



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Niedernhausen

Begründung
zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19/77-00-15
„Schäfersberg“ 5. Änderung

Planstand: 03.01.2017

VORABZUG

Bearbeiter
Dipl.-Ing. Raumplanung Nina Späth (Stadtplanerin AKH)

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Übergeordnete Planungen	4
2	Inhalt und Festsetzungen	4
3	Verkehrerschließung	4
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange	5
4.1	Eingriffsregelung	5
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung	5
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	5
5	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	6
6	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	6
7	Immissionsschutz.....	6
8	Denkmalschutz	6
9	Sonstige Infrastruktur.....	7
10	Bodenordnung	7
11	Städtebauliche Vorkalkulation	7

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Schäfersberg“ wurde am 17.09.2003 durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen als Satzung beschlossen. Wesentliches Planziel war die Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für eine Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung, demgemäß im Wesentlichen eine Fläche für Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung zur Ausweisung gelangte. Ergänzend wurde teilräumig eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt, da ausweislich der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan zum damaligen Zeitpunkt der Bedarf an einer Spiel- und Freifläche in diesem Bereich des Gemeindegebietes formuliert wurde. Die gemäß dieser Bebauungsplanänderung zulässigen Nutzungen wurden vollzogen, das Plangebiet wird entsprechend den Festsetzungen genutzt.

Nicht nur mit der Errichtung der Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sondern auch durch die allgemein stattfindende demographische Entwicklung hat sich die Bedarfssituation im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Gebiet der Gemeinde Niedernhausen verschoben. Aus diesem Grund und im Hinblick auf das Ziel, das generationenübergreifende Miteinander zu fördern, soll der Kinderspielplatz im Bereich Herrackerweg zu einem Generationenspielplatz umgestaltet werden. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes, die ausschließlich zum Ziel hat, die Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche Kinderspielplatz in Generationenspielplatz zu ändern, sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, da die Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Des Weiteren wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura-2000-Gebiete) vor. Demgemäß kann auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren und die Erstellung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einer zentralen Standortlage der Gemeinde Niedernhausen unmittelbar nördlich angrenzend an das Seniorenzentrum Theißtal-Aue. Im Übrigen wird das Umfeld des Plangebietes durch Wohnbebauung und den gemeindlichen Bauhof geprägt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Flurstücke 238/57 mit einer Größe von rd. 0,18 ha. Die im Plangebiet gelegenen Flächen sind bereits als öffentliche Grünfläche gestaltet.

Das Plangebiet im Luftbild

Eigene Darstellung auf Grundlage www.maps.google.de, Zugriff am 06.07.2016

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionalplan Südhessen** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im Rahmen der 4. Änderung des **Flächennutzungsplanes** für den Bereich „Schäfersberg“ 4. Änderung wurde das Plangebiet als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, zur Darstellung gebracht. Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplanes ist ausschließlich die Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche von Kinderspielplatz in Generationenspielplatz entsprechend der Ausführungen in Kap. 1.1. Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert.

3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr ist weiterhin über die Straße Herrackerweg gegeben. Die fußläufige Erschließung – insbesondere aus Richtung des benachbarten Seniorenzentrums – ist über straßenbegleitende Fußwege sichergestellt.

4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange

4.1 Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Aufgrund der Tatsache, dass die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche unverändert fortgilt, schafft die Bauleitplanung keinen neuen Eingriff in Natur und Landschaft, der ein Ausgleichserfordernis zur Folge hätte.

4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Änderung der Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche lässt keine Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter erwarten.

Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebietes. Auch ist aus dem Einwirkungsbereich des Planvorhabens ein entsprechendes Gebiet nicht bekannt.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die gegenständliche Bauleitplanung kann sich tendenziell positiv auf den Menschen und seine Gesundheit auswirken, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bewegungsförderung weiter Kreise der Bevölkerung geschaffen werden.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Maßnahme voraussichtlich nicht betroffen. Sollten im Rahmen der Erdarbeiten unerwartet Hinweise auf Bodendenkmale auftreten, ist umgehend die dafür zuständige Behörde zu informieren. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die Planung lässt keine Emissionen erwarten, die sich negativ auf die Wohnstandortqualität des Umfeldes auswirkt.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die Nutzung als öffentliche Grünfläche erfordert keinen Anschluss an das Wasserversorgungs- oder das Abwassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser wird weiterhin zur Versickerung gebracht.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen III „Hirschborn“ des Wasserbeschaffungsverbandes Niedernhausen-Naurod. Es gelten die Bestimmungen der Verordnung zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vom 17.11.2008 (StAnz. Nr. 4/2009, S. 292).

6 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Informationen über Altablagerungen im Plangebiet liegen nicht vor.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind vorliegend nicht zu erwarten.

8 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen des § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

9 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

10 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich.

11 Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Niedernhausen Kosten für die Anlage und den Unterhalt des Generationenspielplatzes.