

Begründung gem. BauGB § 9, Abs. 8

zum Bebauungsplan „Zwischen den Bahnlinien“, 2. Änderungsplan in der Gemeinde Groß-Zimmern

- Entwurf -

Dieser Bericht umfasst 9 Seiten

Aufgestellt:



Ingenieurbüro L.O.P.
Dipl. Ing. (FH) Uwe Hock
Huxelstraße 9c
67551 Worms
Tel. 06241/93991-0 Fax 93991-18
Email: info@lop-ingenieure.de

Projekt-Nr.: 10/UH/BL231

Stand: 18. April 2011

Dipl. Ing. (FH) U. Hock



Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Einleitung und Planungsanlass	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
1.4	Geltungsbereich	4
1.5	Kartengrundlage / Datengrundlage	4
2	ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE	4
2.1	Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet	4
2.2	Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.2.1	Erschließung und verkehrliche Anbindung	5
2.2.2	Belange der Siedlungsentwicklung	5
2.3	Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Bodenordnung und sonstige Maßnahmen	5
2.5	Kosten	6
3	ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE	6
3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	6
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.1.3	Höhe baulicher Anlagen	6
3.1.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
3.2.1	Dächer	6
3.2.2	Nebengebäude und Garagen	6
3.2.3	Fassade	6
3.2.4	Einfriedungen	6
3.2.5	Pflanzgebote	7
3.2.6	Flächenversiegelung	7
3.3	Hinweise	7
4	UMWELTPRÜFUNG	8
	Fazit	8
5	ANHANG	9
5.1	Planerisches Konzept des Pflegeheimes	9

1 ALLGEMEINES

1.1 Einleitung und Planungsanlass

Die Gemeinde Groß-Zimmern beabsichtigt die Aufstellung 2. Änderungsplanes des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Zwischen den Bahnlinien“. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Groß-Zimmern relativ zentral.

Gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen.

Die Fläche eines bisherigen Discounter-Marktes soll umgenutzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Pflegeheimes mit ca. 110 Pflegebetten. Hierbei werden in der Gemeinde zwischen 35 und 50 Arbeitsplätze neu entstehen.

1.2 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Gemeindevertretersitzung vom 22.02.2011 beschlossen. Das Verfahren ist als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. BauGB § 13a im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Beteiligung der Bürger erfolgte durch Auslegung nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung gem. BauGB § 3 Abs. 2 in der Zeit vom _____ .2011 bis _____ .2011. Die Träger öffentlicher Bekanntmachung und die berührten Behörden wurden gem. BauGB § 4 Abs. 2 mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Die eingegangenen Anregungen wurden gerecht untereinander abgewogen und in der Sitzung der Gemeindevertretung vom _____ beschlossen. Die Benachrichtigung der Personen, die Anregungen vorgebracht haben, erfolgte mit Schreiben vom _____.

Der Bebauungsplan, einschl. Begründung, wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am _____ gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

1.3 Rechtsgrundlagen

Das Verfahren zum vorliegenden Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Folgende Rechtsgrundlagen wurden für die Aufstellung des Bebauungsplanes verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsverordnung - BauNVO** vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Hessische Bauordnung (HBO) 2011**
vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2010 (GVBl. I S. 429)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG)**
vom 4. Dezember 2006 (GVBl. I S. 619), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (GVBl. I S. 851)

- **Hessisches Wassergesetz (HWG)**
vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010, S. 548)
- **Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz)**
in der Fassung vom 5. September 1986, Gesamtausgabe in der Gültigkeit vom 17.03.2010 bis 31.12.2014, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. März 2010 (GVBl. I S. 72, 80)
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2007 (GVBl. I S. 757)

1.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Gemeinde Groß-Zimmern, Flur 16, und umfasst das Flurstück 52/34. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die genaue Lage ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt und kann diesem entnommen werden.

1.5 Kartengrundlage / Datengrundlage

Die Plangrundlage wurde dem Ingenieurbüro L.O.P. mit Email vom 07.12.2010 als CAD-Daten zur Verfügung gestellt.

2 ERFORDERNIS DER PLANUNG, PLANUNGSZIELE

2.1 Bisherige Entwicklung und aktuelle Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut und wurde bisher als Verbrauchermarkt mit Parkplatz genutzt.

Für das Flurstück 52/34 beabsichtigt die Fa. Römerhaus Bauträger GmbH, Schifferstadt, ein Seniorenpflegeheim für die Gemeinde zu errichten. Dieses Vorhaben ist der Grund für die aktuell vorliegende Bebauungsplanänderung.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan wurde eine Bedarfsanalyse durchgeführt, die Bedarf an Pflegestellen in der Gemeinde bestätigt.

Kurze Vorhabenbeschreibung:

Die Lage der Gebäude, bestehend aus Flügel A und B und dem Mitteltrakt, werden so geplant, dass insbesondere die nachbarlichen Gebäude nicht eingeengt werden. Vorgesehen ist eine 3-geschossige Bebauung mit einer Traufhöhe von ca. 10 m und einer Firsthöhe von ca. 13 m (flache Satteldächer und Zelt Dach). Der Hauptzugang erfolgt von der Bahnstraße. Vorgesehen sind mindestens 14 PKW-Stellplätze gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung.

Die Gestaltung der Gebäude wird sich in angenehmen, mediterranen Farben in die nähere Bebauung gut einfügen. Die Dächer werden mit Ton-Pfannenziegeln in rot eingedeckt. Die Gartengestaltung wird ebenfalls mediterranen Charakter haben.

Vorgesehen sind 100 – 110 Pflegebetten, vorrangig untergebracht in 1-Bett-Appartements, sowie wenigen 2-Bett-Appartements. Im Erdgeschossbereich des Flügels A wird eine Cafeteria mit einer Vollküche vorgesehen. Materialan- und abfuhr erfolgt voraussichtlich an der Kopfseite des Nordflügels. Im Pflegeheim wird eine beschützte Pflege-Station für demente Bewohnerinnen und Bewohner vorgesehen. Hierzu gehört ein mit Gartenzaun beschützter Außenbereich im westlichen Grundstücksteil.

Das gesamte Haus wird insgesamt 3 Pflege-Stationen erhalten, ausgestattet mit Aufenthaltsräumen, Therapieräumen, Schwesternzimmer, Pflegegebädern, Abstellräumen, Sauberräumen, Unreinräumen, Behinderten-WCs etc. Die Pflege-Appartements erhalten Notruf, Feuermelder, Telefon etc.

Das Senioren-Pflegezentrum soll nach den neuesten Erkenntnissen in der Altenpflege, den einschlägigen Vorschriften und in Absprache mit der Heimaufsicht errichtet werden.

Das jetzt angestrebte Entwicklungsgebiet (Flurstück 52/34) wird aktuell als Verbrauchsmarkt mit Parkplatz genutzt und hat einen Versiegelungsgrad von annähernd 100%. Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 151 m üNN.

2.2 Ziele und Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

Mit der Umsetzung der Planung soll der die Möglichkeit geboten werden ein Pflegeheim zu errichten. Die hierbei vorgesehenen neu entstehenden Arbeitsplätze sind strukturpolitisch wünschenswert. Bedingt durch die demographische Entwicklung und den medizinischen Fortschritt sind die geplanten Pflegebetten eine sinnvolle Investition in die Zukunft.

Durch die Errichtung des Pflegeheimes wird die bisher stark versiegelte Fläche des Flurstücks 52/34 rückgebaut und eine geringere Fläche versiegelt sowie eine Gartenanlage errichtet.

Die wesentlichen Auswirkungen in Kurzfassung:

- Entsiegelung durch Rückbau von bestehender Versiegelung
- Erhöhung der Baumassenzahl durch 3 Vollgeschosse statt bisher 1 Geschoss
- Verbesserung des Ortsbildes durch stadtgestalterische Maßnahmen
- Erhöhung des Wohnwertes durch das Pflegeheim
- Voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Verkehr

Ziel der Bebauungsplanänderung ist ausschließlich die Schaffung von Baurecht für das geplante Pflegeheim.

2.2.1 Erschließung und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird, wie bisher auch, über die Bahnstraße erschlossen. Änderungen an der Erschließung und der verkehrlichen Anbindung sind nicht vorgesehen. Gleiches gilt für die Medienerschließung.

2.2.2 Belange der Siedlungsentwicklung

Durch die Umnutzung des Flurstücks trägt dieses Vorgehen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Neu entstehende Arbeitsplätze können als strukturpolitisch erwünscht angesehen werden.

Der geplante Hochbau des Pflegeheimes fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein und stellt ein verbindendes Element zwischen den umgebenden Baukörpern dar. Zur Strukturierung der Fassade ist die Baugrenze im Mittelbereich der Erschließungsseite für einen Teilbereich rückversetzt. Hierdurch wird vermieden, dass eine durchgehende Fassadenfront ohne Untergliederung entsteht.

2.3 Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan

Bei der Änderung des Bebauungsplanes entstehen keine Auswirkungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan, die auf den Flächennutzungsplan Auswirkungen hätten.

2.4 Bodenordnung und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht notwendig. Seitens des Investors des Pflegeheimes ist ein privatrechtlicher Erwerb der notwendigen Flächen vorgesehen.

2.5 Kosten

Die Planungs- als auch Erschließungskosten werden vom Vorhabenträger getragen.

3 ERFORDERLICHKEIT DER PLANINHALTE

3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt und entspricht damit der bisherigen Festsetzung. Änderungen an der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Um der Nutzung entsprechende Gebäude mit einer angepassten Länge errichten zu können wird im Bereich des Mischgebietes eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Zur Strukturierung der Fassade ist die Baugrenze im Mittelbereich der Erschließungsseite für einen Teilbereich rückversetzt. Hierdurch wird vermieden, dass eine durchgehende Fassadenfront ohne Untergliederung entsteht.

3.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Mit der Festsetzung einer Traufhöhe und einer maximalen Firsthöhe wird die Wirkweite der Baukörper begrenzt und negative Beeinträchtigung auf das Ortsbild vermieden. Die festgesetzte Firsthöhe ist angepasst an die umgebende Bebauung.

3.1.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Mit der zeichnerischen Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen wurden die Stellplatzflächen reglementiert. Hierdurch wird eine gestalterische Einbindung der Nebenanlagen in das Stadtbild erreicht.

3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.2.1 Dächer

Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Ortsbild und der benachbarten Bebauung und führt gleichzeitig zu einer sinnvollen Nutzung des jeweiligen Dachgeschosses.

3.2.2 Nebengebäude und Garagen

Die Festsetzung entspricht dem benachbarten Ortsbild und ist gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert.

3.2.3 Fassade

Die Festsetzung dient der Einpassung des Bauwerks in die umgebende Bebauung und verhindert gestalterische Auswüchse.

3.2.4 Einfriedungen

Die Festsetzung wurde getroffen zur Umsetzung einer Einfriedung für den Dementengarten im Bereich des Pflegeheimes. Die Einfriedung in diesem Bereich muss zum Schutz der Heimbewohner höher als 2 m sein. Zugleich sollen jedoch hohe Einfriedungen nicht direkt an der Straßengrenze errichtet werden.

3.2.5 Pflanzgebote

Mit der getroffenen Festsetzung wird eine Mindestbegrünung gesichert. Die Nutzung des Flurstücks als Pflegeheim wird darüber hinaus zu weiterem Gestaltungsgrün führen.

3.2.6 Flächenversiegelung

Die Festsetzung der Versiegelungsart zielt auf die Wiederherstellung und den Erhalt des Bodenwasserhaushaltes ab. Aufgrund nicht vorliegender Baugrunduntersuchungen kann eine Versickerung von Dachflächenwasser nicht festgeschrieben werden, wird an dieser Stelle jedoch empfohlen.

3.3 Hinweise

Die Hinweise ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplans um die maßgeblichen Hinweise, nicht zuletzt auf den Stand der Technik. Weiterhin wurde eine ergänzte Pflanzenliste für einheimische und standortgerechte Gehölze in die Hinweise aufgenommen.

4 **UMWELTPRÜFUNG**

Bedingt durch die Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein Umweltbericht gem. BauGB nicht notwendig. Unabhängig hiervon wurden die Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf die Umwelt abgeschätzt. Nachhaltige negative Auswirkungen konnten nicht erkannt werden.

Die einzelnen Auswirkungen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes sind im nachfolgenden aufgeführt.

POSITIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN

- Entsiegelung von Flächen
- Passiver Schallschutz für die westliche Bebauung durch den Hochbau des Pflegeheimes
- Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerung des Niederschlagswassers und Verwendung wasserdurchlässiger Wegeböden sowie die Entsiegelung

NEGATIVE UMWELTAUSWIRKUNGEN

- Keine

Fazit

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen keine nachhaltigen erheblichen Umweltauswirkungen.

Der Bebauungsplan kann, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, gem. BauGB § 13a ohne Umweltbericht im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

5 ANHANG

5.1 Planerisches Konzept des Pflegeheimes

Die nachfolgende Ansicht soll einen Eindruck der geplanten Baumaßnahme vermitteln und stellt noch keine verbindliche Planung dar.

Abbildung 1: Straßenansicht (oben) und Seitenansicht (unten)



RÖMERHAUS – BAUTRÄGER-GMBH
KOPFSTADT IN TEL. HODENSEE FÜR BRUNNEN
SCHIFFERSTADT
ca. 12. 2010 *[Signature]*