



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Johannes-Diakonie, Nr.1.54 G“

zur Teiländerung des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemarkung Mosbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 04.11.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	2
4.	Vorhabensbeschreibung	3
5.	Umfang der Planänderungen	3
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
6.	Auswirkungen der Planung	4
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	4
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	4
7.	Angaben zur Planverwirklichung	4
7.1	Zeitplan	4

1. Anlass und Planungsziele

Die Johannes-Diakonie Mosbach plant die Realisierung eines Seniorenzentrums in eigener Trägerschaft. Zur Realisierung des Vorhabens wurde 2018/19 der Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ aufgestellt. Zwischenzeitlich wurde ersichtlich, dass die REHA-Klinik der Johannes-Diakonie einen geeigneteren und zeitgemäßen Standort benötigt, um weiterhin als attraktives Angebot wahrgenommen zu werden. Hierbei entstand die Idee diese in das neue Seniorenwohnheim zu integrieren. Gleichzeitig lassen sich durch diese Maßnahme auch die durch die besondere Hanglage bedingten hohen Erschließungskosten besser amortisieren. Dazu wird jedoch die Erhöhung des Gebäudes um ein weiteres Stockwerk erforderlich. Deshalb muss der seit dem 05.10.2019 rechtskräftige Bebauungsplan in seinen Festsetzungen zur Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse geändert und um die zusätzliche Nutzung als REHA-Klinik ergänzt werden.

2. Verfahren

Bei der Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht berührt, daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits am 22.07.2020 gefasst.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Die Große Kreisstadt Mosbach liegt im Elzmündungsraum ca. 30 km nördlich der Stadt Heilbronn und ca. 40 km östlich der Stadt Heidelberg. Sie befindet sich im westlichen Teil des Landkreises Neckar-Odenwald, gehört dem Land Baden-Württemberg an und ist Sitz der Kreisverwaltung.

Die Gemarkung der Großen Kreisstadt Mosbach umfasst eine Fläche von 6.223 ha. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 23.000 Einwohner (Statistisches LA, Stand 2017).

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 G“ befindet sich ca. 1,0 km nordöstlich der Innenstadt Mosbach auf Gemarkung Mosbach.

Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t):

2664/2 (t), 2664/3 (t), 2664/5 (t), 2665/1 (t), 2683, 2687 (t), 2688 (t), 2709 (t), 2710 (t), 2711 (t), 2712 (t), 2713 (t), 2714 (t), 2715 (t), 2718 (t) und 2719 (t).

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,0 ha.

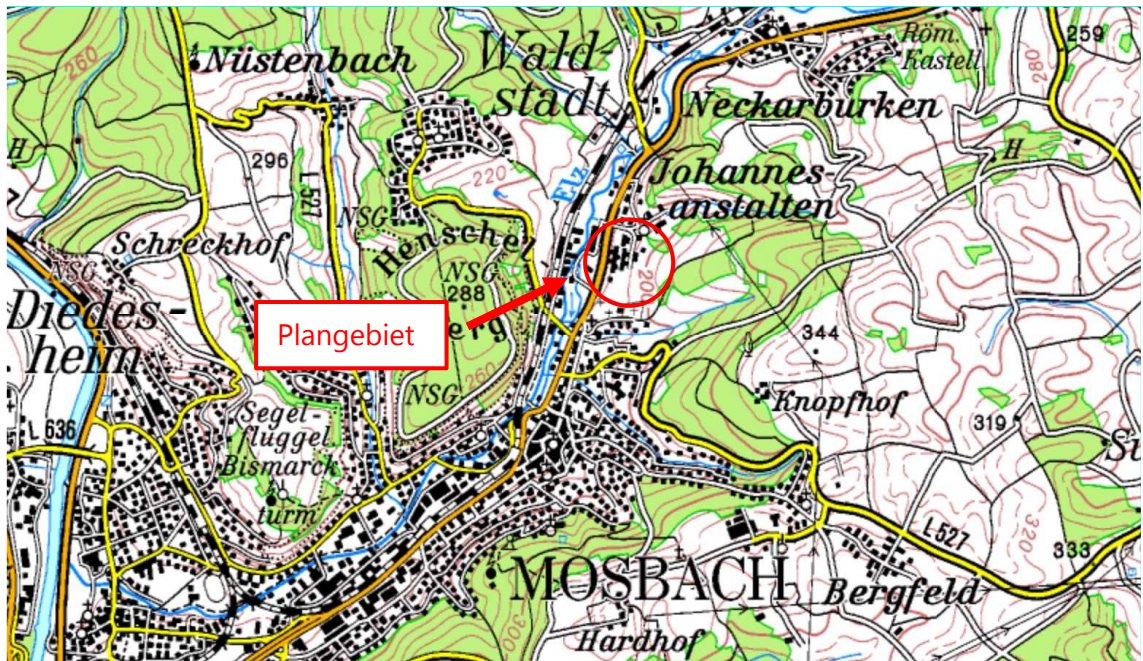


Abb. 1: Auszug aus der topograph. Karte TK 25 (Quelle: Landesvermessungsamt, Ausgabe 2010)

3.2 Bestandssituation

Das Areal liegt östlich der Neckarburkener Straße, südlich und östlich der bestehenden Gebäude der Johannes-Diakonie und ca. 150 m südlich des Begegnungszentrums fideljo. Im Westen befinden sich bestehende Parkplätze der Johannes-Diakonie. Südwestlich befindet sich in ca. 200 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Seite der Neckarburkener Straße das Sportgelände mit dem Sportplatz des FV Mosbach, im Südosten in ca. 75 m Entfernung die Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie und Psychotherapie der Johannes-Diakonie Mosbach und ca. 200 m südlich der Friedhof der Stadt Mosbach.

Die Fläche des Plangebiets ist bisher unbebaut und wird größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

Das Gelände steigt von Westen nach Osten von ca. 185 m ü.NN entlang der Neckarburkener Straße auf ca. 201 m ü.NN entlang der östlichen Grenze des Plangebiets an.

Im Westen des Plangebiets verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Mosbach (Lage gemäß Planeintrag).

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Im seit 05.10.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannesanstalten, Nr. 1.54 F“ ist die nördliche Plangebietsfläche als Sondergebiet „Heizzentrale und gewerbliche Ausbildung“ ausgewiesen. Außerdem ist eine Teilfläche als Verkehrsfläche zur innergebietlichen

Erschließung festgesetzt. Im Süden und Südosten ist die Plangebietsfläche als Sondergebiet „Seniorenzentrum“ ausgewiesen.

Um die Erhöhung des geplanten Gebäudes sowie die zusätzliche Nutzung als REHA-Klinik planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen deshalb die Festsetzungen des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ entsprechend geändert werden.

4. Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der Planänderung soll auf dem Gelände der Johannes-Diakonie ein barrierefreies Seniorenzentrum entstehen. Zusätzlich soll die REHA-Klinik der Johannes-Diakonie in den geplanten Neubau integriert werden. Aus diesem Grund soll das Gebäude jedoch anstatt dreigeschossig als viergeschossiges Gebäude errichtet werden, um die durch die besondere Hanglage bedingten hohen Erschließungskosten besser zu amortisieren. Das Gebäude tritt damit künftig in Richtung Talseite als viergeschossiges und im östlichen rückwärtigen Bereich aufgrund der baulichen Integration in die Hangsituation lediglich als dreigeschossig in Erscheinung. Die geplante Gebäudekubatur, die Anordnung der Gärten sowie der Stellplätze bleibt weiterhin, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ festgesetzt bestehen.

5. Umfang der Planänderungen

Durch die Änderung des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ werden im Bereich der Planänderung die nachfolgenden Festsetzungen geändert. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise des Bebauungsplanes „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ ihre Gültigkeit.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebietes, welcher zuvor als Sondergebiet „Seniorenzentrum“ ausgewiesen wurde wird in Ergänzung der ergänzten Nutzungen als Sondergebiet „Seniorenzentrum + REHA-Klinik“ gemäß Planeintrag festgesetzt. Entsprechend der geänderten Nutzung werden neben betreuten Wohnungen, Wohn- und Pflegeheim einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria und eine REHA-Klinik für zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

Zur Realisierung des geplanten Seniorenzentrums mit REHA-Klinik gemäß der Vorhabensbeschreibung (siehe Ziffer 4) wird die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,0 m auf 14,5 m ab festgesetzter Erdgeschossfußbodenhöhe erhöht. Gleichzeitig wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse von drei auf vier Vollgeschosse angepasst. Im Zuge dessen erfolgt ebenfalls eine Festsetzung der Geschossflächenzahl.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft wurde in Ergänzung zu den bereits bestehenden gültigen Maßnahmen des Bebauungsplans „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Durch das geplante Vorhaben im Sinne der Zielsetzung unter 1. erfolgt lediglich eine Anpassung der maximalen Gebäudehöhe sowie eine Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse. Eine Bebauung ist bereits jetzt durch den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ möglich.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Die Planänderung umfasst lediglich eine Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung und eine Ergänzung der Nutzungsmöglichkeiten der Art der baulichen Nutzung. Hierbei wird lediglich die Gebäudehöhe angepasst und die Möglichkeit der Nutzung als REHA-Klinik in das geplante Seniorenzentrum integriert. Artenschutzrechtliche Konflikte ergeben sich durch die Planänderung gegenüber dem gültigen Planungsrecht nicht. Zudem wurde zum gültigen Bebauungsplan „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“ 2018/19 bereits eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt und soweit erforderlich auf den Artenschutz bezogene Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Regelungsinhalte der Planänderung ist somit kein Vollzugsdefizit im Hinblick auf den Artenschutz zu erwarten. Von einer weiteren artenschutzrechtlichen Prüfung wird aus diesem Grund abgesehen.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2020 abgeschlossen werden.

Aufgestellt:

Mosbach, den 10.12.2020

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de