

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Talheim
Gemarkung: Talheim

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

„Pflege- und Seniorenheim, 1. Änderung“

Begründung

ENTWURF

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Talheim und umfasst das bestehende Pflege- und Seniorenheim „Alexander-Stift“ in der Hundsbergstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Flste. Nr. 5212/1, 5212/2 und 5212/4 mit einer Fläche von ca. 0,7 ha.

2. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß § 1 (3) und § 2 (1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan „Pflege- und Seniorenheim“, der im Jahr 2018 aufgestellt wurde (Rechtskraft 10.12.2018). Die Gebäude sind errichtet worden und bis heute in Betrieb. Innerhalb des Pflegeheims wurden Räumlichkeiten für eine Tagespflege vorgesehen, welche jedoch nie in Betrieb gehen konnte. Die Räume sind seither ungenutzt.

Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass die örtliche Hausarztpraxis diese Räume anmieten möchte. Der dazu notwendige Antrag auf Nutzungsänderung ist zunächst jedoch zurückgestellt worden, da aus baurechtlicher Sicht keine Genehmigung erteilt werden kann. In Abstimmung mit dem Landratsamt Heilbronn soll eine Änderung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, um die Genehmigungsfähigkeit der Nutzungsänderung zu erreichen. Im Rahmen der Änderung soll der detailliert festgelegte Nutzungskatalog, der im Rahmen der Sondergebietsfestsetzung durch den geltenden Bebauungsplan getroffen wird, entsprechend erweitert werden.

Durch die Einrichtung einer Arztpraxis in den Räumen des Pflege- und Seniorenheims werden die Belange der Gesundheits- und Daseinsvorsorge für die Gemeinde Talheim insgesamt gefördert. Die Planung steht somit im Einklang mit den kommunalen Entwicklungszielen, die Aufstellung des Bebauungsplans ist in diesem Sinne erforderlich.

3. Städtebauliche Zielsetzung und Planung

Ziel der Planung ist es, den geltenden Bebauungsplan so zu ändern, dass eine planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit für eine Arztpraxis im Plangebiet gegeben ist.

Dies erfolgt durch eine textliche Ergänzung der geltenden Festsetzung zur „Art der baulichen Nutzung“ (vgl. Nr. 5.1). Der Nutzungskatalog für das Sondergebiet wird so erweitert, dass zusätzlich zum bisherigen Umfang auch Räume für Arztpraxen zulässig sind.

Um eine inhaltlich schlüssige Änderung zu erhalten wird dazu die Festsetzung Nr. 5.1 zur Art der baulichen Nutzung komplett, d.h. auch die Regelungen für die Wohngebietsflächen (WA), textlich neu festgesetzt.

Darüber hinaus wird für die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegt, dass diese ihre Gültigkeit behalten. Dies gilt auch für die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten örtlichen Bauvorschriften.

Die Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplans werden ebenfalls in die vorliegende Änderung übernommen.

Durch die Ausgestaltung der Änderung ergibt sich eine kompakte, auf das städtebaulich erforderliche Mindestmaß reduzierte, Bauleitplanung. Dies ist ausreichend, um das planerische Ziel zu erreichen.

4. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Bebauungsplanverfahren wird als Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt, da es sich eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs und die Anforderungen hinsichtlich der maximalen Grundfläche nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sind deutlich erfüllt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durch die Planung nicht zu beachten.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Entsprechend der gesetzlichen Ermächtigung in § 13a (2) BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen.

Die Belange des Artenschutzes sind durch die gegenständliche Änderung des Textteils nicht betroffen, so werden z.B. keine Änderungen an der äußeren Gestalt des Gebäudes ausgelöst. Durch die allgemein geltenden Regelungen mit artenschutzfachlichem Bezug (z.B. jahreszeitliches Rodungsverbot von Gehölzen) sind die Belange des Artenschutzes ausreichend beachtet.

Die Starkregenrisikovorsorge ist durch die Änderung nicht tangiert, da diese sich nur auf die Art der baulichen Nutzung beschränkt. Es ergeben sich keine Änderungen an der Gebäudekubatur, die eine Auswirkung auf den Starkregenabfluss haben könnten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 14.04.2026

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung