



Gemeinde Hosenfeld, Ortsteil Hosenfeld

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte - Herrleinweg“

Begründung

Fassung Satzung:

Verfahrensübersicht:	01.02.2018	Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.15 „Ortsmitte - Herrleinweg“
	09.02.2018	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
	19.02.2018 - 20.03.2018	Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB
	13.09.2018	Beschluss der Wiederholung der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 und 4 Abs.2 BauGB)
		Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie der formellen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
		Formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB
		Beschluss über die Anregungen und Hinweise der eingegangenen Stellungnahmen sowie der Fassung der Planentwürfe als Satzung
		Bekanntmachung des Inkrafttretens der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte - Herrleinweg“

Bearbeitung:

► ARCHITEKT SWOBODA

Architekturbüro Swoboda
Am Baumgarten 11
36137 Großenlöder
Ansprechpartner:
Dipl.-Ing. Markus Swoboda
Mail: m.swoboda@architekt-swoboda.de



KH Planwerk GmbH
Haimbacher Straße 65
36041 Fulda
Ansprechpartner:
Dipl. Landschaftsarchitektin Tina Knopf
Mail: tina.knopf@kh-planwerk.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE	3
1.1	Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
1.1.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1.2	Verfahrensstand	4
1.3	Rechtliche Grundlagen	4
1.4	Räumliche Lage und Geltungsbereich	5
2.	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
2.1	Flächennutzungsplan	6
2.2	Bebauungsplan	6
3.	BESTANDSSITUATION	6
3.1	Städtebauliche Situation / Freiraum	6
3.2	Infrastrukturelle Situation	6
4.	AUSWIRKUNGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE	6
4.1	Naturschutz und Landespflege	6
4.2	Umweltprüfung	7
5.	KENNZEICHNUNGEN / HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	7
6.	KOSTEN	7

1. Planungsanlass und Planungsziele

Das gesamte Plangebiet bzw. der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 ist als Mischgebietsfläche festgesetzt.

Gegenwärtig wird hier bereits die Teilfläche 1 durch die bestehende Seniorenwohnanlage und Pflegeeinrichtung für Senioren geprägt. Der südliche Bereich der Teilfläche 2 wird für den Einzelhandel (Getränkemarkt) genutzt. Die Teilfläche Nr. 3 beinhaltet das ehemalige Amtshaus mit den vorhandenen Anbauten. Diese Anlage unterliegt dem Denkmalschutz.

Die bereits bestehenden Nutzungen mit ihrer jeweiligen vorhandenen Bebauung entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit der Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte Bauweise von Einzelhäusern bzw. Wohnblöcken mit mehreren Wohneinheiten für Senioren innerhalb der ausgewiesenen Mischgebietsfläche in der Ortsmitte von Hosenfeld geschaffen.

1.1 Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte - Herrleinweg“ in Hosenfeld bezieht sich ausschließlich auf eine Teilfläche des Geltungsbereiches und umfasst ca. 3.923 m² der Teilfläche 2 des Flurstückes 5/16, Flur 31 der Gemarkung Hosenfeld.

Die in diesem Änderungsbereich derzeit ausgewiesene Mischgebietsfläche im Sinne des § 6 BauNVO soll weiterhin als Mischgebietsfläche im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzungen Punkt 2. des Bebauungsplanes festgesetzt werden. Ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6, Abs.2 und 3 BauNVO.

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den zulässigen Wohngebäuden innerhalb eines Mischgebietes auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, wie die Höhe der baulichen Anlagen (§16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO) und zulässigen Dachformen bzw. Neigungen.

1.1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Alle im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Nachfolgende Festsetzungen gelten ausschließlich für den Änderungsbereich:

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Abhängig von der Dachform und der realisierten Zahl der Vollgeschosse werden die nachfolgenden Firsthöhen (FH) der Gebäude bzw. Traufhöhen (TH) der Gebäude als Höchstmaß festgesetzt. Diese dürfen nicht überschritten werden.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird im Hinblick auf die Topographie des Plangebietes sowie der angrenzenden Bestandsgebäude und Lage der geplanten Wohngebäude gestaffelt und wie folgt festgesetzt:

- Teilfläche 2.1 - Gebäude nördlicher Änderungsbereich: Traufhöhe TH_{max} = 393,10 NN
Firsthöhe FH = 396,40 NN
- Teilfläche 2.2 - Gebäude südlicher Änderungsbereich: Traufhöhe TH_{max} = 392,40 NN
Firsthöhe FH = 395,70 NN

In den Teilbereichen 2.1 und 2.2 werden geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° festgesetzt. Dachaufbauten durch Gauben o.ä. sind bis zu einer Gesamtlänge von zwei Drittel der Dachlänge erlaubt.

Staffelgeschosse sind grundsätzlich zulässig. In den Teilbereichen 2.1 und 2.2 ist eine 2-geschossige Bauweise zulässig. Dabei sind unter Einhaltung der jeweils festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ausgebaute Dachgeschosse ausnahmsweise auch als zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

1.2 Verfahrensstand

Zur Umsetzung des Planziels ist die Schaffung von Bauplanungsrecht erforderlich. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hosenfeld hat hierzu am 01.02.2018 über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Ortsmitte - Herrleinweg“ einen Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss gefasst.

Das einzuleitende Bauleitplanverfahren soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne zur Innenentwicklung – durchgeführt werden. Dies wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Hosenfeld in Ihrer Sitzung am 01.02.2018 beschlossen.

Der Bebauungsplan bzw. die 1. Änderung dient der Innenentwicklung des Gemeinde- bzw. Dorfgebietes des OT Hosenfeld. Hierzu sollen durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen im Bereich der derzeit ausgewiesenen Mischgebietsfläche im Bereich des Flurstücks 5/16 Flur 31 die Strukturen der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und der bestehenden Seniorenwohnanlage und Pflegeeinrichtung gestärkt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Fläche von 3.923 m² und liegt damit deutlich unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genannten Schwelle. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

1. gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
2. kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
3. soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden;
4. gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB ist bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ortsüblich bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe, und
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Absatz 1 stattfindet.

1.3 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung vom 28.05.2018 (GVBl. I, S. 198)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291)

1.4 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.15 der Gemeinde Hosenfeld befindet sich im Ortsteil Hosenfeld und umfasst eine Fläche von ca.1,5 ha.

Im Einzelnen sind ganz oder teilweise Flurstücke der Flur 31 der Gemarkung Hosenfeld betroffen.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich jedoch ausschließlich auf das Flurstück 5/16 der Flur 31 mit einer Größe von 3.923 m². Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sowie des Änderungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind in der nachfolgenden Übersichtskarte gekennzeichnet.



Abb.1: Übersichtskarte Änderungsbereich 1. Änderung B-Plan Nr. 15

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hosenfeld wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hosenfeld, OT Hosenfeld wird diese Fläche als Mischgebiet ausgewiesen.

2.2 Bebauungsplan

Der derzeit geltende Bebauungsplan Nr. 15 „Ortsmitte - Herrleinweg“ wurde am 10.11.2011 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Hosenfeld als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Gemeinde wurde der Bebauungsplan am 20.12.2011 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr.15 setzt das Plangebiet als Mischgebietsfläche mit offener Bauweise fest. Die zulässige Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt, wobei unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % insgesamt max. 80 % versiegelt / überbaut werden können.

3. Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation / Freiraum

Die Flächen im Plangebiet sind inzwischen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet ist durch die Bebauung mit der Seniorenwohnanlage (Teilbereich 1) dem Einzelhandel im südlichen Bereich der Teilfläche 2 und der denkmalgeschützten Bebauung im Teilbereich 3 gekennzeichnet. Auf dem freien Bereich der Teilfläche 2 (Änderungsbereich 2.1 und 2.2) sollen die neuen Wohnbaublöcke mit Wohnungen für betreutes Wohnen entstehen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem sensiblen Umfeld von Herrleinweg, Gartenstraße und Amtshausstraße mit überwiegend Wohnbebauung, dem gemeindlichen Bürgerhaus und der Seniorenpflegeeinrichtung. Im Hinblick auf die angrenzenden bestehenden Strukturen eines Wohngebietes und den sich daraus ergebenden Anforderungen an den Immissionsschutz sind die i.d.R. allgemein zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Plangebiet nicht zulässig.

3.2 Infrastrukturelle Situation

Die Erschließung des Plangebietes bzw. des Änderungsbereiches ist durch die „Amtshausstraße“ im Norden des Geltungsbereiches gegeben. Dementsprechend ist die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gewährleistet.

4. Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes / Planungsrelevante Belange

4.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Als Voraussetzung für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, so wie §1 des BauGB fordert, sind die Gemeinden verpflichtet, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Ein wesentliches Instrument dazu ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, deren Anwendung in der Bauleitplanung nunmehr durch das BauGB geregelt ist.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine Mischgebietsfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 fest. Für den Änderungsbereich ergeben sich hier hinsichtlich der möglichen zulässigen Überbauung keine Änderungen. Zusätzliche Eingriffe in die natürlichen Bodenstrukturen und

Vegetation sind somit nicht zu erwarten. Die Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird nicht erforderlich.

4.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

5. Kennzeichnungen / Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

Die für den Bebauungsplan Nr.15 getroffenen Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise behalten auch für die 1. Änderung weiterhin ihre Gültigkeit.

6. Kosten

Da das Gebiet vollständig erschlossen ist, entstehen für die Gemeinde Hosenfeld durch die Realisierung der Planung keine Kosten.