

Bauleitplanung der Stadt Reichelsheim, Stadtteil Weckesheim

Bebauungsplan Nr. 6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ – 3. Bauabschnitt

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

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

Planerfordernis und -ziel, Konzeption

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Reichelsheim hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 23.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.6.13 „Am heiligen Stein – Teil B“ - 3. Bauabschnitt im Stadtteil Weckesheim beschlossen.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung des dritten Bauabschnittes des Gesamtkonzeptes für die Erweiterung des Stadtteils Weckesheim im Bereich „Am heiligen Stein“. Es erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes i.S.d. § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und eines Mischgebietes i.S.d. § 6. BauNVO. Das Erfordernis der Neuausweisung eines Allg. Wohngebietes ergibt sich aus der stetigen und anhaltenden Nachfrage nach Bauland in Stadtteil Weckesheim und fehlender Alternativen. Aber auch für Handwerk und andere Gewerbebezüge, die in Mischgebietsflächen zulässig sind, besteht ein Bedarf, der mit der vorliegenden Planung gedeckt werden soll.

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Reichelsheim verzeichnete bereits im Jahr 2015 eine stetige und steigende Anfrage nach Baugrundstücken, sodass die Stadt im Juli 2015 eine Umfrage der Besitzer von Baulücken innerhalb des Stadtgebietes durchführte. Mit dem Ergebnis, dass keiner der Rückläufer eine Bereitschaft zeigte die Baulücken in naher Zukunft zu veräußern oder zu bebauen, sodass eine größere Entwicklung in Betracht gezogen wurde. Neben Baugrundstücken wurde auch der Bedarf an besonderen Wohnformen (Altenwohnungen und Wohnungen für körperlich eingeschränkte Personen) sowie für gewerbliche Baugrundstücke nachgefragt, weshalb die Stadt Reichelsheim ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Gesamtkonzeptes im Bereich „Am heiligen Stein“ beauftragte. Dieser Bereich, im Südwesten des Stadtteils Weckesheim ist bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP2010) als Fläche als geplante Siedlungsflächen dargestellt. Im nordöstlichen Bereich gelangen Wohnbauflächen, im nordwestlichen Bereich gemischte Bauflächen und im südlichen Bereich gewerbliche Bauflächen zur Darstellung.

Aus den o.g. Gründen liegen keine Alternativen oder anderweitige Planungsmöglichkeiten vor.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter und Informationen umfasst in § 1 Abs.6 Nr.7a-j BauGB:

- Boden und Wasser: Charakterisierung von Bodentypen und Bodeneigenschaften, Bodenfunktionsbewertung, Hinweise zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern sowie Lage innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes. Bewertung der Planung im Hinblick auf den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt.
- Klima und Luft: Auswirkungen des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftbildung sowie das Lokal- bzw. Kleinklima.
- Tiere und Pflanzen: Bestandsbeschreibung der Biotop- und Nutzungstypen, der im Plangebiet betroffenen Tierarten, Eingriffsbewertung, Beschreibung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs innerhalb und außerhalb des Plangebietes, Verweise auf gesetzliche Regelungen zum Artenschutz.
- Biologische Vielfalt: Feststellung keiner nachteiligen Wirkungen des Plangebietes für die biologische Vielfalt.
- Landschaft: Auswirkungen der Planung auf das Landschafts- bzw. Ortsbild.
- Natura-2000-Gebiete: Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ist nicht gegeben, Auswirkungen auf die Schutzziele der nächstgelegenen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.
- Sonstige Schutzgebiete: Betroffenheit von sonstigen Schutzgebieten (Naturschutzgebieten) ist nicht gegeben.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Keine zusätzlichen negativen Auswirkungen des Plangebietes auf die angrenzenden Nutzungen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen in den Gewerbegebieten nicht zu erwarten. Keine Bedeutung des Plangebietes für die Erholungsfunktion.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Hinweis auf gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität im Zuge der Planung ist nicht zu erwarten.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsbewertung zu dem teilweise durch den Bebauungsplan bauplanungsrechtlich vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Die vorliegende Planung sieht Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen außerhalb des Plangebietes vor. Ferner umfasst der Umweltbericht Angaben zu Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planung, zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten sowie zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund des Bauleitplans auftreten können.

Zusätzlich wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im Weiteren Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Der erarbeitete Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (IBU 08.10.2024) hat den Eingriff und die Beeinträchtigung bestimmter Tierarten bewertet und es wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen sind gleichermaßen in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Auch sind bauplanungsrechtlich vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft nur zulässig, wenn diese durch geeignete Maßnahmen entsprechend kompensiert werden können. Die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, wurden in den Umweltbericht integriert. Als Ausgleich für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wurden innerhalb und außerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit verschiedenen Entwicklungszielen ausgewiesen.

Nähere Ausführungen zu den untersuchten Umweltbelangen können dem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Ergänzend wurden weitere Gutachten im Zuge des Bauleitplanverfahrens angefertigt und im Planungs- und Abwägungsprozess berücksichtigt. Die sind:

- Schalltechnische Untersuchung, TÜV Hessen, Stand: 13.01.2025
- Bodengutachten, Planungsbüro Fischer, Stand: 16.05.2022
- Wasser- und Entwässerungskonzept, Kocks Consult GmbH, Stand: 24.03.2022
- Ergänzende Einschätzung Fachgutachten zum Artenschutz, Büro IBU, 16.07.2025

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

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB dokumentiert. Wesentliche Sachverhalte und Verfasser der Stellungnahmen werden zusammenfassend aufgeführt:

HGON Wetteraukreis und weitere 29er-Verbände: (Schutzgüter: Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Mensch): Hinweise zu Fassadenbeleuchtungen, zu (Plastik-) Umzäunungen und zu Fassadenbegrünungen, Hinweise zur Datenerhebung und zu den faunistischen Untersuchungen, speziell mit Hinweisen zur Rohrweihe, Reptilien und verschiedenen Amphibienarten.

Deutsche Bahn: (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise auf Immissionen durch den Bahnverkehr, zum Lärmschutzwall und div. Themen (Einfriedungen, Bepflanzungen, etc.) im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Bahnstrecke.

Deutsche Telekom Technik GmbH: (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zu den nachfolgenden Planungsebenen (Erschließung, Bauausführung, etc.).

Hessen Mobil: (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zu Immissionen und Blendungen von Verkehrsteilnehmern.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Kreisentwicklung: (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zur Erschließung und zum Brandschutz.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Archäologische Denkmalpflege und Landesamt für Denkmalpflege (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, sonstige Sachgüter): Hinweise zu Bodendenkmälern aus der Jungsteinzeit bzw. früheren Mittelalter.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Wasser- und Bodenschutz (Schutzgüter: Wasser und Boden, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet und zur Abflussregelung.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Landwirtschaft (Schutzgüter: Boden und Pflanzen): Hinweise zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu den Ausgleichsflächen.

Kreisausschuss des Wetteraukreises, Bauordnung (Schutzgüter: Mensch): Hinweise zu der Schallschutzanlage und den Vorgaben in den textlichen Festsetzungen.

Landesamt für Denkmalpflege (Schutzgüter: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung, sonstige Sachgüter): Hinweise zu Bodendenkmälern.

Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst: (Schutzgüter: Boden, Mensch, Gesundheit und Bevölkerung): Hinweis, dass kein Verdacht auf Bombenblinggänger im Plangebiet vorliegt.

Regierungspräsidium Darmstadt, verschiedene Dezernate: (Schutzgüter: Biologische Vielfalt, Boden und Wasser, Mensch, Landschaft, sonstige Sachgüter): Hinweise zum Wasser- und Bodenschutz, zum nachsorgenden und vorsorgenden Bodenschutz, Hinweise zum Heilquellenschutzgebiet, zur Verwertung von Niederschlagswasser, zum Trennsystem, zum Grundwasserschutz. Es liegen keine Informationen zu Altlasten im Plangebiet vor, Hinweise zum Immissionsschutz und zur schalltechnischen Untersuchung, Hinweise zum Bergbau und zu Kampfmitteln (keine Kenntnisse).

Regionalverband FrankfurtRheinMain: (Schutzgüter: gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB): Hinweise zu den betroffenen Schutzgütern und der weiteren Beachtung und Abhandlung im Verfahren.

Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH: (Schutzgüter: Boden, Mensch, Gesundheit): Hinweise zum Schienenausbau.

Wasserverband Horlofftal (Schutzgüter: Wasser, Mensch, Gesundheit): Hinweise zur Wasserversorgung des Baugebiets.

Die Anregungen und Hinweise wurden bei der vorliegenden Planung in der Plankarte und/oder in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung beachtet oder in die Abwägung eingestellt. Die abschließende Behandlung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind der abschließenden Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen, die Teil der Verfahrensunterlagen ist.

Reichelsheim, den 29.08.2025