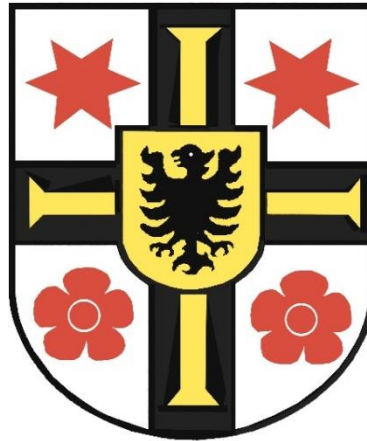


Große Kreisstadt Bad Mergentheim

Main-Tauber-Kreis



Bebauungsplan

**„Sondergebiet Diabetesdorf“, 1. Änderung
Bad Mergentheim - Althausen**

Begründung

Stand 22.01.2019



Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung	3
2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)	3
3. Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich.....	4
4. Planinhalte und Festsetzungen.....	4



1. Erfordernis und Anlass der Planaufstellung

Der Betreiber des Diabetesdorfes hat im Zusammenhang mit einer beantragten Teilung des Grundstücks zur Veräußerung der Wohngebäude Im Brunntal 11-14 mit Schreiben vom 10.09.2018 die Änderung des Bebauungsplans „Sondergebiet Diabetesdorf“, Althausen beantragt.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ist der Personenkreis für die Nutzung der Wohngebäude derzeit auf Patienten beschränkt. Zusätzlich zu dieser therapeutischen Wohnform soll auch für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, wie beispielsweise Studierende eines Dualen Studiengangs, Auszubildende, Praktikanten, Monteure und Berufspendler eine temporäre Wohnnutzung zugelassen werden. Damit kann ein Leerstand der Gebäude vermieden und eine adäquate Nachfolgenutzung zugelassen werden. Eine formale Bebauungsplanänderung ist erforderlich, weil die Grundzüge der Planung (Art der baulichen Nutzung) berührt sind und damit eine Genehmigung der gewünschten Nutzung im Wege einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erteilt werden kann.

2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB)

Mit Ausnahme der o.g. Ausweitung des Personenkreises für temporäre Wohnnutzungen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert beibehalten werden. Es handelt sich somit um eine unselbstständige Änderung des Bebauungsplans. Nachdem für die bereits bebauten Grundstücke lediglich eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit eröffnet werden soll, kann eine Änderung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung i.S. von § 13 a BauGB erfolgen.

Die Flächenbegrenzung der zulässigen Grundfläche auf max. 20.000 m² ist aufgrund der Grundstücksgröße des Flst. Nr. 4425 (alt) von 5.554 m² eindeutig eingehalten. In den Planbereich einbezogen werden zusätzlich der Weg Flst. Nr. 4426 mit 235 m² sowie eine kleine Teilfläche der Straße Im Brunntal. Auf einen Teil der Verfahrensschritte, wie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange kann verzichtet werden. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, Umweltbericht nach § 2 a BauGB und zusammenfassender Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die ökologische Eingriffsregelung ist ebenfalls nicht anzuwenden. Durch die Bebauungsplanänderung sind keinerlei negative Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher entbehrlich.

Die Bebauungsplanänderung soll sich auf den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans beziehen.

Der Gemeinderat hat am 29.11.2018 beschlossen, die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen.



Begründung

3. Bestandssituation und räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Althausen im Anschluss an die Wohngebäude an der Straße Im Brunntal. Über diese Straße ist das Sondergebiet auch verkehrlich erschlossen.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Grundstücke überplant:

Vollständig einbezogen: Flst. Nr. 4425 (nach Teilung Flst. Nr. 4425 neu und 4425/3),
Flst. Nr. 4426 (Weg);

Teilweise einbezogen: Flst. Nr. 4428/1 (Straße Im Brunntal).

Maßgebend ist der Übersichtsplan zum Geltungsbereich des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 1.000 vom 22.01.2019.

Der Planbereich ist bereits mit einem Mehrzweckgebäude, vier Wohngebäuden für therapeutische Zwecke sowie Parkplätzen bebaut.

Die Zufahrt sowie die Nutzung, Unterhaltung und ggfs. Erneuerung der in Flst. Nr. 4425 (neu) verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen wurden über eine Baulast zugunsten des neu gebildeten Grundstücks Flst. Nr. 4425/3 gesichert.

4. Planinhalte und Festsetzungen

Durch die Bebauungsplanänderung wird lediglich der Personenkreis für eine temporäre Wohnnutzung ausgeweitet. Zusätzlich zur therapeutischen Wohnnutzung für Patienten dürfen die Wohngebäude auch Personengruppen mit spezifischem Wohnbedarf i.S. von § 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB zur vorübergehenden Wohnnutzung zur Verfügung stehen. Die Gebäude sind bereits auf die besonderen Bedürfnisse dieser Personengruppen eingerichtet. Die Zimmer (bisher für jeweils 2 Patienten) sind mit Küchen, Toiletten und Duschen ausgestattet, sind aber nicht für eine dauerhafte Wohnnutzung ausgelegt, so dass sie sich für eine vorübergehende Belegung gut eignen.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Sondergebiet Diabetesdorf“ (Rechtskraft 18.03.1995) bleiben unverändert gültig.

Bad Mergentheim, 16.10.2019

gez.

Udo Glatthaar

Oberbürgermeister