

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

„JUGENDHAUS AN DEN 24 HALLEN“

1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

STAND: FEBRUAR 2013

Inhaltsverzeichnis:

1. **VORBEMERKUNGEN**
 - Planungsanlass
 - Notwendigkeit des Verfahrens
 - Anmerkungen zu den Änderungen an Plan und Begründung
 - Umweltaussagen im Vereinfachten Verfahren

2. **BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN**
 - Änderung der baulichen Konzeption
 - Änderung der Freiflächenkonzeption
 - Flächenvergleich

3. **AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN**
 - Lärmthematik
 - Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

4. **ANHANG**
 - Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV

1. VORBEMERKUNGEN

1 Planungsanlass

Im Jahr 2003 wurde der Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“ als Grundlage für die Errichtung einer Jugendfreizeiteinrichtung rechtskräftig. In der Folgezeit wurde diese Einrichtung aber an einem anderen Standort an der Kreisstraße nach Bad Nauheim nach Durchführung eines weiteren Bebauungsplanverfahrens errichtet. Nunmehr ist beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 eine Kindertagesstätte mit Hort zu bauen, der derzeit dort bereits vorhandene Hort soll nach Inbetriebnahme der Kindertagesstätte abgerissen werden.

2 Notwendigkeit des Verfahrens

Da die nunmehr an diesem Standort geplante Kindertagesstätte bezüglich Art und Maß der Nutzung verschiedene Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 68 nicht einhält, ist der Bebauungsplan zu ändern. Durch die vorgesehene Änderung von „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Jugendfreizeiteinrichtung und Zweckbestimmung Kinderhort“ in „Fläche für Gemeinbedarf – Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt werden. Die in § 13 (1) Nr. 1 und 2 BauGB genannten Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

1. Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet;
2. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe B genannten Schutzgüter.

3 Anmerkungen zu den Änderungen an Plan und Begründung

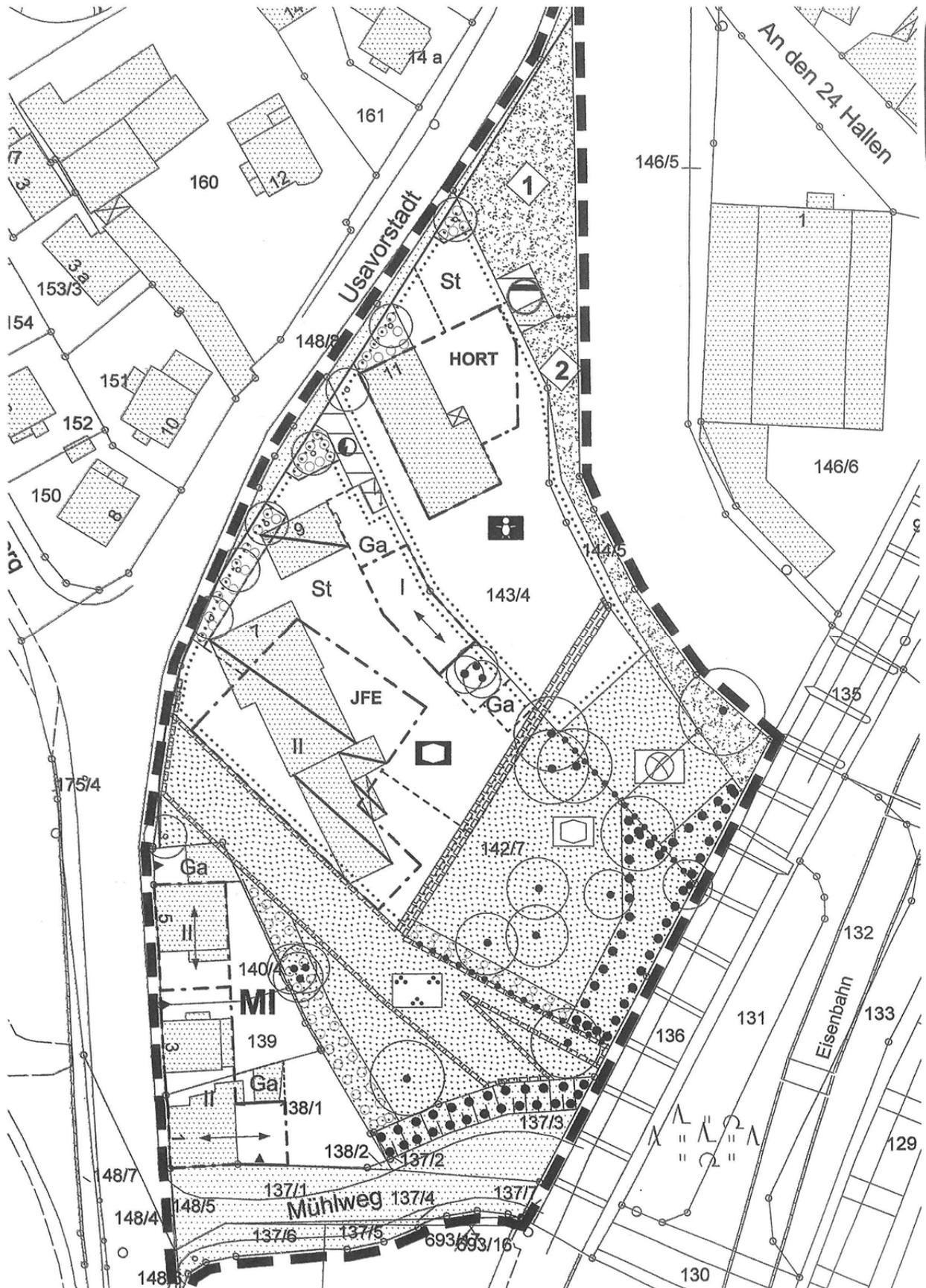
Es werden verschiedene Änderungen an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgenommen, und zwar in Form von Streichungen einerseits und Einfügungen andererseits. Diese Änderungen werden dem Beteiligungsverfahren kenntlich gemacht, nach Satzungsbeschluss wird dann der Bebauungsplan in der neuen Fassung bekannt gemacht.

Diese Begründung geht auf die Änderung des Bebauungsplanes gegenüber der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ein. Nach Rechtskraft des geänderten Bebauungsplans wird diese Begründung der ursprünglichen Fassung der Begründung vorangestellt.

4 Umweltaussagen im Vereinfachten Verfahren

Hierzu führt § 13 (3) BauGB aus: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) abgesehen.

Abbildung: Bebauungsplan Nr. 68 „Jugendhaus an den 24 Hallen“



2. BESCHREIBUNG DER PLANÄNDERUNGEN

1 Änderung der baulichen Konzeption

Die bisherige Fassung des Bebauungsplans sah drei Baukörper vor:

- Das Gebäude der Jugendfreizeiteinrichtung mit zwei Vollgeschossen;
- Ein kleinerer Baukörper für Lagerzwecke;
- Der bestehende Hort mit Erweiterungsmöglichkeiten (eingeschossig);
- Die entsprechenden Grundflächen summierten sich auf 1400 m².

Nunmehr ist nur noch ein Baukörper für den Neubau einer Kindertagesstätte vorgesehen, der bestehende Hort soll abgerissen werden. Das Gebäude ist eingeschossig, die Grundfläche der Kindertagesstätte kann maximal 1400 m² betragen.

Die Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen und befestigte Flächen wird begrenzt wie im ursprünglichen Bebauungsplan und überschreitet das dortige zulässige Maß nicht.

2 Änderung der Freiflächenkonzeption

Im Zuge der Zusammenfassung der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gemeinbedarfsflächen - Jugendfreizeiteinrichtung bzw. Kinderhort zu einer Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte wird die Abgrenzung zwischen der geplanten Kindertagesstätte und den östlich anschließenden Grünflächen leicht modifiziert. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan verringert sich dadurch die Gemeinbedarfsfläche um knapp 4%.

Durch die Vergrößerung der Stellplatzfläche und die Festlegung der dazugehörigen Ein- und Ausfahrten ergeben sich im Bereich des straßenbegleitenden Pflanzstreifens kleinere Anpassungen, die zu einer Erhöhung des Pflanzflächenanteils führen.

Weitere Änderungen sind in den östlich an die Kindertagesstätte anschließenden öffentlichen Grünflächen vorgesehen:

- Die Erweiterung des Ballspielplatzes entfällt, die bestehende Ballspielfläche wird der öffentlichen Grünfläche - Kindertagesstätte zugeordnet.
- Der im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Erhalt einer Eibengruppe wird aufgrund der Unverträglichkeit der giftigen Eiben mit einer Nutzung als Kindertagesstätte aufgegeben.
- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzte Gehölzfläche sowie der östliche Teil der Ballspielfläche werden den Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) zugeordnet und als Sukzessionsfläche ausgewiesen.
- Eine Linde innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie zwei straßenbegleitende Bäume (Obstbaum, Linde) werden zusätzlich als zu erhaltend festgesetzt, darüber hinaus wird die Zahl der zu pflanzenden Bäume von acht auf neun erhöht.

Aufgrund der Zuordnung der vorhandenen Gehölzflächen zu den Flächen nach

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB – d.h. zu den Sukzessionsflächen - entfällt die für die Grünflächen der Jugendfreizeiteinrichtung ursprünglich getroffene Festsetzung der zu erhaltenden Gehölzflächen):

Für die öffentliche Grünfläche - Grünfläche der Kindertagesstätte wird festgesetzt:

- Mindestens 30% der Fläche sind als extensiv gepflegte Wiese zu erhalten und zu entwickeln (max. Häufigkeit der Mahd zweimal jährlich, Mähgutabfuhr).
- Auf maximal 10% der Fläche ist der Bau von wassergebundenen Wegeflächen zu-lässig.

3 Flächenvergleich

Für die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bereiche wurde in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (Stand Januar 2003) von folgenden Flächenanteilen ausgegangen (die Ziffern *kursiv* im Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV, früher Ausgleichsabgabenverordnung - AAV):

Tabelle 1: Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. rechtskräftigem Bebauungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m²	m²	%
Mischgebiet		1.175	10,43
Überbaute Flächen (10.710) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		
Begrünte Flächen (11.221)	455		
Gemeinbedarfsfläche - Jugendhaus		2.535	22,50
Überbaute Flächen/Dachbegrünung (10.720) (einschl. Garagen)	1.070		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	405		
Versiegelte Flächen (10.510)	405		
Straßenbegleitgrün (02.600)	125		
sonstige begrünte Freiflächen (11.221)	530		
Gemeinbedarfsfläche - Kinderhort		1.990	17,66
Überbaute Flächen (10.710)	500		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	125		
Versiegelte Flächen (10.510)	125		
Straßenbegleitgrün (02.600)	70		
sonstige begrünte Freiflächen (11.221)	1.170		
Versorgungsanlagen		130	1,15

Überbaute Flächen (10.710)	40		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	90		
Verkehrsflächen		1.215	10,79
Straßenbegleitgrün (02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	1.040		
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage		1.505	13,36
20% Gehölz (02.400)	300		
20% durchlässig befestigte Flächen (10.530)	300		
30% Extensivrasen (11.225)	450		
30% Wiese (06.310)	455		
Öffentliche Grünfläche - Jugendhaus		1.295	11,50
30% Gehölz (390 m ²)			
- davon zu erhaltend (02.100)	310		
- davon zu pflanzend (02.400)	80		
10% durchl. befestigte Flächen (10.530)	130		
40% Extensivrasen (11.225)	515		
20% Wiese (06.310)	260		
Öffentliche Grünfläche - Ballspielfeld		520	4,61
20% Gehölz (105 m ²)			
- davon zu erhaltend (02.100)	75		
- davon zu pflanzend (02.400)	30		
80% Spielfeld (10.530)	415		
Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		900	8,00
Obstwiese (03.130)	535		
Gehölz/Uferstreifen (02.100)	365		
Plangebiet - gesamt -		11.265	100

Für die im Änderungsplan festgesetzten Bereiche wird von folgenden Flächenanteilen ausgegangen (die Ziffern *kursiv* in Klammern beziehen sich auf die Kennziffern gem. Kompensationsverordnung - KV):

Tabelle 2: Geplante Biotop- und Nutzungsstrukturen gem. Änderungsplan

Biotop- /Nutzungstyp	m²	m²	%
Mischgebiet (gegenüber 2003 unverändert)		1.175	10,43
Überbaute Flächen (10.710) (einschl. Garagen und Zufahrten)	720		

Begrünte Flächen (11.221)	455		
Gemeinbedarfsfläche - Kindertagesstätte		4.080	36,22
Überbaute Flächen Kita (1.890 m ²)			
- davon 50% mit Dachbegrünung (10.720)	945		
- davon 50% ohne Dachbegrünung, mit Regenwasserversickerung (10.715)	945		
Überbaute Flächen Versorgungsanlage (10.710)	14		
Stellplätze durchlässig befestigt (10.530)	492		
Straßenbegleitgrün (02.600)	245		
Restliche nicht überbaubare Grundstücksfl. (1.439 m ²) *			
- davon 15% durchlässig befestigt (10.530)	215		
- davon 70% begrünte Freiflächen (11.221)	1.009		
- davon 15% versiegelt mit Versickerung (10.530)	215		
Versorgungsanlagen		57	0,50
Überbaute Flächen (10.710)	21		
Durchlässig befestigte Flächen (10.530)	36		
Verkehrsflächen (gegenüber 2003 unverändert)		1.215	10,79
Straßenbegleitgrün (02.600)	175		
Versiegelte Flächen (10.510)	1.040		
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage (gegenüber 2003 unverändert)		1.505	13,36
20% Gehölz (02.400)	300		
20% durchlässig befestigte Flächen (10.530)	300		
30% Extensivrasen (11.225)	450		
30% Wiese (06.310)	455		
Öffentliche Grünfläche - Kindertagesstätte		1.780	15,80
30% Wiese (06.310)	534		
10% durchl. befestigte Flächen (10.530)	178		
60% Extensivrasen (11.225)	1.068		

Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung		1.453	12,90
Obstwiese (03.130)	535		
Gehölz/Uferstreifen (02.100)	918		
Plangebiet - gesamt -		11.265	100

** Die Ermittlung der Flächenanteile innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche der Kindertagesstätte beruht auf Annahmen auf der Grundlage von Erfahrungswerten.*

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANÄNDERUNGEN

1 Lärmthematik

Für die Festsetzung einer Jugendfreizeiteinrichtung in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung war es erforderlich gewesen, ein Lärmgutachten zu erstellen. Dieser Konflikt besteht durch die neue Planung nicht mehr: Kindertagesstätten sind in auch in Allgemeinen Wohngebieten zulässig, der von diesen Einrichtungen ausgehende „Lärm“ ist in der Nachbarschaft hinzunehmen.

2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Aus den Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich ökologische Verbesserungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan:

- Durch den Wegfall des Ballspielfeldes verringert sich der Anteil der wasserdurchlässig befestigten Flächen zugunsten von ökologisch bedeutsamen extensiven Wiesen-flächen sowie von Extensivrasen.
- Der Flächenanteil der festgesetzten Sukzessionsflächen - und somit der Anteil der Gehölzflächen - ist größer.
- Der Flächenanteil der Gemeinbedarfsfläche verringert sich um knapp 4%, wodurch sich der Grünflächenanteil insgesamt erhöht.
- Die höhere Anzahl der zu erhaltenden und neu zu pflanzenden Bäume wirkt sich ebenfalls positiv auf die Bilanz aus.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichstabelle nach der Kompensationsverordnung stützt diese Einschätzung.

Der Biotopwert steigt rechnerisch von 237.574 Punkten auf 257.089 Punkte.

Das Plus von 19.515 Punkten entspricht einer rechnerischen Verbesserung von 8%.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

4. ANHANG: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach AAV (s. folgende Seite)

Blatt Nr. ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeile 19 bzw. 26 einfügen

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HNatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

Bez. der Maßnahme, Gemeinde, Gemarkung, Flur, Flurstück

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 68

Sp.	1	2	3	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV			WP /qm		Fläche je Nutzungstyp in qm			Biotopwert			Differenz	
				Typ-Nr.	Bezeichnung	Übertrag von Blatt:	4	5	6	7	vorher		nachher		12	13
											vorher	nachher	vorher	nachher		
				Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10								
Bitte gliedern in:			Eigene Blätter für:			Übertrag von Blatt:										
1. Bestand			Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahmen													
2. Zustand nach Ausgleich																
F																
1. Bestand vor Eingriff (Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 68)																
02.100	B	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten	36	750					27000	0				27000		
02.400		Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)	27	410					11070	0				11070		
02.600		Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	20	370					7400	0				7400		
03.130	(B)	Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftungsform bestehender Streuobstwiesen)	50	535					26750	0				26750		
04.110		Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	1455					45105	0				45105		
04.110		Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31	24					744	0				744		
06.310	(B)	Extensiv genutzte Frischwiesen	44	715					31460	0				31460		
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.	3	1570					4710	0				4710		
10.530		Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6	1465					8790	0				8790		
10.710		Dachfläche nicht begrünt	3	1260					3780	0				3780		
10.720		Dachfläche extensiv begrünt, begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19	1070					20330	0				20330		
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im bestedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc. strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14	2155					30170	0				30170		
11.225	(B)	Extensivrasen, Wiesen im bestedelten Bereich (z.B. Rasenflächen alter Stadtparks) (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch dauerhafte Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	21	965					20265	0				20265		
									0	0			0			
N																
B																
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz																
02.100	B	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte Gebüsche, Hecken und Säume heimischer Arten	36						918	0		33048		-33048		
02.400		Hecken-/Gebüschpflanzung (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich)	27						300	0		8100		-8100		
02.600		Hecken-/Gebüschpflanzung (straßenbegleitend usw., nicht auf Mittelstreifen)	20						420	0		8400		-8400		
03.130	(B)	Streuobstwiese extensiv bewirtschaftet (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch Änderung der Bewirtschaftungsform bestehender Streuobstwiesen)	50						535	0		26750		-26750		
04.110		Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum	31						1495	0		46345		-46345		
04.110		Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht, Obstbaum (10 Stück, 3m³/Baum)	31						30	0		930		-930		
06.310	(B)	Extensiv genutzte Frischwiesen	44						989	0		43516		-43516		
10.510		Sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Ortbeton, Asphalt), Müll-Deponie in Betrieb oder nicht abgedeckt, unbegrünte Keller, Fundamente usw.	3						1040	0		3120		-3120		
10.530		Schotter-, Kies- und Sandwege, -plätze oder andere wasserdurchlässige Flächenbefestigungen sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird	6						1436	0		8616		-8616		
10.710		Dachfläche nicht begrünt	3						755	0		2265		-2265		
10.715		Dachfläche nicht begrünt, mit Regenwasserversickerung	6						945	0		5670		-5670		
10.720		Dachfläche extensiv begrünt; begrünte Fundamente (ohne Pflege, Sukzession)	19						945	0		17955		-17955		
11.221		Gärtnerisch gepflegte Anlagen im bestedelten Bereich (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc. strukturarme Grünanlagen, Baumbestand nahezu fehlend), arten- und strukturarme Hausgärten	14						1464	0		20496		-20496		
11.225	(B)	Extensivrasen, Wiesen im bestedelten Bereich (z.B. Rasenflächen alter Stadtparks) (Als Ausgleichs-/Ersatztyp nur durch dauerhafte Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen)	21						1518	0		31878		-31878		
Summe Übertrag nach Blatt Nr. _____				11265	0	11265	0	237574	0	257089	0	-19515	0			
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr. _____)																
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blatt Nr. _____)																
Summe														-19515		
Frankfurt/M., 7. Februar 2013										Auf dem letzten Blatt:		x Kostenindex		0,35 EUR		
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben										Umrechnung in EURO						
										Summe EURO				-6.830 EUR		
Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!																
EURO Abgabe																

Mit "B" gekennzeichnete Nutzungstypen sind regelmäßig für die Bewertung vorhandener Zustände (Bestand) heranzuziehen.
 Mit "(B)" gekennzeichnete Nutzungstypen können nur durch Änderung der Bewirtschaftung bestehender geeigneter Nutzungstypen als Ausgleichs-/Ersatztyp herangezogen werden.
 (c) Bei den Typen der Nummern 04.100 bis 04.500 wird die Punktzahl je qm der von der Baumkrone überdeckten Fläche zusätzlich zu dem Wert des darunterliegenden Nutzungstypes berechnet.