

Bebauungsplan

„Hahnenäcker – 4. Änderung“
Stadt Möckmühl, Landkreis Heilbronn



Begründung

12. Oktober 2021

Inhalt

1.	Allgemeines	3
1.1	Planungsgebiet	3
1.2	Gesetzliche Grundlage	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Planungsanlass	3
2.2	Beschleunigtes Verfahren	4
2.3	Änderung des Flächennutzungsplanes	5
2.4	Verfahrensablauf	6
2.5	Umweltprüfung und Eingriffsregelung	6
3.	Beschreibung des Baugebietes	8
3.1	Lage des Baugebietes	8
3.2	Größe des Baugebietes	9
3.3	Grundstücksverhältnisse	9
3.4	Aktuelle Nutzung / Bestand	9
3.5	Schutzgebiete	10
3.6	Denkmalschutz	10
3.7	Altlasten	10
3.8	Hochwasserschutz	10
3.9	Immissionsschutz	10
4.	Geplante bauliche Nutzung	11
4.1	Allgemeines	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	11
4.3	Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Bauweise, bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche	12
4.5	Abstandsflächen	12
5.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	13
5.1	Verkehr	13
5.2	Wasserversorgung	13
5.3	Abwasserbeseitigung	13
5.4	sonstige Versorgungseinrichtungen	13
6.	Naturhaushalt und Umweltschutz	14
6.1	Naturhaushalt	14
	Eingriffsregelung	14
	Grünordnung	14
	Versiegelung der Flächen	14
	Luft- und Lärmemission	15
6.2	Umweltschutz	15

1. Allgemeines

1.1 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ liegt im östlichen Stadtgebiet von Möckmühl, nördliche der Reichertshäuserstraße. Der Geltungsbereich der 4. Änderung ist deckungsgleich mit dem, im ursprünglichen Bebauungsplan „Hahnenäcker“, festgesetztem Sondergebiet und hat eine Größe von ca. 4,3 ha.

1.2 Gesetzliche Grundlage

Die rechtlichen Grundlagen für 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ sind:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017, das zuletzt durch Art. 9 des Gesetzes vom 10. Sept. 2021 geändert worden ist.

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017, die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dez. 1990, die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 geändert worden ist.

die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2018.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Planungsanlass

Für die Grundstücke mit der Flur Nummer 4322, 4322/1 und 4322/2 (Gemarkung Möckmühl) liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Dieser sieht im Geltungsbereich der 4. Änderung (Fl.Nr. 4322, 4322/1 und 4322/2) eine Sondergebietsnutzung für Krankenhäuser vor.

Seit der Schließung des Krankenhauses (zuletzt betrieben durch die SKL Kliniken Heilbronn GmbH) im Jahr 2018 ist das Gebäude ungenutzt. Es ist davon auszugehen, dass für das leerstehende Gebäude eine künftige Nutzung als Krankenhaus (mittel als auch langfristig) auszuschließen ist.

Gerade kleinere (im ländlichen Raum angesiedelte) Krankenhäuser können den gegenwärtigen wirtschaftlichen Druck nicht mehr bewältigen.

Hohe Kosten im Unterhalt (Personal und Instandhaltung, etc.) und sehr hohe Anschaffungskosten für medizinische Geräte bringen, in Verbindung mit den permanent steigenden Anforderungen an die Kliniken (möglichst alle medizinischen Fachgebiete sollen angeboten werden; das entsprechende Fachpersonal und die benötigten Geräte für jedes Fachgebiet müssen unabhängig von der Größe eines KH zur Verfügung stehen), auch große Krankenhäuser regelmäßig an wirtschaftliche Grenzen.

Um auch in kleineren Städten und Gemeinden eine ausreichende medizinische Versorgung zu gewährleisten, werden in Zukunft Ärztehäuser und Notfallambulanzen eine immer größere Rolle spielen.

Mit der Eröffnung des Gesundheitszentrum Möckmühl am Hahnenäcker 1 ist die gesundheitliche Grundversorgung für Möckmühl sichergestellt. Im Gesundheitszentrum sind ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ), eine Orthopädie und eine Notfallpraxis (Notfallambulanz) integriert.

Der Bedarf einer Krankenhausnutzung auf den im Planungsgebiet (4.Änderung) liegenden Grundstücken (Fl. 4322, 4322/1 und 4322/2) ist Aufgrund der oben angeführten Erörterungen nicht mehr gegeben.

Um das bestehende Krankenhausgebäude einer neuen Nutzung zuführen zu können ist es nötig den geltenden Bebauungsplan zu ändern (**Wiedernutzbarmachung § 13a BauGB**).

Die für das Sondergebiet mögliche Nutzung als Krankenhaus wird durch die weiteren Nutzungsarten „Gesundheitseinrichtungen, Pflegeeinrichtungen“ ergänzt. Dadurch wird auch dem bereits realisierten Gesundheitszentrum planungsrechtlich Genüge getan.

Der Stadtrat der Stadt Möckmühl hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ in der Stadtratssitzung am **11.09.2021** beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB).

2.2 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². (§ 13a BauGB)

Nachweis der maximal zulässigen Grundfläche :

Grundstücksgrößen :

Fl. Nr. 4322	39.940 m²
Fl. Nr. 4322/1	24 m²
Fl. Nr. 4322/2	3.662 m²
Gesamtfläche	43.626 m²

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ setzt eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 (gemäß BauNVO § 19, Abs. 2) fest.

maximal zulässige Grundfläche gemäß BauNVO § 19, Abs. 1-3 :

Fl. Nr. 4322	39.940 m ² x 0,4	15.976 m ²
Fl. Nr. 4322/1	24 m ² x 0,4	10 m ²
Fl. Nr. 4322/2	3.662 m ² x 0,4	1.465 m ²
Gesamtfläche		17.451 m ²

Die maximal zulässige Grundfläche, gemäß BauNVO § 19, Abs.2, ist mit 17.451 m² wesentlich geringer als die, für das beschleunigte Verfahren, festgesetzte maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m².

Gemäß § 13a (BauGB) ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen:

1. wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Vorhaben, welche eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 und Landesrecht Baden-Württemberg bedingen, sind nicht geplant.

2. wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

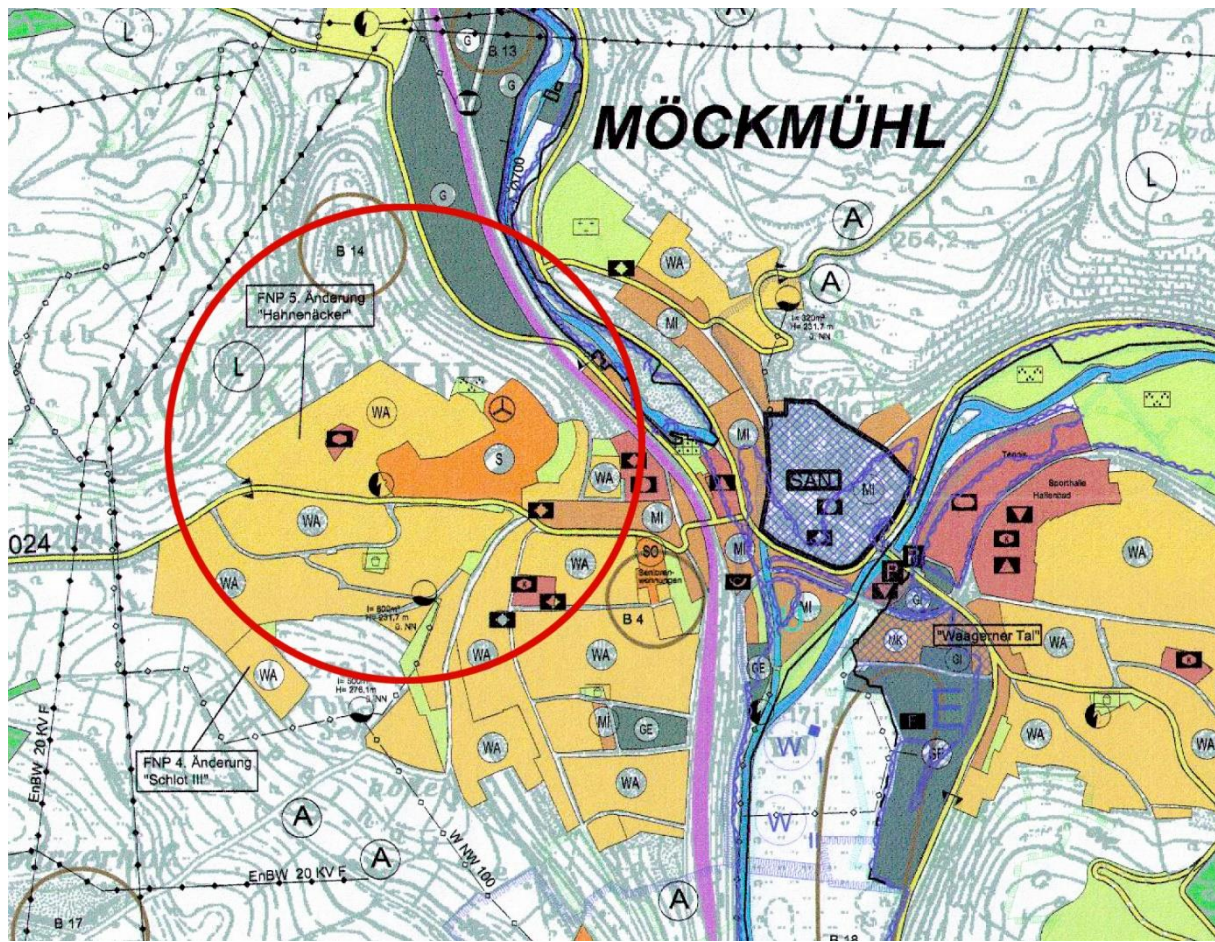
Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauBG sind erfüllt.

2.3 Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 BauGB

Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Im vorliegenden Fall wird der bestehende Bebauungsplan in seinen Grundsätzen nicht geändert, sondern nur um weitere Nutzungsarten ergänzt. Die Sondergebietsnutzung bleibt erhalten.

Der aktuell rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Möckmühl sieht für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ Sondergebietsflächen vor. (siehe Planausschnitt Seite 6)



Planausschnitt Flächennutzungsplan Möckmühl

2.4 Verfahrensablauf

In beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrensvorschriften gemäß § 13 Abs. 2 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB im Rahmen einer ortsüblichen, öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Parallel dazu werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie sämtliche Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

2.5 Umweltprüfung und Eingriffsregelung

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Punkt 1 BauGB wird der §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB angewendet und von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit ein weiterer Eingriff in die Natur und Landschaft vermieden werden.

Vom Gesetzgeber wurde deshalb festgelegt, dass Baurechte, die durch Bebauungspläne der Innenentwicklung bis maximal 20.000 m² (bebaubarer) Grundfläche geschaffen werden, keine Eingriffe darstellen.

Die Eingriffsregelung ist somit für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. (§ 1a, Abs. 3 Satz 5 + § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Beschreibung des Baugebietes

3.1 Lage des Baugebietes



Das Planungsgebiet liegt in der Stadt Möckmühl. Die Stadt Möckmühl gehört zum Landkreis Heilbronn.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ grenzt im Süden an die Reichertshäuserstraße und ein Wohngebiet. Nördlich und westlich liegt das Wohngebiet des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“. Im Osten schließt eine Grünanlage an das Planungsgebiet an.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung wird durch die folgenden Grundstücke umschlossen. (im Norden beginnend im Uhrzeigersinn aufgelistet)

Fl. Nr. : 5247, 5174/2, 5174/3, 5174/4, 5174/5, 5175, 5176, 5178, 4328/2, 4328, 4339, 4340, 4341, 4348, 4347/3, 4347/2, 4347/1, 4346/2, 4346/4, 4346/5, 4346/1, 4369/1, 4369, 4371 und 5723 (Reichertshäuserstraße)

3.2 Größe des Baugebietes

Das Planungsgebiet umfasst die folgenden Grundstücke :

Fl. Nr. : 4322, 4322/1, 4322/2

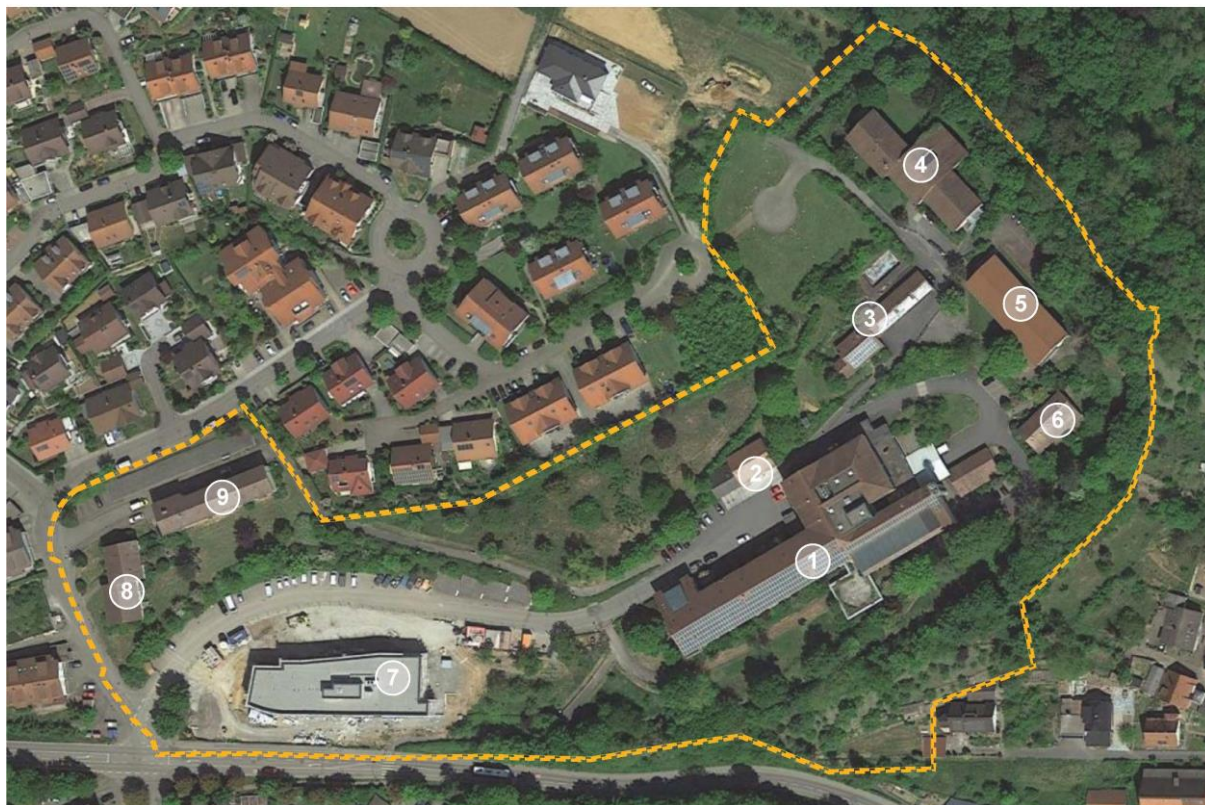
Grundstücksgrößen :

Fl. Nr. 4322	39.940 m ²
Fl. Nr. 4322/1	24 m ²
Fl. Nr. 4322/2	3.662 m ²
Gesamtfläche	43.626 m ²

3.3 Grundstücksverhältnisse

Die Grundstücke mit den Flurnummern 4322, 4322/1 und 4322/2 befinden sich im Eigentum der SLK Kliniken Heilbronn GmbH.

3.4 Aktuelle Nutzung - Bestand



1. Bestandsgebäude des Krankenhauses + Nebengebäude – im Moment ungenutzt
2. BRK Rettungsstation (Rettungswagen + Personalräume)
3. Ehem. Hausmeisterwohnung jetzt als Einfamilienhaus mit angrenzenden Lagerflächen genutzt
4. Ehemalige Schwesternschule vom Krankenhaus – derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt
5. Ehemaliges Schwesternwohnheim vom Krankenhaus – derzeit als Flüchtlingsunterkunft genutzt
6. Ehemalige HNO-Praxis derzeit leerstehend
7. Neubau des Gesundheitszentrums Möckmühl. Das Gesundheitszentrum wurde Anfang 2021 eröffnet.
8. Mehrfamilienwohnhaus
9. Mehrfamilienwohnhaus

3.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes sowie der EU- Vogelschutzrichtlinie und der Richtlinie 92/43/EWG (FFH – Richtlinie / Flora Fauna Habitat) werden von der Planung nicht berührt.

3.6 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg oder die untere Denkmalschutzbehörde. Das Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg – BW DSchG ist zu beachten. Die aufstehenden Gebäude sind nicht unter Denkmalschutz.

3.7 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

3.8 Hochwasserschutz

Überflutungsflächen liegen nicht im Planungsgebiet. Auch in den an das Planungsgebiet angrenzenden Grundstücken sind keine Überflutungsflächen bekannt.

3.9 Immissionsschutz

Die in der DIN 18005 - 1 Beiblatt 1 (Schallschutz im Städtebau) beschriebenen Orientierungswerte für Sondergebietsnutzungen werden eingehalten. Grenzüberschreitende Schienen- und Straßenlärmpegel liegen nicht vor. Durch den entfallenen Hubschrauberlandeplatz werden künftig keine Immissionen durch Fluglärm verursacht.

4. Geplante bauliche Nutzung

4.1 Allgemeines

Um dem bestehenden Krankenhausgebäude eine neue Nutzung zuführen zu können, wird der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan „Hahnenäcker“ im Bereich der 4. Änderung von Sondergebiet „Krankenhaus“ in Sondergebiet „Krankenhaus, Gesundheitseinrichtungen und Pflegeeinrichtungen“ geändert.

Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, das leerstehende Krankenhausgebäude und die umgebenden zum ehem. Krankenhaus gehörenden Nebengebäude einer neuen Nutzung zuzuführen, welche nicht zwangsläufig einer Krankenhausnutzung zuzuordnen ist.

Die TTC Development GmbH & Co. KG (Berlin) beabsichtigt das Krankenhausgelände zu erwerben um in dem bestehenden Krankenhausgebäude ein Pflegeheim zu realisieren.

Aufgrund der derzeitigen Pflegesituation in Deutschland sind Plätze in Pflegeheimen immer noch schwer zu bekommen. Wartezeiten von 1-2 Jahren sind keine Seltenheit und für die Betroffenen, die dringend einen Platz in einem Pflegeheim benötigen, sind die Zeiten des Wartens teilweise unzumutbar. Wenn möglich versuchen Familienangehörige die Betroffenen zu pflegen - nicht selten überschreiten die Familienangehörigen in solchen Situationen aber die Grenzen des Belastbaren. Betroffenen, die aufgrund des Pflegegrades oder der familiären Ausgangssituation nicht durch Angehörige gepflegt/unterstützt werden können sind auf einen ambulanten Pflegedienst angewiesen oder eben auf einen Platz in einem Pflegeheim. Wobei zu berücksichtigen ist, dass ein ambulanter Pflegedienst keine Vollzeitpflege leisten kann, welche bei manchen Betroffenen bereits nötig ist.

Auf die allgemein bekannten Probleme des demografischen Wandels in Deutschland (Alterung der Bevölkerung) wird hier nicht weiter eingegangen.

Aufgrund der funktionellen Aufteilung des bestehenden Krankenhausgebäude bietet es sich an, die vorhandene Struktur zu nutzen und in ein Pflegeheim umzubauen.

Gerade in Zeiten von extrem hohen Baukosten ist der Umbau eines bestehenden Gebäudes, dessen Funktion sich nicht grundlegend von der geplanten Nachnutzung unterscheidet, einem Neubau vorzuziehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet „Krankenhaus, Gesundheitseinrichtungen und Pflegeeinrichtung“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte Grundflächenzahl in Verbindung mit der als Höchstmaß zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Für das gesamte Planungsgebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ wird eine GRZ mit 0,4 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4.4 Bauweise, bauliche Gestaltung, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Planungsgebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 kann die maximale Länge, der in § 22 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Hausformen maximal 100 Meter betragen.

Ausnahmsweise können Gebäudelängen von mehr als 100 m zugelassen werden, wenn:

- die Hauptgebäude nicht länger als 100m sind und durch gestalterisch deutlich untergeordnete Zwischengebäude verbunden werden.
- die Querschnittsflächen des Zwischengebäudes höchstens 50% der Querschnittsfläche des angrenzenden Hauptgebäudes beträgt
- der Hausgrund des Zwischengebäudes um min. 25% der Traufhöhe des angrenzenden Hauptgebäudes gegenüber dem Hausgrund des Hauptgebäudes zurückgesetzt ist.
- die Firsthöhe des Zwischengebäudes mindestens 2,5m niedriger ist, als die des angrenzenden Hauptgebäudes.
- die Abstandsflächen sind gemäß § 5 und § 6 der LBO einzuhalten.

Die durch Gebäude überbaubare Grundstücksfläche ist im Planteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der im Planteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes markierten Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächen sind entsprechend § 5 und § 6 der LBO zu berücksichtigen.

Ausnahmsweise können Garagen und Stellplätze auch außerhalb der im Planteil markierten Baugrenzen zugelassen werden.

4.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen sind gemäß § 5 und § 6 der LBO (Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt mehrfach geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2018.) nachzuweisen.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ erfolgt über die Straße „Hahnenäcker“ welche an die Reichertshäuserstraße anschließt.

Der ruhende Verkehr wird über die vorhandenen Parkplätze sichergestellt. Zusätzliche Parkplätze können bei Bedarf geschaffen werden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 601 Haltestelle Möckmühl Kreiskrankenhaus und durch den ca. 900 m entfernten Regionalbahnhof Möckmühl gegeben.

5.2 Wasserversorgung

Das Planungsgebiet ist bereits erschlossen. Die Wasserversorgung der Grundstücke im Planungsgebiet erfolgt über die Trinkwasserleitungen der Stadt Möckmühl.

Die Wasserversorgung der Stadt Möckmühl wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz der Stadt Möckmühl sichergestellt. Die Versorgung mit Trinkwasser ist technisch und wirtschaftlich seitens der Stadt gegeben.

5.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Mischsystem.

Mit dem geschilderten Entsorgungssystem ist eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung gewährleistet.

5.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung erfolgt durch die Netze BW GmbH. Entsprechende Leitungen sind in ausreichender Qualität und Quantität vorhanden.

Ebenso ist die Gasversorgung über Bestandsleitungen sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen erfolgt über die Deutsche Telekom AG.

6. Naturhaushalt und Umweltschutz

6.1 Naturhaushalt

Das Plangebiet liegt weder in einem Landschaftsschutz- noch Naturschutzgebiet. Es liegen auch keine Daten über Natur- und Bodendenkmäler nach dem Naturschutzgesetz (NatSchG) LSA vor.

Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete nach EU- Recht im Plangebiet.

Für die Umsetzung von geplanten Baumaßnahmen (Baufeldfreimachung, Rodung von Gehölzen) ist zu beachten, dass gemäß § 39 BNatSchG Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit von 01. März bis 30. September zum Schutz der Brutvögel nicht entfernt bzw. abgeschnitten werden dürfen.

Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, die im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt sind oder als zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Grünordnung

Die unbefestigten Flächen sind generell gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hahnenäcker“ sind zu beachten.

Versiegelung der Flächen

Aktuell ist das Planungsgebiet der 4. Änderung bereits durch die vorhandene Bebauung und deren Nebenanlagen versiegelt. Eine weitere Versiegelung ist aufgrund der Umnutzung nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang wird auf den Punkt 2.1.8 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen.

Es ist davon auszugehen, dass Eingriffe in den Naturhaushalt, über die bereits erfolgten Eingriffe hinaus, nicht stattfinden werden.

Luft- und Lärmemission

Hinsichtlich der Lärm- und Schadstoffemission ist davon auszugehen, dass vor allem durch die Umnutzung des Krankenhausgebäudes in ein Pflegeheim sowohl die Belastungen der Luft durch Schadstoffe als auch die Lärmbelastungen für das gesamte Gebiet reduziert werden.

Krankentransporte, Besucherverkehr und Lieferverkehr sollten durch die Umnutzung reduziert werden. Die durch den Hubschrauberlandeplatz verursachten Belastungen für die Luft und Lärmbelastungen entfallen.

6.2 Umweltschutz

Der Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung künftiger Generationen miteinander in Einklang bringen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Eine menschenwürdige Umwelt soll gesichert werden, die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen und zu entwickeln. Auch in Verantwortung für den Klimaschutz, sowie der städtebaulichen Gestalt des Ortes- und Landschaftsbildes sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB)

siehe Punkt 6.1 Naturhaushalt

Nürnberg den 12.10.2021