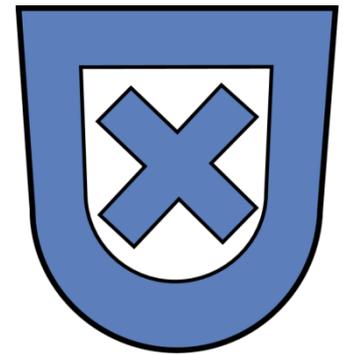


## Stadt Ellingen



## Begründung

### Vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“

### Neubau eines Ärztehauses

Fl.-Nr. 787/150 (TF) und 787/45 (TF) Gemarkung Ellingen

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Planungsrechtliche und örtliche Gegebenheiten
3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereiches
4. Bauliche Nutzung
5. Erschließung
6. Immissionen
7. Umweltbericht
8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege

#### Anlage:

Ausgleichsflächenberechnung mit Eingrünung- und Ausgleichsplan  
Untersuchung der schalltechnischen Belange  
Vorhabens- und Erschließungsplan  
GaStellV: Anlage über Zahl der notwendigen Stellplätze

Verfasser:

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO		
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur		
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin		
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur		
		
Münchener Straße 88 91154 Roth	Tel: 09171/89 55 372	Fax: / 89 55 427
E-mail.:info@eisenberger-streb.de		

Aufgestellt: 20.08.2020

Stand: 20.08.2020

## **Anlass zur Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“**

Die Stadt Ellingen will durch die Ausweisung von Bauflächen für die Errichtung eines Ärztehauses, die Voraussetzungen schaffen, um Ärzte in Ellingen das Betreiben einer Arztpraxis zu ermöglichen, und damit die medizinische Grundversorgung in Bereich der Stadt Ellingen zu erhalten und zu stärken.

Des Weiteren soll auf dem Grundstück dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Für das angedachte Baugrundstück (Flur-Nr. 787/150 (TF) Gemarkung Ellingen) weist der bestehende Bebauungsplan „Von Hornstein Strasse“ Flächen für den Gemeinbedarf (FGb Kindergarten) aus.

Um für das Bauvorhaben die dafür notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Stadtrat Ellingen in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“ beschlossen.

## **2. Örtliche und planungsrechtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Ellingen liegt im nördlichen Bereich des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen und hat einschließlich seiner Ortsteile ca. 3.700 Einwohner. Ellingen ist über drei Abfahrten an die westlich gelegene Umgehung der B2/B13 angeschlossen. Die Staatsstraße St 2389 führt durch das Stadtgebiet. Die Eisenbahntrasse Treuchtlingen – Nürnberg verläuft westlich der Ortslage.

Ellingen ist im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken als zentraler Ort der Kategorie bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum dargestellt. Die zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen.

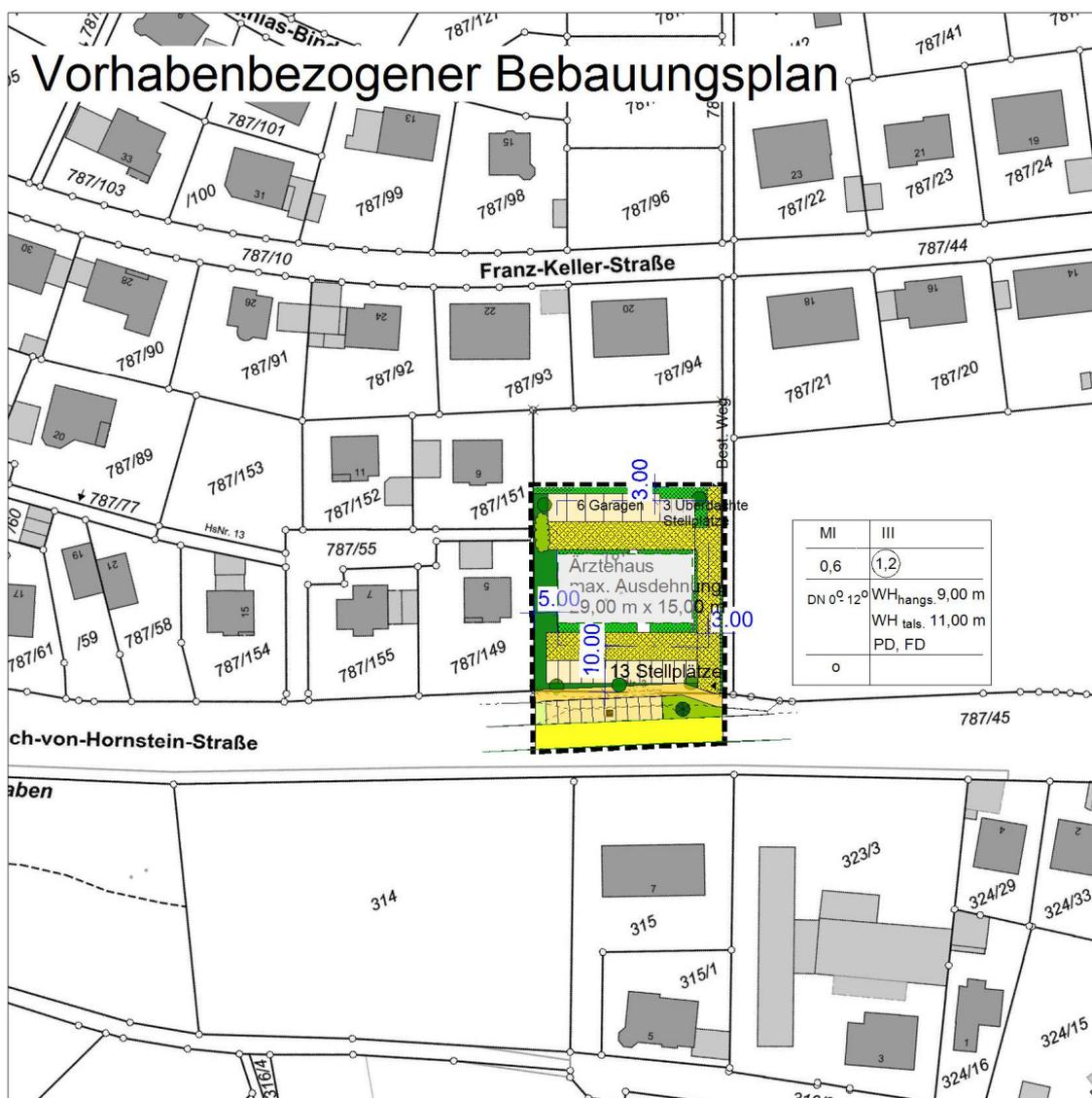
Ellingen soll als Kleinzentrum zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, zur Sicherung und Herstellung einer gleichwertigen und flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung innerhalb der aufgabenbezogenen zentralörtlichen Ausstattung bevorzugt entwickelt werden. Die Einzelhandelszentralität, die Arbeitsplatzzentralität, die Ausstattung mit den Gütern

und Dienstleistungen des Grundbedarfs und die Versorgungszentralität sind möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des mit Schreiben vom Landratsamt Weißenburg- Gunzenhausen Az. AL5 vom 01.08.2000 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Ellingen. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

### 3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“ hat eine Größe von ca. 2250 m<sup>2</sup>



Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“ liegt zwischen der Franz-Keller-Straße und der Von-Hornstein-Straße. Das Gelände ist nach Süden geneigt. Im Norden und im Osten schließt bestehende Wohnbebauung an. Im Osten befindet sich die Schulsport-anlage der Grund- und Mittelschule Ellingen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Ellingen

Flurstück	Eigentümer
Teilfläche 787/150	Stadt Ellingen
Teilfläche 787/45	Stadt Ellingen

#### **4. Bauliche Nutzung**

Die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein Strasse“ liegt im derzeit rechtswirksamen Bebauungsplan in der für den Gemeinbedarf (FGb) ausgewiesenen Fläche.

Art der baulichen Nutzung:

Mischgebiet MI gemäß Baunutzungsverordnung – BauNVO §1 und §6 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017

Maß der baulichen Nutzung:

Zulässig als Obergrenze sind im Bereich des Mischgebietes 3 Vollgeschosse (Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und 2. Obergeschoss).

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,60 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

#### **5. Erschließung**

Die Erschließung für den Bereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde bereits hergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Alle erforderlichen Anschlüsse sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

## **6. Immissionen**

In der Bauleitplanung sind nach §1 Abs. 6 Nr.1 Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten. Es ist daher zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach §3 Abs. 1 BimSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet ist ein Ärztehaus sowie Garagen und oberirdische Stellplätze vorgesehen. Im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst befinden sich schutzbedürftige Nutzungen.

Daher wurde die Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit dem Titel „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Von Hornstein-Straße“ für den geplanten Neubau eines Wohn- und Ärztehauses in Ellingen“ der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH und der Bezeichnung „LA19-380-G01-E01“ mit dem Datum 31.08.2020 entnommen werden.

## **7. Umweltbericht**

Der Umweltbericht nach §2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis einer Umweltprüfung in Bezug auf die Belange der Umwelt. Die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt in der Umweltprüfung.

Abweichend vom Regelverfahren wird beim vereinfachten und beim beschleunigten Verfahren (zwingend) von der Umweltprüfung und damit auch vom Umweltbericht abgesehen. Dies betrifft besonders Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Dennoch sollen die umweltrelevanten Parameter angesprochen und gegebenenfalls gegeneinander abgewogen werden.

Die Auswirkungen auf Tiere u. Pflanzen sind im Planungsbereich erheblich, da die GRZ erhöht wurde und so eine höhere Flächenversiegelung erfolgt. Ein Ausgleich wird über eine entsprechende Ausgleichsfläche erbracht, die den Eingriff

kompensiert.

Bei den Faktoren Boden und Wasser ist ebenfalls durch den erhöhten Versiegelungsgrad eine Kompensation nur über eine Ausgleichsfläche möglich. Wobei Wasser in den offenen Fugen von Rasengittersteinen und von den Pflasterflächen abgeleitet im Randgrün versickern kann. Teilbereiche auf Dachflächen die begrünt sind tragen zum Regenrückhalt bei und bieten gerade wärmeliebenden Insekten Nahrung und Lebensraum. Mit dem belebten Oberboden wird sparsam und umweltschonend umgegangen.

Luft und Klima sind durch die Baumaßnahme nicht unmittelbar beeinträchtigt, wobei CO<sup>2</sup> durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in erhöhtem Maße gebunden wird.

Das Landschaftsbild – Stadtbild wird, durch eine im Straßenraum wirksame Eingrünung von Bäumen I. Ordnung, positiv beeinflusst und der bestehende Straßencharakter fortgeführt.

Auf den Menschen und seine Gesundheit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da durch die Schaffung eines Ärztehauses die medizinische Nahversorgung im bestehenden Baugebiet gefördert und somit ein verbessertes Wohnumfeld entsteht.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Maßnahme nicht betroffen.

Emissionen durch die Baumaßnahme sind nicht zu erwarten und alle baubedingten Abfälle werden fachgerecht entsorgt.

Die Erzeugung von erneuerbaren Energien mit Hilfe von Solarzellen und Sonnenkollektoren ist zulässig.

Durch die Beschreibung der Schutzgüter ergibt sich die Wechselwirkung als eigenständiges Schutzgut. Der Istzustand – einjährig angelegte Blumenwiese auf ehemals intensiv genutztem Grünland wird durch die Bebauung zerstört. Ausgleich erfolgt entsprechend der erhöhten GRZ auf einer gesonderten Fläche gemäß der BayKompV (Bayrische Kompensationsverordnung).

## **8. Grünordnung, Naturschutz u. Landschaftspflege**

### **Flächenausgleich zur geänderten GRZ (Grundflächenzahl), nach Bebauungsplanänderung vom ..... durch die Stadt Ellingen.**

Durch die Bebauungsplanänderung vom 20.08.2020 wurde die GRZ von ehemals 0,4 auf 0,6 erhöht, was einen zusätzlichen Ausgleich nach der BayKompV (Bayerische Kompensationsverordnung) erfordert.

Da durch die Planung eine Überschreitung der GRZ erfolgt ist, kann die Differenz (GRZ 0,6 – Planung abzüglich 0,4 – durch ehemals Bebauungsplanfestlegung bereits ausgeglichen) von 0,2 durch die vereinfachte Vorgehensweise, ohne Berechnung nach Wertpunkten herangezogen werden. D. h. von der neu hinzu gekommenen versiegelten Fläche, sind 30 % als Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Das bedeutet den Nachweis von rund 210 qm Ausgleichsfläche, was sich in Form einer Streuobstwiese- junge Ausprägung anbietet. (Überschreitung der GRZ durch Planung 700 qm hiervon 30 % Ausgleichsflächennachweis)

Die vorgegebene Eingrünung ist bebauungsplankonform und trägt nicht zum Ausgleich bei.

Es wurde bei der Ausgleichsflächenberechnung das Maximum an zu versiegelnder Fläche herangezogen.

In der Grünordnung werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert, welche die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren.

Die Eingriffsmaßnahme ist entsprechend der BayKompV (Bayrische Kompensationsverordnung) auszugleichen.

Aufgestellt:  
Roth, den 20.08.2020

ARCHITEKTUR- UND INGENIEURBÜRO		
Dipl.- Ing. Univ. Martin Eisenberger, Beratender Ingenieur		
Dipl.- Ing. (FH) Renate Eisenberger, Architektin		
Dipl.- Ing. (FH) Robert Streb, Bauingenieur		
		
Münchener Straße 88 91154 Roth	Tel: 09171/89 55 372	Fax: / 89 55 427
E-mail: info@eisenberger-streb.de		