



Gemeinde Sinn, Kerngemeinde

Bebauungsplan „Storchenweg“, 1. Änderung

(vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB)

Begründung

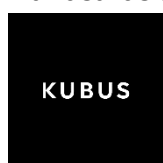


Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planaufstellungsverfahren.....	4
4	Inhalt des Änderungsplans	4
5	Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange.....	5

Wetzlar, Oktober 2023

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bebauungsplan „Storchenweg“ aus dem Jahr 1990 weist in seinem Geltungsbereich Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet aus. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke nördlich und südlich des Stippbachs.

Unter der Adresse *Storchenweg 6* besteht nördlich des Stippbachs ein Seniorenheim.

Ein Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets (WA 3, Grundstücksteile südlich des Stippbachs) sind der Erweiterung des Seniorenheims vorbehalten. Hier gilt teilweise die textliche Festsetzung Ziffer 3. des Bebauungsplanes:

Die Flurstücke Nr. 148/2, 147/4, 145/4 und 144/1 sind für die Erweiterung des Alten- und Pflegeheims vorgesehen und dürfen nur zu diesem Zweck gebaut werden.

Die Erweiterungen des Heims wurden anders als ursprünglich vorgesehen realisiert. Für neue Erweiterungen sind die über den Bebauungsplan „reservierten“ Grundstücke nach heute anzulegenden Maßstäben nicht mehr nutzbar. Neben den Anforderungen an den Bau und Betrieb moderner Pflegeheime wäre eine Nutzung über den Stippbach hinweg aufwändig, wirtschaftlich kaum darstellbar und wäre unter heute anzulegenden Anforderungen an den Gewässer- und Naturschutz voraussichtlich nicht mit den fachgesetzlichen Anforderungen vereinbar.

Als eine planungsrechtliche Maßnahme zur Aktivierung von Innenbereichsflächen für eine Wohnbebauung soll die o.a. textliche Festsetzung gestrichen und die betroffenen Grundstücke für eine allgemeine Wohnbebauung geöffnet werden.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes umfasst die Grundstücke 148/2, 147/4, 145/4 und 144/1 am *Stöckweg*. Die nördlichen Teile dieser Grundstücke (ca. 2/3) sind im Ausgangsplan für eine Erweiterung des Seniorenheims im *Storchenweg* vorbehalten (Festsetzung als WA 3). Die südlichen Teilflächen (ca. 1/3) liegen am *Stöckweg* an und sind als WA 1 für eine allgemeine Wohnbebauung ohne Zweckbindung festgesetzt.

Auf dem Grundstück 147/4 wurde innerhalb des WA 1 ein Wohnhaus bebaut. Im Übrigen sind die Flächen im Änderungsbereich unbebaut, ausgenommen Nebenanlagen bzw. kleinere bauliche Anlagen zur Unterbringung von Gerätschaften.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist ca. 2.700 m² groß.

Abbildung 1: Plankarte Bebauungsplan „Storchenweg“ mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs



3 Planaufstellungsverfahren

Mit dem vorliegenden Änderungsplan werden die getroffenen Festsetzungen für eine begrenzte Fläche geändert. Es werden die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) wird nicht geändert.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.
- Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

4 Inhalt des Änderungsplans

Inhaltlich umfasst die Änderung des Bebauungsplanes „Storchenweg“ die Aufgabe einer Nutzungsbindung von Grundstücksteilen zur ausschließlichen Bebauung mit einem Seniorenheim. Sie werden damit für eine allgemeine Bebauung geöffnet, zulässig sind Nutzungen und Gebäude des Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO. Es gelten damit die sonst im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen. Beim Maß der baulichen Nutzung für die erfassten Grundstücke insgesamt eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 bei einem zulässigen

Vollgeschoss und offener Bauweise. Die Baugrenzen bleiben gegenüber dem Ausgangsplan unverändert.

5 Berücksichtigung öffentlicher und privater Belange

Öffentliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht neu berührt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des raumordnerisch festgelegten Vorranggebiets Siedlung Bestand (Regionalplan Mittelhessen), der Bebauungsplan ist an die Raumordnungsziele angepasst.

Im Flächennutzungsplan ist für den Änderungsbereich *Wohnbaufläche Bestand* dargestellt, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Über den bestehenden Bebauungsplan ist die Bebaubarkeit der erfassten Grundstücke grundsätzlich gegeben, fachgesetzliche Belange werden nicht neu betroffen.

Allenfalls kommt es zu einer Minimierung von Betroffenheiten, da mit der vollständigen Zuordnung der beplanten Grundstücke zum WA 1 nach dem bestehenden Bebauungsplan die in Teilen bisher zulässige Bebauung mit drei Vollgeschossen auf ein zulässiges Vollgeschoss reduziert wird.
