



Gemeinde Schmitten, Ortsteil Oberreifenberg

Begründung
zum Entwurf des Bebauungsplanes
„Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergstraße“ 1. Änderung

Planstand: 05.04.2012

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen.....	4
2	Inhalt und Festsetzungen	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4	Verkehrsflächen	5
2.5	Orts- und Gestaltungssatzung	5
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	5
3.1	Umweltbericht / Umweltprüfung	6
3.2	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	6
4	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	6
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	7
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	7
7	Immissionsschutz.....	7
8	Denkmalschutz	7
9	Sonstige Infrastruktur.....	8
10	Bodenordnung	8
11	Städtebauliche Vorkalkulation	8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Talweg, Tannenwaldstraße, Fuchstanzstraße, Siegfriedstraße, Dillenbergsstraße“ aus dem Jahr 1999 weist am östlichen Rand von Oberreifenberg im Wesentlichen ein Reines sowie ein mehrfach gegliedertes Allgemeines Wohngebiet aus. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes mit der lfd. Nr. 6 ist auch das sog. Waldhotel einschließlich der zugehörigen Frei- und Stellplatzflächen gelegen. Das Gebäude des Waldhotels wird als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, südlich schließen sich Grundstücksfreiflächen und Flächen für Stellplätze an. Da der Stellplatznachweis für die Hotelnutzung an anderer Stelle erbracht werden kann und auch die Grundstücksfreiflächen zum überwiegenden Teil nicht mehr benötigt werden, soll mit der Änderung des Bebauungsplanes dieser Bereich in eine überbaubare Grundstücksfläche im Allgemeinen Wohngebiet umgewidmet werden, um eine Nachfolgenutzung planungsrechtlich vorzubereiten. In diesem Zuge ist auch der Katalog der zulässigen Nutzungen um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu erweitern, da die Flächen voraussichtlich mit dem Bürogebäude eines in räumlicher Nähe zum Plangebiet bereits ansässigen Unternehmens aus dem Bereich der Softwaredienstleistungen bebaut werden soll, wodurch ca. 16 Arbeitsplätze neu geschaffen werden.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass eine innerörtliche private Grünfläche für eine Nachverdichtung planungsrechtlich vorbereitet werden soll. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,15 ha, so dass der maßgebliche Schwellenwert der Grundfläche ebenfalls deutlich unterschritten wird. Des Weiteren wird mit dem Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand des Ortsteils Oberreifenberg innerhalb eines großräumig ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes. Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit der Terrasse des Waldhotels bebaut. Der südliche Teil stellt sich als Parkanlage des Hotels mit Vielschnittrasen dar, der von einzelnen Baumgruppen und Ziergehölzen bestanden ist. Das natürliche Gelände ist weitestgehend eben. Die Erschließung erfolgt über Tannenwaldstraße und Fuchstanzstraße.

Das Plangebiet im Luftbild



www.region-frankfurt.de

1.3 Übergeordnete Planungen

Im Zuge der Erstellung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst. Der RegFNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Die Änderung des Bebauungsplanes ist daher an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort. Der rechtskräftige Bebauungsplan formuliert bereits für das WA mit der lfd. Nr. 6 im Bereich des Waldhotels, dass die i.d.R. lediglich ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes vorliegend allgemein zulässig sind. Diese Aussage wird für den nun vorliegenden Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und der Katalog der allgemein

zulässigen Nutzungen um sonstige nicht störende Gewerbebetriebe erweitert. Alle sonstigen ausnahmsweise in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen sind weiterhin unzulässig.

Diese geringfügige Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen stellt den Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht in Frage. Dies folgt daraus, dass sich ein auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Genehmigung beantragter „sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb“ nachweislich in die Struktur des Gebietes einzufügen hat. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf den aus der Umsetzung der Nutzung zu erwartenden Verkehr sowie der sich daraus ergebenden Emissionen. Es obliegt somit der zuständigen Genehmigungsbehörde im Einzelfall über die Zulässigkeit einer beantragten Nutzung zu entscheiden, so dass der Erhalt des gegebenen Gebietscharakters langfristig sichergestellt ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung mit GRZ = 0,4, GFZ = 1,2 bei maximal III Vollgeschossen werden unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 6, dem das Plangebiet zugehörig ist, übernommen.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt weiterhin die offene Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes entsprechend der Lage der benachbarten Gebäude ausgewiesen. Die überbaubare Grundstücksfläche mit einer Tiefe von 25 m – entsprechend der Bebauung im Bereich des Waldhotels – wird in einem Abstand von 3,0 m zur Tannenwaldstraße und zur Fuchstanzstraße festgesetzt. Demgemäß können die rückwärtigen Grundstücksteile von Bebauung freigehalten werden, wie dies der rechtskräftige Bebauungsplan für das Umfeld bereits vorsieht. Im Norden würdigt die überbaubare Grundstücksfläche eine geplante Grundstücksgrenze und tritt von dieser ebenfalls 3,0 m zurück. Die Grenzregelung wird notwendig, um die mit einer Terrasse des Waldhotels bebauten Flächen auch künftig weiterhin dieser Nutzung zuordnen zu können.

2.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die ausgebaute Tannenwaldstraße. Der in Folge der Bebauung zu erwartende Mehrverkehr erreicht nur geringe Größenordnungen, so dass leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig werden.

2.5 Orts- und Gestaltungssatzung

Die integrierte Orts- und Gestaltungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes gilt unverändert fort.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind generell bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes zu würdigen. Diesbezüglich sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

4 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen.

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.

Die Notwendigkeit für weitergehende Festsetzungen zum Thema der Energieeffizienz wird nicht gesehen, vielmehr kann diesbezüglich auf den Vollzug des Bebauungsplanes verwiesen werden: Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist in der Tannenwaldstraße vorhanden. Aufgrund der lediglich geringfügigen Veränderungen in den Verbrauchsmengen in Folge der Bebauung des Plangebietes werden leistungssteigernde Maßnahmen nicht notwendig.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ = 0,4 und der wasserdurchlässigen Befestigung bestimmter Grundstücksteile.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Der Gemeinde Schmitten liegen keine Informationen über Altablagerungen im Plangebiet vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

10 Bodenordnung

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

11 Städtebauliche Vorkalkulation

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