

Gemeinde Eppertshausen

Bebauungsplan

„Am Abteiwald, 1. Änderung“

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.: PC20051-P
Bearbeitet: November 2022

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|---|
| 1. Ziel der Planung..... | 3 |
| 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung | 3 |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich..... | 3 |
| 4. Bestehendes Baurecht..... | 4 |
| 5. Bestandsbeschreibung | 6 |
| 6. Planung | 6 |
| 6.1 Festsetzungen | 7 |
| 6.3 Verkehrliche Erschließung | 8 |
| 7. Eingriff / Ausgleich | 8 |
| 8. Umweltprüfung | 8 |
| 9. Ver- und Entsorgung..... | 9 |
| 9.1 Stromversorgung | 9 |
| 9.2 Abwasserbeseitigung..... | 9 |
| 10. Altablagerungen | 9 |
| 11. Artenschutz | 9 |
| 12. Städtebauliche Daten..... | 9 |

1. Ziel der Planung

Durch diesen 1. Änderungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf den Flurstücken Flur 8 Nr. 706/1 sowie Nr. 706/2, einen öffentlichen Pkw-Parkplatz, insbesondere für den Bereich des Neubaugebietes „Am Abteiwald“, errichten zu können. Dieser soll über Kapazitäten für bis zu 10 Pkw- Parkplätze sowie die Möglichkeit zur Installation von bis zu zwei Ladesäulen für elektrisch betriebene Fahrzeuge verfügen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB von weniger als 20.000 m² aufweisen, können nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Da diese Voraussetzungen für diesen Änderungsplan vorliegen, kann dieser deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Somit kann auf die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verzichtet werden (vgl. hierzu auch Kap. 7). Auch unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung (vgl. hierzu auch Kap. 8).

Der Bebauungsplan „Am Abteiwald, 1. Änderung“ dient der Innenentwicklung. Durch die zusätzliche Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen soll eine Entspannung des ruhenden Verkehrs im Neubaugebiet „Am Abteiwald“ gewährleistet werden. Darüber hinaus gewährleisten die Festsetzungen der Planänderung die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Flur 8 Nr. 706/1 sowie Nr. 706/2 mit einer Gesamtfläche von ca. 439 m² und ist aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

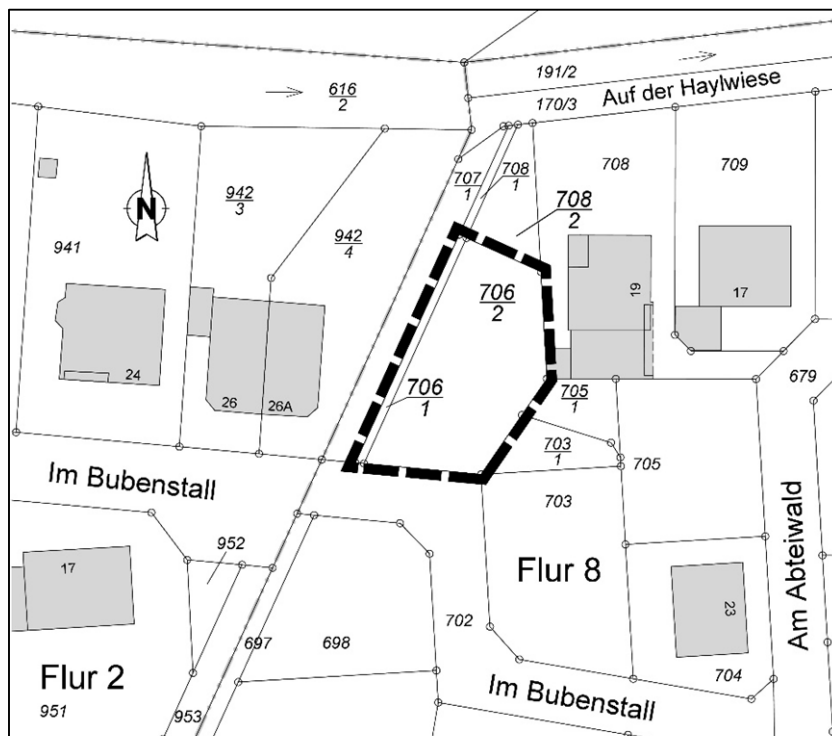


Abb.: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet gehört zum Bebauungsplan „Am Abteiwald“, welcher im Jahr 2017 rechtsverbindlich wurde.

Der Ursprungsplan setzt den Großteil der Flächen des 1. Änderungsplans als „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Dabei dürfen innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt ist und einen Abstand von 3 m zu den angrenzenden Straßen- und Wegegrundstücken einhält, bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 Gebäude maximal drei Vollgeschossen errichtet werden. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,5 m.

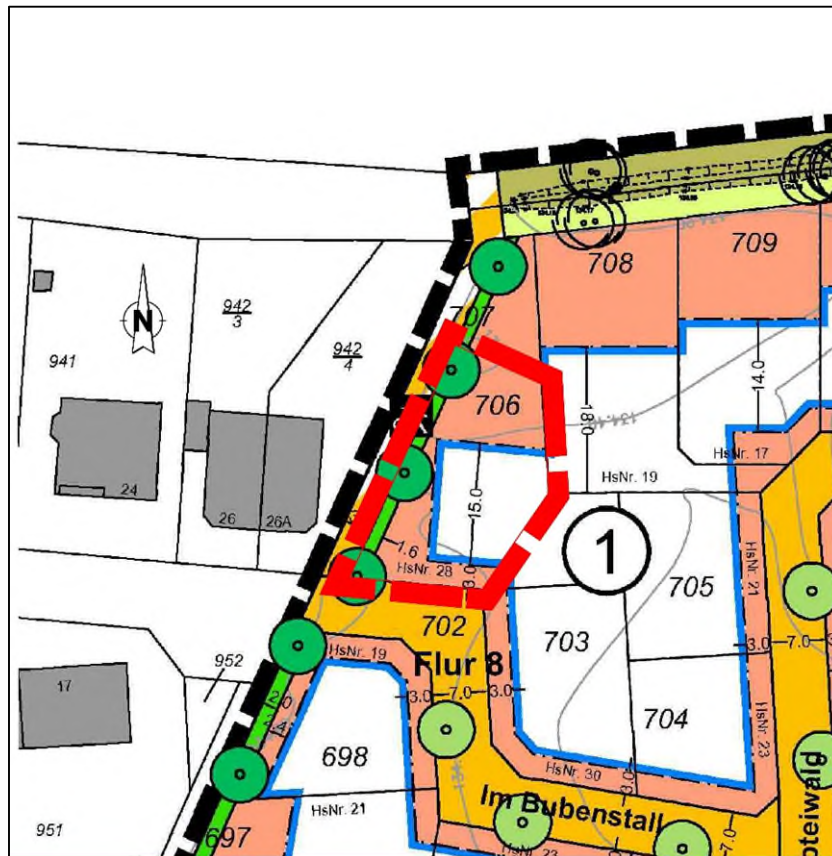



Abb.: Auszug Bebauungsplan „Am Abteiwald“

 Geltungsbereich der 1. Änderungsplanung

Quelle: Gemeinde Eppertshausen

Zur Ausgestaltung der Grundstücksfreiflächen besteht die Festsetzung, dass die nicht überbauten und befestigten Grundstücksflächen vollständig zu begrünen sind. Dabei sind mindestens 15% dieser zu begrünenden Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z.B. gemäß einer entsprechenden Vorschlagliste) zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B eines sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes zum Schutze der Brunnen I-XIII des ZVG Dieburg.

5. Bestandsbeschreibung

Die in Rede stehende Fläche des Plangebietes des 1. Änderungsplanes unterliegt derzeit keiner ersichtlichen Nutzung und stellt sich als stark anthropogen überprägte ehemalige Wiesennutzung mit Verdichtungsaspekten dar. So ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bautätigkeit der angrenzenden Neubebauung hier zum Teil Lagerflächen eingerichtet waren. Die angrenzenden Wegeflächen sind mit Verbundsteinpflaster oder mit Asphalt befestigt. Die Fläche ist frei von jeglicher Gehölzvegetation und weist im Rahmen der Bestandsaufnahme auch keine besonderen Vegetationsbestände in der verbliebenen Grünlanddecke auf.



Abb.: Luftbild vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)
Datengrundlage: Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation, Geoportal-Hessen

6. Planung

Wie bereits erörtert, liegt die Zielsetzung der hier vorliegenden Planung in der zusätzlichen Bereitstellung von öffentlichen Parkplätzen innerhalb des Baugebietes „Am Abteiwald“. Durch die zusätzliche Anlage von bis zu 10 Pkw-Parkplätzen inkl. die Möglichkeit zur Installation von bis zu zwei Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge, reagiert die hier vorliegende Planung auf die angespannte Lage des ruhenden Verkehrs innerhalb des Neubaugebietes. Durch die ermöglichten Ladestationen wird darüber hinaus ein Beitrag zur Förderung der Elektromobilität gewährleistet. Neben den

reinen Stellflächen für Pkw beinhaltet die Planung eine Eingrünung der Parkplatzfläche bzw. eine städtebauliche und grünordnerische Einbindung in das Neubaugebiet.

6.1 Festsetzungen

Zur Umsetzung der dargelegten Planung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz

Die Aufstellflächen inkl. deren Erschließung werden im Bebauungsplan flächenhaft als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkplatz“ festgesetzt. So werden auf Ebene des hier vorliegenden Bebauungsplanes keine weiteren Aufteilungen bzw. Parkstände dargestellt, um im Rahmen der Objektplanung eine hohe Flexibilität zur Dimensionierung der Parkstände sowie zur Standortlage der Ladesäulen zu gewährleisten.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Straßenbegleitgrün

Bei Betrachtung des Planbildes des Bebauungsplanes wird ersichtlich, dass in den Randbereichen des festgesetzten Parkplatzes eine Begrünung festgesetzt wird. So beinhaltet die o.g. Festsetzung, dass innerhalb der „Öffentlichen Verkehrsfläche - Straßenbegleitgrün“ jegliche Bodenversiegelung unzulässig ist, ausgenommen der Flächen, die für die Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge erforderlich sind. Darüber hinaus ist die gesamte Fläche vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu begrünen und im Bestand zu unterhalten.

In dieser Flächenfestsetzung wird zusätzlich die Anpflanzung von sechs standortgerechten Laubbäumen unter Einbeziehung einer vorgegebenen Pflanzqualität festgeschrieben. Diese grünordnerische Festsetzung gewährleistet bedingt die Einbindung des Parkplatzbereiches im Rahmen der städtebaulichen Gesamtsituation. Neben dem gestalterischen Aspekt der Eingrünung gewährleistet das Einbringen von Grünstrukturen bzw. von Bäumen eine Beschattung von Versiegelungsflächen und eine damit einhergehende Minimierung des Aufheizungseffektes.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Verwendung heller Beläge

Ergänzend zu der erörterten Festsetzung des „Straßenbegleitgrüns“ beinhaltet der Bebauungsplan eine weitere Festsetzung, die unter klimaökologischen Aspekten aufgenommen wurde. So wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Fläche aus klimaökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen

Farbtönen herzustellen sind. So darf der sogenannte „Albedo-Wert“, der das Maß des Rückstrahlungsvermögens (Reflektionsstrahlung) angibt, im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

6.3 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich dieses Änderungsplanes grenzt im Süden unmittelbar an die Straße „Im Bubenstall“ an, sodass eine ausreichende verkehrliche Erschließung des vorgesehenen öffentlichen Parkplatzes gesichert ist.

7. Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, wird dieses Änderungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung oder der Änderung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Planung erfolgt, d.h. durch die Aufstellung derartiger Bebauungspläne werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

8. Umweltprüfung

Analog zur erörterten Problematik des Eingriffs und des Ausgleichs unterliegen Bebauungspläne gemäß § 13a BauGB auch keiner förmlichen Umweltprüfung. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem 1. Änderungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung i. S. d. § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Stromversorgung

Innerhalb der Straßenfläche „Im Bubenstall“, welche unmittelbar an die südliche Grenze des neu geplanten Parkplatzes angrenzt und diesen erschließt, bestehen entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen.

Dementsprechend können die Beleuchtung sowie die Ladesäulen des geplanten öffentlichen Parkplatzes, über die bereits bestehenden Leitungen versorgt werden.

9.2 Abwasserbeseitigung

Wie o.g. befindet sich der geplante öffentliche Parkplatz an der Straße „Im Bubenstall“, die der Erschließung des Wohngebietes „Am Abteiwald“ dient. Dementsprechend kann der geplante öffentliche Parkplatz an die bestehenden Abwasserleitungen angeschlossen werden.

10. Altablagerungen

Im Rahmen der Erstellung des rechtverbindlichen Bebauungsplanes „Im Abteiwald“ wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

11. Artenschutz

Wie unter Pkt. 5 der vorliegenden Begründung erörtert, handelt es sich beim Änderungsgebiet um eine stark anthropogen überprägte Fläche in unmittelbarer Angrenzung an versiegelte bzw. bebaute Flächen. Resultierend aus der Größe des Plangebietes, der isolierten Lage eines Baugebietes ohne Austauschfunktionen und der vorgefundenen Vegetationsentwicklung wird im vorliegenden Fall von einer artenschutzrechtlichen Begutachtung des Gebietes abgesehen. Auch wurden bei der Bestandsbesichtigung keine Hinweise auf besonders geschützte Tierarten festgestellt.

12. Städtebauliche Daten

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Gesamtfläche von insgesamt ca. 439 m² (davon ca. 289 m² befestigt).