

Bauleitplanung



BEBAUUNGSPLAN Nr. 137 „Kreuzäcker“

Begründung

Dipl.-Ing. Zillinger
Beratender Ingenieur
CONSULTING-TEAM MITTE
Weimarer Str. 1
35396 Gießen

Fon (06 41) 9 52 12-0
Fax (06 41) 9 52 12-34
e-Mail: zilling@t-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | Seite |
|---|--|-------|
| 1. | Veranlassung | 3 |
| 2. | Räumlicher Geltungsbereich | 3 |
| 3. | Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen | 3 |
| 3.1 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 3 |
| 3.2 | Rechtsgrundlagen | 3 |
| 4. | Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen | 4 |
| | | 4 |
| 5. | Planung | 4 |
| 5.1 | Altflächen | 4 |
| 5.1.1 | Altstandorte | 4 |
| 5.1.2 | Altablagerungen | 4 |
| 5.2 | Städtebau | 4 |
| 5.3 | Erschließung | 6 |
| 5.3.1 | Verkehr | 6 |
| 5.3.2 | Energie | 7 |
| 5.3.3 | Wasserwirtschaft | 7 |
| 5.3.3.1 | Wasserversorgung | 7 |
| 5.3.3.2 | Abwasserableitung | 7 |
| 5.4 | Grünordnerische Festsetzungen | 8 |
| 5.5 | Grünordnerische u. städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich) | 8 |
| 5.6 | Besondere Kennzeichnungen | 9 |
| 5.7 | Nachrichtliche Übernahmen und Allgemeine Hinweise | 9 |
| 6. | Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung | 9 |
| 7. | Erschließung | 9 |
| 7.1 | Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen | 9 |
| 7.2 | Finanzierung | 10 |
| 8. | Bodenordnende Maßnahmen | 10 |
| 9. | Rechtliches Verfahren | 10 |
| Anhang: Karte „vorhandene Befestigungen“ | | |

1. **Veranlassung**

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der Erschließung und der erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen. Die Infrastruktur wird verbessert und die vorhandenen Betriebe können sich erweitern bzw. erhalten die dauerhafte städtebauliche Sicherung, soweit sie mit den städtebaulichen und grünordnerischen Zielen in Einklang gebracht werden können.

Wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung der freiwerdenden Grundstücke und eine Verbesserung der Durchgrünung.

2. **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Flächen liegen in der Gemarkung Kronberg, im Flur 16 und im Gewinn „Kreuzäcker“.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten: Frankfurter Straße (L 3005)

Im Südosten: Straße „Grüner Weg“

Im Südwesten: Landwirtschaftliche Flächen (Grünflächen mit Obstbäumen) bzw. Freizeitgärten und Reitplatz

Im Nordwesten: Erschließungsstraße

3. **Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

3.1 Entwicklung aus dem F-Plan

Die Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Mischbaufläche bzw. als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen

Es gilt die zur Zeit der Offenlegung gültigen Fassung:

- Die Festsetzungen wurden gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 1 bis 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den B-Plan

aufgenommen.

- Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 87 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung erarbeitet.
- Die Planzeichen wurden aus der Planzeichenverordnung entwickelt.

4. Landschaftsplanerische und städtebauliche Grundlagen

Die Flächennutzungen und Befestigungen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme, welche im Sommer 2000 durchgeführt wurde, wurden in eine Karte, siehe Anhang, eingetragen.

Es sind rd. 75 % des Planbereiches befestigt bzw. mit Gebäuden überbaut.

Die vorhandene Bebauung ist sehr unterschiedlich. Im Nordwesten des Plangebietes stehen zweigeschossige Reihenhäuser mit meist rotbrauner Dacheindeckung und einer Dachneigung von rd. 30°.

Entlang der Frankfurter Straße sind teilweise dreigeschossige Wohnhäuser neben Geschäftshäusern vorhanden. Die Dachneigungen sind zwischen 25° und 45° in überwiegend roter bis rotbrauner Farbe gewählt. Anthrazitfarbene bzw. blaue Dächer sind auch vorhanden. Es sind sowohl Satteldächer, Walmdächer als auch Flachdächer vorhanden.

5. Planung

5.1 Altflächen

5.1.1 Altstandorte

Im Mischgebiet, welches zwischen neuer innerer Erschließungsstraße und Allgemeinem Wohngebiet liegt, ist eine Revitalisierung der Flächen vorgesehen, da die Nutzung der Flächen einer dort ansässigen Firma aufgegeben wurde.

5.1.2 Altablagerungen

Altablagerungen sind gem. Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher erfüllt.

5.2 Städtebau

Durch eine flächensparende Bebauung soll der Planbereich möglichst intensiv genutzt werden. Hierbei wurde für die vorhandenen Reihenhäuser die Sicherung des Bestandes mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

In den Mischgebieten wurden bestimmte Arten von Nutzungen, je nach Lage des Mischgebietes differenziert, nicht zugelassen.

Die Flächen, die an die Frankfurter Straße angrenzen, sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, es sei denn, diese Wohnnutzung ist bereits vorhanden. Hier soll nicht störendes Gewerbe angesiedelt bzw. erhalten werden.

Neue Lebensmittelmärkte werden durch den Bebauungsplan verhindert. Der vorhandene Markt kann sich bedarfsorientiert durch die bauleitplanerische Absicherung vergrößern.

Tankstellen sind, da sie sowohl städtebaulich schwierig zu integrieren sind als auch die Nutzungsqualität der angrenzenden Grundstücke einschränken, im Bebauungsplan nicht zugelassen. Die vorhandene Tankstelle hat daher lediglich Bestandsschutz.

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 4 BauNVO vorgeformten Gebietstypes (WA) bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen, der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Festsetzungen über offene bzw. geschlossene Bauweise wurden getroffen.

Je nach Lage des Gebietes wurden Regelungen bezüglich Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen vorgenommen.

Durch die gewählten Baugrenzen können die Grundstücke sinnvoll bebaut werden. Die eingetragenen Baugrenzen stellen sicher, dass keine zu wuchtigen Gebäude entstehen bzw. eine ausreichende Gliederung der Fassaden erfolgt, da die Zahl der zulässigen Vollgeschoße unterschiedlich hoch festgesetzt wurde.

Der Abstand der Baugrenze zu den jeweiligen öffentlichen Straßen wurde unterschiedlich geregelt. Der Abstand entlang der Frankfurter Straße wurde mit 5 bzw. 8 m gewählt, um sicherzustellen, dass eine optische Einschränkung durch die Bebauung nicht erfolgt.

Im Mischgebiet mit Index 2, in dem Einzel- und Doppelhäuser zugelassen sind, wurde der Abstand zur Erschließungsstraße mit 3 m relativ kurz gewählt, damit im Südwesten eine möglichst große unbefestigte Fläche entstehen kann.

Durch den geringen Abstand der Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin können die Fußwege und die Hofzufahrten kürzer ausgeführt werden. Die Bauwilligen können daher Kosten sparen und verringern gleichzeitig die

Versiegelung des Bodens.

In den textlichen Festsetzungen wird auf § 87 der HBO Bezug genommen. Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

Da die vorhandenen Dachformen sehr vielfältig sind und je nach Betrieb unterschiedliche Anforderungen gestellt werden, werden Dachformen und Dachfarben nicht vorgeschrieben.

Da durch das gestiegene Umweltbewußtsein und die daraus bedingte Müll-Getrenntsammlung je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich sind, wurde festgesetzt, daß die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, daß die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden.

Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, daß zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild "verschandeln". Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie die Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Verkehr

Für den Knotenpunkt „Frankfurter Straße/Neubrunner Straße“ liegt eine Leistungsfähigkeitsberechnung unter Berücksichtigung der Bebauung des Planbereiches und der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen vor. Langfristig sind gem. diesem Leistungsfähigkeitsnachweis Rechtsabbiege- und Linksabbiegespuren erforderlich.

Direkte Zufahrten zur Frankfurter Straße wurden im Bereich des Knotenpunktes nicht zugelassen, um langfristig die Verkehrsabwicklung auf der Frankfurter Straße verbessern zu können. Die Erschließung der Grundstücke kann grundsätzlich von Süden über die neuen Straßenverkehrsflächen erfolgen.

Die ausgewiesenen Parzellen für die Straßen reichen für eine sinnvolle Gliederung und für eine sinnvolle Verkehrstechnik aus.

Sie sind so gewählt, daß für die einzelnen Straßenabschnitte eine sichere Verkehrsabwicklung und, je nach Funktion, bestimmte Verkehrsqualitäten gewährleistet werden. Die untergeordneten Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden.

Zur Einrichtung der Rechtsabbiege- und Linksabbiegespuren ist eine Verbreiterung der Frankfurter Straße in Richtung Plangebiet erforderlich. Die

erforderlichen zusätzlichen Straßenverkehrsflächen wurden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes festgesetzt.

5.3.2 Energie

Der Ausbau der elektrischen Energieversorgungsanlagen ist technisch gut möglich und auch vorgesehen.

Versorgungsflächen wurden im B-Plan nicht eingetragen. Jedoch sollte vor der Neuordnung der Bedarf überprüft werden.

Festsetzungen über zulässige Heiztechniken werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen könnten nicht begründet werden, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Die zulässigen Energiequellen sind gesetzlich geregelt.

Auch besteht kein Erfordernis, irgendeine Energieversorgungsart vorzuschreiben, z. B. Gas. Bei Festschreiben einer Versorgungsart könnten spätere positive Entwicklungen im Planbereich von den einzelnen Bauherren nicht angewendet werden.

Denkbar ist z. B. eine Weiterentwicklung der Sonnenenergietechnik zur Erzeugung von Strom bzw. Energiegewinnung aus Biomasse.

Für die nachrichtentechnische Versorgung und die Versorgung mit Elektrizität sind in den Erschließungsstraßen geeignete und ausreichende Trassen vorgesehen.

5.3.3 Wasserwirtschaft

5.3.3.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgungsleitungen werden zur Erschließung des Gebietes erweitert.

5.3.3.2 Abwasserableitung

Abwasserkanäle sind sowohl in der Frankfurter Straße als auch auf den im Südwesten angrenzenden Flächen vorhanden. Der Anschluss an die städtische Kanalisation kann vorgenommen werden.

Eine Festsetzung, die die Nutzung des Niederschlagswasser regelt wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen, da dies durch die Zisternensatzung, Stand 12.02.99, der Stadt geregelt ist. Die Zisternen müssen mindestens 25 l/m² angeschlossener Dachfläche oder 800 l/Pers. groß sein.

5.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues der Wege ist nicht zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit Niederschlagswasser, zumindest teilweise, auch auf diesen Flächen versickern kann. Wenn eine Versickerung seitlich der befestigten Flächen vorgenommen wird, kann eine Versiegelung des Unterbaues und der Fugen erfolgen. Dies ist ggfs. aus Gründen der Standfestigkeit erforderlich.

Wenn darüber hinaus Pflastersteine mit möglichst weiten Fugen gewählt werden, kann an wenig tritt- und fahrbahnbelasteten Stellen eine einfache, aber widerstandsfähige Wildkrautflora entstehen, die ihrerseits neue Lebensräume für epigäische (= auf dem Boden lebende) Gliedertiere, wie z. B. Bodenspinnen, darstellt. Bodennahes Grünvolumen hilft so die Lebensräume für nicht flugfähige Kleintiere zu vernetzen und eine Isolation der Populationen vorzubeugen.

Zur inneren Durchgrünung sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche, die mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Die Pflanzung mit Laubgehölzen wurde vorgeschrieben, da das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze ökologisch wertvollere Laubgehölzarten verdrängt. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

5.5 Grünordnerische und städtebauliche Empfehlungen (unverbindlich)

Flächen für die Abfallentsorgung wurden im B-Plan nicht festgesetzt. Jedoch sollte vor der Neuordnung überprüft werden, ob ein Bedarf für einen zentralen Abfallstandort besteht.

Es wird empfohlen, die Straßenbeleuchtung und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gem. § 126 BauGB Abs. 1 auf privaten Grundstücken anzuordnen. So wird vermieden, daß die Bürgersteige auf Teilstücken eingengt sind und die Fußgänger auf die Fahrbahn ausweichen müssen.

Für die Beleuchtung der Straßen sollten Natriumhochdruck- bzw. Niederdrucklampen verwendet werden, da die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten wesentlich geringer als bei herkömmlichen Lampen ist. Durch Einsatz dieser Lampen reduziert sich der Energiebedarf um rd. 30 % gegenüber konventioneller Lampen.

5.6 Besondere Kennzeichnungen (§ 9 (5))

Entfällt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6)) und Allgemeine Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet und im Heilquellenschutzgebiet, siehe textliche Festsetzungen.

6. **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die Frage des Eingriffes und Ausgleiches ist im B-Plan-Verfahren abschließend zu klären.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, „... soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“ Aus diesem Grunde wurden durch intensive Bestandsaufnahme der befestigte und unbefestigte Flächenanteil ermittelt. Gem. Anhang sind rd. 75 % des Plangebietes bereits befestigt bzw. überbaut. Da dieser Versiegelungsgrad aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahlen nicht überschritten werden kann, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Hierbei ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von bebauten Ortsteilen gem. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB ohnehin nicht erforderlich sind.

Dennoch wurden zur Durchgrünung des Plangebietes geeignete Festsetzungen aufgenommen.

7. **Erschließung**

7.1 Baukosten für die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen

Die Kostenschätzungen gelten vorbehaltlich einschlägiger Fachplanung.

Tab.: geschätzte Baukosten der Erschließungsmaßnahmen

| Baumaßnahme | Länge/ Fläche | Einheitspreis, brutto | Baukosten Teilleistungen | |
|--|----------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| | [rd.] | | [DM] | [DM] |
| 1 | 2 | 3 | 2 x 3 = 4 | 5 |
| Wasserversorgung | 250 m | 300 DM/m | 75.000,00 | 75.000,00 |
| Abwasserentsorgungsanlagen (Schmutzwasserkanal) | 190 m | 450 DM/m | 85.500,00 | 85.500,00 |
| Straßenbau - Verkehrsflächen u. Verkehrsgrün | 1.900 m ² | 130 DM/m ² | 247.000,00 | } 265.400,00 |
| - Straßenbeleuchtung | 230 m | 8000 DM/100 m | 18.400,00 | |

Die geschätzten Gesamtkosten für die genannten Baumaßnahmen betragen daher 425.900,00 DM.

7.2 Finanzierung

Der Erschließungsbeitrag wird entsprechend den Satzungen der Stadt erhoben.

8. **Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)**

Die eingetragenen Parzellengrenzen sind nicht verbindlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist geplant.

9. **Rechtliches Verfahren**

Nach Abschluß der Planungen wird der Satzungsbeschuß gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

13.12.2001

.....
(Wolf D. Groote, 1. Stadtrat)