

Bauleitplanung



1. Änderung des Bebauungsplanes „Allee Süd IV“, Gemarkung Windecken

Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB	3
1. Veranlassung	3
2. Räumliche Geltungsbereiche	3
3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	4
3.1 Entwicklung aus dem F-Plan	4
3.2 Rechtsgrundlagen.....	4
4. Landschaftsplanerische Grundlagen	5
5. Altflächen	5
5.1 Altstandorte	5
5.2 Altablagerungen	5
6. Planung	6
6.1 Änderungen.....	6
6.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	8
7. Rechtliches Verfahren	9

Anlagen:

- Vertrag für Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum rechtskräftigen Bebauungsplan, Stand März 2008
- Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 2.11.2011 zur Konkretisierung der Maßnahmen auf der externen Ausgleichsfläche
- Tabelle „Bilanzierung“

Teil I: Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

1. Veranlassung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist im Wesentlichen erforderlich, da die Straßenplanungen einschließlich der Schallschutzmaßnahmen geändert wurden.

Auch ist die Erweiterung des Geltungsbereiches für die Ausweisung einer Sport-, Spiel- und Freizeitfläche und für die Verlagerung des Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

Wegen dieser vorgesehenen Planänderungen sind weitere Änderungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Grundstücksgrenzen der privaten Baugrundstücke sind von den Änderungen nicht bzw. nur unwesentlich betroffen. Dies gilt auch für die textlichen Festsetzungen für die Baugrundstücke.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Baugebiet

Der Geltungsbereich liegt westlich der Baugrundstücke Emil-Nolde-Str. Nrn. 28, 30, 38, 40, 42 und 46 sowie jeweils in südlicher Verlängerung Max-Ernst-Str. Nr. 6, Max-Liebermann-Str. Nrn. 5 und 6, Max-Pechstein-Str. Nrn. 5 und 8 sowie Alexandra-Harder-Str. Nrn. 15 und 24.

Der nördliche Geltungsbereichsrand grenzt an den "Landwehrgraben".

Im Südwesten endet der Geltungsbereich an der geplanten Ortsumgehungsstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches liegen auch die Grundstücke des Käthe-Kollwitz-Ringes, der Gabriele-Münster-Str. und der Margarethe-von-Isenburg-Str. Westlich dieser Baugrundstücke und damit außerhalb des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zusätzlich zu diesen Flächen, die alle bereits innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, wurden weitere Flurstücke aufgenommen: Es handelt sich um die Flächen, die südlich der bebauten Grundstücke der Alexandra-Harder-Str. Nrn. 8 und 26 zwischen Bahntrasse und geplanter Ortsumgehungsstraße liegen.

Eine weitere Fläche, die rund 200 m westlich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt, wurde für den Bau eines Regenrückhaltebeckens aufgenommen. Diese Fläche grenzt im Norden an den Landwehrgraben und im Südwesten an die geplante Ortsumgehungsstraße.

Entlang der Ortsumgehungsstraße wurde ebenfalls zusätzlich ein rund 70 m langer und 9 m breiter Streifen aufgenommen, so dass die Ortsumgehungsstraße im Abschnitt Landwehrgraben/Ortsumgehungsstraße und Bahntrasse/Ortsumgehungsstraße am Geltungsbereichsrand des Bebauungsplanes liegt.

Die in Richtung Osten angrenzenden Flächen werden durch den Bebauungsplan „Allee Süd, III BA“ städtebaulich geordnet.

Externe Ausgleichsfläche

Der Geltungsbereich liegt südöstlich des Baugebietes und rund 350 m südwestlich der bebauten Ortslage von Windecken sowie rund 150 m westlich der Landesstraße L 3009.

Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke 45 und 46 sowie 22, teilweise, der Flur 21, Gewannbezeichnung „Im Erlen“.

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bis auf eine kleine Teilfläche als Erweiterung der Siedlungsfläche dargestellt. Es handelt sich um den rund 20 m tiefen Streifen am westlichen Geltungsbereichsrand nördlich des Kreisverkehrsplatzes.

Die zusätzlich aufgenommenen Flächen, im Bebauungsplan als Regenrückhaltebecken bzw. als Fläche für „Spiel, Sport und Freizeit“ festgesetzt, sind als landwirtschaftliche Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Regionalverband wird die Anpassung der Flächendarstellung im Rahmen einer Fortschreibung bzw. Neuaufstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplanes vornehmen.

3.2 Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Hessische Bauordnung (HBO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.1.2011 (BVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2012 (BVBl. I S. 444)

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Da kleinere zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurden, wurden für diese Flächen ein Bestandsplan und eine Bilddokumentation erstellt.

Es handelt sich im Wesentlichen um Ackerflächen, Ackerbrachen und um Flächen, die wegen der seit 2012 im Bau befindlichen Umgehungsstraße sehr stark anthropogen verändert wurden.

Gehölze sind innerhalb der Erweiterungsflächen nicht vorhanden.

Wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der für die Ortsumgehungsstraße vorübergehend beanspruchten Flächen sind keine ökologisch wertvollen Bereiche vorhanden.

Die Flächen des Baugebietes liegen weder im Landschafts- noch im Wasserschutzgebiet.

In rund 800 m Entfernung, Richtung Süden, beginnt das FFH-Gebiet „Wald zwischen Kiliansstädten und Büdesheim“.

Die Ausweisung dieses FFH-Gebietes erfolgte 2004, vor allem wegen der großflächigen Buchenwald-Lebensraumtypen. Es sind aber auch viele schützenswerte Tier- und Pflanzenarten, z.B. die Bechsteinfledermaus und das Große Mausohr, der Zunderschwamm und das Buschwindröschen, dort heimisch.

Der Bebauungsplan befindet sich in der 1.000-Meter-Wirkzone. Die Änderung des Bebauungsplanes hat dennoch keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet, da mit der Wohnbebauung nicht näher an das FFH-Gebiet herangerückt wird. Auch von der zusätzlich aufgenommenen öffentlichen Grünfläche „Spiel, Sport und Freizeit“ können wegen der vorgesehenen Nutzung keine Beeinträchtigungen ausgehen.

Die Ausgleichsfläche liegt im Wasserschutzgebiet, Zone II.

5. Altflächen

5.1 Altstandorte

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

5.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

6. Planung

6.1 Änderungen

Die Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bauflächen und deren Festsetzungen.

Die textliche Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Feuerstätten für feste Brennstoffe (z.B. Grundöfen) sind durch Fachbetriebe zu errichten und an hierfür geeignete und vom Bezirksschornsteinfegermeister freigegebene Schornsteine anzuschließen. Grundöfen, Kamineinsätze, Kachelofeneinsätze oder vergleichbare Ofeneinsätze sollten mit bauartzugelassenen Einrichtungen zur Staubminderung nach dem Stand der Technik ausgestattet werden.“ wird gestrichen, da sie wegen Novellierung der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen gegenstandslos ist. Gemäß Verordnung ist dies ohnehin zu beachten.

Nachdem der Bebauungsplan „Allee Süd IV“ in 2008 rechtskräftig wurde, wurde der LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) erstellt. Dieser Leitfaden enthält die zulässigen Schallleistungspegel in Abhängigkeit der Nutzungen, hier: Allgemeines Wohngebiet. Die ursprüngliche textliche Festsetzung Nr. 9.4 „Klimaanlagen, Wärmepumpen, Kühlaggregate, Pumpen und vergleichbare Anlagen sind mit Schalldämpfern zu versehen beziehungsweise so zu kapseln, dass deren Emissionen keine höheren Schalldruckpegel als Immissionsrichtwert (IR-WA Gebiet) minus 10 dB (A) verursachen.“ wird daher an diesen Leitfaden angepasst.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist entlang der Ortsumgehungsstraße und der südlichen Zufahrt zum Kreisel ein Schallschutzwand bzw. eine Schallschutzwand festgesetzt.

Die Planung wurde zwischenzeitlich konkretisiert bzw. geändert: Es wird eine Schallschutzwand errichtet. Der Flächenverbrauch wird dadurch erheblich reduziert. Anstelle der für den Schallschutzwall erforderlichen Böschungen sind nun auf diesen Flächen Straßen, landwirtschaftliche Flächen bzw. Verkehrsgrün und die Schallschutzwand vorgesehen.

Die erforderliche Höhe für die Schallschutzwand wurde gutachterlich ermittelt. Sie kann niedriger als der Wall ausgeführt werden, da die Wand wesentlich näher an der Schallquelle, daher den Fahrbahnen, liegt.

Die Schallschutzwand muss mindestens 2,5 m oberhalb der Gradiente der Straßen liegen. Dies ist textlich festgesetzt.

Die Schallschutzwand ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung „Verkehrsgrün mit Entwässerungsmulde und Schallschutzwand“ zu errichten.

Die ursprüngliche im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel, Sport und Freizeit“ wird in Richtung Südosten, daher in Richtung Bahntrasse, bei gleichzeitiger Vergrößerung verschoben.

Die ursprünglich vorgesehene Grünfläche wird als Ausgleichsmaßnahme mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ festgesetzt.

Die Verkehrsfläche „Kreisel“ wurde geändert, da er mit einem größeren Radius errichtet wurde. Auch wurden zwei zusätzliche Straßen angebunden werden. Diese beiden zusätzlichen Straßen sind für die Erschließung des Regenrückhaltebeckens und der öffentlichen Grünfläche „Spiel, Sport und Freizeit“, z.B. wegen der erforderlichen Pflege, aufgenommen worden.

Die Trafostation wurde nicht am ursprünglich vorgesehenen Standort errichtet. Der Bebauungsplan wird an die Gegebenheiten angepasst.

Im Bebauungsplan wurde bedarfsoorientiert für die Ortsumgehung ein Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Der Standort des ursprünglich vorgesehenen Rückhalte-/Versickerungsbecken wird aufgegeben.

Die ursprüngliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Gehölze“ wird wesentlich vergrößert. Dies ist möglich, da die öffentliche Grünfläche für Spiel, Sport und Freizeit in Richtung Süden verlagert wird.

Diese Fläche soll mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden. Alternativ ist auch eine Sukzession der Fläche zulässig.

Da anstelle des Walles eine Schallschutzwand gewählt wird, kann die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wesentlich verbreitert werden. Es entfallen die Gehölzpflanzungen, die auf dem Wall vorgesehen waren.

Die Größe und die Maßnahmen der externen Ausgleichsfläche werden gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erheblich geändert.

Die Änderung ist erforderlich, da zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Nidderau 2008 ein Vertrag über die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe geschlossen wurde.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wurde vergrößert und andere Maßnahmen auf dieser Fläche vereinbart, siehe anhängender Vertrag.

Aufgrund eines Ortstermines im November 2011 ergaben sich weitere Änderungen bezüglich der Pflege und Realisierung der Ausgleichsflächen, siehe anhängendes Schreiben der unteren Naturschutzbehörde vom 2.11.2011.

Die gemäß dieser Vorgänge vorgesehenen Maßnahmen werden ebenfalls in die Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Gemäß dem oben genannten Vertrag soll eine kleine Teilfläche, die ursprünglich als Ausgleichsfläche vorgesehen war, nicht mehr realisiert werden. Diese Fläche liegt daher außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die auf dem Flurstück 45 absterbenden standortfremden Gehölze werden bei Abgängigkeit durch standortgerechte heimische Laubgehölze ersetzt. Das absterbende Holz kann auf der Fläche verbleiben.

Zum Schutz der Freileitung ist unterhalb der Leitung ein insgesamt 10 m breiter Streifen von Gehölzen freizuhalten. Er ist als „Waldlichtung“ festgesetzt und extensiv zu pflegen.

Das Flurstück 46 soll als gestufter Waldrand entwickelt werden.

6.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplanes um rd. 18.000 m² auf 88.548 m² vergrößert.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zusätzliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen vorbereitet. Unter Würdigung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wurden daher für die Änderungen eine Bilanzierung nach der Kompensationsverordnung durchgeführt, s. Anlagen.

Bei der Flächenbilanzierung wird von den maximal möglichen Eingriffen ausgegangen, da es sich bei den Änderungen um konkrete Maßnahmen handelt.

Der Bebauungsplan wird nur in Teilbereichen geändert. Damit eine möglichst genaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt werden kann, wurden zeichnerisch eine Übersicht und ein Vergleich der Änderungen erstellt. Auch wurde ein Bestandsplan für die zusätzlich aufgenommenen Flächen gezeichnet.

Die Flächen, die nicht geändert werden, werden in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1 a Absatz 3 letzter Satz BauGB nicht berücksichtigt.

In der Bilanzierung, s. Anlage, wurde auch berücksichtigt, dass für die Ortsumgehungsstraße vorübergehend Flächen in Anspruch genommen, so dass deren Wert erheblich gemindert ist.

Diese zusätzlich „in Anspruch genommenen Flächen“ werden erfahrungsgemäß wesentlich größer ausfallen. Dies verdeutlicht bereits der Bestand auf der geplanten Fläche für Sport, Spiel und Freizeit. Hier sind großflächig Erdmieten angelegt. Diese erwartete ökologische Beeinträchtigung wird in der Bilanzierung nicht berücksichtigt. Es wird bei den vorübergehend in Anspruch genommenen Flächen von einer Intensivackerfläche ausgegangen.

Der Lärmschutzwall ist gemäß der textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu 50 % zu begrünen. Für die übrigen 50 % Fläche sind keine Fest-

setzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten. Auf der Fläche sollte auch eine Entwässerungsmulde angeordnet werden.

Es erfolgt daher eine Minderung von 20 auf 17 Wertpunkte.

Für die festgesetzte Parkanlage werden wegen der räumlichen Lage und der vorgesehenen Wege anstelle von 38 Punkten lediglich 25 Punkte angesetzt.

Für ursprüngliche und für die neue Fläche des Regenrückhaltebeckens werden 25 Wertpunkte angesetzt, da ein möglichst naturnahes Rückhaltebecken errichtet werden soll.

Die Fläche für Spiel, Sport und Freizeit wird von 6.956 m² auf 15.687 m² vergrößert. Hier wird in der Bilanzierung davon ausgegangen, dass die Spiel, Sport und Freizeitfläche unverändert groß bleibt. Die ursprünglich vorgesehenen Wege werden daher auf der 6.956 m² großen Fläche nicht berücksichtigt.

Auch wird davon ausgegangen, dass auf der 15.687 m² großen Fläche auf einer Länge von 460 m Wege angelegt werden. Diese Wegefläche wird dann etwa 2.300 m² groß sein. Die verbleibenden Flächen, 6.431 m², werden parkartig angelegt und teilweise mit Bäumen sowie Sträuchern bepflanzt. Für diese Nutzungen wurde der Wertpunkt für „gärtnerisch gepflegte Anlagen“ angesetzt.

Die Ausgleichsfläche „Gehölze“ soll zumindest entlang der Straßenflächen bepflanzt werden. Die innen liegenden Flächen können der natürlichen Sukzession überlassen werden. Langfristig wird daher eine vollständig bewachsene Fläche entstehen. Für die gesamte Fläche wurden 25 Wertpunkte angesetzt. Die möglichen 44 Punkte für eine extensiv genutzte Frischwiese, allerdings im Bestand, werden daher erheblich reduziert.

Weitere kleinere Änderungen, z.B.: kleinere Änderungen an den Grundstücken, sind in der Bilanzierung nicht berücksichtigt/enthalten, da sich dies auf das Gesamtergebnis nicht auswirken wird: Es sind keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

Es liegt kein Ausgleichsdefizit vor.

Bezüglich der Eingriffserheblichkeit bleibt aus naturschutzfachlicher Sicht festzuhalten, dass durch den zusätzlichen Eingriff unmittelbar keine maßgeblich relevanten Strukturen oder Biotopelemente in Anspruch genommen werden.

Die Änderungen wirken sich auf das Landschaftsbild nicht aus.

7. Rechtliches Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird gemäß Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da durch die Änderungen die Grundzüge der Gesamtplanung nicht geändert werden.

Auch gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter.

Die Umweltprüfung ist gemäß Baugesetzbuch für das vereinfachte Verfahren nicht erforderlich. Von einer Umweltprüfung wird daher abgesehen.

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

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

25.09.2014

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



.....
(Bürgermeister)