



VORLAGE zur Sitzung

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Bau-, Planung- und Verkehrsausschuss	04.10.2021	
Gemeindevertretung	27.10.2021	

Betreff:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan „Im Grund“, 3. Änderung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB sowie Beschluss zur Entwurfsoffenlage und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Sachdarstellung:

Der Verein „Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie“ hat als Mitglied in der Diakonie Hessen seinen Sitz in Mühlental/Hessen und verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige, mildtätige und kirchliche Zwecke.

Der Verein plant im Bereich der Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3 in der Straße *Zum Feldberg* ein Wohnprojekt mit angegliederter Tagesstätte für Menschen mit Behinderung zu errichten. In der Anlage sind die bisher vorliegenden Konzeptskizzen beigefügt, welche die geplante Bebauung darstellen und als Grundlage für den zu erstellenden Bebauungsplan dienen.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit zwei Wohnhäusern und einer Tagesstätte mit jeweils maximal zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss vor, die sich um einen gemeinsamen halböffentlichen Vorplatz / Treffpunkt gruppieren. Im Bereich der Tagesstätte werden Gruppen- und Arbeitsräume sowie Büroräume vorgesehen. Die Wohngebäude verfügen über unterschiedlich große Wohnungen vom Einzelapartment bis hin zur Wohngemeinschaft für maximal 4 Personen. Alle Wohnungen sowie die Tagesstätte werden rollstuhlgerecht geplant. In Summe werden am Standort 16 Plätze im Bereich Wohnen und bis zu 24 Plätze in der Tagesstätte entstehen.

Die Vorprüfung u.a. mit der Bauaufsichtsbehörde des Hochtaunuskreises hat ergeben, dass für die Genehmigung des Vorhabens eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Grund“ erforderlich ist, da die bestehenden Festsetzungen des aus dem Jahre 2002 stammenden Bebauungsplanes dem Vorhaben in Teilen entgegenstehen (Umgriff der Baugrenzen) und eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erteilt werden kann.

Während die Festsetzung eines Mischgebietes voraussichtlich unverändert beibehalten werden kann, wird im Rahmen der Bauleitplanung die Erweiterung der bisher eng gefassten Baugrenzen sowie die Überarbeitung der Textlichen Festsetzungen erforderlich.

Für das Vorhaben wird zudem eine schalltechnische Untersuchung notwendig, die zum einen den Nachweis führt, dass im Plangebiet der Stiftung Nieder-Ramstädter Diakonie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisierbar sind und zum anderen die betrieblichen Belange der angrenzenden Firma Karl Schmidt GmbH & Co. berücksichtigt werden bzw. keine Betriebseinschränkungen zu erwarten sind. Erste Voruntersuchungen durch das Büro ita Ingenieurgesellschaft mbH -Beratende Ingenieure VBI aus Wiesbaden haben gezeigt, dass das Vorhaben aus schalltechnischer ohne Betriebseinschränkungen für die Firma Karl Schmidt GmbH & Co. realisierbar und eine Lösung im Bebauungsplan möglich ist. Weitere Details werden sich im Zuge der weiteren Planung ergeben.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten (z.B. Artenschutz, Schalluntersuchung, etc.) werden von der Bauherrschaft übernommen.

Eine entsprechende Regelung findet Eingang in einem Städtebaulichen Vertrag.

Im Zuge der Vorbereitungen und Abstimmungen für den Bebauungsplan hat sich gezeigt, dass eine Umbenennung des geplanten Bebauungsplanes sinnvoll erscheint. Die Beschlussvorlage wird daher redaktionell korrigiert.

Gelöschte Texte sind durchgestrichen – Ergänzungen sind -rot- kenntlich gemacht.

Der Bau-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 04. Oktober 2021 nachfolgende Beschlussempfehlung beschlossen:

Bauleitplanung der Gemeinde Schmitten, Ortsteil Schmitten

Bebauungsplan „Im Grund“, 3. Änderung

Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB sowie

Beschluss zur Entwurfsoffenlage und zur Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schmitten beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die ~~Änderung~~ **Aufstellung** des Bebauungsplanes „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ ~~„Im Grund“ im Bereich der Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3.~~ **Die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Im Grund“ werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Zum Feldberg - Flurstücke 84/1, 84/2 und 84/3“ aufgehoben.**
2. Mit der ~~Änderung~~ **Aufstellung** des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnprojektes mit angegliederter Tagesstätte für Menschen mit Behinderung geschaffen werden. Die Grundzüge des Projektes sind der nachstehenden Begründung und den Anlagen zu entnehmen.
3. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen. Im Rahmen der weiteren Planung können sich noch Änderungen am Geltungsbereich ergeben (z.B. durch Ausgleichsflächen, etc.).
4. Die ~~Änderung~~ **Aufstellung** des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.
5. Die Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB sind einzuleiten.

Schmitten, den 30.09.2021

Sachbearbeiter
Monika Deusinger

DER GEMEINDEVORSTAND
Julia Krügers, Bürgermeisterin