

Öffentliche Bekanntmachung

Bekanntmachung zur 3. öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften "Wohnen an der Waldach"

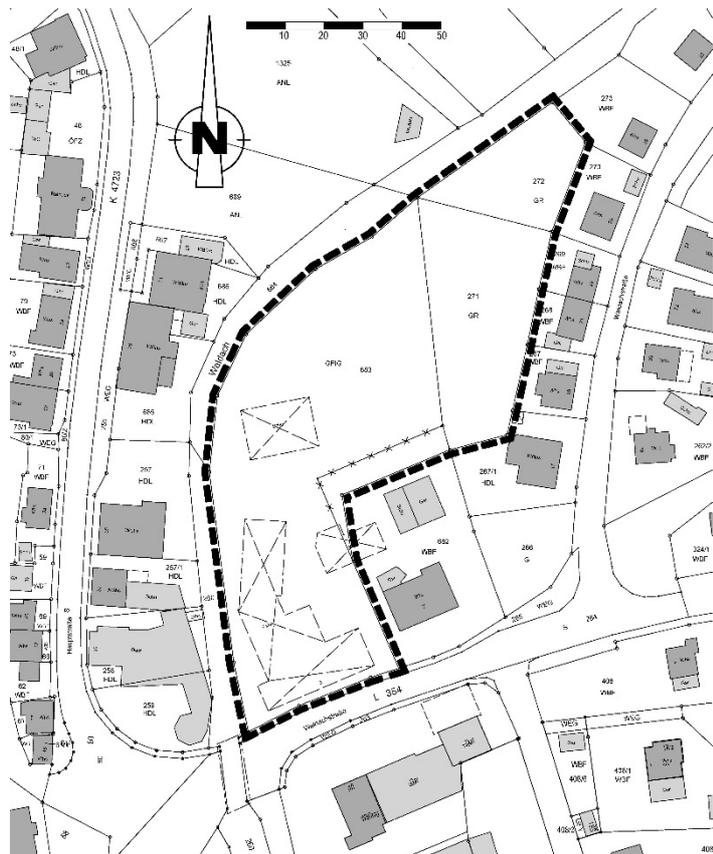
Der Gemeinderat der Gemeinde Waldachtal hat in seiner öffentlichen Sitzung am 22. September 2020 den Entwurf zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Wohnen an der Waldach" in der Fassung vom 02.09.2020 gebilligt und beschlossen, diesen auf Grund von Änderungen in der Planung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB und § 74 (7) LBO nochmals erneut öffentlich auszulegen (3. Auslegungsbeschluss).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und einem

Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB sowie der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Umweltverträglichkeits-Prüfung im Sinne des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften erstreckt sich auf den im Lageplan vom 02.09.2020 umrandeten Bereich. Der Planbereich umfasst eine Fläche von 7.220 m², mit den Flurstücken Nr. 683, 271 und 272.

Der Planbereich ist im folgenden Kartenausschnitt (schwarzgestrichelt umrandet) dargestellt.



Anlass der Planung / Planungsziele

Im Bereich des ehemaligen „Granzow“-Fabrikgeländes wurden die bisherigen Gebäude abgebrochen. Auf den freigewordenen Flächen der Gewerbebrache und den anschließenden Grundstücken entlang der Waldach soll an der Waldachstraße ein Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Pflegeheim mit einem Café-Gastronomiebetrieb errichtet werden.

Grundsätzliches Planungsziel ist die Errichtung eines Pflegeheims mit Café-Gastronomiebetrieb und einem barrierefreien Mehrfamilienwohnhaus. Im nördlichen Bereich des Grundstücks sind im Pflegeheim sowohl Langzeit-, Kurzzeit- und Verhinderungspflege als auch eine integrierte Tagespflege angedacht. Es ist geplant, dass das Haus mit den Gärten im Innenhof beispielsweise auch für Menschen mit Demenz eingerichtet sein wird. Angrenzend an die Waldachstraße soll ein barrierefreies Mehrfamilienhaus entstehen. Die darin befindlichen seniorengerechten Eigentumswohnungen können das Dienstleistungs-Angebot des Pflegeheims in Anspruch nehmen und sind damit für ein Leben von Senioren in den eigenen vier Wänden eingerichtet. Im vorderen Bereich zur Waldachstraße ist durchaus auch ein Dienstleistungsangebot denkbar und angedacht (beispielsweise Arztpraxis, Logopädie, Physiotherapie, Frisör oder ähnliches).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ortsmitte – 1.Änderung“. Dieser Bebauungsplan setzt im südlichen Bereich ein „Mischgebiet“ und im nördlichen Bereich eine „Parkanlage“ fest.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, soll der bestehende Bebauungsplan teilweise aufgehoben und durch den „neuen“ Bebauungsplan „Wohnen an der Waldach“ für den Planbereich ersetzt werden.

Die folgenden, wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind verfügbar und können im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

Naturschutzfachliche Einschätzung - Zusammenfassung

MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG

VÖGEL

Die Vogelkartierung ergab verschiedene Brutreviere ubiquitärer Vogelarten im Vorhabensgebiet sowie in dessen Umgebung. Es ist davon auszugehen, dass diese Vogelarten bei Bebauung des Gebiets im Umfeld wieder genügend geeignete Bruthabitate finden. Zudem werden mit Bebauung neue Gehölzstrukturen angelegt, sowie artenreiche Wiesen entwickelt, sodass wieder geeignete Brut- und Nahrungshabitate zur Verfügung stehen.

Um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchgeführt werden.

FLEDERMÄUSE

Das Artenspektrum der Fledermäuse beschränkt sich an diesem Ort nur auf eine Art, die Zwergfledermaus. Dem Fund des einzelnen, sehr alten Kotpellets einer Langohrfledermaus wird keine weitere Bedeutung beigemessen. Möglicherweise wurde der Dachbereich vor vielen Jahren einmalig als Fraßplatz aufgesucht.

Es gibt in dem Gebäudekomplex einige Männchenquartiere und ein größeres Quartier, das aber erst nach der Wochenstubenzeit besetzt wurde (Schwärmquartier). Die Nachkontrolle im Jahr 2019 ergab auch keine weitere längerfristige Nutzung des Quartiers.

Um einen Verbotstatbestand ausschließen zu können, müssen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung durchgeführt werden.

Fazit:

Bei Berücksichtigung und Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung ist davon auszugehen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 – 3 ausgelöst werden.

Hochwasserschutz

Nach der Hochwassergefahrenkarte liegt das Plangebiet Großteils entlang der Waldach innerhalb des Überschwemmungsgebietes nach HQ100. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen.

In Abstimmung mit dem LRA – Wasserwirtschaftsamt wurde im Zuge der Neuschaffung von Überschwemmungsflächen im Plangebiet die derzeitige Abgrenzung bei Hochwasser HQ100 angepasst.

Mit Schreiben LRA vom 21.02.2020 wurde hierzu die wasserrechtliche Plangenehmigung erteilt.

Immissionsschutz

Die Kern Immobilien GmbH & Co. KG plant die Errichtung eines Pflegeheims und eines Wohn- und Geschäftshauses an der Waldachstraße in Waldachtal.

Vom Bauvorhaben gehen Geräusche aus, die in der Nachbarschaft und am Bauvorhaben einwirken. Es handelt sich dabei um den Zu- und Abfahrtsverkehr von Pkw und Lkw, den Warenumschlag am Pflegeheim und die Außengastronomie des Cafés. Auf das Bauvorhaben wirken zudem Geräusche anderer Betriebe und Anlagen ein. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die Tankstelle Schweizer mit Shop und Waschanlage sowie den Parkplatz an der Hauptstraße 33/35 für Apotheke, Arztpraxen und King Kebap Imbiss.

Die Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft und am Bauvorhaben wurden berechnet und beurteilt. Sie sind in der Stellungnahme Az. 9164-08-B der ACCON GmbH vom 01.09.2020 dokumentiert.

Demnach sind aus Sicht des Immissionsschutzes keine Konflikte zu befürchten, wenn die in der Satzung festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Erneute öffentliche Auslegung

Die erneute öffentliche Auslegung findet in Form einer Planaufgabe im Erdgeschoss des Rathauses Tumlingen (Theodor-Heuss-Str. 10, 72178 Waldachtal) **vom 19.10.2020 bis 20.11.2020** (je einschließlich) während der üblichen Öffnungszeiten statt. Dabei wird Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planung gegeben.

Während der erneuten Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen im **Bürgerbüro** des Rathauses Tumlingen abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Hinweis:

Bei Erläuterungsbedarf bezüglich der Planung ist es sinnvoll einen Termin zu vereinbaren. Terminvereinbarungen sind unter folgender Nummer 074439634-13 oder per Email finkbeiner@waldachtal.de möglich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Elektronische Information

Der Inhalt der Bekanntmachung und die Unterlagen können unter folgender Adresse im Internet eingesehen werden: www.waldachtal.de

Waldachtal, den 02.10.2020

Annick Grassi, Bürgermeisterin