, die die überbaubare Fläche entsprechend vergrößern und damit eine höherer GRZ erfordern.

Das erforderliche Raumprogramm hätte auch in einem zusätzlichen Geschoss unterbracht werden können. In der Abwägung haben sich Planer, Investor und Gemeinde jedoch im Hinblick auf die Umgebungsbebauung gegen die Erhöhung der Geschosszahl entschieden und für die Ausdehnung des Baufensters und die Erhöhung der GRZ entschieden. Des Weiteren wird durch die beidseitige Anordnung der Wohnungen mit einem mittigen Flur eine entsprechende Baukörpertiefe erforderlich, aus der sich das tiefere Baufenster sowie die höhere Grundfläche des Baukörpers ergibt.

Aus den gleichen Gründen ist auch eine Überschreitung des Orientierungswerts für die GFZ von 1,2 auf 1,7 um ca. 40 % erforderlich.

Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhe bleiben unverändert.

Die Bauweise wird von offene in abweichende Bauweise geändert, da die geplante Bebauung das Baufenster vollständig ausschöpft und somit die offene Bauweise mit 50 m Baukörperlänge nicht mehr einhält. Es wird daher für die NZ 2a die abweichende Bauweise mit einer max. Baukörperlänge von 67 m festgesetzt.

Bei der Festsetzung der Dachneigung und Dachformen wird entgegen der Festsetzungen für die Nutzungszonen 1, 2 und 3 gemäß der vorliegenden Planung die zulässige Dachform auf Satteldächer beschränkt und die Dachneigung mit 15 – 25° festgesetzt.

Bebauungsvorschriften

Die Bebauungsvorschriften werden im Hinblick auf die neue NZ 2a und die darin getroffenen Festsetzungen entsprechend angepasst.

Die örtlichen Bauvorschriften werden dahingehend geändert, dass für die NZ 2a im Hinblick auf die geplante Nutzung abweichend zur LBO nur 0,25 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen sind.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass viele ältere Menschen, die in Senioreneinrichtungen leben oder das betreute Wohnen in Anspruch nehmen, über kein eigenes Fahrzeug mehr verfügen. Mit der Festsetzung von 0,25 Stellplätzen/Wohneinheit werden ausreichend Stellplätze geschaffen.

In der Tiefgarage werden ca. 35 Stellplätze ausgewiesen. Aufgrund des reduzierten Stellplatzschlüssels von 0,25 Stellplätze/Wohneinheit werden baurechtlich somit nur ca. die Hälfte der Stellplätze erforderlich, so dass ein Teil der geplanten Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher herangezogen werden kann.

Die zentrale Lage des Standorts mit guter fußläufiger Anbindung an die Ortsmitte sowie den Ortsbus, der im Halbstundentakt von 8.00 bis 20.00 Uhr verschiedene Stationen im Ort anfährt und auch einen Halt an der Rheingießhalle hat, rechtfertigen hier die Unterschreitung der Festsetzung nach LBO für die NZ 2a.

6 Umweltbeitrag (Büro PLU, Babik)

Zur 2. Änd. des B-Plans wird ein Umweltbeitrag durch die Planungsgruppe Landschaft und Umwelt sowie eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Büro für Landschaftsökologie Laufer erstellt.

Der Umweltbeitrag kommt dabei zu folgendem Ergebnis:

Naturschutzfachlich sind gemäß § 13a BauGB bei der 2.Änderung des Bebauungsplans keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. In Verbindung mit den Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus dem rechtskräftigen B-Plan, die unverändert weitergelten, werden die ermittelten Auswirkungen jedoch deutlich minimiert. Auch artenschutzfachlich ist festzuhalten, dass kein Verbotstatbestand nach §44 BNatSchG ausgelöst wird.

(Auf die detaillierten Ausführungen im Umweltbeitrag und in der Artenschutzrechtlichen Beurteilung, die der Bebauungsplanänderung beigelegt sind, wird verwiesen.)

7 Lärmschutz

Die Aussagen zum Lärmschutz (s. Lärmschutzgutachten zum angrenzenden B-Plan "Östliche Erweiterung Bürgerpark") aus der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan gelten unverändert weiter. Insofern wird hier auf die Begründung zum rechtskräftigen B-Plan verwiesen.

8 Ver- und Entsorgung


Die Konzeption zur Ver- und Entsorgung des Baugebiets bleibt von der 2. Änderung unberührt. Insofern wird hier auf die Aussagen des rechtskräftigen B-Plans verwiesen.

Freiburg, den 02.11.2022 LIF-ta
25.11.2022
07.02.2023 LIF-ba

Rust, den

PLANUNGSBÜRO FISCHER 
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

 137Beg04.doc

.....
Dr. Kai-Achim Klare, Bürgermeister