

► 29.11.2012

**STADT
WEITERSTADT
STT. WEITERSTADT**

Bebauungsplan

„34. Änderung Im Laukesgarten“

Begründung

PLANUNGSTEAM

Dipl.Ing. Detlef Siebert



Liebigstraße 25 A
64293 Darmstadt
info@planungsteam-hrs.de

Fon 06151 - 539309- 0
Fax 06151 - 539309-28
www.planungsteam-hrs.de

PLANUNGSTEAM-HRS

1.0 Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung berücksichtigt.

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
- **Hessische Bauordnung (HBO)**
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)**
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)**
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Da die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Weiterstadt dient, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des ‚beschleunigten Verfahrens‘ gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als ‚Vorranggebiet Siedlung – Bestand‘ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt ist der Planbereich als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der verbindliche Bebauungsplan „Im Laukesgarten – Neufassung“ setzt für den Änderungsbereich eine ‚Grünfläche/Grünanlage‘ fest. Der Bebauungsplan ist seit dem 13.08.1983 rechtskräftig.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beinhaltet die Parzelle der Gemarkung Weiterstadt Flur 3, Nr. 830/5 mit einer Gesamtgröße von ca. 285 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das nördlich der Rudolf-Diesel-Straße gelegene Plangebiet befindet sich inmitten des Baugebietes „Im Laukesgarten“. Es liegt westlich des Kastanienweges und ist als Haus- und Ziergarten ausgebildet. Östlich grenzen 4 Garagen an das Plangebiet und nördlich eine noch unbebaute Parzelle, die ebenfalls als Gartenbereich genutzt wird. Südlich schließt, getrennt durch einen schmalen Fußweg, ebenfalls Wohnbebauung an. Das Gebiet ist topographisch eben.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und –ziel

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Laukesgarten“ von 1983 ist die zu überplanende Fläche als ‚Grünfläche/Grünanlage‘ festgesetzt. Dabei bestand die ursprüngliche Planungsabsicht darin, einen Grüngürtel zwischen der östlichen Wohnbebauung und dem westlichen, mehr gewerblich genutzten Mischgebietsbereich als Gliederungselement zu legen.

Diese ursprüngliche Planungsabsicht wurde aber bereits bei der Realisierung des Baugebietes „Im Laukesgarten“ mehr und mehr zurückgenommen. Zudem sind mehrere Bebauungsplanänderungen mit dem Ziel einer Bebauung in räumlicher Nähe erfolgt, so dass es der zu überplanenden Grünanlage seitdem an einem städtebaulichen Zusammenhang fehlt.

Wie an anderer Stelle im Baugebiet auch, hat die Stadt vor Jahren die Grünfläche an den direkten (hier: westlichen) Nachbarn verkauft. Danach wurde eine Teilfläche abgetrennt und darauf 4 Garagen errichtet, die von Osten angefahren werden. Das Restgrundstück dient seitdem als private Gartenfläche. Nunmehr besteht von Seiten des Grundstückseigentümers die Absicht, die ca. 285 qm große Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Auf dem Grundstück soll ein maximal 2-geschossiges Wohngebäude mit den erforderlichen Stellplätzen realisiert werden.

6.0 Planungsinhalt

Zum Zweck der beabsichtigten Bebauung wird auf der Parzelle Nr. 830/5 eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, wobei die Baugrenzen einen Abstand von 3,0 m zur westlichen, nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze einhalten. Zu der südlich angrenzenden Verkehrsfläche ist die Baugrenze mit einem Abstand von 2,0 m festgesetzt. Durch die großzügig dimensionierte überbaubare Fläche kann das Gebäude entsprechend den Wünschen des Bauherrn und im Rahmen der möglichen Überbaubarkeit auf dem Grundstück platziert werden.

Für die erforderlichen Garagen-/Stellplatzflächen werden auf dem Grundstück zwei Möglichkeiten eröffnet; sie können südlich an die benachbarten, bereits bestehenden Garagen-/Stellplatzflächen angeschlossen und/oder östlich des Baufensters angeordnet werden. Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt vom Kastanienweg.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wird die Festsetzung als ‚Mischgebiet‘, wie sie auf den westlich und den nördlich anschließenden Grundstücken gegeben ist, aufgegriffen. Indessen kann für den vorliegenden Einzelfall aufgrund der konkreten Planungsabsicht der Nutzungskatalog des § 6 BauNVO stark eingeschränkt werden.

Beim Maß der baulichen Nutzung erfolgt eine Orientierung an der im Ursprungsplan für die Umgebung festgesetzten GRZ von 0,4. Eine „Kappungsgrenze“ gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen war 1983 noch nicht eingeführt. Nunmehr wird für diese Anlagen eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,6 zugelassen.

Auf die Festsetzung der GFZ kann verzichtet werden. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der GRZ, der Anzahl von maximal 2 Vollgeschossen und der Bauwerkshöhe hinreichend bestimmt.

Die Bauweise wird mit ‚offen‘ festgesetzt, wie dies für die umgebende vorhandene Bebauung auch gegeben ist.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen bzw. Grundstücksbreiten und –tiefen werden für den Änderungsbereich nicht übernommen und entfallen somit ersatzlos.

Hingegen wird eine Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten neu eingeführt. Diese wird für das Wohngebäude mit max. 1 festgesetzt. Dies erfolgt aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der geringen Fläche für die Herstellung der erforderlichen Stellplätze.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung durch bauordnungsrechtliche Festsetzungen, im Wesentlichen zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

7.0 Technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu dem Grundstück erfolgt vom Kastanienweg bzw. dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnweg.

Bei Erschließung über den Wohnweg muss auf der privaten Grundstücksfläche eine ausreichende Breite und Tiefe des Zufahrtbereiches gewährleistet sein.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf dem Grundstück.

b) Wasserversorgung/ -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die von der Bebauungsplanänderung ermöglichte zusätzliche Wohneinheit ergibt sich keine relevante Änderung.

Ein Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen in der ‚Rudolf-Diesel-Straße‘ und im ‚Kastanienweg‘ ist möglich.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mind. 2 Bar Fließdruck erforderlich.

c) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE-HEAG Südhessische Energie AG.

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE-HEAG Südhessische Energie AG vorgenommen wird. Auch hier ist eine Versorgung durch die vorhandene Leitung sichergestellt.

d) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, im Müllheizkraftwerk des ZAS in Darmstadt entsorgt.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer Bebauung zu berücksichtigen sind.

Bereits jetzt ist im gesamten Plangebiet mit erheblich ansteigenden Grundwasserständen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der Fördermengenreduzierung durch die Firma Merck, die eine großflächige Grundwasseraufspiegelung erwarten lässt, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen ist.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige bauliche Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

Der Planbereich ist gemäß § 9 (5) BauGB als ‚vernässungsgefährdete Fläche‘ gekennzeichnet.

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung/Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Schwellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

11.0 Grünordnerische Belange

Die Grundstücksfläche stellt sich als Haus- bzw. Ziergarten dar. In diese Gartenfläche wird mit der geplanten Neubebauung eingegriffen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) 4).

Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden. Die Erstellung einer entsprechenden Bilanzierung ist nicht erforderlich.

12.0 Kosten

Der Stadt Weiterstadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, 29.11.2012, Ma/Si