

ENTWURF

3. Änderung Bebauungsplan „Schul- und Sportzentrum“

Ortsgemeinde Hahnstätten

Verbandsgemeinde Aar-Einrich

§ 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB

Begründung und Textfestsetzung

Fassung zum Beschluss für die Offenlage

Bearbeitungsstand: November 2024

Auftraggeber:

Ortsgemeinde Hahnstätten
Kirchgasse 20
65623 Hahnstätten

Verfasser:

artec Ingenieurgesellschaft mbH
Hoenbergstraße 6
65555 Limburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Städtebaulicher Teil (Begründung)	
Anlass und Erfordernis der 3. Änderung des Bebauungsplans	3..
Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans	5..
Lage und Abgrenzung	6..
Infrastruktur	8..
Wasserwirtschaft	9..
Altlasten	9..
Verfahren	10..
Schutzgut	10..
Umweltprüfung	11..
B. Textfestsetzung	11..
C. Schlussformel	12..

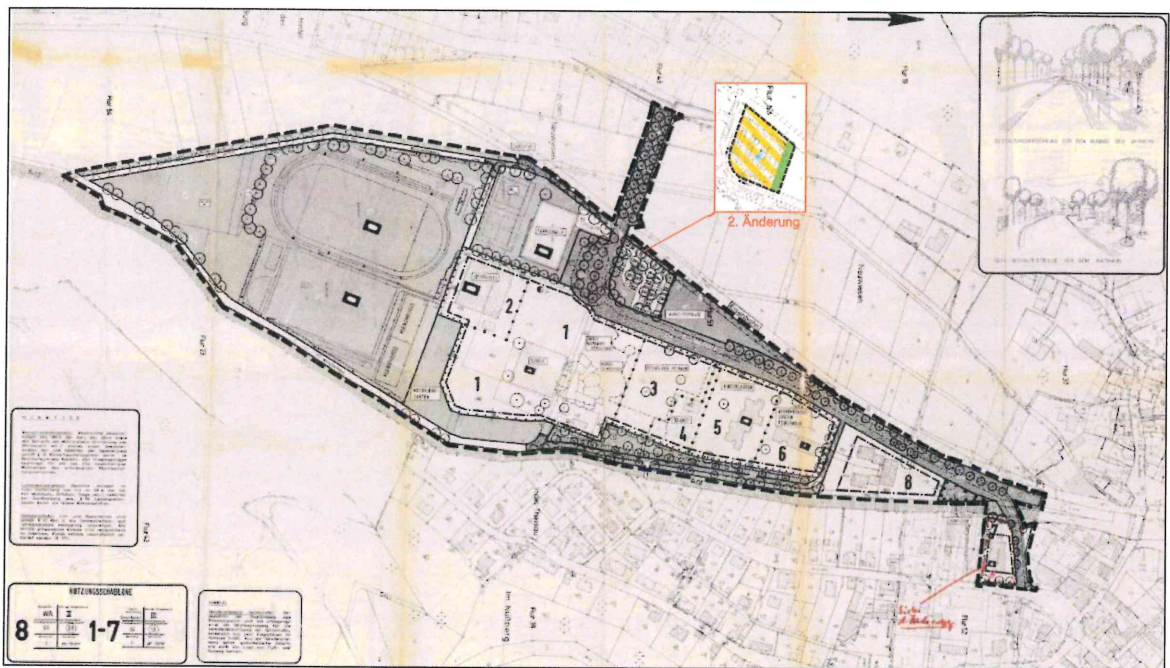
A. Städtebaulicher Teil (Begründung)

Anlass und Erfordernis der 3. Änderung des Bebauungsplans

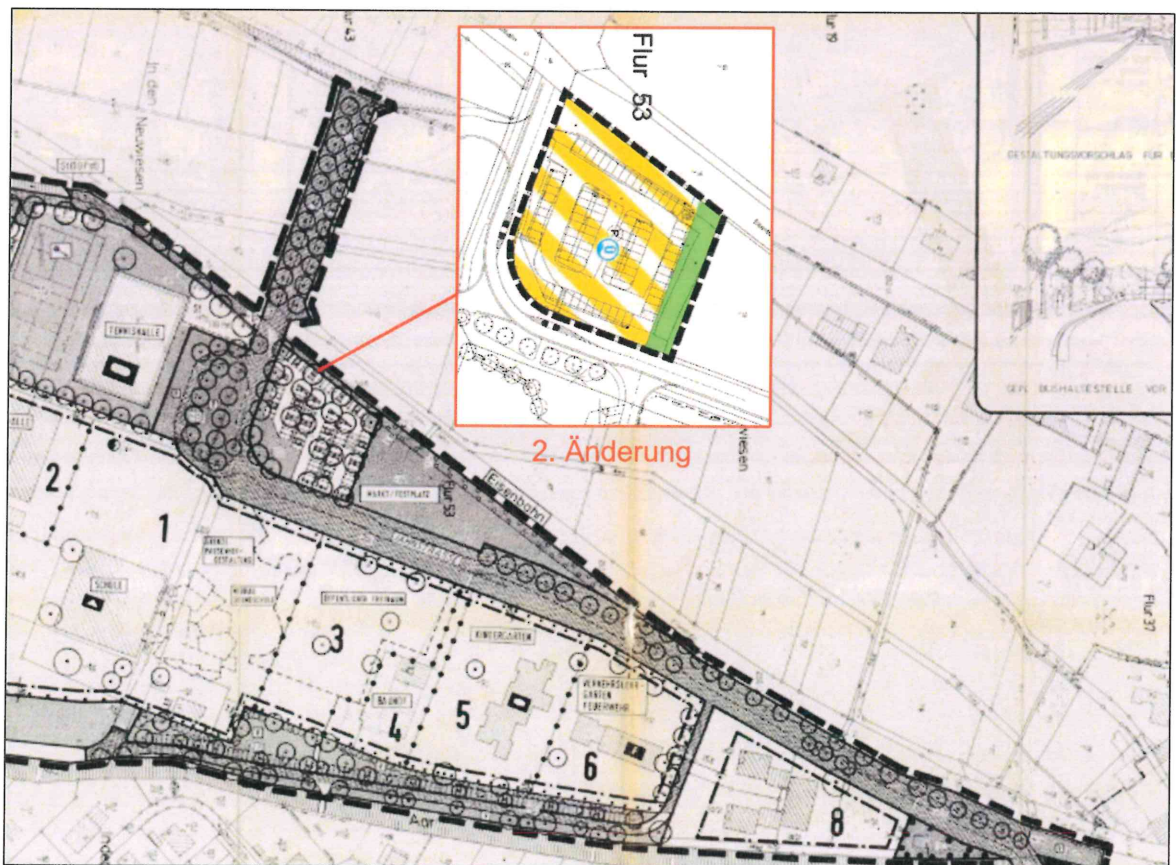
Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum“ verfolgt die Ortsgemeinde Hahnstätten insbesondere das städtebauliche Ziel den Geltungsbereich westlich der Jahnstraße den Bedürfnissen/ Erfordernissen entsprechend anzupassen. Bislang werden die dortigen Flächen zum unregelmäßigen Parken von Kraftfahrzeugen genutzt. Innerhalb der Fläche sind auch Sammelbehälter für Altglas und Altkleider aufgestellt. Durch die Änderung soll dem Bedarf zur geregelten Anlage von einzelnen öffentlichen Pkw-Stellplätzen, einer ausgewiesenen Fläche für die Abfallentsorgung von Altglas und Altkleidern sowie einer öffentlichen Parkplatzanlage Rechnung getragen werden. Des Weiteren ist es erforderlich auf dem Grundstück, auf dem sich das Gebäude der Feuerwehr befindet, eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in nördliche Richtung vorzunehmen. Zudem bedarf es für den jüngsten Neubau der Kindertagesstätte Zwergenland der entsprechenden Berücksichtigung der Ausdehnung in östliche Richtung.

Die mit der Überplanung vorgesehenen öffentlichen Stellplätze für Personenkraftwagen, entlang der Jahnstraße, einschließlich der Fläche für die Abfallentsorgung, sollen mittels Pflastersteinbelag befestigt werden. Die öffentliche Parkplatzanlage soll eine asphaltierte Flächenbefestigung erhalten. Im Bestand ist eine wassergebundene Decke gegeben, die durch den hydraulisch abgeordneten Kalksplitt, mit Lehmantel, in einem gewissen Maß versiegelt ist. Zur Ausbildung einer hinreichenden Stellplatztiefe bedarf es in einem Teilbereich der Ausdehnung mit Beanspruchung einer Teilfläche der Aartal-Bahn.

Die wassergebundene Fläche entlang des westlichen Randes werden insbesondere durch die in der Jahnstraße befindlichen Schulen und Kindertagesstätten intensiv von entsprechendem Zielverkehr zum Parken genutzt. Hierdurch ist es in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Verschmutzungen der Fahrbahn der Jahnstraße gekommen. Nach Niederschlägen sind die wassergebundenen Flächen durch ausgeprägte Pfützenbildungen nicht oder nur bedingt nutzbar. Das gilt neben dem alltäglichen Parken auch für die Flächennutzung beim Marktgeschehen. Entsprechend der Deckenbeanspruchung stellt eine wassergebundene Ausbildung keine dauerhafte Bauweise dar. Es bedarf einer belastungsgerechten Deckenausbildung.



Übersicht - Auszug Planzeichnung Bebauungsplan mit Hinweis auf die 1. und 2. Änderung



Detail - Auszug Planzeichnung mit Hinweis auf die 2. Änderung

Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplans

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans wird für den Bereich mit der Festsetzung als Markt-/ Festplatz sowie für die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Markt-/ Festplatz die Nutzung aufgehoben und eine Nutzung als Verkehrsfläche, mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche sowie eine Nutzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, neu festgesetzt.

Für den weiterführenden Teilbereich entlang des westlichen Randes der Jahnstraße, mit der allgemeinen Festsetzung Verkehrsfläche bzw. Verkehrsgrün im Norden, wird die Nutzung ebenfalls aufgehoben und eine Nutzung als Verkehrsfläche, mit der gesonderten Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche sowie für eine kleine Teilfläche eine Nutzung als Fläche zur Abfallentsorgung, neu festgesetzt. Hier sollen einzelne Stellplätze für den Personenkraftverkehr sowie zur geregelten Abfallentsorgung Sammelbehälter für Altglas und Altkleider angeordnet werden.

Durch die vorgesehene Parkplatzgestaltung bedarf es der ersatzlosen Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzung zur bisherigen Parkplatzgestaltung.

Des Weiteren muss die bisherige Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Jahnstraße entfallen.

Entlang des östlichen Verkehrsflächenrandes der Jahnstraße wird den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ein Fußweg neu festgesetzt.

Entlang des westlichen Verkehrsflächenrandes der Jahnstraße bedarf es zur Ausbildung einer hinreichenden Stellplatztiefe, für die dort vorgesehene Stellplatzanordnung, in einem Teilbereich einer geringen Ausdehnung mit Beanspruchung einer Teilfläche der Aartal-Bahn.

Zur Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstückes, auf dem sich das Gebäude der Feuerwehr befindet, Flurstücknummer 24/19, Flur 53, um 5,0 m in nördliche Richtung, bedarf es einer Anpassung.

Für die neue Kindertagesstätte Zwergenland (Jahnstraße, Hausnummer 19), Flurstück 23/15 und 24/17, jeweils Flur 53, bedarf es ebenso der Anpassung. Das ausgewiesene Verkehrsgrün und die Verkehrsfläche im Osten sind von der Änderung betroffen.

Lage und Abgrenzung

Der Überplanungsbereich (Gemarkung Hahnstätten, Flur 53, Flurstücke 18/1, 8/8, 20/6, 24/19, 23/15 und 24/17 befindet sich, mit Ausnahme der direkt angrenzenden Teilflächen der Flurstücke 14 und 15 der Aartal-Bahn (Gemarkung Hahnstätten, Flur 53), innerhalb des gegebenen Geltungsbereiches.



Lage mit Überplanungsbereich



Foto, Blick von Süden in Richtung des bisher festgesetzten Markt-/ Festplatzes



Foto, Blick von Norden entlang der Jahnstraße



Foto, Blick von Süden entlang der Jahnstraße

Infrastruktur

Sämtlich notwendigen Infrastrukturen sind vorhanden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Jahnstraße, die an die B54 und die Austrasse angebunden ist. Innerhalb der Parzelle der Jahnstraße verlaufen Kabel, Leitungen und Kanäle der öffentlichen Ver- und Entsorgung. Ergänzende Anschlusseinrichtungen können im Bedarfsfall einfach hergestellt werden.

Die entlang der Jahnstraße vorgesehenen Pkw-Stellplätze sollen, einschließlich der Fläche für die Abfallentsorgung, mittels Pflastersteinbelag befestigt werden. Die Parkplatzanlage soll eine asphaltierte Flächenbefestigung erhalten. Im Bestand ist jeweils eine wassergebundene Decke gegeben, die durch den hydraulisch abge bundenen Kalksplitt, mit Lehmantel, in gewissem Maß versiegelt ist. Durch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Aartal-Bahngeländes bedarf es einer baulichen Anpassung zur Abbildung des notwendigen Pkw-Überhangmaßes.

Das auf den einzelnen Pkw-Stellplätzen, entlang der Jahnstraße, anfallende Oberflächenwasser soll an Ort und Stelle diffus auf der jeweiligen Stellplatzfläche versickern und verdunsten.

Das auf der Parkplatzanlage anfallende Oberflächenwasser wird über eine Entwässerungsrinne nahe des westlichen Fahrbahnrandes der Jahnstraße, in nördliche Verlaufsrichtung, einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung zugeführt.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt im Überschwemmungsbereich der Aar. Durch die Planänderungen werden keine Veränderungen der Bodengestalt ermöglicht, durch die Retentionsraum verloren geht bzw. der Hochwasserabfluss behindert wird.

Die Entwurfsplanung sieht für die einzelnen Pkw-Stellplätze entlang der Jahnstraße vor, dass das anfallende Oberflächenwasser an Ort und Stelle diffus auf der jeweiligen Stellplatzfläche versickern und verdunsten soll. Durch die ungebundene Betonsteinpflasterbefestigung, mit hinreichendem Fugenanteil sowie dem bestehenden Grünstreifen entlang der Aartal-Bahntrasse, ist dies darstellbar. Eine zentrale Aufnahme, Rückhaltung, Versickerung und Einleitung eines Drosselabflusses in die öffentliche Kanalisation ist hierfür nicht vorgesehen. Durch das leicht nach Westen abfallende Gelände kann es maximal zu einem folgenlosen Verlauf entlang des tieferliegenden Randes nahe dem Bahnkörper der Aartal-Bahn kommen.

Für das auf der Parkplatzanlage anfallende Oberflächenwasser sieht die Entwurfsplanung eine oberflächige Ableitung hin zu einer Fläche zur Rückhaltung und Versickerung vor. Die oberflächige Ableitung soll durch eine Entwässerungsrinne nahe des westlichen Fahrbahnrandes der Jahnstraße, mit Längsgefälle in Richtung der Rückhalte-/ Versickerungsfläche, realisiert werden. Zur Rückhaltung/ Versickerung soll ein flaches, mit Raseneinsaat begrüntes Erdbecken hergestellt werden. Hierdurch ist eine Passage durch die belebte Bodenzone gegeben. Der maximale Wasserspiegel des bis 40 cm tiefen Erdbeckens wird durch einen Notüberlauf am nördlichen Rand auf 25 cm begrenzt. Der Notüberlauf soll an die dort verlaufende Regenwasserkanalisation, d.h. den Regenauslasskanal, angeschlossen werden. Die notwendige Versickerungsleistung soll durch punktuell angeordnete Schotterrigolen, die bis zur wasserführenden/ -ableitenden Schicht zu führen sind, sichergestellt werden.

Faktisch bedeutet dies gegenüber dem derzeitigen Zustand für den Bodenwasserhaushalt und die Vorfluter des Gebietes keine Veränderung, da im Bestand eine gewisse Versickerung stattfindet und das überschüssige Wasser über die Straßeneinläufe in der Jahnstraße abfließt.

Altlasten

Durch die Parkplatzanlagen sowie die Pkw-Stellplätze entlang der Jahnstraße werden kartierte Altablagerungsflächen nicht betroffen.

Verfahren

3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung. Im Nachfolgenden werden die Schutzgüter betrachtet.

Schutzgut

Boden und Wasser

Durch die Änderungen entlang der Jahnstraße sind Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt und die Vorfluter des Gebietes nicht zu erwarten. Entlang der Jahnstraße findet im Bestand bereits eine gewisse Versickerung statt und das überschüssige Wasser fließt über die Straßeneinläufe in der Jahnstraße ab. Durch die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Feuerwehr und im Bereich der Kindertagesstätte ergeben sich keine neuen negativ wirkenden Belange.

Pflanzen und Tiere

Durch die Parkplatzanlage sowie die Pkw-Stellplätze entlang der Jahnstraße sind keine relevanten Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange oder Verbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten. Die Flächen weisen im Bestand eine wassergebundene Decke auf, die durch den hydraulisch abgeordneten Kalksplitt, mit Lehmantel, in einem gewissen Maß versiegelt ist. Vereinzelt gibt es ortsübliche, schnittverträgliche Gräser. Naturnahe Vegetationsformen sind nicht erkennbar. Durch die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Feuerwehr und im Bereich der Kindertagesstätte ergeben sich keine neuen negativ wirkenden Belange.

Klima

Auf Grund der Änderungen im Überplanungsbereich sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten. Die Summe des zukünftigen Quell-/ Zielverkehrs wird die Summe des bestehenden Quell-/ Zielverkehrs nicht wesentlich übersteigen, so dass sich grundsätzlich keine immissionsrelevanten Auswirkungen ergeben. Durch die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Feuerwehr und im Bereich der Kindertagesstätte ergeben sich keine neuen negativ wirkenden Belange.

Landschaftsbild

Durch die Änderungen im Überplanungsbereich kommt es zu keiner landschaftsbildlichen Auswirkung.

Mensch

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind durch die Parkplatzanlage sowie die Pkw-Stellplätze entlang der Jahnstraße keine nachteiligen Auswirkungen auf das Umfeld und die Qualität der Menschen zu erwarten. Im Gegenteil, man will durch die Änderung einen geordneten, schützenden und damit entlastenden Effekt erzielen. Durch die örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Feuerwehr und im Bereich der Kindertagesstätte ergeben sich keine neuen negativ wirkenden Belange.

Umweltprüfung

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

B. Textfestsetzung

3. Änderung des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum“ in Hahnstätten

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Für den Bereich mit der Festsetzung als Markt-/ Festplatz sowie für die angrenzende Grünfläche mit der Zweckbestimmung Markt-/ Festplatz wird die Nutzung aufgehoben und eine Nutzung als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), mit der Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche sowie eine Nutzung zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 und Abs. 6 BauGB), neu festgesetzt.

Für den weiterführenden Teilbereich entlang des westlichen Randes, mit der allgemeinen Festsetzung Verkehrsfläche wird die Nutzung ebenfalls aufgehoben und eine Nutzung als Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB), mit der gesonderten Zweckbestimmung als öffentliche Parkplatzfläche sowie für eine kleine Teilfläche eine Nutzung als Fläche zur Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB), neu festgesetzt.

Durch die Parkplatzgestaltung wird die bisherige Festsetzung zur Parkplatzgestaltung ersatzlos gestrichen.

Die bisherige Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Jahnstraße entfällt.

Entlang des östlichen Verkehrsflächenrandes der Jahnstraße wird den örtlichen Gegebenheiten entsprechend ein Fußweg neu festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der

- Ausdehnung des Geltungsbereiches entlang des nördlichen Verkehrsflächenrandes der Jahnstraße, zur Ausbildung einer hinreichenden Tiefe der dort vorgesehene Stellplatzanordnung in einem Teilbereich, innerhalb einer Teilfläche des Aartal-Bahngeländes,
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche des Grundstückes, auf dem sich das Gebäude der Feuerwehr befindet, Flurstücknummer 24/19, Flur 53, um 5,0 m in nördliche Richtung,
- Anpassung zur Beachtung der örtlichen Gegebenheiten im Bereich der Kindertagesstätte Zwergenland (Jahnstraße, Hausnummer 19), Flurstück 23/15 und 24/17, jeweils Flur 53, (Entfall Verkehrsgrün und Verkehrsfläche im betreffenden östlichen Bereich)

behalten die weiteren Festsetzungen der Bebauungsplansatzung „Schul- und Sportzentrum“ grundsätzlich ihre Gültigkeit.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum“ tritt mit erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft. Entgegenstehende Festsetzungen der rechtsverbindlichen Satzung treten zum gleichen Zeitpunkt außer Kraft.

C. Schlussformel

Hiermit kommt der Entwurf „Begründung und Textfestsetzung“ der 3. Änderung des Bebauungsplans „Schul- und Sportzentrum“ in Hahnstätten als Fassung zum Beschluss für die Offenlage zur Vorlage.

Auf die dazugehörige Planzeichnung wird verwiesen.

Aufgestellt:

Limburg, 14.11.2024



artec Ingenieurgesellschaft mbH