

henkel + bellach
Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christoph Henkel
Stadtplaner, Städtebauarchitekt

Dipl.-Ing. Joachim Bellach
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner

Am Wingert 21
35435 Wettenberg

Tel.: 0641 / 87 78 204

Fax: 0641 / 87 78 331

eMail: henkel-bellach@t-online.de

**Stadt Schotten
Statteil Burkhardts**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Alte Molkerei"
Begründung zur 1. Änderung**

Stand: März 2002

Inhaltsverzeichnis

1.	Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes	3
2.	Übergeordnete Planung	4
3.	Bauleitplanung	5
4.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Gestaltung der Stellplatzanlage	5
6.	Grünordnung	5
7.	Naturschutzrecht, Eingriff und Ausgleich	6
8.	Umweltverträglichkeit	8
9.	Verfahren	8

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Molkerei" wurde im Jahr 1999 auch Planungsrecht für eine dem Sondergebiet zugeordnete Stellplatzanlage geschaffen. Insgesamt wurden 25 Stellplätze vorgesehen, die auf einer von der Kreisstraße 141 aus zugänglichen Teilfläche des Geltungsbereiches geplant waren. In der Folgezeit wurde dann eine Stellplatzanlage realisiert, die nach Lage und Ausdehnung mit der bauleitplanerisch festgesetzten nur in Teilen übereinstimmte. Neben topografischen Erwägungen spielte dabei der aufgrund der günstigen Entwicklung des ansässigen Betriebes stark erhöhte Stellplatzbedarf die wesentliche Rolle. Beim Bau der Stellplatzanlage wurde von dem durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gesetzten bauplanungsrechtlichen Rahmen so weit abgewichen, daß die Anlage nicht genehmigungsfähig ist. Zugleich erfolgten dabei auch ungenehmigte Eingriffe in Natur und Landschaft, unter anderem wurde die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche teilweise in Anspruch genommen.

Der Parkplatzbedarf wird von der Vorhabenträgerin wie folgt beschrieben. Der Bedarf, der sich in einer zusätzlichen Stellplatzfläche im Umfang von ca. 300 m² äußert, resultiert zum einen aus der Nachfrage der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen. Diese sind für die Fahrt zu ihrem Arbeitsplatz fast alle auf private Beförderungsmittel angewiesen. Durch die Mitarbeiter werden Montags bis Freitags zwischen 8:00 und 11:00 Uhr mindestens 30, in Spitzenzeiten 41 Parkplätze in Anspruch genommen. Hinzu kommen regelmäßige Aufenthalte von Beratungs-, Service und Lieferantenfirmen, Vertretern und freien Mitarbeitern. An den Wochenenden finden etwa alle zwei Wochen Schulungsveranstaltungen mit bis zu 80-100 Besuchern und Mitarbeitern statt, die wegen der abgelegenen Lage in der Regel mit dem Pkw anreisen müssen.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Molkerei" soll einen Ausgleich zwischen den Interessen der Eigentümerin des Areales und den von den zuständigen Behörden zu vertretenden öffentlichen Belangen schaffen. Ziel ist die rechtliche "Heilung" des eingetretenen Zustandes unter der Voraussetzung, daß die berührten öffentlichen Belange gewahrt bleiben. Wesentliche Motivation für das Bauleitplanverfahren ist das Bestreben der Stadt Schotten, im Ortsteil Burkhardts vorhandene Arbeitsplätze zu sichern.

Die Planungs- und Erschließungskosten für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die fachgerechte und den Plänen entsprechende Anlage der Stellplatzflächen und ihre verkehrsgerechte Anbindung an die Kreisstraße (K 141)

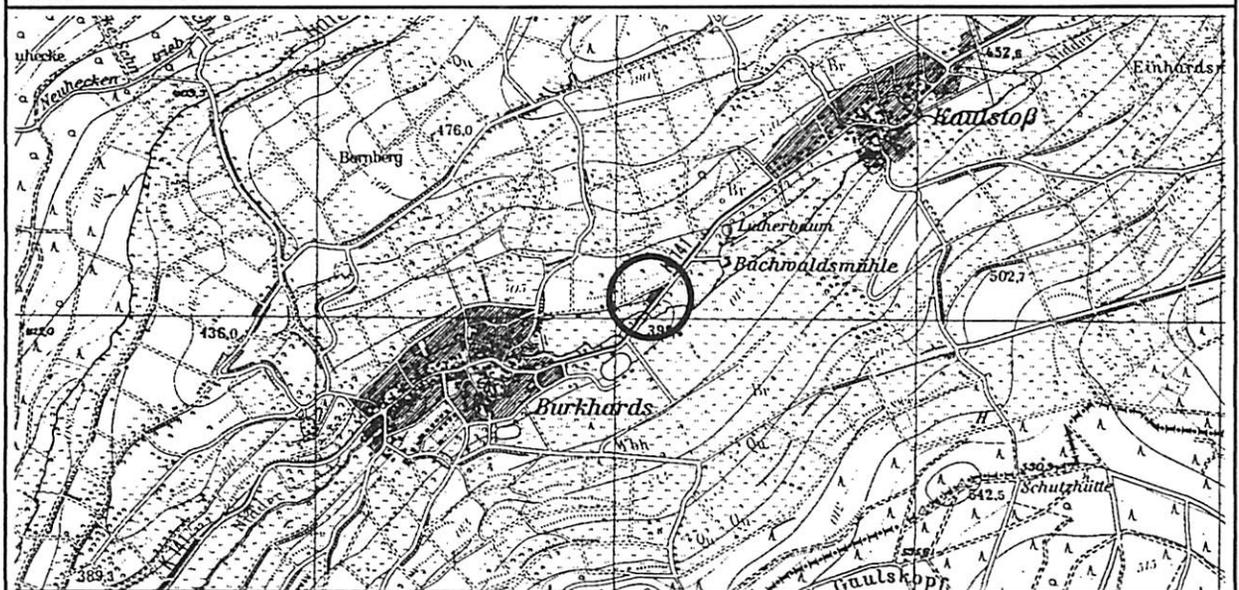
sowie die erforderlichen naturschutzrechtlichen Maßnahmen werden von der Eigentümerin übernommen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB im Rahmen eines Durchführungsvertrages, die o. g. Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten zu tragen.

2. Abgrenzung und Lage des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage von Burkhardts im Außenbereich an der Kreisstraße K 141. Es umfaßt die Flurstücke Nr. 62/6 und 62/4 in der Flur 5 der Gemarkung Burkhardts. Südöstlich wird das Gebiet von der Kreisstraße 141 und dem Bachlauf der Nidder begrenzt. Süd-, nordwestlich und nördlich schließen landwirtschaftlich vorrangig als Grünland genutzte Flächen an.

Übersichtskarte zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Molkerei"



3. Übergeordnete Planung

Der geltende Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2001 weist für den Geltungsbereich "Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege" aus. Überlagert wird diese Darstellung von einem "Bereich für Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft" und von einem "Bereich für die Grundwassersicherung".

4. Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schotten stellt in dem Gebiet seit einer 1999 rechtskräftig gewordenen Änderung eine Sonderbaufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dar.

Ebenfalls seit 1999 existiert der rechtskräftige Vorhabenbezogene Bebauungsplan "Alte Molkerei", der im Ostteil des Geltungsbereiches ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Schulung mit angegliedertem Versandhandel" festsetzt einschließlich überbaubarer Grundstücksflächen, Gartenflächen und einer Fläche für Stellplätze. Der Westteil des Geltungsbereiches ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

5. Gestaltung der Stellplatzanlage

Um die Gestaltung der Stellplatzanlage im Vorfeld der Bauleitplanung abzustimmen, wurden drei Varianten ausgearbeitet und mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange erörtert. Dabei stellte sich eine Präferenz für diejenige Variante heraus, die nunmehr in das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan eingebracht wird. Entlang von zwei Erschließungsstichen werden insgesamt 39 Stellplätze angeordnet. Am Ende der Stiche sind jeweils Wendebuchten geplant, die nördliche dieser beiden Buchten soll auch zur Durchfahrt auf die Wiese genutzt werden, die sich im Westteil des Flurstückes 62/4 befindet.

6 Grünordnung

Zur Eingriffsminimierung werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Die Stellplatzanlage wird wasserdurchlässig befestigt, entweder als Schotterfläche oder als durchlässig gepflasterte Fläche ("Ökopflaster").
- Die Stellplatzanlage wird mit Großbäumen und standortgerechter Strauchpflanzung eingegrünt. Rings um den Parkplatz herum wird die Anpflanzung von 14 großkronigen Laubbäumen festgesetzt, außerdem eine dichte Randeingrünung nach Süden und Westen.
- Von der Gewässerparzelle der Nidda hält der Parkplatz einen Abstand von mehr als 10 m und wahrt damit den gesetzlich vorgegebenen Mindestabstand.

Ferner wird festgesetzt, daß sämtliche Auffüllungen und Ablagerungen außerhalb der für den Parkplatz und die Böschungen benötigten Flächen zu beseitigen sind. Auf diesen Flächen ist der ursprüngliche Zustand in Form von Grünland wieder herzustellen.

7. Naturschutzrecht, Eingriff und Ausgleich

Durch die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Molkerei" entstehen gegenüber dem rechtskräftigen Plan zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die nachfolgend beschrieben und bilanziert werden. Als maßgeblicher aktueller Zustand wird dabei der gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan einschließlich Landschaftsplan zum Bebauungsplan festgesetzte Zustand angenommen.

Die Planänderung bewirkt eine Verschiebung des Parkplatzes in Richtung Westen. Dadurch entsteht eine Vergrößerung der zum Sondergebiet gehörenden Gartenfläche und eine Verkleinerung der Wiese im Westteil von Flurstück 62/4. Eingriffsrelevant ist die Inanspruchnahme der Wiese, die im Rahmen der Landschaftsplanung zum Bebauungsplan als intensiv genutztes Grünland bilanziert worden war¹.

Als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese im höher gelegenen nördlichen Teil von Flurstück 62/4 verbunden mit einer Extensivierung der Grünlandnutzung auf dem gesamten Grundstück vorgesehen. Der Gesamtumfang der Maßnahme erstreckt sich auf die Anpflanzung und dauerhafte Unterhaltung von 20 hochstämmigen Obstbäumen und auf eine extensive Mähwiesenwirtschaft. Die Wiese wird 2-schürig ohne Düngereinsatz bewirtschaftet, eine Beweidung ist ausgeschlossen. Das Mähgut wird von der Fläche entfernt und ordnungsgemäß verwertet.

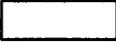
Wertende Flächenbilanz

Die nachfolgende wertende Flächenbilanz weist eine Eingriffsfläche von insgesamt 705 m² aus, dem stehen Ausgleichsmaßnahmen in einem Gesamtumfang von 3973 m² gegenüber.

Den größten Teil der Ausgleichsmaßnahmen nehmen 3678 m² extensivierte Grünlandflächen ein, auf etwa 1500 m² dieser Grünlandfläche entsteht eine neue Streuobstwiese. Ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme gelten die planerische Umwandlung von ca. 295 m² Parkplatzfläche in Gartenfläche und die Eingrünung des Parkplatzes. In einer Gesamtbetrachtung, die auch die Tatsache berücksichtigt, daß auf der Wiesenfläche Flst. 62/4 wegen des vorhandenen Nährstoffniveaus nur ein mittelfristig realisierbares Extensivierungspotential vorhanden ist, wird durch die Planung eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erreicht.

¹ vgl. PLANUNGSBÜRO HENKEL+BELLACH 1999: Landschaftsplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Alte Molkerei", S. 13 u. 14

Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts			
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Molkerei"			
Wertende Flächenbilanz, ausschließlich für die Flächenänderungen: aktuelle Nutzung (= rechtskräftiger Bebauungsplan) - geplante Nutzung			
geplante Nutzung / m ²	aktuelle Nutzung / m ²		Summe
	Parkplatz, wasserdurchlässig	Wiese, intensiv genutzt	
Garten, strukturarm	280	115	395
Parkplatz, wasserdurchlässig	320	590	910
Eingrünung Parkplatz	15	150	165
Wiese, extensiv genutzt z.T. mit Streuobst neu	0	3678	3678
Summe	615	4533	5148

	starke Entwertung von Biotop- und Nutzungstypen	}	Eingriffe
	starke Entwertung von Biotop- und Nutzungstypen		
	Zustand vorher-nachher ± gleichwertig		
	deutliche Aufwertung von Biotop- und Nutzungstypen	}	Ausgleich
	erkennbare Aufwertung von Biotop- und Nutzungstypen		

Biotopwertbetrachtung

Der nachfolgende Vergleich gemäß der Hessischen Ausgleichsabgabeverordnung vom 09.02.1995 zwischen dem Biotopwert des Bestandes und dem Biotopwert des geplanten Zustandes dient der überschlägigen Kontrolle des Umfangs der Maßnahmen.

Stadt Schotten, Stadtteil Burkhardts				
1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Alte Molkerei"				
Biotopwertbilanz nach der Ausgleichsabgabeverordnung				
Biotopwert Bestand				
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m ²	Fläche in m ²	Produkt Wert x Fläche
06.320	Wiese, intensiv genutzt	27	4533	122391
10.530	Schotterfläche	6	615	3690
	Summe		5148	126081
Biotopwert Planung				
Typ-Nr.	Standardbiotop-/Nutzungstyp	Biotopwert pro m ²	Fläche in m ²	Produkt Wert x Fläche
02.600	Hecken-/Gebüschpflanzung neu	20	165	3300
06.3xx	Wiese, extensiv genutzt*	35,5	3678	130569
10.530	Schotterfläche	6	910	5460
11.221	Garten, strukturarm	14	395	5530
	Summe		5148	144859
Biotopwert Bestand			126081	Punkte
-Biotopwert Planung			-144859	Punkte
Biotopwertdifferenz			-18778	Punkte

* Mittelwert aus Biotoptyp Nr. 06.310 - Frischwiese, extensiv genutzt (44 Punkte) und Biotoptyp Nr. 06.320 - Frischwiese intensiv genutzt (27 Punkte).

Der Vergleich der Biotopwerte vorher und nachher ergibt einen Wertüberschuß von insgesamt 18778 Punkten und weist eine mehr als ausgeglichene Bilanz aus.

8. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Vorprüfung ist aufgrund der geplanten Größe des Baugebietes nicht erforderlich und deshalb nicht vorgesehen.

9. Verfahren

Auf die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB wird verzichtet, da aufgrund der bereits weitgehend genehmigten Nutzung des Areales keine Änderung der bestehenden Nutzung erfolgt und somit sich die Plan-Änderung nicht oder nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Schotten/Wettenberg, März 2002