

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

Textbebauungsplan

Bebauungsplan

„Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 6. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 04.10.2023

Projektnummer: 23-2856

Projektleitung: Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Planerfordernis und -ziel	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Verfahrensart	4
4. Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung.....	4
5. Verbindliche Bauleitplanung	5
6. Inhalt und Festsetzungen	6
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	8
8. Denkmalschutz	8
9. Verfahrensvermerke.....	9

1. Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Riedstadt wurden im Stadtteil Goddelau mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ im Jahr 2001 und der daraufhin erfolgten Änderungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung des gleichnamigen Baugebietes östlich der Straße Philippsanlage geschaffen. Die Erschließung erfolgte dabei ausgehend von der Hospitalstraße nach Süden hin in mehreren Bauabschnitten, sodass die Bebauung derzeit bis zu einer Bauzeile mit Wohnbebauung südlich der Rainfeldstraße reicht. Nunmehr soll der letzte Bauabschnitt bis zur südlichen Grenze der gesamten Entwicklungsfläche innerhalb des Geltungsbereiches des maßgeblichen Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 erschlossen werden.

Im Zuge der aktuellen Erschließungsplanung für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ in Goddelau hat sich gezeigt, dass die künftig, insbesondere aus entwässerungstechnischer Sicht, erforderliche Höhenlage des Geländes in Verbindung mit der als rechtsverbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan „Am Hohen Weg (1. BA)“ – 7. Änderung und „Am Hohen Weg (2. BA)“ – 3. Änderung aufgenommen Vorgabe zur Auffüllung der Baugrundstücke entlang der südlichen Grenzen des Baugebietes ein Abfangen des Höhenunterschiedes nur mit der Errichtung einer unverhältnismäßig hohen sowie kostenintensiven und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Winkelstützwand möglich ist. Daher soll für den Bereich der südlichen Bauzeile südlich der geplanten Straße Am Tannenbergr die maßgebliche textliche Festsetzung dahingehend ergänzt werden, dass nach Süden hin auf den privaten Baugrundstücken entsprechend abzuböschchen ist, sodass zwar weiterhin eine Winkelstützmauer erforderlich wird, deren Höhe einschließlich der damit verbundenen Auswirkungen aber deutlich reduziert werden kann, ohne dass das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Höhenlage der einzelnen Baugrundstücke unterlaufen wird.

Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes



Quelle: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (04/2023) genordet, ohne Maßstab

Das Planziel der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ist demnach ausschließlich die textliche Ergänzung der mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 für den Bereich des Plangebietes eingeführten textlichen Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, sodass die Grundstücke zum Zweck der Versickerung zwar grundsätzlich weiterhin bis zum festgesetzten Bezugspunktniveau aufzufüllen sind, aber in Richtung der südlichen Grundstücksgrenzen mit einem Gefälle der Geländeoberfläche der Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet von 15 % bis zu der Höhe von 89,83 m ü.NN, die der Oberkante der südlich der Grundstücksgrenzen auf dem städtischen Flurstück 108 (Gemarkung Goddelau, Flur 9) vorgelagert geplanten Winkelstützwand entspricht, abzuböschen sind. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 sollen hingegen unverändert fortgelten.

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines sog. Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Goddelau, Flur 9, die Flurstücke 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103 und somit eine Fläche von rd. 0,6 ha (5.596 m²).

Räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes

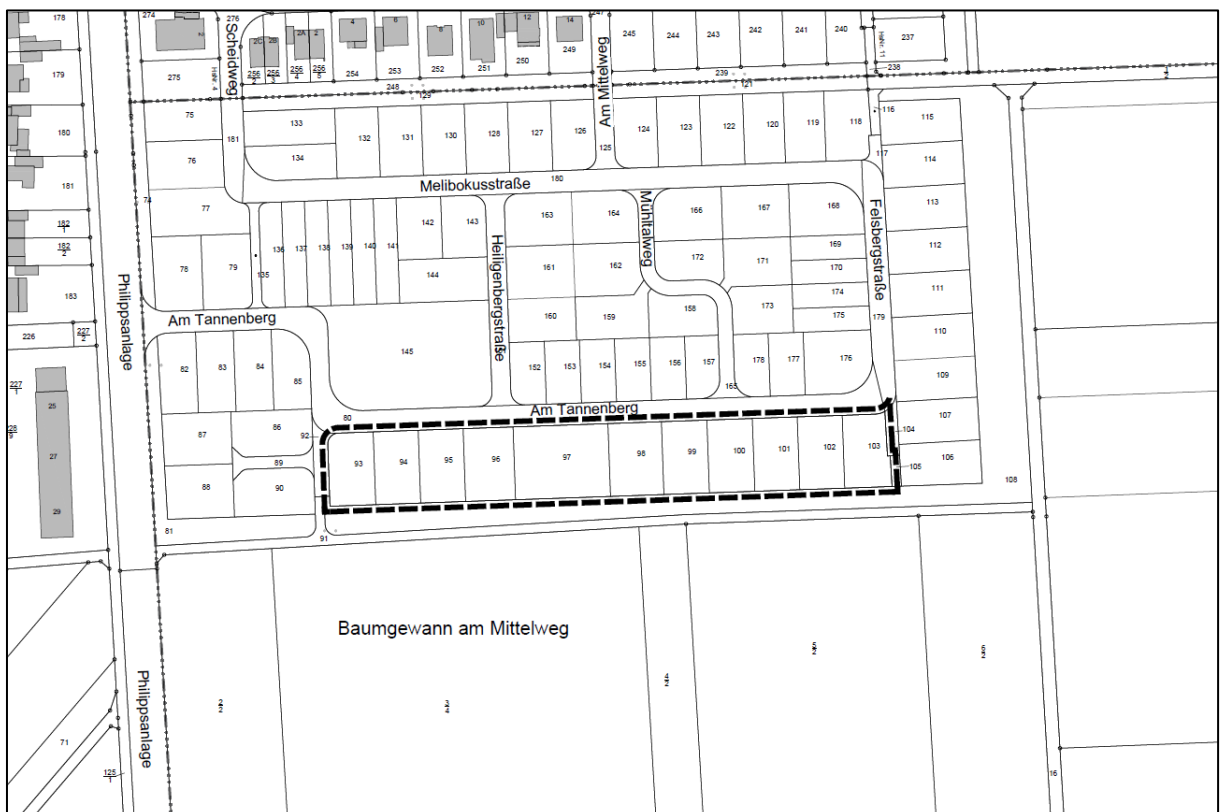


Abbildung genordet, ohne Maßstab

3. Verfahrensart

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Zuge der Aufstellung eines Textbebauungsplanes ohne Planzeichnung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Die Grundzüge der Ursprungsplanung werden im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da ausschließlich eine textliche Ergänzung der mit dem Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 für den Bereich des Plangebietes eingeführten textlichen Festsetzung der Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgt, ohne dass der mit der ursprünglichen Festsetzung verbundene Regelungsgehalt mit dem städtebaulichen Ziel einer weitgehend einheitlichen Höhenlage auch der einzelnen Baugrundstücke grundsätzlich geändert wird. Darüber hinaus wird auch kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Veröffentlichung des Bebauungsplan-Entwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

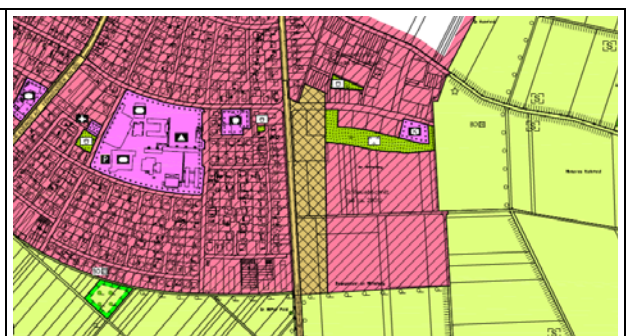
4. Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.

Regionalplan Südhessen 2010



Flächennutzungsplan 2004

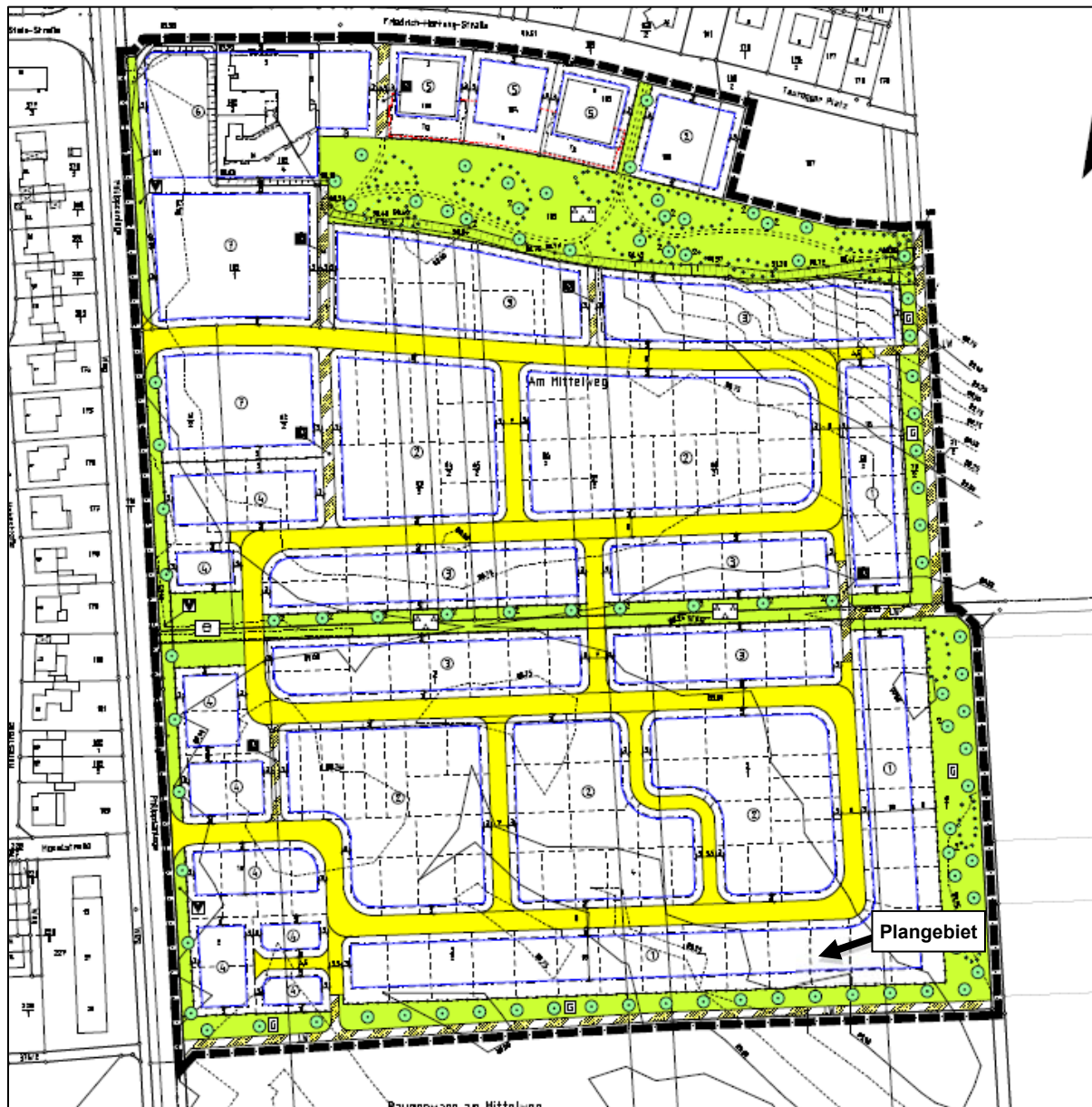


Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

5. Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008, der hier Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festsetzt.

Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008



Ausschnitt geordnet, ohne Maßstab

Zudem befindet sich das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012, der im Wesentlichen nur Festsetzungen zur Höhenentwicklung umfasst und die dahingehenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) von 2001, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 und für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 2. Änderung von 2009 ersetzt bzw. ergänzt.

Mit Inkrafttreten der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 durch die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes ergänzt. Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 gelten unverändert fort.

6. Inhalt und Festsetzungen

Im Zuge der aktuellen Erschließungsplanung für den 2. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ in Goddelau hat sich gezeigt, dass die künftig, insbesondere aus entwässerungstechnischer Sicht, erforderliche Höhenlage des Geländes in Verbindung mit der als rechtsverbindliche Festsetzung in den Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 aufgenommenen Vorgabe zur Auffüllung der Baugrundstücke entlang der südlichen Grenzen des Baugebietes ein Abfangen des Höhenunterschiedes nur mit der Errichtung einer unverhältnismäßig hohen sowie kostenintensiven und aus städtebaulicher Sicht unerwünschten Winkelstützwand möglich ist. Daher soll für den Bereich der südlichen Bauzeile südlich der geplanten Straße Am Tannenberg die maßgebliche textliche Festsetzung dahingehend ergänzt werden, dass nach Süden hin auf den privaten Baugrundstücken entsprechend abzuböschten ist, sodass zwar weiterhin eine Winkelstützmauer erforderlich wird, deren Höhe einschließlich der damit verbundenen Auswirkungen aber deutlich reduziert werden kann, ohne dass das ursprüngliche städtebauliche Ziel einer weitgehend einheitlichen Höhenlage der einzelnen Baugrundstücke unterlaufen wird.

Die textliche Festsetzung der Höhenlage im Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 lautet wie folgt:

2 Festsetzung des Höhenniveaus (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Festgesetztes Geländeniveau ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der HAUPTERSCHLIEßUNG des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

Die textliche Festsetzung wird im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes um den folgenden Wortlaut und Regelungsgehalt in einem dritten Satz ergänzt:

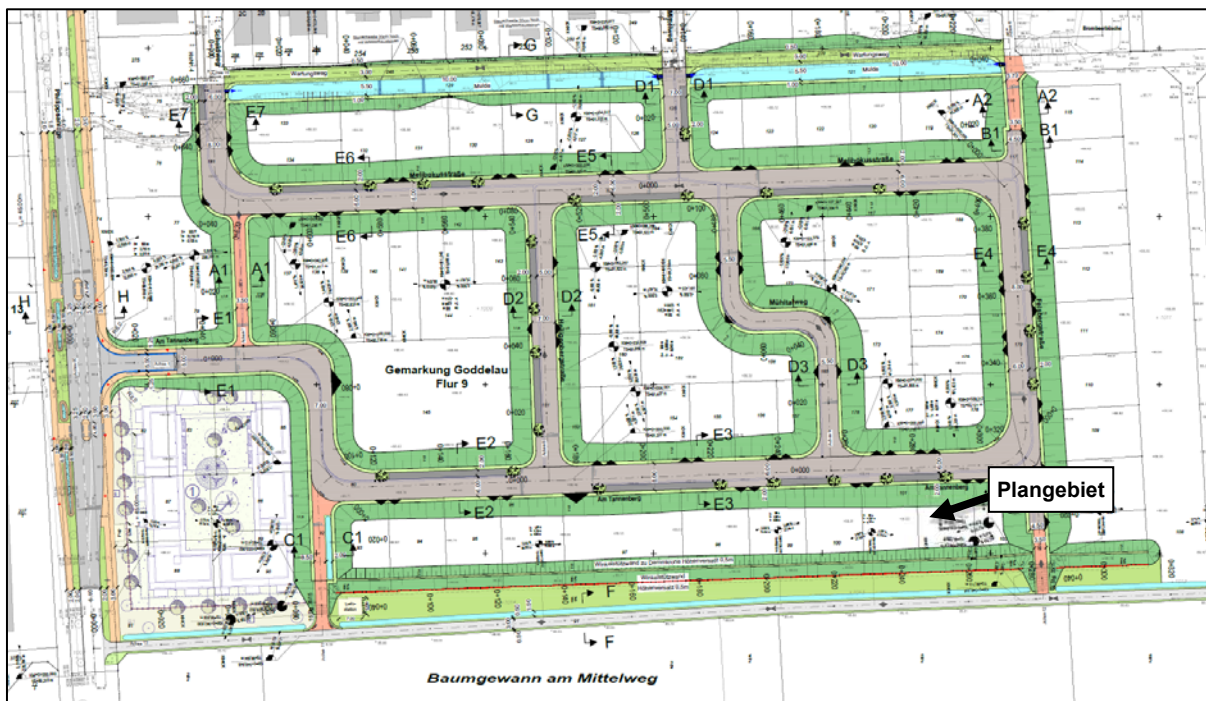
In Richtung der südlichen Grundstücksgrenzen sind die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet mit einem Gefälle der Geländeoberfläche von 15 % bis zu der Höhe von 89,83 m ü. NN, die der Oberkante der südlich der Grundstücksgrenzen auf dem städtischen Flurstück 108 (Gemarkung Goddelau, Flur 9) vorgelagert geplanten Winkelstützwand entspricht, abzuböschten.

Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 gelten unverändert fort.

Zwar war die Erforderlichkeit einer deutlichen Anhebung des Geländenniveaus des gesamten Baugebietes mit den Erschließungsstraßen und Baugrundstücken als Voraussetzung insbesondere für die Entwässerung im Freispiegelgefälle bereits aus der Entwicklung der vorangehenden Bauabschnitte bekannt und hat dementsprechend zur der Bebauungsplan-Änderung von 2012 geführt, gleichwohl würde sich nach abschließender Erschließungsplanung nunmehr am südlichen Rand des Baugebietes ein noch deutlicher Höhenversatz von bis zu 3,30 m zum Urgelände ergeben. Dieser Höhenversatz soll aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht nicht durch eine entsprechend hohe Winkelstützwand, sondern über eine deutlich niedrigere und nur etwa 1 m hohe Stützmauer, in Verbindung mit entsprechend geneigten, beidseitigen Böschungen, ausgeglichen werden.

Dem nachfolgenden Ausschnitt aus dem Lageplan der aktuellen Entwurfsplanung zur Erschließung des 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Am Hohen Weg“ kann die seitens der Stadt Riedstadt vorgesehene Umsetzung der geplanten Erschließung und Vorbereitung der einzelnen Baugrundstücke entnommen werden. Hieraus wird auch die Lage der geplanten Stützmauer im südlichen Anschluss an die südliche Baureihe ersichtlich. Die Stützmauer befindet sich südlich der Grundstücksgrenzen auf dem städtischen Flurstück 108 (Gemarkung Goddelau, Flur 9) und somit unmittelbar angrenzend, aber außerhalb der angrenzenden privaten Baugrundstücke.

Entwurfsplanung (Lageplan)



Quelle: IPROconsult, Stand: 04.04.2023

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Umfang, der seitens der Stadt Riedstadt und des Erschließungsträgers geplanten vorbereitenden Erschließungsmaßnahmen im Bereich der südlichen Baugrundstücke, kann dem nachfolgenden Ausschnitt des entsprechenden schematischen Querprofils entnommen werden. Demnach wird das Urgelände sowohl im Bereich der Erschließungsstraße (links) als auch im Übergangsbereich zu den südlich anschließenden öffentlichen Flächen beidseits der geplanten Stützmauer (rechts) bis zum erforderlichen Geländeneiveau aufgefüllt und für die weitere Erschließung der Baugrundstücke vorbereitet.

Entwurfsplanung (Winkelstützwand)



Quelle: IPROconsult, Stand: 04.04.2023

Ausschnitt ohne Maßstab

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Ergänzung der bisherigen Festsetzung der Höhenlage werden jedoch keine Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berührt. Auch werden keine eingriffserheblichen Festsetzungen geändert und es wird kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft bauplanungsrechtlich vorbereitet.

8. Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (Godelau 23 und 41 „Siedlungsspuren vorgeschichtlicher und unbekannter Zeitstellung“), sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Erschließung und Bebauung im Bereich des Plangebietes Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Daher ist der Abzug des Oberbodens im Bereich der Erschließungsmaßnahme des gesamten 2. Bauabschnittes von einer in Hessen zugelassenen archäologischen Fachfirma zu begleiten. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Sollten im Bereich des Plangebietes im Zuge der Erschließung keine Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, gilt die grundsätzliche Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG. Sollten im Bereich des Plangebietes im Zuge der Erschließung jedoch Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, wird auf der Grundlage eines entsprechenden Berichtes der beauftragten archäologischen Fachfirma eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen ist und die unter Auflagen, wie z.B. einer bauvorgreifenden oder baubegleitenden archäologischen Untersuchung, erteilt werden kann.

9. Verfahrensvermerke

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am 11.05.2023

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.08.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 04.08.2023

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 14.08.2023 bis einschließlich 18.09.2023

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am _____._____.

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Riedstädter Nachrichten.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Riedstadt, den _____._____.

Bürgermeister

Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: _____._____.

Riedstadt, den _____._____.

Bürgermeister

Planstand: 04.10.2023

Projektnummer: 23-2856

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de