

Bauleitplanung der Stadt Lauterbach, Stt. Lauterbach

Bebauungsplan „Am Kirschberg sowie

Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Am Kirschberg“

1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet wird seit vielen Jahrzehnten durch die Einrichtung „Hilfe für das verlassene Kind e.V. Haus am Kirschberg“ geprägt. Als Hintergrund kann aufgeführt werden, dass in Anfang der 60er Jahre an diesem Standort ein Seminarhotel errichtet worden war, welches 1971 zu einem Wohnheim für Mütter mit Kindern umgenutzt wurde. Die Einrichtung an diesem Standort hat sich nun seit gut 40 Jahren bewährt und entwickelt, so dass die räumlichen Kapazitäten erschöpft sind.

Die Einrichtung „Hilfe für das verlassene Kind e.V.“ ist in unterschiedlichen Arbeitsfeldern der Jugendhilfe mit Angeboten im stationären, teilstationären und ambulanten Bereich tätig: U.a. Betreuung von alleinerziehenden Müttern, Hilfen zur Erziehung für Mädchen und jungen Frauen mit sozialer und seelischer Problematik, teilstationäre Hilfen für Kinder mit sozialen Auffälligkeiten im Schulalter, ambulante Betreuung junger Familien in Risikophasen, Betreuung von Kleinkindern, die aus Kinderschutzgründen nicht in ihrer Familie leben können, Schulsozialarbeit, Erziehungsberatung und berufliche Förderung benachteiligter junger Menschen, etc.. Hierzu betreibt der Träger neben seiner Haupteinrichtung Haus Am Kirschberg (Mutter-Kind-Bereich mit Mädchengruppe) die Pädagogisch-therapeutische Intensivgruppe mit 3 Tagesgruppen in Lauterbach und Alsfeld, das Beratungszentrum B:24 gemeinsam mit anderen Trägern, die Integrationstherapeutische Ausbildungsstätte sowie Außen- und Trainingswohnungen an verschiedenen Standorten in Lauterbach. Die Angebote des Trägers werden sowohl regional als auch überregional von vielen Jugendämtern genutzt und sind gut ausgelastet. Hilfe für das verlassene Kind e.V. nimmt aktiv an der sozialräumlichen Umgestaltung der Jugendhilfe im Vogelsbergkreis teil.

Neben den räumlichen Engpässen muss sich die Einrichtung auch auf künftige gesellschaftliche Entwicklungen ausrichten und neue Konzepte und Räumlichkeiten an diesem Standort zur Verfügung stellen, zumal der Standort die Zentrale der o.g. Angebote darstellt. Das „Haus am Kirschberg“ plant zunächst für das vorgelagerte Grundstück einen Neubau, in dem 2-3 verschiedene Pflegeeinheiten für Mütter mit Kindern untergebracht werden sollen. Neben der Sicherung und Entwicklung des Gebietes, sollen auch die bestehenden baulichen Anlagen sowie möglichen Erweiterungen der vorhandenen Nutzungen über den Bebauungsplan und über die FNP-Änderung berücksichtigt und Bauplanungsrecht geschaffen werden.

Das Planerfordernis ergibt sich aus den o.g. Gründen und der für die einzelnen Abschnitte nicht abschließend differenzierten Beurteilungsgrundlage (§ 34 BauGB und §35 BauGB), so dass neben der Bestandssicherung und der städtebaulichen Neuordnung auch eine bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll, die bei künftigen Bauvorhaben in diesem Bereich als Beurteilungsgrundlage herangezogen werden soll (Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung der Entwicklung).

Das Plangebiet muss derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB beurteilt werden. Zur Erlangung von Bauplanungsrecht und Umsetzung der unter 1.1 der Begründung aufgeführten Planziele ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im 2-stufigen Verfahren mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Zu beiden Bauleitplanverfahren wird

eine Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs.4 BauGB erarbeitet sowie faunistische Aufnahmen durchgeführt, deren Ergebnisse in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgenommen und im Planungsprozess berücksichtigt werden.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Jugendhilfeeinrichtung bzw. auf Ebene der FNP-Änderung die Darstellung einer Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO. Neben der Sicherung der bestehenden Gebäude und Nutzungen, die dort seit ca. 40 Jahren bestehen, sind dringend benötigte bauliche Erweiterungen der Einrichtung vorgesehen, für die mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bauplanungsrecht geschaffen werden soll. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht in Betracht.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes bzw. der FNP-Änderung beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Als weitere umweltbezogene Informationen / Fachgutachten wurde ein Bericht über die Kontrolle von Baumhöhlen im Bereich der betroffenen Streuobstbäume mit ausgelegt.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen, Hinweise und Bedenken im Bebauungsplan/FNP-Änderung berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3, § 4 und § 4a BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB und in Rahmen der erneuten Offenlage gemäß § 4a BauGB können wie folgt zusammengefasst werden:

HLUG: Hinweise zum Bodenschutz, zur Versiegelung und zum Umweltbericht.

Kreisausschuss Amt f.d. ländlichen Raum: Hinweise auf die Abstimmung der Pflegemaßnahmen der Ausgleichsflächen mit dem Bewirtschafter.

Kreisausschuss UNB/Naturschutz: Hinweise auf gesetzliche Vorgaben für Rodungen von Gehölzen.

Kreisausschuss Gesundheitsamt: Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet.

Kreisausschuss FD Wasser und Bodenschutz: Hinweise zum Abwasser und zum Bodenschutz.

RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

RP Gießen Abfallentsorgungsanlagen: Hinweise auf eine in 250m Entfernung liegende Abfallentsorgungsanlage (Deponie).

RP Gießen Obere Forstbehörde: Hinweise zum angrenzende Waldbestand und einzuhaltenden Abständen.

RP Gießen Immissionsschutz: Hinweise zum Funkmast und möglichen gesundheitlichen Auswirkungen auf Personen.

ZAV: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor. Hinweise auf eine in 200m-250m Entfernung liegende Abfallentsorgungsanlage (Deponie). Weitere Hinweise zur Grünpflege, zum Bodenschutz und zur ordnungsgemäßen Abfallverwertung bzw. -entsorgung.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in den Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan auf die Seiten 78ff., 202 und 318ff.) und in den Genehmigungsunterlagen zur FNP-Änderung auf die Seiten 71ff., 185 und 293.ff. verwiesen.

Linden und Lauterbach, Dezember 2015