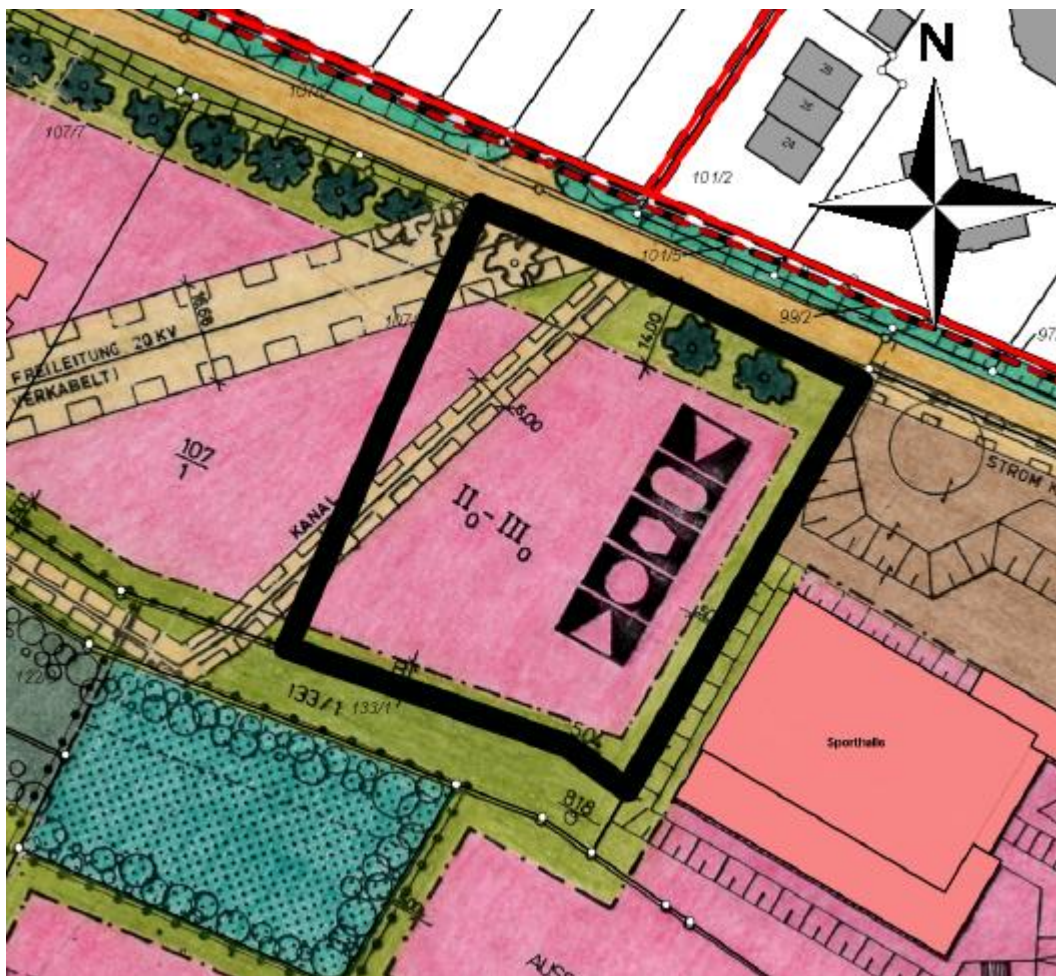




Begründung

Textliche Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze)



Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17/4

Stand 23. September 2021



Inhalt

1	ZIELSETZUNG UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG	3
1.1	Anlass	3
1.2	Begründung	3
1.3	Verfahren	4
2	LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	PLANUNGSVORGABEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE	5
3.1	Bestandsdarstellung	5
3.2	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Regionalplan Nordhessen 2009	7
3.4	Flächennutzungsplan	8
3.5	Landschaftsplan	8
3.6	Schutzgebietsausweisungen	9
3.7	Altlasten	9
4	WEITERE ZU BERÜCKSICHTIGENDE BELANGE	9
4.1	Nachbarschutz	9
4.2	Belange des Naturschutzes (Artenschutzes)	9
4.3	Bodenschutz	10
5	PLANUNG	11
5.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.3	Verkehrerschließung, Verkehrsflächen	11
5.5	Infrastruktur	11
6	FLÄCHENBILANZ	12



1 Zielsetzung und Begründung der Planung

1.1 Anlass

Für eine noch zu vermessende Teilfläche von ca. 4.800,00 m² des Grundstückes Gemarkung Homberg, Flur 31, Flurstück 107/8 wurde eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Pflegeheimes nach dem Hessischen Rahmenkonzept der Comorbidität (Como-Einrichtung) durch einen Investor gestellt.

Das Grundstück liegt in der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze) und wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbindungen Schule mit Schulnebeneinrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, öffentliche Verwaltungen, sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Altersheimen, Altenwohnheim und Seniorenheimen ausgewiesen.

Im Verlauf der Prüfung der Bauvoranfrage wurde durch die Untere Bauaufsichtsbehörde des Schwalm-Eder-Kreises festgestellt, dass die festgesetzten Zweckbestimmungen nicht mit dem geplanten Bauvorhaben übereinstimmen.

Die Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze) ist seit dem 25.11.1993 rechtskräftig. Das Rahmenkonzept der Comorbidität wurde im Jahr 2005 durch das Regierungspräsidium Gießen zusammen mit diversen Sozialleistungsträgern erarbeitet.

Es ist insofern davon auszugehen, dass der Satzungsgeber in den 90er Jahren die o. g. Gruppe bei seinen Überlegungen des Flächenbedarfs für Gemeinbedarf mit einbezogen hat, da zu dieser Zeit für diese Personengruppe ausschließlich die Möglichkeit der Unterbringung in Altenpflegeheimen bestand.

Da die künftig geplante Nutzung der Gemeinbedarfsfläche nach Einschätzung der Unteren Bauaufsichtsbehörde nicht mit der Zweckbestimmung des gültigen Bebauungsplans übereinstimmt, hat die Stadtverordnetenversammlung der Kreisstadt Homberg am _____ die Aufstellung der Textlichen Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 des Bebauungsplanes Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze) im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.

1.2 Begründung

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auf Antrag der Betreibergesellschaft. Es liegt im städtebaulichen Interesse der Kreisstadt Homberg (Efze) eine nachhaltige Nutzung der Fläche zu sichern. In der Begründung zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 wurde festgesetzt, dass die Flächen für den schulischen Bedarf zu groß bemessen waren, sodass keine schulischen Erweiterungsbauten angedacht bzw. bereits umgesetzt worden sind.



Des Weiteren wurde bereits in der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 vorgesehen die Fläche u. a. zum Zweck der Daseinsvorsorge für „ältere“ Menschen vorzusehen.

Aus dem zugrundeliegenden Rahmenkonzept Comorbidität, das von der Hessischen Heimaufsicht (RP Gießen) zusammen mit diversen Sozialleistungsträgern erarbeitet wurde, geht hervor, dass bis 2005 kein spezifisches Pflegekonzept für den dort definierten Personenkreis bestanden hat und auch heute noch kein flächendeckendes Angebot besteht. Die genannte Zielgruppe war und ist daher, dort wo kein spezifisches Angebot besteht, in Altenpflegeheimen untergebracht.

Das Rahmenkonzept der Comorbidität besagt, dass ein Altenpflegeheim nicht geeignet ist, um den spezifischen und differenzierten Bedürfnissen zur Unterbringung dieses Personenkreises gerecht zu werden.

Um auch jüngeren Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf nach dem Hessischen Rahmenkonzept der Comorbidität gerecht zu werden, wird der Bebauungsplan um die Textlichen (Zweckbestimmung) Festsetzungen „Pflegeheim“ und „Pflegeheim nach dem hessischen Rahmenkonzept der Comorbidität“ ergänzt.

1.3 Verfahren

Die textliche Erweiterung des Bebauungsplanes wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 4 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Entsprechend § 13 a Abs. 1 BauGB handelt es sich um eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“, in diesem Fall um die nachhaltige Nutzung einer bereits festgesetzten Fläche zu sichern. Weiterhin wird die in Abs. 1 Nr. 1 genannte Grundfläche von 20.000 Quadratmetern deutlich unterschritten.

Hinsichtlich der Notwendigkeit zum Ausgleich von Eingriffen, die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen werden, gilt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im vorliegenden Fall, dass diese Eingriffe als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Weiterhin wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung abgesehen, ebenso von der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der Zusammenfassenden Erklärung. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG werden nicht behandelt.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Planungsfläche als Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbindung Verwaltung und Schule dar.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan als Änderung Nr. 26 nach Inkrafttreten des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt der Kreisstadt Homberg (Efze). Es wird im Norden bzw. Nordwesten durch Wohnbauflächen begrenzt, östlich grenzt das Schulgelände der Erich-Kästner-Schule an. Südlich befindet sich ein



Sportplatz sowie das Vereinsheim eines Fußballvereins. Westlich wird das Plangebiet durch die Kreishandwerkerschaft eingegrenzt. Die Zufahrt erfolgt über die städtische Straße Pommernweg.

Der Geltungsbereich der Textlichen Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Homberg, Flur 31, Flurstück Nr. 107/8 (teilw.).

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt **ca. 4.800 m²**.

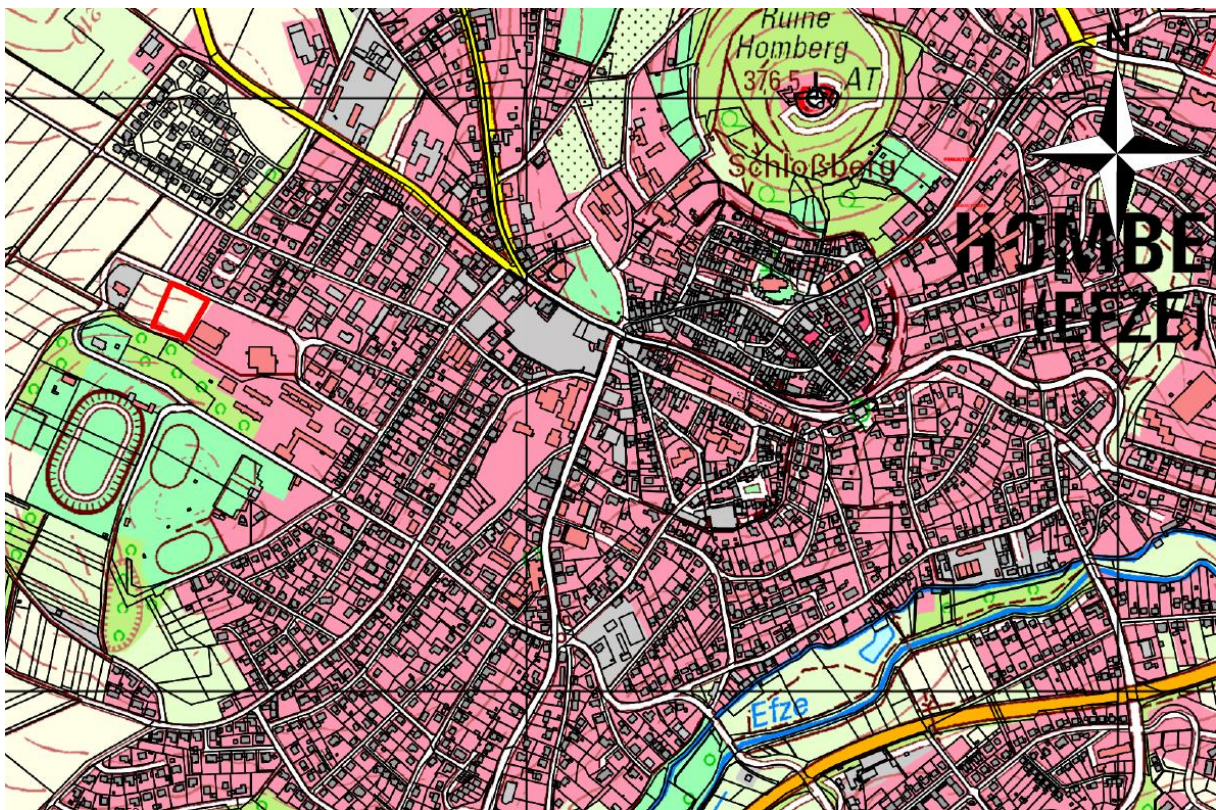


Abb. 1 - Lageplan (Auszug aus TK 25000)

3 Planungsvorgaben und Rechtsverhältnisse

3.1 Bestandsdarstellung

Die Planungsfläche liegt am westlichen Ortsrand der Kernstadt Homberg (Efze). Das Grundstück steigt von Norden nach Süden stark an.



Abb. 2 – Ansicht von Nord



Abb. 3 – Ansicht von Ost



Abb. 4 – Ansicht von West

3.2 Eigentumsverhältnisse

Das betroffene Grundstück befindet sich im Eigentum der Kreisstadt Homberg (Efze).

3.3 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich der textlichen Erweiterung als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ dargestellt. (Abb. 5)

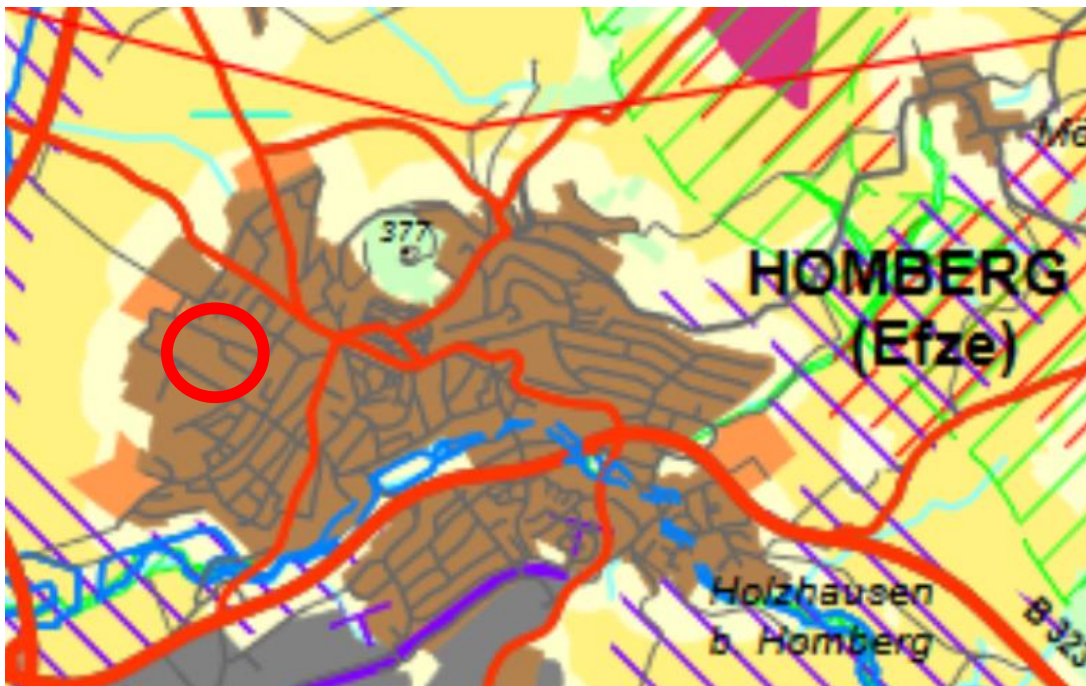


Abb. 5 - Auszug Regionalplan Nordhessen



Damit stimmt die Bauleitplanung mit den Zielen der Regionalplanung überein.

3.4 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan (Abb. 6) stellt die Planungsfläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit Zweckbestimmung Verwaltung und Schule dar.

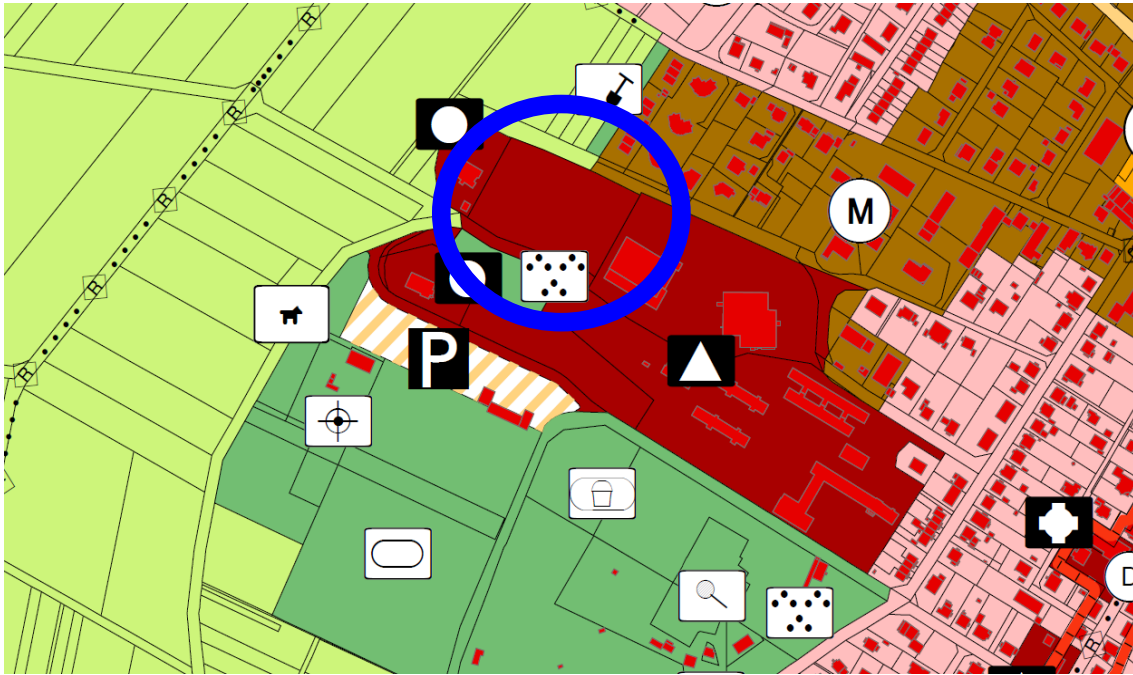


Abb. 6 - Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung als Änderung Nr. 26 angepasst.

3.5 Landschaftsplan

Die Entwicklungskarte 2 des Landschaftsplanes Homberg (Efze) von 2001 stellt den Planungsbereich als Eingriffsfläche, geplante Baugebiete, dar.



3.6 Schutzgebietsausweisungen

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht.



Abb. 7 - Übersicht Naturschutzgebiete

3.7 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

4 Weitere zu berücksichtigende Belange

4.1 Nachbarschutz

Es wird nur eine Textliche Änderung bei der Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung festgesetzt, andere Festsetzungen aus der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 werden nicht berührt, sodass keine negativen Auswirkungen für die Nachbarschaft entstehen.

4.2 Belange des Naturschutzes (Artenschutz)

Artenschutzrechtliche Betrachtung

In Kap. 5 BNatSchG „Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope“ finden sich die Normen des besonderen Artenschutzes nach §§ 44 ff BNatSchG, die besondere Anforderungen an die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben stellen. Es werden Verbotstatbestände



aufgezeigt, die für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten zu überprüfen sind:

§ 7 BNatSchG definiert, welche Arten besonders und welche streng geschützt sind:

Besonders geschützte Arten

- a) Tier- und Pflanzenarten, die im Anhang A oder Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. L 61 vom 03.03.1997, S. 1, L 100 vom 17.04.1997, S. 72, L 298 vom 01.11.1997, S. 70, L 113 vom 27.04.2006, S. 26), die zuletzt durch die Verordnung (EG) Nr. 3118/2008 (ABl. L 95 vom 08.04.2008, S. 3) geändert worden ist, aufgeführt sind, b) nicht unter Buchstabe a fallende aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind, bb) europäische Vogelarten, c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 aufgeführt sind:

Streng geschützte Arten

Besonders geschützte Arten, die a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 388/97, b) im Anhang IV der Richtlinie 92/42/EWG, c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 aufgeführt sind.

Gemäß dem Leitfaden des Umweltministeriums (HMUELV, 2011) werden folgende Verbotstatbestände untersucht:

- Tötungsverbot
- Störungsverbot
- Beschädigung von Lebensstätten
- Beschädigung von Pflanzen

Kurzbewertung

Artenschutzrechtliche Belange werden durch die vorliegende textliche Erweiterung nicht unzulässig berührt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine nach § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotope verortet, diese Aussage gilt auch für andere schützenswerte Biotopstrukturen, die nicht dem Pauschalschutz unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes. Insgesamt ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch die Umsetzung der textlichen Erweiterung der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

Es ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durch die Umsetzung der vorliegenden textlichen Erweiterung eintreten werden.



4.3 Bodenschutz

Da in der Textlichen Erweiterung Nr. 1 zur Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 der Kreisstadt Homberg (Efze) nur die Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung (Pflegeheim und Pflegeheim nach dem hessischen Rahmenkonzept der Comorbidität) ergänzt wird, wird das Schutzgut Boden durch die textliche Erweiterung nicht beeinträchtigt.

5 Planung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Unter A. I der Festsetzungen der Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 ist bei der Zweckbestimmung der Art der baulichen Nutzung die Errichtung eines Pflegeheimes und eines Pflegeheimes nach dem Hessischen Rahmenkonzept der Comorbidität zugelassen. Für die Umsetzung der o. a. aufgeführten Pflegeheime bedarf es daher der Zweckbestimmung, Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, in Verbindung mit Nr. 4 der Planzeichenverordnung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist der rechtskräftigen Änderung Nr. 4 zum Bebauungsplan Nr. 17 zu entnehmen und bleibt daher unverändert.

5.3 Verkehrserschließung, Verkehrsfläche

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene asphaltierte Straße „Pommernweg“, die im bestehenden Bebauungsplan Nr. 17/4 als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

5.4 Infrastruktur

Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Strom, und Telekommunikation ist nach Abfrage bei den Ver- und Entsorgungsträgern sichergestellt.



6 Flächenbilanz

Gemeinbedarfsfläche	4.800 m ²
davon überbaubare Fläche (Baufenster)	3.365 m ²
davon nicht überbaubare Grundstücksfläche	1.435 m ²

Größe Geltungsbereich	<u>4.800 m²</u>

Homberg (Efze), den

Dr. Nico Ritz
Bürgermeister