

Gemeinde Collenberg a. Main
Landkreis Miltenberg

Bebauungsplan „Seniorenzentrum Collenberg“

Neuaufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

1. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Die Gemeinde Collenberg beabsichtigt im Ortsteil Fechenbach auf Grundstück Flur-Nr. 1932 die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Seniorenzentrum zu schaffen, welches im Nachgang durch einen noch nicht feststehenden Bauträger errichtet werden soll.

2. Rechts- und Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Collenberg hat in seiner Sitzung am 16.10.2017 die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnanlage“ im Umgriff des Grundstücks Flur-Nr. 1932 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2017 ortsüblich durch Aushang an den amtlichen Anschlagtafeln in den Ortsteilen der Gemeinde Collenberg sowie zusätzlich im Amts- und Mitteilungsblatt Südspessart vom 02.11.2017 amtlich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung war vorgesehen für den Zeitraum vom 18.12.2017 bis zum 26.01.2018.

Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurde vom Landratsamt Miltenberg darauf hingewiesen, dass das Verfahren nur als normaler Angebotsbebauungsplan und nicht als „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan durchgeführt werden kann, da ein Bauträger noch nicht endgültig benannt werden kann und auch noch kein Durchführungsvertrag vorliegt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde deshalb eingestellt, die Gemeinde beabsichtigt die Formulierung „vorhabenbezogen“ durch einen neuen Gemeinderatsbeschluss aufzuheben.

Zwischenzeitlich wurde auch die Bezeichnung „Seniorenwohnanlage“ durch die Gemeinde Collenberg geändert in „Seniorenzentrum Collenberg“.

Die Aufstellung erfolgt weiterhin im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Collenberg ist die zu überplanende Fläche als Grünfläche bzw. Fläche für den Kindergarten ausgewiesen.

Die angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen.

Aufgrund der Festsetzung der zu überplanenden Fläche als Sondergebiet ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß §13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB anzupassen.




FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500
BESTAND



FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M. 1 : 2.500
BERICHTIGUNG

Zeichenerklärung der Berichtigung:

--- Grenze Berichtigung

 Sondergebiet "Seniorenzentrum"
(§ 11 BauNVO)

 Verkehrsfläche



3. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zur Umsetzung des Planungskonzepts sind folgende Festsetzungen erforderlich.

Nutzungsart

Die zu überplanende Fläche wird als Sondergebiet mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Seniorenzentrum Collenberg“ ausgewiesen.

Höhenlage

Aufgrund der stark strukturierten Gebäudeform und der Hanglage wird auf eine Angabe von maximalen Wandhöhen in Bezug auf die Örtlichkeit verzichtet.

Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt mittels Angabe von maximalen Gebäudehöhen in Bezug auf Normalnull.

Dazu wird zwischen 4 Bauteilen unterschieden:

Bauteil 1 (3-geschoßig, Pultdach):

OK Dachhaut firstseitig max. 161,30 m üNN

Bauteile 2.1 und 2.2 (2-geschoßig, Flachdach):

OK Attika max. 158,00 m üNN

Bauteil 3 (2-geschoßig, Flachdach):

OK Attika max. 154,25 m üNN

Bauteil 4 (3-geschoßig, Pultdach)

OK Dachhaut firstseitig max. 158,00 m üNN

Baugrenzen/Abstandsflächen

Die nördliche und westliche Baugrenze zur vorhandenen Bebauung wird festgesetzt auf 3,00 m zur Grundstücksgrenze.

Die südliche Baugrenze zur Gartenstraße wird festgesetzt auf 5,00 m zur Grundstücksgrenze um hier die Möglichkeit zur Anordnung von Stellplätzen zu gewährleisten.

Zur Seite Streckerring wird im nördlichen Grundstücksteil die Baugrenze auf 5,00 m festgesetzt um auch hier die Anordnung von Stellplätzen zu gewährleisten.

Weiter südlich wird die Baugrenze auf 3,00 m bzw. 1,50 m zur Hinterkante Gehweg festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 3 festgesetzt.

Dachformen

Als Dachformen werden Flachdächer und Pultdächer mit 0- 15° Dachneigung zugelassen.

Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 3.033 m², die Gebäudefläche zum jetzigen Planungsstand ca. 1.245 m².

Für die reine Gebäudefläche ermittelt sich somit eine GRZ von $1.245/3.033 = 0,41$.

Einschließlich der zum jetzigen Planungsstand ca. 945 m² umfassenden befestigten Außenflächen (Stellplätze mit Zufahrten, Zugänge, Terrassen) ermittelt sich zurzeit eine GRZ von $(1.245+945)/3.033 = 0,72$.

Festgesetzt wird die nach §17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete zulässige Grundflächenzahl von 0,8.

Die Geschoßfläche beträgt zum jetzigen Planungsstand 3.130 m².

Die Geschoßflächenzahl ermittelt sich somit zurzeit mit $3.130/3.033 = 1,03$.

Festgesetzt wird eine Geschoßflächenzahl von 1,2.

4. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung des Grundstückes ist durch das vorhandene gemeindliche Straßennetz (Streckerring, Gartenstraße) sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung sind ebenfalls durch das gemeindeeigene Leitungsnetz gesichert.

4. Belange des Natur- und Landschaftsschutzes / Umweltprüfung

Es handelt sich um ein Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB mit einer Grundstücksgröße von unter 20.000 m², bei dem von einer Umweltprüfung und den damit verbundenen Angaben abgesehen wird.

Artenschutzrechtliche Belange wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

5. Immissionsschutzrechtliche Belange

Die angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

Die Flächen werden als reine Wohnflächen genutzt.

Land- oder forstwirtschaftliche Betriebe, die laut BauNVO zulässig wären, sind nicht vorhanden, sodass hierdurch keine Geruchs- oder Lärmbelästigungen für die Seniorenanlage zu erwarten sind.

In der Seniorenanlage selbst erfolgt die Betreuung durch Pflegepersonal, welches tagsüber im Schichtbetrieb von ca. 7.00 Uhr bis ca. 20.30 Uhr tätig ist.

Die ausgewiesenen Parkplätze werden tagsüber nur durch Pflegepersonal und Besucher angefahren.

Im Nachtdienst ist 1 Pflegekraft kontinuierlich im Haus, sodass sich Fahrzeugbewegungen mit möglichen Störungen der angrenzenden Bebauung auf die Zeit zwischen ca. 6.30 Uhr und 21.00 Uhr beschränken.

Immissionsschutzrechtliche Unverträglichkeiten zwischen Seniorenanlage und angrenzender Bebauung sind somit nicht gegeben.

Aufgestellt:

Bürgstadt, den 08.01./22.06/29.08.2018

Collenberg, den 08.01./22.06/29.08.2018



JOHANN und ECK

Architekten – Ingenieure
Erfstraße 31a,
63927 Bürgstadt



Freiburg, 1. Bürgermeister