

BAULEITPLANUNG DER STADT OBERZENT

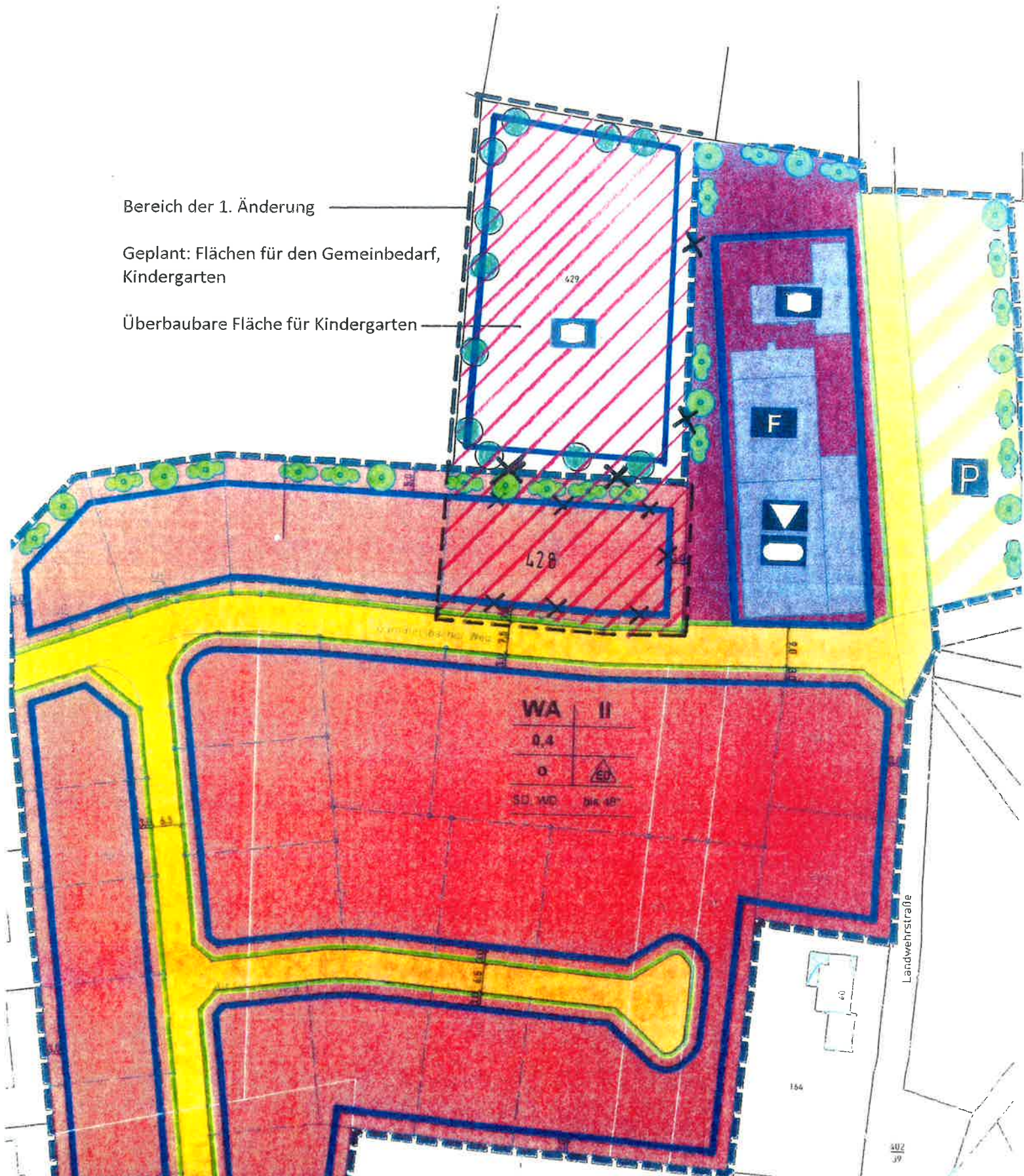
BEBAUUNGSPLAN „ALT SCHULZENFELD, 1.ÄNDERUNG“

VERFAHREN NACH § 13 BAUGESETZBUCH

Bereich der 1. Änderung




Geplant: Flächen für den Gemeinbedarf,
Kindergarten

Überbaubare Fläche für Kindergarten



Planzeichenerklärung / Legende

Art und Maß der baulichen Nutzung

	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)






Nutzungsschablone für Art und Maß der baut. Nutzung

WA	II	Baugebietskategorie	max. Anzahl Vollgeschosse
0,4		Grundflächenzahl (GRZ)	
⊙	△	offene Bauweise	nur Einzelhäuser zulässig
SD, WD	bis 48°	Dachformen	zulässige Dachneigung








nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Sportanlagen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr

Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsfläche
	Strassenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
	Öffentliche Parkfläche
	Fußgängerbereich

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



zu pflanzender Baum



Anpflanzen von Sträuchern

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Flurstücke mit Flurstücksnummer



bestehende Gebäude



Grundstücksparzellierung, geplant

145

529
3

209

Eckbösch

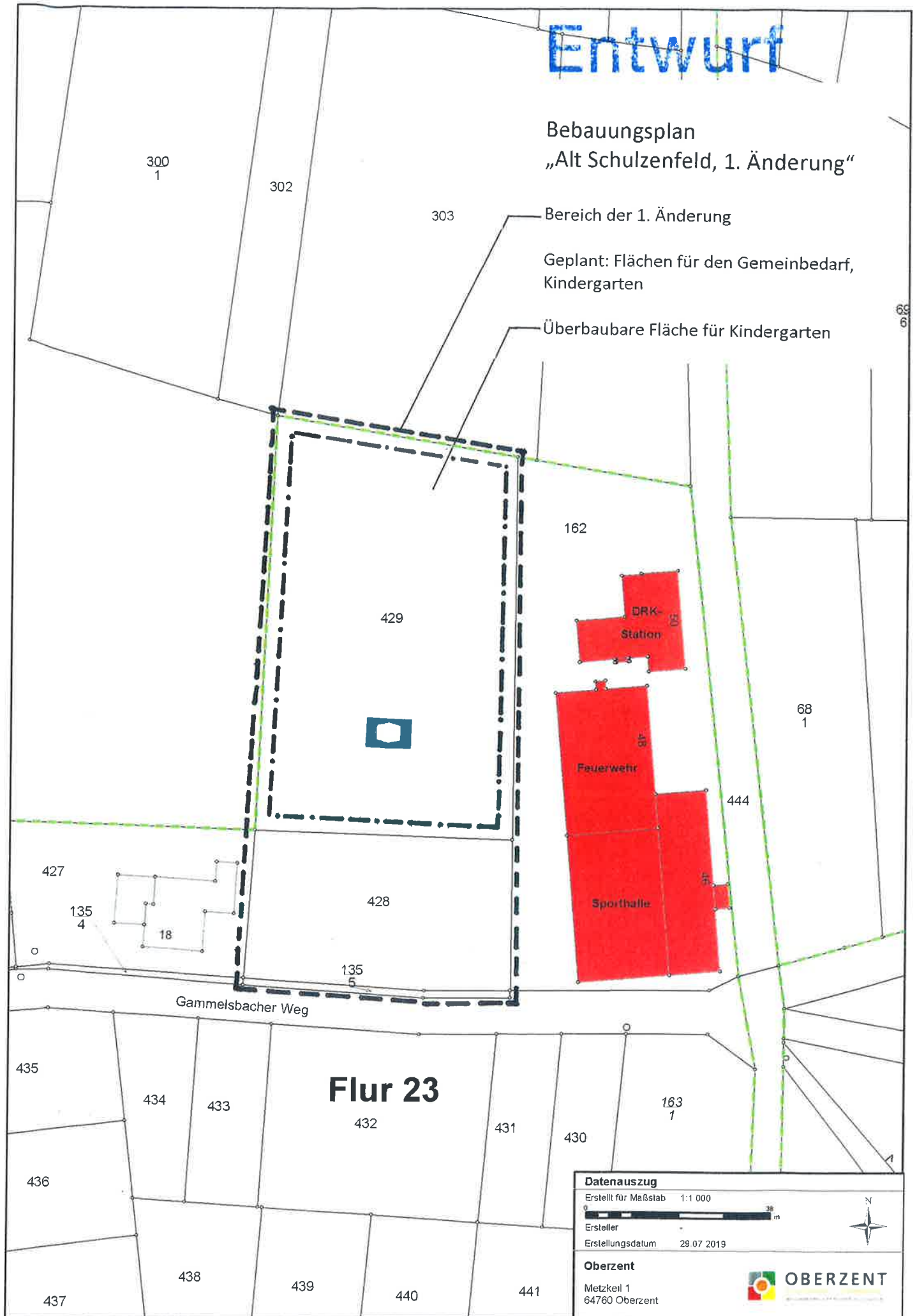
Entwurf

Bebauungsplan „Alt Schulzenfeld, 1. Änderung“

Bereich der 1. Änderung

Geplant: Flächen für den Gemeinbedarf,
Kindergarten

Überbaubare Fläche für Kindergarten



Flur 23

Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1 000

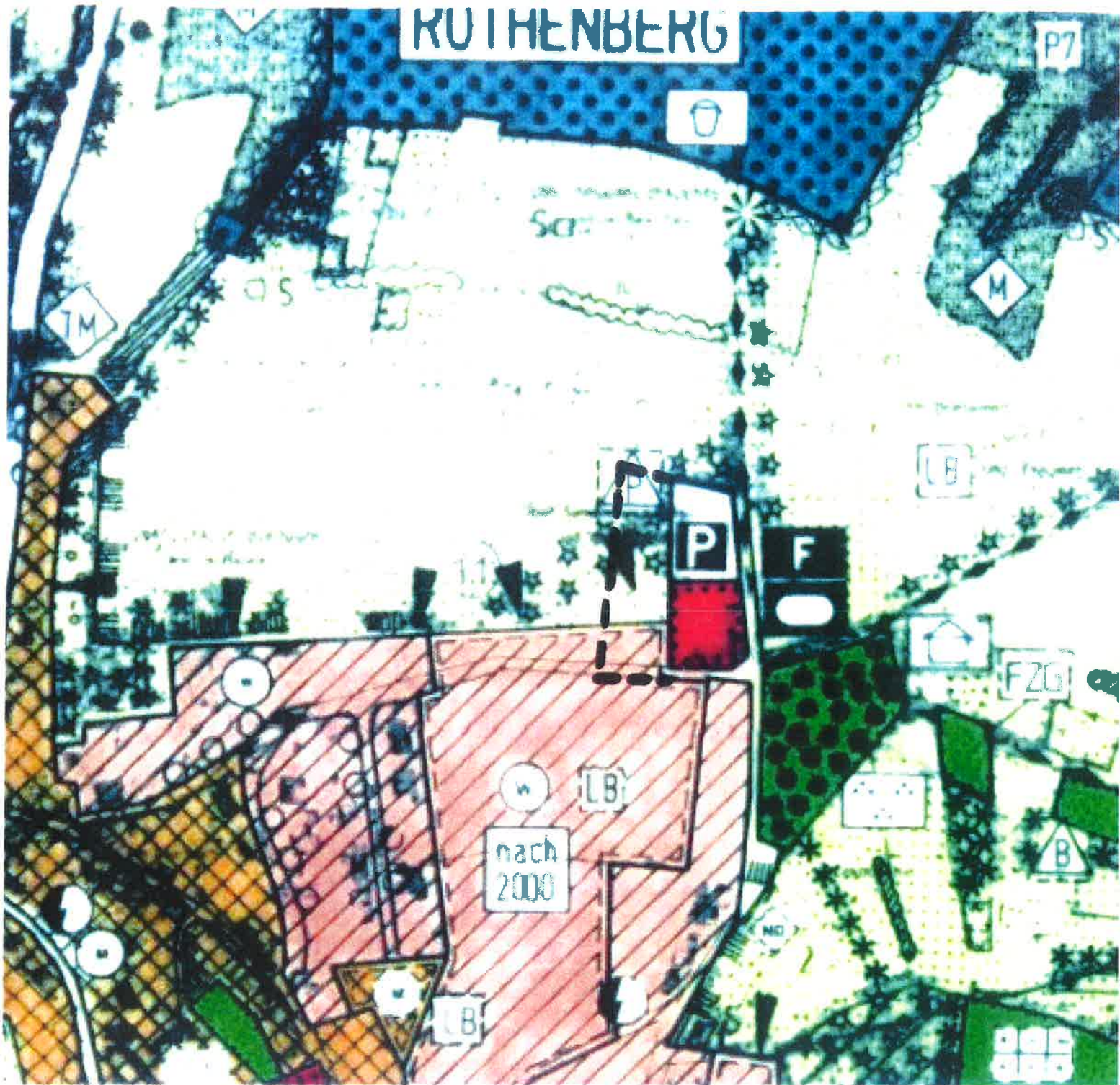
Ersteller

Erstellungsdatum 29.07.2019

Oberzent

Metzkeil 1
64760 Oberzent





Bebauungsplan
„Alt Schulzenfeld, 1. Änderung“

Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1: 5000

Erweiterung der Gemeinbedarfsflächen zur Errichtung
Eines Kindergartens

Entwurf zur Änderung/Anpassung des
Flächennutzungsplanes

Bauleitplanung der Stadt Oberzent

Bebauungsplan „Alt Schulzenfeld“, 1. Änderung

Verfahren nach § 13 BauGB

Begründung

a) Allgemeines

1. Planungsanlass und Verfahren

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes „Alt Schulzenfeld“ soll das Baurecht zur Errichtung eines neuen Kindergartens geschaffen werden.

Im bestehenden Bebauungsplan ist bereits im Bereich der Sporthalle, der Feuerwehr und des DRK-Gebäudes eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche mit der besonderen Zweckbindung für sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen festgesetzt. Diese bereits bestehende Gemeinbedarfsfläche wird für den Neubau des Kindergartens erweitert.

Die 1. Änderung des B.-Plans „Alt Schulzenfeld“ kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Notwendigkeit, einen neuen Kindergarten zu errichten, ergibt sich aus dem Umstand, dass die Einrichtung am bestehenden Standort in der Hauptstraße 23 in Rothenberg für einen kommenden Bedarf nicht mehr erweitert werden kann. Schon heute entsprechen die vorhandenen Räumlichkeiten aufgrund ihrer Lage im Gebäude bzw. ihrer Verteilung über 3 Geschosse, ihrer Größe und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr den heute üblichen pädagogischen Anforderungen.

Der künftige Bedarf an Betreuungsplätzen zeichnet sich durch aktuelle Anfragen einerseits und durch das gerade erschlossene Neubaugebiet im Schulzenfeld mit insgesamt über 40 neuen Bauplätzen bereits heute ab.

Die Erweiterungsmöglichkeiten am bestehenden Standort sind aber auch durch die Lage des Grundstückes und die topografischen Verhältnisse äußerst eingeschränkt. Bewegungs- und Spielraum für zusätzliche Kinder kann hier nicht mehr geschaffen werden.

Auch aufgrund der verkehrlichen Andienung des bestehenden Standortes ist eine Erweiterung hier nicht möglich. Dies gilt insbesondere auch hinsichtlich der Rettungswege.

Die vorhandenen Pkw-Stellplätze für Personal und Besucher sind nicht ausreichend. Die verkehrlichen Verhältnisse in der Hauptstraße lassen hier keine Abhilfe schaffenden baulichen Veränderungen zu.

Zudem sind vorhandene Verkehrsflächen durch die Anordnung notwendiger Stellplätze für andere Gebäude nicht mehr verfügbar.

Alle weiteren Betrachtungen zur Schaffung einer zeitgemäßen zukunftsweisenden Einrichtung einer funktionierenden U-3- und Ü-3-Tagesstätte am bestehenden Standort sind daher nicht zielführend.

Alternative Standorte bzw. Grundstücke sind im Bereich der Ortslage von Rothenberg nicht vorhanden.

Demgegenüber sind die Möglichkeiten im Bereich der Sporthalle bzw. des nun vorgesehenen Grundstückes ideal:

- Aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen und der Möglichkeiten einer bedarfsgerechten Erweiterung können hier Verhältnisse geschaffen werden, die einen reibungslosen und einen sicheren Zu- und Abgangsverkehr ermöglichen.
- Das Vorhaben fügt sich planungsrechtlich in den bereits als Gemeinbedarfsfläche bestehenden Bereich ein.
- Beide Grundstücke, die den Bereich der 1. Änderung bilden, gehören der Stadt Oberzent.
- Die Grundstücke sind eben; Erdbewegungen zur Überwindung von Höhenunterschieden u. ä. sind nicht erforderlich. An- und Umbauten oder Erweiterungen sind in verschiedene Richtungen möglich.
- Bestehende Einrichtungen in der Sporthalle können mitgenutzt werden (Turnraum) und müssen nicht geschaffen werden.
- Die Lage am Ortsrand zum Übergang in Natur und Landschaft mit den sich daraus ergebenden Möglichkeiten spricht ebenfalls für einen Neubau an dieser Stelle.
- Auf dem Grundstück 428 besteht zudem die Möglichkeit, den im Neubaugebiet „Alt Schulzenfeld“ fehlenden Kinderspielplatz zu errichten.

2. Lage des Plangebiets bzw. der einzubeziehenden Grundstücke

Die betroffenen Grundstücke liegen im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes „Alt Schulzenfeld“, direkt im Anschluss an die bestehende Gemeinbedarfsfläche im Nord-Westen des Stadtteils Rothenberg.

Das Plangebiet umfasst die beiden stadteigenen Grundstücke Flur 23 Nr. 428 und 429, Gemarkung Rothenberg.

3. Die städtebauliche Situation und derzeitige Nutzung

Der Planbereich befindet sich im direkten Anschluss an die bereits über den B.-Plan „Alt Schulzenfeld“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche. Hier stehen die Sporthalle, die Feuerwehr und das DRK-Gebäude von Rothenberg. Der Planbereich für die Errichtung des Kindergartens wird zur Zeit als landwirtschaftliche Grünfläche intensiv genutzt.

4. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Erschließung des Planbereiches der 1. Änderung bzw. des geplanten Kindergartens erfolgt über die Gemeindestraße „Gammelsbacher Weg“ oder auch über die Hauptstraße in Rothenberg.

Die erforderlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Mischwasserkanalisation, Wasserleitung) ist im erforderlichen Umfang vorhanden und muss nicht erweitert werden.

5. Planerische Grundlagen

Ziele der Raumordnung:

Für den Stadtteil Rothenberg sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 13.09.2000 keine gesonderten Aussagen enthalten. Die geplante Einbeziehung der Grundstücke Flur 23 Nr. 428 und 429 steht dem Landesentwicklungsplan nicht entgegen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 vom 17.06.2011 ist der Stadtteil Rothenberg als Kleinzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Der Planbereich bzw. die Grundstücke Nr. 428 und 429 ist damit von einer zentralörtlichen Funktion nicht berührt. Der Plangeltungsbereich liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.

Wegen des im Verhältnis geringen Eingriffes bzw. kleinen Planbereiches werden keine Konflikte mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung gesehen. Das Anpassungsgebot gem. § 1 Abs. 4 BauGB ist somit beachtet.

6. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Gemeinde Rothenberg, heute Stadt Oberzent, Stadtteil Rothenberg, wird der Geltungsbereich der 1. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist insofern entsprechend zu ändern.

7. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Aufgrund der besonderen Anforderungen, auch hinsichtlich der Lage eines Kindergartens, führte die unter 1. beschriebene Alternativenprüfung zum Ergebnis, die Einrichtung am nun geplanten Standort zu errichten.

8. Immissionssituation

Aufgrund seiner abgerückten Lage kann der Betrieb des Kindergartens keine störenden Immissionen auf das angrenzende allgemeine Wohngebiet ausüben. Dies gilt auch im umgekehrten Fall.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung und im näheren Umfeld sind keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

10. Denkmalschutz

Im Bereich der Satzung sind keine ensemble- oder einzelgeschützte Denkmalanlagen vorhanden. Bodendenkmale oder archäologische Funde sind nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Erdbauarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Verfärbungen und Fundgegenstände auftauchen, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand bis zur Überprüfung durch die Denkmalschutzbehörde zu sichern.

11. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder überschwemmungsgefährdeter Bereiche.

Das Plangebiet liegt nicht in einem förmlich festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Wasserversorgung als auch die Löschwasserversorgung ist über bestehende Anlagen gesichert.

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem über das bestehende Kanalnetz.

12. Biotopschutz, Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Schutzgebiete oder Objekte nach Naturschutzrecht; es konnten weiterhin keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 13 HAGBNatSchG festgestellt werden.

Durch die Erweiterung des Bebauungsplanes „Alt Schulzenfeld“ mit dem vorbeschriebenen Bereich für den Gemeinbedarf sind keine Auswirkungen auf geschützte Arten entsprechend der FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG werden nicht berührt.

b) Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Planungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund der besonderen Situation und Anforderungen wird der Planbereich bzw. die beiden Grundstücke künftig als Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbindung „Kindergarten“ festgesetzt. Auf dem Grundstück 429 wird zudem eine überbaubare Grundstücksfläche durch eine umlaufende Baugrenze festgesetzt. Das Grundstück 428 soll nur mit Nebenanlagen im Zusammenhang mit der Errichtung und dem Betrieb des Kindergartens bebaut werden.

Gemäß den baulichen Anforderungen an einen Kindergarten bzw. des Betriebes auf einer Ebene wird ein eingeschossiges Gebäude errichtet. Ein solches Gebäude fügt sich auf jeden Fall in den benachbarten Gebäudebestand mit der Sporthalle, der Feuerwehr und dem DRK-Gebäude ein. Aus diesem Grund wird auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet.

Oberzent,

Der Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister

Anlage

Umweltbericht