

STADT Bad Soden-Salmünster

ST Hausen

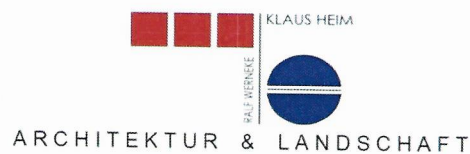


3. Änderung des Flächennutzungsplans

**im Parallelverfahren zum
Bebauungsplan
„Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“**

Begründung
- Feststellungsexemplar-

Stand: 08.09.2021



Planungsgemeinschaft Heim & Werneke, Friedrichstr. 35, 63450 Hanau

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel.....	3
2. Räumliche Lage und Geltungsbereich	3
3. Bestandssituation.....	4
4. Planung	4
5. Ergebnis der Umweltprüfung	5
6. Rechtliche Grundlagen.....	5
7. Sonstiges	5
7.1. Darstellung Geltungsbereich	5
7.2. FFH-Gebiet.....	5

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung).....	4
Abb. 2: Abfrage FFH-Gebiet Natureg Viewer, ohne Maßstab	6

Eine ausführliche Begründung liegt dem Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ bei, auf die an dieser Stelle für detailliertere Informationen verwiesen wird.

1. Veranlassung und Planziel

Die Projektentwicklungsgesellschaft Bien Immobilien GMBH & CO. KG möchte auf dem Grundstück der Spessartstraße Nr. 42 ein Wohnvorhaben mit drei Gebäuden und insgesamt 24 Wohneinheiten errichten. Aktuell befindet sich auf dem Grundstück eine brachgefallene Scheune sowie ein intaktes Wohnhaus. Es befindet sich ein faktischer Gewerbebetrieb (Werkstatt, Getränkehandel und Schuttgutlager) nordwestlich an das Grundstück der Spessartstraße 42 angrenzend. Dieser hat sich innerhalb der letzten 30 bis 40 Jahre im angrenzenden Außenbereich entwickelt. Für den Gewerbebetrieb soll durch eine Überplanung die baurechtliche Sicherung und zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden. Angedacht ist die Entwicklung von Wohnbebauung (Einfamilienhäuser) im rückwärtigen Bereich sowie eine klare Zonierung der Lagerflächen, die für den Gewerbebetrieb Korn-Transporte notwendig sind. Der Gewerbebetrieb wird in den nächsten sechs bis zwölf Monaten aufgegeben, nach Aufgabe des Gewerbebetriebs wird die Lagerfläche ebenfalls mit Wohnnutzung überplant.

Des Weiteren grenzt die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“ östlich an das Grundstück der Projektentwicklungsgesellschaft an. Die Gaststätte erfährt über den Bebauungsplan ebenfalls eine rechtliche Sicherung.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster ist verpflichtet, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) weist die Kommune als Mittelzentrum, im ländlichen Raum gelegen, aus. Durch das Bauvorhaben wird eine brachliegende Fläche im Bestand wieder aktiviert und mit der Einbeziehung von angrenzenden Flächen Wohnbebauung an die vorhandene Bebauung arrondiert. Den Zielen der Raumordnung wird damit entsprochen.

Die Stadt Bad Soden-Salmünster besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP), aus dem Jahr 2006. Die letzte rechtskräftige Änderung (1. Änderung) ist auf den 04.10.2008 datiert. Dieser vorbereitende Bauleitplan hat die Aufgabe, die verschiedenen Raumansprüche zu ermitteln und zu koordinieren. Störungen der einzelnen Nutzungen untereinander sind bereits auf dieser Ebene durch entsprechende Abstufungen und Verteilungen auszuschließen.

Der FNP stellt das Plangebiet als „Gemischte Bauflächen“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ dar (vgl. Planteil).

Der Gewerbebetrieb der Firma Korn wird in den nächsten sechs bis zwölf Monaten aufgeben. Danach ergibt sich für den Geltungsbereich der Charakter eines „Allgemeinen Wohngebiets“.

Da das geplante Vorhaben der Darstellung als „Mischbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“ widerspricht, wird der Bebauungsplan „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Soden-Salmünster im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der FNP ist im genannten Teilbereich zu ändern.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Soden-Salmünster hat in ihrer Sitzung am 09.11.2020 der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens und der Einleitung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans zugestimmt.

2. Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand von Bad Soden-Salmünster im Stadtteil Hausen. Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Der Geltungsbereich grenzt an die Hauptverkehrsader Spessartstraße, an der sich nach Norden ein Wohngebiet erstreckt. Westlich des Plangebiets befinden sich Grünflächen und verschiedene gewerbliche Nutzung, die durch den Mühlbach vom Geltungsbereich abgegrenzt werden. Die Fläche liegt teilweise im Außenbereich, wodurch ein normales Bebauungsplanverfahren anzuwenden ist.

Das Plangebiet umfasst auf der Gemarkung Hausen folgende Flurstücke: Flur 1 und die

Flurstücke 53/A, 53/B, 53/C, 53/D, 53/7, 54, 55 und 56 ganz oder teilweise.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans misst eine Größe von ungefähr 1,17 ha. (s. Abb. 1).



Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich, ohne Maßstab (Quelle: Google Earth Bildaufnahme vom 05.08.2020, eigene Darstellung)

3. Bestandssituation

Im Geltungsbereich befinden sich entlang der Spessartstraße Wohngebäude, eine Scheune sowie die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“. Im rückwärtigen Bereich von Flurstück 54 befindet sich ein faktischer Gewerbebetrieb (Werkstatt, Getränkehandel und Schuttgutlager).

Zusätzlich befindet sich im Geltungsbereich eine größere Wiesenfläche, eine Obstbaumreihe, zwei Einzelbäume und entlang des Mühlbachs Ufergehölze.

Das Plangebiet wird über private Erschließungsstraßen an die Spessartstraße angebunden und ist somit verkehrlich erschlossen.

Ver- und Entsorgungsleitungen Wasserwirtschaft, Telekommunikation, Energieversorgung o. ä. sind im nahen Umfeld vorhanden und können angedient werden.

4. Planung

Die konkrete Vorhabenbeschreibung erfolgt bereits unter Kap. 1.

Im Bebauungsplan werden ein Allgemeines Wohngebiet, drei Grünflächen mit der Zweckbestimmung halböffentlich und privat sowie Festsetzungen für „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet umfasst den Gewerbebetrieb, Wohnbebauung (Bestand und Neubau) und die Gaststätte und Pension „Zum Spessarttor“.

Die Ufergehölze und der Obstbaumbestand werden erhalten und durch entsprechende Neuanpflanzungen ergänzt.

Dem Grundstück der Projektentwicklungsgesellschaft Bien Immobilien GMBH & CO. KG liegt ein konkretes Vorhaben zugrunde, sodass die innere Erschließung (privat) innerhalb der

überbaubaren Grundstücksfläche geregelt und ein Anschluss über eine Grundstückszufahrt an die Spessartstraße gewährleistet wird. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs von Flurstück 54 erfolgt über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Anbindung an eine Stichstraße, die wiederum über eine private Zufahrt an die Spessartstraße anbindet.

Flächeneinteilung gliedert sich wie folgt:

Allgemeines Wohngebiet (inkl. Erschließungsfläche)	ca.	10.628 m ²
private Grünflächen (Gewässerrandstreifen, Heckenanpflanzung)	ca.	571 m ²
halböffentliche Grünfläche	ca.	441 m ²
<hr/>		
Gesamtfläche	ca.	11.694 m ²

5. Ergebnis der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, der für beide Pläne Gültigkeit hat. Er liegt den Planunterlagen als separater Teil der Begründungen bei.

6. Rechtliche Grundlagen

- Neufassung des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

7. Sonstiges

7.1. Darstellung Geltungsbereich

Aufgrund der Farbgebung des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Stadt Bad Soden-Salmünster ist eine klare farbliche Abgrenzung des Geltungsbereichs in „schwarzer“ Darstellung nicht möglich. Aus diesem Grund ist der Geltungsbereich in der Farbe „rot“ gewählt worden.

7.2. FFH-Gebiet

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Soden-Salmünster liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Spessartstraße Ecke Häuserdickstraße“ teilweise das FFH-Gebiet „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“. Bei Prüfung über den Natureg Viewer wird jedoch ersichtlich, dass es sich dabei um eine falsche Eintragung handelt. Das FFH-Gebiet befindet sich südlich des Geltungsbereichs und wird durch die Planung nicht tangiert.



Abb. 2: Abfrage FFH-Gebiet Natureg Viewer, ohne Maßstab