

BAULEITPLANUNG STADT BAD LAUSICK

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 31/1.1 „WOHNEN AM KURPARK“

**1. ÄNDERUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN
GEM.§ 13 A BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

BEGRÜNDUNG

PLANVERFASSER

Michels Planungsgesellschaft mbH
Dipl.-Ing. Wolfgang Hagedorn
Am Spottberg 1B
38723 Seesen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Einleitung, Allgemeine Hinweise zur Planaufstellung und Begründung	3
2. Anlass der Planung, bisheriger Rechtszustand	3
3. Überörtliche Planungen, Flächennutzungsplan	4
4. Bestehende Bauleitplanung, Änderungsverfahren	4
4.1 Erschließung	5
4.2 Landschaftspflege, Grünordnung	5
5. Planinhalt, Festsetzungen	5
5.1 Bauweise	5
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
Präambel, Verfahrensvermerke	7

1. EINLEITUNG, ALLGEMEINE HINWEISE ZUR PLANAUFSTELLUNG UND BEGRÜNDUNG

Der bestehende Bebauungsplan soll in textlicher Form an geänderte städtebauliche Ziele der Stadt Bad Lausick und der Grundstückseigentümerin angepasst werden. Hierbei handelt es sich zum einen um die Änderung der Bauweise, zum anderen ist das ursprüngliche Ziel einer Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden aufgegeben und durch eine Anlage für gesundheitliche/soziale Zwecke ersetzt worden. Während die Art der baulichen Nutzung ohne Planänderung zulässig ist, bedarf die Abweichung von der Bauweise, als Grundzug der Planung, einer Bebauungsplanänderung. Da die übrigen Festsetzungen unverändert beibehalten werden (sollen), wurden die Planzeichnung sowie die sonstigen Planinhalte lediglich in den betroffenen Punkten geändert bzw. ergänzt. Zur besseren Übersichtlichkeit wurde dies im Bebauungsplan in roter Farbe gekennzeichnet, sodass

Auch die Begründung wird nur in den Teilen überarbeitet/angepasst/redaktionell geändert, die für die Beurteilung der Planänderung erforderlich sind. Die Teile der Begründung, die von der Planänderung nicht berührt sind, gelten auch weiterhin uneingeschränkt. Dies gilt insbesondere für die festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, die durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt werden. Sie sind im Rahmen der baulichen Entwicklung des Baugebietes umzusetzen und mit Inbetriebnahme der Gebäude zeitnah abzuschließen. Alle anderen textlichen Ausführungen wurden ohne weitere Bearbeitung übernommen, eine Plausibilitätsprüfung hat nicht stattgefunden. Sofern sich hier Änderungen ergeben, können diese, soweit erforderlich, im Zuge der abschließenden Planbearbeitung nachrichtlich in diese Begründung bzw. in den Plan einfließen.

2. ANLASS DER PLANUNG, BISHERIGER RECHTSZUSTAND

Die Sachsenklinik GmbH ist Eigentümerin der Baugrundstücke westlich des Steingrundweges in der Stadt Bad Lausick im Muldentalkreis. Als Rehabilitationsklinik werden folgende interdisziplinäre, individuelle Behandlungsmöglichkeiten für Erkrankungen des peripheren und zentralen Nervensystems, des Halte- und Bewegungsapparates und psychisch bzw. (sozio-)psychosomatischer Herkunft angeboten:

- Orthopädie (Erkrankungen des Haltungs- und Bewegungsapparates)
- Neurologie (Erkrankungen des Nervensystems)
- Psychosomatik (psychische bzw. (sozio-) psychosomatische Erkrankungen).

Mit der Erweiterung des Betreuungsangebotes westlich des Steingrundweges sollen zusätzliche Möglichkeiten im Bereich der geriatrischen Rehabilitation geschaffen und im Zusammenwirken von Ärzten, Pflegekräften, Logopäden, Masseurinnen, Physio-, Sport- und Ergotherapeuten eine umfassende Betreuung ohne Altersbeschränkung im Rahmen von betreutem Wohnen möglich sein. Die Unterbringung von Betriebspersonal soll in diesen Gebäuden ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Im Zuge weiterer Überlegungen, insbesondere bezüglich der Arbeitsabläufe in den drei bereits baurechtlich genehmigten Hauptgebäuden mit einer Einzellänge von jeweils ca. 45 m, hat es sich als sinnvoll herausgestellt, die Baukörper mit zwei transparenten Zwischengliedern von je etwa 10 m miteinander zu verbinden. So können die einzelnen Reha-Maßnahmen und Arbeitsabläufe in den Gebäuden optimiert und Laufwege erheblich verringert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 31/1, „Wohnen am Kurpark“, setzt derzeit für das Plangebiet eine offene Bauweise (o) fest, die nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m zulässt. Im Rahmen dieser Festlegung ist die vorgesehene Verbindung der Gebäude nicht zulässig, da die Baukörper damit verschmelzen und eine Gesamtlänge von 50 m wesentlich überschreiten würden. Da die Bauweise

als Grundzug der Planung anzusehen ist, ist hier eine Anpassung des Bebauungsplanes bezüglich der Bauweise erforderlich, da in diesem Fall weder eine Befreiung im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB noch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB möglich sind.

3. ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN, FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Raumordnung

Die Stadt Bad Lausick gehört raumordnerisch zum Regionalen Planungsverband Leipzig-West-sachsen, die Ziele und Grundsätze der Regionalentwicklung sind im Regionalplan Westsachsen von 2008 festgelegt. Danach ist die Stadt als Grundzentrum zentralörtlicher Versorgungs- und Siedlungskern für den Nahbereich mit besonderer Funktion für den Fremdenverkehr aufgrund des Kurortstatus und der Übernachtungszahlen. Der Bebauungsplan steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen, die Weiterentwicklung des Angebots an Rehabilitationseinrichtungen ist mit den Fremdenverkehrsfunktionen und den grundzentralen Aufgaben zu vereinbaren.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lausick wurde vom Stadtrat am 07.11.2006 beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 19.12.2006 in Kraft getreten. Er stellt für den Planbereich Wohngebietsflächen dar. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben, Anpassungen des vorbereitenden Bauleitplanes sind nicht erforderlich.

4. BESTEHENDE BAULEITPLANUNG, ÄNDERUNGSVERFAHREN

Bebauungsplan

Der bestehende Bebauungsplan wurde im Zeitraum 2002/2003 vor dem Hintergrund der damals erkennbaren betrieblich-personellen Entwicklung der Sachsenklinik mit dem Ziel erarbeitet, auf dem Areal von ca. 2,6 ha 10 Einzelhausstandorte mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 600 und 850 m² zu entwickeln. Dieser Bedarf hat im Laufe der Zeit nicht zur Bebauung der Grundstücke geführt, so dass die Klinik anderweitige Verwertungsmöglichkeiten geprüft und den geänderten betrieblichen Entwicklungen angepasst hat. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet -WA), das vorwiegend dem Wohnen dient, lässt auch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zu, sodass die geplante Bebauung mit einer Rehabilitationseinrichtung nicht im Widerspruch zur Gebietsfestsetzung steht. Auch die festgesetzten Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung werden von den Hauptbaukörpern nicht überschritten, sodass lediglich die festgelegte offene Bauweise den geplanten Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden entgegensteht, da hierdurch die max. zulässige Gebäudelänge der offenen Bauweise überschritten wird. Das macht es erforderlich, den Bebauungsplan anzupassen und eine abweichende Bauweise festzulegen, die Gebäude über 50 m Länge zulässt.

Änderungsverfahren

Mit der BauGB-Novelle 2007 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) eingeführt. Dies soll dazu beitragen, die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke zu verringern, indem Bebauungspläne der Innenentwicklung gegenüber solchen, die auf eine Neuinanspruchnahme von Flächen setzen, beschleunigt durchgeführt werden können. Das Gesetz enthält hierzu eine Aufzählung von 3 Anwendungsfälle:

- Wiedernutzbarmachung von Flächen
- Nachverdichtung

- Andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

In § 13a Abs. 4 BauGB ist weitergehend festgelegt, dass das beschleunigte Verfahren auch für die Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes Gültigkeit hat. Damit kann das Verfahren auch in den Bereichen der Gemeinde durchgeführt werden, die bereits von einem Bebauungsplan überdeckt und damit dem beplanten Innenbereich zuzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall findet der Punkt „Nachverdichtung“ Anwendung, da mit der geplanten Änderung eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, die nach der derzeitigen Rechtslage so nicht zugelassen werden könnte.

Die weiteren Zulassungskriterien [max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 qm] sind hier erfüllt, da das Maximum an Grundfläche bei einem Nettobaulandanteil von gerundeten 6.400 qm und einer Grundflächenzahl von 0,4 erkennbar bereits hier weit unter dem Grenzwert von 20.000 qm liegt. Das Verfahren kann damit ohne Umweltprüfung durchgeführt werden, allerdings bleiben die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes erhalten, die damit auch auf die geplanten Verbindungsbauten Anwendung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist ebenso entbehrlich wie die Umweltprüfung, da durch die Planänderung zwar eine zusätzliche Bebauung ermöglicht wird, diese aber nicht zu einer Änderung des im Urplan festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung oder zu einer Abweichung von den festgelegten Baugrenzen (überbaubaren Flächen) führt.

4.1 ERSCHLIEßUNG

Aufgrund der bereits erteilten Baugenehmigung für die Rehabilitationsgebäude kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist bzw. bis zur Nutzungsaufnahme in ausreichender Form hergestellt werden kann. Für die durch die Bebauungsplanänderung zulässigen Zwischenbauten sind keine besonderen oder weitergehenden Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

4.2 LANDSCHAFTSPFLEGE UND GRÜNORDNUNG

Die Ausführungen/Festsetzungen zur Landschaftspflege und Grünordnung der Begründung bzw. des bestehenden Bebauungsplanes gelten auch weiterhin und sind im Rahmen der noch zu erteilenden Baugenehmigungen hinsichtlich ihrer Umsetzung zu prüfen und ggf. zu beauftragen.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1 Bauweise

Der bestehende Bebauungsplan setzt eine offene Bauweise gem. § 22 [2] Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Danach werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet, deren Länge max. 50 m betragen darf. Der Wunsch der Bauherrin, die bereits genehmigten Gebäude mit Verbindungsbauten zu versehen, führt dazu, dass nunmehr die max. zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten wird. Hierfür ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich, da die Bauweise als Grundzug der Planung anzusehen und damit weder einer Befreiung im Sinne von § 31 [2] BauGB noch einer vereinfachten Planänderung nach § 13 BauGB zugänglich ist.

Gemäß § 22 [4] BauNVO kann im Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden. Dies erfolgt über die vorliegende Bebauungsplanänderung, sodass damit in Verbindung mit der entsprechenden textlichen Ausführung im Bebauungsplan nunmehr auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50 m Länge zulässig sind. Die Einhaltung seitlicher Grenzabstände werden

hiervon nicht berührt. Damit ist es möglich, die Wünsche der Bauherrin zu berücksichtigen und die geplanten Verbindungsbauten zu genehmigen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 89 [1 in Verbindung mit 2] der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der zurzeit gültigen Fassung (Bekanntmachung der Neufassung vom 11.05.2016 sowie der Änderungen vom 10.02. und 27.10.2017 enthält die Bebauungsplanänderung eine örtliche Bauvorschrift (als Ergänzung zu der im Urplan enthaltenen ÖBV), die Aussagen zur Bauausführung (äußeren Gestaltung) der Verbindungsbauten trifft. Nach dem Wunsch der Gemeindevertretung sollten diese möglichst in transparenter Form ausgeführt werden, um die Riegelwirkung der zusammenhängenden Gebäude zu mildern. Hierzu wird folgend textliche Ergänzung in die bestehenden ÖBV eingefügt:

Verbindungsbauten

„Die Verbindungsbauten zwischen den Hauptgebäuden sind oberhalb des Untergeschosses in transparenter Form (sichtdurchlässig) auszuführen. Der Glasanteil der Konstruktion muss mind. 80 % der jeweiligen Ansichtsfläche betragen. Dächer bleiben hiervon unberührt.“

Durch diese Festsetzung wird der Wunsch der Gemeinde nach Transparenz umgesetzt und kann im Baugenehmigungsverfahren bei der Beurteilung des Vorhabens eingefordert werden.

Aufgestellt im Dezember 2017

Dipl.-Ing. Wolfgang Hagedorn

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) in Verbindung mit § 89 der Sächsischen Bauordnung (SächBO) hat der Stadtrat diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen am _____ als Satzung beschlossen.

Bad Lausick, den _____

Hultsch, Bürgermeister _____ (Siegel)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat am 28.09.2017 in öffentlicher Sitzung der Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens zugestimmt. Dies wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Lausick Nr. 10 vom 20.10.2017 bekanntgemacht.

Bad Lausick, den _____

Hultsch, Bürgermeister _____ (Siegel)

2. Der Stadtrat hat am 28.09.2017 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Dieser Beschluss wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Lausick Nr. 10 vom 20.10.2017 bekanntgemacht.

Bad Lausick, den _____

Hultsch, Bürgermeister _____ (Siegel)

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung lagen gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom _____ bis zum _____ öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen und Hinweise von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Mitteilungsblatt Nr. _____ vom _____ bekannt gemacht worden.

Auf den Verzicht der Durchführung einer Umweltprüfung wurde hingewiesen.

Bad Lausick, den _____

Hultsch, Bürgermeister _____ (Siegel)