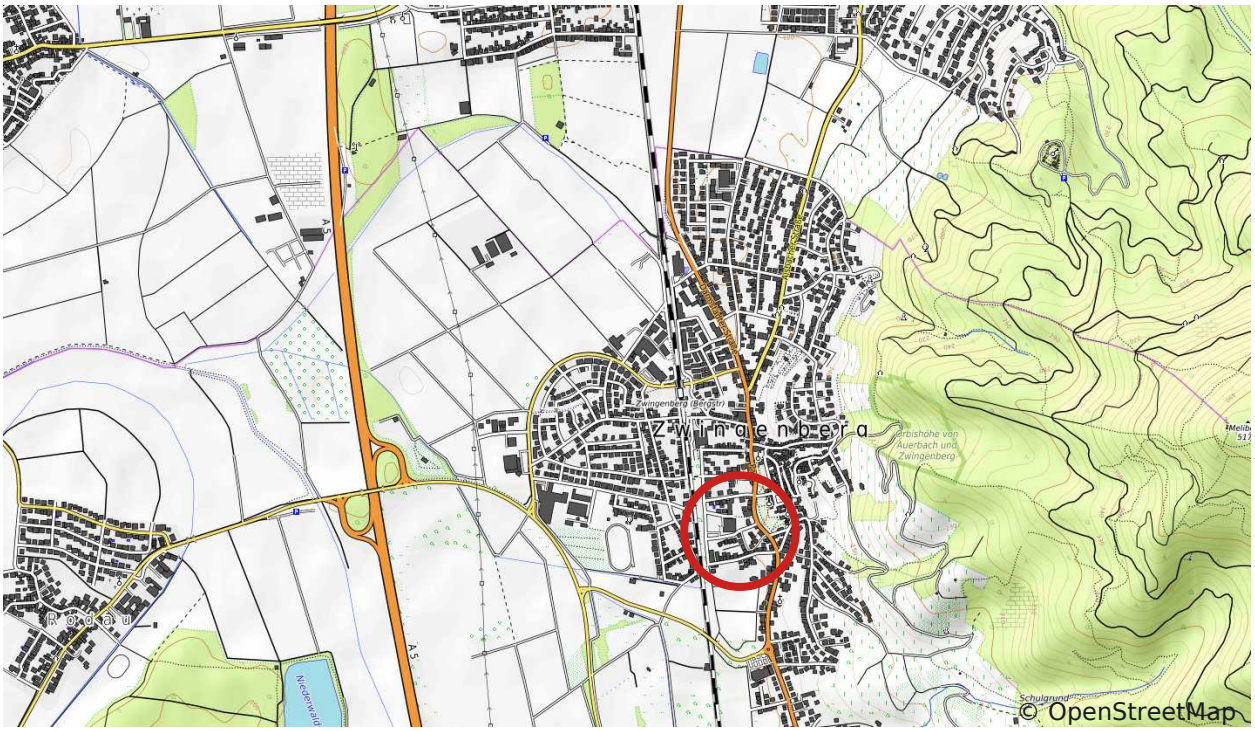
Stadt Zwingenberg

Änderung des Flächennutzungsplans zur 1. Änderung des Bebauungsplan 011-01 „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ im Stadtteil Zwingenberg



Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans

Stand: 22.06.2022

ENTWURF

AG 5
Dipl.-Ing. Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Klie BDA, Kornmayer, Krause
Arheilger Straße 52
64289 Darmstadt
www.ag5-architekten.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	**Situation und Grundlagen**	**2**
1.1	Anlass der Planung / Erfordernis der Änderung	2
1.2	Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.4	Planungsvorgaben	5
1.4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	5
1.4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg	5
1.4.3	Landschaftsplan	6
1.4.4	Bestehender Bebauungsplan	6
1.4.5	1. Änderung Bebauungsplan	8
1.5	Luftbild	9
1.6	Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	9
1.7	Erschließungsanlagen	9
2.0	**Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung**	**10**
2.1	Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung	10
2.2	Nutzungsänderung - Gewerbliche Baufläche	10
2.3	Nutzungsänderung - Flächen für Sport- und Spielanlagen	10
2.4	Nutzungsänderung - Grünfläche	11
3.0	**Flächenbilanz**	**11**
4.0	**Anlagen**	**11**

Änderung des Flächennutzungsplan

1.0 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass der Planung / Erfordernis der Änderung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat im November 2017 beschlossen, den städtebaulichen Entwurf des Büros Schmitt Architekten BDA zur Grundlage der weiteren Planung bzw. Bauleitplanung zu machen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat am 13.06.2018 gemäß BauGB § 2 Abs. 1 die Aufstellung zur Änderung eines vorhandenen Bebauungsplanes für das Gebiet zur Sicherung vorgenannter Planungen beschlossen.

Ziel der Änderung dieses Bebauungsplanes „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ (Ordnungsschlüssel: 006-31-22-3084-004-011-01) ist die Schaffung von Baurecht für weitere Wohnnutzungen, die Erweiterung der Melibokusschule, sowie die Verlegung von Parkierungsanlagen, welche die bisherigen Nutzungen im Geltungsbereich ergänzen und ersetzen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich, der derzeitig diverse Nutzungs- und Bauarten sowie öffentlichen Grünflächen und Stellplatzflächen umfasst.

Durch die im Jahr 2019 erfolgte Verlagerung des Bauhofes der Stadt Zwingenberg ist hier eine ungenutzte Fläche im Kernbereich der Stadt entstanden, die derzeit im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet ist. Diese Fläche soll zukünftig zusätzliche Wohnbauflächen im Rahmen einer Nachverdichtung aufnehmen.

Im nordwestlichen Bereich soll der Erweiterungsbau der nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Melibokusschule (Grundschule) errichtet werden. Die benötigten Flächen sind derzeit als Grünfläche bzw. Flächen für Sport- und Spielanlagen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Darüber hinaus sollen vorhandene öffentliche Stellplatzflächen bedarfsgerechter neu geordnet werden. Städtebauliche Grundlage ist der von der Gemeindevertretung im November 2017 beschlossene Städtebauliche Entwurf für das Gebiet. Ziele des städtebaulichen Entwurfes werden mit dem Bebauungsplan umgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst nur Teilbereiche des bestehenden Bebauungsplanes.

1.2 Betroffener Bereich der Flächennutzungsplanänderung

Die Flächennutzungsplanänderung betrifft eine Fläche von ca. 1,2 ha in der Gemarkung Zwingenberg und ist nachfolgender Planskizze zu entnehmen.

Abb. : Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zwingenberg im Bereich „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ (ohne Maßstab)

Der von der Flächennutzungsplanänderung betroffene Bereich umfasst nicht den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“, sondern nur einen Teilbereich hiervon.

Folgende Grundstücke betrifft die Änderung des Flächennutzungsplans:

Gemarkung: Zwingenberg, Flur: 4, Flurstücke Nr.:
566/5, 566/6, 566/2, 568/2, 568/1, 538/5, 538/2, 346/7, 346/6, 349/1, 353/9, 360/14, 353/10, 357/20, 357/9, 357/15, 357/16, 357/17, 357/18, 357/21, 359/9, 359/10, 357/10, 357/11, 357/12, 357/13, 357/14, 538/4, 362, 365/2, 365/3, 366/1, 366/2, 366/3, 366/4, 366/5, 366/6,366/7, 366/8, 366/9, 366/10, 367, 361/1, 544, 369, 370, 371/3, 371/5, 372/1, 373/1, 373/2, 374/1, 375, 376, 377/1, 377/2,

378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 388/1, 389, 390, 391, 392, 352/2, 352/5, 352/6, 357/21 und 541 zwischen Pass, Wiesenstraße und Melibokusstraße.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des bisher gültigen Bebauungsplanes wird im Rahmen der 1. Änderung im Nordosten um die Flurstücke 341/1 (Sparkasse Bensheim) erweitert mit dem Ziel, die Erschließung des Plangebietes zu verbessern. Die Größe des Plangebiets (Geltungsbereich) beträgt damit insgesamt 3,43 ha. Die Flächen des Änderungsbereiches innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes umfassen nur einen Teilbereich und ist durch gesonderte zeichnerische Darstellung gekennzeichnet. Dieser Bereich umfasst eine Fläche von ca. 1,74 ha.

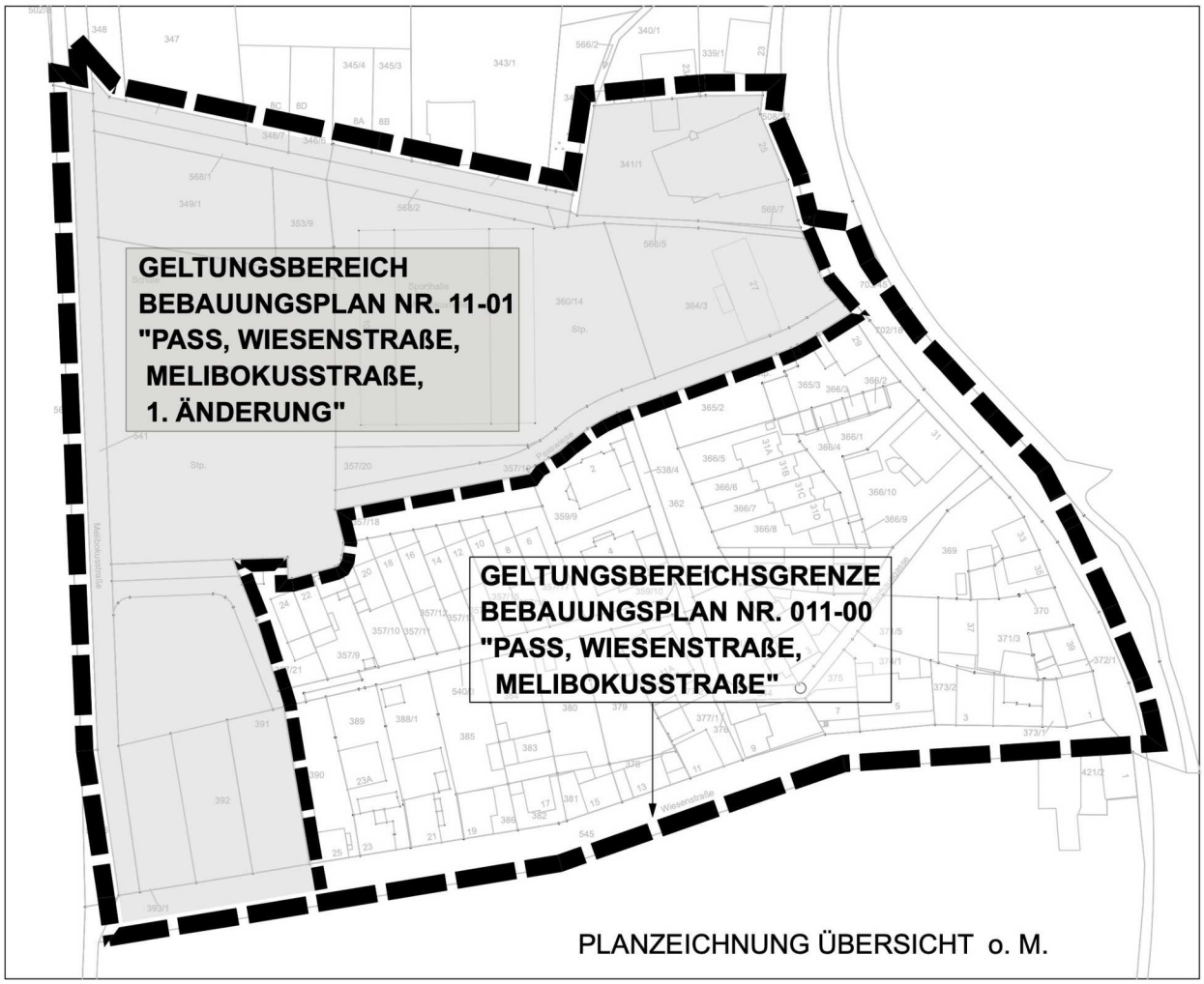


Abb.: Abgrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich) des Bebauungsplans „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ und Darstellung des Bereiches der 1. Änderung (ohne Maßstab)

Das Plangebiet des Gesamtbereiches des Bebauungsplanes grenzt im Osten unmittelbar an die Bundesstraße B 3 (hier: Pass) und im Westen an die den Bahnanlagen vorgelagerte Melibokusstraße. Im Norden wird es durch einen Fuß- und Radweg im Süden durch die Wiesenstraße begrenzt.

1.4 Planungsvorgaben

1.4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) ist der Geltungsbereich als Siedlungsstruktur „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ gekennzeichnet. Die nördlich, östlich, südlich und bereichsweise westlich des Plangebiets angrenzenden Flächen tragen ebenfalls die Eintragung „Vorranggebiet Siedlung Bestand“. Die Planungen stimmen mit den Zielen der Raumordnung überein.

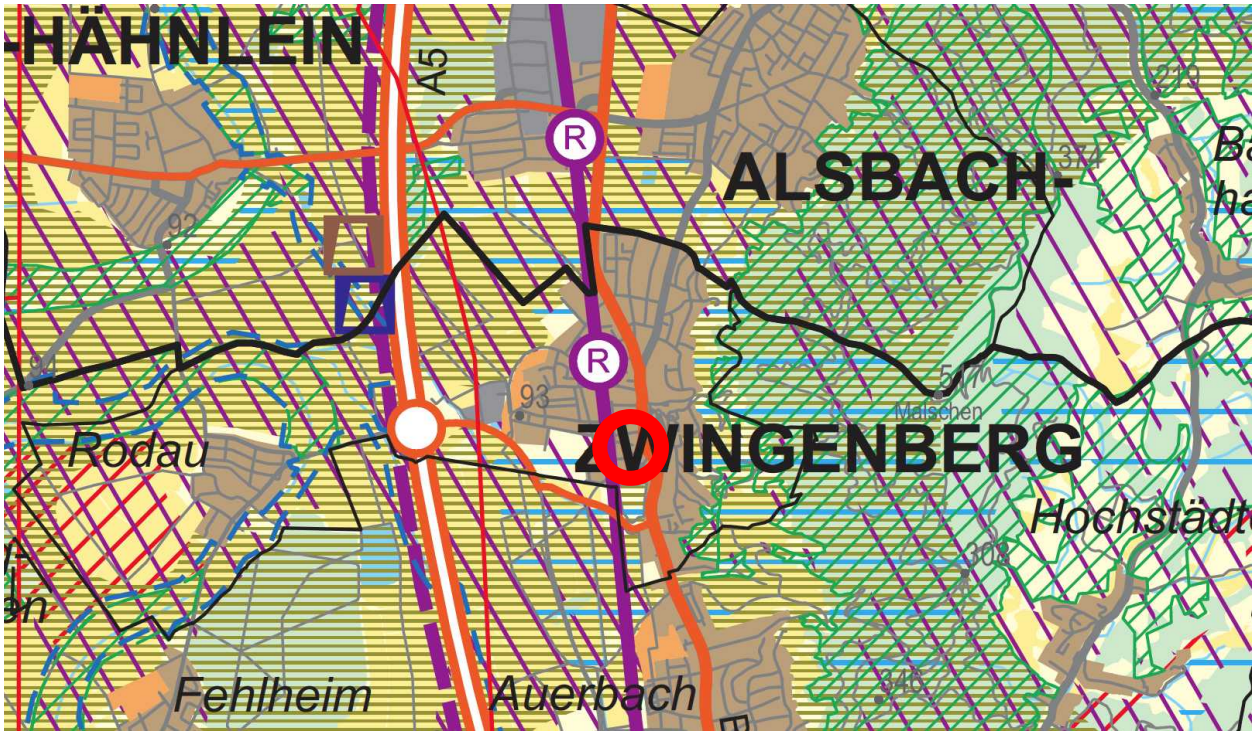


Abb.: Ausschnitt Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan, Stand 2010 (ohne Maßstab)

Da sich die Flächen dieser Bebauungsplan-Änderung im Bereich „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ befindet wird die Siedlungsfläche nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 des RegFNP (Z3.4.1-3) angerechnet.

1.4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg

Der Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg, Stand 22. Okt. 2003, weist in der Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ den südlichen Teil als „Wohnbaufläche“ sowie in einen südwestlichen Teilbereich als „Gewerbegebiet“ (Bauhof) aus. Der nordöstliche Bereich ist ausgewiesen für „Flächen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf“ (Standort alte Grundschule). Der nordwestliche Bereich ist ausgeweisen als „Fläche für Sport- und Spielanlagen“ (Standort: Melibokushalle, Parkierungsanlage) sowie eine Grünfläche.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen sind ausgewiesen als
- Mischgebiet im Norden und Süden und westlich der Bahnflächen
- Grünflächen Osten (Park)
- Bahnflächen mit Lärmschutz zum Siedlungsbereich im Westen

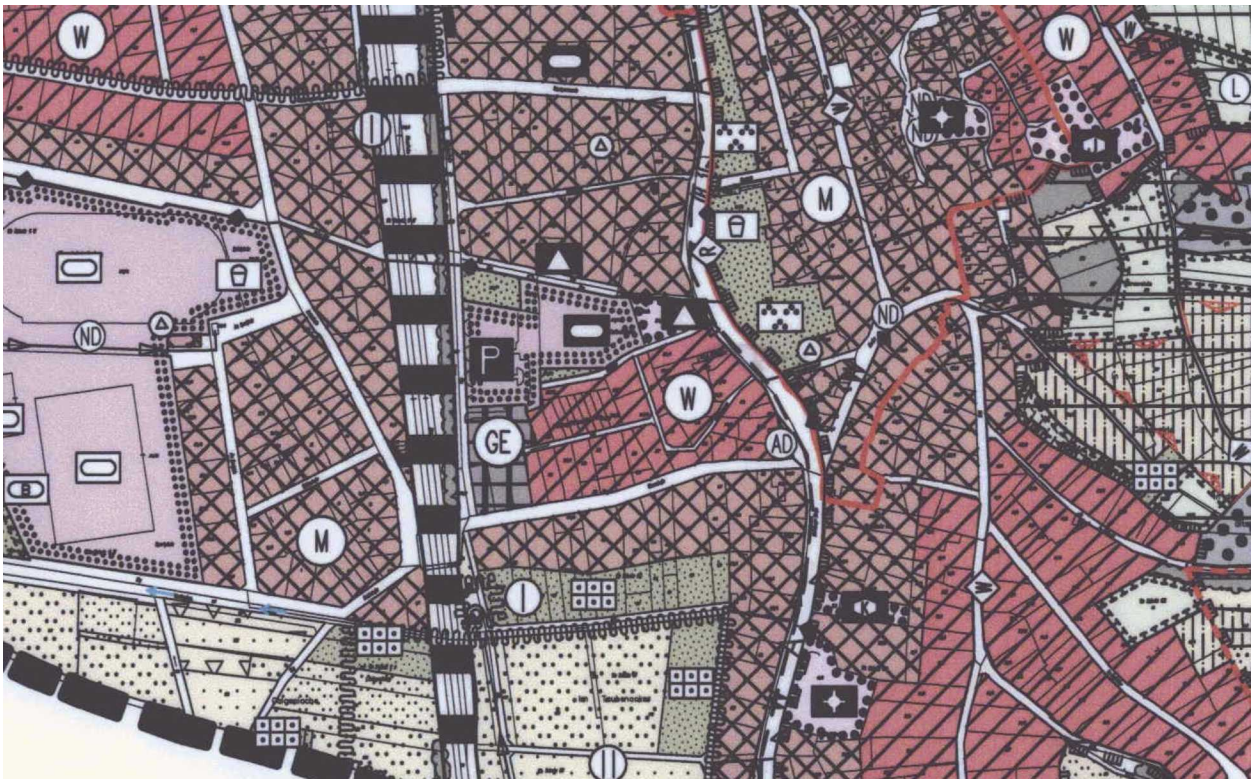


Abb.: Ausschnitt aus dem rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg, Stand 2003 (ohne Maßstab)

1.4.3 Landschaftsplan

Derzeit besteht keine aktuelle Fortschreibung des Landschaftsplanes aus dem Jahr 1999.

1.4.4 Bestehender Bebauungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind bereits überplant. Hierfür besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ vom 29.08.1994. Mit dem Bebauungsplan wurde gleichzeitig ein Landschaftsplan / Grünordnungsplan für den Geltungsbereich aufgestellt und beschlossen. Die wesentlichen Festlegungen im Planbereich sind derzeit wie folgt geregelt:

- Art der Nutzung: Im nördlichen Teil sind die bestehende alte Schule und die Melibokushalle (Sporthalle) als wesentliche Nutzungen für Gemeinbedarf festgesetzt, diese werden ergänzt durch Grünbereiche sowie durch festgesetzte Parkplatzflächen westlich der Melibokushalle. Südlich daran anschließend sind ein Allgemeines Wohngebiet WA sowie östlich in Ergänzung zur bestehenden Altbebauung ebenfalls WA-Gebiete ausgewiesen. Der bestehende, inzwischen umgesiedelte Bauhof ist als GE-Gebiet festgesetzt.

- Maß der Nutzung: In den verschiedenen WA-Gebieten ist das Maß der Nutzung durch Angaben zur Bauweise und Geschossigkeit geregelt.
- Darüber hinaus bestehen Festsetzungen in Form von Baugrenzen und Baulinien sowie Angaben zur Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen.

- Bauordnungsrecht: Die Bauwerksabstände werden aufgrund der bestehenden Eigenart des Gebietes abweichend zur HBO festgesetzt. Weiterhin bestehen Festsetzungen zur Baugestaltung hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Fassadengestaltung, Einfriedung und sonstigen Gestaltungsmerkmalen.

- Grünordnung: Im Rahmen der Grünordnung sind durch zeichnerische und textliche Festsetzung zu erhaltende und anzupflanzende Bäume und Hecken sowie Flächen für Ausgleichsmaßnahmen geregelt.

- Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite des des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie in Hessen (http://wrrl.hessen.de) in Gänze im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIB „WSG WW Almendfeld, Hessenwasser“. Die Schutzgebietsverordnung und die hieraus folgenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten, stehen den geplanten Nutzungen jedoch nicht entgegen.

- Das Gebäude der alten Schule ist ein Kulturdenkmal und entsprechend durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

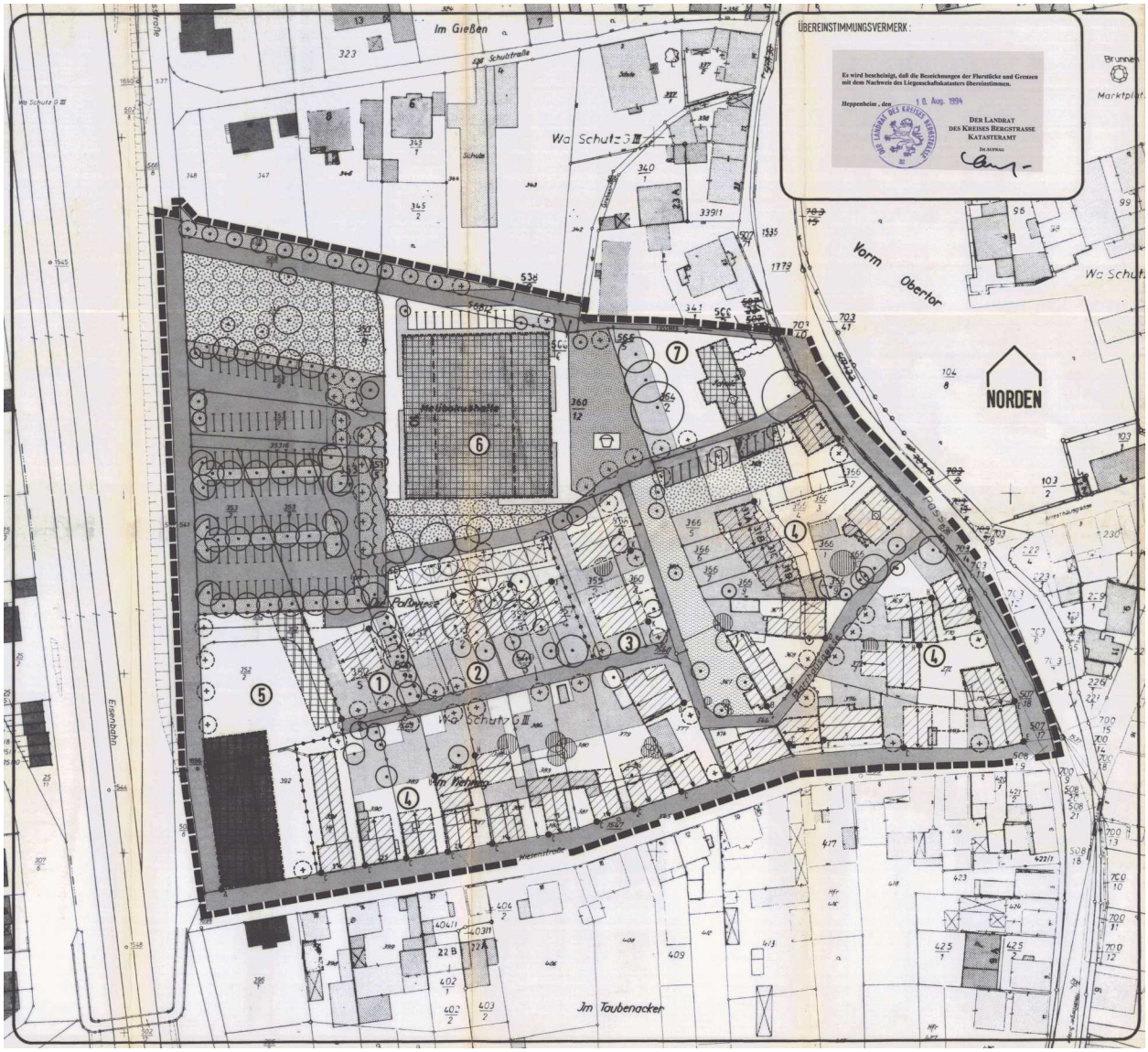


Abb.: Ausschnitt rechtwirksamer Bebauungsplan „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“, 1994 (ohne Maßstab)

1.4.5 1. Änderung Bebauungsplan

Nach der erfolgten Verlagerung des Bauhofes sollen auf der ungenutzten Fläche zukünftig zusätzliche Wohnbauflächen im Rahmen einer Nachverdichtung entstehen. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als „Gewerbliche Baufläche“ gekennzeichnet.

Im nordwestlichen Bereich soll der Erweiterungsbau der Melibokusschule (Grundschule) errichtet werden. Diese Flächen sind derzeit als „Grünfläche“ bzw. „Flächen für Sport- und Spielanlagen“ im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

Des Weiteren sollen vorhandene öffentliche Stellplatzflächen bedarfsgerechter neu geordnet werden.

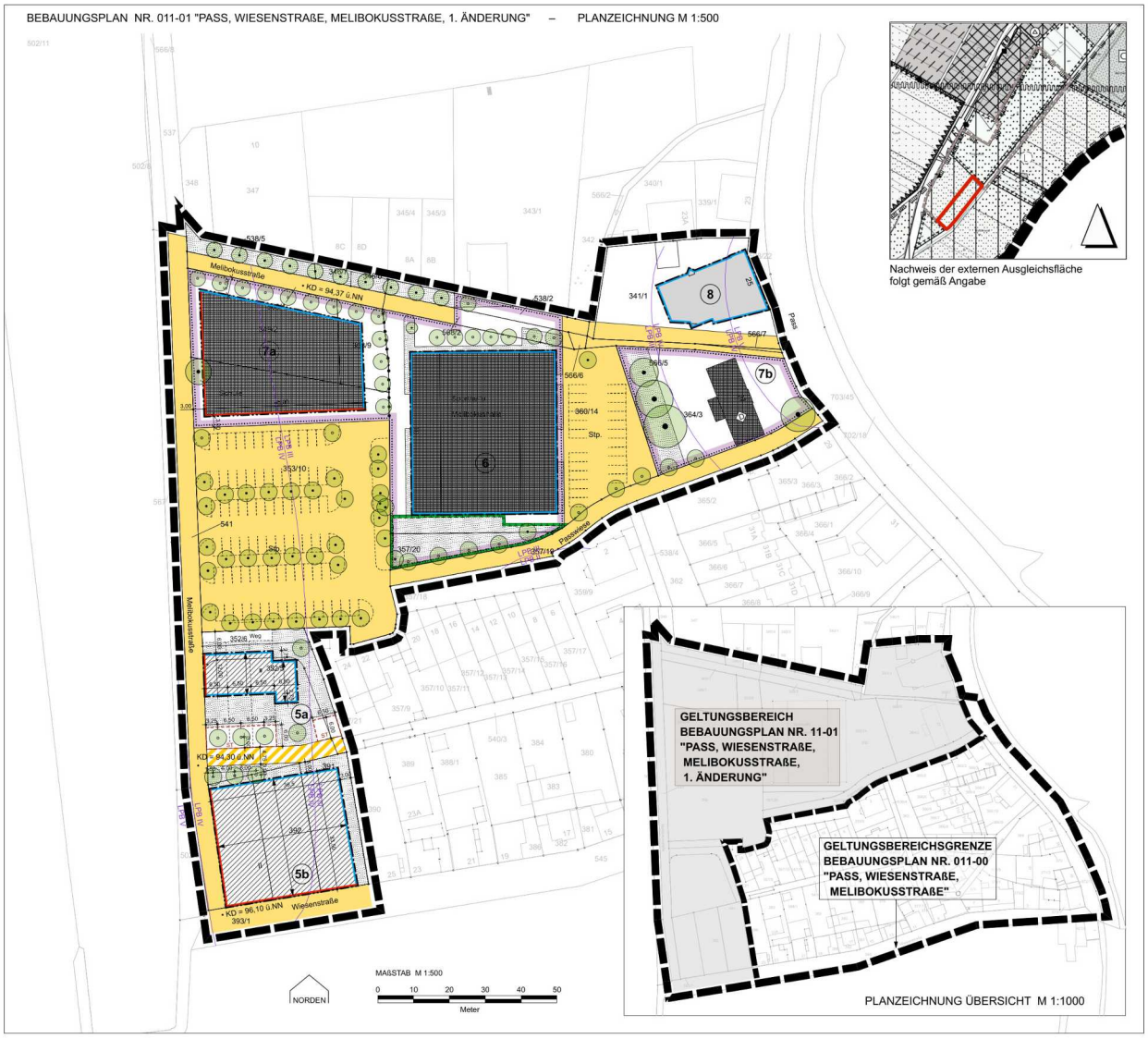


Abb.: Ausschnitt 1. Änderung Bebauungsplan „Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“, 2022 (ohne Maßstab)

1.5 Luftbild

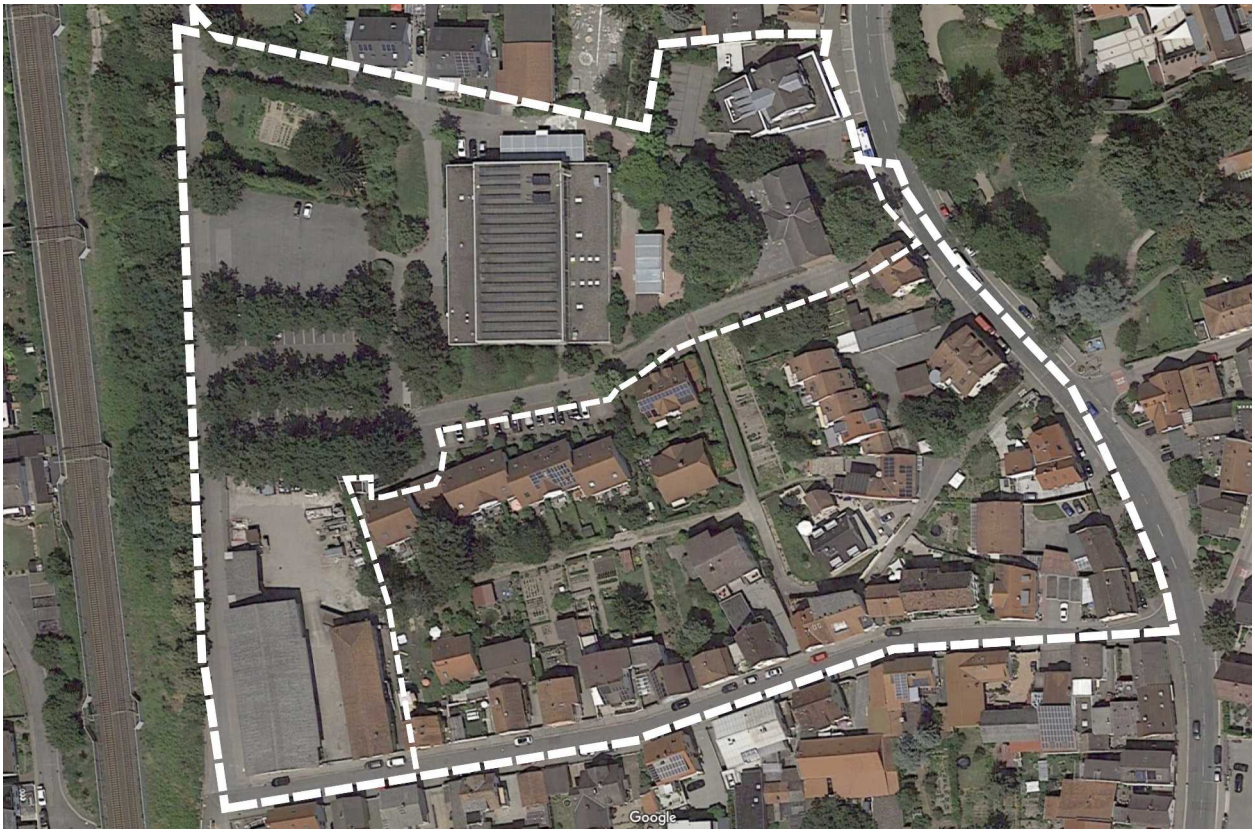


Abb.: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplans / der Bebauungsplanänderung

1.6 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt westlich der historischen Kernstadt und der B 3 sowie östlich der Bahnstrecke Main-Neckar-Linie im Kernbereich Zwingenbergs und ist von Wohn- und Mischgebieten umgeben.
Während entlang der B 3 fast geschlossene Bebauung dominiert, sind in den inneren Bereichen Einzelhäuser und Baugruppen sowie öffentliche Gebäude vorhanden. Größere Bereiche sind außerdem durch Parkierungsflächen bzw. Freiflächen gekennzeichnet.
Die Rhein-Neckar-Bahn bildet eine starke städtebauliche Barriere für den Bereich und die Gesamtstadt. Der Stadtkern von Zwingenberg - beispielsweise das Rathaus oder auch der Marktplatz - liegt fußläufig in etwa 350 m Entfernung (4 min. zu Fuß).
Die nächste Haltestelle des ÖPNV (Regionalbus) liegt in 150 m Entfernung (2 min. zu Fuß) an der alten Schule sowie am alten Rathaus der Stadt Zwingenberg. Der Bahnhof von Zwingenberg befindet sich in 500 m Entfernung (5 min. zu Fuß).

1.7 Erschließungsanlagen

Das Planungsgebiet des Bebauungsplanes „011-01 Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ ist derzeit durch folgende öffentliche Verkehrsstraßen an das städtische Straßennetz angeschlossen:

- Im Norden indirekt durch die Schulstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) in Verbindung mit der Melibokusstraße
- Im Osten durch die Straße Bundesstraße B3 bzw. „Pass“.
- Im Süden durch die Wiesenstraße
- Im Westen durch die Melibokusstraße
- Von der B3 bzw. „Pass“ wird das Gebiet und vor allem der große öffentliche Parkplatz der Melibokushalle mittig durch die Straße „Passwiese“ mittig erschlossen.
- Zusätzlich bildet die von der B 3 abzweigende Pfarrhausgasse und deren nördlicher Abzweig bzw. westliche Fußwegverlängerung eine innere Erschließung.

2.0 Planinhalt der Flächennutzungsplanänderung

2.1 Gegenüberstellung der Flächennutzungsplanänderung

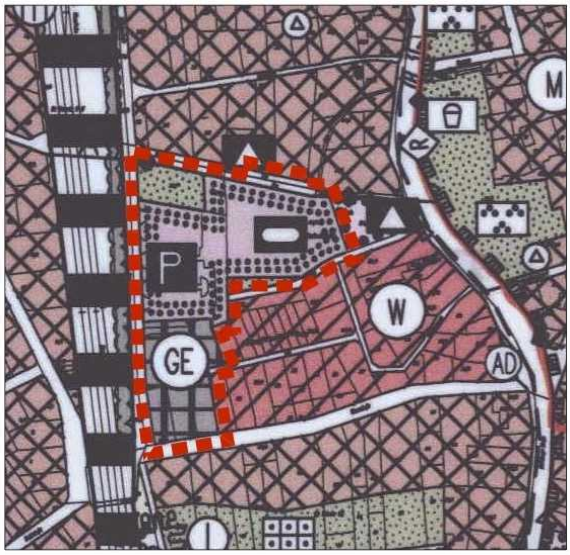


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Bestand

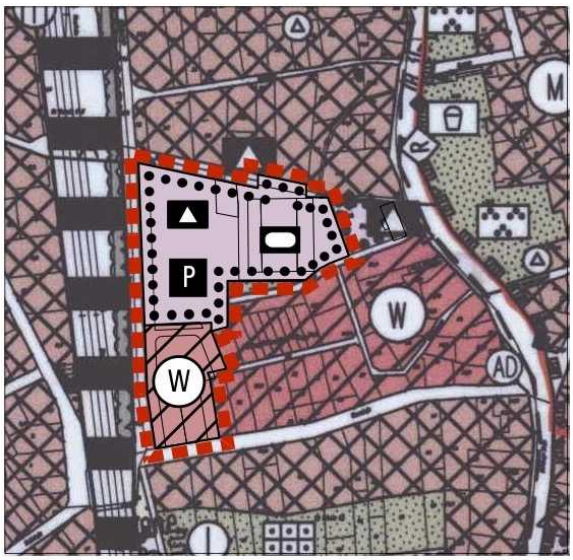


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan – Planung

2.2 Nutzungsänderung - Gewerbliche Baufläche zu Wohnbaufläche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg stellt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches der geplanten Flächennutzungsplanänderung auf dem Gebiet des ehemaligen Bauhofs sowie eines bestehenden Wohngebäudes (Passwiese Nr. 24) eine gewerbliche Baufläche (GE) dar.

In diesem Bereich soll Baurecht für weitere Wohnnutzungen (4 Einfamilienwohnhäuser und eine Wohnbebauung mit bis zu 16 Wohneinheiten) geschaffen werden.

Die betroffene Fläche ist im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung einer Wohnbaufläche (W) an die beabsichtigte Planung anzupassen.

Hierdurch wird auch die Nutzung des bestehenden Wohngebäudes (Passwiese Nr. 24) im Flächennutzungsplan berichtigt.

2.3 Nutzungsänderung - Flächen für Sport- und Spielanlagen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im zentralen Bereich des Geltungsbereiches der geplanten Flächennutzungsplanänderung Flächen für Sport- und Spielanlagen dar.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche befindet sich eine 3.900 qm große Parkierungsanlage sowie die Melibokushalle samt Zuwegungen.

Ein Teilbereich der nördlichen Parkierungsfläche soll dem geplanten Schulgrundstück zur Erweiterung der Melibokusschule angegliedert werden. Über den Erschließungsbereich nördlich der Melibokushalle kann so eine Verbindung zwischen dem geplanten Erweiterungsbau und dem Bestandsbau der Melibokusschule hergestellt werden.
Die Melibokushalle selbst wird neben dem Schulsport nicht ausschließlich als Sporthalle, sondern auch für kulturelle und soziale Zwecke genutzt.

Aufgrund der tatsächlichen Nutzungen ist die betroffene Fläche im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf an die beabsichtigte Planung anzupassen.

2.4 Nutzungsänderung - Grünfläche

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches der geplanten Flächennutzungsplanänderung eine Grünfläche dar.

Im Bebauungsplan „011-01 Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ (1993) ist dieses Grundstück 349/1 als „Ausgleichsfläche“ mit der Signatur „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Auf dem privaten Gartengrundstück 349/1 sollte ein Ausgleich für den Verlust einer vormals im Plangebiet vorhandenen Obstwiese hergestellt werden. Diese Maßnahme wurde nicht umgesetzt.

Im Rahmen der Bebauungsplanungänderung „011-01 Pass, Wiesenstraße, Melibokusstraße“ wird diese Fläche nun baulich zwecks Erweiterung der Melibokusschule überplant. Dies wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt.

Zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplangebiet führt die Stadt Zwingenberg in der Gemarkung Rodau, Flur 3, auf einer Teilfläche des stadteigenen Flurstücks 34/1 Ersatzmaßnahmen durch. Diese sind geeignet, das Defizit auszugleichen und einen funktionalen Ausgleich für die nicht realisierte Obstwiese von Flurstück 349/1 zu schaffen.

Die betroffene nordwestliche Bereich ist im Rahmen einer Flächennutzungsplanänderung durch die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf an die beabsichtigte Planung für die Schul-erweiterung anzupassen, bzw. an die Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) anzugliedern.

3.0 Flächenbilanz

	Flächen im Planbereich	
Nutzungsart	**Rechtsgültiger FNP**	**Änderung FNP**
Gewerbliche Baufläche	0,31 Hektar	0,00 Hektar
Wohnbaufläche	0,00 Hektar	0,31 Hektar
Flächen für Sport- und Spielanlagen	0,79 Hektar	0,00 Hektar
Flächen für den Gemeinbedarf	0,00 Hektar	0,89 Hektar
Grünfläche	0,10 Hektar	0,00 Hektar *

* Für die entfallene Grünfläche von 0,1 ha wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung eine Ersatzmaßnahme durchgeführt (siehe Punkt 2.4).

4.0 Anlagen

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (36 Seiten)
  Faunistische Untersuchungen
  Artenschutzrechtliche Prüfung § 44 BNatSchG

- Umweltbericht gem. § 2a BauGB (54 Seiten)

- Schallschutztechnische Untersuchung (37 Seiten)