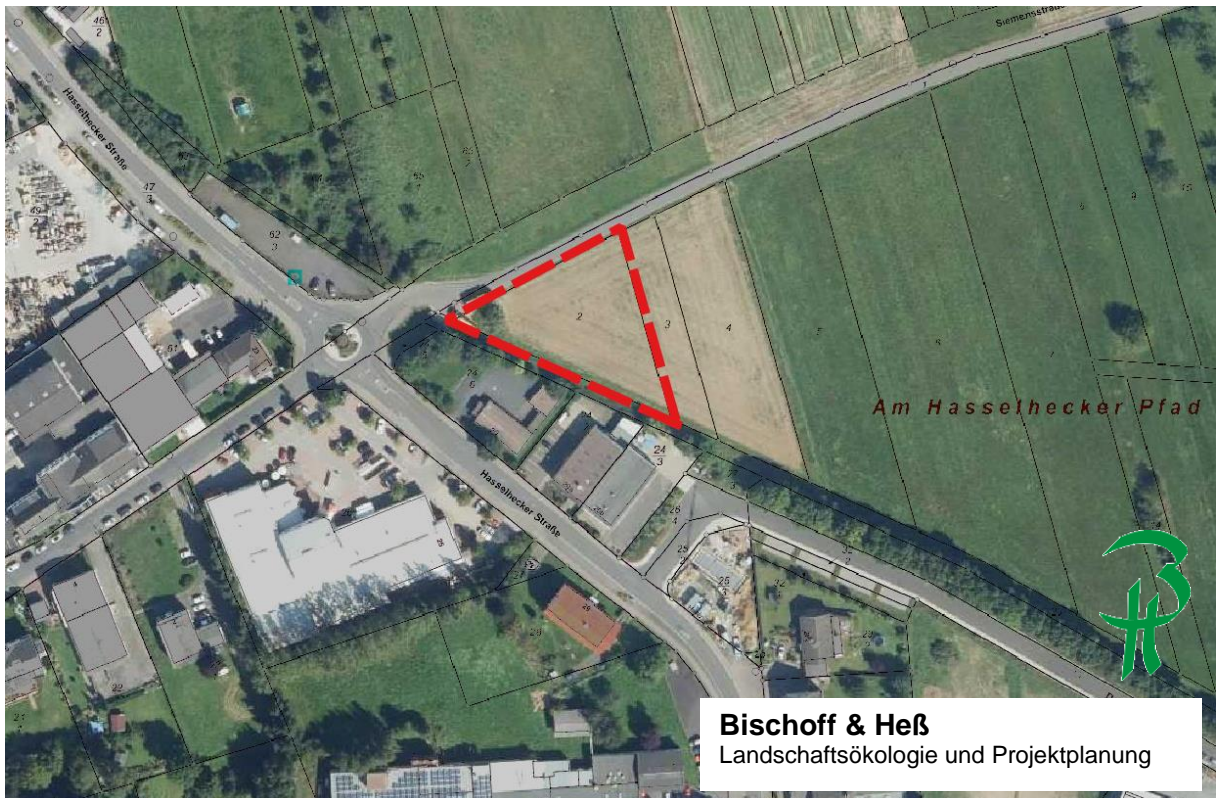




Gemeinde Ober-Mörlen

Bebauungsplan Nr. 4 Vereinshalle Begründung

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung Dezember 2019



Bischoff & Heß
Landschaftsökologie und Projektplanung

Impressum:

Auftraggeber:

Gemeinde Ober-Mörlen

Frankfurter Strasse 31

61239 Ober-Mörlen

Ansprechpartner:

Bauamt Ober-Mörlen

Herr Linke

06002 / 502-38

Auftragnehmer:



Bischoff & Heß

Landschaftsökologie und Projektplanung

Breiter Weg 133

35440 Linden

Tel.: 06403 – 774 8544 / Fax: 06403 – 774 0639

Bearbeiter:

Dipl. Ing. Norbert Bischoff

Linden, im Dezember 2019

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS	4
2	VERFAHREN GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB.....	4
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	4
4	LAGE UND ABGRENZUNG	5
5	WASSERSCHUTZGEBIET.....	5
6	ERSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE	6
6.1	Verkehr	6
6.2	Ver- und Entsorgung	6
7	FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN	6
8	UMWELTASPEKTE.....	8
9	ANMERKUNGEN ZUM UMWELTBERICHT	8
10	EINGRIFF AUSGLEICH UND ERSATZ.....	8

1 ANLASS

Mit Beschluss vom 21.06.2018 hat die Gemeindevertretung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Vereinshalle“ beschlossen. Den in Ober-Mörlen kulturschaffenden Vereinen soll die Möglichkeit gegeben werden, ihren für vereinsgebundene Zwecke benötigten Raumbedarf zu decken. Gleichzeitig soll aber eine Nutzung durch die Gemeinde (bspw. als Bauhof o.Ä.) nicht ausgeschlossen werden.

Die Möglichkeiten durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung wurden geprüft. Es bietet sich kein Standort an, bei dem die Eingriffserheblichkeit geringer eingeschätzt wird. Für den gewählten Standort sprechen folgende Gründe:

- Minimaler zusätzlicher Erschließungsaufwand
- Nähe zu bestehenden Vereinseinrichtungen
- Flächenverfügbarkeit

2 VERFAHREN GEM. §§ 3 UND 4 BAUGB

Das Verfahren wird als „Vollverfahren“ gemäß den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es gliedert sich in die frühzeitige Beteiligung, in der die wesentlichen Zwecke und Ziele der Planung vorgestellt werden (vgl. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB). Hier sind die Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgefordert, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Im Anschluss daran findet die Offenlegung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) ist die Lage des Plangebietes nicht exakt lokalisierbar, da die Darstellungsschwelle unterschritten wird. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist und randlich zum Gewerbegebiet liegt.

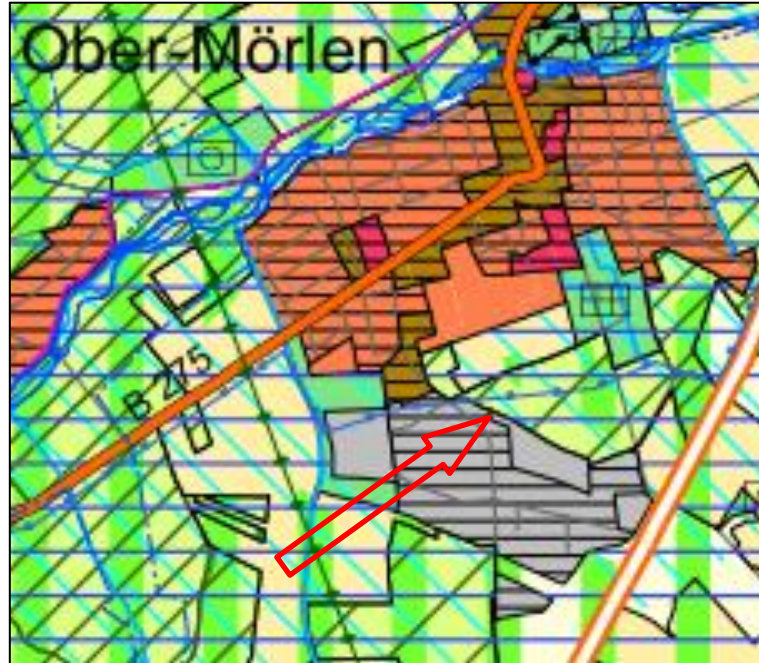


Abbildung 1: Auszug aus dem RegFNP 2010 für Ober-Mörlen mit ungefährender Lage des Plangebietes (Pfeil), ohne Maßstab, stark vergrößert (!).

Der FNP wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 8 Abs. 3 und 4 BauGB). Auf ein paralleles Änderungsverfahren wird verzichtet, da der Bebauungsplan allein ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung darzustellen.

4 LAGE UND ABGRENZUNG

Ein Luftbildauszug ist auf dem Titel dieser Begründung abgebildet.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 2 der Flur 6, Ober Mörlen, und wird ackerbaulich genutzt. Die Brutto-Fläche beträgt ca. 2.024 m²

Angrenzende Nutzungen:

Nord: Siemensstraße (Südstraße), geplantes Wohngebiet

Ost: Ackerflur

Süd und West: Gewerbegebiet

5 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt innerhalb (an der westlichen Begrenzung) der Trinkwasserschutzzone III des WSG Ober-Mörlen, „Stockbornquellen“ (WSG ID 440-091, Verordnungsdatum 27.11.2008).

6 ERSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

6.1 Verkehr

Das Vorhaben liegt unmittelbar an der Siemensstraße (Südstraße) und ist von der Hasselhecker Straße erreichbar. Der zu erwartende Mehrverkehr kann problemlos über diese beiden Achsen abgewickelt werden. Wohngebiete sind von den Mehrverkehren nicht betroffen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Alle zur Ver- und Entsorgung des Gebietes notwendigen Medien sind in der Hasselhecker Straße verlegt. Das Kanalsystem ist Mischentwässerung.

7 FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

1.1. Fläche für den Gemeinbedarf

1.2. Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen die der Allgemeinheit dienen; hierunter fallen insbesondere:

Bauhof der Gemeinde, inklusive Lagerhallen und Plätzen

Gebäude und Einrichtungen für Vereine

kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 unter Anwendung des § 16 ff. BauN-VO)

2.1. Z (Zahl der Vollgeschosse) II

2.2. GRZ (Grundflächenzahl) 0,8

2.3. GFZ (Geschossflächenzahl) 1,2

3. Gebäudehöhen (gem. § 9 Abs. 3 BauGB)

3.1. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m gemessen ab der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

3.2. Die festgesetzten Höhen können bis zu max. 2,50 m in besonderen Fällen (Aufzugschacht, Verkleidung Lüftungsanlage usw.) überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze zeichnerisch gekennzeichnet.

4.2. Für die Grenz- und Bauwerksabstände gelten unabhängig von der Eintragung einer Baugrenze die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO), soweit hiernach größere Bauabstände erforderlich werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

5.1. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind ausschließlich zulässig:

- notwendige Zufahrten

- Zäune und Einfriedungsmauern bis zu einer Höhe von 2 m

5.2. die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung von schädlichen Umweltwirkungen (§ 9 (23) BauGB)

6.1. Außenbeleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird.

6.2. Vogelschutz

Die Verglasung von Fenstern > 1 m² soll Vogelschutzwirksam ausgeführt werden.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1. Mindestens 30 % der Freiflächen sind zu bepflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der folgenden Artenvorschläge fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten:

a. Pflanzenliste Bäume:

einheimische Obstbäume, Hainbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Feldahorn, Esche, Schwarzerle, Bruchweide, Winterlinde, Traubeneiche, Sommerlinde

b. Pflanzenliste Sträucher:

Eingriffeliger Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche, Liguster, Kornelkirsche, Haselnuss

B. Hinweise

Bodendenkmäler

Es 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 dem § 29 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Es wird gebeten, die mit Erdarbeiten betrauten Personen entsprechend zu belehren.

Kulturfähiger Boden

Sicherung des kulturfähigen Bodens bei Bodenaushub und Bodenaustausch. Anstehender, kulturfähiger Boden ist bei Bodenaushub und Bodenaustausch zu sichern. Dieser Boden ist zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern und vor Austrocknung zu schützen. Auf Flächen mit Baumbestand ist der Boden nicht zu stören und das Bodenrelief nicht zu verändern. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und sonstige Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002 und das Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ Stand 4.4.2006 vom Regierungspräsidium Darmstadt Abt. Umwelt Frankfurt zu beachten bzw. anzuwenden.

Führung von Abwasser

Dem Straßengelände dürfen von den Grundstücken aus keinerlei Abwässer, auch keine gefassten Regenwasser zugeleitet werden.

8 UMWELTASPEKTE

Anmerkung:

Es wird davon ausgegangen, dass zur Umsetzung des Vorhabens die einschlägigen Normen und Vorschriften eingehalten werden und gemäß dem Stand der Technik gebaut wird. Daher werden im Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen zum Bau und Betrieb von Anlage(n) getroffen.

9 ANMERKUNGEN ZUM UMWELTBERICHT

Der vorliegende Entwurf zur Begründung des Bebauungsplans dient zur Abfrage der Inhalte und Detaillierungsgrad des vorzulegenden Umweltberichts gemäß § 2a BauGB.

Dieser wird im Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB und gemeinsam mit Plan und Begründung offen gelegt.

10 EINGRIFF AUSGLEICH UND ERSATZ

Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist im Bauleitplanungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu verfahren (hier insbes. § 1a BauGB).

Für das Vorhaben wird folgender Biotop gemäß „Kompensationsverordnung für das Land Hessen“ in Anspruch genommen:

Nr. gem. KV	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Wertpunkte je m ²	Fläche ca. m ²
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	2.024

Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet und ist aus Sicht des Naturschutzes von geringem Wert. Hinzu kommt die erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende gewerbliche Nutzung inkl. Straßenverkehrslärm.

Es bestehen keine substantiellen Anhaltspunkte dafür, dass geschützte Arten nach § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Nach den vorzulegenden Stellungnahmen zum Umweltbericht wird eine Flächenbilanz gemäß KV Hessen erstellt und im Verfahren nach § 4 (2) BauGB offen gelegt.