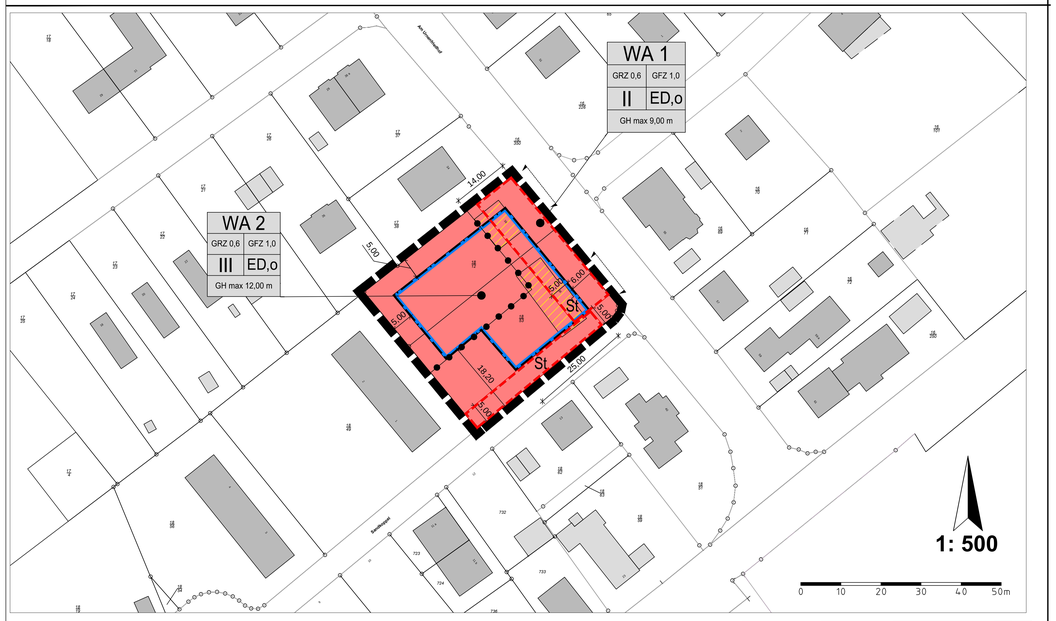
SATZUNG DER GEMEINDE SCHACHT-AUDORF ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25
"Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof "
Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) - ENTWURF zur Beteiligung nach § 4(2) und § 3(2) BauGB i.V. mit § 13 a BauGB

PLANZEICHNUNG
-TEIL A-

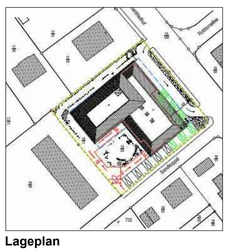
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I. S.1057), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I.S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I.S. 1057), sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Plan V 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017(BGBl. I.S. 1057)



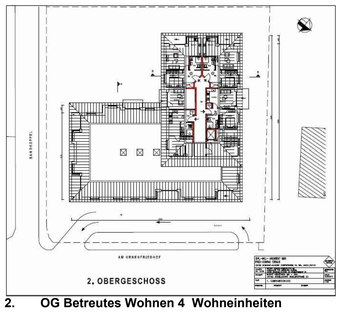
Lageplan und Grundrisse zum Vorhaben

Entwurfsplanung Architekturbüro Fred-Conrad Straub, 24790 Schacht-Audorf, Dorfstraße 18

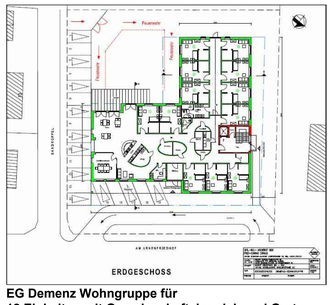
Stand 29.06.2017



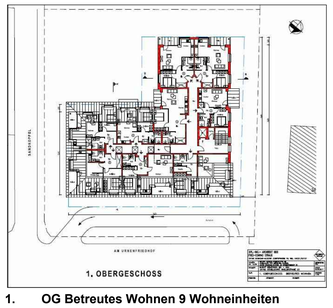
Lageplan



2. OG Betreutes Wohnen 4 Wohneinheiten



EG Demenz Wohngruppe für 12 Einheiten mit Gemeinschaftsbereich und Garten



1. OG Betreutes Wohnen 9 Wohneinheiten

- Die unterschiedlichen Nutzungen sind funktionsbezogen innerhalb des geplanten Gebäudes horizontal differenziert:

Erdgeschoss:

- Die gesamte Grundfläche des Erdgeschosses ist für Wohn- und Pflegeangebote für Demenzkranke konzipiert. Die Räumlichkeiten sind für eine Wohngruppe mit 12 Bewohnern ausgelegt. Die 12 Individualräume sind so angeordnet, dass ein großer, übersichtlicher Gemeinschaftsbereich entsteht, der sich zum Garten hin öffnet. Der Bereich Wohnen für Demenzkranke muss einschließlich der Betreuungs- und Wirtschaftsräume auf einer Ebene liegen.

- Die Zufahrt erfolgt parallel und gesondert von der Straße "Am Urnenfriedhof", damit es im Straßenraum "Am Urnenfriedhof" nicht zu Behinderungen durch Kurzparker oder Anlieferverkehr kommt. Dieser "Bypass" von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche "Am Urnenfriedhof" wird durch einen 2 m breiten Grünstreifen abgegrenzt.

1. Obergeschoss:

- Die gesamte Grundfläche des 1. Obergeschosses ist für das Angebot "Betreutes Wohnen" konzipiert. Der Eingang liegt seitlich und getrennt des Zugangs für die Wohngruppe im Erdgeschoss. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 9 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.

2. Obergeschoss:

- Das zweite Obergeschoss erstreckt sich nur über den rückwärtigen Teil des Grundstücks. In diesem Stockwerk ist die Errichtung von 4 Wohneinheiten vorgesehen. Jede Wohnung hat einen Balkon.

- Die Stellplätze sind an der Straße "Sandkoppel" angeordnet. Im nebenstehenden Lageplan sind 14 Stellplätze dargestellt. Die Sicherung der Feuerwehrzufahrt erfolgt über die "Sandkoppel".

Grundzüge zur Lage und Form des Gebäudes

- Das Gebäude ist L-förmig mit einer nach Südwesten ausgerichteten Gartenfläche, die für den Aufenthalt und Nutzung der Wohngrupe für Demenzerkrankte gestaltet wird. Der zur Straße "Am Urnenfriedhof" liegende Gebäudeteil ist zweigeschossig mit eine maximalen Gesamthöhe von 9,00 m. Deutlich abgesetzt und giebelständig erstreckt sich im rückwärtigen Teil des Grundstücks der dreigeschossige Gebäudeteil mit dem 2. OG für "Betreutes Wohnen". Eine abgestufte Fassadenentwicklung ist für das Orts- und Straßenbild "Am Urnenfriedhof" von Bedeutung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artiekel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) mit Zuordnung WA 1 und WA 2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,50 — Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
GFZ 1,00 — Geschossflächenzahl mit Dezimalzahl
III — Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
GH max. — Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe gemäß Festsetzung Text (Teil B) Punkt 1.4

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

St — Stellplätze

Nutzungsabgrenzung

Bereich für Ein- und Ausfahrt

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen

26/2 — Flurstücksbezeichnung

6 — Bemaßung

vorhandene Bebauung

zum Abriss vorgesehene Gebnäude

TEXT - TEIL B

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

1.1 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete" (WA 1 und 2) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig.

1.2 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete" (WA 1 und 2) werden auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 8 BauGB Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (betreutes Wohnen oder Wohngruppen für demenzkranke Menschen) zugelassen.

1.3 Festsetzung nach 12 (3a) BauGB i.V. mit § 9 (2) BauGB:
Für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsplan verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.4 Höhe der baulichen Anlagen:
a) Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit der Kennzeichnung WA 1 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 9,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der Straße "Am Urnenfriedhof" gemittelt auf Länge des Grundstücks.

b) Innerhalb des "Allgemeinen Wohngebietes" (WA) mit der Kennzeichnung WA 2 wird die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf 12,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante Fahrbahnmitte der Straße "Sandkoppel" gemittelt auf Länge des Grundstücks.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Es wird festgesetzt, dass die ebenerdigen Stellplatzflächen in wasserdurchlässigen Materialien sowohl im Unterbau als auch in der Deckschicht herzustellen sind.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Schacht-Audorf vom ..... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof" der Gemeinde Schacht-Audorf, für das Gebiet südlich der "Friedrich-Ebert-Straße", nördlich der Straße "Sandkoppel", westlich der Straße "Am Urnenfriedhof" und östlich des sich in der Straße "Sandkoppel" befindlichen Wendehammers, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Der Beschluss wurde durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

2. Auf die frühzeitige Information der Öffentlichkeitnach § 3(1) BauGB wurde verzichtet.

3. Die Gemeindevertretung hat am .....den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof " beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 25 "Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (TeilB), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .....bis.....während der Dienststunden nach § 3(2)BauGB öffentlich ausgelegen Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können und den Hinweisen zu vorliegenden umweltrelevanten Informationen durch Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
- Sabrina Jacob -

5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Öffentl. best. Vermessungsingenieur)

6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen A und (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus den Planzeichnungen A und B (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Schacht-Audorf, den .....

.....
Die Bürgermeisterin
-Sabrina Jacob-

Luftbild zur Übersicht

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name
A	Einarbeitung der Beratungsergebnisse im Fachausschuß vom 29.06.2017	29.08.17	So

Planungsträger: Gemeinde Schacht-Audorf

Planverfasser:
BCS GmbH
Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25 " Ecke Sandkoppel/Am Urnenfriedhof "

Planbeschreibung: Entwurf mit Planstand zum 29.08.2017

	Name	Datum	Maßstab		
gezeichnet	Kohler	10.02.2017	1: 500	Auftr.Nr.	6510-17
geprüft	Sommer	14.02.2017	1 :		
gesehen			1 :	Plan.Nr.	BPL.01A

24768 Rendsburg — Paradeplatz 3 — Fon +49 43 31 70 90 0
25980 Keitum — Bahnhofstraße 37 — Fax +49 43 31 70 90 29
21481 Lauenburg — Elbkamp 8 — Web www.bcsg.de
23562 Lübeck — Maria-Goeppert-Straße 1 — Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GMBH BUILDING COMPLETE SOLUTIONS

Begründung

zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25

„Ecke Sandkoppel / Am Urnenfriedhof“

Gemeinde Schacht-Audorf
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Stand des Verfahrens: Vorlage zur Beratung und Beschlussempfehlung
Entwurfsbeschluss

29.08.2017

Gemeinde Schacht-Audorf
Bürgermeisterin Sabrina Jacob
Amt Eiderkanal

Planaufsteller:

Gemeinde Schacht-Audorf
Die Bürgermeisterin
Kieler Straße 25
24790 Schacht-Audorf

Vorhabenträger:

Bearbeitung:

Projektverantwortlich:

Koordinator:	**Dipl.-Ing. Martin Jubelt**
Bearbeitung:	**Dipl.-Ing. Marianne Sommer**
Zeichnungen:	**Stefan Köhler**

BCS GmbH, Paradeplatz 3, 24768 Rendsburg

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass 4

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes 4

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand 6

1.3 Verkehrssituation und Erschließung 7

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen 8

2.1 Ziele der Raumordnung 8

2.2 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP) 8

2.3 Flächennutzungsplan 8

2.4 Landschaftsplan 8

3. Inhalte der Planung 9

3.1 Beschreibung des Vorhabens 9

3.2 Städtebaulicher Kontext 10

3.3 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 12

3.4 Erschließung und Versorgungsinfrastruktur 12

3.5 Belange des Denkmalschutzes 13

3.6 Kosten 13

Anlagen:

Anlagen 1 bis 3: *Darstellungen zum städtebaulichen Kontext, Axonometrien und Perspektiven*

Anlagen VEP 1 bis 7: *Vorhaben- und Erschließungsplanung in Grundrissen, Schnitten und Ansichten*

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Schacht-Audorf beabsichtigt an geeigneter Stelle im Gemeindegebiet und auf gemeindeeigenen Flächen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage mit Tagespflege und Wohngruppen für demenzkranke Menschen, verbunden mit einem Angebot für betreutes Wohnen zu schaffen. Planungsanlass ist der Bedarf für eine solche Einrichtung. Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Gemeinde das oben genannte Planungsziel. Die Gemeinde konnte zur Verwirklichung dieses Planungszieles einen Vorhabenträger gewinnen, der als erbbauberechtigter der gemeindeeigenen Grundstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, Gemarkung Schacht-Audorf in 24790 Schacht-Audorf bereit ist, das Vorhaben umzusetzen. Zur Sicherung ihrer Planungsziele stellt die Gemeinde Schacht- Audorf den Bebauungsplan Nr. 25 „ Ecke Sandkoppel /Am Urnenfriedhof“ vorhabenbezogen auf. Der von der Gemeinde gefasste Aufstellungsbeschluss vom 15.12.2015 über das Gebiet unter Hinzunahme von zwei weiteren Flurstücken wird aufgehoben und zur Verwirklichung des konkreten Planungsziels für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 neu gefasst.

Der Plangeltungsbereich liegt innerörtlich. Die Planungsziele der Gemeinde bewirken eine Nachverdichtung im Innenbereich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 a(1) BauGB liegen für dieses Verfahren vor:

- Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 qm,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB benannten Schutzgebiete (natura – 2000-Gebiete) oder sonstigen geschützten Teile von Natur und Landschaft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Danach kann von einer frühzeitigen Information und Erörterung der Öffentlichkeit über die Planungsziele der Gemeinde abgesehen werden. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB und die Anwendung der Eingriffsregelung verzichtet.

1.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt

- südlich der „Friedrich-Ebert-Straße“,
- nördlich der Straße „Sandkoppel“,
- westlich der Straße „Am Urnenfriedhof“ und
- östlich des sich in der Straße „Sandkoppel“ befindlichen Wendehammers.

Es umfasst die beiden Flurstücke 18/12 und 18/53, Flur 6, Gemarkung Schacht-Audorf mit einer Fläche von 2.039 qm. Der Gebietsumriss ist im nachstehenden Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte dargestellt.

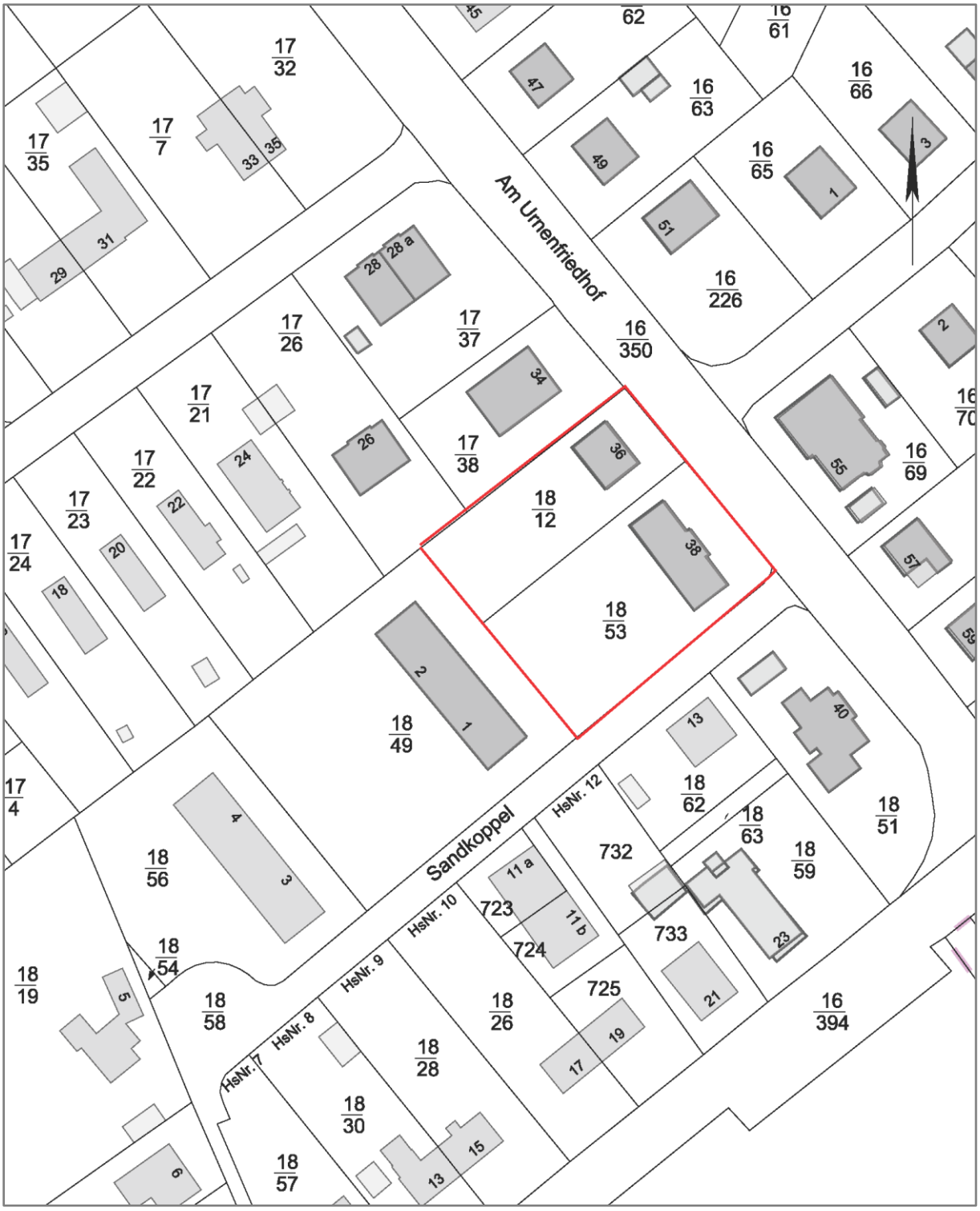


Abb. 1: Flurkartenauszug zur Lage des Plangebietes

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet ist baulich genutzt. Auf den Grundstücken Am Urnenfriedhof Nr. 36 und Nr. 38 stehen zwei ältere Wohngebäude. Ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus mit je ausgebautem Dach. Der Bestand ist für den Abbruch vorgesehen. Die rückwärtigen Gartenflächen sind einfache Rasenflächen mit Nebengebäuden. In der Straße Sandkoppel sind Parkplätze vorgehalten. Im weiteren Verlauf der Straße „Sandkoppel“ bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise das Bild. Die Wohnbebauung in der Straße „Am Urnenfriedhof“ ist durch Einfamilien- und Doppelhäuser geprägt.

Abb.2: Luftbildausschnitt

Abb. 3: Bestandsgebäude – Blick aus Richtung Rotdornallee auf das Plangebiet

Abb. 4 Zweigeschossiger Zeilenbau in der Straße Sandkoppel- Blick aus Richtung „Sandkoppel“ auf das Plangebiet

1.3 Verkehrssituation und Erschließung

Die Straße „Am Urnenfriedhof“ ist eine Haupterschließungsstraße für die angrenzenden Wohngebiete und zugleich eine Hauptverbindung zur Ortsmitte. Die Straße „Sandkoppel“ ist als Sackgasse mit Wendehammer für die daran angeschlossenen Grundstücke ausgebildet. Der süd-östlich verlaufenden Friedhofstraße kommt die Funktion der Haupterschließung für die Wohngebiete der südöstlichen Ortslage der Gemeinde mit den davon in Richtung Ortsmitte verlaufenden Hauptverbindungen „Dorfstraße“ und „Am Urnenfriedhof“ zu. An diesen Achsen liegen kommunale, soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Sportanlagen mit Feuerwehr und Friedhof. Das geplante Vorhaben reiht sich als weitere örtliche Infrastruktureinrichtung hier ein.

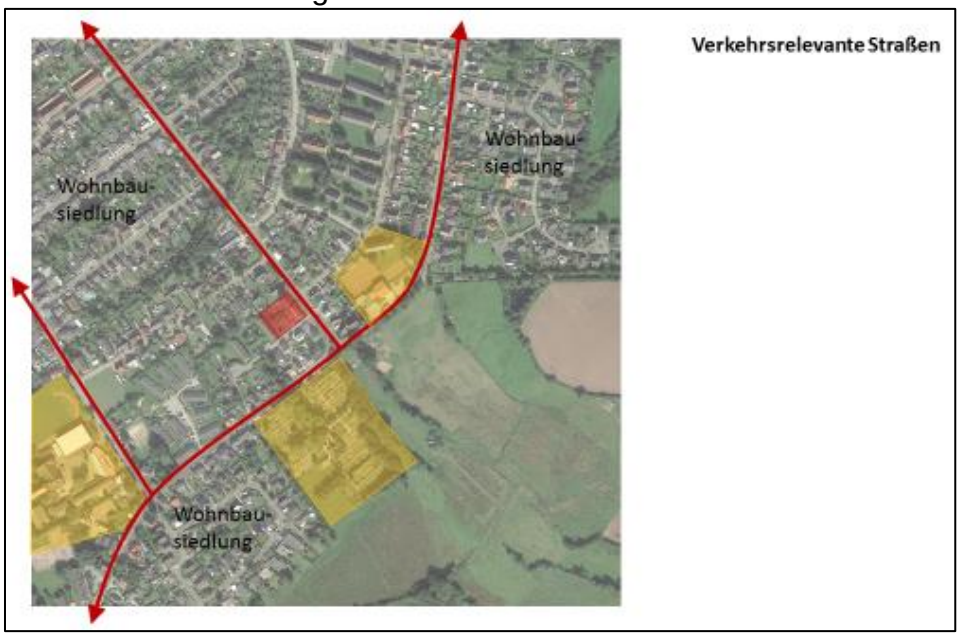


Abb. 5: Lage des Plangebietes (rot) im Erschließungszusammenhang und weiterer sozialer Infrastruktureinrichtungen (gelb) der Gemeinde Schacht Audorf.

In den Straßen „Am Urnenfriedhof“ und „Sandkoppel“ sind Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie Leitungen zur Trinkwasserversorgung und Leitungen der technischen Infrastruktur (Telekom etc.) vorhanden. Die Grundstücke im Plangeltungsbereich sind voll erschlossen.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Schacht-Audorf gehört zum Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen des Mittelzentrums Rendsburg. Der Stadt- und Umlandbereich ist verkehrlich sehr gut angebunden (A7, A210, Bahnlinie und Wasserstraße). Die rechtswirksame Änderung des Landesplanungsgesetzes (01.01.2014) sieht statt ehemals fünf nur noch drei Planungsräume für Schleswig-Holstein vor. Der Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000) und die Technologie Region K.E.R.N. sind dem Planungsraum II (2014) zugeordnet. Inhaltlich wird auf den Stand der Fortschreibung 2000 Bezug genommen. Eine Neuaufstellung des Regionalplanes wird in den nächsten Jahren erfolgen. Der Dienstleistungssektor ist mit 70 % aller Erwerbstätigen und einem Anteil von 72 % an der Bruttowertschöpfung der wichtigste Wirtschaftsbereich im Planungsraum der KERN-Region.

Die Stadt-Umland-Bereiche sollen als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden.

2.2 Gebietsentwicklungsplan für den Lebens- und Wirtschaftsraum Rendsburg (GEP)

Die Gemeinde Schacht-Audorf ist Mitglied der Gebietsentwicklungsplanung des Lebens- und Wirtschaftsraumes Rendsburg. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 25 unterliegt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht der Abstimmungsvoraussetzung innerhalb der GEP.

2.3 Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde. Die planerische Absicht, dort Wohnbauflächen darzustellen ist auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes beibehalten.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schacht-Audorf wurde 2015 fortgeschrieben. Die Fortschreibung ist am 27.04.2017 in Kraft getreten (Veröffentlichung im Bekanntmachungsblatt des Amtes Eiderkanal Nr.17/2017). Die Bezugsfassung des Landschaftsplanes mit Stand November 2015 weist für die Fläche keine geschützten Biotope oder Landschaftselemente aus. Die Entwicklungskarte der Fortschreibung weist für das Gebiet keine Maßnahmen auf.

3. Inhalte der Planung

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst die Herstellung eines Gebäudes mit Dienstleistungen die zwei Angebote mit unterschiedlicher Ausrichtung bedienen. Dies sind zum einen Wohnraum für betreutes Wohnen und Seniorenwohnen zu schaffen und zum anderen die Unterbringung und Betreuung einer Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen. Für beide Einrichtungen ist in der Gemeinde Schacht-Audorf der entsprechende Bedarf vorhanden und seitens anderen Einrichtungen noch nicht ausreichend bedient. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der Tatsache, dass es Erbpachtgrundstücke sind, unterstützt die Gemeinde das Vorhaben.

Die Einrichtung soll von der „Pflege-LebensNah gGmbH“ mit Sitz in Rendsburg betrieben werden Die Pflege LebensNah gGmbH betreibt im Raum Rendsburg erfolgreich verschiedene Pflegeeinrichtungen mit Angeboten der Tagespflege, häuslicher Pflege, Wohngruppen für Demenzkranke, behinderte Menschen bis hin zu Palliativeinrichtungen. Die vorliegende Konzeption wurde in Zusammenarbeit mit der Pflege-LebensNah gGmbH und dem Vorhabenträger entwickelt.

Die Unterbringung beider Angebote in einem Gebäude ist eine Voraussetzung für ein wirtschaftlich tragfähiges und im Sinne der künftigen Nutzer erschwingliches Leistungsangebot. Die beiden Bestandsgebäude an der Straße „Am Urnenfriedhof“ werden deshalb abgerissen und durch ein großes Gebäude mit zentralem Eingang für die Betreuungseinrichtung und gesondertem Zugang für den Trakt „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ ersetzt.

Die Nutzungsgliederung erfolgt horizontal. Der Gebäudeteil mit Wohnungen für das Angebot „betreutes Wohnen und Seniorenwohnen“ umfasst das 1. Obergeschoss über die gesamte Gebäudegrundfläche von ca. 800 qm. Es sind dort 9 Wohnungen. vorgesehen. Für die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnungen ist ein Fahrstuhl vorgesehen. Dieser erschließt weitere 4 Wohnungen im 2. Obergeschoss, das sich nur über den rückwärtigen Gebäudeteil erstreckt. Mit dem so angelegten, L-förmigen Gebäude ist die gewünschte Untergliederung des Gesamtgebäudes bezüglich der städtebaulich wirkenden Kubatur möglich.

Das gesamte Erdgeschoss ist der Einrichtung der Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen vorbehalten. Auf einer Grundfläche von ca. 800 qm sind 12 Individualräume für die künftigen Bewohner, wirtschafts- und Umkleideräume für das Betreuungspersonal, ein großer Gemeinschaftsraum, der auch für Besucher und familiäre Zusammenkünfte der Bewohner genutzt werden kann und zur Verfügung steht, sowie einen großen, übersichtlich konzipierten Gemeinschaftstrakt mit Küche und Speiseraum. Über den Gemeinschaftstrakt ist die ebenerdig angeschlossene Terrasse und der ebenerdig nachfolgende Garten zu erreichen. Für die eigenständige Orientierung und das Wohlbefinden demenzerkrankter Menschen ist es unabdingbar, dass alle angebotenen Wege ineinandergreifen, also keine Sackgassen entstehen, sondern die Wege fortlaufend die Ziele verbinden. Für die Betreuungspersonen ist es wichtig, möglichst alle Bereiche einsehen zu können, ohne dass sich die Bewohner beobachtet fühlen müssen. Hieraus resultieren die Anordnung der Gemeinschaftsanlagen und der Flächenbedarf der Gesamtanlage.

Der Hauptzugang und die Erschließung für den Bereich „Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen“ erfolgt über die Straße „Am Urnenfriedhof“. Für den Anfahrts- und Kurzhaltebereich ist die Ausbildung einer Zufahrt auf dem Gelände der Anlage vorgesehen. Dies verläuft als eine Art Bypass parallel zur Straße „Am Urnenfriedhof“. Über diese Zufahrt sind auch die dort angeordneten Stellplätze für die Bediensteten der Pflegeeinrichtung zu erreichen.

Stellplätze für Besucher und Bewohner sind in der Straße „Sandkoppel“ angeordnet und entsprechend festgesetzt. Es soll vermieden werden, dass die Freiflächen im Gelände durch die Errichtung von Stellplätzen unterteilt werden.

3.2 Städtebaulicher Kontext

Die besonderen Funktionen des Gebäudes, eine Wohnanlage mit betreutem Wohnen und Seniorenwohnen sowie eine Wohngruppe für demenzerkrankte Menschen gehen mit einem entsprechenden Raumbedarf des geplanten Gebäudes einher. Die Verträglichkeit des Vorhabens mit der benachbarten Wohnnutzung und den umgebenden städtebaulichen Strukturen ist der Gemeinde Schacht Audorf wichtig. Die städtebaulichen Strukturen „Am Urnenfriedhof“ sind geprägt durch Einfamilien- und Doppelhäuser. Zur Straße „Am Urnenfriedhof“ sollte das neue Gebäude eine Zweigeschossigkeit nicht überschreiten. Die Straßenfront und Fassade sollte entsprechend gegliedert werden. In der Straße Sandkoppel schließt sich dreigeschossiger Zeilenwohnungsbau an. Der Teil des Vorhaben, der einer Dreigeschossigkeit bedarf, liegt im rückwärtigen Bereich des Grundstücks. Aufgrund dieser Grundrissaufteilung wird das neue Gebäude gestaffelt und in der Kubatur untergliedert.

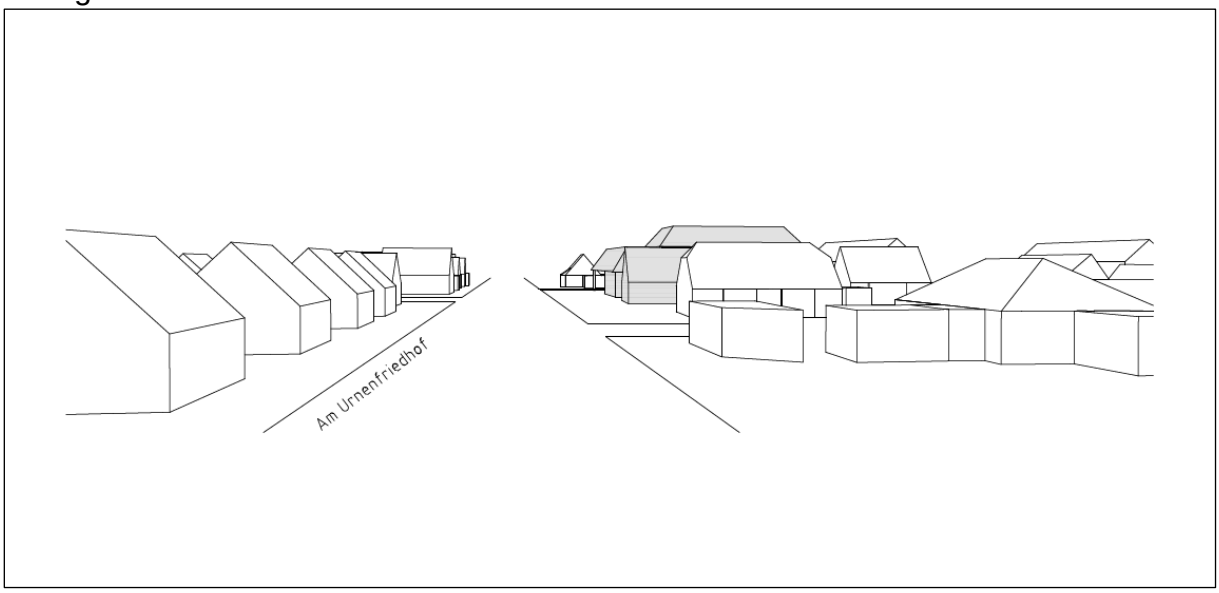
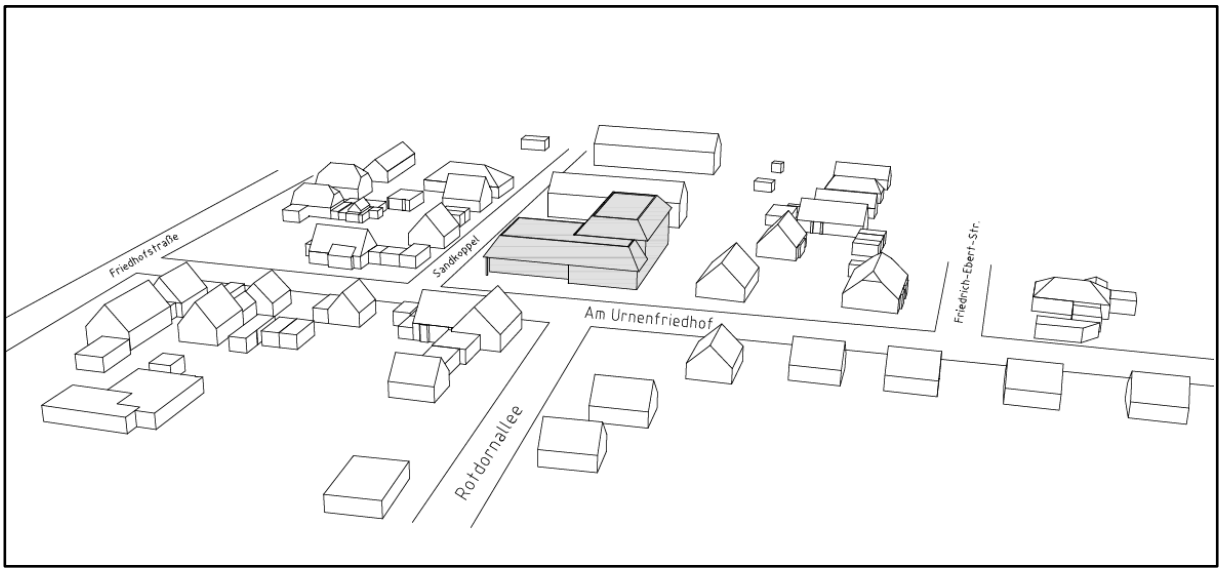


Abb. 6 Oben: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes in der Straßenflucht „Am Urnenfriedhof“



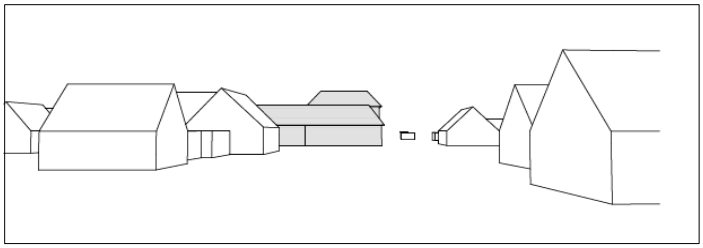
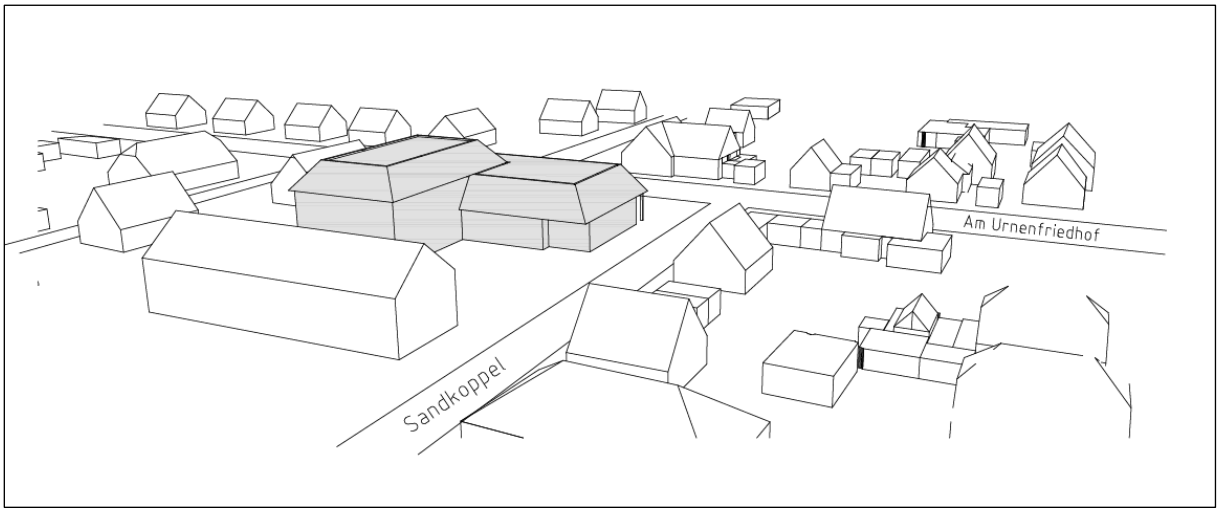


Abb. 7: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes aus Blickrichtung der Rotdornallee in Richtung Vorhaben.



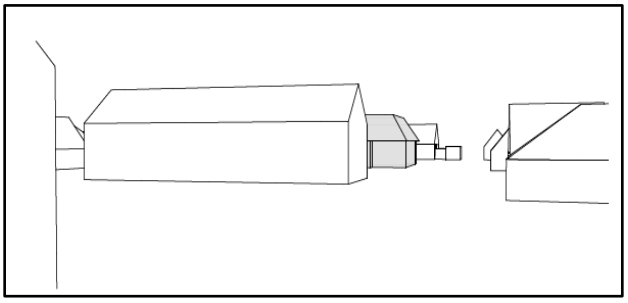


Abb. 8: Animation zur Stellung des künftigen Gebäudes aus Blickrichtung der Straße Sandkoppel in Richtung Vorhaben.

3.3 Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Das Plangebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO** ausgewiesen. Entsprechend der unterschiedlichen Gebäudehöhen ist das Wohngebiet in zwei Teilgebiete gegliedert:

Für das **Teilgebiet WA 1** wird eine **zweigeschossige, offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,00 m über Fahrbahnniveau „Am Urnenfriedhof“** festgesetzt.

Für das **Teilgebiet WA 2** wird eine **dreigeschossige, offene Bauweise mit Begrenzung der Gebäudehöhe auf 12,00 m über Fahrbahnniveau „Sandkoppel“** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Dichte** wird im Teilgebiet WA 1 mit einer **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6** und im **Teilgebiet WA 2 mit 0,6** festgesetzt. Damit wird die nach § 17 (1) BauNVO festgelegte Obergrenze der baulichen Dichte mit einer von GRZ 0,4 für allgemeine Wohngebiete überschritten. Für eine angemessene Verdichtung mit einem gleichzeitig noch tragfähig zu gestaltenden wirtschaftlichen Konzept für die Gesamtanlage ist eine entsprechende Überbauung erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Durch die Staffelung der Gebäudehöhen, die differenzierten Festsetzungen über die maximalen Gebäudehöhen und die Anordnung der Gebäudeteile mit den nach Süden und Südwesten ausgerichteten Freianlagen ist die höhere bauliche Dichte auch städtebaulich verträglich. Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** für beide Teilgebiete liegt bei 1,0. Festgesetzt werden somit Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen. Auf eine Festsetzung der Gebäudetypen und gestalterischen Vorgaben wird verzichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die Unterbringung der **erforderlichen Stellplätze wird eine Fläche parallel der Straße „Sandkoppel“ ausgewiesen**. In dieser Fläche ist die Herstellung von 14 Stellplätzen möglich. Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück an der Straße „Am Urnenfriedhof“ ausgewiesen. Diese liegen in der Nähe des Eingangs und sind vor allem für das Personal vorgesehen.

3.4 Erschließung und Versorgungsinfrastruktur

Das Plangebiet ist über die Straße „Am Urnenfriedhof“ an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßensystem angebunden.

Der Stellplatznachweis für den Wohnungsbau erfolgt ausschließlich auf den Grundstücken und nicht im öffentlichen Straßenraum. Es wird ein Stellplatzschlüssel von 0,2 je Wohneinheit/Pflegeinheit in Ansatz gebracht.

Das Plangebiet wird an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen der Straßen „Sandkoppel“ und „Am Urnenfriedhof“ an das öffentliche Netz angeschlossen.

3.5 Belange des Denkmalschutzes

Betroffene Belange des Denkmalschutzes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Das Archäologische Landesamt weist auf das grundsätzliche Gebot nach § 15 DSchG hin:

„Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. „

3.6 Kosten

Der Gemeinde Schacht-Audorf entstehen durch die Verwirklichung der Planung keine Kosten. Die Regelungen mit dem Investor werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag getroffen.

Gemeinde Schacht-Audorf, den

.....

(Bürgermeisterin)