

Stadt Riedstadt

6. Änderung des Bebauungsplanes „Am hohen Weg“

**Begründung zum Entwurf
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

06. September 2011

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|----------|
| 1. | Erfordernis und Ziel der Planänderung | 2 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich und Lage der Teilbereiche des Plangebietes | 2 |
| 3. | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 5. | Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB | 4 |
| 6. | Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation | 4 |
| 7. | Inhalt der Änderungen | 4 |
| 7.1 | Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen | 4 |
| 7.2 | Änderungen der textlichen Festsetzungen | 5 |
| 8. | Begründung der Änderungen | 5 |
| 8.1 | Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise | 5 |
| 8.2 | Änderung der Zahl der Vollgeschosse | 6 |
| 8.3 | Änderung der Anordnung von Stellplätzen und Garagen | 6 |
| 8.4 | Änderung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten | 6 |
| 9. | Auswirkungen der 6. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange | 7 |
| 9.1 | Belange von Natur und Landschaft | 7 |
| 9.2 | Belange der Wasserwirtschaft | 7 |
| 9.3 | Immissionsschutz | 7 |
| 10. | Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung | 7 |
| 10.1 | Verbal-argumentative Einordnung | 7 |
| 10.2 | Ausgleich | 7 |
| 11. | Umweltbericht | 7 |
| 12. | Bodenordnung | 7 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|---|
| Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.) | 2 |
| Abbildung 2: Bebauungsplan „Am hohen Weg“ - Ausschnitt - (o.M.) | 3 |

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Bebauungsplan für das Wohngebiet „Am hohen Weg“ sind ein Teil der Grundstücke als Grundstücke für Hausgruppen (Reihenhäuser) festgesetzt worden. Bei manchen Grundstücken stellte sich heraus, dass diese Grundstücke bei den Bauinteressenten zu wenig nachgefragt werden.

Ein Planungsziel der 6. Änderung ist es nun für eine Bauzeile an der Theodor-Heuss-Straße, anstelle von Hausgruppen die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern mit notwendigen Garagen und Stellplätzen zu ermöglichen.

Ein weiteres Planungsziel ist es für eine Bauzeile an der Brentanostraße, anstelle von Hausgruppen die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit notwendigen Stellplätzen zu ermöglichen.

Die geplanten Häuser können aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes in diesem Bereichen nicht realisiert werden. Dies macht es erforderlich, für 2 Teilbereiche den Bebauungsplan durch eine 6. Änderung zu ändern.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage der Teilbereiche des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst 2 Teilbereiche innerhalb des Bebauungsplanes „Am hohen Weg“ in der Flur 3 der Gemarkung Goddelau. Diese sind in nachfolgendem Übersichtsplan dargestellt und umfassen folgende Parzellen:

Teilbereich 1: Flurstücke 120 bis 125

Teilbereich 2: Flurstücke 87 bis 91, 92/1 bis 92/7.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

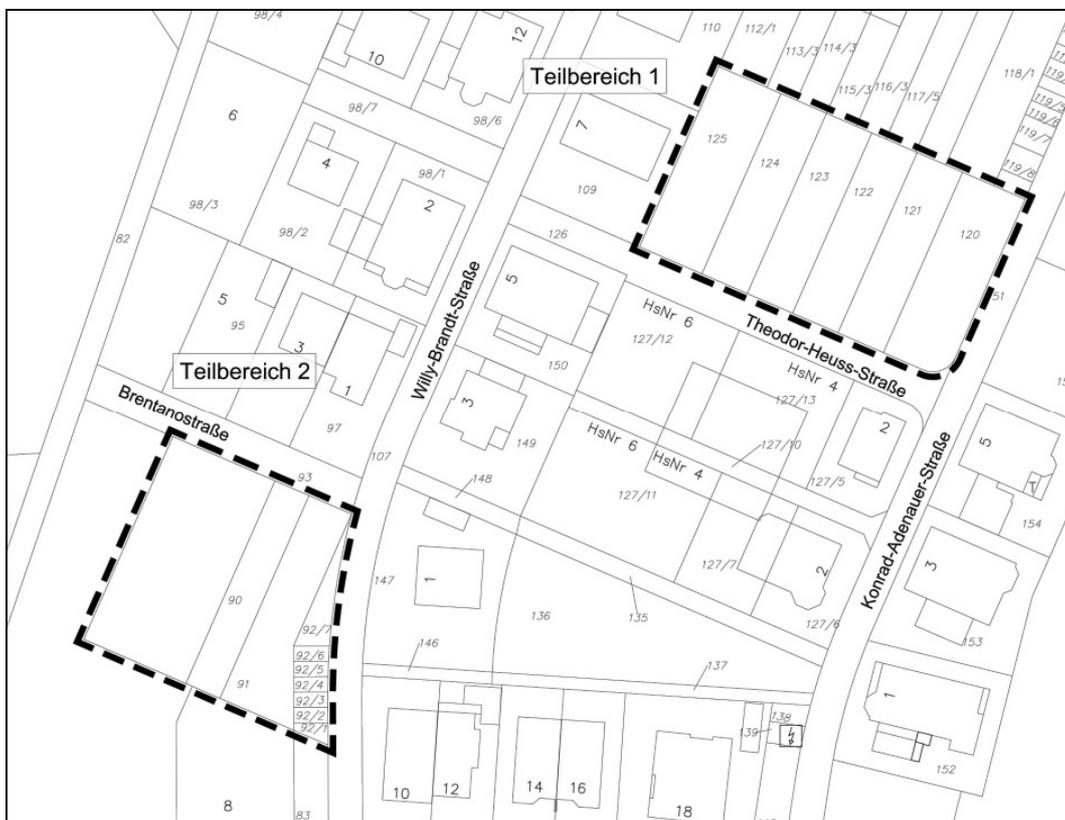


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (o.M.)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 584)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert am 21.07.2011 (BGBl. I, S. 1475)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.05.2011 (BGBl. I, S. 892)

4. Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung sollen der seit dem Jahr 2001 rechtswirksame Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan Wohngebiet „Am hohen Weg“ bzw. dessen 1. Änderung vom April 2002 geändert werden.

Die gegenüber den bisherigen Planfassungen nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am hohen Weg“ sowie die Begründungen bleiben weiterhin rechtswirksam.



Abbildung 2: Bebauungsplan „Am hohen Weg“ - Ausschnitt - (o.M.)

5. **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken stellt eine Innenentwicklung dar. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO lediglich ca. 1.200 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Bebauungsplanänderung dient einer Maßnahme im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

6. **Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Der Teilbereich 1 befindet sich im Nordwesten und der Teilbereich 2 befindet sich im Westen des Baugebietes „Am hohen Weg“. Die Grundstücke sind unbebaut.

Nördlich, östlich und südlich grenzen mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke an. Aufgrund der Gartenflächen wirkt die Umgebung der Teilgebiete gut durchgrünt.

Die Baugrundstücke innerhalb des Teilbereiches 1 werden durch die Konrad-Adenauer-Straße und die Theodor-Heuss-Straße, die östlich und südlich am Plangebiet vorbeiführen. Die Erschließung des Teilbereiches 2 erfolgt über die Willy-Brandt-Straße und die Brentanostraße.

7. **Inhalt der Änderungen**

7.1 **Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen**

Folgende zeichnerische Änderungen werden im Geltungsbereich der 6. Änderung vorgenommen:

Teilbereich 1

- Das Baufenster wird verändert, so dass die Baugrenzen im Süden 6 m zur Straße und im Norden, Westen und Osten 3 m Abstand zu den Nachbargrenzen einhalten.
- Der Bereich für Carports, die Eingrünung der Stellplätze, die Bäume und die Hecke im Osten entfallen.
- Festsetzen von Einzel- und Doppelhäusern anstatt Hausgruppen.
- Festsetzen von maximal 2 Vollgeschossen, anstatt zwingend 2 Vollgeschossen.
- Die Festsetzung von 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude entfällt.
- Festsetzen einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Teilbereich 2

- Das Baufenster wird verändert so dass es nun eine Tiefe von 24 m aufweist und die Baugrenze im Norden 5 m zur Straße sowie im Westen 4 m Abstand zu der Nachbargrenze einhält. Die Zone für Wintergärten entfällt.
- Der Bereich für Carports mit der Festsetzung „St1“ (ein Stellplatz pro Baugrundstück im Bereich „St1“ und ein Stellplatz im Bereich „GSt“) wird in einen Bereich für Stellplätze „St“ geändert. Die Lage der Stellplätze an der Willy-Brandt-Straße bleibt unverändert. Es werden jedoch anstatt Gemeinschaftsstellplätze nun Stellplätze festgesetzt.
- Festsetzen von Einzelhäusern anstatt Hausgruppen.
- Festsetzen von mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschossen, anstatt zwingend 2 Vollgeschossen.
- Die Festsetzung von 1 Wohneinheit pro Wohngebäude entfällt.

7.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Folgende Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 6. Änderung vorgenommen:

- Die Festsetzung Nr. 13.3 „Grundstücksbepflanzung“ wird für den Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert und ergänzt (**Ergänzungen fett**):

Die Grundstücksflächen sind zu mindestens 40 % zu bepflanzen. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sind dabei zu 100 % anrechenbar, teilversiegelte Wegebefestigungen zu 25 %.

Tiefgaragen sind, so weit sie nicht überbaut sind, zu mindestens 70 % zu bepflanzen.

Auf Grundstücken bis zu einer Größe von 300 m² ist mindestens ein schmalkroniger Baum zu pflanzen.

Auf Grundstücken ab einer Größe von 300 m² sind pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 schmalkroniger Baum oder 1 Obstbaum sowie 10 freiwachsende Sträucher zu pflanzen; davon ist in Vorgärten mit einer Tiefe von mehr als 3 m ein schmalkroniger Baum zu pflanzen.

Bäume 1. Ordnung sind nicht zulässig.

Bäume 2. Ordnung sind nur innerhalb von Grundstücksflächen von mehr als 1200 m² zulässig.

Stellplätze sind so anzuordnen, dass festgesetzte Straßenbaumpflanzungen einschließlich der Baumscheiben durchgeführt werden können.

Innerhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig.

8. Begründung der Änderungen

8.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise

Da anstatt Reihenhauszeilen, nun Einzel- und Doppelhäuser bzw. nur Einzelhäuser errichtet werden sollen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes verändert.

Teilbereich 1

Zur Regelung der städtebaulichen Ordnung und um eine einheitliche Struktur zu erreichen, wird innerhalb des Teilbereiches 1 eine überbaubare Grundstücksfläche mit 6 m

Abstand zur Theodor-Heuss-Straße und einer Tiefe von 13 m festgesetzt, so dass sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser errichtet werden können. Da die Grundstücke ausreichende Tiefen aufweisen, sind sowohl gut benutzbare Gärten als auch Vorgärten möglich.

Als Bauweise werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser festgesetzt.

Teilbereich 2

Innerhalb des Teilbereiches 2 wird anstatt einer überbaubaren Grundstücksfläche für Reihenhäuser mit 13 m Tiefe, ein Baufenster für ein Mehrfamilienhaus von 24 m Tiefe festgesetzt.

Als Bauweise wird Einzelhäuser festgesetzt.

8.2 Änderung der Zahl der Vollgeschosse

Teilbereich 1

Da nun anstatt Reihenhäuser Einzel- und Doppelhäuser entstehen werden, wird die Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 Vollgeschossen in maximal 2 Vollgeschosse geändert. Dadurch entsteht für die Grundstückseigentümer eine größere Flexibilität.

Teilbereich 2

Da nun anstatt Reihenhäuser ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden soll, wird die Zahl der Vollgeschosse von zwingend 2 Vollgeschosse in mindestens 2 und maximal 3 Vollgeschosse geändert.

8.3 Änderung der Anordnung von Stellplätzen und Garagen

Teilbereich 1

Im ursprünglichen Bebauungsplan ist für die Reihenhäuser festgesetzt, dass Carports und Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Carports zulässig sind. Diese Notwendigkeit ist durch die Änderung der Bauweise in Einzel- und Doppelhäuser nun entfallen und die Flächen können den Grundstücken zugeschlagen werden.

Zeichnerische Regelungen zur Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen werden nicht mehr getroffen. Somit sind diese auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, in der nach der Stellplatzsatzung erforderlichen Zahl unter Beachtung der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig.

Eine Einschränkung ergibt sich durch die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte Fläche, innerhalb der Garagen, Carports und Stellplätze ausgeschlossen sind.

Teilbereich 2

Um die erforderlichen Stellplätze für das geplante Mehrfamilienhaus unterzubringen, sind entlang der Brentanostraße Stellplätze erforderlich. Hierfür wird der Bereich für Carports mit der Festsetzung „St1“ (ein Stellplatz pro Baugrundstück im Bereich „St1“ und ein Stellplatz im Bereich „GSt“) in einen Bereich für Carports und Stellplätze „St“ geändert. Die Stellplätze werden durch Bäume mit Baumscheiben eingegrünt.

Die Lage der Stellplätze an der Willy-Brandt-Straße bleibt unverändert. Es werden jedoch anstatt Gemeinschaftsstellplätze nun Stellplätze festgesetzt.

8.4 Änderung der zulässigen Anzahl der Wohneinheiten

Auf die Einschränkung der Zahl der Wohneinheiten kann in beiden Teilbereichen verzichtet werden, da anstatt Reihenhäuserzeilen, nun Einzel- und Doppelhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus ermöglicht werden sollen.

9. Auswirkungen der 6. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

9.1 Belange von Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am hohen Weg“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 10 dargestellt.

9.2 Belange der Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am hohen Weg“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

9.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan Wohngebiet „Am hohen Weg“ dargestellt.

Durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

10.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird weiterhin eine Wohnbebauung ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im teilweise bereits bebauten Wohngebiet „Am hohen Weg“ einer Vorbeeinträchtigung in Bezug auf die Naturraumpotenziale. Aufgrund dieser Vorbeeinträchtigung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

10.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

11. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

12. Bodenordnung

Es ist vorgesehen die Grundstücke neu einzuteilen.