

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 und § 6a Abs.1 BauGB

### **Bauleitplanung der Stadt Kirtorf, Kernstadt**

### **Bebauungsplan „Heselweg“ sowie FNP-Änderung in diesem Bereich**

#### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die für die Kernstadt Kirtorf ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke in den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind mittlerweile vollständig erschöpft. Bestehende Bebauungspläne wurden in den letzten Jahren durch Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch optimiert (BP Hinter den Zäunen, BP Gemündener Straße, etc.) oder durch Abrundungssatzungen wenige Baugrundstücke generiert. Auch Baulücken im Kernstadtbereich wurden mobilisiert und die Umwandlung und Überplanung von Quartieren im Kernstadtbereich haben darüber hinaus den Leerstand in der Kernstadt deutlich minimiert. Aufgrund der weiteren ungebrochenen Nachfrage nach Baugrundstücken beabsichtigt die Stadt die Neuausweisung eines Wohnbaugebietes in der Kernstadt Kirtorf vorzunehmen.

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 und der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt weisen in westlicher Verlängerung des Baugebietes „Hinter den Zäunen“ im Nordwesten der Kernstadt weitere Siedlungsflächen aus. Alternativ hierzu hat die Stadt weitere Flächen im nördlichen Anschluss zu dem Bebauungsplan „Hinter den Zäunen“ überprüft und ist durch eine städtebauliche Vorkonzeption (Infrastruktur, Grundstücksverfügbarkeit, Siedlungsstruktur) zu der Erkenntnis gekommen, dass die Flächen nördlich des Gebietes besser geeignet sind. Aus diesem Grund wird gegenüber den vorgelagerten Planungsebenen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) ein Flächentausch für das vorliegende Bauleitplanverfahren angestrebt. Es erfolgt daher im Parallelverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplanes und gleichzeitig wird über ein Zielabweichungsverfahren zum Regionalplan Mittelhessen 2010 ein Flächentausch angestrebt.

Im Nordwesten des Stadtteils Kirtorf ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant, um der weiteren Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt künftig gerecht zu werden (Ausweisung für die Eigenentwicklung des Stadtteils plus Zuwanderung). Für das Plangebiet gibt es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan, so dass nun zur Schaffung von Bauplanungsrecht ein Bebauungsplan mit der Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden soll. Gleichzeitig soll eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten nördlich an den künftigen Ortsrand angrenzend ausgewiesen werden, um zunächst als Pufferflächen zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu dienen, gleichzeitig aber bei einer weiteren künftigen Siedlungsflächenentwicklung als Wohnbaugrundstücke zur Verfügung zu stehen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist daher die Siedlungsfläche auch schon bis an den nördlichen landwirtschaftlichen Weg (Heselweg) dargestellt.

Das Planerfordernis für die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich besteht neben den o.g. Gründen auch in der Tatsache, dass derzeit keine nennenswerten Flächen für die Nachfrage nach Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Kernstadt vorliegen. Eine Verdichtung der Bebauung im Innenbereich fand bereits durch die Anpassung von Bebauungsplänen statt. Eine weitere Verdichtung scheint zum derzeitigen Stand nicht möglich zu sein, da sich weitere unbebaute Flächen in Privatbesitz befinden, ohne dass die Stadt Zugriff auf die Grundstücke hat. Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung stellt nun eine klassische Neuausweisung dar und entspricht somit zunächst den Erfordernissen der Vorgaben des § 1 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.5 und § 1a Abs.2 BauGB.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für die geplanten Baugrundstücke sowie die Ausweisung einer Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten. Für das Gebiet wurde in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Grohmann eine Erschließungsplanung (Verkehrsplanung / Infrastruktur) ausgearbeitet und mit den Örtlichkeiten abgeglichen. Auf Basis dieses Erschließungskonzeptes wurde dann die Flächenausweisung, die Grundstücksaufteilung, das Maß der baulichen Nutzung, die geplante Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes und der Privaten Grünfläche erarbeitet und bestimmt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde auch in Anlehnung an den angrenzenden Bestand ausgerichtet. Durch das vorgelegte Erschließungskonzept wird gleichzeitig sonnenoptimiertes Bauen (Ausrichtung der Baugrundstücke ausschließlich nach Süden) vorbereitet. Die Planung findet im weiteren Planungsprozess in enger Abstimmung mit dem Ingenieurbüro und der HLG statt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kommen aufgrund des o.g. Sachverhaltes nicht in Betracht.

## **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist gemäß § 2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde in den Verfahrensschritten des Bebauungsplanes beigelegt.

Für die Umweltprüfung wurden die in der Praxis bewährten Verfahren eingesetzt, so u.a. Geländebegehung und Vegetationsaufnahmen. Diese ermöglichten eine Bewertung des Biotopbestandes und bildeten die Grundlage für die Bewertung der zu erwartenden Eingriffswirkungen. Ergänzend wurden faunistische Kartierungen durchgeführt und durch Prüfbögen und einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert. Eine schalltechnische Untersuchung wurde ebenfalls durchgeführt und die Ergebnisse in den Abwägungs- und Planungsprozess eingestellt.

Durch die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nur zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. In dem Bebauungsplan und der FNP-Änderung sind daher externe Flächen und Maßnahmen in der Gemarkung Kirtorf und Arnshain zur Kompensation des Eingriffes ausgewiesen und zugeordnet.

Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde im Umweltbericht dokumentiert. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist Inhalt des nachfolgenden Kapitels.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die zu den Umweltbelangen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden in Form einer Abwägung behandelt. Die Art und Weise, wie die Anregungen und Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a BauGB dokumentiert und zu entnehmen. Diese Beschlussempfehlungen wurden in den städtischen Gremien entsprechend vorgestellt, diskutiert und letztlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.

Die wesentlichen Anregungen, Bedenken und Hinweise zu den einzelnen Schutzgütern im Rahmen der Offenlage und erneuten Offenlage können wie folgt zusammengefasst werden:

#### Schutzgüter

##### Boden und Wasser:

RP Gießen Grundwasserschutz: Hinweise zu Trinkwasserschutzgebieten. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Plankarte und Begründung) berücksichtigt).

RP Gießen Altlasten Bodenschutz: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, zur Erosionen und zum Bodenmaterial sowie zu den Vorgaben des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

RP Immissionsschutz: Hinweise zu möglichen Geräusch- und Lichtimmissionen des angrenzenden Sportplatzes. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

RP Obere Forstbehörde: Hinweise zu den geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Wald. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

##### Klima und Luft:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

##### Tiere und Pflanzen:

RP Gießen Bauleitplanung: Hinweise zum Monitoring. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

##### Biologische Vielfalt:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

##### Landschaft:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

##### Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete:

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

##### Mensch, Gesundheit und Bevölkerung:

RP Immissionsschutz: Hinweise zu möglichen Geräusch- und Lichtimmissionen des angrenzenden Sportplatzes. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Hinweise zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, zur Erosionen und zum Bodenmaterial sowie zu den Vorgaben des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

RP Immissionsschutz: Hinweise zu möglichen Geräusch- und Lichtimmissionen des angrenzenden Sportplatzes. (Die Hinweise wurden, sofern die Ebene des Bebauungsplanes betreffend, bei der Planung (Begründung) berücksichtigt).

Kultur- und sonstige Sachgüter sowie

hessenArchäologie: Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler vor.

RP Darmstadt Kampfmittelräumdienst: Keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet.

RP Gießen Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Keine Stellungnahmen zu diesem Themenblock.

Die konkreten Anregungen und Hinweise der Fachbehörden zu den verschiedenen Umweltbelangen sind im Rahmen der Abwägungen ausführlich behandelt worden, es wird auf die Ausführungen in der Abwägung verwiesen.

Linden und Kirtorf, Februar 2019