

Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan „Hauptstraße 67“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90022-P
Bearbeitet: Mai 2019

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|---|
| 1. | Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| 2. | Verfahren nach § 13a BauGB | 3 |
| 3. | Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 4. | Planungsrechtliche Situation..... | 4 |
| 5. | Situationsanalyse..... | 5 |
| 6. | Planerisches Konzept | 6 |
| 7. | Denkmalschutz und Archäologie..... | 7 |
| 8. | Ver- und Entsorgung..... | 7 |
| 9. | Wasserwirtschaftliche Belange, Bodenbelastungen | 8 |
| 10. | Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange | 8 |
| 11. | Städtebaulichen Kennzahlen | 8 |
| 12. | Kosten | 8 |

1. Anlass und Ziel der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hauptstraße 67“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer barrierefreien Bushaltestelle (Eppertshausen-Mitte) samt Buswartehalle, Fahrplankästen, Beleuchtung, Fahrradabstellplätze sowie eines öffentlichen Pkw-Parkplatzes im Innerortsbereich geschaffen werden.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

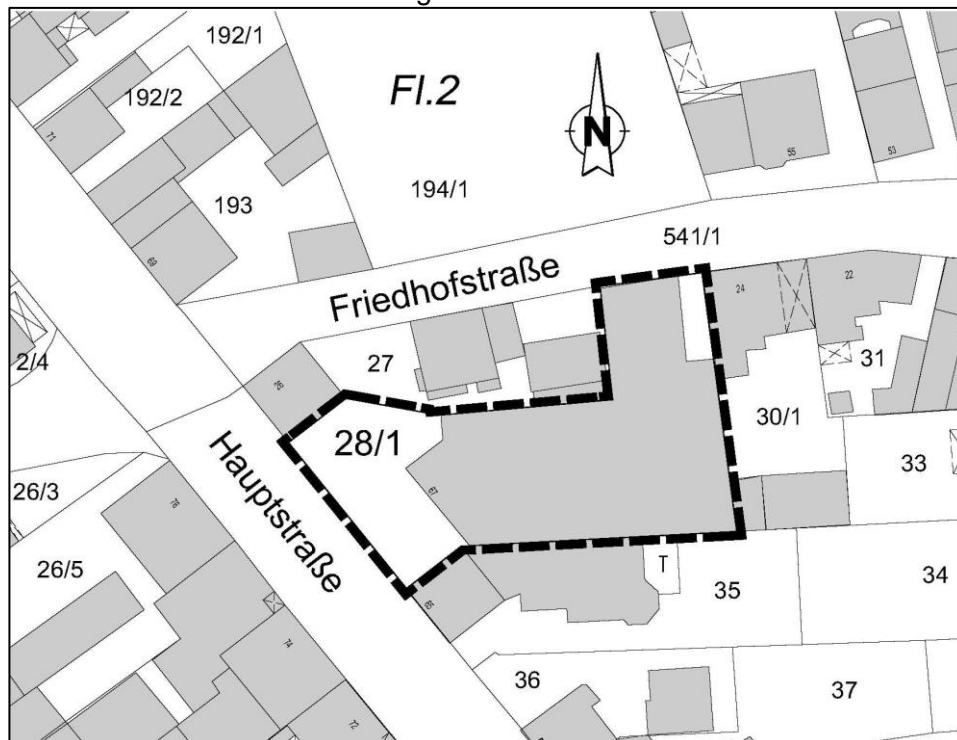
2. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des §13a BauGB. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Kriterien des Baugesetzbuches zur Anwendung des § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt. Dies bedingt sich durch die geringe Größe des Plangebietes von ca. 0,1 ha, wodurch die in § 13a Abs. 1 BauGB normierten Grenze (Grenzwert von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO) deutlich unterschritten wird.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Gemarkung Eppertshausen, Flur 2 Nr. 28/1 tlw. und ist aus nachfolgender Karte ersichtlich.



Das im Kataster noch verzeichnete Gebäude wurde zwischenzeitlich niedergelegt.

4. Planungsrechtliche Situation

Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist das Plangebiet vollständig als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.

Flächennutzungsplan

Wie aus nachfolgender Abbildung erkennbar, stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) die Straßenflächen der Hauptstraße als „Verkehrsfläche - Überörtliches Straßenverkehrsnetz“ dar. Die östlich angrenzende Fläche des Plangebietes ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.



Abb.: Auszug aus Flächennutzungsplan

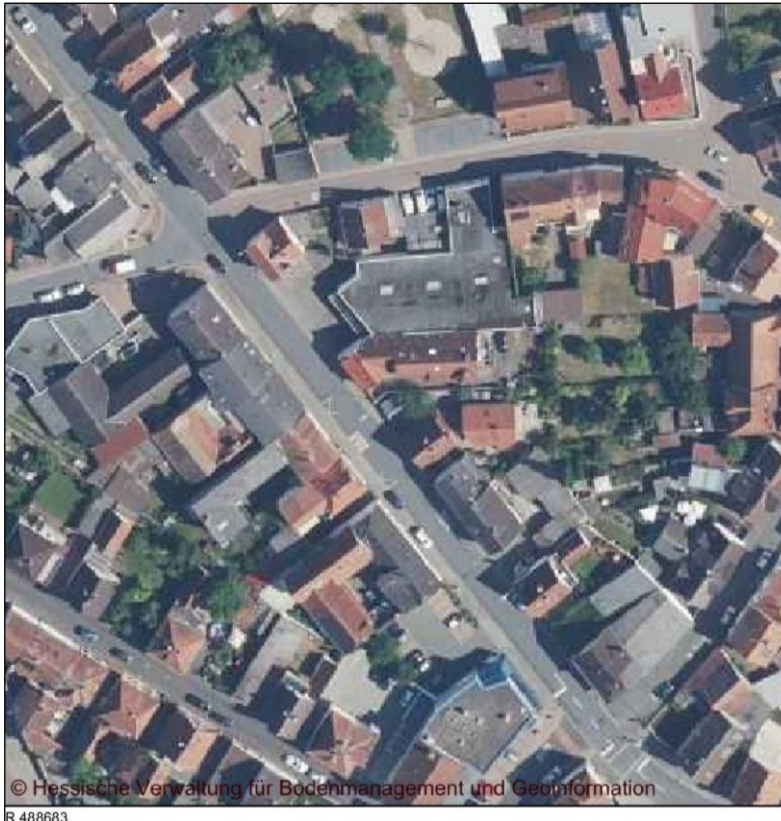
Die vorliegende Planung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Daher kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des FNP abweichen. Die beschriebene Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes, folglich wird diese nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan; es handelt sich um eine Innerortsanlage im Sinne des § 34 BauGB.

5. Situationsanalyse

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und überbaut und wurde ursprünglich durch einen Nahversorgungsmarkt genutzt. Nach Verlagerung dieses Marktes stand das Gebäude überwiegend leer. Es wurde von der Gemeinde erworben und zwischenzeitlich abgetragen.



Der angrenzende Straßenraum der Hauptstraße weist keine besonderen städtebaulichen Gestaltungsmerkmale auf. Bäume oder sonstiges Grün fehlen im Straßenraum, der ruhende Verkehr ist ungeordnet, Querungshilfen für den Fußgängerverkehr fehlen.

Das heutige Erscheinungsbild der Hauptstraße ist sehr von ihren Nutzungen als Ortsdurchfahrtsstraßen geprägt. Die vorhandene Kfz-Fahrbahn ist für den Kfz-Verkehr ausreichend dimensioniert, für Fußgänger und Radfahrer stehen durch ungeordnetes Parken Gehwege teilweise nicht bzw. nicht in vollem Umfang zur Verfügung.

Die vorhandene Bushaltestelle entspricht nicht den modernen Standards des ÖPNV.

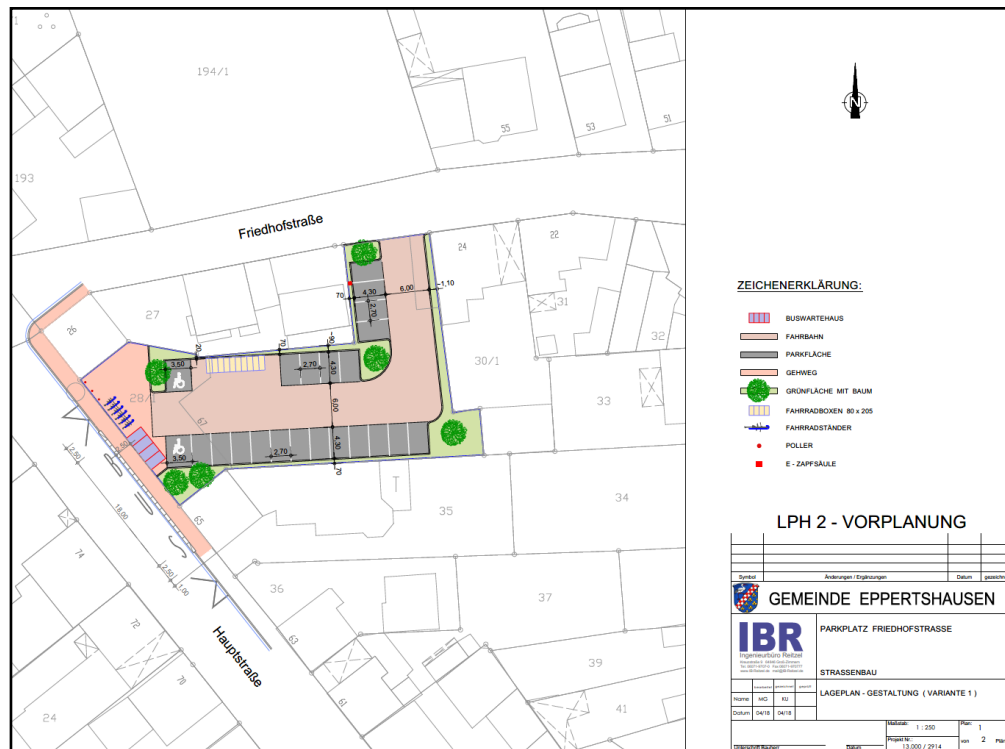
Hinsichtlich der gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist auszuführen, dass es sich bei dem Plangebiet überwiegend um schon versiegelte bzw. befestigte Flächen handelt. Einzelbäume, Gehölzstrukturen oder sonstige biotoprelevante Flächen sind nicht vorhanden. Schutzgebiete nach Naturschutz- und Wasserrecht sind ebenfalls nicht betroffen.

6. Planerisches Konzept

Wie auf der nachfolgenden Abbildung erkennbar, soll nach erfolgtem Abriss des ehemaligen Supermarktgebäudes auf dem freien Grundstück eine Bushaltestelle sowie ein öffentlicher Pkw-Parkplatz angelegt werden. Die Fahrgassen und Stellplätze sollen wie die angrenzende Friedhofstraße gepflastert werden. Die verkehrliche Erschließung soll ausschließlich von der Friedhofstraße aus erfolgen. Auf der Hauptstraße wird direkt vor dem Grundstück derzeit von der DADINA eine neue barrierefreie Bushaltestelle mit Buswartehalle, Fahrplankasten und Beleuchtung geplant. Im Bereich der Bushaltestelle werden 2 Behindertenparkplätze angelegt, im Bereich der Ein-/ Ausfahrt zur Friedhofstraße eine Elektro-Zapfsäule. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen 6 Bäume sind überwiegend zwischen Bushaltestelle und Parkplatz vorgesehen.

Von der Friedhofstraße erfolgt die Zufahrt über eine 6,0 m breite Fahrbahn. Neben der Fahrbahn stehen insgesamt 22 Stellplätze (Senkrechtaufstellung) zur Verfügung, die auf Grund der Fahrbahnbreite vorwärts angefahren werden können. Zwei Stellplätze im Bereich der Bushaltestelle sind als Behinderten-Stellplatz vorgesehen. Seitens der Gemeinde ist im Tagzeitraum eine Parkzeitbeschränkung vorgesehen.

Die Tiefe der Parkstände beträgt überall ca. 4,30 m. Neben der Bushaltestelle sind die Wartehalle sowie offene Fahrradstellplätze eingeplant. Abschließbare Fahrradboxen sind am Nordrand des Flurstücks vorgesehen. Des Weiteren ist nördlich der Wartehalle eine Freifläche eingeplant.



Quelle: IBR Ing.-Büro Reitzel, Groß-Zimmern

Festsetzungen

Der Entwurf der Verkehrsflächen erfolgt auf der Grundlage einer entsprechenden Ausbauplanung durch das Ingenieurbüro Reitzel, Groß-Zimmern.

Wie dem Planbild des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, wird der Geltungsbereich vollständig als „öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Pkw-Parkplatz“ festgesetzt. Da die Pkw-Zufahrt ausschließlich über der Friedhofstraße erfolgen soll, ist zur Hauptstraße hin weitgehend ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Auf die vorgesehene Parkplatzanordnung, die Fahrradabstellanlagen sowie die Fläche für das Buswartehäuschen wird in der Planzeichnung ebenso hingewiesen, wie auf einen möglichen Standplatz für wechselnde Verkaufswagen.

Der Bebauungsplan sieht weiterhin das Anpflanzen von 6 standortgerechten Laubbäumen vor. Diese sind mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Um Flexibilität gewährleisten zu können, kann von den zeichnerisch festgesetzten Standorten bis zu 5 m abgewichen werden.

Im Zusammenhang mit der Anpflanzungspflicht empfiehlt der Bebauungsplan verschiedene Arten und Sorten, die sich speziell für Anpflanzungen innerhalb von Verkehrsflächen eignen.

7. Denkmalschutz und Archäologie

Falls bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

8. Ver- und Entsorgung

Es wird angestrebt, um umfangreiche Anpassungsarbeiten zu vermeiden, die vorhandenen Höhenverhältnisse beizubehalten.

Die Entwässerung der Fahrbahn wird über ein Dachprofil realisiert. Die Parkstreifen werden zur Fahrbahn hin entwässert.

Soweit Schutzmaßnahmen für vorhandene Leitungen im Bereich von Baumpflanzungen erforderlich werden, erfolgen diese gemäß den Richtlinien und Vorschriften (DVGW; Amtsblatt GW 125) durch Folien, Halbschalen, Betonrohre oder ähnliches. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist auf einen Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen gem. o.g. Richtlinien und Vorschriften erforderlich, um Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fern zu halten.

Maßnahmen zur Versorgung sind ansonsten nicht erforderlich. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen liegen innerhalb der öffentlichen Flächen und werden bei den geplanten Umbaumaßnahmen berücksichtigt. Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

9. Wasserwirtschaftliche Belange, Bodenbelastungen

Gewässer oder Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Gemeinde sind keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet bekannt.

10. Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange

Aufgrund des Bestandes und der schon jetzt versiegelten bzw. befestigten Flächen wird es durch die Planung zu keinen weiteren negativen Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange kommen. Dem gegenüber stehen positive Auswirkungen aus den teilweise entsiegelten Flächen sowie den anzupflanzenden Einzelbäumen.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe in diesem Verfahren, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird daher ebenso verzichtet. Das Verfahren wird i. S. d. § 13 BauGB und damit im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

11. Städtebaulichen Kennzahlen

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 1.000 m² (davon ca. 800 m² befestigt).

12. Kosten

Baukosten (brutto) ca. 154.500,00 €

In den genannten Beträgen sind die Kosten für Grunderwerb und für den damit verbundenen Abbruch von Gebäuden nicht enthalten.