

Anlage 2

zur Mag.-Vorl.-Nr.: 198107

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 129 (Bieber Waldhof) t

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Stand: 04.06.2007

Inhaltsverzeichnis

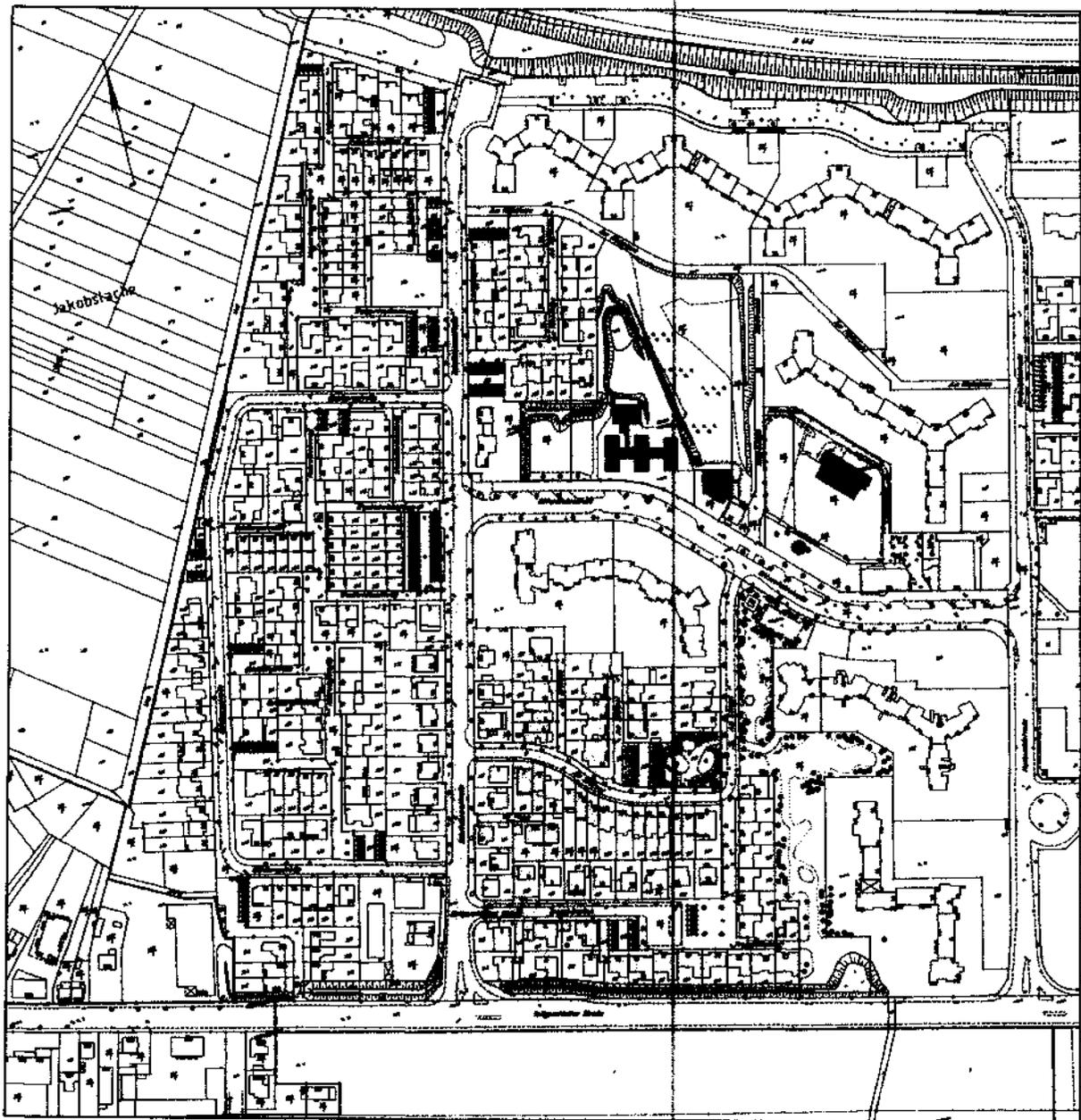
Teil 1	Begründung.....	3
1.	Der Bebauungsplan Nr. 129 Bieber Waldhof	3
2.	Abgrenzung des Bereiches der Teilaufhebung (Plangebiet).....	4
3.	Festsetzungen im Plangebiet.....	4
4.	Realisierte Nutzungen im Plangebiet.....	5
5.	Funktionslosigkeit der Festsetzungen.....	6
6.	Auswirkungen und Ziele der Teilaufhebung	7
Teil 2	Umweltbericht.....	8
1.	Einleitung.....	8
2.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens.....	8
3.	Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne	8
4.	Bestandaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
5.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes.....	11
6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	11
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12

Teil 1 Begründung

1. Der Bebauungsplan Nr. 129 Bieber Waldhof"

Der Bebauungsplan Nr. 129 „Bieber- Waldhof“ bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Wohnbaugebietes Bieber- Waldhof. Der Bebauungsplan ist am 01.06.1979 in Kraft getreten.

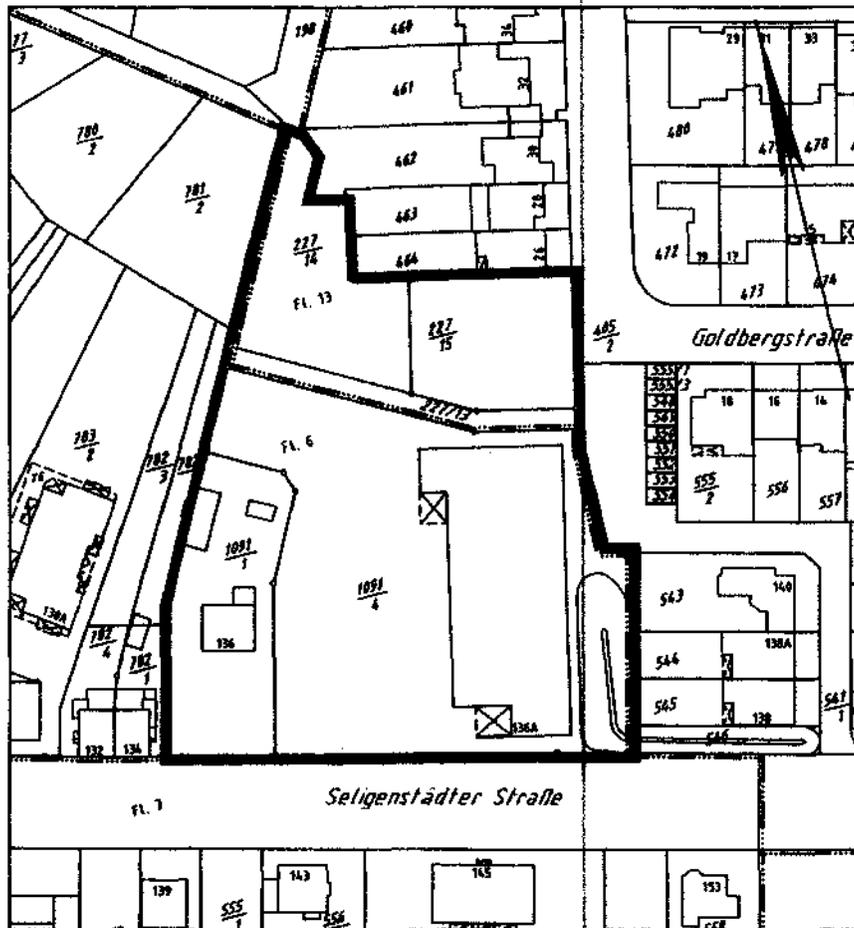
Die bauliche Entwicklung des Gebietes ist weitgehend abgeschlossen.



Auszug aus der Stadtgrundkarte (unmaßstäbliche Darstellung)

2. Abgrenzung des Bereiches der Teilaufhebung (Plangebiet)

Der aufzuhebende Bereich des Bebauungsplanes Nr. 129 liegt im Südwesten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Seligenstädter Straße und der angrenzenden Bebauung an der Goldbergstraße. Die Festsetzungen sollen für die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Bieber, Flur 6, Flurstücke Nr. 1091/1, 1091/4 und Flur 13, Flurstücke Nr. 227/13, 227/14 und 227/15 aufgehoben werden.

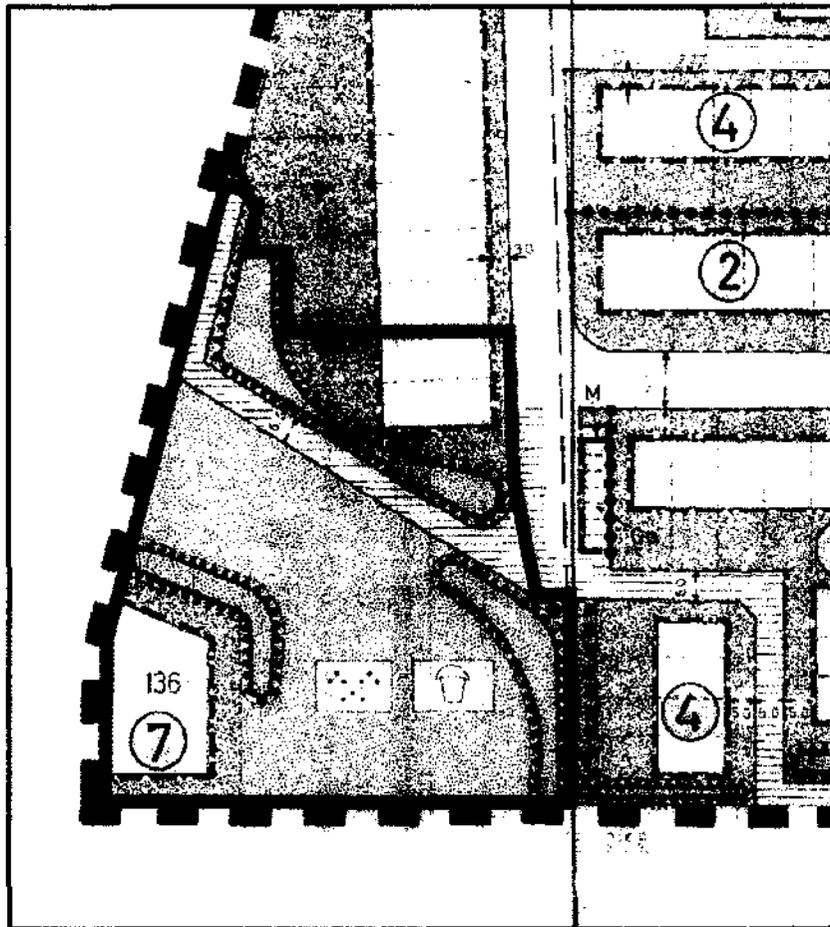


Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte mit Darstellung des von der Aufhebung betroffenen Bereiches

3. Festsetzungen im Plangebiet

Die zentralen Festsetzungen im Planbereich sind:

- eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sowie flankierende Lärmschutzwälle,
- eine Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen Goldbergstraße und dem Außenbereich westlich des Baugebietes Waldhof herstellt,
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen für das Gebäude Seligenstädter Straße 136 und für zwei Reihenhäuser im Anschluss an das Gebäude Goldbergstraße 26.



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 129 mit farblicher Darstellung des aufzuhebenden Bereiches auf der Grundlage der aktuellen Flurstückssituation

4. Realisierte Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befinden sich ein EDEKA-Markt mit Parkplätzen (Gemarkung Bieber, Flur 6, Flurstück Nr. 1091/4), eine Wegeverbindung zwischen Goldbergstraße und Außenbereich (Gemarkung Bieber, Flur 13, Flurstück Nr. 227/13), das Baugrundstück mit Gebäudebestand Seligenstädter Straße 136 (Gemarkung Bieber, Flur 6, Flurstück Nr. 1091/1), ein unbebautes Baugrundstück (Gemarkung Bieber, Flur 13, Flurstück Nr. 227/15) im Anschluss an das Gebäude Goldbergstraße 26 sowie ein unbebautes Grundstück (Gemarkung Bieber, Flur 13 Flurstück Nr. 227/14) zwischen den Baugrundstücken entlang der Goldbergstraße und dem Außenbereich.

Die vorhandenen Nutzungen sowie die Grundstückszuschnitte im Plangebiet weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 weitgehend ab.

Die Festsetzung der Grünfläche mit Lärmschutzwällen erfolgte an einer Stelle, an der nach den Darstellungen des damaligen Flächennutzungsplans -Stand 1978- die Trasse einer geplanten Teil-Ortsumgehung für Bieber an die Seligenstädter Straße angebunden werden sollte.

Die Festsetzung der Grünfläche erfolgte damit auch unter dem Aspekt, im Falle eines Ausbaus der Umgehungsstraße Raum für eine gestalterische und schalltechnische Einbindung der Trasse in das bauliche Umfeld zur Verfügung zu haben.

Die Umgehungsstraße wurde jedoch aufgegeben, bevor das Planungsrecht für die Straße geschaffen, und der Bebauungsplan entsprechend angepasst war. Das Plangebiet ist im

gültigen Flächennutzungsplan im Bereich des EDEKA- Marktes als gemischte Baufläche und nördlich angrenzend als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 1963, wirksamer Stand 1.4.1978

Die Aufgabe des Straßenprojektes führte nicht dazu, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet umgesetzt wurden. Dafür können folgende Gründe angeführt werden:

- Das Wohngebiet Bieber- Waldhof weist eine überdurchschnittliche Ausstattung mit Grün- und Spielflächen auf.
- Wegen der Randlage und der direkt angrenzenden Seligenstädter Straße ist der Standort für eine Parkanlage mit Spielplatz nur bedingt geeignet.
- Ein Großteil der Flächen ist nicht in öffentlichen Besitz gelangt. Eine Realisierung der Grünfläche hätte voraussichtlich ein langwieriges Enteignungsverfahren zur Folge gehabt.

Vor dieser Ausgangslage wurde über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes der Bau eines EDEKA- Marktes genehmigt, der wesentlich zur Nahversorgung des Wohngebietes Bieber- Waldhof beiträgt.

5. Funktionslosigkeit der Festsetzungen

Nach der Rechtsprechung müssen für die Funktionslosigkeit von Festsetzungen 2 Voraussetzungen vorliegen:

- Eine bauplanerische Festsetzung tritt wegen **Funktionslosigkeit außer Kraft**, wenn und soweit die Verhältnisse, auf die sie sich **bezieht**, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine **Verwirklichung** der Festsetzung auf absehbare Zeit ausschließt.
- Die zur Funktionslosigkeit führende Abweichung **zwischen** der planerischen Festsetzung und der tatsächlichen Situation **muss** in **ihre** Erkennbarkeit einen Grad erreicht haben, der einem etwa dennoch in die **Fortgeltung** der Festsetzung gesetzten Vertrauen die Schutzwürdigkeit nimmt.

Diese Voraussetzungen sind im Plangebiet erfüllt.

6. Auswirkungen und Ziele der Teilaufhebung;

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Festsetzungen des in Rechtskraft verbleibenden Teiles des **Bebauungsplanes** Nr. 129 nicht **berührt**. Die vorhandenen Wohngebäude an der Goldbergstraße liegen weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 und genießen den Schutz **eines 'Reinen Wohngebietes'**.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 129 wird Rechtsklarheit **geschaffen**. Künftige Bauvorhaben im Plangebiet sind nach den **Anforderungen** des § 34 BauGB zu **beurteilen**. Die baulichen Möglichkeiten auf den betroffenen Grundstücken werden gegenüber den heutigen planungsrechtlichen Vorgaben nicht **eingeschränkt**.

Es wird außerdem die Aussicht auf **eine** begrenzte **Erweiterung** des vorhandenen **EDEKA-Marktes** eröffnet. Ziel ist eine Ausdehnung des Angebots **an Frischprodukten**, um den Markt anforderungen und der Nahversorgung des Gebietes Bieber- Waldhof auch zukünftig gerecht werden zu können.

Im Vorfeld fanden Abstimmungen zwischen **Grundstückseigentümer, EDEKA** und städtischen Fachämtern über die **städtebaulichen** und **planungsrechtlichen** Rahmenbedingungen der angestrebten Erweiterung statt. Da es sich bei den **£ n** den vorhandenen Markt angrenzenden Flächen um städtische Grundstücke **handelt**, werden über die bau- und planungsrechtlichen Anforderungen hinaus **städtebauliche Vorgaben** im Rahmen des Kaufvertrages festgelegt.

Die wesentlichen Vorgaben sind:

- Bildung eines Grundstückes für ein **Reihenendhaus**, das an das vorhandene Gebäude **Goldbergstraße 26** angebaut wird, um für die **Reihenhauszeile** einen angemessenen **Abschluss** zu schaffen.
- Herstellung eines neuen Verbindungsweges zwischen Goldbergstraße und Außenbereich als Ersatz für den vorhandenen Weg.
- Anlage eines **mind. 3,0 m breiten** Grünstreifen mit **Pflanzbindung** entlang der Nordseite eines erweiterten Marktgeländes.

Weiterhin ist gutachterlich nachzuweisen, dass im Falle einer Erweiterung des **EDEKA-Marktes** die Werte der TA- Lärm im benachbarten Reinen **Wohngebiet** eingehalten werden.

Außerdem ist bei einer Überschreitung der **Regelvermutungsgrenze** zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO von **1200 qm Geschossfläche**, der gutachterliche Nachweis zu erbringen, dass durch die geplante Erweiterung weder **eine** Beeinträchtigung der **verbraucher-nahen** Versorgung eintritt noch schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbe- reiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu **erwarten** sind (Auswirkungsanalyse).

Teil 2 Umweltbericht

1. Einleitung

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen **gilt**, ebenso wie für deren Aufstellung, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 **BauGB** durchzuführen ist. Im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe **nicht** erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (**hier: Teilaufhebung** des Bebauungsplanes) erfolgt sind oder zulässig waren.

Zur Ermittlung des erforderlichen **Umfangs** der **Umweltprüfung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB „**Scoping**“ fand ein Gespräch mit dem Umweltamt der Stadt Offenbach als Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserbehörde statt.

Die Abstimmung hat zu folgendem Ergebnis geführt:

- Es ist im Rahmen der Umweltprüfung zu **untersuchen**, ob und ggf. in welchem Umfang die von der Teilaufhebung betroffene **Festsetzung** -Lärmschutzwall- für das angrenzende Wohngebiet, insbesondere hinsichtlich der Seligenstädter Straße, von Bedeutung sein könnte.
- Bei Realisierung der geplanten Erweiterung des vorhandenen **EDEKA-Marktes** ist zwischen dem Gelände des **Marktes** und dem angrenzenden Wohngebiet ein 3,0 m breiter Grünstreifen mit heimischen Laubbäumen und einer Unterpflanzung vorzusehen
- Es ist zu prüfen, ob es sich bei der **vorhandenen** Gehölzgruppe nördlich des EDEKA-Marktes um ein geschütztes Biotop **nach § 31 HeNatG handelt**.

Die Prüfung durch die Untere Naturschutzbehörde **hat** zwischenzeitlich ergeben, dass es sich bei der v. g. Gehölzgruppe nicht um ein **geschütztes** Biotop handelt.

2. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Aufhebungsverfahrens

Durch das Aufhebungsverfahren **sollen** die Festsetzungen des Bebauungsplanes 129 in dem unter Pkt. 2 der Begründung beschriebenen Teilbereich **förmlich** außer Kraft gesetzt werden. Die Festsetzungen betreffen im wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz sowie flankierende **Lärmschutzwälle**, eine Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen Goldbergstraße und dem **Außenbereich** westlichen des Baugebietes **Waldhof** herstellt, sowie Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen für das Gebäude Seligenstädter Straße 136 und für zwei Reihenhäuser im Anschluss an das Gebäude **Goldbergstraße 26**.

Durch die Teilaufhebung soll dem Sachverhalt Rechnung getragen werden, dass die tatsächliche Entwicklung aus den unter Punkt 4 der **Begründung** **dargestellten** Gründen die Festsetzungen **obsolet** werden ließ. Die Aufhebung dient der **Rechtsklarheit**.

3. Einschlägige Fachgesetze und Fachpläne

Es gelten insbesondere die Umweltvorschriften des **Baugesetzbuches**, die Naturschutzgesetze sowie das **Bundesimmissionsschutzgesetz** mit der einschlägigen Verordnungen und Richtlinien.

Außerdem sind die Darstellungen des Regionalplanes Südhessen 2000 und des Flächennutzungsplanes des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt /Rhein Main zu beachten.

Der geplanten Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 129 stehen die v.g übergeordneten Planungen nicht entgegen.

4. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen



Luftbild vom Plangebiet

Grenze des Plangebietes: [REDACTED]

Wie aus dem Luftbild ersichtlich ist, werden ca. 75 % des Plangebietes durch den EDEKA-Markt (Gebäude mit **Parkierungsflächen**), den angrenzenden Verbindungsweg sowie das bebaute Grundstück Seligenstädter Straße 136 **eingenommen**. Diese Flächen sind weitgehend bebaut bzw. versiegelt.

Zwischen der Reihenhauszeile entlang der **Goldbergstraße** und dem **EDEKA-** Markt befindet sich ein noch unbebautes Baugrundstück. Diese Fläche ist sowohl nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes **129** als auch nach der geplanten **Aufhebung** bebaubar. Westlich an dieses Baugrundstück grenzt **eine Grünfläche** mit einer Gehölzgruppe an.

Bewertung

a) Schutzgut Boden/Grundwasser

Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt. Die noch **unbebauten** und **unversiegelten** Bereiche ermöglichen eine Versickerung des Regenwassers. Da **diese Flächen** nach dem bestehenden Baurecht und nach Aufhebung dieses **Teiles** des **Bebauungsplanes** zumindest teilweise bebaut bzw. versiegelt werden können, kann hier das **Bodengefüge** noch nachhaltig verändert werden. Die Grundwasserneubildung wird in diesem **Bereich** eingeschränkt. Es handelt sich um eine relativ kleine Fläche.

Ergebnis: Die Eingriffe werden als nicht erheblich eingestuft.

b) Schutzgut Tiere, Pflanzen

In diesem Zusammenhang ist insbesondere die **Gehölzgruppe** im Nord- Westen des Planbereiches sowie die östlich angrenzende Wiesenfläche zu betrachten. Es handelt sich nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht um ein schützenswertes Biotop. In diesem Bereich setzt der bisher **gültige** Bebauungsplan Nr. 129 eine Verkehrsfläche mit angrenzendem Lärmschutzwall fest. Bei einer **Umsetzung** dieser Festsetzungen müssten die vorhandenen Grünbestände teilweise zugunsten einer **Versiegelung** (Verkehrsfläche) und teilweise einer neuen Begrünung (Lärmschutzwall) beseitigt werden. Bei einer Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe zu erwarten, die deutlich über die Eingriffe hinausgehen, die bereits erfolgt sind und die der Bebauungsplan 129 darüber hinaus zulässt.

Ergebnis: Die möglichen Eingriffe nach einer **Aufhebung** des Bebauungsplanes an dieser Stelle sind gegenüber den bereits zulässigen Eingriffen **als** nicht erheblich zu betrachten.

c) Schutzgut Landschaft/ Erholung

Die vorhandene Gehölzgruppe ist eine kleine **naturbelassene Restfläche** am Rand eines Baugebietes im Übergangsbereich zum **Landschaftsraum**. Sie trägt positiv zur Gestaltung des Siedlungsrandes bei. Der angrenzende Verbindungsweg bietet für Erholungssuchende einen kurzen Zugang vom Siedlungsbereich zum freien Landschaftsraum.

Ergebnis: Der Weg ist zu erhalten oder im **Aufhebungsbereich** in gleicher Ausführung neu anzulegen. Die Wegeverbindung ist auch zukünftig **durch** begleitende Grünstreifen- und flächen zu säumen, so dass hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion keine wesentliche Verschlechterung zu erwarten ist.

d) Schutzgut Klima/Lufthygiene

Von den unbebauten Flächen zwischen dem **EDEKA- Markt** und der Bebauung entlang der **Goldbergstraße** können für ein sehr eng begrenztes **Umfeld** positive klimatische und lufthygienische Effekte vermutet werden.

Ergebnis: Im Vergleich zu den angrenzenden großen Freibereichen ist die Bedeutung der v.g. Freiflächen als nicht erheblich einzustufen. Außerdem ist die noch unbebaute Wiesenfläche als Baufläche bereits in ihrer Nutzung determiniert.

e) **Schutzgut Mensch/ Lärmsituation**

In diesem Zusammenhang ist insbesondere zu klären, ob und ggf. in welchem Umfang die von der Teilaufhebung betroffene Festsetzung eines **Lärmschutzwalles**, der zur Abschirmung der Grünfläche bzw. der geplanten Umgehungsstraße **gedacht war**, für das angrenzende Wohngebiet auch gegenüber der **Seligenstädter Straße** von Bedeutung sein könnte.

Um diese Fragestellung zu klären, wurde eine **schalltechnische** Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung führt zu folgendem Ergebnis:

- **Auch bei einer angenommenen Wallhöhe von 4,0 m an der Bebauung Goldbergstraße können gegenüber dem Verkehrslärm der Seligenstädter Straße Pegelminderungen von höchstens 1,5 dB(A), in der Regel jedoch von weniger als 1dB(A) erzielt werden. Derartige Pegelminderungen können als nicht wahrnehmbar eingestuft werden.**
- **Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für `Allgemeine` und `Reine` Wohngebiete werden durch den Anlagenlärm des vorhandenen EDEKA-Marktes auch ohne weitere Schallschutzmaßnahmen deutlich unterschritten.**

5. **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes**

Bei einem Verzicht auf das Aufhebungsverfahren würde weiterhin Rechtsunklarheit bestehen, da die nicht mehr realisierbaren Festsetzungen im Plangebiet weiterhin existieren. Die Umsetzung der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Die Festsetzungen sind durch die **tatsächliche** bauliche **Entwicklung** obsolet. Ein Einfrieren des heutigen Zustandes ist ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich um einen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhanges handelt **Entsprechend** sind die Flächen im Regionalplan und **Flächennutzungsplan** als Bau- bzw. **Siedlungsflächen** dargestellt.

Realistische Annahmen für die noch unbebauten **Bereiche** sind eine Erweiterung des vorhandenen EDEKA- Marktes und eine Verlängerung der Bauzeile entlang der Goldbergstraße.

6. **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich **nicht erforderlich**, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung (hier: Teilaufhebung des Bebauungsplanes) erfolgt sind oder zulässig waren.

Vor diesem Hintergrund besteht ein **Ausgleichserfordernis** nur insoweit, als gegenüber der heutigen Bestandssituation oder den **planungsrechtlich** m Zulassungstatbeständen mit der Aufhebung des Bebauungsplanes erhebliche **zusätzliche** Eingriffe eröffnet würden. Dies ist nicht der Fall.

Im Hinblick auf die angestrebte Erweiterung des EDEKA- Marktes wird im Rahmen des erforderlichen **Baugenehmigungsverfahrens** und der Ausgestaltung des Kaufvertrages insbesondere sichergestellt, dass auch zukünftig

- a) eine gleichwertige Wegeverbindung besteht

- b) ein durchgängiger Grünstreifen von mind. 3m **Breite** das Betriebsgrundstück nach Norden eingrünt,
- c) ein Reihenhendhaus an das vorhandene Gebäude **Goldbergstraße 26** angefügt wird.

7. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch den vorhandenen **EDEKA-** Markt an der **Seligenstädter Straße** sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 129 -Grünfläche Parkanlage, Kinderspielplatz- in diesem Bereich nicht mehr realisierbar. Die Festsetzungen sind damit **obsolet** bzw. funktionslos.

Durch die Aufhebung dieses Teiles des Bebauungsplanes wird durch ein formelles Verfahren, das dem Verfahren zur **Aufstellung** eines **Bebauungsplanes** gleicht, deutlich gemacht, dass die betroffenen Festsetzungen nicht mehr wirksam sind.

Nach der Teil- Aufhebung des **Bebauungsplanes Nr. 129** richtet sich die Beurteilung von Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch. Danach gilt der Grundsatz, dass ein Vorhaben zulässig ist, „**wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.**“

Da der Bereich weitgehend bebaut ist, sind die Möglichkeiten für eine weitere bauliche Entwicklung stark eingeschränkt. Für eine zusätzliche **Bebauung** kommt im Wesentlichen die noch unbebaute Fläche zwischen dem Gelände des **EDEKA-** Marktes und dem vorhandenen Gebäude **Goldbergstraße 26** in Betracht.

Bei einer **Bebauung** dieser Fläche sind die Belange des angrenzenden Wohngebietes zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan Nr. 129 gewährt diesem Gebiet weiterhin den Schutz eines **Reinen** Wohngebietes.

Unter Beachtung dieses Schutzes sind jedoch auch die **Belange** des **EDEKA-** Marktes, z. B. durch eine begrenzte Erweiterung zur Sicherung der **Nährversorgungsfunktion** beizutragen, zu berücksichtigen.

Der Abgleich der Belange ist im konkreten Einzelfall im **Baugenehmigungsverfahren** zu leisten.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind **keine** erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Der Nachweis externer Ausgleichflächen ist nicht erforderlich.