

Bauleitplanung



**Stadt
Nidderau**

**Teil-Änderung des
Bebauungsplan „In den
Pfortenwiesen“,
Gemarkung Ostheim**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB und
Umweltbericht gem § 2a BauGB**

Endgültige Fassung

Dipl.-Ing. Zillingер
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Str. 1
35396 Gießen

Fon: (06 41) 9 52 12-0
Fax: (06 41) 9 52 12-34
E-Mail: zilling@t-online.de



INHALTSVERZEICHNIS

<u>Teil I</u>	<u>Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB</u>	Seite
1. Veranlassung		4
2. Räumlicher Geltungsbereich		4
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen		5
3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan		5
3.2 Rechtsgrundlagen		5
4. Altflächen		5
4.1 Altstandorte		5
4.2 Altablagerungen		5
5. Planung		5
5.1 Städtebau		5
5.2 Erschließung		9
5.2.1 Verkehr		9
5.2.2 Energie		9
5.2.3 Wasserwirtschaft		9
5.2.3.1 Wasserversorgung		9
5.2.3.2 Abwasserableitung		9
5.3 Grünordnerische Festsetzungen		11
6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung		12
7. Erschließung		14
7.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen		14
7.2 Finanzierung		14
8. Boden ordnende Maßnahmen		14
9. Rechtliches Verfahren		14

<u>Teil II</u>	<u>Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB</u>	Seite
1.	Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme	15
2.	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich	16
3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
4.	Monitoring	17
5.	Zusammenfassung	18

Teil I: Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Die Teil-Änderung des seit 03.12.1994 rechtskräftigen Bebauungsplanes erfolgt, da im rechtskräftigen Bebauungsplan die überbaubaren Flächen teilweise sehr klein gewählt wurden und der Bebauungsplan daher dem Grundsatz des Baugesetzbuches „mit Grund und Boden sparsam umgehen“ nicht gerecht wird.

Dies betrifft die Grundstücke, die nördlich der Straße „In den Pfortenwiesen“ liegen und als Dorfgebiet festgesetzt sind.

Da die meisten textlichen Festsetzungen dem heutigen Standard nicht mehr entsprechen, wird der Bebauungsplan für den gewählten Geltungsbereich vollständig überarbeitet.

In folgender Abbildung ist der rechtskräftige Bebauungsplan dargestellt:

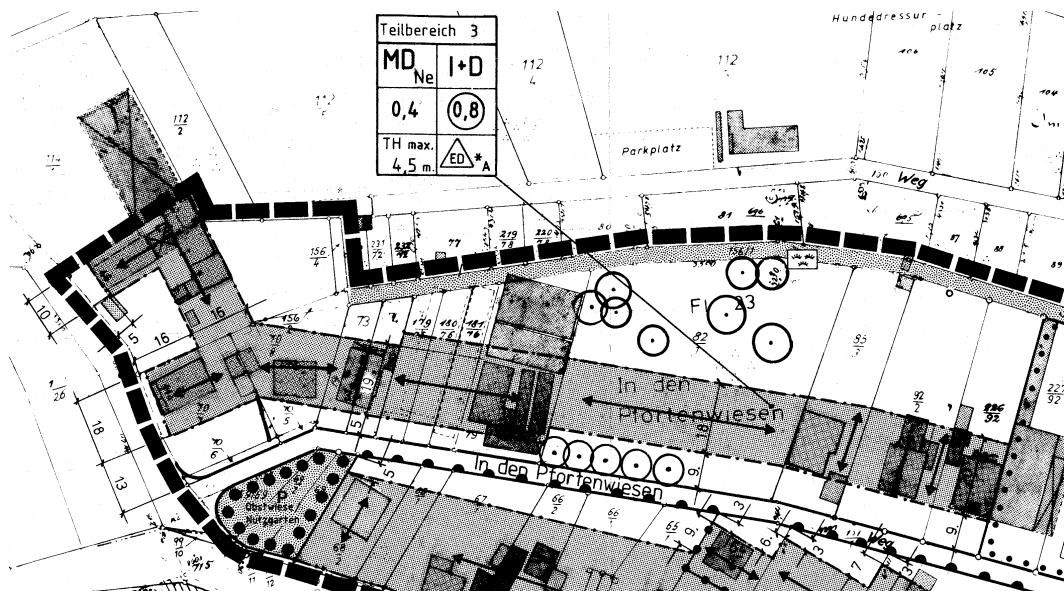


Abbildung:

Zeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Geltungsbereich

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen im Stadtteil Ostheim im Gewann „In den Pfortenwiesen“.

Im Norden:	Unbebaute Grundstücke (Flurstücke 112/6 – 114/3 und 89 – 230/72)
Im Osten:	Bebautes Grundstück (Flurstück 227/92)
Im Süden:	Straße „In den Pfortenwiesen“
Im Westen:	Wegeparzelle (Parzelle 98/6, teilweise)

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im Regionalplan als Bestand der Siedlung kartiert und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Festsetzungen wurden gem. § 9 Baugesetzbuch 2004 BauGB) in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in den B-Plan aufgenommen.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB 2004 in Verbindung mit § 81 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung 2002 (HBO) erarbeitet.

Die Planzeichen wurden aus der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) entwickelt.

4. Altflächen

4.1 Altstandorte

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altflächen gibt es daher im Planbereich nicht.

4.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gem. Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan geändert.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Dorfgebiet festgesetzt. Da kein dörflicher Charakter vorhanden ist, wird ein Mischgebiet ausgewiesen.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstypes bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich „unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorfür- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist,
- Diskotheken,
- Spiel- und Automatenhallen.“

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Das Verkehrsaufkommen soll gering gehalten werden, da die Straße „In den Pfortenwiesen“ sehr schmal ist. Aus diesem Grunde werden die gemäß § 6 Abs. 2 zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbetreibende und Tankstellen nicht zugelassen. Auch liegt der Planbereich für diese Nutzungen teilweise ungünstig.

Die Grundflächenzahl wird im Planbereich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 0,4 auf 0,6 erhöht. Es ist daher eine größere Überbauung möglich. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten usw. nicht überschritten werden darf.

Diese Überschreitung ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO auf maximal 0,6 im seit 1994 rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Insgesamt erhöht sich daher der Befestigungs-/Versiegelungsgrad daher nicht.

Obwohl dieses Maß von 0,6 auch nach Änderung des Bebauungsplanes nicht

überschritten werden darf, kann das Gebiet besser baulich genutzt werden, da die überbaubaren Flächen vergrößert wurden. Die maximal zulässige Überbauung wird daher erhöht, sodass prozentual weniger Freiflächen befestigt werden dürfen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Vollgeschoss und zusätzlich ein als Vollgeschoss ausgebautes Dachgeschoss festgesetzt. Dieses Maß wurde für die Mischgebiete mit den Indices 1 und 3 bis 5 übernommen. Lediglich für das Mischgebiet mit Index 2 wurde eine zweigeschossige Bauweise zugelassen, da das Dachgeschoss bei der festgesetzten Dachform (Zeltdach) nicht zusätzlich ausgebaut werden kann.

Im Mischgebiet mit Index 5 ist eine einseitige Grenzbebauung vorhanden, die ausnahmsweise als abweichende Bauweise für dieses Gebiet weiterhin zulässig ist.

Im Plangebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, da Reihenhäuser, die mit offener Bauweise möglich sind, nicht in das städtebauliche Konzept passen.

Die Zahl der Wohnungen je Gebäude wurde beschränkt, damit sich die neuen Gebäude gut in das vorh. Ortsbild einfügen und keine zu wuchtigen Gebäude entstehen können. Dadurch soll auch das Verkehrsaufkommen gering gehalten werden.

Die maximal zul. Höhen sichern den Bestand ab und stellen sicher, dass keine zu hohen Gebäude errichtet werden. Der maßgebende Messpunkt für die maximal zulässige First- und Traufhöhe ist textlich vorgegeben. Für die unbebauten Flächen des Mischgebietes mit Index 4 gilt gemäß Definition in der textlichen Festsetzung der in nachfolgender Abbildung eingetragene Messpunkt.

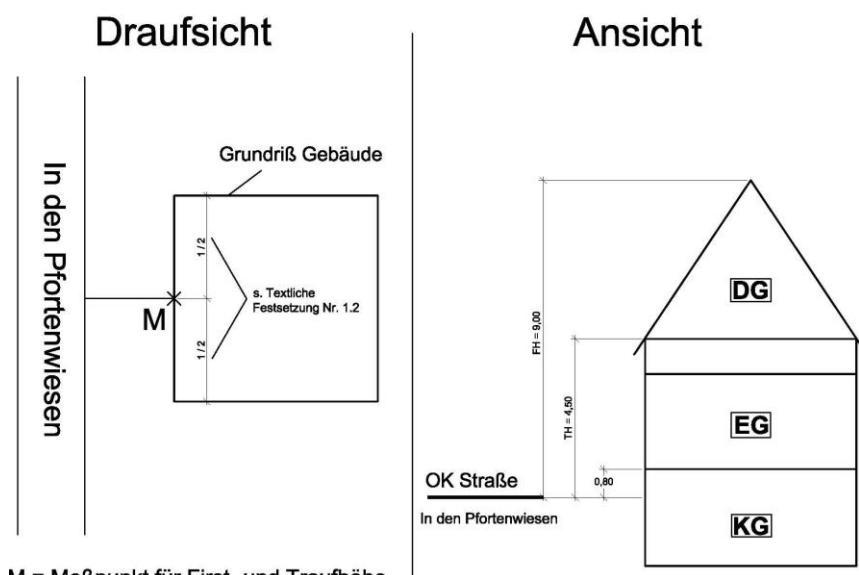


Abbildung: Messpunkt zur Ermittlung der First- und Traufhöhe für die unbebauten Flächen des Mischgebietes mit Index 4.

Die Firstrichtung wird nicht verbindlich vorgeschrieben, da dies aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich ist und ohnehin die Firstrichtung der vorhandenen Gebäude unterschiedlich ist.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 81 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen:

- Die Art und die Farben der Dächer einschließlich der zul. Dachneigungen wurden ortstypisch festgesetzt. Zusätzlich ist in einem kleinen Gebiet der Bau von Zeltdächern zulässig. Diese Dächer wurden zugelassen, da hierfür Bedarf besteht und sie aufgrund ihrer räumlichen Lage städtebaulich nicht einsehbar errichtet werden. Weitere gestalterische Vorgaben wurden für die Dachflächenfenster und die Dachgauben getroffen, da sie erheblichen Einfluss auf das Stadtbild haben können.
- Zur besseren Integration sind die Fassaden und Dächer der Garagen dem Hauptgebäude anzupassen. Wenn floristische Dachbegrünung gewählt wird, dürfen auch Flachdächer für die Garagen gewählt werden.
- Wegen der relativ schmalen Erschließungsstraße wurden Festsetzungen bezüglich der Einfriedungen getroffen. Da aber auch Benachteiligungen auf Nachbargrundstücken vermieden werden sollen, wurden diese Regelungen auch für die Einfriedigungen zwischen den Grundstücken getroffen.
- Da durch das gestiegene Umweltbewusstsein und die daraus bedingte Müllgetrenntsammlung je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich sind, wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

Als nachrichtliche Übernahme wurde in die textlichen Festsetzungen ein Hinweis auf Bodendenkmäler aufgenommen. Die Aufnahme erfolgte, da sich außerhalb des Geltungsbereiches archäologische Fundstellen befinden. Nördlich des Geltungsbereiches wurden verschiedene vorgeschichtliche Siedlungsreste nachgewiesen, südlich des Geltungsbereiches mehrere merowingische Gräber. Weitere Funde sind daher grundsätzlich denkbar.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch die bereits vorh. Straßen „In den Pfortenwiesen“ und die Wegeparzelle 98/6 sichergestellt.

Da bereits die meisten Grundstücke bebaut sind, wurde die Breite der Straße nicht geändert. Die Änderung hätte zu erheblichen Einschränkungen auf den privaten Grundstücken geführt. Die öffentlichen Straßen sind relativ schmal. Sie können daher nicht für Stellplätze genutzt werden.

Wegen der beengten Straßenverhältnisse ist festgesetzt, dass im Bereich der Mischgebiete mit den Indices 2 und 3 keine direkten Zufahrten auf die öffentliche Erschließungsstraße zulässig sind.

Die privaten und öffentlichen Wege, Garagenzufahrten, Hofflächen und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Wasserdurchlässige Bauweise muss nicht gewählt werden, wenn das Wasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickern kann, s. Kap. 6.3.

5.2.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist lediglich auf den privaten Grundstücken erforderlich.

In der Straße „In den Pfortenwiesen“ ist bereits eine Gas- und eine Stromleitung vorhanden.

Die oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen schränkt die Gestaltungsmöglichkeiten im Straßenraum erheblich ein. Sie verändert nachteilig das Ortsbild. Auch stellen die Masten zusätzliche Hindernisse, daher Gefahrenpunkte, dar. Es wurde daher eine textliche Festsetzung aufgenommen, die eine oberirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen nicht zulässt.

5.2.3 Wasserwirtschaft

5.2.3.1 Wasserversorgung

Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Im öffentlichen Bereich sind keine zusätzlichen Leitungen erforderlich.

5.2.3.2 Abwasserableitung

Die Kanalisation ist bereits vorhanden. Die Erweiterung ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich ist denkbar, dass die nördlich gelegenen Grundstücksteile teilweise nicht im freien Gefälle in den vorhandenen Kanal, der in der Straße "In den Pfortenwiesen" vorhanden ist, entwässern können. Im Rahmen der privaten Fachplanungen ist dies detailliert zu untersuchen. Wenn die Entwässerung im freien Gefälle nicht möglich ist, ist entweder die Planung zu ändern oder eine private Hebeanlage vorzusehen.

Die Nutzung des Niederschlagswassers, daher der Bau von Zisternen, ist gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt. Die festgesetzte Zisternengröße wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

Auf die Brauchwassernutzung kann verzichtet werden, wenn das Niederschlagswasser bewirtschaftet wird. In diesem Falle dürfen nur 22 l/sxha in die Kanalisation abgeleitet werden. Diese Alternative wurde aufgenommen, da die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers aus wasserwirtschaftlicher Sicht mindestens ebenso wichtig einzustufen ist wie die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser. Auch aus diesem Grunde muss die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers für Neubaugebiete in Bebauungsplänen festgesetzt werden, um sicherzustellen, dass der Abfluss des Niederschlagswassers nach Bebauung nicht höher ist als vorher.

Diese Festsetzung wurde in diesen Bebauungsplan nur als Alternative zur Brauchwassernutzung aufgenommen, da der Abfluss des Niederschlagswassers durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht erhöht wird.

Die Drosselabflussspende (= maßgebliche Regenabflussspende $q_{R,n}$ für heutige Verhältnisse), die vom Grundstück mit Anschluss an den öffentlichen Kanal abgeleitet werden darf, wurde nach dem Arbeitsblatt A 118 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV), Stand Nov. 1999, mit der Formel: $q_{R,n} = \Psi_s \times r_{15,n=1} \times \varphi$ (l/sxha) berechnet:

Tabelle 2:

- Häufigkeit des Bemessungsregens: $n = 0,5$ (Wohngebiet) (Wiederkehrzeit = 2 Jahre)

Tabelle 4:

- mittlere Geländeneigung, s. Übersichtsplan im Bebauungsplan: < 4 %
- Befestigungsgrad: 0 %, da als Alternative zur Brauchwassernutzung Kürzeste Regendauer: 10 min.

Tabelle 6:

- Befestigungsgrad, heute: 0 %
- Gruppe 2 ($1\% < Ig \leq 4\%$)
- $r_{15,n=1} = 110$ l/s, ha
- Spitzenabflussbeiwert $\Psi_s = \underline{0,12}$

Zeitbeiwert $\varphi = 1,642$

- mit Regendauer = 10 min und
- Häufigkeit des Bemessungsregens $n = 0,5$

Maßgebende Drosselabflussspende: $q_{R, 0,5} = 0,12 \times 110 \times 1,642 = 21,7 \text{ l/sxha}$

Diese Menge ist festgesetzt.

Die Drosselung der Niederschlagswassermenge kann auf vielfältige Art und Weise erfolgen. So ist ein Drosselabfluss nach Speicherung in Rückhaltebecken mit oder ohne Versickerung, Reduzierung der befestigten Flächen, Dachbegrünung, Versickerung oder Ähnliches möglich. Alle diese Maßnahmen reduzieren die Höhe des Regenwasserabflusses.

Der Notüberlauf der Drosseleinrichtung darf an den Kanal angeschlossen werden.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Umfangreiche grünordnerische Festsetzungen wurden aufgenommen, obwohl viele Grundstücke bereits bebaut sind:

- Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege, Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen ist nicht zulässig.
Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich.
Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so, die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen. Einer Isolation der Populationen wird vorgebeugt.
- Zur Entlastung der Abwasseranlagen und zur Verringerung des Trinkwasserverbrauches ist die Nutzung des Niederschlagswassers gemäß Hess. Wassergesetz festgesetzt. Durch die konsequente Nutzung des Niederschlagswassers wird weniger Grundwasser verbraucht. Alternativ ist auch die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers zulässig.
- Zum Aufbau ökologisch wertvoller Flächen und aus städtebaulichen Gründen sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Durch diese Bepflanzung wird ein guter Übergang in die freie Landschaft erreicht.

Diese Fläche ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als innerörtlicher Grün Zug festgesetzt. Eine Festsetzung zur Bepflanzung ist jedoch im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht enthalten.

- Ebenfalls zur inneren Durchgrünung muss je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum gepflanzt werden.
- Als Ausgleichsmaßnahme für die versiegelten und befestigten Flächen sind Pflanzflächen anzulegen, die wiederum mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Diese Ausgleichsmaßnahme sichert auch eine gute innere Durchgrünung. Nach Erfüllung der „Bepflanzungsfestsetzungen“ dürfen auch standortfremde Gehölze bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden.

Da eine negative Umwelteinwirkung bei Anpflanzung von Koniferen (Nadelbäume einschl. Lebensbäume und Zypressen) bis zu max. 5 % der übrigen Gehölze nicht entsteht, muss die planerische Freiheit der Besitzer bis zu dieser Prozentangabe nicht eingeschränkt werden. Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuerst den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären.

Es wird daher abwägend entschieden, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind bzw. ob Maßnahmen festgesetzt werden. Derzeit gibt es noch keinen Erlass o. Ä. über die erforderliche Größe von Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen. Von den bestehenden Berechnungsverfahren wird von den Behörden z. Zt. noch keines anerkannt oder favorisiert. Auch besteht kein Wertsystem, das es ermöglicht, zu qualitativen Maßnahmen, z. B. im Rahmen von Ersatzmaßnahmen einen quantitativen Flächenbezug, herzustellen, sodass eine Bilanzierung im Wesentlichen nur verbal argumentativ erbracht werden kann.

Ein Ausgleich ist gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Rahmen der Bilanzierung ist daher vom rechtskräftigen Bebauungsplan

auszugehen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Planbereich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. darf sie um 50 %, daher auf maximal 0,6, gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl darf jedoch im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten usw. nicht überschritten werden. Durch diese Änderung wird daher keine zusätzliche Versiegelung vorbereitet.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die Zugänge/Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig herzustellen sind. Diese Festsetzung wurde in modifizierter Form übernommen. Zusätzlich wurde dies für Hofflächen festgesetzt. Auch diesbezüglich wird daher der max. zul. Eingriff reduziert.

Die Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht geeignet, um eine innere Durchgrünung des Plangebietes sicherzustellen, da festgesetzt ist, dass mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen oder zu unterhalten sind. Hieraus ist keine zwingende Bepflanzung abzuleiten.

Durch Änderung des Bebauungsplanes ist in Abhängigkeit der versiegelten Fläche eine Bepflanzung vorzusehen.

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan ist mindestens ein firstüberschreitender Laubbaum auf jedem Grundstück zu pflanzen und zu pflegen. Diese Formulierung wurde in Abhängigkeit der Grundstücksgröße übernommen, wobei auf die Firstüberschreitung verzichtet wurde.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche wurde als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgenommen. Im Gegensatz zum rechtskräftigen Bebauungsplan ist daher die Bepflanzung zwingend vorgeschrieben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bis auf drei Bäume nicht mehr vorhanden. Diese wurden nicht übernommen, da sie die Fachplanung stören. Dennoch wird offensichtlich durch die Änderung des Bebauungsplanes langfristig eine bessere innere Durchgrünung des Bebauungsplanes vorbereitet.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein negativer Eingriff in das Landschaftsbild vorbereitet. Durch die Aufnahme der zulässigen Firsthöhe, dies ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht geregelt, können keine zu hohen Gebäude entstehen. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nur durch den geänderten Bebauungsplan nicht möglich.

Die Bilanzierung zeigt u. a., dass die max. zul. Eingriffe nicht insgesamt nicht vergrößert werden. Die Ausweisung einer Ausgleichsfläche ist daher nicht notwendig.

7. **Erschließung**

7.1 Baukosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen

Baukosten fallen aus jetziger Sicht nicht an.

7.2 Finanzierung

Der Erschließungsbeitrag und sonstige Beiträge, z. B.: Sammelleitungsbeiträge werden entsprechend den Satzungen der Stadt erhoben.

8. **Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)**

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Teilweise ist jedoch eine Neuordnung der Grundstücke geplant.

9. **Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

Teil II: Umweltbericht gem. § 2 Abs. 2 BauGB

1. Einleitung mit Beschreibung der geplanten Maßnahme

Der Geltungsbereich liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteiles Ostheim, nördlich der L 3009.

Durch diesen Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan „In den Pfortenwiesen“ teilweise geändert. Die Änderung des Planes wurde beschlossen, da die Baugrenzen im rechtskräftigen Bebauungsplan zu restriktiv festgesetzt wurden.

Folgende wesentliche Festsetzungen wurden im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan getroffen:

Bebauungsplan	rechtskräftig seit 1994	1. Teil-Änderung
Art der baulichen Nutzung	Dorfgebiet	Mischgebiet
Grundflächenzahl	0,4	0,6
Überschreitungsmöglichkeit der GRZ um 50 % gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO	ja	nein
Zahl der Vollgeschosse	I + ausgebautes Dach	I + ausgebautes Dach, sowie im MI mit Index 2: II
Firsthöhe	nein	Ja mit 9,0 m
Traufhöhe	4,5 m	4,5 m
Einzel- und Doppelhäuser	ja	ja
Privatstraße	nein	Ja, zusätzlich
Grün-/Pflanzfläche	Öffentliche Grünfläche	Pflanzfläche
Erhalt von Bäumen	ja	Nein
Überbaubare Fläche (Baugrenzen)	klein	Vergrößert
Begrenzung der Wohneinheiten	Nein	Ja
Verbot einzelner Nutzungen	ja	ja
Wasserdurchlässige Bauweise	Wege, PKW-Stellplätze, Zufahrten	Ja und zusätzlich: Hofflächen
Brauchwassernutzung	ja	Ja und Alternativ: Bewirtschaftung des Niederschlagswassers
Durchgrünung	60 % der nicht überbaubaren Fläche als Garten usw. nutzen	Ja, Bepflanzung in Abhängigkeit der versiegelten Fläche
Lage der Versorgungsleitungen	nein	Ja, nur unterirdisch
Gestalterische Festsetzungen	ja	ja

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits teilweise bebaut. Eine zusätzliche Bebauung ist in den Mischgebieten mit den Indices 2 bis 4 möglich. Darüber hinaus ist langfristig eine Änderung im Bereich des Mischgebietes mit Index 1 nach Aufgabe der heutigen Nutzung (Gärtnerei) denkbar.

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits ausgebauten Straße „In den Pfortenwiesen“ bereits gesichert. Zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen sind daher im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind ebenfalls bereits vorhanden.

Das Beteiligungsverfahren der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juli 2005 durchgeführt. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden folgende Hinweise gegeben:

- Nördlich des Planbereiches befindet sich ein Hundedressurplatz. Wenn ein Immissionskonflikt festgestellt wird, sollen aktive beziehungsweise passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.
- Gemäß Hessischem Wassergesetz soll das Niederschlagswasser, bei dem es anfällt, verwertet und darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Durch die geplante Vergrößerung der überbaubaren Fläche wird befürchtet, dass die Versickerung nicht mehr möglich ist.

2. Festgelegte Ziele des Umweltschutzes für den Planbereich

Festgelegte Ziele des Umweltschutzes gibt es für den Planbereich nicht, es handelt sich um ein bereits besiedeltes Gebiet.

Waldflächen oder Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

FFH- beziehungsweise Vogelschutzgebiete werden durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch für Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Unter Würdigung des § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB ist für die Bewertung der Eingriffe entscheidend, welche Maßnahmen bereits erfolgt bzw. zulässig sind. Es muss daher ein Vergleich zwischen rechtskräftigem Bebauungsplan und dem Bebauungsplan der 1. Änderung bei der Untersuchung der Umweltauswirkungen auf die im § 1 Abs. 7 BauGB genannten Schutzgüter vorgenommen werden:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf um 50% für Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten usw. überschritten werden. Insgesamt darf der Geltungsbereich daher zu max. 60% versiegelt beziehungsweise befestigt werden.

Trotz Erhöhung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht sich der maximal zulässige Eingriff nicht, da die Überschreitungsmöglichkeit für die Grundflächenzahl, die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan möglich ist, im Bebauungsplan der ersten Änderung nicht zugelassen wurde.

Zusätzlich wurde die Bepflanzung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche vorgeschrieben.

Auch müssen in Abhängigkeit der Baumaßnahmen Pflanzflächen angelegt werden. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird daher zumindest für die noch nicht bebauten Grundstücke eine gute Durchgrünung erreicht.

Da der Befestigungs- und Versiegelungsgrad gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erheblich geändert wurde und eine innere Durchgrünung vorgegeben ist, wirkt sich die Bebauungsplan-Änderung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima nicht negativ aus. Eine detailliertere Untersuchung ist daher gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht erforderlich, da sich die Umweltprüfung nur auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beziehen muss.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen aus dem o.g. Grund ebenfalls nicht.

Auch die mögliche Veränderung des Landschaftsbildes wird durch die Änderung des Bebauungsplanes reduziert, da im geänderten Bebauungsplan eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt wurde. Diese Festsetzung fehlt im rechtskräftigen Bebauungsplan. Auch wird durch die festgesetzte Pflanzfläche am nördlichen Rand des Geltungsbereiches der Übergang in die freie Landschaft optimaler gestaltet.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Hundedressurplatz. Schallschutzmaßnahmen oder Ähnliches sind offensichtlich nicht erforderlich, da die Aktivitäten auf einem solchen Platz nur zeitlich sehr beschränkt, und wenn überhaupt, in zulässiger Lautstärke zu hören sind.

Negative Auswirkungen auf Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers sind nicht gegeben, da insgesamt der Befestigungsgrad nicht vergrößert wird. Da die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers als Alternative zur Brauchwassernutzung festgesetzt ist, wirkt sich die Bebauungsplan-Änderung auch auf die Wasserwirtschaft eher positiv aus.

Da durch den Bebauungsplan keine umweltrelevanten Eingriffe entstehen können, sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. zum Ausgleich nicht erforderlich.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden daher ohne Vergrößerung der maximal zulässigen Eingriffe zusätzliche Bauflächen geschaffen.

Auch müssen keine öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen und keine öffentlichen Straßen gebaut werden. Es gibt daher für die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen aus umweltrelevanter Sicht keine Alternativflächen.

4. Monitoring

Es gibt noch keine Überwachungs-Aspekte.

5. Zusammenfassung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht beschrieben beziehungsweise bewertet.

Es war unter anderem zu berücksichtigen, dass das Gebiet bereits teilweise bebaut ist beziehungsweise eine Bebauung auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig ist.

Durch textliche Festsetzungen wurde sichergestellt, dass die zulässigen Eingriffe gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht erhöht werden. Ausgleichsflächen müssen daher nicht aufgenommen werden.

Gefährdete Pflanzen und Tiere bzw. Fauna-Flora-Habitate, Naturschutz-, Landschaftsschutz- und Wasserschutzgebiete sind von der Planung offensichtlich nicht betroffen, auch weil gemäß § 1a Abs. 3 letzter Satz BauGB von den zulässigen Eingriffen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auszugehen ist.

13.07.06

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Straße 1

.....
(Bürgermeister)

35396 Gießen
Fon: (06 41) 9 52 12-0
Fax: (0641) 9 52 12-34
E-Mail: zilling@t-online.de