

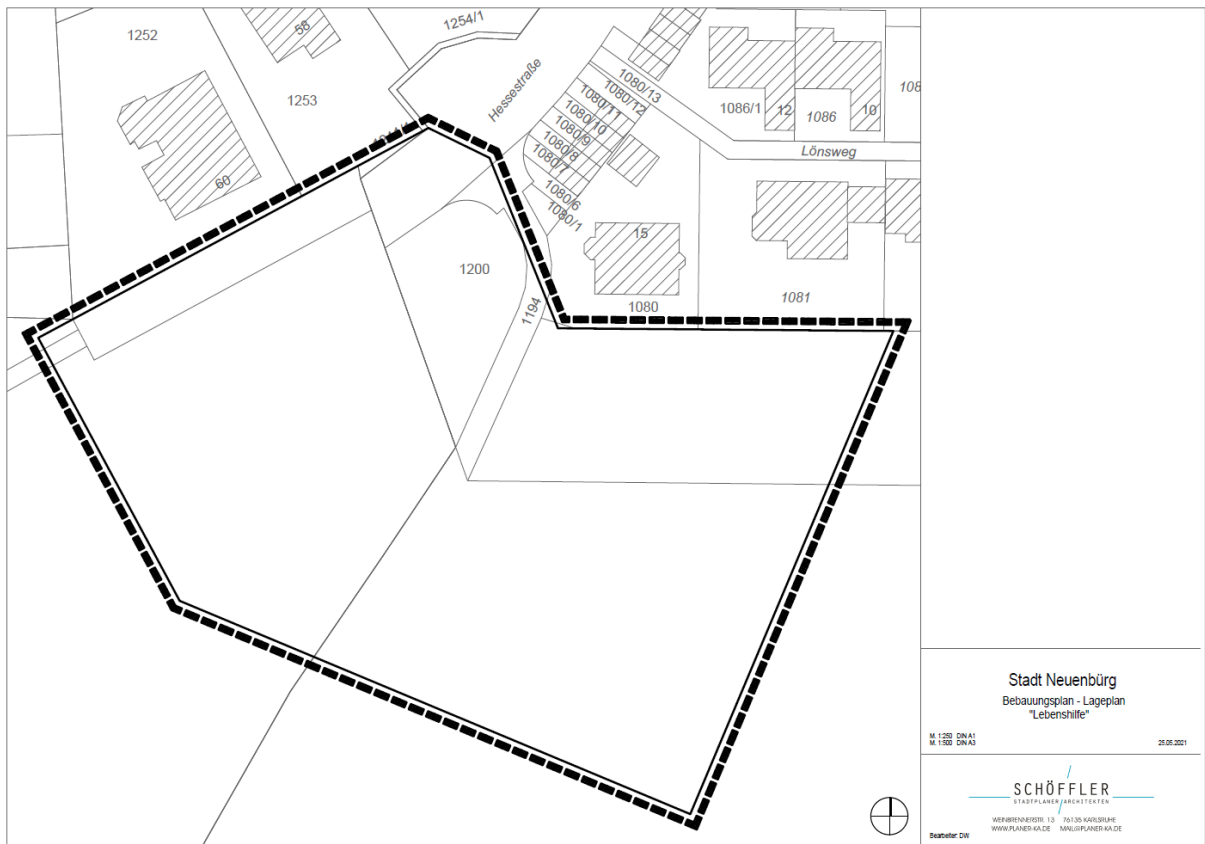
Planerfordernis

Das bestehende Wohnheim der Lebenshilfe in der Hornsgrindestraße 21 ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Vorschriften der aktuellen Landesheimbauverordnung. Diese sieht vor, dass in Wohnheimen keine Mehrbettzimmer mehr belegt werden dürfen. Die aktuell ca. 30 BewohnerInnen des Wohnheims leben überwiegend in Einzelzimmern, teilweise aber auch in Zwei- und Dreibettzimmern. Eine entsprechende Anpassung des Grundrisses ist im bestehenden Gebäude und am jetzigen Standort nicht möglich. Zudem können die Brandschutzvorschriften aktuellen nur durch Gerüstanbauten erfüllt werden, die keine dauerhafte Lösung darstellen können. Aus diesen Gründen und zur Sicherung dieser Nutzung in der Stadt Neubürg, ist ein Neubau des Wohnheims der Lebenshilfe notwendig.

Der Neubau soll am südlichen Ende der Hessestraße, unweit des aktuellen Standorts des Wohnheims, entstehen. Zum einen spricht für diesen Standort, dass die BewohnerInnen des Wohnheims weiterhin in ihrer gewohnten Nachbarschaft leben können. Zum anderen kann die Entwicklung des Grundstücks ein erster Schritt in der Entwicklung des möglichen Neubaugebietes Buchberg IV sein.

Als planungsrechtliche Grundlage und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist dafür die Aufstellung des Bebauungsplans „Lebenshilfe“ erforderlich.

Insgesamt umfasst der Geltungsbereich des Plangebiets eine Fläche von ca. 0,83 ha. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.



Bebauungsplanverfahren

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB kann bei Außenbereichsflächen angewendet werden, die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen.

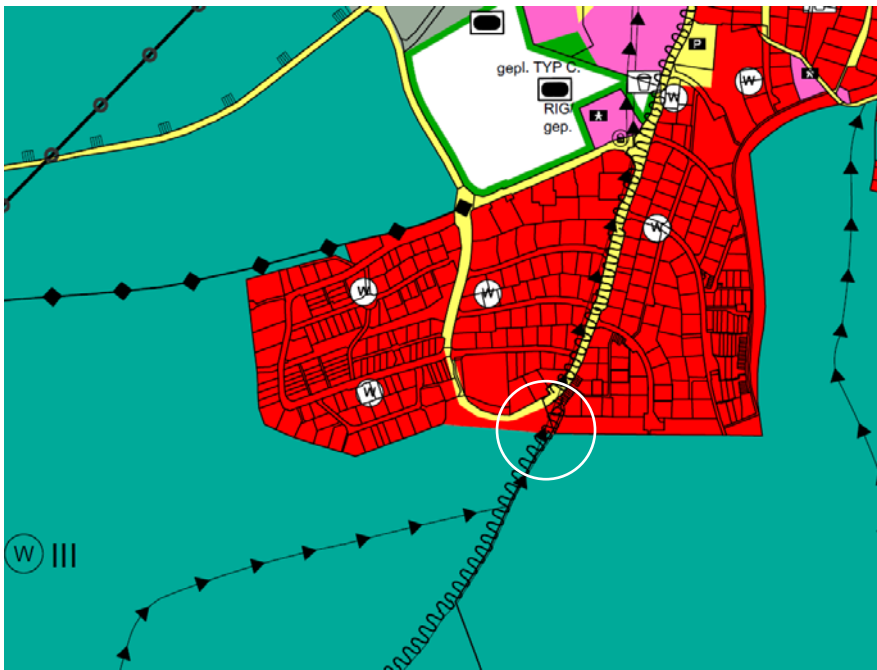
Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Es handelt es sich um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § (6) Nr. 7b BauGB
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Die Grundflächen liegen unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 qm.

Deshalb kann das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/ Engelsbrand ist der Bereich zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Wald dargestellt. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB kann ein Bebauungsplan, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.



Artenschutz

Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein artenschutzrechtliches Gutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.

Erschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Hessestraße erschlossen. Für die Ver- und Entsorgung wird das Vorhaben an die bestehenden Netze angeschlossen.