

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Landschaftsplan „Goldkaute“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Mai 2002

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	2
2.	Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	2
3.1	Rechtsgrundlagen	2
3.2	Bebauungsplan.....	3
4.	Städtebauliches Konzept.....	3
5.	Inhalt der Änderungen.....	6
5.1	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen	6
5.2	Änderungen der textlichen Festsetzungen.....	6
5.2.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
5.2.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	6
5.3	Zusätzliche textliche Festsetzungen	6
5.3.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	6
6.	Begründung der Änderungen.....	7
6.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.1.1	Ungültigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung über „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1. und 2. BBauG (Tabelle)“	7
6.1.2	Änderungen der Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.3	Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise.....	7
6.1.4	Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl.....	7
6.1.5	Änderung der Zahl der Vollgeschosse.....	8
6.2	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	8
6.2.1	Neufassung der Festsetzung zur „Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	8
7.	Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange.....	8
7.1	Belange von Natur und Landschaft	8
7.2	Belange des Immissionsschutzes	8
7.3	Belange der Wasserwirtschaft.....	8
8.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	9
8.1	Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen der Art und des Masses der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.....	9
8.2	Gestaltung der Grundstücksflächen.....	10
8.3	Zusammenfassung.....	10

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Die Firma Odenwälder Hartstein Industrie (OHI) hat die betriebliche Nutzung ihrer Grundstücke in diesem Baugebiet zwischenzeitlich aufgegeben. Planungsziel der 3. Änderung ist es, für die Parzelle 612/1 verdichteten Einfamilienhausbaus mit Einzel-, Reihen- bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen. Dadurch wird die Parzelle 612/1 entsprechend der ursprünglichen Zweckbestimmung des Bebauungsplanes „Goldkaute“, für das Gesamtgebiet eine Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern vorzusehen, entwickelt.

Dafür sind insbesondere Änderungen des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

Der am 12.11.1999 gefasste Aufstellungsbeschluss bezieht auch die Parzellen Flur 3, Nr. 594/1, 594/2 und 595 in den Änderungsbereich mit ein. Aufgrund der auf diesen Grundstücken vorhandenen Kontaminationen und dem damit verbundenen Sanierungsaufwand ist eine kurzfristige Realisierung derzeit nicht möglich. Der Geltungsbereich der Änderung wurde deshalb auf den unbelasteten Teil der ehemaligen Betriebsgrundstücke reduziert.

2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Südosten des Bebauungsplanes „Goldkaute“.

Der Geltungsbereich umfaßt in der Flur 3 die Parzelle 612/1.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Oktober 2001)

- ?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- ?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- ?? **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- ?? **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I 1993, S. 655), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes zur Rechts- und Verwaltungsvereinfachung vom 17.12.1998 (GVBl. I S. 567)
- ?? **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- ?? **Hessisches Naturschutzgesetz** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Art. 7 des Haushaltsbegleitgesetzes des Landes Hessen für die Haushaltsjahre 1998 und 1999 vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 429)

- ?? **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. S. 113), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 25.09.1996 (GVBl. I S. 384)
- ?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

3.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Goldkaute“ vom 07.07.1988.

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll der Bebauungsplan „Goldkaute“ in einem Teilbereich geändert werden.

Die außerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“ bleiben von der 3. Änderung des Bebauungsplanes unberührt.

Auch innerhalb des Plangebietes bleiben die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“ weiterhin rechtswirksam.

4. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet sollen insbesondere Reihenhausergruppen aber auch Doppelhäuser und Einzelhäuser entstehen können.

Hierfür wurden zwei Varianten entwickelt, die den nachfolgenden städtebaulichen Entwürfen zu entnehmen sind:

Die Variante A sieht sowohl Doppelhäuser als auch ein Einzelhaus vor.

Die Variante B sieht im südlichen Bereich ebenfalls sowohl Doppelhäuser als auch ein Einzelhaus vor und entspricht dort der Variante A. Im nördlichen Bereich ist ein Doppelhaus und eine Hausgruppe geplant.

Die rechtliche Fassung des Bebauungsplanes ermöglicht beide Varianten.

Die Stellplätze der Reihenhäuser können auf Gemeinschaftsstellplätzen und in den Vorgärten untergebracht werden. Die Endhäuser haben die Möglichkeit ihre Stellplätze und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen unterzubringen.

Zur Stellplatzversorgung der Doppel- oder Einzelhäuser sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Garagen mit davor gestellten Stellplätzen möglich. In den Abstandsflächen zum Nachbargrundstück sollen somit abweichend von den Festlegungen der Hessischen Bauordnung erforderliche Stellplätze mit einer Länge von mehr als 8 m ermöglicht werden.

Städtebaulicher Entwurf: Variante A

Städtebaulicher Entwurf: Variante B

5. Inhalt der Änderungen

5.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Folgende Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung vorgenommen:

- Zeichnerische Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen.
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen. Anstelle von einem werden nun zwei Baufenster festgesetzt.
- ?? Festsetzen der Bauweise: Einzelhäuser und Hausgruppen sowie Einzelhäuser und Doppelhäuser anstatt offene Bauweise.
- ?? Zeichnerische Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 anstatt der textlichen Festsetzung 0,4 sowie Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8.
- ?? Festsetzen der Zahl der Vollgeschosse: Zwingend zwei Vollgeschosse, anstatt maximal zwei Vollgeschosse
- ?? Festsetzen der Stellung der baulichen Anlagen.

5.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

5.2.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- ?? Die textlichen Festsetzungen für „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1. und 2. BBauG (Tabelle)“ gilt nicht für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes.

5.2.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- ?? Neufassung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2.2.1 „Gestaltung der Grundstücksfreiflächen“.

5.3 Zusätzliche textliche Festsetzungen

Folgende textliche Festsetzung wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung zusätzlich getroffen:

5.3.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen WA/N (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:

- ?? Wohngebäude,
- ?? die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- ?? Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO:

- ?? Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ?? sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- ?? Anlagen für Verwaltungen,
- ?? Gartenbaubetriebe,
- ?? Tankstellen.

6. Begründung der Änderungen

6.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Ungültigkeit der bauplanungsrechtlichen Festsetzung über „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1. und 2. BBauG (Tabelle)“

Um Mißverständnisse mit den zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung zu vermeiden gilt die Festsetzung über „Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 (1) 1. und 2. BBauG (Tabelle)“ des Bebauungsplanes nicht für den Geltungsbereich der 3. Änderung.

6.1.2 Änderungen der Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen“ und die zulässigen Nutzungen werden entsprechend den östlich angrenzenden Grundstücken (Gebiet 4.2) festgesetzt.

Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan, in dem die sonst im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind, werden für den Geltungsbereich der 3. Änderung diese ganz ausgeschlossen, da sie der Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes das Gebiet für eine Wohnbebauung mit überwiegend Einfamilienhäusern vorzusehen und der geplanten Kleinteiligkeit und der Ruhe der Wohnnutzung in diesem Bereich widersprechen.

6.1.3 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. die Festsetzungen zur Bauweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, im Baugebiet Doppel- und Einzelhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser zu errichten, verändert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

6.1.4 Festsetzung der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan werden die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) zeichnerisch anstatt textlich festgesetzt. Für das Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bisherigen Festsetzung bzw. der östlich an das Grundstück angrenzenden Bebauung.

6.1.5 Änderung der Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet werden für die Reihenhauszeilen bzw. die Einzel- und Doppelhäuser zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen hier verdichtete Wohnformen ermöglicht und gesichert werden.

6.2 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

6.2.1 Neufassung der Festsetzung zur „Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen wird inhaltlich weit gehend unverändert belassen. Lediglich die Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen wird in der Art geändert, dass nun nicht mehr großkronige Bäume sondern eher kleinere und schmalkronigere Bäume zu pflanzen sind.

Aus solarenergetischer Sicht verbietet sich die Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung auf Baugrundstücken grundsätzlich, da deren Verschattungswirkung gegen NO bis NW einen Bereich von ca. 50 m erfasst. Bei aktiver Sonnenenergienutzung sind hier ebenfalls deutliche Verschattungseffekte auf den Dachflächen zu erwarten. Bäume 2. Ordnung sollten auf Grundstücken von Einfamilienhäusern aus den selben Gründen nicht gepflanzt werden. Neben einem erhöhten Energieverbrauch ist während der Vegetationsperiode mit einer starken Verschattung der Wohnungen und deren Freibereiche zu rechnen, welche neben der Wohnqualität auch die natürliche Belichtung in erheblichem Maß einschränkt.

7. Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

7.1 Belange von Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Goldkaute“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich in Kapitel 8 dargelegt.

7.2 Belange des Immissionsschutzes

Die Belange des Immissionsschutzes, hier des Lärmschutzes sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Goldkaute“ berücksichtigt worden.

Durch die Neuplanung wird die Empfindlichkeit des Gebietes gegenüber Lärm nicht erhöht.

7.3 Belange der Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Goldkaute“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluß wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich im Vergleich zum Bebauungsplan „Goldkaute“ durch die Änderungen nicht wesentlich.

8. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Nach heutiger Rechtslage ist im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. So weit die beabsichtigte Änderung keinen zusätzlichen Eingriff ermöglicht, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Daher werden im Folgenden für den Geltungsbereich der 3. Änderung verbal-argumentativ die zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes ein evtl. erforderlicher Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgezeigt.

8.1 Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen der Art und des Masses der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Durch die Änderungen der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf, im Baugebiet sowohl Reihenhauszeilen als auch Doppel- und Einzelhäuser zu ermöglichen, verändert. Durch die Veränderungen der Bauformen werden geringfügige, zusätzlichen Eingriffe verursacht.

Im Vergleich mit dem Ursprungsbebauungsplan, ist innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung ein um ca. 40 m² höherer Versiegelungsgrad der Grundstücke aufgrund der höheren Bebauungsdichte zulässig.

Dieser kann wie folgt, unter Zugrundelegung der Variante B, abgeschätzt werden. Die Variante B wird ausgewählt, da diese die größte Bebauungsdichte aufweist. Da die möglichen Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten insbesondere beim Ursprungsplan, aber auch bei der Änderungsplanung, nur sehr ungenau ermittelt werden können, werden diese Flächen pauschal, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mit 20 % (bezogen auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Grundstücksgröße von 2.850 m²) angesetzt.

Mögliche Überbauung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldkaute“:

Gebäude: 880 m² (Baufenster)

Stellplätze, Garagen und Zufahrten: 20 % von 2.850 m² = 570 m²

Versiegelungsgrad: 880 m² + 570 m² = 1.450 m²

Mögliche Überbauung nach den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Goldkaute“:

Gebäude: 920 m² (Wirtschaftliche und realistische Gebäudegrößen)

Stellplätze, Garagen und Zufahrten: 20 % von 2.850 m² = 570 m²

Versiegelungsgrad: 920 m² + 570 m² = 1.490 m²

Der Versiegelungsgrad im Vergleich zum Ursprungsplan wird sich voraussichtlich um ca. 40 m² erhöhen.

8.2 Gestaltung der Grundstücksflächen

Diese Änderungen bewirken keine Veränderung für den Naturhaushalt und insbesondere für die Naturgüter Boden und Klima und stellen somit keinen zusätzlichen Eingriff gegenüber der alten Rechtslage dar.

8.3 Zusammenfassung

An der Verwirklichung der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Goldkaute“ besteht aufgrund der in Kapitel 1 dargelegten Ziele ein öffentliches Interesse.

Damit besteht das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes.

Durch die Ausweisung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern soll der erhöhte Bedarf insbesondere junger Familien an kostengünstigen Eigenheimen gedeckt werden. Damit wird der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Ebenso werden die Belange des Umweltschutzes auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB berücksichtigt, in dem die Gebäude, aufgrund der Nord-Süd-Orientierung als Energiesparhäuser geplant werden können.

Weiterhin wird durch die geplante verdichtete Bebauung die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 1 BauGB umgesetzt.

Aus diesen Gründen ist der Eingriff im Plangebiet aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft vertretbar und nicht vermeidbar.

Dabei wird nicht verkannt, dass geringfügige Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet wieder kompensiert werden.

Unter anderem durch die Begrünung der Privatgrundstücke, wird eine Minimierung und ein Ausgleich für Eingriffe erreicht.

Die nach der Umsetzung der Bebauungsplanänderung zu erwartenden Versiegelungen werden voraussichtlich nur um 40 m² höher sein, als die nach dem Ursprungsplan möglichen Versiegelungen. Aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs ist ein Ausgleich somit nicht erforderlich.