

**Bebauungsplan "2. Änderung Bülzen" - Änderung des Bebauungsplans
der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
hier: Änderungs- und Auslegungsbeschluss**

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	03.05.2016	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.03.2016 der geänderten Planung (Stand 25.02.2016) zur konzeptionellen Neuausrichtung des Robert-Breuning-Stifts zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen einzuleiten. Beschlossen wurde auch, dass weitere Parkierungsmöglichkeiten im Südwesten des Standorts geprüft werden sollen. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass zusätzliche 6 Stellplätze entlang der Albert-Schweitzer-Straße in der dortigen öffentlichen Grünfläche möglich sind. Sie sind im Planentwurf enthalten. Im Rahmen der mit der Evangelischen Heimstiftung noch abzuschließenden Vereinbarung wird die Kostenübernahme für die Herstellung dieser Stellplätze geregelt werden.

Da das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplans „1. Änderung Bülzen“ (in Kraft seit 15.03.1977) keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung der Bauvorhaben bietet, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplanentwurf „2. Änderung Bülzen“ vom Mai 2001, welcher allerdings nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Der Gemeinderat hat am 24.04.2001 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans im „normalen Verfahren“ gefasst. Da die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB vorliegen, wird vorgeschlagen, dieses anzuwenden und die Beschlusslage entsprechend zu ändern.

II. Beschlussvorschlag

1. Der Beschluss des Gemeinderats vom 24.04.2001 wird dahingehend geändert, dass der Bebauungsplan „1. Änderung Bülzen“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird. Maßgebend für die Änderung des Bebauungsplans ist der Planentwurf vom 13.04.2016, einschließlich des geänderten Geltungsbereichs.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „2. Änderung Bülzen“ vom 13.04.2016 wird gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans „2. Änderung Bülzen“ wird mit Begründung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beteiligt.

III. Begründung

Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung:

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konzeptionelle Neuausrichtung des Robert-Breuning-Stifts geschaffen werden. Zum einen handelt es sich um die räumliche Zusammenlegung der verschiedenen Spezialbereiche zur Versorgung von jüngeren schwerstpflegebedürftigen Menschen („Junge Intensivpflege“). Dieser neue Sonderpflegebereich soll in entsprechend großen Einzelzimmern baulich neu aufgestellt werden. Zum anderen sieht die Konzeption den Neubau von betreuten Seniorenwohnungen mit der Option einer ambulanten Pflegebetreuung auf dem südöstlichen Teil des Grundstücks in der Bülzenstraße vor.

Das derzeit geltende Baurecht des Bebauungsplanes „1. Änderung Bülzen“ bietet keine ausreichende Möglichkeit zur Realisierung dieser Vorhaben. Um eine gebietsverträgliche und städtebaulich angepasste Weiterentwicklung des bisherigen Standorts zu gewährleisten, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil es sich bei der Bebauungsplanänderung um die Nachverdichtung eines bereits besiedelten Bereichs (Seniorenwohnungen) handelt und durch die Schaffung von Baurecht der Neubau für den Sonderpflegebereich „Junge Intensivpflege“ ermöglicht werden soll. Zudem umfasst die Baufläche des Plangebiets ca. 14.000 m² und somit eine Grundfläche von ca. 5.600 m², die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO überdeckt werden darf. Dieser Wert liegt deutlich unter den nach § 13a Abs. 1 BauGB vorgegebenen 20.000 m².

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht betroffen (siehe auch vorliegende Artenschutzrechtliche Einschätzung).

Anlagen:

- Planentwurf einschließlich Detailplan „Stellplatzvorschlag Albert-Schweitzer-Straße“
- Textteil und örtliche Bauvorschriften
- Begründung
- Artenschutzrechtliche Einschätzung gem. § 44 BNatSchG.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Ortsbild/Siedlungsentwicklung:

Eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung ist zu verfolgen. Die historisch gewachsenen Siedlungsflächen sind zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln durch Einpassung von Neubauvorhaben nach Art und Umfang in das Stadtbild. Als Maßnahmen + Beispiele sind u.a. die Anpassung von Gebäuden an neuen Bedarf genannt, ebenso die Schließung von Baulücken.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Keine. Die Honorarkosten des Planungsbüros KMB für die Änderung des Bebauungsplans werden von der EHS übernommen.