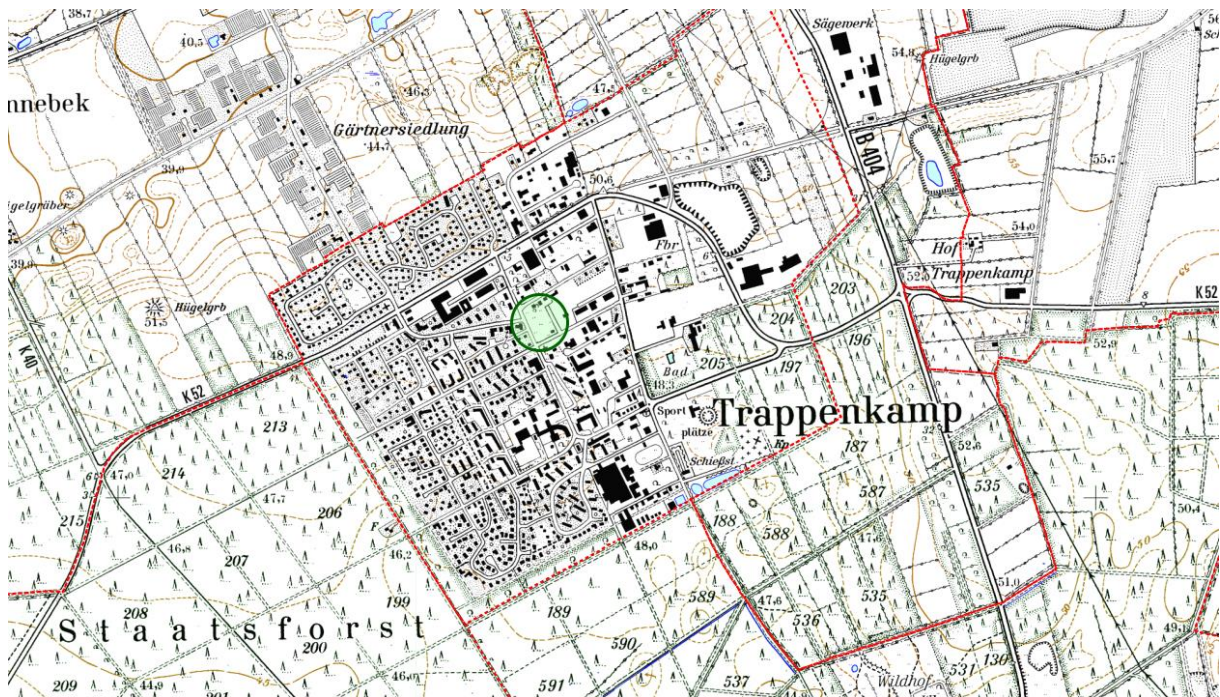


**Satzung der Gemeinde Trappenkamp über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 14, 11. Änderung Teil I
für das Gebiet
„Gablonzer Straße 11, südlich der Celsiusstraße, westlich des Bau-
gebietes Glashüttenweg und nördlich der Erfurter Straße – Wohnan-
lage für betreutes Wohnen“**

Begründung



SATZUNGSBESCHLUSS

04.02.2016

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Trappenkamp hat in ihrer Sitzung am 25.09.2014 beschlossen, für das Gebiet „„Gablonzer Straße 11, südlich der Celsiusstraße, westlich des Baugebietes Glashüttenweg und nördlich der Erfurter Straße – Wohnanlage für betreutes Wohnen“ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14, 11. Änderung Teil I aufzustellen. Mit dieser Planung werden die Festsetzungen der Ursprungsplanung auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vom 18.11.2015 und des Durchführungsvertrages vom 15.10.2015 an die Erfordernisse für eine Bebauung mit einer Wohnanlage für betreutes Wohnen angepasst und das Vorhaben damit planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) in der zuletzt geänderten Fassung und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58),
- die Landesbauordnung (LBO) vom 22.1.2009 (GVObI Schl.-H. S.6).

Die Planung hat die Wiedernutzbarmachung der ehemals mit einem Hochhaus bebauten Fläche zum Ziel. Die festgesetzte Grundfläche liegt auch bei Hinzurechnung der benachbarten Flächen aus der 14. Änderung, Teil II deutlich unter 20.000 m². Die Ausschlusskriterien des § 13a Abs. 1 Satz 3 bis 5 BauGB werden von der Planung nicht berührt. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, Teil I wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortslage von Trappenkamp auf der Ecke nördlich Erfurter Straße, östlich Gablonzer Straße, südlich Celsiusstraße. Es umfasst das Flurstück 263 der Flur 1 in der Gemarkung Trappenkamp (9139) und besitzt eine Größe von ca. 1,17 ha. Es handelt sich um eine innerörtliche Fläche, auf der bis vor einigen Jahren noch ein 14-stöckiges Hochhaus mit diversen Nebenanlage gestanden hat. Dieses wurde einschließlich der Nebenanlagen in 2003 abgebrochen. Heute liegt die Fläche brach und wird lediglich sporadisch als fußläufige Abkürzung oder als Hundenauslauf genutzt. Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass und –ziele

Aufgrund der zentralen innerörtlichen Lage des überplanten Grundstückes besteht ein Interesse daran, die Fläche nicht weiter brach liegen zu lassen, sondern sie vielmehr mittels einer an die heutigen Bedürfnisse angepassten, geänderten Bauleitplanung einer geordneten baulichen Nutzung zuzuführen. Anlass für diese Überlegungen ist das konkrete Bestreben des Landesvereins für Innere Mission, auf dem Grundstück eine zentrale Wohn- und Begegnungssituation zu schaffen. Der Landesverein für Innere Mission ist ein gemeinnütziger, mildtätiger Verein, der landesweit eine Reihe diakonischer Einrichtungen unterhält. Hierzu gehören Einrichtungen für seelisch erkrankte Menschen, Menschen mit Behinderungen, suchtkgefährdete und suchtkranke Menschen sowie für Menschen, die im Alter Betreuung und Pflege wünschen.

In Trappenkamp ist eine aus 3 Gebäudekomplexen bestehende Wohnanlage für betreutes Wohnen geplant einschließlich einer teil- und vollstationären Betreuungs- und Pflegeeinrichtung. Die Gemeinde steht dieser Nutzungsabsicht positiv gegenüber und unterstützt das Projekt. Da eine Umsetzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 einschl. der 2. Änderung nicht möglich ist, erfolgt eine Anpassung der Festsetzungen an das konkrete Vorhaben.

4 Planungsinhalte

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine zentrale innerörtliche Fläche, die bereits seit 2003 ungenutzt ist. Die Bebauungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan Nr. 14 geregelt. Die darin enthaltenen Festsetzungen mit engeren Baugrenzen und einer Zulässigkeit von 14 Vollgeschossen sind nicht mehr zeitgemäß und haben letztlich dazu beigetragen, dass das Grundstück seit dem Abriss des Hochhauses nicht wieder in Nutzung gebracht werden konnte. Durch die Anpassung der Festsetzungen an das aktuelle Nutzungskonzept wird dessen Umsetzung ermöglicht.



4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird entsprechend der geplanten Nutzung als „Wohnanlage für betreutes Wohnen“ festgesetzt. Folgende Nutzungen sind zulässig: 51 barrierefreie betreute Wohnungen, eine Tagespflegeeinrichtung mit bis zu 24 Plätzen und eine stationäre Pflege- und Betreuungseinrichtung mit bis zu 60 Plätzen. Hinzu kommen bei Bedarf ambulante Betreuungs- und Pflegeangebote. Weiterhin ist ein zentraler

Bereich vorgesehen mit Einrichtungen für den allgemeinen Bedarf, wie z.B. Cafe, Kiosk, Frisör, Fußpflege sowie eine Physio- bzw. Ergotherapiepraxis. Hier soll auch ein Ort der Begegnung entstehen, der von allen Einwohnerinnen und Einwohnern der Gemeinde genutzt werden kann. Wesentlicher Bestandteil des Nutzungskonzeptes ist eine zentrale, nicht mit Kraftfahrzeugen zu befahrende, offene parkartige Anlage mit Südwestausrichtung. Diese soll zum Verweilen einladen und ein Treffpunkt für Kommunikation werden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,45 festgesetzt. Dies erlaubt eine Grundstücksausnutzung, die eine Umsetzung des Projektes ermöglicht einschließlich der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen auf dem Grundstück.

Mit der Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die neuen Wohnhäuser nicht wie ehemals das Hochhaus als Fremdkörper erscheinen, sondern sich in die vorhandene Höhenstruktur einfügen und das Ortsbild gewahrt bleibt.

Der gärtnerisch genutzte Teilbereich wird als Parkanlage festgesetzt. Dies sichert einen ansprechenden Rahmen für die Freiraumnutzung als Begegnungsstätte.

4.3 Bauweise

Die vorhandene Struktur des Ortes wird neben Ein- und Mehrfamilienhäusern auch von großvolumigen Baukörpern geprägt. Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise für den Gebäudekomplex A bis C wird die Möglichkeit geschaffen, auch im Plangebiet diese durchaus ortstypische Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zu verwirklichen. Um die Gebäude in ihrer Gesamtheit jedoch nicht zu massiv erscheinen zu lassen, wird für die Gebäudekomplexe D und E die offene Bauweise festgesetzt.

5 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerorts in einem Bereich, in dem es seit Jahrzehnten zu einer Abkehr von gewerblicher und industrieller Nutzung, hin zu einer Mischgebietsnutzung mit hohem Wohnanteil gekommen ist. Die planungsrechtliche Situation stellt sich im Hinblick auf die Art der Nutzung wie folgt dar: Im Norden, Westen und Osten setzt der Bebauungsplan Nr. 14 (Ursprungsplan und 7. Änderung) Mischgebiet fest. Im Norden und Westen befinden sich Wohngebäude. Im Osten grenzen Brachflächen an, auf denen rudimentär gewerbliche Nutzung stattfindet. Im Nordosten des Plangebietes befinden sich die ehemaligen Schlichtwohnungen der Gemeinde, die seit vielen Jahren ungenutzt sind. Der Bebauungsplan Nr. 14, 7. Änderung setzt für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest mit der Maßgabe, dass die

Lärmwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet von 60 dBA tags und 45 dBA nachts nicht überschritten werden dürfen. Das Gleiche gilt für das südöstlich angrenzende Flurstück. Im Süden des Plangebietes liegen ein Wohnhaus und das Kirchengrundstück. In der Gesamtbetrachtung kann davon ausgegangen werden, dass die Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorherrschen.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist vollständig erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert.

Die Oberflächenentwässerung kann über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation oder über eine Versickerung vor Ort gesichert werden.

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 48 m³/h für die Dauer von mindestens 2 Stunden sichergestellt (Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl. Nr. 2135.29 – Erlass des Innenministeriums vom 30.08.2010 – IV 334 – 166.701.400, Tabelle 1). Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst müssen Zufahrten und Zugänge auf den Privatgrundstücken den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2009, § 5 Abs. 1 und 2) und der DIN 14090 genügen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Zufahrten zur Gablonzer und zur Erfurter Straße. Die innere Erschließung erfolgt über eine private Anliegerstraße. Sie sichert ausreichende Möglichkeiten für die Feuerwehr und die Müllfahrzeuge.

7 Hinweise

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Verfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Hierfür sind gemäß § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten verantwortlich.

7.2 Brandschutz

Der Nachweis zum Brandschutz ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

7.3 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Gemeinde Trappenkamp
Der Bürgermeister

Bürgermeister

Trappenkamp, den