



**1. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Östlich der Höchstadter Straße und Auracher Bergstraße“**

**Begründung
23. Mai 2024**

**Stadt.
Quartier**

Teil 1. Städtebauliche Planung	3
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung.....	3
2 Festsetzungen des Bebauungsplans	4
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Art der baulichen Nutzung	4
2.3 Maß der baulichen Nutzung.....	4
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	4
2.5 Ruhender Verkehr, Allee	5
2.6 Anpflanzen von Bäumen und Dachbegrünung.....	6
2.7 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften.....	6
3 Nachrichtliche Übernahmen	7
Teil 2. Verfahren, Abwägung, Rechtsgrundlagen	8
1 Verfahren	8
2 Abwägung der Belange	8
3 Rechtsgrundlagen	9

Teil 1. Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung oder einer drohenden Behinderung, Kreisvereinigung Erlangen Höchststadt (West) e. V. - im Folgenden: Lebenshilfe - hat vom Institut Notre Dame de Vie, Haus der Einsamkeit mit Sitz in Weisendorf, unter anderem die Flurstücke 58, 55/2 und 53/9 in der Gemarkung Weisendorf erworben. Auf dem Flurstück 58 befindet sich ein Begegnungs- und Seminarhaus. Das steht im Einklang mit der derzeitigen Festsetzung des Bebauungsplans, der ein sonstiges Sondergebiet „Tagungs- und Bildungsstätte“ ausweist. Die Lebenshilfe will das bestehende Gebäude umbauen und erweitern und als Einrichtung zur Unterbringung, Förderung, Betreuung und Integration von Menschen mit Behinderung / Erkrankung oder einer drohenden Behinderung / Erkrankung aller Altersstufen nutzen. Auch eine Einrichtung, die der Unterbringung und zugleich der Betreuung bzw. Pflege alter Menschen dient, soll zulässig sein. Aufgrund der neuen Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebiets ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Ziel der geplanten Maßnahmen ist die Schaffung von Ersatzwohneinheiten für ambulantes und stationäres Wohnen für einen Großteil der derzeitigen Wohneinheiten des WAB LebensRaums im Landkreis Erlangen Höchststadt, die den Bestimmungen der Verordnung zur Ausführung des Pflege- und Wohnqualitätsgesetzes und Weiterbildung in der Pflege und Hebammenkunde (AVPfleWoqG) nicht mehr entsprechen und aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht angepasst werden können.

Der Standort Edith Stein Haus im Zentrum von Weisendorf - in fußläufiger Nähe zur bereits im Gewerbegebiet Ost des Marktes Weisendorf bestehenden AUTEK - entspricht den Zielen der Sozialraumorientierung des WAB LebensRaums. Die AUTEK ist eine Abteilung der Aurach-Werkstatt (Werkstatt für behinderte Menschen) ebenfalls unter der Trägerschaft der Lebenshilfe. Sie bietet mit industrieller Auftragsbearbeitung aus unterschiedlichen Branchen sozialversicherungspflichtige Dauerarbeitsplätze auf dem 2. Arbeitsmarkt sowie berufliche Qualifizierung und Rehabilitation im Berufsbildungsbereich. Zudem gibt es in der AUTEK die Möglichkeit der beruflichen Rehabilitation im Grund- und Aufbaukurs des Berufsbildungsbereichs.

Mit der Schaffung sowohl ambulanter als auch stationärer Wohnformen im Zentrum von Weisendorf bietet die Lebenshilfe durch die avisierte Maßnahme perspektivisch erstmals ihren in der AUTEK beschäftigten Menschen die Möglichkeit, in direkter Nähe zu Ihrem Arbeitsplatz zu wohnen und zukünftig auch fußläufig Ihren Arbeitsplatz erreichen zu können.

Um hierzu optimale Wohnformen bieten zu können, soll das Edith-Stein-Haus barrierefrei umgebaut werden. Die avisierten Maßnahmen (vornehmlich Umbauten in nicht unter Denkmalschutz stehenden Bereichen des Bestands, sowie bauliche Maßnahmen im derzeitigen, von außen nicht einsehbaren Innenhofbereich) wurden bereits im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Erlangen Höchststadt, dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, dem Büro Topos team Nürnberg, sowie der Verwaltung des Marktes Weisendorf vorgestellt und einvernehmlich abgestimmt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Standortentwicklung schaffen. Im Zuge der Planänderung soll außerdem die Zufahrt zum Weisendorfer Schloss in Gestalt einer Allee aufgewertet werden. Schließlich sollen zusätzliche Stellplätze errichtet und Bäume gepflanzt werden.

2 Festsetzungen des Bebauungsplans

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Festsetzung zum Geltungsbereich stellt klar, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans, welcher der ursprünglichen Planfassung vom 04.08.1992 zu Grunde lag, unverändert auch für die 1. Änderung gilt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 8.100 m² oder 0,81 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs liegen die Flurstücke 53/5, 53/9, 55/2, 56 (teilweise) und 58 (teilweise) der Gemarkung Weisendorf.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Änderung der Nutzungsart bezieht sich nur auf das sonstige Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ursprünglich waren Zweckbestimmung und zulässige Nutzung auf eine Tagungs- und Bildungsstätte beschränkt. Nach den Ausführungen in Kapitel 1 soll die Zweckbestimmung deutlich erweitert werden, und allgemein Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ermöglichen. Nach den textlichen Festsetzungen schließt dies ausdrücklich auch Gebäude, die der Pflege und Betreuung ihrer Bewohner dienen, sowie Büro- und Wohnnutzungen, die den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke untergeordnet sind, mit ein.

Mit dem erweiterten Nutzungsspektrum wird der Standort auf den zukünftig zu erwartenden Bedarf an sozialen Angeboten und Dienstleistungen ausgerichtet. Dadurch wird dem Interesse der Allgemeinheit und dem Gemeinwohl in besonderer Art und Weise Rechnung getragen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Zuge des Umbaus und der Sanierung des Edith-Stein-Hauses sind die vielfältigen gesetzlichen Anforderungen zu beachten, die an soziale Einrichtungen gestellt werden. Die detaillierten und differenzierten Vorgaben, beispielsweise Raumgrößen für Bewohnerinnen und Bewohner, lassen sich nur dann nachweisen, wenn zusätzlich der Innenhof des Hauses bebaut werden kann. Nach ersten überschlägigen Berechnungen ist daher eine maßvolle Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 auf 0,6 erforderlich. Gleiches gilt sinngemäß sowohl für den Ausbau des Dachgeschosses als auch die Nutzung des Innenhofes, sodass die Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,6 steigt.

Trotz der Anhebung von GRZ und GFZ liegen die Nutzungsmaße weit unter den Orientierungswerten für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, welche für sonstige Sondergebiete gelten (GRZ 0,8; GFZ 2,4). Außerdem wird die bauliche Verdichtung nach außen nicht sichtbar, weil sie sich entweder in der vorhandenen Gebäudehülle abspielt (Dachausbau), oder im sichtgeschützten Innenhof. Insgesamt sind die Anpassungen einerseits fachlich erforderlich und andererseits städtebaulich verträglich. Sie haben keine nachteiligen Auswirkungen für Dritte.

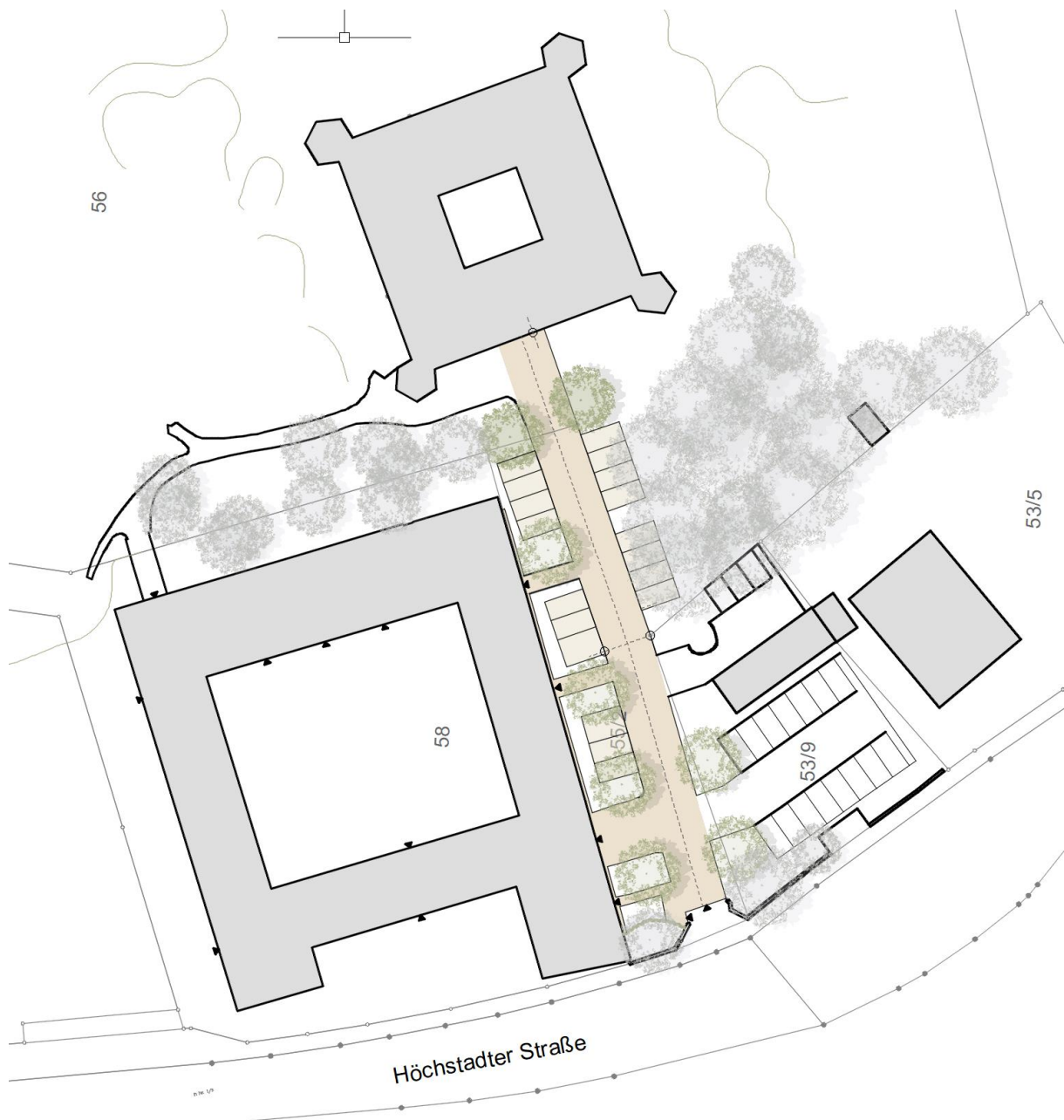
2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Aufgrund der baulichen Nutzung des Innenhofs entfällt die innere Baugrenze innerhalb des Edith-Stein-Hauses. Ansonsten ist in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans eine überbaubare Grundstücksfläche für Garagen eingetragen, die nicht in Anspruch genommen wurde, und die auch in Zukunft nicht benötigt wird. Die zu streichenden Baugrenzen werden in der Planzeichnung mit blauen Kreuzen markiert.

2.5 Ruhender Verkehr, Allee

Vor dem Edith-Stein-Haus setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Fläche für ruhenden Verkehr fest (P), die in dieser Form nicht hergestellt wurde, und deshalb wie die vorgenannten überbaubaren Grundstücksflächen gestrichen wird.

In den Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde der Vorschlag geäußert, die Parksituation neu zu ordnen, und dabei die Sichtbeziehung zum Schloss Weisendorf zu verbessern und durch eine alleeartige Gestaltung aufzuwerten. Außerdem soll die Zahl der Stellplätze nach Möglichkeit vergrößert werden. Der Markt Weisendorf hat diese Anregungen aufgegriffen und das folgende Gestaltungskonzept entwickeln lassen.



© Stadt.Quartier, Mai 2024

Basis der Neugestaltung ist eine Sichtachse zwischen dem Eingangstor zum Gelände und dem Haupteingang des Schlosses, die vor dem Edith-Stein-Haus leicht abknickt. Dadurch kann die Zufahrt zum Flurstück 56 (Schloss) vollständig auf denjenigen Grundstücken angeordnet werden, die der Lebenshilfe gehören. Die im Gestaltungsplan dargestellten acht Stellplätze (2*4) rechts bzw. südlich der Zufahrt sind hingegen auf dem Flurstück 56 angeordnet. Sie müssen nicht, dürfen aber hergestellt werden.

Mit dem Wechsel aus Parkständen und dazwischen angeordneten Laubbäumen entsteht gleichermaßen eine attraktive Vorzone zum Edith-Stein-Haus wie auch eine hochwertig gestaltete Anbindung des Weisendorfer Schlosses an die Höchstadter Straße.

Der bestehende Parkplatz südlich (rechts) der Zufahrt bleibt erhalten. Hier ist keine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

2.6 Anpflanzen von Bäumen und Dachbegrünung

Um die Allee, die ihren Endpunkt in zwei Bestandsbäume vor dem Schloss findet, herstellen zu können, müssen die Festsetzungen des Bebauungsplans im Rahmen der 1. Änderung punktuell angepasst werden. Dies betrifft in erster Linie die Ausweisung von Flächen für Stellplätze (St; rote Strichlinie) und das Anpflanzen von neuen Bäumen. Der Neupflanzung von sechs Bäumen steht die Rodung eines Bestandsbaums gegenüber, womit die Gesamtbilanz positiv ausfällt.

Der Innenhof des Edith-Stein-Hauses soll mit einem Flachdach versehen werden, was der Bebauungsplan explizit vorsieht. Flachdächer eignen sich in besondere Weise für den Einsatz der Dachbegrünung. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Flachdächer mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 25 m² extensiv oder intensiv zu begrünen und zu pflegen sind, bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm.

Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Außerdem tragen sie zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotop, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes aus.

Die Wahlfreiheit zwischen extensiver und intensiver Begrünung soll dem Umstand Rechnung tragen, dass in Zeiten des Klimawandels die nährstoffarmen extensiven Begrünungen nicht per se landschaftsökologisch wertvoller sind. Einfach-intensive Begrünungen mit einer Substratstärke von z. B. 18 cm sind tendenziell resistenter gegenüber hoher Sonneneinstrahlung, insbesondere wenn sie mit Maßnahmen der Regenrückhaltung verbunden werden, und können deshalb für längere Zeit ein Nahrungsangebot für Tiere wie Vögel und Schmetterlinge bereitstellen.

Der Flächenanteil der Dachbegrünung an der Gesamtfläche des Daches muss mindestens 50 % betragen, damit die positive Wirkung der Dachbegrünung zum Tragen kommt. Eine Ausnahmeregelung trifft Vorsorge für den Fall, dass die Einhaltung aus technischen Gründen nicht bzw. nicht in dem gewünschten Umfang möglich ist.

2.7 Festsetzungen zur Gestaltung / Örtliche Bauvorschriften

Aus städtebaulich-architektonischen Gründen und im Hinblick auf die Belichtung des Bestandsgebäudes ist die Bebauung des Innenhofs des Edith-Stein-Hauses nur mittels eines Flachdaches vorstellbar.

Die Festsetzung Walmdach (WD) für diesen Teil des Plangebiets wird deshalb um das Flachdach (SD) ergänzt. Textlich stellt die Bebauungsplan-Änderung klar, dass nur die neue Bebauung im Innenhof mit einem Flachdach ausgestattet werden kann.

3 Nachrichtliche Übernahmen

Das Planungsvorhaben berührt Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege ebenso wie Belange der Bodendenkmalpflege. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist in die 1. Änderung des Bebauungsplans eingebunden worden, und hat sich im Rahmen der Beteiligungsverfahren umfassend geäußert.

Da das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals D-5-6330-0112 (Archäologische Befunde des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit) liegt, wurde dem durch eine nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB Rechnung getragen. Gleiches gilt für das Baudenkmal D-5-72-164-8 als Teil des Edith-Stein-Hauses, kategorisiert als langgestreckter zweigeschossiger Walmdachbau mit Fachwerkobergeschoss und Risalit in Form einer hölzernen Laube.

Teil D der textlichen Festsetzungen gibt weitere Hinweise auf den Umgang mit der Denkmalsubstanz.

Teil 2. Verfahren, Abwägung, Rechtsgrundlagen

1 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Östlich der Höchstadter Straße und der Auracher Bergstraße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. d. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei der 1. Änderung des Bebauungsplans kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, sowohl die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen, als auch die formellen Beteiligungsverfahren (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).
- **Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:**
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Abwägung der Belange

Die Anregungen zur Bebauungsplanung, die aus den Beteiligungsverfahren stammen, werden in den zuständigen Gremien des Markt Weisendorf beraten und abgewogen. Zustimmungsfähige Anregungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Beschlussfassung über die Anregungen ist im Einzelnen den begleitenden Verfahrensakten zu entnehmen.

3 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
BayBO	Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung von 14. August 2007 (GVBl. I S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371).
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1973 (BayRS IV S 354), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. I S. 251).
Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Weisendorf	Satzung über die Herstellung und Bereitstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Weisendorf in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 2015.
Entwässerungssatzung des Marktes Weisendorf	Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Marktes Weisendorf (Entwässerungssatzung – EWS) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. November 2012, zuletzt geändert am 22. April 2015.
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. November 2023 (GVBl. S. 639).

**Stadt.
Quartier**

23. Mai 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer