

Bauleitplanung der Gemeinde Driedorf



Bebauungsplan „Driedorf Nord“ - 3.Änderung im OT Driedorf

- Begründung -

Planungsbüro **ZETTL**
Bauleitplanung · Landschaftsplanung · Geoinformatik

Südhang 30
35394 Gießen
Telefon: 0641 / 49 410 349
Fax: 0641 / 49 410 359
email: info@planungsbuero-zettl.de

Mai 2011

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.....	1
1.4	Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung	2
1.5	Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange.....	3
1.5.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan	3
1.5.2	Schutzgebiete.....	3
2.	Festsetzungen	3
2.1	Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften	3
2.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	4
3.	Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung	4

1. Allgemeine Planungsgrundlagen

1.1 Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung

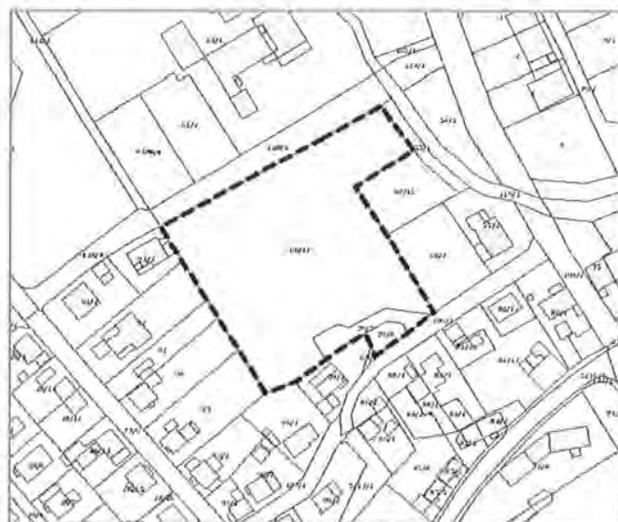
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Driedorf hat in ihrer Sitzung am 25.01.2011 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Driedorf Nord“ im OT Driedorf beschlossen.

Die Änderung betrifft das Sondergebiet „Altenwohn- und -pflegeheim“. Die seinerzeit getroffenen Festsetzungen haben sich an der damals vorliegenden konkreten Planung orientiert und sind daher zum Teil sehr eng gefasst. Die damalige Planung wurde in dieser Form aber nie umgesetzt. Mittlerweile liegt eine neue Planung vor, welche eine bessere Ausnutzung des Grundstücks vorsieht und die aktuellen Anforderungen an die Gestaltung von Altenheimen erfüllt. Die neue Planung stimmt aber in Teilen nicht mit den geltenden Festsetzungen überein. Dies betrifft die Baugrenze, die zulässige Traufhöhe und die zulässige Dachneigung. Die Änderung wird weiterhin zum Anlass genommen, um für das östlich an das Sondergebiet angrenzende Grundstück eine Zufahrt vom Schulberg planungsrechtlich zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB geändert.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 3. Änderung umfasst das Sondergebiet „Alten- und Pflegeheim“ am Schulberg sowie einen Teil des östlich anschließenden Mischgebiets. Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst in Flur 9 die Flurstücke 59/4, 59/5 und 60/12, hat eine Größe von rund 7.750 m² und ist aus den untenstehenden, unmaßstäblichen Karten ersichtlich.



1.3 Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB

Seit der Änderung des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Dies gilt gemäß § 13a (4) BauGB auch für Änderungen bestehender Bebauungspläne. Neben Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung ist das Verfahren gemäß § 13a (1) BauGB auch für sonstige Maßnahmen anwendbar (Auffangtatbestand). Mit der vorliegenden Planung soll eine Innenbereichsfläche einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugänglich gemacht werden. Die Planung kann somit dem Tatbestand der Nachverdichtung zugeordnet werden.

Im nächsten Schritt ist die Planung einem der beiden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 BauGB zuzuordnen, die nach festgesetzter Grundfläche bemessen werden. Aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen wird die

zulässige Grundfläche nicht erhöht, die Planung ist somit dem Typ gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB zuzuordnen.

Gemäß § 13a (2) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Pflicht einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen. Für den vorliegenden Falltypen gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a (2) Nr.4 als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung verzichtet werden kann.

Weitere Voraussetzungen sind, das mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Umweltverträglichkeit unterliegt, sowie daß es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gibt. Beides ist im vorliegenden Fall erfüllt.

1.4 Planungsrechtliche Bestandssituation und Gegenstand der Planänderung

Der Bebauungsplan „Driedorf Nord“ trat mit der Bekanntmachung am 21.06.1985 in Kraft. Er bereitete die Entwicklung eines Gebietes mit einem Nutzungsmosaik aus sportlichen Einrichtungen (Höllkopfstadion, Tennis, Sporthalle), Einrichtungen des Gemeinbedarfs (Gesamtschule, DGH) und einem Mischgebiet vor. Im Jahr 2000 wurde der Bebauungsplan erstmalig in 3 Teilbereichen geändert. Gegenstand der Änderung war unter anderem auch die Festsetzung des Sondergebiets „Altenwohn- und Pflegeheim“ im Süden des Geltungsbereichs. Der Satzungsbeschluss wurde am 20.06.2000 gefasst.

Grundsätzlich ist ein Neubau für das Seniorenzentrum Driedorf an dem betreffenden Standort geplant um den wachsenden Anforderung in der Altenpflege und -betreuung gerecht werden zu können. Bauherr ist die „Haus des Lebens“ gGmbH aus Herborn, eine gemeinnützige Tochtergesellschaft des evangelischen Gemeinschaftsverbands Herborn e.V.. Die damalige Planung sah ein dreiflügeliges Gebäude vor, an dessen Grundriss sich die Festsetzung der Baugrenze orientierte. Aufgrund des nördlich der Strasse „Am Schulberg“ befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs und den damit verbundenen Geruchseinwirkungen wurde vereinbart, das Gebäude in den südlichen Teil des Grundstücks zu platzieren. Für die Baugrenze wurde ein Abstand von 30m von der Straßenmitte (= 27 m von der Grundstücksgrenze) festgelegt.

Das neue Konzept (Abbildung 1) sieht aufgrund der wachsenden Anforderungen und Nachfragen ein größeres Gebäude mit einer größeren Grundfläche und einer größeren Kubatur vor, wobei das Gebäude insgesamt nicht höher wird. Allerdings ist statt des klassischen Satteldachs ein flaches, 6° geneigtes Walmdach vorgesehen um das 2. Geschoss besser ausnutzen zu können. Rechnerisch sind insgesamt 83 Dauerpflegeplätze vorgesehen. Als weitere Einrichtungen sind eine Eingangshalle, ein Café, ein Multifunktionsraum, eine Ruhe- und Leseraum, Räumlichkeiten für Friseur, Fußpflege, sonstige sanitäre Anlagen etc vorgesehen. Weiterhin sind Räumlichkeiten für Technik, Lager, Mitarbeiter etc notwendig. Die Andienung erfolgt über die Turmstraße, der öffentliche Zugang über den Schulberg.

Zur Realisierung des Vorhabens sind die damals getroffenen Festsetzungen in Teilen zu ändern. Dies betrifft im wesentlichen die Baugrenze, die zulässige Traufhöhe, die zulässige Dachneigung sowie die bestehende Beschränkung der GRZ-Überschreitung für Nebenanlagen.

Östlich grenzen zwei Grundstücke an, welche als Mischgebiet festgesetzt sind. Aufgrund der Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen kann das nördliche Grundstück derzeit nur über das südliche erschlossen werden. Ein Teil des nördlichen Grundstücks wurde daher in den Geltungsbereich einbezogen, um über entsprechende Regelungen auch eine direkte Erschließung über die Straße „Am Schulberg“ zu ermöglichen.

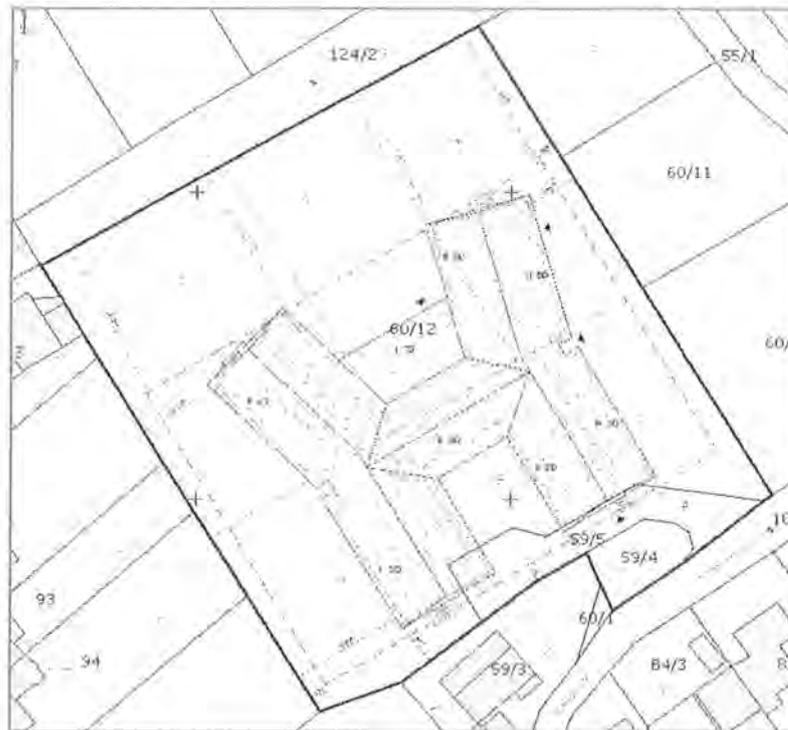


Abbildung 1: Aktueller Entwurf für das Seniorenzentrum Driedorf, Stand März 2011, unmaßstäblich

1.5 Übergeordnete Planungen und sonstige zu beachtende Belange

1.5.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 und Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im RPM 2010 als Siedlungsfläche - Bestand dargestellt.

Im rechtskräftigem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich entsprechend der vorgesehenen Planung als Sonderbaufläche – Alten- und Pflegeheim bzw. gemischte Baufläche dargestellt.

Die vorliegende Planung erfüllt somit das Anpassungsgebot gem. § 1 (4) BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, sowie das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist.

1.5.2 Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes ID 532-053 des Wasserverbandes Dillkreis Süd. Die Ver- und Gebote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten.

Ansonsten liegt das Planungsgebiet in keinem bestehenden oder geplanten Schutzgebiet.

2. Festsetzungen

2.1 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze, Gestaltungsvorschriften

Die Festsetzung der Baugrenze wird sich zukünftig statt am aktuellen Vorhabensentwurf am Grundstückszuschnitt orientieren. Hierdurch wird die Planungsfreiheit erhöht und ausgeschlossen, dass bei weiteren Planänderungen zwangsläufig auch eine weitere Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze von 27 m bleibt unverändert.

Durch die nun vorgesehene flachere Dachform erhöht sich die Traufhöhe. Diese ist zur Zeit mit maximal 9m festgesetzt. Die geänderte Planung macht eine Erhöhung um 50cm auf 9,5 m erforderlich. In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung zur Mindestdachneigung von 30° aufzuheben.

Die GRZ ist für das neu geplante Vorhaben nach wie vor ausreichend, es nutzt diese aber in einem höheren Maße aus. Um nun auch die notwendigen Nebenanlagen errichten zu können, ist die festgesetzte Beschränkung von 20 % zur zulässigen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen aufzuheben. Stattdessen gelten zukünftig die Regelungen der BauNVO.

2.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die bisherige Abgrenzung der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern orientierte sich an der Freiflächenplanung des damaligen Entwurfs. Diese Festsetzung soll aber in erster Linie die zwingend aufgrund städtebaulicher Erfordernisse zu bepflanzenden Flächen festlegen. Dies sind im vorliegenden Fall die Bepflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen. Die Gestaltung der sonstigen Freiflächen soll der nachfolgenden Ausführungsplanung vorbehalten bleiben. Besonders wichtig ist die Bepflanzung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze als Abschirmung zu dem nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb. Hier ist mit Ausnahme einer Unterbrechung für die Zufahrt eine durchgehende Bepflanzung vorgesehen. Für die Zufahrt zu dem östlich angrenzenden Grundstück ist die Bepflanzung ebenfalls unterbrochen. Der Umfang bisher festgesetzten Pflanzflächen beträgt rund 760m², die neu festgesetzten Flächen umfassen mit 1.070 m² rund 300 m² mehr.

3. Umweltbericht und naturschutzfachliche Ausgleichsregelung

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe gelten im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig, so dass keine Eingriffs- und Ausgleichsplanung notwendig ist. Von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht wird bei einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen. Mit der Planänderung ergeben sich keinerlei Änderungen im Maß der zulässigen baulichen Nutzung. Unabhängig davon sind in den bauordnungsrechtlichen Verfahren die naturschutzrechtlichen Regelungen, insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten.