



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Engenhahn

**Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 17/2011**

„Wildpark“ 3. Änderung

Planstand: 06.11.2012

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Übergeordnete Planungen.....	5
2	Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes.....	5
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	6
3.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	6
3.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	6
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	7
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	8
6	Immissionsschutz.....	8
7	Denkmalschutz	8
8	Sonstige Infrastruktur.....	8
9	Bodenordnung	8
10	Städtebauliche Vorkalkulation	8

1 Vorbemerkungen

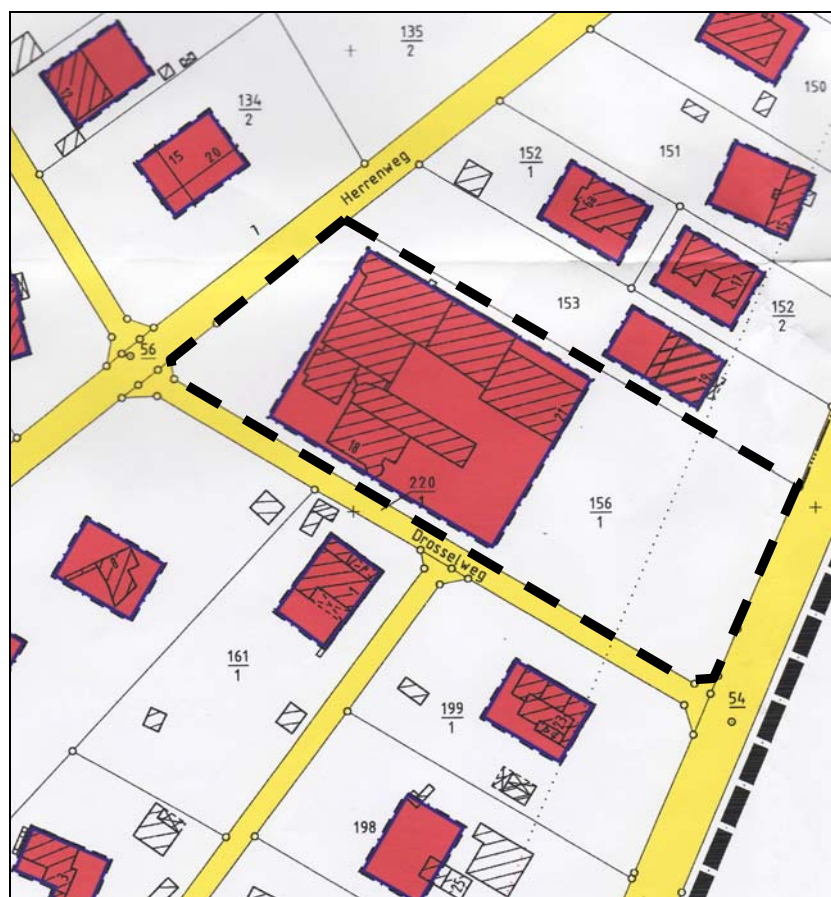
1.1 Veranlassung und Planziel

Die Bebauung im Bereich des sog. Wildparks in der Gemeinde Niedernhausen geht zurück bis in die 1960er Jahre als dort eine Waldsiedlung zur planerischen Ausweisung gelangte. Wie der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ aus dem Jahr 2000 zu entnehmen ist, umfasst das Gebiet eine rd. 50 ha große Fläche, die im Wesentlichen als Reines Wohngebiet ausgewiesen ist. Nur im Südosten schiebt sich keilförmig ein Allgemeines Wohngebiet ein: Hier (Flurstück 156/1 Trompeterstraße 21 und Drosselweg 18) wurde ein kleineres Hotel errichtet.

Die Nutzungsaufgabe dieses Hotels hat die Gemeinde Niedernhausen veranlasst, sich kritisch mit den für diese Teilfläche vorliegenden – von den Vorgaben für das übrige Plangebiet deutlich abweichenden – Festsetzungen zu Art und zum Maß der baulichen Nutzung zu beschäftigen. Insbesondere auch die bisher geltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die bestandsorientiert auf $GRZ = 0,2$ und $Z = III$ begrenzt sind, sind im Hinblick auf eine Nachfolgenutzung des Hotelgrundstückes kritisch zu bewerten und bedürfen einer Prüfung, um städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Hierauf Bezug nehmend hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 07.12.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ mit dem Ziel beschlossen, die Festsetzungen für den Bereich des ehemaligen Hotelgrundstückes im Wesentlichen an die bauplanungsrechtlichen Ausnutzungsmöglichkeiten der umliegenden Grundstücke anzupassen. Zur Sicherung der Planung wurde in gleicher Sitzung eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Ausschnitt aus 2. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ mit Abgrenzung Geltungsbereich 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“



Aufbauend auf diese Beschlusslage wurden mit dem Grundstückseigentümer Gespräche dahingehend geführt, wie im Rahmen der Abwägung der privaten wirtschaftlichen Interessen und der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde eine nachhaltige Bebauung aus dem Bereich der Wohnnutzung möglich ist. Schließlich wurde unter der Prämisse, dass im Grundsatz die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für die angrenzenden Flächen auf das Plangebiet der 3. Änderung übertragen werden sollen, ein Konzept entwickelt, welches die Bildung von zwei Grundstücke mit einer Mindestgröße von 2.400 qm vorsieht. Zur Bebauung geplant sind ein bzw. zwei Wohngebäude mit jeweils zwei bzw. einer Wohneinheit. Auch die sonstigen Parameter bzgl. der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahl, der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, der Bauweise usw. werden mit Ausnahme der zulässigen Gebäudegrundfläche eingehalten. Letztere wird geringfügig um 50 qm von 250 qm auf 300 qm erhöht. Da die vorliegende Bauleitplanung gegenüber den bisherigen Zulässigkeitsparametern des Rechtsplans für das gegenständliche Grundstück eine deutliche Reduzierung darstellt, die künftigen Grundstücksgrößen deutlich über dem festgesetzten Mindestmaß liegen und insofern trotz der Erhöhung der zulässigen Gebäudegrundfläche die festgesetzte GRZ = 0,15 weiterhin unterschritten wird, wird dieses Vorgehen im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet „Wildpark“ als zulässig erachtet. Da im Übrigen durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen die Lage der künftigen Gebäude im Plangebiet definiert wird, kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in die städtebauliche Entwicklung und Ordnung einfügt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ umfasst das als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Flurstück 156/1 im Südosten des großflächigen Reinen Wohngebietes. Das Plangebiet (Trompeterstraße 21 / Drosselweg 18) ist mit einem Hotelgebäude mit den zugehörigen Freiflächen bebaut. Im Norden, Westen und Süden schließt sich Wohnbauung in einem Reinen Wohngebiet und im Osten Wald an.

Das Plangebiet im Luftbild



www.maps.google.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung gibt einen Überblick über den Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes und stellt diese dem Inhalt der 2. Änderung für das Plangebiet und die angrenzenden Flächen gegenüber. Deutlich wird, dass mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab in Form von Art und Maß der baulichen Nutzung – mit Ausnahme der maximalen Gebäudegrundfläche – aus der 2. Änderung für die angrenzenden Flächen in das Plangebiet übertragen wird. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in Folge der Nachfolgenutzung städtebaulich in den umgebenden Bestand einfügt.

	3. Änderung (Trompeterstraße 21/Drosselweg 18)	2. Änderung (Trompeterstraße 21/Drosselweg 18)	2. Änderung (im Umfeld des Geltungs- bereichs der 3. Änderung)
Art der Nutzung	WR	WA	WR
GRZ	0,15	0,2	0,15
GFZ	0,15	0,4	0,15
Z	I	III	I
Max. Grundfläche	300 qm	--	250 qm
Hausformen	Einzelhäuser	--	Einzelhäuser
Bauweise	Offen	Offen	Offen
Max. Zahl der Wohnungen	2 je Gebäude	--	2 je Gebäude
Grundstücksgröße	Mind. 2.400 qm	Mind. 2.400 qm	Mind. 2.400 qm

Neben der Überarbeitung der textlichen Festsetzung wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes auch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche modifiziert. Zur Ausweisung gelangen zwei überbaubare Grundstücksflächen, die in ihrer Anordnung der geplanten Grundstücksteilung und in ihrer Abmessung den Anforderungen an die Errichtung von einem respektive zwei Wohngebäuden Rechnung tragen. Die östliche Baugrenze würdigt im Übrigen einen Waldrandabstand von 35 m und stellt somit sicher, dass Gebäude außerhalb des entsprechenden Gefahrenbereichs errichtet werden. Die Festsetzung der Sichtdreiecke als auch der Einstellplätze wird aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wildpark“ unverändert übernommen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

3.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

3.2 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Nachfolgenutzung eines ehemaligen Hotelstandortes planungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden dabei deutlich reduziert, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die negative Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten lassen.

Im Hinblick auf die Würdigung der artenschutzrechtlichen Belange (§ 44 BNatSchG) gilt:

Erforderliche Rodungen von Gehölzen sollten aus artenschutzrechtlicher Sicht zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen von nistenden / brütenden Individuen und ihres Nachwuchses in jedem Fall jedoch außerhalb der Brutperiode durchgeführt werden, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar.

Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren auch im Rahmen der Genehmigungspflicht nach Hessischer Bauordnung).

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und / oder Europäischen Vogelschutzgebietes und liegt auch nicht im Einflussbereich eines entsprechenden Gebietes.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für das angrenzende Reine Wohngebiet keine nachteiligen Auswirkungen.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die im Bebauungsplan vorgenommene Gebietsausweisung fügt sich hinsichtlich des zulässigen Emissionskontingentes in den umgebenden Bestand ein.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien, schließt diese jedoch auch nicht von der Zulässigkeit aus.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungsnetz. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung werden nicht erforderlich.

In Bezug auf den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen. Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht berührt.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Gemeinde Niedernhausen liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte, altlastenverdächtige Flächen oder festgestellte Altlasten im Plangebiet vor.

6 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

7 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

8 Sonstige Infrastruktur

Die Syna weist in ihrer Stellungnahme vom 01.11.2012 auf die im Plangebiet vorhandenen Erdkabel sowie die allgemein gültigen Bestimmungen, Vorschriften, und Merkblätter hin. Bei Baumpflanzungen im Bereich der vorhandenen bzw. geplanten Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baumachse und Kabel 2,5 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,5 m verringert werden. In jedem Fall sind Pflanzmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna abzustimmen.

Zur Zuordnung der Bestandsunterlagen Strom und Gas sind diese bei der Zentralen Netzauskunft in 65929 Frankfurt, Ludwigshafener Straße 4, Telefon 069 3107 2189, email geo.service@syna.de einzuholen.

Um Unfälle oder eine Gefährdung der Energieversorgung auszuschließen, ist allen mit Erd- und Straßenbauarbeiten in der Nähe der Leitungen beauftragten Firmen zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die nach dem neusten Stand fortgeführten Bestandspläne bei der Syna einzusehen.

9 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird voraussichtlich nicht erforderlich.

10 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen voraussichtlich keine Kosten.