

## **BEGRÜNDUNG**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

#### **1. Anlaß der Planung**

Der Vorhabenträger , die Parkinson – Klinik Wolfach GmbH & Co. KG, Kreuzbergstraße 12 – 16 , in 77709 Wolfach beantragte am 21. 04. 1999 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke Flst. Nr. 792/17, 792/31, 1074, 1075 ( Teil ), 1120, 792/25, und 792/24 .

Er beabsichtigt, auf diesen Grundstücken die Erweiterung der Parkinson–Klinik zu errichten. Ein entsprechender Vorhaben– und Erschließungsplan liegt vor.

Das Bauvorhaben ist mit der geltenden Rechtslage nicht vereinbar, weil seit Erteilung der Baugenehmigung für die Parkinson–Reha Erweiterung am 29. 05.1996 mit Gültigkeit für 3 Jahre, die geltenden Baurechtsbestimmungen geändert wurden ( BBauG § 34 ), sodaß für die geplanten Umbau– und Erweiterungsbaumaßnahmen der Parkinson–Klinik keine Anwendung der erteilten Baugenehmigung mehr gefunden werden kann.

Damit ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

#### **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vorhaben– und Erschließungsplan.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere sichergestellt werden, daß die mit der Darstellung des Lageplans überbauten Flächen und Baugrenzen, die Art der Nutzung als Sondergebiet Klinik und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Flächenanteile der Erschließung und der Eingrünung Gültigkeit erlangen als Grundlage für den Vorhaben– und Erschließungsplan.

#### **3. Vorbereitende Bauleitplanung**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der laufenden 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Klinik dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht damit dem Flächennutzungsplan.

# **BEGRÜNDUNG**

## **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Seite 2 Parkinson – Klinik Wolfach

### **4. Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung**

Die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Dieser ist nicht vermeidbar, weil die hier genannte Bauaufgabe zum wesentlichen Inhalt hat, die bestehenden Hauptnutzflächen, die dem heute üblichen Anspruch an Versorgung und Pflege der Patienten schon lange nicht mehr Rechnung tragen, durch Erweiterung an den durch die Ministerien vorgegebenen gültigen Musterraumbedarf anzupassen.

Die Flächenerweiterung bezieht sich alleine auf die vorhandene Bettenzahl, an der keine Erhöhung vorgesehen ist.

Zur Realisierung dieser fehlenden Hauptnutzflächen ist in direkter, funktionaler Anbindung an die vorhandenen Bauten im östlichen Teil des Grundstücks die Bauwerkserweiterung in Anpassung an die vorhandenen Höhenvorgaben als dreigeschossiger Hochbau mit Untergeschoß geplant.

Dabei wird eine Grundstücksfläche von ca. 800 qm überbaut, die jedoch im Bestand bereits mit ca. 500 qm als versiegelte Hof- und Parkierfläche besteht.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Erweiterung der bereits aufwendig angelegten und unterhaltenen gärtnerischen Anlage um den Klinikbestand vorgesehen, nun auch direkt anschließend an die neuen Gebäudefassaden im Süden und Osten. Dort werden Hofanteile und ein Windfang, eine Feuerwehrezufahrt und versiegelte Stellflächen der Ver- und Entsorgung zu Gunsten einer neuen Gartenanlage weichen, die großen Gehölze im südlichen und östlichen Böschungsbereich werden dabei in die Gartenanlage integriert und bleiben erhalten.

### **5. Erschließung**

Als notwendig erweisen sich folgende Erschließungsanlagen :

Die bestehende Klinikzufahrt und Treppenanlage werden von ihrer Lage vertauscht, die Zufahrtsfläche wird zugunsten einer Minderung der Fahrbahnsteigung etwas erhöht werden, auch hier werden die vorhandenen Gehölze, besonders die kräftige Linde in der neuen Gartenanlage mit zusätzlichen Pflanzungen erhalten.

Die z.Zt. an die Hoffläche anschließenden PKW-Stellplätze entfallen bis auf Flächen für Sanitätsfahrzeug und Kurzzeitparker.

Auf den Flurstücken 792/25 und 1120 entstehen auf nichtversiegelten Unterbauten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze

PKW-Stellplätze für Besucher und Personal, in ähnlicher Weise wie auf den Grundstück des westlich anschließenden Nachbarn mit Hotelbetrieb.

**BEGRÜNDUNG**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Seite 3 Parkinson – Klinik Wolfach

**Noch 5. Erschließung**

Die Empfehlung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau ist berücksichtigt worden, für Baugrubenherstellung und –sicherung erfolgt bereits eine geotechnische Beratung in der Planung bis hin zur Baudurchführung.

Der Vorhabenträger übernimmt die Aufwendungen für Planung und Ausführung der Erschließungsanlagen. Dasselbe gilt für die erforderlichen Anlagen der Ver- und Entsorgung. Entsprechende Pflichten ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

**6. Verwirklichung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, den Vorhaben- und Erschließungsplan unter positiver Mitentscheidung der Behörden und Ministerien bis zum 31.12. 2002 umzusetzen. Kommt er in Verzug, kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben werden.

Wolfach, den 14.03.2000

Moser  
Bürgermeister

