



Gemeinde Schmitten, Ortsteil Hunoldstal

**Begründung
zum Vorentwurf des**

Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg II“

Planstand: 21.10.2010

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.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.4	Orts- und Gestaltungssatzung	5
2.5	Verkehrsflächen	5
3	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	6
3.1	Eingriffsregelung	6
3.2	Umweltprüfung	6
4	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten.....	6
5	Immissionsschutz.....	7
6	Denkmalschutz	7
7	Sonstige Infrastruktur.....	7
8	Bodenordnung	7
9	Städtebauliche Vorkalkulation	7

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg II“ Mitte der 1990er Jahre durch die Gemeinde Schmitten sollte die Erweiterung des Gewerbegebietes „Vor dem Nesselberg“ planungsrechtlich vorbereitet und das gebietsinterne Erschließungskonzept optimiert werden. Das Bauleitplanverfahren wurde bis einschließlich der formalen Entwurfsunterlagen gemäß den Bestimmungen der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt, ein Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wurde allerdings nicht gefasst.

Auf Grundlage der Regelungen des § 33 BauGB konnte das Gewerbegebiet dennoch überwiegend einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Lediglich zwei Flurstücke am südöstlichen Rand des Plangebietes liegen bis heute brach. Um die Vermarktungsmöglichkeiten dieser Flächen zu verbessern, soll diesen Restflächen in ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO umgewidmet werden. Mit einer Flächengröße von rd. 0,5 ha kann dem Bereich ein eigenständiger Gebietscharakter zugewiesen werden, der die Umwidmung legitimiert. Gleichzeitig sind unmittelbar angrenzende Nutzungen vorhanden (Bürogebäude sowie Gartenbaubetrieb mit Wohngebäude), die auch als in einem Mischgebiet zulässig bezeichnet werden können.

Diese Umzonierung von Gewerbegebiet in Mischgebiet erfolgt im Rahmen der teilweisen Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Vor dem Nesselberg II“. Die tlw. Neuaufstellung wird insofern notwendig, als dass der Ursprungsplan aus den 1990er Jahren keine Rechtskraft erlangt hat. Insofern ist die Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren einschl. Eingriffs-/Ausgleichsplanung und Umweltprüfung durchzuführen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Ortslage von Hunoldstal im Bereich des Gewerbegebietes Vor dem Nesselberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die beiden Flurstücke 222/1 und 222/2 südöstlich der Wendeanlage der Straße Feldwies. Die Flächen werden derzeit als Pferdeweise genutzt. Nördlich und westlich schließen sich genutzte Grundstücke an. Östlich und südlich sind Grünlandbereiche gelegen.

Das Plangebiet im Luftbild



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.

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 und Brombach wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 BauNVO allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten 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 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 Verdichtungsmaßnahmen für ein Mischgebiet orientiert. Diese Festsetzung wird gewählt, um die Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erhöhen und somit die Effizienz der Baugebiete 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 in direkter Nachbarschaft ausschließlich Gebäude vorhanden sind, die in offener Bauweise errichtet wurden, d.h. deren Länge weniger als 50 m betragen und die einen seitlichen Grenzabstand einhalten. Um ein Einfügen der künftigen Bebauung in diesen Bestand zu gewährleisten, findet die entsprechende Festsetzung Eingang in den Bebauungsplan.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Demgemäß ist zu den erschließenden Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung

Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert fort.

2.5 Verkehrsflächen

Die Bauflächen werden weiterhin von der endausgebauten Straße Feldwies erschlossen.

3 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

3.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsplanung finden zum Entwurf Eingang in den Bebauungsplan.

3.2 Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Begründung zum Bebauungsplan zu integrieren. Insofern kann hinsichtlich der Würdigung der vorliegend beachtlichen umweltschützenden Belange auf den beigefügten Umweltbericht verwiesen werden.

4 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz / Altlasten

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Leitungsinfrastruktur zur Wasserversorgung und Abwasserableitung ist Bestand.

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

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch Festsetzungen zur 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.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

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

5 Immissionsschutz

Im direkten Umfeld des Plangebietes sind ausschließlich Nutzungen vorhanden, insbesondere Büro-
nutzung und ein Gartenbaubetrieb mit Wohngebäude, die hinsichtlich ihres Emissionsaufkommens
auch in einem Mischgebiet zulässig sind. Somit fügt sich die vorgenommene Flächenausweisung in
diesen vorgefundenen Bestand ein. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht erkennbar.

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 Infrastrukturausstattung bereits bestand ist.