

Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

**Begründung
zum Entwurf des**

Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg“ 1. Änderung

Planstand: 14.10.2010

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..... 5
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung 5
 - 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 6
 - 2.4 Orts- und Gestaltungssatzung 6
- 3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange 6
 - 3.1 Eingriffsregelung 6
 - 3.2 Umweltbericht/Umweltprüfung 6
 - 3.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB..... 7
- 4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten..... 7
- 5 Immissionsschutz..... 7
- 6 Denkmalschutz 7
- 7 Sonstige Infrastruktur..... 7
- 8 Bodenordnung 8
- 9 Städtebauliche Vorkalkulation 8

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg“ zu Beginn der 1990er Jahre hat die Gemeinde Schmitten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes südlich angrenzend an die Ortslage von Hunoldstal geschaffen. Die Flächen östlich der internen Erschließungsstraße Feldwies wurden vollständig einem Nutzungszweck entsprechend der planerischen Intention zugeführt. Die zwischen Merzhausener Straße (K 740) und Feldwies gelegenen Flurstücke hingegen liegen mit Ausnahme der Flurstücke 206 und 207, hier ist eine Firma für Gerüstbau mit Zimmerei und Wohnnutzung ansässig bzw. werden die Flächen als Lagerplatz genutzt, brach.

Um die Verwertungsmöglichkeiten der bisher nicht baulich genutzten Flurstücke zu erörtern, soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg“ eine Umwidmung der Flurstücke 208, 209, 210/1 und 210/2 in ein Mischgebiet erfolgen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan bereits das zulässige Emissionskontingent in diesem Teil des Plangebietes auf das Niveau eines Mischgebietes herabgesetzt, wird durch diese Maßnahme lediglich der Umfang der potenziell zulässigen Nutzungen erhöht, ohne dadurch Nutzungseinschränkungen für die benachbart bereits vorhandenen gewerblichen Betriebe zu verursachen.

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 qm 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.

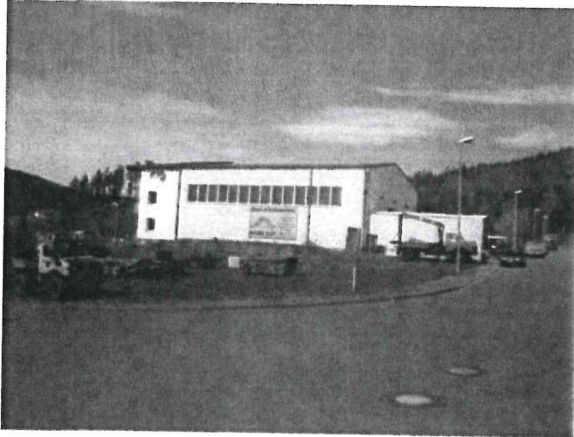
Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Aktivierung brachliegender Bauflächen handelt. Die Größe des Plangebietes beträgt 0,5 ha, wodurch auch die Grundfläche deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 2,0 ha liegt.

Auch wird 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, wenn gleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen unter Kap. 4.2).

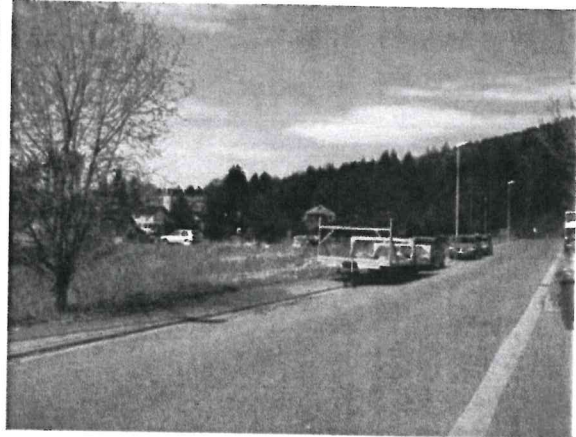
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Hunoldstal, östlich angrenzend an die Merzhausener Straße (K 740). Das Gelände liegt über dem Niveau der Kreisstraße und wird ausgehend von der gemeindlichen Straße Feldwies erschlossen. Nördlich schließt sich die Bebauung der Ortslage und östlich sowie südlich die Bebauung des Gewerbegebietes „Vor dem Nesselberg“ an. Jenseits der Kreisstraße sind landwirtschaftlich genutzte Grundlandflächen vorhanden. Die Flächen im Plangebiet liegen brach oder unterliegen einer Nutzung als Pferdeweide.

Fotodokumentation des Plangebietes



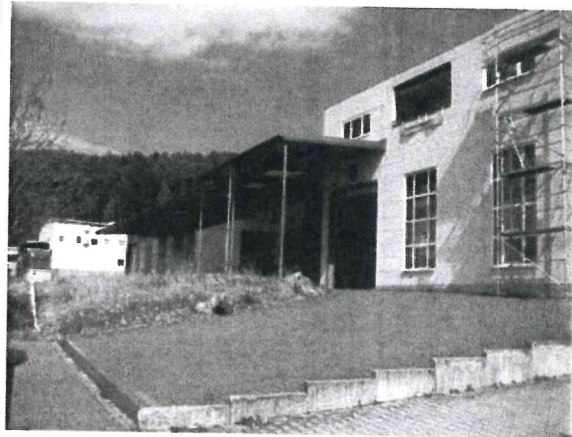
Feldwies 7 und 9 südlich des Plangebietes



Feldwies 11-17 (Geltungsbereich des Bebauungsplanes)



Gewerbliche Nutzung jenseits der Straße Feldwies



1.3 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen stellt das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe Bestand dar. Der Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt eine gewerbliche Baufläche dar. In den Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) wurde diese Darstellung übernommen. Aufgrund der geringen Flächengröße von weniger als 0,5 ha liegt die geplante Nutzung unterhalb der Darstellungsgrenze und kann somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt und gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst, betrachtet werden.

Im Übrigen gilt: Im Falle der Anwendung des § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt werden, die von der Darstellung des Flächennutzungsplanes abweichen. Diese sind sodann im Wege der Berichtigung anzupassen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige

Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung kommt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem durch Wohnbebauung geprägten Ortsrand von Hunoldstal wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten unzulässig sind. Damit sollen den mit dieser Nutzung häufig einhergehenden nachbarschaftlichen Konflikten und möglichen Trading-down-Effekten vorgebeugt werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahl sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Festsetzungen werden dabei im Wesentlichen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen, um ein Einfügen der künftigen Bebauung in den umgebenden Bestand sicherzustellen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es gilt eine GRZ = 0,6, die sich damit an dem oberen Rand der durch den § 17 BauNVO ermöglichten Verdichtung für ein Mischgebiet orientiert. Diese Festsetzung wird gewählt, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und somit die Effizienz des Baugebietes zu erhöhen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Unter Würdigung der zulässigen GRZ sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gilt eine GFZ = 1,2.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der Vollgeschosse gemäß Hessischer Bauordnung liegt bei Z = II und trägt somit nicht nur den planerischen Vorgaben sondern auch dem im Umfeld bereits gebauten Bestand Rechnung.

Höhe baulicher Anlagen

Da insbesondere bei der Errichtung gewerblicher Funktionsgebäude der Vollgeschossbegriff nicht ausreicht, die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern, wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch die Festsetzung einer absoluten Traufhöhe beschränkt, die ebenfalls aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wird. Demnach gilt, dass die talseitige Traufhöhe 11,0 m über dem Niveau der erschließenden Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten darf.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Abweichend von den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude eine Länge von 50 m nicht überschreiten dürfen. Dies geschieht im Hinblick darauf, dass das Plangebiet unmittelbar an die Kreisstraße K 740 angrenzt und daher wesentlich das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich bestimmt. Insofern gilt es lediglich kleinformatige Baukörper zuzulassen, um die künftige Bebauung in den umgebenden Bestand einzufügen und mögliche visuellen Fernwirkungen flächenhafter Kubaturen auszuschließen.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Demgemäß gilt es zu den gemeindlichen Erschließungsstraßen 5 m und zu der Kreisstraße einen Mindestabstand von 12 m einzuhalten.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

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.

3.2 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 wer-

den. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

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

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Abwägung sei auf den beiliegenden landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz/Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Wasserversorgung und Abwasserableitung ist über die entsprechende Leitungsinfrastruktur im Bereich der Straße Feldwies gewährleistet.

Auf die Bestimmungen des § 55 HWG zum Umgang mit Niederschlagswasser wird verwiesen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

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

5 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht erkennbar, da das zulässige Emissionskontingent für das Plangebiet durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vor dem Nesselberg“ bereits auf das Niveau eines Mischgebietes begrenzt wird. Da darüber hinaus das Nebeneinander von gewerblichen und gemischten Bauflächen grundsätzlich möglich ist, besteht für die Ebene der Bauleitplanung nach Auffassung der Gemeinde Schmitten kein weiterführender Handlungsbedarf.

6 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

7 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

8 Bodenordnung

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

9 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Schmitten voraussichtlich keine Kosten, da die notwendige Infrastruktur bereits vollständig bestand ist.