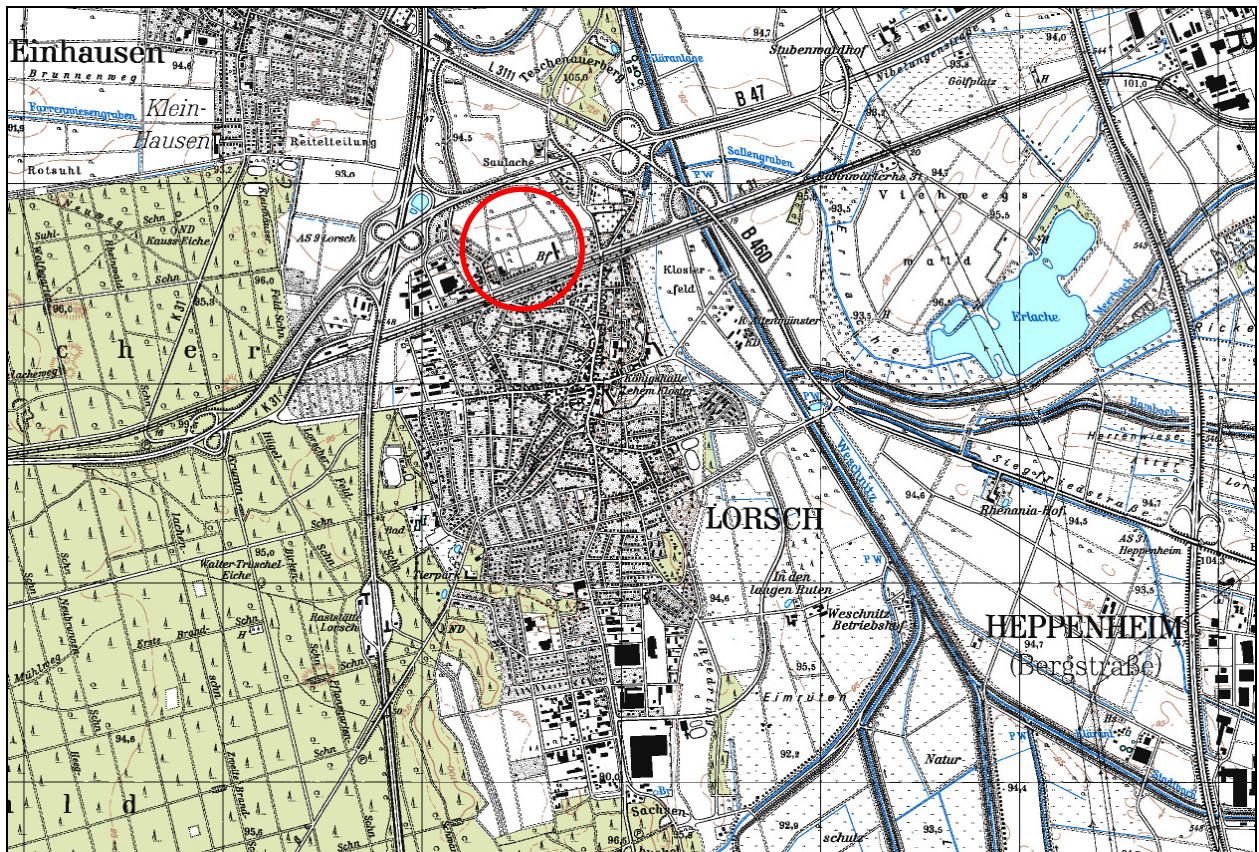




Stadt Lorsch

10. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Viehweide“



Begründung

September 2009

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft

Lindberghstraße 7

64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1	Grundlagen	3
I.1.1	Anlass der Planung	3
I.1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
I.1.3	Planungsvorgaben	4
I.1.4	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	4
I.1.5	Vorbelastungen	4
I.1.6	Altlasten	4
I.1.7	Denkmalschutz	5
I.1.8	Erschließungsanlagen	5
I.2	Festsetzungen des Bebauungsplanes	5
I.3	Grundwasserstände	6
I.4	Bodenordnende Maßnahmen	6
II.	Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht	6
III.	Planverfahren und Abwägung	7

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Viehweide“. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes ist die geplante Bebauung des Flurstücks Nr. 601 durch eine Bauträgergesellschaft.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Grundstück die Errichtung eines Mehrfamilienhauses festgesetzt. Derzeit besteht jedoch kaum eine Nachfrage für Geschosswohnungsbau in dieser Größe. Daher soll hier eine Unterteilung der Parzellen zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen.



Bild 1: Bebauungskonzept

Da ansonsten im Wesentlichen nur Übernahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen, und es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das Verfahren der beschleunigten Änderung nach § 13a BauGB gewählt werden.

I.1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst ausschließlich das Grundstück in der Gemarkung Lorsch, Flur 7, Flurstück Nr. 601.

Die Fläche der Änderung hat eine Größe von ca. 0,16 ha.

I.1.3 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlung - Bestand“ dargestellt. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überplanten Bereich als „Wohngebiet“ dar. Die Planung ist aus dem FNP entwickelt.

Belange, die gegen die vorgesehene bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind somit weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen. Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar, insbesondere ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung gewährleistet.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans ersetzt bei Erlangen der Rechtskraft die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplans „Viehweide“ in dem überlagerten Bereich.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Baugebiet „Viehweide“ ist weitgehend realisiert. Einzelne Baulücken werden derzeit bebaut. Wenige freie Bauplätze können kurzfristig eine Bebauung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfahren.

Der Planbereich der Änderung ist durch das auf dem südlich angrenzenden Grundstück Nr. 600 errichtete Mehrfamilienwohnhaus gegen Schallemissionen der Bensheimer Straße und der Bahnanlagen weitgehend abgeschirmt.

I.1.5 Vorbelastungen

Die beplanten Grundstücke liegen am südlichen Rand des Wohngebietes „Viehweide“ in zweiter Reihe und somit nicht unmittelbar an die Kreisstraße K 31 sowie die Eisenbahntrasse Bensheim – Worms angrenzend. Die Verkehrslärmbelastung des Gebiets ist daher geringer als bei der Gebäudereihe unmittelbar an der Bensheimer Straße. Auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen wird hingewiesen. Die entsprechende Festsetzung gilt auch weiterhin für den vorliegend überplanten Teilbereich. Es sind zum Schutz der Aufenthaltsräume an den Wohngebäuden bauliche und sonstige Maßnahmen zur Schalldämmung mit einem Mindestschalldämmmaß von 30 dB (A) vorzusehen.

I.1.6 Altlasten

Für den Planbereich liegen der Stadt keine Informationen zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen, Altflächen oder Altlasten vor. Aufgrund der Vornutzung sind Verunreinigungen oder Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), zu informieren.

I.1.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturgüter. Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

I.1.8 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist grundsätzlich durch die vorhandenen öffentlichen Erschließungseinrichtungen in der Konrad-Adenauer-Allee erschlossen.

Im Rahmen der geplanten Neuparzellierung des Grundstücks soll die Erschließung der neuen rückwärtigen Grundstücke mittels einer kleinen Stichstraße erfolgen, die im Privateigentum belassen werden soll. Die erforderlichen neuen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen innerhalb dieser privaten Verkehrsfläche verlegt werden.

Die Stellplätze und Garagen sind auf den im Planteil ausgewiesenen Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Flächen anzuordnen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die zulässige Art der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan unverändert. Die Bauflächen sind als „Allgemeines Wohngebiet – WA“ festgesetzt.

Die bisher festgesetzte überbaubare Fläche wird in Einzelbaufenster aufgeteilt und diese auf dem Grundstück neu geordnet.

Die geänderten überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die neuen festgesetzten Baugrenzen definiert. Die insgesamt überbaubare Fläche wird durch die Planung bei Berücksichtigung der bisherigen Fläche für die Tiefgarage um ca. 17 % reduziert. Die geplante Stichstraße stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Eine detaillierte Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung jedoch nicht erforderlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die zusätzlichen Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es entsteht somit kein ausgleichender Eingriff.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über die GRZ und GFZ, sowie über die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte festgesetzt. Die GRZ wird gegenüber der bisherigen Festsetzung für das Gebiet WA 6.1 von 0,3 auf 0,4 erhöht, die GFZ von 0,9 auf 0,8 reduziert.

Wie für die im Verfahren der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Viehweide“ geänderten Bereiche auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße wird auch für die geplanten Einzelhäuser im vorliegenden Plangebiet die zulässige Zahl der Wohnungen im Plangebiet WA 1.3 auf maximal 1 je Wohngebäude begrenzt.

Des Weiteren werden die baulichen Anlagen im Plangebiet durch die Festsetzung von maximal zulässigen Höhen über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte begrenzt; die zulässige Firsthöhe wird in dem Bereich WA 1.3 auf 10,50 m und in dem Bereich WA 2.2 wie im Gesamtgebiet der Viehweide üblich auf 13,00 m festgesetzt. Die Traufwandhöhe wird analog zu den übrigen zweigeschossigen Wohnbauflächen auf 6,50 m festgesetzt. Im Bereich WA 6.1 waren bisher eine Firsthöhe von 16,00 m sowie eine Traufwandhöhe von 9,00 m

zulässig. Mit der Planänderung ist somit eine wesentliche Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe verbunden.

In den textlichen Festsetzungen ist festgelegt, dass das von den Dachflächen der Gebäude abfließende Niederschlagswasser in auf den Grundstücken anzulegenden Zisternen zu sammeln und für die Gartenbewässerung bzw. die Brauchwassernutzung zu verwenden ist. Das hierfür zu errichtende Zisternenvolumen wird, im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Viehweide“, von mind. 75 auf mind. 40 Liter je m² angeschlossene Dachfläche reduziert.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die Sichtwinkel an der Straßeneinmündung und den Grundstückszufahrten mindestens 0,80 m von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs dauerhaft freizuhalten sind.

I.3 Grundwasserstände

Im Bereich des Baugebietes „Viehweide“ ist mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen. Zur Bemessung der Bauwerke sind die jemals gemessenen maximalen und minimalen Grundwasserstände an einer repräsentativen Messstelle zu beachten.

Zusätzlich werden objektbezogene Baugrund- und Grundwasseruntersuchungen empfohlen, um bei Baumaßnahmen für diese geeignete Schutzmaßnahmen gegen steigendes und fallendes Grundwasser bestimmen zu können.

Schadensersatzansprüche bei Vernässungs-, Setzungsschäden oder sonstigen Schäden infolge schwankender Grundwasserstände können gegen die Stadt Lorsch oder die für wasserwirtschaftliche Belange zuständigen Behörden nicht geltend gemacht werden. Hierauf wird in den textlichen Festsetzungen nochmals ausdrücklich hingewiesen.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich. Notwendige Grundstücksneuordnungen können über eine Teilungsvermessung vorgenommen werden.

II. Belange von Natur und Umwelt, Umweltbericht

Im Verfahren nach § 13 a BauGB werden Eingriffe in Natur und Landschaft so gestellt, als wären sie vor der Planung bereits zulässig oder erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Dennoch sind die Umweltbelange angemessen in der Abwägung zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Minimierung der Eingriffe erfolgt.

Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Es werden aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes und Lage im Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsbereichs keine wesentlich anderen Auswirkungen auf Mensch und Umwelt ausgelöst als ohne das Planverfahren zulässig, so dass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann.

Mit dem Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkung getroffen (Begrenzung der Gebäudehöhen, der zulässigen Grundfläche, Mindest-Grünanteil, versickerungsfähige Stellplätze usw.).

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über geschützte Arten oder Biotop vor. Aufgrund der umliegenden bestehenden Bebauung ist nicht mit entsprechenden Vorkommen zu rechnen.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch hat in ihrer Sitzung am 04.06.2009 den Aufstellungsbeschluss für die 10. Änderung des Bebauungsplanes „Viehweide“ in der Stadt Lorsch gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Da es sich um eine Innenbereichsfläche mit baulichem Bestand handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

Die Voraussetzungen zur Planung nach § 13 a BauGB liegen hier vor. Insbesondere handelt es sich um eine Planung der Innenbereichsentwicklung mit einer Summe der Grundflächen innerhalb des Plangebiets von erheblich weniger als 20.000 m². Es werden auch keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist nicht erkennbar. Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte der Wohnraumversorgung der Bevölkerung, wurden in der Planung berücksichtigt.

Das Planverfahren wird gemäß den Verfahrensbestimmungen nach § 13 a BauGB mit der förmlichen öffentlichen Auslegung fortgesetzt. Der hierzu erforderliche Beschluss wurde ebenfalls in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 04.06.2009 gefasst.

Alle der Stadt bekannten Informationen zum Planbereich wurden in die Abwägungsentscheidung und Beschlussfassung einbezogen.

Der Bebauungsplan wird in der Zeit vom 17.06.2009 bis einschließlich 17.07.2009 öffentlich ausgelegt.

Die von der Bebauungsplanänderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden schriftlich über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 17.07.2009 gegeben.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Seitens der Behörden wurden nur drei Stellungnahmen eingereicht von denen wiederum nur die Stellungnahme des Kreisausschusses abwägungsrelevante Inhalte hatte. Als Ergebnis der Abwägung wurde die Planung lediglich bezüglich der Flächen für „Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ geändert und ergänzt.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Lorsch am 24.09.2009 wurde die Planung abschließend als Satzung beschlossen und durch öffentliche Bekanntmachung am 30.09.2009 rechtskräftig.