

Sitzungsvorlage

| | | | |
|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| Sachbearbeiter: | Nicole Walter | Az: | 430.112 |
| Vorlagen Nr.: | HAU/077/2020 | Vorlage erstellt am: | 12.03.2020 |
| Gremium: | Gemeinderat | Sitzung am: | 04.05.2020 |
| | | Status: | öffentlich |

TOP 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Seniorenzentrum" der Gemeinde Hügelsheim im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

1. Behandlung der während der Offenlage eingegangenen Anregungen von Bürgern und von Trägern öffentlicher Belange (Abwägung)

2. Billigung des aktuellen Planentwurfs und Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Zeichnerischer Teil (Entwurf) in der Fassung vom 22.04.2020
- Schriftlicher Teil (Entwurf) in der Fassung vom 22.04.2020
- Begründung (Entwurf) in der Fassung vom 22.04.2020
- Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung in der Fassung vom November 2019
- Lärmgutachten vom 10.02.2020
- Vorhabenplan, zuletzt geändert am 13.03.2020, bestehend aus
 - a. Lageplan 1 in der Fassung vom 27.01.2020
 - b. Abstandsflächenplan 2 in der Fassung vom 27.01.2020
 - c. Topographische Geländeaufnahme Plan 3 in der Fassung vom 27.01.2020
 - d. Plan 4 Untergeschoss in der Fassung vom 27.01.2020
 - e. Plan 5 Erdgeschoss in der Fassung vom 27.01.2020
 - f. Plan 6 1. Obergeschoss in der Fassung vom 27.01.2020
 - g. Plan 7 2. Obergeschoss in der Fassung vom 27.01.2020
 - h. Plan 8 Schnitte in der Fassung vom 27.01.2020
 - i. Plan 9 Ansichten Plan in der Fassung vom 27.01.2020, geä. 17.02.2020
 - j. Plan 10 Pflanzplan in der Fassung vom 13.03.2020
- Synopse der während der Offenlage eingegangenen Anregungen von Trägern öffentlicher Belange
- Satzungsentwurf

Sachstand:

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.Nr. 6083, 6084 und 6092 am Ortseingang von Hügelsheim ein Seniorenzentrum mit zwei Pflegebereichen mit vier Wohngruppen und Pflegeapartments für 59 Pflegeplätze und elf Seniorenwohnungen für Betreutes Wohnen mit zugehörigen Einrichtungen und ebenerdigen Stellplätzen zu errichten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Änderung der bisher für diesen Bereich geltenden Bebauungsplanfestsetzungen des Bebauungsplanes „Unten an der Landstraße II“ erforderlich, die durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ erfolgen soll.

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ gefasst, den vorliegenden Planentwurf gebilligt und beschlossen ihn öffentlich auszulegen. Der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan war nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt am 14.02.2020 in der Zeit vom 25.02.2020 bis einschließlich 26.03.2020 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Während der Offenlage sind von Privaten keine Anregungen eingegangen.

Mit Email vom 20.02.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme bis zum 26.03.2020 gebeten. Während der Frist sind Anregungen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Als Beratungsunterlage für die Abwägung erhalten Sie eine Zusammenstellung mit den eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der TÖB sowie der Stellungnahme der Verwaltung mit Beschlussvorschlag.

Nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Hinweise der Träger öffentlicher Belange durch den Gemeinderat kann anschließend der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ vom Gemeinderat als Satzung beschlossen werden

Änderung der Vorhabenplanung gegenüber dem Offenlageentwurf

Die zum Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhabenpläne wurden gegenüber den Plänen (Stand 17.01.2020), die in der Offenlage und in der Anhörung der Träger öffentlicher Belange als Anlage beigefügt waren, vom Vorhabenträger wie folgt geändert:

1. Einzeichnung eines Gehwegs entlang der Wagnerstraße (auf Anregung der Gemeinde) und die damit verbundene Verschiebung der Fahrradstellplätze.

Betroffene Planzeichnungen:

Plan 01 Lageplan,
Plan 02 Abstandsflächenplan,
Plan 04 Grundrisse UG
Plan 05 Grundriss EG
Plan 06 Grundriss 1.OG
Plan 07 Grundriss 2.OG

2. Ergänzung nach Vorgaben des Brandschutzkonzepts:

Anzahl und Lage der Innentüren (Flure) inkl. der Brandschutzanforderungen
Eintrag zweiter baulicher Rettungsweg über das Flachdach.

Betroffene Planzeichnungen:

Plan 04 Grundrisse UG
Plan 05 Grundriss EG
Plan 06 Grundriss 1.OG
Plan 07 Grundriss 2.OG
Plan 08 Schnitte (Fluchttreppe)
Plan 09 Ansichten (Fluchttreppe)

3. Verringerung der lichten Geschosshöhen in EG, 1.OG und 2.OG und die damit verbundene geringere Gebäudehöhe von nun 9,55m statt zuvor 10,08m.

Betroffenen Planzeichnungen:

Plan 08 Schnitte,

Plan 09 Ansichten

4. Geänderte Aufteilung der Wohnungen im 2. OG.: 11 Wohneinheiten (Betreutes Wohnen) anstatt der zuvor geplanten 10 Einheiten auf gleichgroßer Grundfläche.

Hiermit geht eine Änderung der Balkon-Anzahl und -Anordnung auf der Süd-West-Seite einher.

Betroffene Planzeichnungen:

Plan 07 Grundriss 2. OG

Plan 09 Ansichten

Plan 01 Lageplan (nur Balkone)

Plan 02 Abstandsflächenplan (nur Balkone)

5. Zusätzlich wurde zwischenzeitlich ein Pflanzplan ergänzt.

Betroffene Planzeichnungen:

Plan 10 Pflanzplan

Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Deshalb gilt die allgemeine Vorgabe nach § 4a Abs. 3 BauGB, wonach dann, wenn der Entwurf des Bauleitplanes nach der Offenlage in wesentlichen Teilen geändert oder ergänzt wird, er erneut auszulegen und die Stellungnahmen erneut einzuholen sind.

Da durch die Änderungen im Vorhabenplan die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann auf eine erneute Offenlage und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Durchführungsvertrag

Zum Inhalt des Durchführungsvertrages wird auf die Anlage zum Tagesordnungspunkt 1 dieser Sitzung verwiesen.

Sofern der Gemeinderat im vorangegangenen Tagesordnungspunkt (TOP 2) den Durchführungsvertrag genehmigt hat und der Durchführungsvertrag auch bereits vom Vorhabenträger unterschrieben ist, kann nach der Abwägung der eingegangenen Anregungen bzw. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ als Satzung beschlossen werden.

Die Verwaltung schlägt vor, wie folgt zu beschließen:

Beschlussantrag:

- 2.1. Die zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum“ abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und benachbarter Gemeinden werden, wie in der Synopse dargestellt, berücksichtigt bzw. zurückgewiesen und, wie dort in der rechten Spalte aufgeführt, beschlossen.

Nach Abwägung der öffentlichen Belange untereinander und gegeneinander wird der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ in der Fassung vom 22.04.2020 gebilligt.

- 2.2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ in der Fassung vom 22.04.2020 sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung werden nach § 10 Abs. 1 BauGB und § 4 GemO als Satzung beschlossen.