

# Beschlussvorlage Gemeindevertretung

Vorlage Nr.: GVER/018/2019

Bauabteilung  
Birgit Schwing  
Datum: 22.05.2019

## Beratungsfolge

Wirtschaftsausschuss	03.06.2019
Haupt- und Finanzausschuss	05.06.2019
Gemeindevertretung	11.06.2019

## Betreff

Satzungsbeschluss: 1. Änderung Johanneswiese / Seniorenpflegezentrum, Gemarkung Breithardt

## Beschlüsse

**22.05.2019**

### Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand stimmt der Vorlage A3/033/2019 (Satzungsbeschluss: 1. Änderung Johanneswiese / Seniorenpflegezentrum, Gemarkung Breithardt) in der vorgelegten Form zu und empfiehlt der Gemeindevertretung nachfolgende Punkte 1 - 7 zu beschließen.

1. Die Gemeindevertretung nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Die Gemeindevertretung folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen und beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in Anlage 4 und 5 dargestellt, zu behandeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Johanneswiese“ – 1. Änderung nach Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu.
4. Die Gemeindevertretung billigt die Begründung (Anlage 3) in der vorliegenden Fassung.
5. Die Gemeindevertretung beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan „Johanneswiese“ – 1. Änderung, wie er der Gemeindevertretung in der heutigen Sitzung vorgelegen hat, als Satzung.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
7. Die Gemeindevertretung beschließt zur Umsetzung des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die Einwände von Hessen Mobil (siehe Pos. 20 der Abwägungsempfehlung), den vorherigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwecks Regelung der Kostenübernahme, der im B- Plan dargestellten Zufahrtstraße.

einstimmig beschlossen

**03.06.2019**

### Wirtschaftsausschuss

Wird mündlich vorgetragen

**05.06.2019**

### Haupt- und Finanzausschuss

Wird mündlich vorgetragen

## **Beschlussvorschlag**

1. Die Gemeindevertretung nimmt die im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zur Kenntnis. Die Gemeindevertretung folgt den Empfehlungen zum Umgang mit den Stellungnahmen und beschließt, die Anregungen und Bedenken wie in Anlage 4 und 5 dargestellt, zu behandeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Abwägungsergebnis zu den Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB den jeweiligen Einwendern mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung stimmt den Änderungen des Bebauungsplans Nr. 1/2017 „Johanneswiese“ – 1. Änderung nach Durchführung der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu.
4. Die Gemeindevertretung billigt die Begründung (Anlage 3) in der vorliegenden Fassung.
5. Die Gemeindevertretung beschließt gem. § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB den Bebauungsplan „Johanneswiese“ – 1. Änderung, wie er der Gemeindevertretung in der heutigen Sitzung vorgelegen hat, als Satzung.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan auszufertigen und den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
7. Die Gemeindevertretung beschließt zur Umsetzung des Bauvorhabens, insbesondere im Hinblick auf die Einwände von Hessen Mobil (siehe Pos. 20 der Abwägungsempfehlung), den vorherigen Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwecks Regelung der Kostenübernahme, der im B- Plan dargestellten Zufahrtstraße.

## **Begründung**

### **1. Planungsanlass**

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines vollstationären Pflegeheims in Hohenstein-Breithardt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johanneswiese“ von 2005. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet fest.

Für die Errichtung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### **2. Ziele der Planung**

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

### **3. Lage und räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Breithardt nördlich der Langgasse. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johanneswiese“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Die Lage und Umgrenzung des Geltungsbereichs sowie die im Geltungsbereich liegenden Flurstücke ergeben sich aus der Planzeichnung.

#### **4. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
  - vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
  - von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
  - von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird
- und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen) nicht anzuwenden ist.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 04.03.2019 bis einschließlich 15.03.2019 durchgeführt. Mit Schreiben vom 07.02.2019 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 01.03.2019 Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist in der Anlage 4 dargestellt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde im Zeitraum vom 18.04.2019 bis einschließlich 17.05.2019 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Mit Schreiben vom 10.04.2019 sind die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange aufgefordert worden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan-Vorentwurf bis zum 13.05.2019 Stellung zu nehmen. Das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ist in der Anlage 5 dargestellt.

Nach Durchführung der Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurden noch Änderungen der Festsetzungen und der Begründung vorgenommen. Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens wurden die textlichen Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen ergänzt.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB konnte die erneute Beteiligung auf den betroffenen Eigentümer beschränkt werden. Der Eigentümer wurde mit E-Mail vom 17.5.2019 beteiligt und hat mit E-Mail vom 20.5.2019 zu dem geänderten Entwurf Stellung genommen. Der betroffene Eigentümer hat keine Einwände gegen die ergänzten Festsetzungen vorgebracht.

#### **Demographie-Check**

Durch die Schaffung eines örtlichen Angebotes zur Pflegestationären Betreuung von Menschen wird eine „Zuhause leben“ bis zum Lebensende ermöglicht. Durch die räumliche Nähe zum bisherigen Wohnort kann bestenfalls sichergestellt werden, dass Menschen auch in ihrem sozialen Umfeld verbleiben können. Die Schaffung von barrierefreien, betreuten Wohnangeboten bietet Menschen, deren Versorgung im häuslichen Umfeld nicht mehr gewährleistet werden kann, die Möglichkeiten von Servicediensten nach persönlichem Erfordernis zu nutzen. Durch die einladende Gestaltung des Gebäudes und Außenbereichs, wie auch durch die geplante Errichtung eines auch öffentlich nutzbaren Cafés soll die Teilhabe gewährleistet werden.

#### **Barrierefreiheit**

Das zu errichtende Gebäude, wie auch die Außenanlagen und das öffentlich zugängliche Café werden barrierefrei ausgebaut.

**Anlagen (in SessionNet)**

Anlage 1 - Planzeichnung,

Anlage 2 - textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 3 - Begründung

Anlage 4 - Abwägungsempfehlung Seite 1- 26

Anlage 5 - Schallschutzgutachten