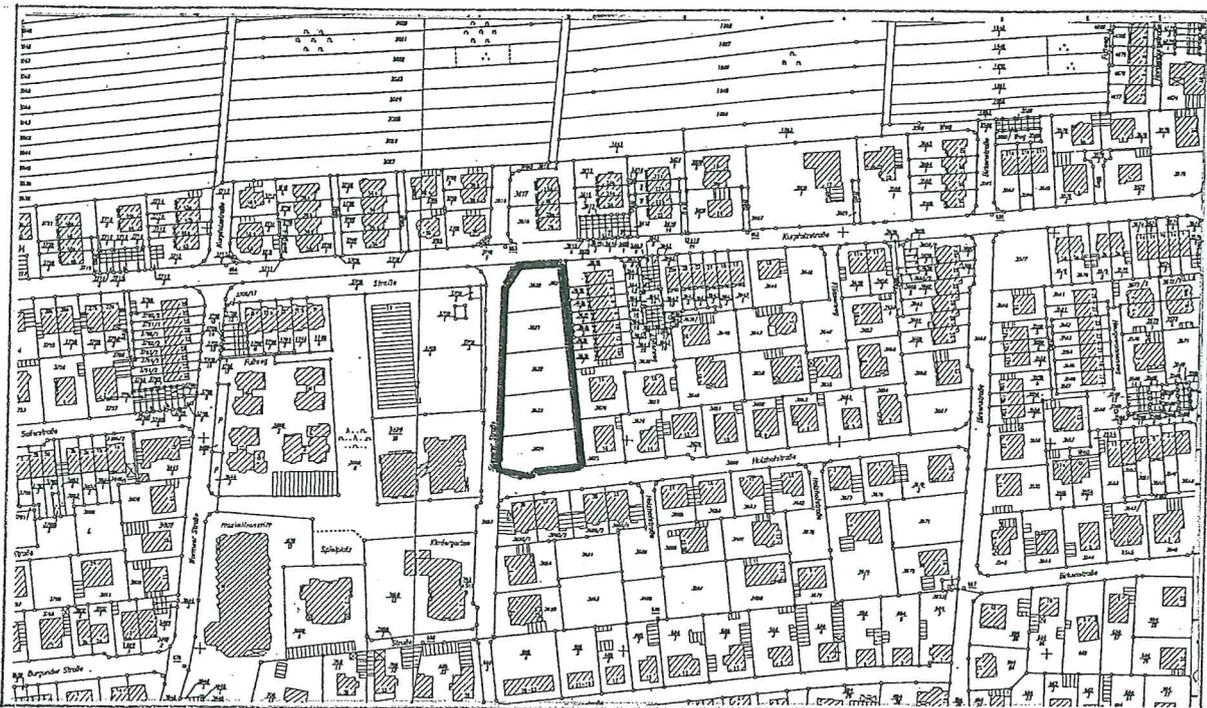


Bebauungsplan „Heideweg – West, Änderung VI“, auf gestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung Rheinland – Pfalz (LBauO)

Städtebauliche Begründung gemäß § 9, Abs. 8 des Baugesetzbuches

Stand der Begründung: 19. September 2002

Geltungsbereich: Südlich der Kurpfalzstraße, östlich der Speyerer Straße und nördlich der Holzhofstraße



Gliederung und Inhalt der städtebaulichen Begründung

1. Geltungsbereich zur Änderung des Bebauungsplanes; Rechtsgrundlagen; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2. Anlaß der Planaufstellung; Leitlinien der Planung
3. Bodennutzung und bauliche Nutzung; Bebauungsdichte
4. Ökologische Ausgleichsflächen und landespflegerischer Begleitplan
5. Maßnahmen des Immissionsschutzes
6. Maßnahmen der Erschließung; Ver- und Entsorgung
7. Baulandumlegung; Erschließungs- und Durchführungsvertrag
8. Zusammenfassung der Abwägung bislang eingegangener kontroverser Auffassungen

Verfasser der städtebaulichen Begründung

Freies Wohnungsunternehmen Willi Kempf (Planungsbüro)

Friedhostraße 3 67245 Lamsheim

Telefon 06233 - 54051 und Telefax 06233 - 56587

1. Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes; Rechtsgrundlagen; Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" verfolgt die Ortsgemeinde Maxdorf das Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Erweiterung des örtlichen Angebotes zur Betreuung und zur Pflege älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch für solche Personengruppen, deren Pflege- und Betreuungsbedürftigkeit absehbar ist sowie für Angehörige pflege- und betreuungsbedürftiger Personen.

Gegenstand der Grundstücksnutzung ist eine innerörtliche Baufläche, die bislang den Festsetzungen des reinen Wohngebietes mit dem Ziel von Wohngebäuden vorbehalten gewesen war.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" betrifft eine Fläche von 3.200 qm reiner Grundstücksfläche (ohne Anteile von Verkehrsflächen). Auf dieser Fläche sollen mit Hilfe der Bebauungsplan - Änderung maximal 35 Wohnungen des betreuten Wohnens, verteilt auf drei Gebäude, diese verbunden durch Eingänge und Treppenhäuser und mit Einschränkungen der Trauf- und Firsthöhe entstehen.

Es handelt sich bei dem Gebäude- und Nutzungsstandort um eine günstige Lage in der Ortsgemeinde Maxdorf. Mit dem Standort in einem fast ausschließlich durch Wohnen geprägtes Umfeld wird ein Schritt getan, ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger in das gemeinschaftliche Leben der Ortsgemeinde Maxdorf zu integrieren. Ferner befindet sich der Standort des betreuten Wohnens in unmittelbarer Nachbarschaft, getrennt durch die Speyerer Straße zu bestehenden Einrichtungen der Altenpflege und den dazugehörigen ärztlichen Folgeeinrichtungen (Maximiliansstift, Wormser Straße).

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" erfolgt auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, letztmalig geändert am 15. Dezember 1997;
- Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert am 18. August 1997;
- Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 22. April 1993;
- Landesbauordnung des Landes Rheinland - Pfalz vom 24. November 1998.
- Landespflegegesetz des Landes Rheinland - Pfalz vom 5. Februar 1979, zuletzt geändert am 5. April 1995;
- Gemeindeordnung Rheinland - Pfalz in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert am 12. März 1996.

Die vorliegende städtebauliche Begründung (Entwurf) basiert auf der Grundlage des Baugesetzbuches, § 9, Abs. 8.

Die gesamte Baukonzeption ist mit einem Erschließungsvertrag zwischen dem Maßnahmenträger und der Ortsgemeinde Maxdorf verbunden.

Die Inhalte und Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes tangieren die Belange des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Maxdorf nicht. Die Festsetzung des "Allgemeinen Wohngebietes" gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes "Wohnbauflächen" entwickeln, ohne dass ein förmliches Änderungsverfahren parallel durchzuführen gewesen wäre.

Zu den Inhalten des Bebauungsplanes "Heideweg - West, Änderung VI" wurde auf der Grundlage des Baugesetzbuches, § 3, Abs. 2 eine öffentliche Auslegung für die Dauer von einem Monat in der Zeit vom 17. Dezember 2001 bis zum 17. Januar 2002 durchgeführt. Die Behandlung von Anregungen und Bedenken als Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie deren Behandlung im Gemeinderat haben die Verwaltung veranlasst, eine zweite und später eine dritte öffentliche Auslegung in verkürzter Form gemäß § 3, Abs. 3 des BauGB durchzuführen.

2. Anlass der Planaufstellung; Leitlinien der Planung

In den vergangenen 10 - 20 Jahren hat die Ortsgemeinde Maxdorf ihren Standort als altengerechte Gemeinde und als Gemeinde für vielfältige Angebote für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger bewahren und ausbauen können. Ein wesentlicher Schritt zur Betreuung und Pflege älteren Menschen in der Gemeinde war Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre die Errichtung eines größeren Gebäudekomplexes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heideweg - West", bestehend aus altengerechten Wohneinrichtungen, Räumen der ärztlichen Versorgung sowie Begegnungsstätten für ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger.

Die örtliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat gezeigt, dass die Nachfrage nach altengerechten Einrichtungen in der Ortsgemeinde Maxdorf kontinuierlich gegeben ist und somit ein örtlicher Handlungsbedarf zu planungsrechtlichen Voraussetzungen nach Einrichtungen des betreuten Wohnens besteht.

Standort dieser Einrichtung sind fünf bislang unbebaute Grundstücke nördlich der Hofholzstraße, östlich der Speyerer Straße und südlich der Kurpfalzstraße.

Die beabsichtigte Konzeption des betreuten Wohnens ist auf der Rechtsgrundlage des alten Bebauungsplanes "Heideweg - West" nicht zu verwirklichen, da folgende Festsetzungen diese Konzeption nicht zulassen:

- Reines Wohngebiet als Nutzungsart mit Unzulässigkeit der gewünschten Nutzung des betreuten Wohnens;
- Geschossflächenzahl mit 0,7 als Obergrenze;
- Offene Bauweise;
- Zu gering dimensionierte Trauf- und Firsthöhe für eine rentable Ausnutzung des Grundstücks;
- Zuschnitt der alten Festsetzungen auf vier oder fünf freistehende Einzelhäuser mit begrenzter Wohnungszahl.

Somit war, bei präziser Standortanalyse für das Vorhaben des betreuten Wohnens für die Ortsgemeinde Maxdorf das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes gegeben.

Die Erweiterung des Angebots auf dem Sektor des betreuten Wohnens stärkt die zentralörtliche Aufgabe der Ortsgemeinde Maxdorf, da teilweise umgebende Gemeinden im Bereich der Altenbetreuung und Altenpflege mitversorgt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" sieht, gegenüber den alten Festsetzungen folgende neuen Inhalte vor:

- Veränderung der Nutzungsart zu Gunsten des Allgemeinen Wohnens gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung;
- Reduzierung der Grundstücks- und Gebäudenutzung auf die alleinige Funktion zur Betreuung und Pflege von Menschen;
- Festsetzung einer Trauf- und Firsthöhe;
- Geschlossene Bauweise bei teilweise gegliederter Gebäudestruktur;
- Tiefgarage als Bestandteil der Gesamtkonzeption des betreuten Wohnens;
- Grünordnerische Maßnahmen gegenüber der östlich gelegenen Wohnbebauung;
- Obergrenze für die Zahl altengerechter Wohnungen.

Im Rahmen der planerischen Vorbereitung des Bebauungsplanes und während der ersten Abstimmungsphase hat die Verbandsgemeindeverwaltung in Zusammenarbeit mit der Ortsgemeinde Maxdorf und dem Maßnahmenträger versucht, auch alternative Standorte im Bereich der Gemeinde Maxdorf zu untersuchen und in Erwägung zu ziehen.

Dabei sind Alternativstandorte an zwei Stellen zunächst für die Errichtung einer solchen Einrichtung für die Pflege und Betreuung älterer Mitbürgerinnen und Mitbürger nicht in Betracht gezogen worden, weil diese Alternativstandorte allein aufgrund der räumlichen Entfernung zur Haupteinrichtung Verkehrs- und Pendlerprobleme erzeugt hätten und mehrere Pflegeeinrichtungen doppelt hätten ausgeführt werden müssen (z.B. Arzttraum, Untersuchungszimmer, zentrale Küche u.ä.).

Bodennutzung, Gebäudestruktur und Gebäudehöhen sind in der Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" so ausgebildet worden, dass nach der seit dem 1. Januar 1999 wirksamen Landesbauordnung des Landes Rheinland - Pfalz Baugenehmigungsverfahren entbehrlich sind. Es ist das Ziel der Ortsgemeinde Maxdorf, den gesamten Gebäudekomplex auf der Grundlage des § 67 der Landesbauordnung (Freistellungsverfahren) zu behandeln.

3. Bodennutzung und bauliche Nutzung; Bebauungsdichte

Mit den Festsetzungen der Änderung des Bebauungsplanes "Heideweg - West" ändert sich die Grundflächenzahl auf dem Baugrundstück nicht. Der Bebauungsplan "Heideweg - West" setzt eine Grundflächenzahl von 0,4 fest; mit der Konzeption des betreuten Wohnens wird diese Grundflächenzahl nicht überschritten.

Auch wenn in den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf eine Geschossflächenzahl verzichtet wird, so liegt diese gegenüber dem alten Bebauungsplan (0,7) mindestens bei 0,8, da auf einer Grundfläche von 40 % der Grundstücksfläche ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss zulässig sein wird. Trauf- und Firsthöhe nehmen dabei eine obere Begrenzung der vertikalen Gebäudeentwicklung vor, um auch dem Entstehen eines möglichen Fremdkörpers in der Gemeinde und im Baugebiet entgegenzuwirken.

Gegenüber den alten Festsetzungen des Bebauungsplanes musste die Änderung eine geschlossene Bauweise vorsehen; der gesamte Gebäudekomplex besteht aus drei weitgehend unabhängigen Einzelgebäuden, die allerdings über Eingangsbereiche, Flure und Fahrstühle miteinander verbunden sind. Da diese gliedernden Bereiche der Hauptnutzung eines Gebäudes zuzurechnen sind, muss das Prinzip der geschlossenen Bauweise Anwendung finden.

Auf die drei Gebäudeteile im Rahmen eines Gesamtkomplexes verteilen sich insgesamt maximal 35 Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen; bei einer zu erwartenden Belegungsdichte von 1,75 Personen je Wohnung kann somit mit einer Erweiterung des Bevölkerungsbestandes um 60 - 65 Bürgerinnen und Bürgern gerechnet werden.

Zur Erhaltung und zur Verbesserung der Umweltsituation sollen die Grundstücksflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksteile von Stellplätzen und damit vom ruhenden Verkehr weitgehend verschont werden. Folgende Konzeption sieht der Bebauungsplan vor:

- Unterbringung des ruhenden Verkehrs als Folge der Boden- und Gebäudenutzung in einer Tiefgarage;
- Bereitstellung von Stellplätzen in der Tiefgarage, die über das rechnerische Maß der Landesbauordnung und deren Folgenormen hinausgeht;
- Bereitstellung von 12 oberirdisch gelegenen Stellplätzen an der Speyerer Straße, ausdrücklich zur Aufnahme von Besucherverkehren.

Der Bebauungsplan „Heideweg – West, Änderung VI“ macht von der rechtlichen Möglichkeit Gebrauch, das Nutzungsspektrum des § 4 des BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) einzuschränken. Somit sind Ausnahmen des Allgemeinen Wohngebietes (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

4. Ökologische Ausgleichsflächen und landespflegerischer Begleitplan

Auf die eigenständige Aufstellung eines landespflegerischen Begleitplanes als Folge der Änderung zum Bebauungsplan "Heideweg - West" kann verzichtet werden. Gegenüber den Festsetzungen der alten Fassung des Bebauungsplanes verändert sich die Grundflächenzahl von 0,4 nicht, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber der alten Rechtsgrundlage unverändert ist.

Der Bebauungsplan "Heideweg – West, Änderung VI" sieht in folgenden Bereichen (gegenüber den Festsetzungen der alten Fassung) ökologische Veränderungen vor:

- Festsetzung und Ausführung eines dichten Grünstreifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze des betreuten Wohnens mit Tendenzen einer deutlichen ökologischen Aufwertung von Grundstücksteilen;
- Ausstattung dieses Grünstreifens mit Bäumen und Sträuchern in heimischen Gehölzen (1 Baum je 60 qm und Gehölzstreifen maximal 1,50 m Abstand);
- Baumstandorte entlang der Speyerer Straße;
- Reduzierung der zusätzlichen Flächenversiegelung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen; Begrünung der Vorgartenfläche zwischen öffentlicher Straße und straßenseitiger Gebäudekante von mindestens 50 %;
- Unzulässigkeit von überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen auf einigen Grundstücksteilen.

Als Hinweis soll der Bebauungsplan vorsehen, dem Investor aufzuerlegen, mit dem Bauantrag zum betreuten Wohnen einen Gestaltungsplan für die Grundstücksfreiflächen einschließlich Begrünungskonzept vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung werden soll.

5. Maßnahmen des Immissionsschutzes

Aufgrund der räumlichen Lage des Vorhabens für das betreute Wohnen in der Ortslage von Maxdorf sowie aufgrund der nur gering bestehenden Immissionsbelastungen (Kurpfalzstraße als Sammelstraße, SB - Markt, Altenwohn- und Pflegeheim) sind intensivere Maßnahmen des Immissionsschutzes entbehrlich.

Die Schutzbedürftigkeit der Bürgerinnen und Bürger, die im Vorhaben des betreuten Wohnens leben werden, kann mit Lärmschutzfenstern der Klasse 2 (Schalldämm - Maß von 25 Dezibel) als gewahrt angesehen werden.

Die Gebäudeteile des betreuten Wohnens bedeuten einen aktiven Lärmschutz zu Gunsten der östlich gelegenen Grundstücke, da mit dem Baukörper die Geräuschentwicklung aus der Speyerer Straße und des bestehenden SB - Marktes eingegrenzt wird.

6. Maßnahmen der Erschließung; Ver- und Entsorgung

Größere bauliche und sonstige Erschließungsmaßnahmen als Folge des Vorhabens des betreuten Wohnens sind mit der Konzeption des Bebauungsplanes nicht verbunden.

Die verkehrstechnische Konzeption von Kurpfalzstraße, Speyerer Straße und Holzhofstraße wird sich für das Vorhaben als ausreichend tragfähig erweisen. Gleiches gilt für die Einrichtungen der technischen Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Strom, Abwasser), so dass Veränderungen oder Nachbesserungen in der Konzeption der äußeren Erschließung nicht der Fall sein werden.

7. Baulandumlegung; Erschließungs- und Durchführungsvertrag

Das Plangebiet des Bebauungsplanes "Heideweg - West, Änderung VI" besteht derzeit aus fünf unabhängigen Baugrundstücken. Die Verwirklichung des zusammenhängenden Bauvorhabens des betreuten Wohnens setzt und setzt die Aufhebung bestehender Grundstücksgrenzen und die Herstellung eines zusammengefassten Grundstücks voraus. Eine freiwillige oder förmliche Baulandumlegung ist entbehrlich; öffentliche Flächen werden mit der Konzeption des "Betreuten Wohnens" nicht benötigt.

Der Erschließungs- und Durchführungsvertrag zwischen der Ortsgemeinde Maxdorf und dem Maßnahmenträger setzt und setzt folgende Eckdaten voraus:

- Aufstellen des Bebauungsplanes "Heideweg - West" (Änderungsverfahren) durch den Maßnahmenträger unter Beachtung der kommunalen Planungshoheit der Ortsgemeinde Maxdorf;
- Durchführung aller Vermessungsarbeiten und Bodenuntersuchungen durch den Maßnahmenträger;
- Durchführung aller Maßnahmen (soweit erforderlich) der inneren und äußeren Erschließung durch den Maßnahmenträger bei Kostenfreiheit der Ortsgemeinde Maxdorf sowie der Verbandsgemeinde.

Somit fallen, als Folge des Bebauungsplanes, für die Ortsgemeinde Maxdorf, abgesehen von Dienst- und Verwaltungsleistungen, keine Kosten an.

8. Zusammenfassung der Abwägung bislang eingegangener kontroverser Auffassungen

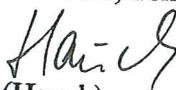
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3, Abs. 1 des Baugesetzbuches, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die öffentlichen Auslegungen nach § 3, Abs. 2 und § 3, Abs. 3 des Baugesetzbuches haben zu einigen gegenteiligen und damit zu kontroversen Auffassungen gegenüber den Planvorstellungen der Ortsgemeinde Maxdorf geführt.

Zusammenfassend hat die Abwägung nach dem Baugesetzbuch durch die Ortsgemeinde Maxdorf zu folgenden Ergebnissen als Vorgaben zur Weiterführung des Bebauungsplanes geführt:

- An der Nutzungsänderung der Baugrundstücke vom bislang Reinen Wohngebiet zu Gunsten eines Allgemeinen Wohngebiets wird festgehalten, da somit für das Vorhaben des betreuten Wohnens eine ausreichende Standortsicherheit gewährleistet werden kann.
- Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen die grünordnerischen Festsetzungen präzisieren und intensivieren (ein grundstücksbezogener Grünordnungsplan ist Bestandteil der späteren Baugenehmigungsunterlagen).
- Die Erhöhung des Bauvolumens sowie die Nutzungsänderung vom Reinen zum Allgemeinen Wohngebiet bedeuten keine Verletzung des Rücksichtnahmegebots zu Lasten der östlich an das spätere Vorhaben gelegenen Eigentümer und Grundstücke.
- Der Maßnahmenträger soll verpflichtet werden, eine größere Menge anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück zu speichern (nach Vorlage von Bodenuntersuchungen zur Feststellung der Aufnahmekapazitäten des Grundstücks).
- Es ist seitens der Ortsgemeinde Maxdorf zulässig, den früheren Gebietstyp des "Reinen Wohngebietes" zu Gunsten eines "Allgemeinen Wohngebietes" zu ändern, ohne parallel eine Änderung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen.
- Es ist ebenso in der gemeindlichen Planungshoheit gelegen, innerörtliche Baugrundstücke dem aktuellen örtlichen Bedarf durch Änderung des Bebauungsplanes anzupassen (Nutzungsänderung von Wohnbau - Grundstücken zu Gunsten eines Objekts für das altengerechte Wohnen).
- Das Projekt des "Betreuten Wohnens" für nicht zu einer erheblichen und damit für die Anwohner unzumutbaren Verkehrsbelastung und Lärmbelästigung.
- Die Festsetzungen der künftigen Wohnnutzung (alten- und behindertengerechtes Wohnen) müssen aus Gründen der Rechtssicherheit derart präzisiert werden, dass es sich bei den Nutzergruppen um betreuungs- und pflegebedürftige Personen und um Personen handeln kann, deren Pflege und Betreuung absehbar ist. Zu den zulässigen Nutzergruppen zählen auch Angehörige, auch wenn diese nicht betreuungs- und pflegebedürftig sind.

Städtebauliche Begründung (Stand: 19. September 2002)

Maxdorf, den 14. Okt. 2002


(Hauck)
Ortsbürgermeister

