

Stadt Bad Vilbel



Bebauungsplan

3. Änderung „Dortelweiler Straße“ in Bad Vilbel-Gronau

Begründung

- S a t z u n g -

Beschlusslage und Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 19.04.2005 einen Beschluss über die Aufstellung (Änderung) des Bebauungsplans "Dortelweiler Straße" gefasst. Dieser wurde derzeit bereits als 3. Änderung bezeichnet. Das damalige Bebauungsplanverfahren sollte gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, da durch den geplanten Bau so genannter Kellersatzräume und der damit teilweise deutlichen Überschreitung von Baugrenzen die Grundzüge der Planung berührt worden wären. Der schon ehemals tätige Bauträger hat zwischenzeitlich sein Bebauungskonzept überarbeitet, so dass die Abweichungen gegenüber dem z.Zt. rechtskräftigen Bebauungsplan 2. Änderung "Dortelweiler Straße" die Grundzüge der Planung nicht mehr berühren. Dies schließt auch die benachbarte, bis vor kurzem noch als Kindergarten genutzte Fläche ein, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen werden soll. Für diese Fläche gab es zwar auch schon am 23.03.2004 einen Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Aufstellung eines Bebauungsplans (An der Breitwiesenstraße), doch sollte aus städtebaulichen und verfahrenstechnischen Gründen eine gemeinsame Bebauungsplanaufstellung im vereinfachten Verfahren erfolgen.

§ 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) führt aus, dass die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden kann, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans (Bebauungsplans) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Von diesem Recht wurde hier Gebrauch gemacht. Die in den Absätzen Nr. 1 und 2 aufgeführten Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, weil die Änderung des Bebauungsplans weder ein hinsichtlich der Umweltverträglichkeit prüfungspflichtiges Vorhaben zulässt, noch eine Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter – im Sinne einer Verschlechterung gegenüber dem bestehenden Baurecht – verursacht.

Im vereinfachten Verfahren wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB die betroffene Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt, d.h. die Stadt Bad Vilbel hat die Planung öffentlich ausgelegt. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung ist verfahrensrechtlich nicht notwendig, wurde jedoch bereits am 30.06.2005 als Bürgerinformationsveranstaltung im Feuerwehrgerätehaus in Bad Vilbel-Gronau durchgeführt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren sind bei der Ausarbeitung der 3. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt worden.

Vorhandene planungsrechtliche Situation

Nach den zur Zeit rechtskräftigen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans ist das Wohngebiet als WA (Allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen. Art und Maß der baulichen Nutzung bewegen sich ebenso wie die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen im üblichen Rahmen für Wohnbaugebiete in Bad Vilbel. Neben den planungsrechtlichen Bestimmungen enthält der Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften bzw. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 81 HBO.

Das Kindergarten-Grundstück im östlichen Geltungsbereich der 3. Änderung liegt derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Ziele und Zwecke der Planungsänderung

Die Änderung des Bebauungsplans ist einerseits erforderlich, um das Baukonzept des Bauträgers realisieren zu können, und um die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt Bad Vilbel planungsrechtlich zu begleiten. In diesem Zusammenhang geht es nicht um eine erhöhte Versiegelung oder Ausnutzung von Grundstücksflächen, sondern um Verschiebungen der Baugrenzen und ähnliche Anpassungen im Lageplan, ferner um die Neufassung und Präzisierung der Gestaltungsvorschriften. Auf der anderen Seite soll die Erweiterung des Wohngebiets um die Kindergarten-Fläche baurechtlich abgesichert werden.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den bisherigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2. Änderung "Dortelweiler Straße", ergänzt um die bisher benachbarte, als Kindergarten genutzte Parzelle Nr. 68.

Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt (siehe Anhang).

Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Die 3. Änderung des Bebauungsplans schafft auch durch die Vergrößerung des Geltungsbereichs faktisch kein neues Baurecht, sondern ordnet lediglich das bestehende Baurecht neu. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich dann nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Das trifft für den Bebauungsplan „Dortelweiler Straße“ zu. Das Gelände des ehemaligen Kindergartens ist derzeit noch mit selbigem bebaut. Einschließlich der befestigten Freiflächen beträgt die versiegelte Fläche im heutigen Zustand ca. 800 m². Im Vergleich dazu beläuft sich der Flächenbedarf für die geplanten 8 Wohngebäude bei einer Projektionsfläche von 70 m² je Haus auf insgesamt 560 m², wobei allerdings der Flächenanteil für den Wohnweg, die Stellplätze und sonstige Nebenanlagen hinzuzurechnen ist. Aufgrund dieser überschlägigen Ermittlung anhand des Versiegelungsgrades ist die Schlussfolgerung zulässig, dass die 3. Änderung der Planung keinen relevanten zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge haben wird. Die planungsrechtliche Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist daher nicht anwendbar.

Inhalte der 3. Änderung

Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren

- keine -

Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren

1. Änderung der Textlichen Festsetzungen

Siehe Ergänzungen und Streichungen in dem separaten Ausdruck der Textlichen Festsetzungen. Bei den Textlichen Festsetzungen auf der Planzeichnung sind diese Korrekturmarkierungen umgesetzt worden. Die Texte sind also inhaltlich deckungsgleich.

2. Änderungen der Zeichnung

Hier wird nur auf Änderungen Bezug genommen, die sich nicht aus der Änderung der Textlichen Festsetzungen ergeben, und die materiell-rechtliche Auswirkungen auf die Zulässigkeit baulicher Anlagen oder sonstige Inhalte der Planung haben:

- 1. Ehemaliges Grundstück des Kindergartens (Flurstück 68).*
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen.*
- 3. Festsetzung der Fläche für Stellplätze.*
- 4. Festsetzung der Hauptversorgungsleitungen.*
- 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in Verbindung mit privaten Grünflächen*
- 6. Änderung der Nutzungsschablonen in Bezug auf Gebäudeformen.*

Änderungen der Textlichen Festsetzungen ■ Begründung

Teil A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

zu 1.2 Art der baulichen Nutzung

– redaktionelle Klarstellung ohne inhaltliche Auswirkungen –

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Regelung der Firsthöhe für das Flurstück 68:

Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung zur 3. Änderung der Bebauungspläne „Dortelweiler Straße“ und „An der Breitwiesenstraße“ am 30.06.2005 wurde die Anre-

gung vorgetragen, auf dem ehemaligen Grundstück des Kindergartens zum Schutz der Nachbarschaft vor zu starker Verschattung die Firsthöhe auf 9,0 m zu begrenzen. Dieser Anregung wird hiermit entsprochen. Der Hinweis auf die Gültigkeit der sonstigen Festlegungen zu den Trauf- und Firsthöhen bedeutet, dass sich die Ergänzung ausschließlich auf die Firsthöhen auf dem genannten Flurstück und nur auf den Fall der Errichtung von zwei Vollgeschossen bezieht.

Dachaußenhaut:

– redaktionelle Klarstellung ohne inhaltliche Auswirkungen –

zu 3. Bauweise

Für Bauformen, deren Charakteristik aus einer einseitigen Grenzbebauung besteht (halboffene Bauweise), ist nur eine sehr begrenzte Nachfrage festzustellen. Daher wird die spezielle Regelung dieser Bauform aufgegeben, und das betreffende Teilgebiet dem Baugebiet Nr. 3 mit abweichender Bauweise zugeordnet. Sollte im Einzelfall dennoch Interesse an der Realisierung der halboffenen Bauweise bzw. an einer Kettenhaus-Bebauung bestehen, wäre eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB unter den dort genannten Voraussetzungen denkbar.

Mit dem Entfall der Sonderregelung für die halboffene Bauweise konnten die Baugebiete mit den Kennziffern Nr. 3.1 und 3.2 zu dem neuen Gebietstypus Nr. 3 zusammengefasst werden.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise für die Teilgebiete Nr. 3 ist erforderlich, weil die höchstzulässige Gebäudelänge der offenen Bauweise von 50 m durch eine Reihenhauszeile am Glossop-Ring geringfügig überschritten werden kann. In den Fällen, in denen das Baufenster weniger als 50 m Baukörperlänge zulässt, wie z.B. auf dem ehemaligen Kindergarten-Grundstück, oder in denen nur Doppelhäuser errichtet werden, ist die Festsetzung nicht wirksam.

zu 4. Größe der Grundstücke

Vereinzelt kann der Fall auftreten, dass sich keine Grundstücksgröße von 350 m² für Einzelhäuser erreichen lässt. Dies ist z.B. am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs der Fall (Flurstücke 85 und 86). Um diese städtebaulich erwünschten Situationen als allgemein zulässig zu definieren, wird die Mindestgröße der Einzelhausgrundstücke auf 300 m² abgesenkt. Relevante Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

zu 5. Stellplätze und Garagen

Die ergänzende Festsetzung nimmt ebenfalls direkten Bezug auf die oben erwähnte Bürgerinformationsveranstaltung. Wenn vor den Häusern doppelte Abstellplätze für Pkw geschaffen werden, sollen diese nicht als Garage ausgeführt werden, sondern nur als Stellplatz oder Carport.

zu 6. Versorgungsleitungen

– redaktionelle Korrektur ohne inhaltliche Auswirkungen –

Teil B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 HBO

zu 11. Dachgestaltung

Mansarddächer:

– redaktionelle Korrektur ohne inhaltliche Auswirkungen –

Staffelgeschosse:

Mit dem Ausschluss der Staffelgeschosse im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans war die berechtigte Erwartung verbunden, auf diese Weise den Interessen der Nachbarschaft in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung entsprechen zu können. Außerdem sollte vermieden werden, dass die höhere Wand der Pultdachhäuser – die in vielen Fällen Staffelgeschosse aufweisen – einen zu geringen Abstand zur angrenzenden Bebauung hat und damit die Sicht verstellen könnte. Im Zuge der Vermarktung hat sich allerdings herausgestellt, dass eine wesentlich größere Nachfrage nach Gebäudetypen mit Pultdach (und damit nach Staffelgeschossen) als nach Wohnhäusern mit Satteldach besteht. Zugleich bestimmt die Hessische Bauordnung, dass bereits ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss ein Staffelgeschoss ist (§ 2 Abs. 4 Satz 3 HBO).

Vor diesem Hintergrund wird eine Regelung eingeführt, die einerseits den Bedürfnissen des Wohnungsmarktes entspricht, und die andererseits den vorgenannten Schutz der Nachbarschaft gewährleistet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Staffelgeschosse an sich keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung haben, weil die Außenwände im Vergleich zu Normalgeschossen zurücktreten und damit eine geringere Verschattung verursachen.

Ein Teil des Wohngebiets „Dortelweiler Straße“ ist bereits bebaut. Dadurch lassen sich mögliche Konflikte in Bezug auf die Dachgestaltung relativ leicht räumlich abgrenzen. Die zeichnerischen Festsetzungen sind daher soweit erforderlich um die Festlegung der Ausrichtung von Pultdächern ergänzt worden. Mit der eindeutigen Bestimmung von Tiefpunkt (Traufe) und Hochpunkt (First) der Dächer in den relevanten Baufeldern können nachteilige Folgen für die Nachbarschaft ausgeschlossen werden. An dieser Stelle ist hervorzuheben, dass gleichzeitig eine Regulierung der Dachhöhen über die Festsetzung der Firsthöhe erfolgt. Aufgrund dieser mehrfachen Absicherung kann der Ausschluss der Staffelgeschosse entfallen.

Sofern die allgemein zulässigen Sattel- oder Walmdächer errichtet werden sollen, ist die Festsetzung nicht anzuwenden. Sie bezieht sich ausschließlich auf Pultdächer.

Dachneigung :

Die Neufassung der Festsetzungen zur Dachgestaltung wird von der Vorstellung geleitet, mit der Änderung zugleich auch eine Straffung und Präzisierung der Regelungen vorzunehmen. Daher bezieht sich die Dachneigung nun konsequent auf die Dachform (einerseits Sattel- und Walmdächer, andererseits Pultdächer) und nicht mehr auf den Gebäudetyp (Reihenhaus, Doppelhaus). Bei den Sattel- und Walmdächern bleiben die Neigungsmaße mit 30-45° unverändert. Pultdächern wird erstmalig ein Intervall von 10-20° zugewiesen, womit das übliche Neigungsspektrum erfasst wäre. Da die Regelung der Abweichung von der verbindlichen Dachneigung unverändert bestehen bleibt (plus/minus 3° alter Teilung), ist nach wie vor eine ausreichende Flexibilität in der baulichen Umsetzung gegeben.

Dacheindeckung:

Die ursprüngliche Beschränkung auf ziegelrote Farbtöne wird um die Farbrichtung anthrazit (grau bis dunkelgrau) erweitert. Ausschlaggebend hierfür sind folgende Erwägungen: Aus der Nachbarschaft lässt sich die enge Beschränkung auf rot nicht ableiten. Des weiteren besteht eine hohe Nachfrage des Marktes nach Dächern mit dunkelgrauer Eindeckung. Außerdem passen entsprechende Dächer besser zu den modernen Gebäudetypen, die seitens der Hotex GmbH vorgesehen sind. Schließlich wird zur Eindeckung flachgeneigter Pultdächer in vielen Fällen Titanzink verwendet, der eine graues bis dunkelgraues Erscheinungsbild hat.

Von besonderer Bedeutung für ein ansprechendes Ortsbild ist die gestalterische Angleichung von Gebäuden, die aneinander gebaut sind oder werden. Daher fordert eine ergänzende Festsetzung, dass Doppelhäuser und Hausgruppen sowohl in Bezug auf die Dacheindeckung als auch die Dachneigung gleich ausgeführt werden müssen. Abweichungen hiervon würden sich visuell erheblich negativ auswirken.

Anordnung der Dachgauben:

– redaktionelle Korrektur ohne inhaltliche Auswirkungen –

Streichung der Bestimmungen zu den Baugebieten mit der Kennziffer 3.2:

Während des Prozesses der Baulandentwicklung ist deutlich geworden, dass für das Aufrechterhalten dieser speziellen Regeln kein Anlass mehr besteht. Insoweit können die Festsetzungen gestrafft werden. Das Teilgebiet Nr. 3.2 ist in dem neuen Teilgebiet Nr. 3 aufgegangen (s.o.).

zu 12.1 Festsetzung des Wärmebedarfs

An dem Ziel der Realisierung möglichst energiesparender Bauformen hält die Stadt Bad Vilbel fest. Allerdings sind erhebliche Zweifel aufgetreten, ob die bisherige Festlegung von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB gedeckt ist. Dort ist die Ermächtigung verankert, bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie zu fordern. Neben der Einschränkung auf erneuerbare Energien sind konkrete *bauliche* Maßnahmen zu benennen, vergleichbar den technischen Immissionsschutzvorkehrungen. Da dies vorliegend

nicht möglich und nicht sinnvoll ist, soll die Festsetzung im Bebauungsplan entfallen. Unabhängig davon sind beim Neubau die strengen Zulassungsmaßstäbe der Energiespar-Verordnung (EnEV) zu berücksichtigen.

Teil C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

zu 19. Bahnanlagen

– redaktionelle Korrektur ohne inhaltliche Auswirkungen –

Teil D RECHTSGRUNDLAGEN

Nach neuerer Rechtsprechung gehen die Rechtsgrundlagen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gelten, in den Bebauungsplan ein.

Änderungen der Zeichnung ■ Begründung

zu 1. Ehemaliges Grundstück des Kindergartens (Flurstück 68)

In dem erweiterten Geltungsbereich sind zwei Baufenster angeordnet, wobei nach dem derzeitigen Stand der Planung auf der nördlichen Fläche Reihenhäuser und auf der südlichen Fläche Doppelhäuser errichtet werden sollen. Entlang des Flurstücks 69 wird eine schmale Parzelle freigehalten; diese soll an den Grundstücksnachbarn veräußert werden. Wie in der Bürgerinformationsveranstaltung besprochen ist das nördliche Baufenster gegenüber früheren Planungen um 1 m nach Süden verschoben worden, um die Verschattung der nördlich liegenden Wohngebäude zu verringern.

Die Erschließung erfolgt über einen zentral gelegenen Wohnweg mit Anbindung an die Breitwiesenstraße.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Hintergrund ist, dass der vorhandene Schmutz- und Regenwasserkanal auf einer Länge von ca. 60 m ausgewechselt werden muss, um die erhöhte Abwassermenge aus dem neuen Baugebiet abführen zu können.

zu 2. Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Baugrenzen

Einen Großteil der noch unbebauten Grundstücke des Plangebiets wird die Hotex Verwaltung Immobilien und Vertrieb GmbH entwickeln. Im Zuge der Projektentwicklung sind Änderungen an den Gebäudetypen und der Parzellierung vorgenommen worden,

die Einfluss auf den Zuschnitt der Baufenster bzw. die Lage der Baugrenzen haben. Allerdings sind die dadurch notwendigen Anpassungen der Baugrenzen geringfügig. In der Summe kommt es zu keiner Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch verringern sich die Abstände zu bestehenden Gebäuden nicht, so dass die Änderungen mehr redaktionellen Charakter haben.

zu 3. Festsetzung der Fläche für Stellplätze

An einer einzigen Stelle der Straße „Am Gonaris Sprudel“ setzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Dortelweiler Straße“ eine Fläche für Stellplätze fest. Infolge von Änderungen bei der Projektentwicklung (s.o.) ist auch mit Änderungen bezüglich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu rechnen. Um mögliche Abweichungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und dem künftigen Erschließungskonzept zu vermeiden, wird die Festsetzung aufgehoben.

zu 4. Festsetzung der Hauptversorgungsleitungen

Die Festsetzung soll mangels Erforderlichkeit entfallen. Städtebauliche Auswirkungen können dadurch nicht eintreten, weil die Realisierung von Anlagen der Infrastruktur regelmäßig außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens erfolgt.

zu 5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, in Verbindung mit privaten Grünflächen

Durch die Fortschreibung der Projektentwicklung ergibt sich teilweise eine andere Lage der Garagen, Carports, Stellplätze und Zuwegungen auf den Grundstücken. Deshalb werden die straßenbegleitenden Flächen zum Anpflanzen anders als bisher nicht mehr unterbrochen. Weil die bisherige Bestimmung fort gilt, dass Pflanzstreifen zum Zwecke der Anlage von Eingängen, Zufahrten und Ausfahrten unterbrochen und verschoben werden dürfen, ist hierin keine wesentliche Änderung zu sehen.

In der bisherigen Fassung der Zeichnung waren die Flächen zum Anpflanzen mit der Festsetzung der privaten Grünflächen überlagert. Dies sollte zum Ausdruck bringen, dass die betreffenden Flächen außer für notwendige Zuwegungen durchgängig zu begrünen sind. Allerdings zählen private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) anders als Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht zum Nettobauland, so dass sich die auf der Maß der baulichen Nutzung anrechenbare Grundstücksfläche reduziert. (Die überbaubare Grundstücksfläche und die zulässige Geschossfläche sinken, weil sich die Grundstücksfläche rechnerisch verkleinert.) Um diese nicht gewollte Auswirkung zu vermeiden, wird die Überlagerung der Flächen zum Anpflanzen mit privater Grünfläche aufgegeben. Auf die Pflanzpflichten der privaten Grundstückseigentümer hat dies keinen Einfluss.

zu 6. Änderung der Nutzungsschablonen in Bezug auf Gebäudeformen

Ein wesentliches Anliegen besteht im Rahmen des Änderungsverfahrens darin, die Zulässigkeit der Doppelhäuser und insbesondere der Reihenhäuser bzw. Hausgruppen auch in räumlicher Hinsicht zu fixieren. Mit dieser Festlegung soll das bestmögliche Einfügen der neuen Bebauung in die Umgebung gewährleistet werden, indem verdichtete Bauformen nur an den gewünschten Stellen des Baugebiets realisiert werden können.

In den Nutzungsschablonen wird die Zulässigkeit der Gebäudeformen (nur Einzelhäuser, nur Einzel- und Doppelhäuser) den Teilbaugebieten Nr. 1 bis Nr. 3 eindeutig zugeordnet. Während in WA1 nur Einzelhäuser zulässig sind, erweitert sich das Spektrum in WA2 um Doppelhäuser. Da für die Nr. 3 keine Festsetzung getroffen wird, sind hier im Umkehrschluss alle Gebäudeformen zulässig, also auch Reihenhäuser.

Stadt.Quartier ■ Dipl.-Ing. Olaf Bäumer ■ Nussbaumstraße 3 ■ D-65187 Wiesbaden

27. März 2007

VI01_Begründung_Satzung_2007-03-27.doc

Anhang ■ Übersichtsplan

