

Stadt Grünstadt

Landkreis Bad Dürkheim

Bebauungsplan

> Nord - 6. Teilbereichsänderung <

■ Begründung

Stadtverwaltung Grünstadt - Bauamt

Fassung 03/2004, ergänzt 04/2004, 09/2004, 11/2004

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlagen
2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens
3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes
4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis
5. Ziele der Änderung
6. Planungsrechtliche Vorgaben
7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet
8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung
9. Umweltauswirkungen der Planänderung
10. Maßnahmen und Kosten

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990,
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2003 (GVBl. S. 396)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 01.01.1999 (GVBl. S. 395), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.01. 2000 (GVBl. S. 470)

2. Bisheriger Verlauf des Änderungsverfahrens

Der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat der Stadt Grünstadt in öffentlicher Sitzung vom 27.01.2004 gefasst.

Die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Stadtrates vom 09.03.2004 beschlossen. In gleicher Sitzung wurde die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der frühzeitigen Beteiligung der Bürger beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2004 öffentlich bekannt gemacht.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2004 um Abgabe einer Stellungnahme zur Planung bis zum 28.05.2004 gebeten. Von den Trägern öffentlicher Belange wurden einige wenige Anregungen und Hinweise zur Planung vorgetragen, über die der Stadtrat in der Sitzung vom 31.08.2004 entschieden hat.

Die öffentliche Auslegung wurde am 06.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht und in der Zeit vom 14.09.2004 bis zum 15.10.2004 durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden von einem Bürger Anregungen zur Planung vorgebracht, über die der Stadtrat in der Sitzung vom 31.08.2004 entschieden hat..

Die Bebauungsplanung wurde in der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 16.11.2004 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am tt.mm.2004 in Kraft getreten.

3. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Die anstehende 6. Teilbereichsänderung betrifft den seit dem 20.10.2000 wirksamen Bebauungsplan >Nord< in der Fassung der 5. Änderung.

Das von dem Bebauungsplan überplante und heute bebaute Gebiet liegt am nördlichen Rand der Siedlungsraumes der Stadt Grünstadt.

Die 6. Teilbereichsänderung erfasst mit dem heutigen Sportgelände der TSG Grünstadt lediglich einen kleinen Ausschnitt aus dem Gesamtgeltungsbereich. Das Sportgelände des TSG Grünstadt liegt westlich der Asselheimer Straße, zwischen der Jahnstraße Straße im Norden und der Gebrüder-Grimm-Straße im Süden. In Gegenlage der Asselheimer Straße befindet sich das Gelände der Grünstadter Haupt- und Realschule an der Pfortmüllerstraße.

Das Änderungsgebiet betrifft das Flst Nr. 1925 mit einer Größe von 4.410 qm.

4. Anlass der Änderung – Planungserfordernis

Im nördlichen Teil des Geländes der Haupt- und Realschule befindet sich derzeit bereits eine Sporthalle. Mit der Einrichtung der Realschule und den in diesem Schulzweig steigenden Schülerzahlen reicht diese Sporthalle nicht mehr aus, um den Bedarf von Haupt- und Realschule abzudecken.

Nach dem Schulentwicklungsplan des Kreises Bad Dürkheim besuchen im Schuljahr 2003/2004 680 Schüler die Realschule und 545 Schüler die Hauptschule.

Der Landkreis Bad Dürkheim plant nun die Errichtung einer weiteren Sporthalle für den Bedarf der Realschule.

Als Standort für die Sporthalle ist das, in Gegenlage des Schulgeländes, an der Asselheimer Straße liegende Gelände des TSG Grünstadt, Asselheimer Straße 19 vorgesehen. Das Sportgelände bietet die notwendige Flächenreserve und liegt im fußläufig erreichbaren Nahbereich des Schulareals. Die Querung der Asselheimer Straße kann über den bestehenden lichtsinalgesicherten Überweg erfolgen.

In Absprache zwischen Kreis und Verein stellt der TSG den nördlichen Teil des Vereinsgeländes nach Abschluss eines Erbbaupachtvertrages zur Verfügung. Im Gegenzug wird bei der Konzeption der Halle auf Erfordernisse des Vereins eingegangen. Der Verein mit rd. 2000 Mitgliedern bietet vor allem Hallensportarten an. Da die bestehende Halle an der Asselheimer Straße ebenfalls dem steigenden Platzbedarf nicht gerecht wird, plant der Verein seit einiger Zeit ebenfalls die Erweiterung der bestehenden Hallenkapazitäten.

Mit der geplanten Halle können daher die Flächenbedarfe der Schule und des Vereins sinnvoll in nur einem Hallenbau mit entsprechend günstiger Auslastung und Mehrfachnutzung zusammengeführt werden. Die entstehende Halle wird daher als Dreifeldhalle mit drei Übungseinheiten nach DIN 18032 und einer nutzbaren Hallenfläche von 27 m x 45 m ausgelegt.

Der in den Siedlungsraum gut integrierte Standort der Halle sichert dabei eine gute und auch fußläufige Erreichbarkeit für Schüler und Vereinssportler als Voraussetzung für eine nachhaltige und intensive Nutzung.

Im Zuge der 5. Änderung wurde der nördliche Teil des Sportgeländes entlang der Jahnstraße in einer Tiefe bis zu 30 m zu einem allgemeinen Wohngebiet für eine Reihenhausbauung umgewidmet.

Die hier geltenden Bestimmungen stehen der Errichtung der Halle derzeit noch entgegen, so dass eine Teilbereichsänderung des Bebauungsplanes im Bereich des Flst. Nr. 1925 erforderlich wird.

5. Ziele der Änderung

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplanes sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau der Schul- und Vereinssporthalle auf dem Gelände der TSG Grünstadt an der Asselheimer Straße geschaffen werden. Damit soll ein wichtiger Beitrag zur Sicherung und Weiterentwicklung des schulischen Angebotes im Mittelzentrum Grünstadt geleistet und das Leistungsangebot der Haupt- und Realschule weiter verbessert werden. Gleichzeitig wird dem Erfordernis eines ausreichenden und qualitativ guten Sportangebotes an der Schule Rechnung getragen. Zudem erhält der Sportverein als wichtiger Träger von Wohlfahrtsfunktionen und sozialen Aufgaben die zur Erfüllung seiner Vereinzwecke notwendige räumliche Ausstattung.

Dabei sollen die Anforderungen der baulichen Umgebung aufgenommen und in die Planung eingebracht werden. Die Bebauungsplanänderung orientiert sich an der vorliegenden Entwurfsplanung zu der Sporthalle, deren städtebaulichen Kenndaten festgeschrieben werden, um eine dauerhaft bestandsverträgliche Bebauung zu gewährleisten. Außerdem werden die notwendigen Bindungen des konkreten Standortes festgelegt, die bei der Bebauung und weiteren Nutzung des Standortes zu berücksichtigen sind.

6. Planungsrechtliche Vorgaben

Im Änderungsgebiet gilt derzeit der Bebauungsplan >Nord< in der Fassung der 5. Änderung, der mit Datum vom 20.10.2000 in Kraft gesetzt wurde.

Im Flächennutzungsplan, in der Fassung der 5. Änderung, ist das Sportgelände des TSG Grünstadt auf Grundstück Flst. Nr. 1925 als Gemeinbedarfsfläche/Bestand mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt, so dass die anstehende 6. Änderung die Übereinstimmung zwischen vorbereitendem und verbindlichen Bauleitplan (wieder) herstellt.

Die bestehende Halle des TSG Grünstadt wurde gem. Schreiben des Landesamtes für Denkmalpflege vom 02.06.1999 als Kulturdenkmal gem. § 3 Denkmalschutz- und Pflegegesetz erfasst.

7. Derzeitige rechtliche und tatsächliche Situation im Änderungsgebiet

Das zur Änderung anstehende Gelände des TSG Grünstadt liegt direkt an der Asselheimer Straße (L 516) im Osten, der Jahnstraße im Norden und der Bebauung an der Gebrüder-Grimm-Straße im Süden.

Im Altbebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung ist der südliche Teil des Vereinsgrundstücks Flst. Nr. 1925, einschließlich der bestehenden Turnhalle, als sonstiges Sondergebiet (Baubereich D) mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Privat)“ und „Turnhalle“ festgesetzt. Im Sondergebiet ist eine offene Bauweise vorgegeben und die Grundflächenzahl sowie die Geschossflächenzahl auf jeweils 0,5 begrenzt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen. Im rückwärtigen Bereich der bestehenden Turnhalle ist ein Standort für eine zusätzliche Kleinturnhalle ausgewiesen.

Entlang der Jahnstraße ist ein 30 m tiefer Streifen als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt (Baubereich C). Die Grundflächenzahl ist hier auf 0,4 die Geschossflächenzahl auf 0,8 bei maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt. Dabei sind Einzelhäuser oder Reihenhäuser zulässig.

Die überbaubaren Flächen sind als grundstücksübergreifendes Baufeld mit einem Abstand von 5,0 m bzw. 7,0 m zu den umliegenden Straßen festgesetzt.

Das derzeitige Gelände der TSG Grünstadt ist nur im südlichen Bereich bebaut, während im nördlichen Teil die Freisportanlagen des Vereins liegen.

Unmittelbar an der südlichen Nachbargrenze befindet sich die Anfang des vergangenen Jahrhunderts errichtete Kleinsporthalle der TSG, die sowohl vom Verein als auch von der benachbarten Grund- und Hauptschule genutzt wird. Die Halle hält 5,0 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie der Asselheimer Straße ein; der Abstandsbereich wird für Stellplätze genutzt. Im Erdgeschoss des zweigeschossigen Anbaus im Anschluss an die Halle befindet sich die Vereinsgaststätte, im Obergeschoss das Vereinsbüro und die Hausmeister- bzw. Platzwartwohnung. Zwischen der Halle und dem nördlich anschließenden Freisportplatz liegt die befestigte Zufahrt zum Sportgelände von der Asselheimer Straße aus, an die auch die notwendigen Stellplätze in Schräg- bzw. Senkrechtaufstellung angebunden sind. An der östlichen Nachbargrenze stehen zwei eingeschossige Doppelgaragen mit rückwärtigem Anbau, die als Gerätelager genutzt werden.

Die anschließende Freisportanlage umfasst ein aufgelassenes Rasenkleinspielfeld mit umlaufender Tennen-Rundbahn und einer integrierten Beach-Volleyball-Anlage. Das Feld liegt tiefer als die westlich anschließende Wohnbebauung und teilweise auch als die Jahnstraße und ist umzäunt. Das Sportfeld ist im Randbereich von einigen Bäumen und teilweise von einer Hainbuchenhecke umgeben. An der Jahnstraße steht ein größerer Kastanienbaum.

Nördlich des Sportplatzes befindet sich in Gegenlage der Jahnstraße das Gelände der Käthe-Kollwitz-Schule, östlich davon in Gegenlage der Asselheimer Straße das Gelände der Haupt- und Realschule.

Direkt westlich und südlich schließt sich Wohnbebauung in ein-zweigeschossiger Einzelhausbauweise an, die als allgemeines Wohngebiet und im Fall des Anwesens Asselheimer Straße 17 als Mischgebiet ausgewiesen ist.

8. Geänderte Festsetzungen - Abwägung

■ Entwurfsplanung für die Sporthalle

Grundlage der Änderung des Bebauungsplanes ist die vorliegende Entwurfsplanung des Architekturbüros Strobel, Gau-Algesheim zur Sporthalle.

Danach ist der Bau einer Dreifeldhalle mit Außenmaßen von 45,93 m x 42,35 m vorgesehen. Dabei sind dem zentralen Hallenbereich mit 45 m x 27 m an den Längsseiten jeweils ein Funktionstrakt zugeordnet, der im Norden die Geräteräume und im Süden neben dem Eingangsbereich die Umkleideräume und Nasszellen umfasst. Der südliche Anbau hat eine Tiefe von rd. 9,8 der nördliche von 5,0 m.

Zudem soll ein Galeriegeschoss mit maximal 200 Sitzplätzen für Zuschauer eingezogen werden, die vom südlichen Trakt über einen Treppenzugang erreichbar sind.

Der zentrale Hallenbau trägt ein flach geneigtes Satteldach (DN 15°) mit einer Firsthöhe von rd. 11,0 m, auf das ein durchgehendes Oberlicht aufgesetzt ist, so dass sich die Gesamthöhe auf 12,25 m ab Oberkante Rohfußboden erhöht. Die beiden niedrigeren seitlichen Funktionstrakte erhalten jeweils ein Pultdach (DN <15°), die soweit unterhalb der Traufen an die Hallenwand anschließen, dass noch genügend Raum für ein durchgehendes Fensterband zu Belichtung der Halle verbleibt. In den seitlichen Giebelwänden sind mit Ausnahme eines Fensters für den Kraftraum im Anbau, keine Fensteröffnungen vorgesehen. Die notwendigen Fluchttüren sind jedoch eingeplant.

Der Hauptzugang erfolgt von Süden, über den bisherigen Zugangs- und Stellplatzbereich zur bestehenden Halle der TSG, von der Asselheimer Straße aus.

Die nicht unterkellerte Halle wird in Holzrahmenbauweise auf einer durchgehenden Bodenplatte erstellt. Die Außenwände werden als Holzständerkonstruktion errichtet, mit beidseitiger Beplankung mit Holzwerkstoffen und Wärmedämmung.

Die Halle hält zur östlichen Nachbargrenze einen Abstand von 6,0 m, zur Jahnstraße einen Abstand von 5,0 m und zur Asselheimer Straße einen Abstand von mindestens 5,0 m ein. Zur bestehenden TSG-Sporthalle soll ein Abstand von mindestens 10,0 m verbleiben.

Das heutige Sportplatzgelände liegt etwas tiefer als das Niveau der Jahnstraße, wobei der Höhenunterschied bis zur Grenze des westlich anschließenden Grundstücks Flst. Nr. 1926/3 etwa einen Meter erreicht, der über eine Stützmauer entlang der Straßenbegrenzungslinie abgefangen wird. Die Entwurfsplanung enthält keinen direkten Höhenbezug zum Baugelände. Soweit jedoch Stellplätze entlang der Jahnstraße angeordnet werden sollen, ist hier eine geringfügige Geländeauffüllung erforderlich.

Die Halle mit einer Grundfläche von 27 m x 45 m und 1.215 qm nutzbarer Hallenfläche und 200 Besucherplätzen löst nach der maßgeblichen Stellplatzrichtlinie einen rechnerischen Stellplatzbedarf von rd. 40 Stellplätzen aus.

Im Zuge des Hallenbaus entfällt im Bereich der bisherigen Freisportanlage eine Fläche von 45 m x 48 m = 2.160 qm. Hierfür waren nach der Stellplatzrichtlinie insgesamt $2.160 \text{ qm} : 250 \text{ qm/St} = 9$ Stellplätze nachzuweisen, die vom anrechenbaren Bedarf abgezogen werden können, so dass $40 \text{ St} - 9 \text{ St} = 31$ Stellplätze für die Halle erforderlich sind.

Diese sollen zum Teil auf dem Baugrundstück entlang der Jahnstraße und für den hier nicht nachweisbaren Teil auf dem Gelände der gegenüber liegenden Haupt- und Realschule untergebracht werden. Dabei werden die etwa 16 notwendigen Besucherstellplätze auf dem Vorhabengrundstück und die übrigen Stellplätze auf dem Schulgelände nachgewiesen. Dies ist vertretbar, da es sich auch um eine Schulsporthalle handelt, deren Nutzer außerhalb von größeren Sportveranstaltungen weitgehend Schüler oder Vereinsmitglieder sind, die, wie bisher auch, im Anschluss an die bestehende Turnhalle bzw. auch dem eigentlichen Schulgelände parken.

Auf dem Schulgelände sollen die bereits bestehenden Stellplätze im erweiterten Zufahrtsbereich zwischen Asselheimer Straße und dem straßenseitigen Gebäudetrakt künftig für die Sporthalle genutzt werden. Die damit auf der Stellplatzanlage an der Asselheimer Straße für die Schule entfallenden notwendigen Stellplätze werden im rückwärtigen Bereich des Schulgeländes durch eine Erweiterung der Stellplatzanlage an der Pfortmüllerstraße in nördliche Richtung ersetzt.

Zur Realisierung der vorgenannten Halle sind folgende Planfestsetzungen erforderlich.

■ Vorgesehene Planfestsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der Planänderung wird das teilweise noch für das Sportgelände festgesetzte allgemeine Wohngebiet (wieder) aufgehoben und das gesamte Gelände des TSG Grünstadt durchgehend als zweckgebundene „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ gem. § 9 (1) 5 BauGB festgesetzt.

Entsprechend der tatsächlichen wie auch der geplanten Nutzung wird die bestehende Sporthalle mit der angeschlossenen Vereinsgaststätte hinsichtlich des Nutzungszwecks als „Vereinsporthalle und Gaststätte“ weiter konkretisiert und damit die vorgefundene Nutzung festgeschrieben. Die ursprüngliche Planung hatte die bestehende Halle als „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit der Zweckbestimmung „Turnhalle“ festgesetzt, womit das tatsächliche Nutzungsspektrum jedoch nur teilweise bzw. nicht mit der notwendigen Bestimmtheit erfasst wurde.

Die geplante Sporthalle wird als „Schul- und Vereinsporthalle“ festgesetzt, womit der Nutzungsumfang auf sportlichen Zwecken dienende Veranstaltungen beschränkt wird.

An das festgesetzte Sportgelände grenzt im Osten und Süden bestehende Wohnbebauung an. Die im Osten angrenzende Wohnbebauung ist im Altbebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für Immissionen die von Sportanlagen ausgehen, gilt grundsätzlich die 18. BImSchVO (Sportanlagenlärmschutzverordnung), die den Schutzanspruch der betroffenen Nutzung und die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte differenziert nach Tagzeit, Ruhezeit und Nachtzeit festlegt. Soweit erforderlich, erfolgt der entsprechende Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für die anstehende Bebauungsplanänderung wird davon ausgegangen, dass die Sporthalle auf einem bereits vorhandenen Sportgelände errichtet wird, so dass die Nachbarschaft von Sportnutzung und Wohnnutzung bereits besteht und nicht erst mit der Planung neu geschaffen wird. Es handelt sich mithin um eine gewachsene Schnittstelle unterschiedlicher Nutzungen. Auf dem bestehenden Sportgelände darf bereits heute Sportbetrieb im Freien und innerhalb der vorhandenen Halle stattfinden. Die Sportanlagenlärmschutzverordnung gewährt dabei für bestehende Altanlagen gem. § 5 (4) einen Überschreitungsspielraum der Richtwerte um bis zu 5 db(A). Zum Vergleich führt etwa die Verdoppelung der Schallenergie nur zu einer Erhöhung um 3 db (A); wodurch der Umfang der zulässigen Überschreitung veranschaulicht wird.

Da jedoch an Stelle des bisherigen Sportbetriebes im Freien eine geschlossene Halle errichtet wird, ist vielmehr davon auszugehen, dass durch die Einhausung die möglichen Störungen verringert werden. Zudem liegt der Sportplatz im Einwirkungsbereich der Asselheimer Straße (L 516), die nach den Untersuchungen des Büros Modus Consult eine Verkehrsbelastung von 11.000 Kfz/24 h trägt.

D.h. das Sportgelände ist zudem durch Verkehrsgeräusche bereits stark überlagert, so dass vorgegebene Richtwerte kaum einzuhalten sind. Vielmehr dürfte von der Halle eine abschirmende Wirkung für die dahinter liegende Wohnbebauung bewirkt werden.

Festsetzungen zu Schutz vor Immissionen

Um das Konfliktpotenzial zur angrenzenden Wohnnutzung weitmöglich zu begrenzen, bestimmt die Planung ferner, dass die nach Westen zur bestehenden Wohnbebauung ausgerichtete Außenwand des engeren Hallenbereiches keine Fensteröffnungen aufweisen darf. Notwendige Fluchttüren bleiben dagegen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Flächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die aus der bisherigen Planung übernommene Festsetzung der maximalen Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen. Zudem ist die zulässige Grundfläche (GR) auf maximal 2.600 qm festgesetzt. Der Wert orientiert sich an den Maßen der bestehenden und der geplanten Sporthalle und soll das Maß der baulichen Inanspruchnahme des Grund und Bodens auch im Hinblick auf die Verminderung des Eingriffs in Natur und Landschaft, auf ein bestandsverträgliches Maß begrenzen.

Die überbaubare Fläche wird durch ein Baufeld bestimmt, das zur rückwärtigen Nachbargrenze und zur Asselheimer Straße einen Abstand von 5,0 m und zur Jahnstraße einen Abstand von 6,0 m einhält.

Zur Einbindung der Höhenentwicklung in den umliegenden Bestand, ist die Firsthöhe der Halle auf maximal 11,0 m beschränkt, zzgl. der Höhe eines Oberlichtes von 1,3 m, gemessen über Oberkante Straßenoberfläche Jahnstraße. Da das Sportplatzgelände jedoch bis zu 1,0 m tiefer als die Jahnstraße liegt und die Halle nicht unterkellert auf einer Bodenplatte errichtet werden soll, wird die maximal zulässige Höhe voraussichtlich nicht erreicht.

Flächen für Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb hiervon in den hierfür speziell festgesetzten Flächen zulässig.

Dabei wird entlang der Jahnstraße eine rd. 45 lange straßenbegleitende Fläche für Stellplätze festgesetzt, die zusammen mit den notwendigen Baumpflanzungen Raum für etwa 15 Stellplätze bietet. Die übrigen Stellplätze werden im Stellplatzbereich vor dem Schulgebäude an der Asselheimer Straße nachgewiesen.

Zufahrtsbeschränkungen

Die Zufahrt zum Sportgelände erfolgt derzeit oberhalb der bestehenden Halle von der Asselheimer Straße aus.

Entsprechend der Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen und Verkehr zur vorangegangenen 5. Änderung, wird entlang der Asselheimer Straße von der bestehenden Zufahrt bis zur Einmündung der Jahnstraße eine Zufahrtsbeschränkung festgesetzt, um verkehrsgefährdende Zu- und Abfahrten bzw. das rückwärts Ausparken auf die schnell befahrene Asselheimer Straße zu unterbinden.

Vorgaben zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Zur Minderung der Eingriffsfolgen und zum Ausgleich des potenziellen Mehreingriffs an Ort und Stelle, bestimmt die Planung, dass Stellplätze grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Befestigungssystem zu versehen sind. Gleichzeitig ist je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der Asselheimer Straße eine Ergänzung der bereits vorhandenen Baumreihe geplant.

9. Umweltauswirkungen der Planänderung

Sind auf Grund der Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist gem. § 8a (1) BNatSchG über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Nach § 1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Dementsprechend sind gem. § 8a (2) BNatSchG auf Vorhaben in Gebieten mit (rechtskräftigen) Bebauungsplänen nach § 30 BauGB die Vorschriften der Eingriffsregelung gar nicht erst anzuwenden.

Daraus folgt, dass der durch den Altbebauungsplan >Nord- 5. Änderung< im Änderungsbereich bereits zugelassene Eingriff nicht zu berücksichtigen und lediglich ein im Zuge der aktuellen Bebauungsplanänderung möglicherweise hinzukommender Mehreingriff abwägungsrelevant i.S.d. § 1a BauGB ist.

Der Altbebauungsplan setzt auf dem Flst. Nr. 1925 mit einer Gesamtgröße von 4410 qm entlang der Jahnstraße ein allgemeines Wohngebiet fest (Baubereich C) mit einer Tiefe von 30,0 m und einer GRZ von 0,4. Der betroffene Teil hat eine Größe von 1695 qm, so dass hier nach Altplan eine Fläche von 1695 qm x 0,4 = 678 qm mit Hauptgebäuden überbaubar ist.

Der übrige 2.715 qm große Teil ist nach Altplan als Sondergebiet für Sportanlagen festgesetzt mit einer GRZ von 0,5, so dass hiervon 2.715 qm x 0,5 = 1358 qm mit Hauptgebäuden überbaubar sind. Insgesamt dürfen damit nach Altplanung 2.036 qm mit Hauptgebäuden überbaut werden.

Nach der Planänderung ist eine GR von max. 2.600 qm festgesetzt, so dass ein Mehreingriff von 2.600 qm – 2.036 qm = 564 qm zugelassen wird.