

10.01.2013

Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan 'Oberwiesenweg'

gem. § 13a BauGB

Begründung gem. § 2a BauGB

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 Planungsanlass und Planungsziele

Der Eigentümer des Grundstücks am Oberwiesenweg, die Firma Jakob Hönig GmbH & Co. KG in Weiterstadt / Gräfenhausen beabsichtigt, die bisher als Gewerbefläche genutzte Grundstücksfläche zu Wohnzwecken umzunutzen. Die gewerblich genutzten Gebäude sollen abgebrochen werden. Es sollen 2-geschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser entstehen, die vom Oberwiesenweg und von der östlich angrenzenden Wegparzelle aus erschlossen werden.

Um das geplante Vorhaben realisieren zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

2.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Gräfenhausen, Flur 2, Fl.St.Nrn. 115/5, 116/8, 116/11, 127/2, 116/4 tlw. (Oberwiesenweg 3-5).

Er umfasst eine Fläche von ca. 4.110 qm.

3.0 Rechtsgrundlagen / Verfahren

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der 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)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG)

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

4.0 Übergeordnete Planungen

4.1 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ ausgewiesen. Es befindet sich zusätzlich im ‚Siedlungsbeschränkungsgebiet‘ des Flughafens Frankfurt/Main. Innerhalb dieses Gebietes ist normalerweise die Ausweisung von Wohnbauflächen unzulässig. Da es sich hier aber um eine Bestandsfläche innerhalb der Ortslage handelt, wird davon ausgegangen, dass eine Wohnbaufläche realisiert werden kann.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt stellt das Plangebiet als ‚gemischte Baufläche‘ dar. Da sich der FNP in der Neuaufstellung befindet, wird die Änderung des FNP in ‚Wohnbaufläche‘ im Zuge dieser Neuaufstellung vollzogen.

5.0 Aktueller Zustand

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich des Gräfenhäuser Ortskerns. Es wird im Norden begrenzt vom Oberwiesenweg und den Flurstücken Nr. 124/4, 124/6 und 116/12. Anschließend beginnt nach Norden die freie Landschaft mit extensiv bewirtschafteten Ackerflächen. Im Osten wird das neue Baugebiet vom Flurstück 116/12 sowie der Wegparzelle (Flurstück Nr. 713/1) begrenzt; im Süden von den Flurstücken Nr. 117/1, 127/1, 133, 134/5, 139/4 und 139/3. Im Westen bilden die Flurstücke Nr. 124/6, 113/5, 116/14 sowie 127/1 die Geltungsbereichs-Begrenzung.

Das topografisch ebene Plangebiet ist aktuell noch teilweise mit 1-geschossigen gewerblich genutzten Gebäuden bestanden. Im Osten des Plangebietes wurden bereits Gebäudeteile abgebrochen, so dass sich hier momentan eine Brachfläche befindet. Südlich der bestehenden Bebauung grenzt eine Rasenfläche an. Der Hofbereich nördlich der bestehenden Gebäude ist hingegen versiegelt.

6.0 Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Die überplante Fläche wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Es sollen Doppelhaus- sowie Reihenhaushausgrundstücke und 1 Einzelhausgrundstück ausgewiesen werden. Die Gebäude sollen max. 2 Vollgeschosse aufweisen. Die zulässige Gebäudehöhe der Wohnbebauung nimmt die in der Umgebung gängige Höhenentwicklung auf.

Der westliche und mittlere Teil des neuen Baugebietes wird über den Oberwiesenweg erschlossen. Vom Oberwiesenweg aus führt eine 5,0 m breite Erschließungsstraße nach

Süden, die in westliche Richtung die hier angeordneten Gebäude erschließt und nach Süden weiterführend die weitere Grundstücke anbindet.

Der östliche Plangebietsbereich wird über die Wegeparzelle östlich des Geltungsbereichs erschlossen. Über einen neu zu schaffenden 1,5 m breiten Fußweg, der vom Oberwiesenweg nach Süden führt und hier an die östliche Erschließung angebunden ist, sind die mittig liegenden Grundstücke fußläufig zu erreichen.

Die GRZ soll an die durchschnittliche Überbauungsdichte der angrenzenden Bebauung angepasst werden. Stellplätze bzw. Garagen werden auf den Grundstücken bzw. auf den zugeordneten Flächen angeordnet.

6.2 Grünordnerisches Konzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll die überplante Fläche harmonisch in die bebaute und unbebaute Umgebung eingebunden werden. Gleichzeitig kann durch sie eine Minimierung und Kompensation der unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen. Darüber hinaus ist eine intensive Begrünung der Grundstücksfreiflächen vorgesehen, bei der zur Stützung der lokalen Fauna mindestens 50% heimische Gehölze zu verwenden sind.

Die ausschließliche Festsetzung wasserdurchlässiger Materialien für zu befestigende Flächen soll zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt beitragen.

7.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt.

Im Plangebiet sind Wohngebäude zulässig. Weiter können hier die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe angesiedelt werden. Auch Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind zulässig.

Ausnahmsweise sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig.

Nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen mit ihrem hohen Flächenverbrauch sollen in dem Baugebiet nicht angeordnet werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA eingehalten und gleichzeitig die in der Umgebung zu verzeichnende Bebauungsdichte aufgenommen. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 möglich.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse / zulässige Traufhöhe

Für das Plangebiet werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m sowie max. 2 Vollgeschosse festgesetzt. Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist aus Gestaltungsgründen zwingend eine Traufhöhe von 6,5 m festgesetzt. Nur wenn für beide Doppelhaushälften bzw. alle Reihenhausteile eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist, ist eine Abweichung (nach unten) von der zwingenden Festsetzung möglich.

7.3 Überschreiten von Baugrenzen und Zurücktreten von Baulinien

Zugelassen wird eine Überschreitung von Baugrenzen durch eingeschossige Gebäudeteile auf max. 1/3 der Gebäudelänge bis max. 1,5 m. Auch ein Zurücktreten der Garagen von den festgesetzten Baulinien wird bis zu 1,5 m zugelassen, da die genaue Planung noch nicht vorliegt, die optimale Ausnutzung der Grundstücke – im Rahmen der zulässigen GRZ - aber ermöglicht werden soll.

7.4 Bauweise

Zulässig ist die offene Bauweise, die hier Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser zulässt.

7.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche und innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Stellplätze und Zufahrten können auf den gesamten Grundstücksflächen angeordnet werden. Mit dieser Festsetzung soll der Standort baulicher Anlagen gesteuert und erforderliche Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Aus städtebaulichen Gründen wird die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. In Einzel- und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohnungen, in Reihenhausteilen maximal 1 Wohnung zulässig. Diese Nutzungseinschränkung ist erforderlich, um das Verkehrsaufkommen zu begrenzen und die Verdichtung in diesem Ortsrandbereich der Umgebung mit ihren überwiegend 1- und 2-Familienhäusern anzupassen.

7.7 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

7.8 Besondere bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

– Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Flugverkehr

Da sich das Plangebiet im ‚Siedlungsbeschränkungsgebiet‘ des Flughafens Frankfurt / Main befindet, ist eine Lärmbelastung durch den Flugverkehr sehr wahrscheinlich.

Da bei dieser Art der Lärmbelastung aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden etc. nicht zielführend sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und/oder Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“) erfüllt werden. Gegebenenfalls sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

7.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und zur Verbesserung der Ortsgestalt werden die folgenden grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Je angefangene 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 heimischer Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.10 Schutz vor Vernässung

Aufgrund des variierenden Grundwasserstandes sind zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten gem. § 9 (5) BauGB im gesamten Plangebiet bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) vorzusehen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Das gesamte Plangebiet ist als ‚vernässungsgefährdeter Bereich‘ gekennzeichnet.

8.0 Festsetzungen nach Landesrecht

8.1 Festsetzungen nach Hessischer Bauordnung (HBO)

8.1.1 Dachgestaltung

Um die Dachgestaltung der Nachbarbebauung aufzunehmen sind Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte regeln.

Für die Wohnbebauung sind die Dachformen frei wählbar. Die Dachneigungen sind von 0° bis 40° zulässig. Dabei sind aus Gründen der Stadtgestaltung Doppelhäuser und Reihenhäuser zwingend mit einer Dachneigung von 40° auszuführen. Abweichungen davon (zwischen 20° und 40°) sind nur zugelassen, wenn sie für beide Doppelhaushälften und alle Reihenhausteile einheitlich ausgeführt werden.

8.1.2 Einfriedungen

Einfriedigungen sind an allen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Zusätzlich sind bei Doppelhäusern und Reihenhäusern, als Beitrag zum Nachbarmfrieden, Sichtschutzwände im Bereich der Terrassen zulässig.

8.1.3 Zahl der Stellplätze

Für die zu errichtenden Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze gem. Stellplatzsatzung nachzuweisen.

8.1.4 Gestaltung der nicht befestigten Grundstücksfreiflächen

50 % der nicht bebauten Freiflächen der privaten Grundstücke sind zu begrünen, wobei mindestens 20 % dieser Flächen mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen sind. Zu mindestens 50% sind dabei heimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind aus den Pflanzlisten zu wählen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet. Diese Festsetzungen dienen zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

8.1.5 Bodenversiegelung

Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen und andere zu befestigenden Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässig zu befestigen. Hierdurch soll eine Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) bei gleichzeitiger Entlastung der Kanalisation erfolgen.

8.1.6 Einsatz von Bioziden

Im gesamten Plangebiet ist der Einsatz von Kunstdünger und Bioziden unzulässig. Günstig beeinflusst werden hierdurch die Schutzgüter Boden und Wasser.

8.1.7 Pflanzlisten

Durch die Verankerung der Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen wird deren rechtliche Verbindlichkeit im Bauleitplan gestärkt.

8.2 Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz (HWG)

Zur Entlastung der Kanalisation werden Festsetzungen nach dem Hessischen Wassergesetz getroffen. So sind die im Plangebiet anfallenden Niederschläge zu versickern (siehe auch Pkt. 12.0). Nur ausnahmsweise kann das Niederschlagswasser hier über eine zwingend einzubauende Retentionszisterne dem Kanal zugeführt werden.

9.0 Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden zusätzlich Empfehlungen bzw. Hinweise zum Artenschutz, zu Grundwasser und Altlasten, zur Behandlung von Bodendenkmälern, zum Abstand der Bäume zu den Leitungen sowie zur Erhaltung des Mutterbodens aufgenommen.

10.0 Erschließung

10.1 Individualverkehr und ruhender Verkehr

Die Erschließung des westlichen Plangebietes erfolgt über den Oberwiesenweg. Vom Oberwiesenweg aus führt eine 5,0 m breite Erschließungsstraße nach Süden, die die hier angeordneten Grundstücke erschließt. Über die von hier aus nach Westen abknickende Straße kann zusätzlich der westliche Teil des Geltungsbereiches erschlossen werden. Der östliche Plangebietsbereich wird über die Wegeparzelle östlich des Geltungsbereichs erschlossen. Über einen neu zu schaffenden 1,5 m breiten Fußweg, der vom Oberwiesenweg nach Süden führt und hier mit der Wegeparzelle östlich des Plangebietes verbunden ist, sind die mittig liegenden Grundstücksbereiche fußläufig zu erreichen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinien 5515 und 751 an den öffentlichen Personennahverkehr in Richtung Darmstadt, Groß-Gerau, Mörfelden-Walldorf, Erzhausen bzw. Frankfurt sowie Weiterstadt mit seinen Stadtteilen angebunden, wobei die Haltestellen ‚Ostendstraße‘ bzw. ‚Postplatz‘ in einer Entfernung von ca. 150 bzw. ca. 600 m angeordnet sind. Durch die Buslinie 5515 ist auch der Bahnhof Weiterstadt zu erreichen. Damit ist eine Anbindung an das überregionale Schienennetz gewährleistet.

11.0 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) sowie Abfallentsorgung

Die technische Versorgung (Strom, Wasser, Gas) sowie die Abfallentsorgung ist gesichert.

Der vorhandene Kanal ist für den Schmutzwasserabfluss ausreichend, jedoch für das Niederschlagswasser zu gering dimensioniert. Aus diesem Grund ist das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet zu versickern. Nur ausnahmsweise kann einer Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal zugestimmt werden. Hier ist eine Retentionszisterne als Puffer zwingend zwischenschalten.

12.0 Grundwassersituation / Versickerung

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Die Stadt Weiterstadt und damit auch die überplante Fläche liegt im Einflussbereich des ‚Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried‘. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben.

In der Studie ‚Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen in Weiterstadt‘ (BGS Umwelt 2005) wird von einem zukünftig durchgängig höheren Grundwasserstandsniveau ausgegangen. Durch entsprechende bauliche Vorkehrungen z.B. spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als ‚weiße Wanne‘, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden.

In der Untersuchung „Ermittlung des Versickerungspotentials im Stadtgebiet von Weiterstadt“ (BGS Umwelt 1998) liegt das Plangebiet in der ‚Zone A‘ mit einem Flurabstand

zum Grundwasserhochstand von 1983 von kleiner 1,8 m. Hier ist keine erlaubnisfreie Versickerung möglich. Erforderliche Erlaubnisse sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Fläche ist in der genannten Untersuchung als ‚Altfläche‘ ausgewiesen.

Auch wenn der Flurabstand aktuell geringer ausfällt, kann eine Versickerung durchgeführt werden, allerdings ohne die Möglichkeit einer Schachtversickerung. Laut o.g. Studie liegt das Plangebiet in einem Bereich mit Flurabständen von kleiner 1,8 m.

Das Sammeln bzw. Puffern des Dachniederschlagswassers in einer Retentionszisterne wird bei Einleitung in den Kanal verbindlich festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Groß-Gerauer Stadtwal des Gemeindeverbandes Gruppenwasserwerk Gerauer Land.

13.0 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altflächen (Altablagerungen / Altstandorte), Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden bekannt. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 zu informieren.

Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und /oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Darmstadt, Dez. IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde) zu beteiligen.

14.0 Artenschutz

Für den Plangeltungsbereich wurde im Dezember 2012 eine faunistische Potentialabschätzung des Bestandes durch das Büro BIOLOGO; Babenhausen-Langstadt, vorgenommen. Der Gutachter kam zu dem Ergebnis, dass das bestehende Gebäude nur eine sehr geringe Eignung als Siedlungsort für geschützte Tierarten aufweist. Durch Verlegung der Arbeiten in das Winterhalbjahr können bei Beseitigung des Gebäudes Beeinträchtigungen der betreffenden Tierarten ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, die Abrissarbeiten in der Zeit vom 31. Oktober bis zum 1. März durchzuführen.

Folgendes wurde dazu im Gutachten aufgeführt:

„Auf Grund der ungünstigen Habitatstrukturen eignet sich das Plangebiet nur für wenige Vogelarten als Fortpflanzungsgebiet. Entsprechend der ‚steindominierten‘ Situation kommt der Hausrotschwanz als Brutvogel vor. Weitere potentielle Brutvögel im Plangebiet sind Amsel und Haussperling. Der Haussperling ist im Allgemeinen auf Grund seiner Bestandssituation als planungsrelevante Art anzusehen. Für diese Art ist das Potential des Plangebietes allerdings gering; im Umfeld bestehen wesentlich günstigere Bedingungen für Brut- und Nahrungssuche. Auch im Umfeld scheint er nicht häufig, die Art wurde am Behebungstag auch im Umfeld nicht angetroffen. Die weiteren beobachteten Vogelarten sind allgemein häufig und durch eine Umnutzung des Untersuchungsgebietes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen dieser Arten zu erwarten.“

15.0 Planungsstatistik

Geltungsbereich ca.	4.103 qm
Verkehrsfläche	624 qm
Nettobauland	3.479 qm
Überbaubare Fläche (GRZ 0,4)	1.392 qm
Nicht überbaubare Fläche	2.087 qm