



Begründung

Bebauungsplan Nr. 13.A.3

„Wohngebiet Belzborn Ost“
Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 10.08.2023 (erg. UBV 06.09.23)

Inhaltsverzeichnis

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

- 1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

2 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

- 2.1 Rechtsgrundlagen
- 2.2 Verfahrensart

3 Übergeordnete Planungen

- 3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- 3.2 Landschaftsplan
- 3.3 Bebauungspläne

4 Planungskonzept

- 4.1 Ziele und Zwecke der Planung
- 4.2 Städtebauliches Konzept
- 4.3 Verkehr
 - 4.3.1 Erschließung
 - 4.3.2 Ruhender Verkehr
 - 4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr
- 4.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasser/Trinkwasser
 - 4.4.1 Abwasser/Niederschlagswasser
 - 4.4.2 Abfallbeseitigung
- 4.5 Umweltbelange
 - 4.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht
 - 4.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope
 - 4.5.3 Immissionen/Emissionen
 - 4.5.4 Boden/Grundwasser/Altlasten
 - 4.5.5 Kampfmittel

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A ÄNDERUNGSINHALTE DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. Erweiterung des Geltungsbereiches
- 2. Art der baulichen Nutzung (erweiterter Geltungsbereich)
- 3. Maß der baulichen Nutzung (erweiterter Geltungsbereich)
- 4. Einfriedungen
- 5. Änderung der Festsetzung 12.1.2 Anpflanzflächen/ Zulässigkeit von Nebenanlagen (textliche Festsetzung 6.1)
- 6. Textliche Festsetzung zur Gestaltung der Privaten Grundstücksfreiflächen Nr. 12.1.1 (Konkretisierung)
- 7. Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) „Flächen für Carports mit ihren Zufahrten“ in Verbindung mit Festsetzung 6.2. Stellplätze
- 8. Verkehrsflächen (erweiterter Geltungsbereich)
- 9. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

III ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

I BAULEITPLANUNG

1 Einführung

Der Bebauungsplan Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“ wurde am 22.07.2016 rechtsverbindlich. Die Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 13 A, 1. Änderung „Belzborn Ost“ erfolgte hier im Ergebnis einer lernenden Planung, aufgrund der Durchführung der Umlegung und erfolgter Beratungen Bauwilliger. Inhalte waren Anpassungen der Verkehrsflächen und der überbaubaren Flächen, sowie Konkretisierungen der textlichen Festsetzungen.

Anlass und Planerfordernis

Zwischenzeitlich ist die Bebauung im Gebiet, einschließlich des zugeordneten Spielplatzes und der Kindertagesstätte „Zauberburg“ bis auf wenige Restgrundstücke realisiert. Im Zuge der Gestaltung der Außenanlagen und der Nutzung der Grundstücke ergaben sich neue Aspekte, die in der nun gegenständlichen Änderung berücksichtigt werden sollen.

Im Oktober 2019 wurde durch einige Anlieger ein Antrag zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr.: 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“ gestellt. Hierzu hat im November 2019 ein Ortstermin mit allen Interessierten stattgefunden. Die Anregungen der Bewohner bezogen sich insbesondere auf die Verortung von Nebenanlagen, die Vorgaben zur Höhe der Einfriedung und die Anpflanzungen. Dies wurden vor Ort unter Berücksichtigung der Größe und der Lage der Grundstücke erörtert. Im Rahmen der weiteren Prüfung wird es als städtebaulich vertretbar bewertet, eine gewisse Flexibilisierung der Zulässigkeit von Nebenanlagen sowie eine Anpassung der o.g. Festsetzungen aufzunehmen.

Mit der Realisierung der der Kindertagesstätte im Baugebiet wurde Platz für zwei Krippengruppen und drei Kindergartengruppen geschaffen. Da in Langen der Bedarf an Betreuungsplätzen weiterhin hoch ist und die Stadt unterschiedliche Angebote entwickelt, entstand die Idee die Lage der Kita am Ortsrand zu nutzen, um eine Naturkindergarten-Gruppe zu etablieren.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen hat in ihrer Sitzung am 10.06.2021 (Ds.Nr.: 51/XIX/21) daher beschlossen, im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 37IV – „Neben der Belzbornwiese – Neben der Chaussee“ auf einer nahegelegenen - durch einen Fuß- und Radweg von der Kita „Zauberburg“ getrennten - Teilfläche der Grundstücke (Flur 4 , Flurstück 774 und 776) unweit der Kita „Zauberburg“ (Egelsbacher Straße) eine Fläche für diese Nutzung vorzubereiten und einen Schutzwagen zur Aufbewahrung von Material sowie zum kurzzeitigen Aufenthalt dort aufzustellen. Nach umfangreichen Abstimmungen mit der zuständigen Bauaufsicht wurde aufgrund des Nutzungszweckes und der Ausgestaltung des Wagens, welche über einen reinen Schutzwagen hinausgeht, ein Genehmigungs- und Planungserfordernis für die Nutzung gesehen.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer Naturkita mit erweitertem Schutzwagen südlich der Wohnhausbebauung und angrenzend an vorhandener Kindertagesstätte zu schaffen. Zugleich sollen unter Würdigung städtebaulich vertretbarer Anregungen der Anlieger und geänderter Rahmenbedingungen die textlichen Festsetzungen angepasst werden.

1.1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das geplante Baugebiet liegt im Süden der bebauten Ortslage Langens. Der Geltungsbereich des Plangebiets grenzt im Osten an die östliche Bebauung der Darmstädter Straße, im Norden an die vorhandene Bebauung der Südlichen Ringstraße, der Egelsbacher Straße und der Lorscher Straße, im Westen an die durch Wiesenflächen und Feldgehölze geprägte freie Landschaft und im Süden an das Kleingartengebiet „Neben der Belzbornwiese und neben der Chaussee“ (Bebauungsplan Nr. 37/IV).

Der Geltungsbereich der Änderung der textlichen Festsetzungen umfasst den gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan 13.A.2, die Änderungen des Planteils beschränken sich auf den südlichen Teil, dieser wird geringfügig vergrößert. Einbezogen werden zwei Teilgrundstücke und eine Wegeparzelle des Kleingartengebietes mit einer Fläche von ca. 530 qm. Die Gesamtfläche des neuen Geltungsbereichs beträgt ca. 10,02 ha (vorher ca. 9,97 ha).



Abbildung 1: Übersichtskarte mit Plangeltungsbereich des B-Plans 13.A.3

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden von der Egelsbacher Straße 23, der Südlichen Ringstraße, der Egelsbacher Str. 32, der südlichen Bebauung der Lorscher Straße 1 und der querenden Darmstädter Straße,
- im Osten von der Darmstädter Straße 58-64 bis zum Flur 4, Flurstück 748/3 auf der Höhe der Darmstädter Straße 112, die Darmstädter Straße querend und die östliche Grenze des Flurstücks 1076/2,
- im Süden von der südlichen Begrenzung der Wegeparzelle: Flur 4, Flurstück 1265 und die nördliche Grenze des Flurstücks Flur 4, Nr. 777
- im Westen von der westlichen Grenze der Wegeparzelle: Flur 4, Flurstück 1258, und der westlichen Bebauung der Egelsbacher Straße und den westlichen Teilen der Flurstücke 774 und 776.

Verbindlich ist die Abbildung des Geltungsbereiches.

2 Rechtsgrundlagen und Verfahrensablauf

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3.7.2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), uletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)

Hessische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Ürt. 3 des Gesetzes vom 20.7.2023 (GVBl. S. 582)

2.2 Verfahrensart

Da die Änderung des Bauleitplans nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) durchgeführt werden kann:

- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen vor schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Auf Basis der dargestellten Prüfung hat die Stadt Langen daher beschlossen, das Bebauungsplanverfahren gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bei der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13.A.2 wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Information der Öffentlichkeit fand frühzeitig durch die Einbeziehung der betroffenen Anlieger und die Pressemitteilungen statt.

Der Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Langen am 25.05.2023 gefasst. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 13.06.2023 bis zum 14.07.2023. Parallel im selben Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.06.2023. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Langener Zeitung und zeitgleich auf der Homepage der Stadt am 02.06.2023.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

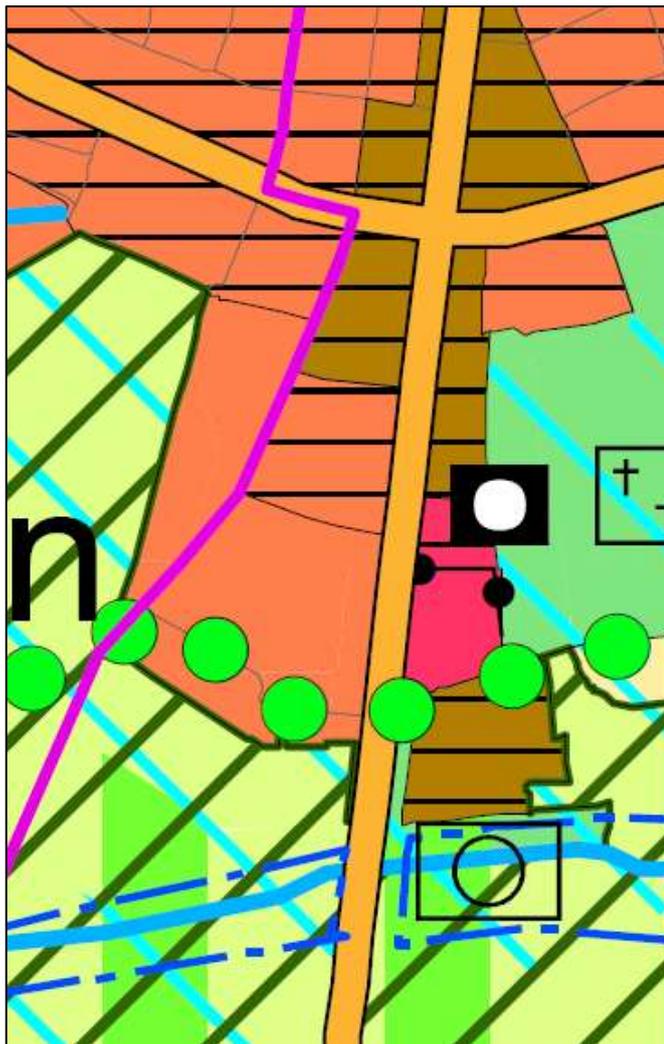


Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP 2010

Regionalplanerische Inhalte

Die Stadt Langen liegt im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main sowie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gemäß Regionalplan Südhessen 2010. Im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist, bezogen auf die regionalplanerischen Inhalte, im südlichen Teil des Plangebiets ein „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ dargestellt. Hierbei wird die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums als Zielsetzung verfolgt. Im äußersten Südwesten ist ein „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ sowie „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist vorgesehene Standort für den Naturkindergarten als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“, überlagert mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, und die Wohnbebauung Belzborn Ost als „Wohnbaufläche, Bestand und geplant“ dargestellt.

Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“

Im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegt das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“. Mit Verordnung vom 13.03.2000 hat das Regierungspräsidium Darmstadt Wälder und strukturreiche Offenlandbereiche des Landkreises zum Landschaftsschutzgebiet erklärt. Zweck der Unterschutzstellung ist die Erhaltung naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung einschließlich der südlichen Erweiterung befinden sich vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Flächennutzungsplaninhalte

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Bereich als „Wohnbaufläche geplant“ und die südliche Erweiterung als Grünfläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 13.A.3 ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem RegFNP 2010 entwickelt.

3.2 Landschaftsplan

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird die vorhandene Überprägung durch Bebauung dargestellt. Für den Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes dessen Festsetzungen Grünflächen zur Erholung und wohnungsferne Gärten beinhalten, wird der Aspekt der Biotopvernetzung dargestellt.

3.3 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13.A.3 besteht Planungsrecht gemäß § 30 Abs. 1 BauGB auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“, der seit 22.07.2016 rechtsverbindlich ist. Im Plangebiet sind Allgemeine Wohngebiete, vorwiegend für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung, sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft sind weiteren Maßnahmen- und Anpflanzflächen festgesetzt. Weitere

Grünfestsetzungen sollen eine Durchgrünung des Plangebietes sichern. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“ wird durch den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Die Änderungen in der Planzeichnung beziehen sich vorwiegend auf den südlichen Teil.

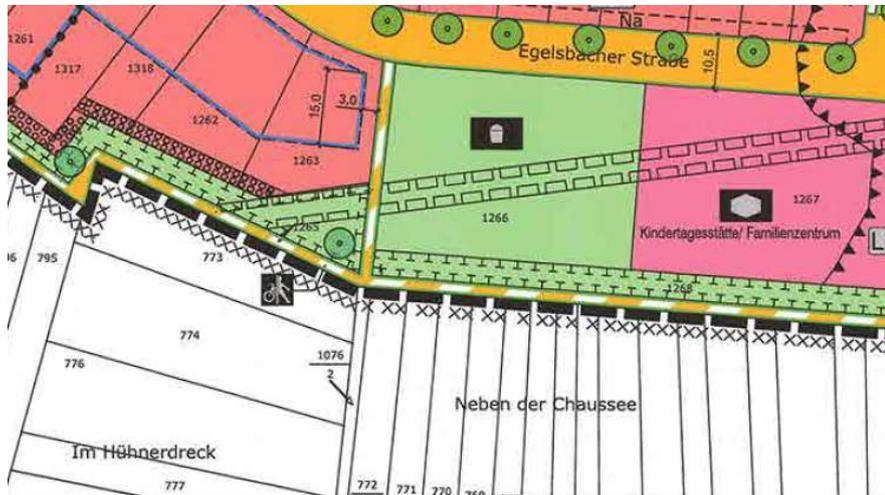


Abbildung 3: Auszug aus dem B-Plan 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“

Unmittelbar im Süden grenzt der seit 14.06.2001 rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Landschaftsplan Kleingärten „Neben der Belzbornwiese/ Neben der Chaussee“ an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13.A.2 „Wohngebiet Belzborn Ost“. Auf diesen Bereich bezieht sich die Erweiterung. Da die bestehende Zweckbestimmung „Grünfläche“ nur auf einer Fläche von ca. 430 qm hinsichtlich dem Nutzungszweck von „wohnungsferne Gärten“ in „Naturkindergarten“ mit einem Standort für einen erweiterten Schutzwagen geändert wird, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

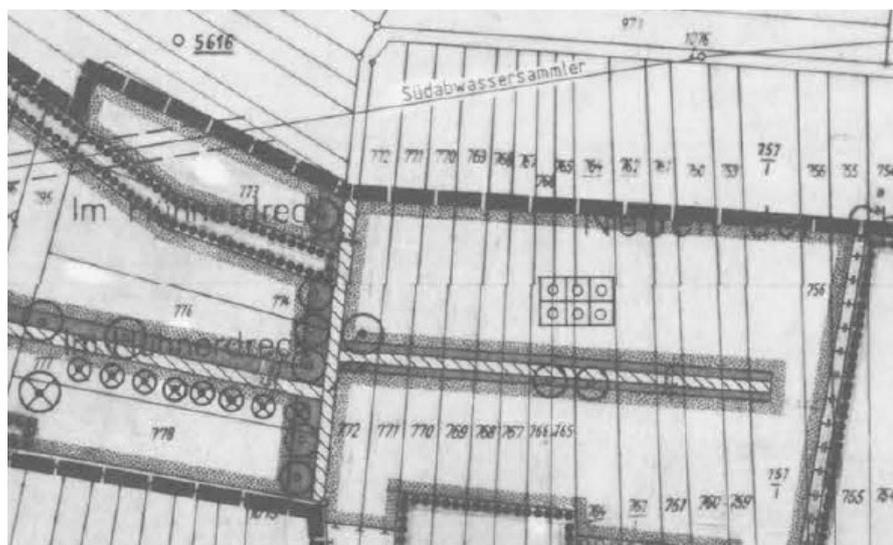


Abbildung 4: Auszug aus dem B-Plan 37/IV „Neben der Belzbornwiese/ Neben der Chaussee“

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer Naturkita mit erweitertem Schutzwagen südlich der Wohnhausbebauung und angrenzend an vorhandener Kindertagesstätte zu schaffen. Zugleich sollen unter Würdigung städtebaulich vertretbarer Anregungen der Anlieger und geänderter Rahmenbedingungen die textlichen Festsetzungen angepasst werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Konzeption für die vorliegende vereinfachte Änderung sieht die Erweiterung des Plangeltungsbereichs in südlicher Richtung vor, um eine Sicherung des Naturkindergartens mit erweitertem Schutzwagen (Aufenthalt, WC, Wasseranschluss) zu ermöglichen.

Die ca. 430 qm Fläche soll für den Naturkindergarten zur Verfügung stehen. Auf der Fläche des Naturkindergartens wird der erweiterte Schutzwagen aufgestellt. Zudem werden Sonnendächer installiert. Diese können nach entsprechender Entwicklung des Bewuchses und damit verbundener Beschattung ggf. entfernt werden.

Von dem Areal aus wird die Gruppe dann Ausflüge in die umgebende Natur unternehmen. Insgesamt werden nach den Plänen des Magistrats 20 Kinder vormittags (7.30-13.30Uhr) betreut. Erreichbar ist das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad von der Egelsbacher Straße aus. Dazu müssen noch Laternen entlang des Fußwegs aufgestellt werden. Eine direkte Anbindung für Pkw ist ganz bewusst nicht gewünscht. Es ist jedoch vorgesehen entlang der Egelsbacher Straße im Rahmen der Öffnungszeiten ergänzend ordnungsrechtlich Kurzzeitparkplätze auszuweisen.

Organisatorisch wird die Naturkita-Gruppe der Kita Zauberburg zugeordnet. Deren Räumlichkeiten dienen als Schutzraum bei eventuellen Starkwetterereignissen. Der erweiterte Schutzwagen ist im Innenraum begrenzt und nur für einen vorübergehenden Aufenthalt ausgelegt.

Im Rahmen der Änderung der textlichen Festsetzungen werden unter Wahrung der Grundzüge der Planung u.a. die Anordnung von Nebenanlagen und die Höhe der Einfriedung flexibilisiert.

4.3 Verkehr

4.3.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der südlichen Grünflächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes 37.IV und der Naturkita erfolgt durch Verlängerung und Ausweisung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Parzelle 1076/2, die an die nördlich verlaufende Egelsbacher Straße sowie den Rad- und Fußweg am südlichen Rand des Baugebietes anbindet.

Die Erschließung der angrenzenden Flächen für die weitere landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist gesichert. In einem Ortstermin mit dem Ortslandwirt wurde erörtert, dass die Anfahrt der verbleibenden Flächen der Grundstücke Flur 4, Flurstück 774, 776, welche nicht für die Naturkita benötigt werden, über die Feldgemarkung aus Richtung Egelsbach erfolgt. Die Bewirtschaftung der Restflächen ist als extensive Grünfläche vorgesehen.

4.3.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird durch die Zuordnung zur bestehenden Kita Zauberburg im Bereich des Eingangsbereiches verortet. Er kann zusätzlich in den für die Besucherverkehre in der Egelsbacher Straße vorhandenen Längsparkflächen erfolgen.

4.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Es befindet sich eine Bushaltestelle in der Darmstädter Straße, Höhe Lorscher Straße. Die Entfernung ist fußläufig, sie beträgt ca. 500 m.

4.4 Technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung/Wasser/Trinkwasser

Notwendige leitungsgebundene Erschließung Strom/ Trinkwasser sowie die Ver- und Entsorgung erfolgt ebenfalls durch die Wegeparzelle ausgehend von der Egelsbacher Straße.

4.4.1 Abwasser/Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert. Abwasser kann über den Kanal in der Egelsbacher Straße entsorgt werden.

4.4.2 Abfallbeseitigung

Die Nutzung der Naturkita ist in die allgemeine Abfallentsorgung durch die Kommunalen Eigenbetriebe eingebunden. Die Tonnen werden an den Abholtagen zur Egelsbacher Straße gebracht.

4.5 Umweltbelange

4.5.1 Schutzgebiete und -objekte nach Naturschutzrecht

Durch die 3. Änderung und die geringfügige südliche Erweiterung werden keine Schutzgebiete berührt. Der der Erweiterung zu Grunde liegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes 37.IV wurde zum Zeitpunkt seiner Aufstellung aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

Im Süden angrenzend an die Erweiterung befindet sich eine Streuobstwiese, die bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan gesichert wurde und welche durch gegenständliche Änderung nicht tangiert wird. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Abgrenzung vorgesehene Wegeparzelle zur Erschließung der Gärten wird durch die Erweiterung des Geltungsbereiches nicht verändert.

4.5.2 Artenschutz – Flora/Fauna/Biotope

Der Bebauungsplan Nr. 37.IV setzt private Grünfläche mit der Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten fest. Die Umsetzung der Nutzung ist nur in Teilen gegeben. Auf den Flächen der Erweiterung für die Naturkita fand bislang intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung statt.

Auf der Fläche des Naturkindergartens wird ein Schutzwagen (erweiterter Schutzwagen, mit Sitzbereich und Miniküche sowie WC) aufgestellt. Zudem werden zwei Sonnendächer verortet, bis eine entsprechende Verschattung durch die Neupflanzung von Bäumen erreicht werden kann.

Von dem Areal aus wird die Gruppe dann Ausflüge in die umgebende Natur unternehmen. Insgesamt werden nach den Plänen des Magistrats 20 Kinder vormittags betreut. Erreichbar ist das Gelände zu Fuß oder mit dem Fahrrad von der Egelsbacher Straße aus.

Die mit der Nutzung Naturkita verbundene Intensität ist hinsichtlich des Eingriffes vergleichbar mit der Nutzung durch Kleingärten. Auch hier sind der regelmäßige Aufenthalt von Menschen und eine eingeschränkte Errichtung von baulichen Anlagen zulässig.

Größere Pflegemaßnahmen müssen die Vorgaben zum Artenschutz berücksichtigen, ein entsprechender Hinweis ist bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan enthalten. Zur Durchführung von Rodungsmaßnahmen enthält der rechtswirksame Bebauungsplan unter Punkt D1 die zeitlichen Einschränkungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Da ursprünglich von einer möglichen Realisierung des Schutzwagens ohne planungsrechtliche Erfordernisse ausgegangen wurde, wurde durch den zuständigen Fachdienst 2021 eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Fläche durch das Büro viriditas, Dipl. Biologe Thomas März veranlasst und mit dem Kreis Offenbach kommuniziert.

Diese kommt zu der folgenden Beurteilung: Aufgrund der geringen Größe, der eingeschränkten Habitatausstattung sowie der Lage im Siedlungsrandbereich mit erhöhtem Störpotenzial dient das Vorhabengebiet streng bzw. europarechtlich geschützten Arten nicht als unverzichtbare Reproduktionsstätte oder als für die lokale Teilpopulation wesentliches Nahrungshabitat. Besonders wegen der aktuell intensiven Nutzung des Gebiets als Ackerfläche ist der Eingriff aus naturschutzfachlicher Perspektive als unproblematisch anzusehen.

Eine Umsetzung der Planungsabsicht ist somit aller Voraussicht nach ohne Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG realisierbar.

Die Artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf einer querschnittsorientierten Begehung des Geländes und der Ermittlung und Analyse der dort vorkommenden Biotoptypen. Zusätzlich wurden die umliegenden Gehölzbestände dezidiert auf Habitat-eignung für bzw. Nutzung durch Vögel und Fledermäuse überprüft, da das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten aus diesen Artengruppen aufgrund der Habitatanalyse nicht auszuschließen war.

4.5.3 Immissionen/Emissionen

Es liegen keine Hinweise auf zu berücksichtigende Quellen vor. Von der Nutzung „Naturkindergarten“ sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten.

4.5.4 Boden/Grundwasser/Altlasten

Wasserschutzgebiet – IIIB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich der Erweiterung liegen in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebiets Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf/Stadtteil Mörfelden (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 36/83 S. 1784, Änderungsverordnung vom 18.10.1983, StAnz. 45/83 S. 2156). Der Hinweis auf die Rechtsverordnung wurde aufgenommen. Unter Berücksichtigung der genannten Ver- und Gebote besteht kein Konflikt mit der plangegegenständlichen Nutzung.

Im Erweiterten Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Der Eingriff durch die beabsichtigte Nutzung – Aufstellung eines Schutzwagens ggf. Befestigung der benötigten Fläche durch Schotter wird als vergleichbar mit dem nach dem rechtswirksamen Bebauungsplan zulässigen Umfang bewertet.

4.5.5 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel liegen nicht vor.

II FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

A ÄNDERUNGSINHALTE DER PLANUNGSRECHTLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

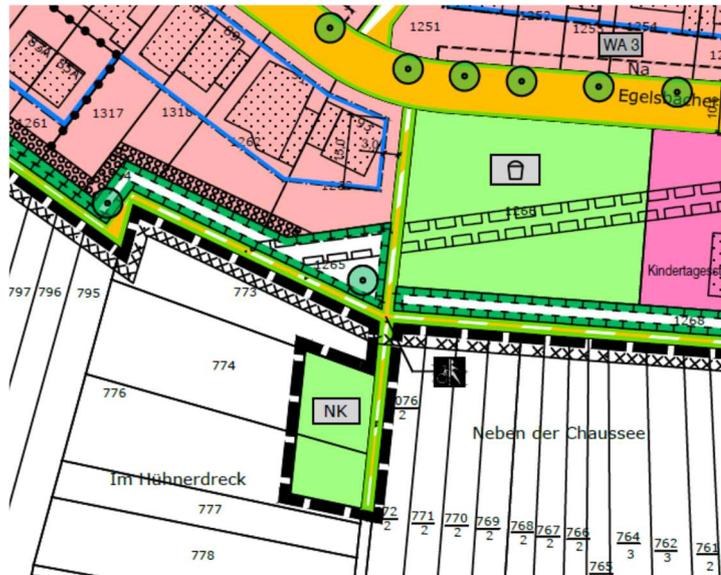
1. Erweiterung des Geltungsbereiches

Erweiterung des Geltungsbereiches im Süden durch Teilflächen der Grundstücke Flur: 4 Flurstück: 774, 776 und 1076/2. Gesamtfläche ca. 530 qm.

Diese Änderung beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Naturkita im Baugebiet Belzborn Ost. Die ca. 430 qm Fläche der Flurstücke: 774 und 776 wird für die Grünfläche, Zweckbestimmung Naturkita und Flurstück:1076/2 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- u. Fußweg u. Andienung Naturkita) festgesetzt.

In dem angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 37/IV sind diese Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Eigentümern /wohnungsferne Gärten und als nicht öffentliche Erschließungsstraße mit Breitenangabe festgesetzt.

Städtebaulich fügt sich das Vorhaben weiterhin in die Umgebungsbebauung (nordöstlich angrenzend: Kinderspielplatz und Kindertagesstätte /Familienzentrum, nördlich angrenzend: Wohnbebauung, südlich angrenzend: private Grünfläche, westlich angrenzend: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- u. Fußweg u. Andienung Naturkita)) ein.



Grundzüge der Bebauungsplans Nr. 37/IV werden nicht berührt. Die Fläche wird weiterhin als Grünfläche festgesetzt. Durch die Festsetzung öffentlicher Grünfläche mit Zweckbestimmung Naturkita wird kein Mehreingriff in die vorhandene planerische Gesamtkonzeption verursacht.

Abbildung 4: Auszug aus dem B-Plan 13.A.3 „Wohngebiet Belzborn Ost“ mit erweitertem Geltungsbereich

2. Art der baulichen Nutzung (erweiterter Geltungsbereich)

Die Ausweisung der Grünfläche als öffentlich und der Nutzungszweck „Naturkindergarten“ werden dem städtebaulichen Konzept gemäß angepasst. Dementsprechend sind die baulichen Anlagen mit den benötigten Nebenanlagen zulässig, die den Zweckbestimmungen entsprechen. Die Art der baulichen Nutzung bleibt entsprechend der Intention des aktuell rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 37/IV als private Grünfläche mit Zweckbestimmung wohnungsferne Gärten durch die Anpassung der Ausweisung bestehen.

Mit § 9 (1) 15 BauGB wurde explizit der Naturerfahrungsraum im Baugesetzbuch aufgenommen, um diese Nutzung zu regeln. Dieses Merkmal Naturerfahrungsraum trifft auf den Naturkindergarten zu und wird als solcher beurteilt.

Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Grünfläche getroffen:

In Anlehnung an den Spielplatz wird die Festsetzung übernommen: Der öffentliche Spielplatz und die Fläche des Naturkindergartens sind mit Bäumen locker zu überstellen und mit einer lockeren Gehölzpflanzung entlang der Ränder gärtnerisch anzulegen. Giftige und dornige Pflanzen sind nicht zulässig.

Ergänzend wurden die Festsetzung aus dem B-Plan 37.IV aufgenommen. Pro 150 qm Fläche ist mindestens 1 Obstbaum oder pro 200 qm ein Walnussbaum oder pro 300 qm ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung (erweiterter Geltungsbereich)

Die zulässige maximale Höhe (gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) der erforderlichen und sonstigen baulichen Anlagen wird auf 4,00 m bemessen und als absolute Höhe festgesetzt. Mit dieser Höhenfestsetzung ist die Aufstellung von den geplanten Bauwagen gewährleistet. Gleichzeitig bleibt die Höhe beschränkt, um zu große Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Die zulässige Grundfläche (gem. § 9 Abs. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO) für die erforderlichen baulichen Anlagen wird auf max. 50 qm festgesetzt. Die für Naturkita benötigten Nebenanlagen können diese Fläche bis auf eine Fläche von 100 qm überschreiten. Diese Festsetzung zielt darauf ab, einerseits den Versiegelungsgrad

möglichst gering zu halten und andererseits genug Fläche für die benötigten Anlagen des Naturkindergartens zu lassen.

4. Einfriedungen

Die notwendigen Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) sind auf eine maximale Höhe von 1,50 m beschränkt. Mit der Festsetzung wird die Höhe der Einfriedung möglichst eingeschränkt. Die 1,50 m sind zum Schutz der Kinder notwendig und somit für den Betrieb des Naturkindergartens essenziell. Gleichzeitig soll durch die Art der Einfriedung und der Vorgabe zur Gestaltung erreicht werden, dass die bauliche Anlage möglichst wenig Versiegelung mit sich bringt und sich gestalterisch in die naturnahe Umgebung einfügt.

Die Einfriedung in den Wohngebieten wird insbesondere unter Berücksichtigung der Anregung der Bürger und der überwiegenden „doppelten Erschließung“ im Plangebiet differenzierter festgesetzt. Für den Vorgartenbereich, welcher in der Festsetzung konkret definiert wird als Bereich zwischen der der Erschließung dienenden Gebäudeseite und der Verkehrsfläche, wird eine max. Höhe der Einfriedung von 1,50 m vorgegeben. Für die restlichen Grundstücksbereiche wird unter dem Aspekt der gewünschten Privatsphäre der Rahmen der Hessischen Bauordnung als ausreichend betrachtet.

5. Änderung der Festsetzung 12.1.2 Anpflanzflächen/ Zulässigkeit von Nebenanlagen (textliche Festsetzung 6.1)

In den als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die zeichnerische Breitenangabe anstatt als absolute zur variable Breite festgesetzt. Minimale Breite darf jedoch 1,0 m nicht unterschreiten. Der planerische Ansatz der Eingrünung des Baugebietes zum Ortsrand wird somit aufrechterhalten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält zeichnerisch festgesetzte Flächen für Nebenanlagen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen. Diese Vorgaben wurden auch in der Gestaltung der Freianlagen in der Umsetzung des Gebietes berücksichtigt. In den Bereichen in denen die Fläche zum Anpflanzen festgelegt ist, ist derzeit die Verortung am Grundstücksrand nicht möglich, wurde jedoch nachfolgend praktiziert. Im Ergebnis der Abwägung privater und öffentlicher Belange soll die Vorgabe flexibilisiert werden. Die Verortung einer Nebenanlage bis zu 4 qm Grundfläche soll mit der Änderung ermöglicht werden. Da die Fläche zum Anpflanzen auf öffentlichem Grundstück zur Landschaft hin durchgängig ergänzt wird und somit eine Eingrünung zur freien Landschaft gegeben ist, wird dies als vertretbar bewertet.

6. Textliche Festsetzung zur Gestaltung der Privaten Grundstücksfreiflächen Nr. 12.1.1 (Konkretisierung)

Die Festsetzung dient der Konkretisierung der Vorgabe zur flächendeckenden Begrünung der Freiflächen, welche bereits Bestandteil des rechtswirksamen Bebauungsplanes ist. Es wird klargestellt das flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder –schüttungen nicht zulässig sind und den Tatbestand der Begrünung nicht erfüllen.

7. Aufhebung der zeichnerischen Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) „Flächen für Carports mit ihren Zufahrten“ in Verbindung mit Festsetzung 6.2. Stellplätze)

Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurden Straßen begleitend Stellplätze explizit für Carportanlagen ausgewiesen. Hier stand der gestalterische Gedanke eines einheitlichen Straßenbildes im Vordergrund. Es handelt sich um zusätzliche Stellplätze die nicht der Deckung des notwendigen Bedarfes dienen. Einige Stellplätze befinden sich weiterhin in städtischem Eigentum. Im Hinblick auf die zukunftsfähige, flexible Verwendung der Stellplätze z.B. als E-Ladestandort oder für Carsharing soll die gestalterische Vorgabe gelockert werden. Es sind nun Stellplätze und Carports zulässig.

8. Verkehrsflächen (erweiterter Geltungsbereich)

Die Wegeparzelle wird aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan 37.IV übernommen. Da sie nun der Erschließung der Kleingärten und der Fläche für die Naturkita dienst, wird die Zweckbestimmung angepasst. Festgesetzt wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad/Fußweg, Erschließung Kita.

9. Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Die sonstigen bislang geltenden Festsetzungen und Hinweise bleiben, mit Ausnahme der zuvor beschriebenen Änderungsinhalte, von der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unberührt und gelten entsprechend der Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes unverändert fort.

III ABWÄGUNG UND KONFLIKTBEWÄLTIGUNG

Behörden-/Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB:

Von 13 Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen/Hinweise eingebracht.

Mit der Bauaufsicht wurde die Wahl der Verfahrensart erörtert. Im Ergebnis erfolgte eine Ergänzung und die Bestätigung der Verfahrensart für das Bauleitplanverfahren. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden.

(Stellungnahme vom 24.07.23)

Mit § 9 (1) 15 BauGB wurde explizit der Naturerfahrungsraum im Baugesetzbuch aufgenommen, um diese Nutzung zu regeln. Dieses Merkmal Naturerfahrungsraum trifft auf den Naturkindergarten zu und wird als solcher beurteilt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37/IV bedarf einer Änderung, da der geplante Bauwagen von der Größe und Höhe her nicht der Größe der zulässigen Gartenlaube entspricht. Außerdem hat der Bauwagen durch die Planung einer Miniküche und Toiletten die Merkmale eines Aufenthaltsraumes. Diese Nutzung widerspricht nicht den Grundzügen der Planung.

Auch durch die Festsetzung für die erforderlichen baulichen Anlagen auf max. 50 qm, die durch benötigte Nebenanlagen bis auf eine Fläche von 100 qm überschritten werden können, sind keine überwiegenden Bebauungsoptionen erkennbar. Hier werden Sonnensegel als vorübergehender Sonnenschutz montiert, die keine baulichen Anlagen darstellen und auch in Kleingärten zulässig sind. Ansonsten sind keine Nebenanlagen geplant, die nicht auch in einem Kleingarten zu finden sind.

Anregungen bzw. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden welche im Ergebnis der Abwägung nicht berücksichtigt wurden:

- Die Flexibilisierung der Tiefe der Eingrünung berührt die Grundzüge der Planung. Hier wurde darauf verwiesen das die Resttiefe den gestalterischen Aspekt der Eingrünung sicherstellen kann.
- Vorgaben des B-Planes 37.IV zur Begrünung, Gestaltung, Parkierung etc. können nicht mehr umgesetzt werden.
Überplant wurde ca. 1% der Gesamtfläche dieses Bebauungsplanes, entsprechend einer Gartenparzelle. In die Wegestruktur wurde nicht eingegriffen. Die Planungskonzeption kann weiterhin umgesetzt werden.
- Die Größe der Fläche reicht nicht für die Nutzung Naturkita aus, der Anteil der Überbauung sei zu hoch um den Charakter Grünfläche zu erhalten.
Die Zweckbestimmung ist eindeutig formuliert. Die hier dargestellten Werte sind so nichtzutreffend. Der erweiterte Schutzwagen wird, wenn er dauerhaft an dieser Stelle steht, im bauordnungsrechtlichen Sinn als bauliche Anlage bewertet. Er überdeckt einschließlich der Treppen ca. 40qm. Durch die Sonnensegel wird eine zusätzliche Fläche von ca. 10qm überdeckt. Zumindest bis die Bäume eine ausreichende Beschattung gewährleisten sind diese erforderlich. Diese Fläche entspricht somit ca. 12% der Gesamtfläche. In der Überschreitung sind Nebenanlagen im Sinne der Zweckbestimmung also die Spielgeräte und die Sitzbank enthalten. Dies sind keine baulichen Anlagen. Vergleichbar einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Es ist somit durchaus durch die Festsetzungen gesichert, dass der Charakter der „Grünfläche“ erhalten wird. Der Bereich der Naturkita unterliegt weiterhin den Vorgaben der Fachaufsicht für eine Betriebszulassung beim Kreis Offenbach und der Gemeindeunfallversicherung hinsichtlich der Gestaltung, der Ausstattung und der Form der Einzäunung. Das Betriebskonzept sieht ähnlich wie für eine Waldkita daher vor, dass die Kinder Exkursionen in die Umgebung machen hier ist ausreichend naturnaher Raum vorhanden.

Anregungen bzw. Hinweise aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die im Ergebnis der Abwägung zu redaktionelle Änderungen/ kleinere Ergänzungen des Bebauungsplanes sowie seiner Begründung, führten:

- redaktionelle Anpassungen und Ergänzungen des Begründungstextes durch Aufnahme von Hinweisen und Klarstellungen, Korrektur des Rechtsbezugs zur Versickerung, Ergänzung der Größe des Geltungsbereiches, ergänzende Aufnahme der fachgutachterlichen Einschätzung zum Artenschutz (2021)
- Aufnahme der Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan 37.IV, Konkretisierung der Vorgaben für die öffentliche Grünfläche „Naturkindergarten“
- nachrichtliche Übernahme des Mischwasserkanals in die Planzeichnung, welcher im Grundbuch gesichert ist

Öffentliche Auslegung:

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat ein Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Anregungen des Bürgers thematisieren nicht die Inhalte der gegenständlichen Änderung. Der Anregungsträger hat 3 Grundstücke im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes erworben und regt Änderungen an, um sein Vorhaben zu ermöglichen. Angeregt werden Anpassungen des Baufensters, der Standorte für Nebenanlagen, der Ausnutzung zur Realisierung einer Tiefgarage, der Grünfestsetzungen etc. Diese Änderungen berühren die Grundzüge der Planung und bedingen eine erneute öffentliche Auslegung.

Gegenstand der Anregung ist eine vorhabenbezogene Änderung zu Gunsten des Anregungsträgers. Als eine solche sollte der Antrag auch separat an die Stadt herangetragen werden. Die Prüfung insbesondere der höheren Ausnutzung und Zwänge durch die Tiefgarage soll sachgerecht und nicht im Rahmen dieses vereinfachten Verfahrens erfolgen.

Nach Auffassung des Magistrats sind in den behandelten Abwägungsvorschlägen die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

Langen, 10.08.23