Bauleitplanung
der Gemeinde Sinntal
Ot. Altengronau

Bebauungsplan
„Elmacker“, 3. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB,
einfacher Bebauungsplan -§ 30 (3) BauGB

Begründung

zur Entwurfsfassung, 10/ 2023

Planstand:
Begr. zum Entwurf, Oktober 2023
Bearbeiter: M. Rück

Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403/ 9503- 21 F 06403/ 9503-30
email: matthias.rueck@seifert-plan.com

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT
www.seifert-plan.com

Inhalt

1 Veranlassung, Zielsetzungen

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

2.2 Regionalplan, Flächennutzungsplan

2.3 Schutzgebiete

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

4 Berücksichtigung fachrechtlicher und fachplanerischer Belange

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

1 Veranlassung, Zielsetzung

Der Bebauungsplan „Elmacker" am südöstlichen Rand des Ortsteiles Altengronau trat im Jahr 1996 in Kraft. Gemäß der Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgte eine gewerbliche Entwicklung weitgehend nördlich der damaligen Planstraße, der heutigen Erschließungsstraße „Am Elmacker". Bereits im November 1997 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes „Elmacker" zur Rechtskraft gebracht, der im Wesentlichen einen Teilbereich zwischen der Erschließungsstraße „Am Elmacker" im Süden und der Frankfurter Straße im Norden überplante. Genau dieser Bereich mit einer geringfügigen Erweiterung in Richtung der Frankfurter Straße wurde durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes überplant.
Der Bebauungsplan „Elmacker", 2. Änderung wurde mit der ortüblichen Bekanntmachung am 20.01.2023 rechtskräftig und ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Elmacker" (Okt. 1996) und den Bebauungsplan „Elmacker", 1. Änderung (Nov. 1997) vollständig!

Im Hinblick auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung übernimmt die vorgenannte 2. Änderung unverändert die Festsetzung des vormalig (!) rechtskräftigen Bebauungsplanes „Elmacker" aus dem Jahr 1996 bzw. 1997: Die Anlagen und Nutzungen die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke), sind dementsprechend hier als unzulässig festgesetzt.
Da nunmehr auf einer Teilfläche die Errichtung / Etablierung einer „sozialen Einrichtung" (z.B. Tagespflegeeinrichtung für Senioren) beabsichtigt ist, bedarf es als planungsrechtliche Voraussetzung dessen einer abermaligen, d.h. 3. Änderung des Bebauungsplanes.
Dabei handelt es sich ausschließlich um eine textliche Änderung des Bebauungsplanes:
Die (vormalige) textliche Festsetzung III 1.1 zur Art der baulichen Nutzung wird (nur) dahingehend geändert, dass die Unzulässigkeit von Anlagen und Nutzung nach § 8 Abs. 3 *Nr. 2* BauNVO gestrichen bzw. nicht weiter festgesetzt wird.
Nutzungen im Sinne des § 8 (3) Nr. 2 BauNVO, d.h. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind somit mit Rechtskraft der nunmehrige 3. Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

Mit der Zielsetzung die angedachte Nutzung (Tagespflegeinrichtung) zur Ergänzung und Verbesserung der sozialen Infrastruktur in Altengronau zu ermöglichen bzw. nicht weiter auszuschließen, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinntal in ihrer Sitzung am 22.05.2023 die Aufstellung einer

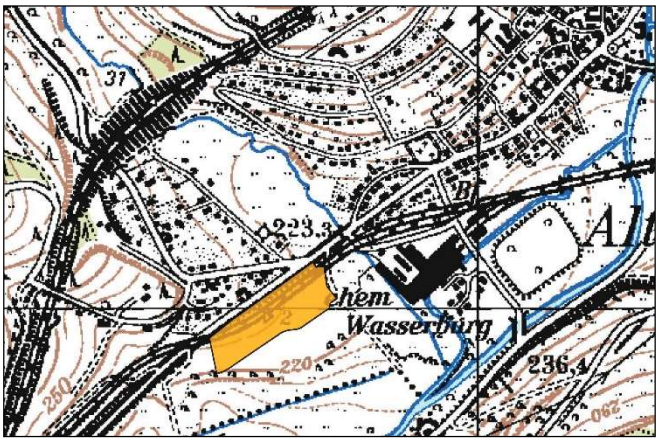
erneuten Änderung, d.h. der 3. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen:
Insofern und im Sinne der städtebaulichen Zielsetzung der Gemeinde bezüglich der Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im entsprechenden Teilbereich ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Elmacker“ erforderlich im Sinne des § 1 (3) BauGB.

2 Vorgaben, Rahmenbedingungen

2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im süd-westlichen Teil der bebauten Ortslage von Altengronau unmittelbar südlich der Landesstraße L 2304 „Frankfurter Straße“. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst mit einer gesamten Größe von rd. 2,36 ha die Flurstücke 3/1, 3/2, 3/3, 4/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7 in der Flur 11 der Gemarkung Altengronau (Am Elmacker Nr. 3, 5, 7 und 9).
Damit umfasst der Geltungsbereich den gesamten Geltungsbereich der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes.
Nördlich grenzt das Plangebiet an die Frankfurter Straße sowie östlich, südlich und westlich an rechtskräftig ausgewiesene Gewerbeflächen an (Bebauungsplan „Elmacker“ aus 1996).

Übersichtskarten.
Lage und Abgrenzung des Plangebietes (jeweils ohne Maßstab)



2.2 Regionalplan Südhessen (RPS 2010), Flächennutzungsplan 1999

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.
Die raumordnerischen Ziele sind im wirksamen Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) festgelegt. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und der nunmehr vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Vorranggebiet Industrie und Gewerbe (Bestand).
Nördlich ist die Trassenführung der ehemaligen Sinntalbahn als „Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke“ in der Regionalplankarte dargestellt.
Aufgrund der vorliegenden Entwidmung der Bahntrasse und der Bestandsdarstellung als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Ausweisungen und Zielsetzungen des Regionalplanes Südhessen vereinbar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Sinntal von 1999 stellt das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche sowie die Trasse der ehemaligen Sinntalbahn als Bahnanlage dar. Der Flächennutzungsplan wurde in Bezug auf den Bereich der Bahntrasse nach § 13a (2) 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (01/2023).

2.3 Schutzgebiete

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Auch Wasserschutzgebiete oder sonstige Schutzbereiche nach dem Wasserrecht sind nicht berührt. Gewässer sind nicht vorhanden.

2.4 Standortbegründung/ Innenentwicklung, Verfahren

Mit der gegebenen Grundstücks- und Bebauungssituation sowie der gegebenen Eigentumssituation ist das Planvorhaben selbstredend standortgebunden.

Zugleich ist das kleinflächige Plangebiet, mit der vorhandenen Bebauung und den Grundstücksnutzungen zweifelsohne als Bestandteil des Siedlungsbereiches von Altengronau und dem Innenbereich im Sinne des § 13a BauGB zugehörig zu beurteilen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes (erneute Änderung) erfolgt somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß den Bestimmungen der §§ 13 und 13a BauGB:

Die vorliegende, abermalige Änderung des Bebauungsplanes mit der Zielsetzung „Wiedernutzbarmachung von Flächen" und „Nachverdichtung" steht in exakter Übereinstimmung mit den mit § 13a BauGB verfolgten Zielsetzungen des Bundesgesetzgebers.

Nach § 30 (1) BauGB hat ein *qualifizierter* Bebauungsplan mindestens Festsetzungen zu enthalten zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und zu den örtlichen Verkehrsflächen.
Nach der Bestimmung des § 1 (3) BauGB darf ein Bebauungsplan nur aufgestellt werden „soweit" es für die städtebauliche Entwicklung und erforderlich ist. Das „Tatbestandsmerkmal" der Erforderlichkeit gilt demnach nicht nur für den Planungsanlass, sondern auch für den Inhalt des Planes, d.h. die Art und den Umfang der zu treffenden Festsetzungen.
Vor dem Hintergrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes, sowie gemäß der Beschlussfassung der Gemeindevertretung, bildet die (erneute) Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung, die lediglich bezüglich der Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke modifiziert wird, *einzigen Festsetzungsinhalt* der hier vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes „Elmacker".
Mit Ausnahme dessen bleiben alle sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Elmacker", 2. Änderung (01/2023), den entsprechenden Teilbereich betreffend, unverändert und gelten vollumfänglich fort !

Zur Gewährleistung einer hinreichend umfänglichen Öffentlichkeitsbeteiligung zur vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung wird diese nach § 13 (2) 2 in Verbindung mit § 3 (2) BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes durchgeführt.

3 Festsetzung(en) des Bebauungsplanes

Die planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 (5) und (6) neu gefasst:
Die Nutzungen im Sinne des § 8 (3) *Nr. 2* BauNVO werden nicht weiter als unzulässig aufgeführt; demgemäß sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke künftig zulässig.

Auf dieser Grundlage kann u.a. die Errichtung bzw. die Etablierung einer Tagespflegeeinrichtung für Senioren zugelassen werden. Eine allgemeine Wohnnutzung bzw. eine wohnähnliche, dauerhafte Aufenthaltsnutzung (wie z.B. ein Seniorenpflegeheim) ist und bleibt gleichwohl unzulässig.
Das gesamte hier in Rede stehende Plangebiet ist (seit 1996) bereits als eingeschränktes Gewerbegebiet rechtskräftig festgesetzt. Zulässig nur Lagerhäuser, Lagerplätze und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mögliche Emissionen sind damit bereits auf ein im Mischgebiet zulässiges Niveau begrenzt. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen bzw. im Zuge der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes verankert.

Mit der nunmehr zusätzlich zulässigen bzw. beabsichtigten Nutzung ergibt sich vor dem Hintergrund dieser rechtsverbindlich bestehenden Zulässigkeiten keinerlei Beeinträchtigung der gewerblichen Nutzungsausübung. Der Gebietserhaltungsanspruch wird nicht beeinträchtigt.

Darüber hinaus erfolgen in der vorliegenden 3. Bebauungsplanänderung keine Festsetzungen.
Der räumliche Geltungsbereich ist identisch mit dem der 2. Änderung des Bebauungsplanes.

4 Berücksichtigung fachgesetzlicher und fachplanerischer Belange

Da, wie ausgeführt mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung bzw. einer künftigen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturellem, soziale und gesundheitliche Zwecke keinerlei Änderungen an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Elmacker", 2. Änderung, vom Januar 2023

vorgenommen werden, sind auch keine fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange weitergehend berührt.
Es wird auf den rechtskräftigen Bebauungsplan und die zugehörige Begründung verwiesen.

5 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise:

Verwertung von Oberflächenwasser
Auch in der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes wird explizit auf die eigenverbindlichen wasserrechtlichen Bestimmungen hingewiesen:
Nach dem § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen
Nach § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes (WHG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Stellplatzverordnung:
Die Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sowie die (fortgeltenden) Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Elmacker", 2. Änderung, werden subsidiär durch die Bestimmungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Sinntal in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

Denkmalschutz:
Innerhalb des Plangebietes können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 21 DSchG wird hingewiesen.

Artenschutz:
Die Beachtung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gilt auch bei allen nachfolgenden Maßnahmen der Planumsetzung bzw. Vorhabenrealisierung. Durch den Vorhabenträger und/oder Bauherrn muss den Erfordernissen des Artenschutzes auch hier Rechnung getragen werden (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren;

dies gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO).
Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gemäß § 44(1) BNatSchG ist die Räumung von Baufeldern (Beseitigung von Vegetation) und die Rodung von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von betroffenen europäischen Vogelarten (d.h. vom 01.10. – 28.02.) zulässig.

Gemäß den Anregungen der unteren Naturschutzbehörde im Zuge der Aufstellung der 2. Änderung zum Bebauungsplan „Elmacker" (August 2022) werden die Hinweise zum Vorgehen im Falle des Auffindens von geschützten Tierarten sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen auch hier angeführt:
Wenn beim Rückbau des Gleiskörpers besonders oder streng geschützte Tierarten wie Reptilien entdeckt werden, ist die Baumaßnahme sofort zu unterbrechen und mit der zuständigen Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen, um die weitere Vorgehensweise zu klären *(Main-Kinzig-Kreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 03.08.2022)*.
Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten und anderer Arten sind streulichtvermeidende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum vorzunehmen: Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie z.B. amberfarbene LEDs mit bis zu max. 3.000 Kelvin zu verwenden.
Das Licht darf nur nach unten strahlen; hierfür muss das Leuchtengehäuse die Lichtquelle nach oben und zu den Seiten abschirmen.
Durch bedarfsgerechte Steuerung soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt. Wechsellicht und bewegtes Licht ist auszuschließen.
(Main-Kinzig-Kreis, Naturschutz und Landschaftspflege, Schreiben vom 03.08.2022)

Sinntal im Okt. 2023

aufgestellt:
(im Auftrag)

aufgestellt:
Gemeinde Sinntal