

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/434/2014**

Referat:	Baureferat	Datum: 04.07.2014
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:
Weitere Beteiligte:		

Beratungsfolge	Termin	
Marktgemeinderat Wendelstein	31.07.2014	öffentlich

### **Aufstellung des Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 36 "Seniorenzentrum Wendelstein an der Sperbersloher Straße" Billigung der Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Sachverhalt:**

Der Marktgemeinderat hat sich schon mehrfach mit der Errichtung eines Seniorenzentrums auf den gemeindlichen Grundstücken im Bereich Ecke Am Kohlschlag/Sperbersloher Straße befasst. Für das geplante Vorhaben sind nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes erforderlich. Der Marktgemeinderat hat daher in der Sitzung am 30.04.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan W 36 gefasst. Mit der Planfertigung wurde das Architekturbüro Kollischon beauftragt.

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes für ein Verwaltungsgebäude der Diakonie mit Ambulanz, ein Senioren- und Pflegeheim, Flächen für betreutes Wohnen und evtl. allgemeinen Wohnungsbau.

Zwischenzeitlich wurden die Bebauungsplanunterlagen für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erstellt. Die Unterlagen müssen im weiteren Verfahren ergänzt werden, da Grundlagen wie die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung und ein Immissionsschutzgutachten derzeit noch erstellt werden.

Mit dem Verfahren sollte jedoch aus Zeitgründen trotzdem begonnen werden. Die fehlenden Unterlagen werden dann beim nächsten Verfahrensschritt (Öffentliche Auslegung) eingearbeitet und berücksichtigt.

Aufgrund der möglichen immissionsschutzrechtlichen Probleme durch die Lage des geplanten allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem Gewerbegebiet W 16, wurde den Bebauungsplanunterlagen eine Alternativplanung beigefügt. Hierbei wurde das Mischgebiet (Gebäude der Diakonie) zwischen Gewerbegebiet W 16 und geplanten allgemeinen Wohngebiet angeordnet.

Nachdem sich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Umgriff des Bebauungsplanes geringfügig geändert hat und bei der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet ergänzt

wurde, wird der Umgriff und der Inhalt des Bebauungsplanes nochmals beschrieben.

**Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 03.07.2014 folgenden Beschlussvorschlag gefasst:

**I. Der Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt**

im Westen durch die Straße Am Kohlschlag, Grundstück Fl.Nr. 1082/5 Gemarkung Wendelstein,  
im Norden durch die nördlichen Grenzen der Grundstücke Fl.Nrn. 987, 989 verlängert durch das Grundstück Fl.Nr. 991 Gemarkung Wendelstein bis zur Straße Am Kohlschlag,  
im Osten durch die östliche Grenze des Grundstückes Fl.Nr. 987 Gemarkung Wendelstein,  
im Süden durch die Sperbersloher Straße, Fl.Nr. 1362 Gemarkung Wendelstein,

und umfasst aus der Gemarkung Wendelstein die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 987, 989, 990, 991 T und 1362/27.

Der Bauleitplan hat nachfolgenden Inhalt:

Ausweisung eines Mischgebietes und eines Allgemeinen Wohngebietes für ein Verwaltungsgebäude der Diakonie mit Ambulanz, ein Senioren- und Pflegeheim, Flächen für betreutes Wohnen und evtl. allgemeinen Wohnungsbau.

**II. Der Marktgemeinderat billigt zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung folgende Planunterlagen:**

Planblatt mit Festsetzungen vom 18.06.2014,  
Begründung mit Umweltbericht vom 18.06.2014.

**Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

Bebauungsplanunterlagen Stand 18.06.2014

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister