

► 06.07.2009

Gemeinde Erzhausen

Bebauungsplan
"Seestraße 5 - 7"

Begründung

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 Rechtsgrundlagen

Dem Bplan liegen die Vorschriften

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, S. 3316),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 BGBl. I, S. 466, 479),
- der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.09.2007 (GVBl. I, S. 548)
- des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2005 (GVBl. I, S. 305)

zugrunde.

Da die Planung der Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage von Erzhausen dient, erfolgt die Planaufstellung nach den Vorschriften des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“).

2.0 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsfläche – Bestand“ ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erzhausen ist der Planbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3.0 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet die Parzellen der Gemarkung Erzhausen Flur 1, Nr. 710/1, 711/3 und 711/4.

Er umfasst eine Fläche von 2.473 qm.

4.0 Beschreibung - Lage und Bestand

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Bereich der bebauten Ortslage von Erzhausen in einem Quartier, das von der „Wilhelm – Leuschner – Straße“ im Westen, der „Seestraße“ im Norden, der „Hermannstraße“ im Osten und der Straße „Im Weidacker“ im Süden umgeben ist. Das Quartier ist geprägt durch eine straßenseitige, giebelständige, 1½ - bis 2-geschossige Wohnbebauung in meist „halboffener“ Bauweise. Lediglich im Süden schließt die „lockere“ Einzelhausbebauung des Wohngebietes „Im Rodensee“ an. Die Grundstücke an der „Seestraße“ weisen einen Zuschnitt mit Tiefen bis 80 m auf, was bereits in mehreren Fällen zu einer rückwärtigen Zweitbebauung geführt hat. So findet sich auch auf dem Grundstück „Seestraße“ 7 bereits ein zweites Wohngebäude.

Die Grundstücksfreiflächen, sowohl im Quartier wie im engeren Planbereich, stellen sich mit Ausnahme der befestigten Hof- und Zufahrtsflächen, als Nutz- oder Ziergärten mit vereinzelt Baumbeständen dar.

Das Gebiet ist topographisch eben.

Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlagen des Gruppenwasserwerks Gerauer Land.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des festgesetzten „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“.

5.0 Planungsanlass und –ziel

Wie bereits ausgeführt, weisen die Grundstücke südlich der „Seestraße“ übergroße Zuschnitte auf. Bei einer vergleichsweise geringen Breite beträgt ihre Tiefe zwischen 60 m und 80 m.

Ursprünglich dienten diese Grundstücke als Nutzgärten für den Obst- und Gemüsebau. Diese Versorgungsfunktion ist in den 1960er/1970er Jahren immer mehr aufgegeben worden. Zunehmend werden diese großen Freiflächen im Blockinnenbereich als Möglichkeit begriffen, innerörtlich zusätzliche Bauflächen zu erschließen. Im hier vorliegenden Quartier sind in mehreren Fällen auch bereits Zweitbebauungen realisiert und/oder entsprechende Grundstücksteilungen vorgenommen worden.

In 1997 hatte die Gemeinde Erzhausen eine Untersuchung in Auftrag gegeben, durch die für die gesamte Ortslage Aussagen getroffen werden sollten über bauliche Ressourcen und ihre bauleitplanerische Absicherung in Hinblick auf innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Rahmen dieser Untersuchung waren auch Bebauungsvorschläge für den hier vorliegenden Blockinnenbereich erarbeitet worden. In einer dazu abgehaltenen Bürgeranhörung in 1999 sprach sich indessen die Mehrzahl der Eigentümer in diesem Gebiet gegen die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes aus.

Obwohl, wie bereits angeführt, in einigen Fällen eine Zweitbebauung bereits realisiert wurde, und somit eine gewisse „Vorprägung“ bereits gegeben ist, ist diese doch nicht so weitreichend, dass daraus eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB abgeleitet werden kann.

Für die nunmehr vorliegende Bauabsicht auf Errichtung von zwei Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich des Anwesen „Seestraße“ 5 und 7 wird somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Da die Aufstellung der Nutzbarmachung eines Nachverdichtungspotenzials dient, kommt hier das „beschleunigte Verfahren“ gemäß § 13 a BauGB zur Anwendung.

6.0 Planungsinhalte

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“. Entsprechend des Charakters der umgebenden vorhandenen Bebauung wird der Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO dabei eingeschränkt. So sind neben der Wohnnutzung bei der bestehenden straßenseitigen Bebauung noch Läden, Handwerksbetriebe und ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Bei der geplanten rückwärtigen Bebauung sind nur noch Wohngebäude zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bei den bestehenden Gebäuden über die dargestellten Baufenster definiert. Im Ergebnis bedeutet dies, dass das vorhandene Bauvolumen hier im Wesentlichen festgeschrieben wird. Für die geplante Neubebauung im rückwärtigen Bereich werden die überbaubaren Flächen relativ großzügig ausgewiesen, ihre Ausnutzung aber durch die Grundflächenfestsetzung von maximal 140 qm bzw. maximal 180 qm eingeschränkt. Daneben wird eine „erweiterte“ Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO für die Errichtung bzw. Anlage von Garagen und Stellplätzen einschließlich der Zufahrten sowie Nebenanlagen und Terrassen festgesetzt. Sie wird über eine GRZ bestimmt, die 0,6 beträgt. Dieser relativ hohe Wert berücksichtigt die Tatsache, dass die Zufahrten über die Vordergrundstücke geführt werden müssen und ihre endgültige Lage derzeit noch unbekannt ist. Diese „erweiterte“ GRZ ist jeweils auf das gesamte ungeteilte Grundstück bezogen. Dies hat seinen Grund darin, dass derzeit noch ungewiss ist, ob es in jedem Fall zu einer Realteilung kommen wird.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist hier entbehrlich. Durch die Festlegung der zulässigen Grundfläche, Geschossigkeit und der Traufhöhe sowie der Dachform und –neigung sind die Volumen der Baukörper hinreichend definiert.

Analog zu der umgebenden Bebauung wird die Geschossigkeit festgelegt. Straßenseitig können die Gebäude unter Beachtung der festgesetzten Bauwerkshöhe maximal zwei Geschosse aufweisen. Bei den rückwärtigen bestehenden und geplanten Gebäuden hingegen ist eine 1-Geschossigkeit verbindlich.

Entsprechend dieser Festsetzungen erfolgt die Bestimmung der maximalen Traufhöhe, nämlich mit 6,0 m bzw. 4,0 m. Dabei sind zusätzliche Abgrabungen im Kellerbereich unzulässig. Neben der Grundfläche und der Bauwerkshöhe sind es die Dachform und die Dachneigung, die das Volumen der Baukörper definieren. Im vorliegenden Fall stellt das Satteldach die Regel dar mit Neigungen von maximal 45° bzw. maximal 40°.

Ergänzt werden die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung durch baugestalterische Festsetzungen.

Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen getroffen, die Regelungen über Art und Maß der Begrünung bzw. Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen beinhalten.

7.0 Technische Infrastruktur

a) Verkehrliche Erschließung

Die Zu- und Abfahrt zu den Grundstücken erfolgt wie bisher auch von der „Seestraße“ aus. Ein Neubau von Straßen wird nicht erforderlich.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über die Vordergrundstücke. Dazu wird es erforderlich werden, entsprechende Überfahrrechte grundbuchlich zu sichern. Alternativ kommt eine Parzellierung entsprechender Zufahrten in Frage.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Grundstücken.

b) Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann aufgrund der innerörtlichen Lage des Baugebietes als gesichert angesehen werden. Durch die Bebauungsplanaufstellung und der damit verbundenen Schaffung von 2 zusätzlichen Wohneinheiten ergeben sich keine relevanten Änderungen an der Gesamtsituation.

Ein Anschluss an die Versorgungsleitung in der „Seestraße“ ist möglich.

Auf den Grundstücken ist die Leitungsführung grundbuchlich zu sichern. Dies gilt grundsätzlich für alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Es ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

c) Abwasserentsorgung

Für die Gesamtentwässerungssituation stellt der geringe Zuwachs an Wohneinheiten ebenfalls keine relevante Änderung dar. Es erfolgt ein Anschluss an den vorhandenen Abwasserkanal DN 250 in der „Seestraße“.

d) Energieversorgung

Die Stromversorgung des Plangebietes kann durch eine Erweiterung der vorhandenen Netzanlagen sichergestellt werden. Versorgungsträger ist die HSE (HEAG Südthessische Energie AG).

Gleiches gilt für die Gasversorgung, die ebenfalls von der HSE (HEAG Südthessischen Energie AG) vorgenommen wird.

e) Abfallentsorgung

Feste Abfallstoffe werden, soweit Wertstoffe nicht recycelt werden oder eine Kompostierung erfolgt, in dem Müllheizkraftwerk der ZAS in Darmstadt entsorgt.

8.0 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserschäden sind in diesem Bereich nicht bekannt.

9.0 Grundwassersituation

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Die Umsetzung dieses Planes wird Auswirkungen auf die aktuellen Grundwasserstände haben. Es sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Bereits jetzt ist im gesamten Planbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan als „Vernässungsgefährdete Fläche“ gekennzeichnet.

Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissen in Trockenperioden wird empfohlen, eine kleinräumige detaillierte Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation im geplanten Baugebiet in Form eines hydrogeologischen Gutachtens vorzunehmen. Die daraus folgenden Ergebnisse sollten in ggf. notwendige baulichen Vorkehrungen einfließen (- spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „Weiße Wanne“).

10.0 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird für den vorliegenden Planbereich nicht durchgeführt. Der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführte Stellenwert wird hier nicht erreicht.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB im „beschleunigten“ Verfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes hier nicht erforderlich.

12.0 Grünordnerische Belange

Der Bereich der vorhandenen straßenseitigen Bebauung weist mit seinen Wege- und Hofflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Da im wesentlichen durch den Bebauungsplan lediglich der Bestand festgeschrieben wird, ergeben sich hier keine Veränderungen.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen stellen sich als Haus- bzw. Nutzgärten mit vereinzelt Baumbestand dar. In diese Gartenflächen wird mit der geplanten Neubebauung eingegriffen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 13 a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13 a (2) 4).

Insofern kann im vorliegenden Fall auf eine Auseinandersetzung mit der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik verzichtet werden. Die Erstellung einer entsprechenden Bilanzierung ist nicht erforderlich.

13.0 Kosten

Der Gemeinde Erzhausen entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung keine Kosten.

Aufgestellt: Darmstadt, 06.07.2009, Si/sh, BB1-E-61