

Gemeinde Otzberg
Ortsteil Lengfeld

Bebauungsplan
„RMV-Haltestelle Heydenmühle“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90045-P
Bearbeitet: Oktober 2019

1 Ziel der Planung

Am unmittelbaren Westrand der beiden Grundstücke Gemarkung Lengfeld Flur 12 Nr. 47/1 und 47/3 (diese liegen unmittelbar nördlich der Zufahrt zu den verschiedenen Einrichtungen der Heydenmühle) befindet sich derzeit die RMV-Bushaltestelle „Heydenmühle“. Diese wird dabei in der Zeit von 5.00 Uhr bis ca. 19.30 Uhr im 1-Stunden-Takt von der Buslinie GU 1 (Groß-Umstadt/Schaafheim-Sporthalle) angefahren. Der Aufstellbereich für den Bus ist asphaltiert und niveaugleich mit der Fahrbahn der unmittelbar westlich verlaufenden L 3065. Die Haltestelle verfügt weder über einen Fahrgastunterstand noch über Einstiegshilfen, wie z.B. Hochborde.

Durch diesen Bebauungsplan sollen nunmehr die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf Teilflächen des Straßengrundstücks der L 3065, die unmittelbar südlich der o.g. Zufahrt zur Heydenmühle liegen, eine den modernen Anforderungen gerecht werdende Haltestelle zu errichten, wobei diese zudem behindertengerecht ausgestaltet werden soll.

2 Bisher geltendes Baurecht

Die Grundstücke Flur 12 Nr. 56/2, 56/3, 63, 64/1 und 65/1 liegen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heydenmühle, 1. Änderung“. Dabei enthält dessen Planbild keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne des BauGB oder der Planzeichenverordnung, sondern weist lediglich - analog zu einem Freiflächenplan - einzelne Nutzungen (vorhandene und geplante Gebäude, Stellplätze oder auch markante Einzelbäume sowie heckenartig gewachsene Gehölze) aus. Im Bereich der o.g. Grundstücke, die nunmehr zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes „RMV-Bushaltestelle Heydenmühle“ gehören, sind lediglich die Standorte mehrerer Einzelbäume dargestellt. Zudem wurde im Nahbereich der Straßenparzelle der L 3065 und damit im westlichen Teil des Grundstücks Flur 12, Nr. 65/1 der Einscrieb „Kräuterwiese“ vorgenommen.

3 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt auf Höhe der Heydenmühle in einer Entfernung von ca. 800 m zum nördlichen Ortsrand von Nieder-Klingen bzw. in gleichem Abstand zu dem im Norden gelegenen Kreuzungsbereich B 426 / L 3065.

Im Süden wird es durch den Mühlbach und im Norden durch den Hasselbach begrenzt. Unmittelbar westlich verläuft die L 3065, wobei die beiden o.g. Bachläufe im Bereich der Fahrbahn der Landesstraße verrohrt sind und diese unterqueren. Während sich die Böschungen des Mühlbaches als Wiesenvegetation darstellen, sind die Uferbereiche des Hasselbaches mit verschiedenen Gehölzen bewachsen.

Wie bereits erwähnt, gehört das Plangebiet - mit Ausnahme der Teilabschnitte der L 3065 - zum Gelände der Heydenmühle. Mit diesem Projekt konnte in Otzberg seit Mitte der 90er Jahre die Idee vom Zusammenleben behinderter und nicht behinderter Menschen realisiert werden. In der ehemaligen Mühle leben rund 80 Menschen mit und ohne Behinderung in einer Gemeinschaft.

Die Grundstücke Flur 12 Nr. 56/2 und 56/3 sind Teil der Zufahrt, über die die verschiedenen Einrichtungen der Heydenmühle erschlossen sind. Über diese kann zudem - über einen im Bereich des Grundstücks Flur 12 Nr. 63 geführten Weg sowie über eine den Mühlbach querende Brücke - ein zentraler Parkplatz im nördlichen Teil des Grundstücks Flur 12 Nr. 66/1 erreicht werden. Die Zufahrten sind entweder asphaltiert oder aber mit Verbundsteinpflaster befestigt. Innerhalb der Grundstücke Flur 12 Nr. 63, 64/1 und 65/1 stehen mehrere ältere Laubbäume. Der Unterwuchs im Bereich dieser Flächen stellt sich als Wiesenvegetation dar.

Westlich der o.g. Grundstücke verläuft die L 3065. Während sich die asphaltierten Fahrbahnen im östlichen Teil des Straßengrundstücks befinden, stellen sich die westlichen Teilbereiche als Straßenbegleitgrün dar.

Nördlich des Plangebietes, am unmittelbaren Westrand der beiden Grundstücke Flur 12 Nr. 47/1 und 47/3, befindet sich - im direkten Anschluss an die L 3065 - auf Höhe des diese Straße querenden Hasselbaches - die derzeitige RMV-Haltestelle „Heydenmühle“. Der Aufstellbereich für die Busse ist, wie bereits erwähnt, asphaltiert und weist das gleiche Höhenniveau wie die Fahrbahn der L 3065 auf. Einstieghilfen, wie etwa Hochborde, oder ein Buswartehäuschen für Fahrgäste, sind nicht vorhanden.

4 Planung

4.1 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Die Darmstadt-Dieburger-Nahverkehrsorganisation (DADINA) plant, die bisherige Bushaltestelle „Heydenmühle“ so zu verlagern, dass sie unmittelbar südlich der Zufahrt zur Heydenmühle direkt an der L 3065 liegt. Dabei soll in diesem Bereich eine eigens von der Fahrbahn der Landesstraße abgesetzte Busbucht errichtet werden, die so dimensioniert ist, dass diese sowohl von einem so genannten Solobus (Einzelfahrzeug) als auch von einem Gelenkbus (Vorderwagen mit ein- oder zweiachsigem Nachläufer) angefahren werden kann. Dabei soll der Wartebereich durch farbiges Pflaster gekennzeichnet werden und zudem über einen Fahrgastunterstand verfügen. Zudem wird der Einstiegsbereich, insbesondere zur besseren Wahrnehmung durch Sehbehinderte oder Blinde, mit Rillen- oder Noppenplatten bzw. -pflaster versehen. Der Bussteig (Warte-/Aufenthaltsbereich der Fahrgäste) wird so angehoben und durch Sonderborde zur Busbucht abgegrenzt, dass ein barrierefreies Ein- und Aussteigen möglich ist, welches insbesondere für Rollstuhlfahrer oder gehbehinderte Menschen von Bedeutung ist.

Der Bebauungsplan setzt die für diesen Haltestellenneubau benötigten Flächen sowie die unmittelbar westlich angrenzenden Straßenabschnitte der L 3065 gesamtheitlich als „Öffentliche Verkehrsfläche“ fest. Zudem werden - zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planung - die wesentlichen Gestaltungselemente des Haltestellenbereichs (wie z.B. Bushaldebucht, Wartebereich für Fahrgäste) symbolhaft aus dem Lageplan für die Haltestelle Nr. 27 Otzberg, Heydenmühle übernommen (erstellt durch das Büro Krebs+Kiefer, Darmstadt, im Auftrag der Darmstadt-Dieburger-Nahverkehrsorganisation).

Die Grundstücke Flur 12 Nr. 56/2 und 56/3 sind Teil der bestehenden Zufahrt zu den verschiedenen Einrichtungen der Heydenmühle, wobei diese Zuwegung im Wesentlichen über das Grundstück Flur 12, Nr. 47/4 geführt wird. Diese Bereiche werden daher, gemäß ihrer bisherigen und zukünftigen Nutzung, als „Verkehrsfläche - Private Zufahrt“ festgesetzt.

Um zukünftig auch eine gesicherte fußläufige Zuwegung zur Bushaltestelle gewährleisten zu können, sieht der vorgenannte Lageplan, parallel zu der o.g. Zufahrt zur Heydenmühle, die Errichtung eines ca. 1,5 m breiten Fußweges vor, welcher bis auf Höhe des im Bereich des Grundstücks Flur 12, Nr. 63 bestehenden Weges (dieser führt - nach Querung des Mühlbachs - zu dem im nördlichen Bereich des Grundstücks Flur 12 Nr. 66/1 vorhandenen Parkplatz) geführt wird. Da sich die dafür benötigten Flächen im Eigentum der Heydenmühle befinden, werden diese deshalb als „Verkehrsfläche - Privater Fußweg“ festgesetzt.

4.2 Grünordnerische Festsetzungen

Wie bereits in Kap. 3 erwähnt, handelt es sich bei den Grundstücken Flur 12 Nr. 63, 64/1 und 65/1 um Grünbereiche, die zum Teil über einen älteren Baumbestand verfügen. Im Unterwuchs dominiert dabei Wiesenvegetation. Um die Ausgestaltung dieser Flächen auch weiterhin sicherstellen zu können, werden diese deshalb als „Private Grünfläche - Baumbestand“ festgesetzt. Dabei sind die dort vorhandenen Gehölze im Bestand zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Zudem ist die im Unterwuchs vorhandene Wiesenvegetation zu pflegen und im Bestand zu erhalten. Somit kann auch langfristig die bisherige Ausgestaltung dieser Bereiche gewährleistet werden.

Um auch den im Bereich des Grundstücks Flur 12 Nr. 63 geführten Weg, welcher den im nördlichen Bereich des Grundstücks Flur 12, Nr. 66/1 vorhandenen Parkplatz erschließt, bauplanungsrechtlich abzusichern, enthält der Bebauungsplan auch diesbezüglich eine entsprechende Regelung. Darüber hinausgehende Versiegelungen sind dabei explizit ausgeschlossen.

5 Eingriff / Ausgleich

Gemäß § 1a, Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen werden können.

Gemäß dem o.g. Lageplan zur Bushaltestelle „Heydenmühle“ (erstellt durch das Büro Krebs+Kiefer, Darmstadt) liegt der überwiegende Teil der zukünftigen Bushaltestelle innerhalb des Straßengrundstücks der L 3065. So werden Flächen beansprucht, die bereits derzeit zum Straßenkörper der Landesstraße gehören und asphaltiert sind. Somit werden in diesen Bereichen durch den Bebauungsplan „RMV-Haltestelle Heydenmühle“ keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Lediglich für Teilabschnitte, die für den Aufenthaltsbereich der wartenden Fahrgäste benötigt werden, werden auf einer Länge von ca. 14 m und einer Breite von 0,3 m bis 0,5 m bisher unbefestigte Straßenrandbereiche der Landesstraße, die am Westrand des Grundstücks Flur 12, Nr. 65/1 liegen, beansprucht. Darüber hinaus müssen in einer Breite von ca. 1,5 m und auf einer Länge von ca. 20 m Flächen am Nordrand der Grundstücke Flur 12 Nr. 64/1 und 65/1 bzw. 63 tlw. für die Neuerrichtung des parallel zur bestehenden Zufahrt zur Heydenmühle geplanten Fußweges herangezogen werden. Diese sind bisher unbefestigt und stellen sich als Wiesenvegetation dar.

Gemäß der o.g. Flächenermittlung werden somit zukünftig ca. 40 m² bisher unversiegelter Flächen für die Neuerrichtung der Bushaltestelle „Heydenmühle“ zusätzlich versiegelt. Aufgrund dieses geringfügigen Flächenumfangs wird allerdings im Rahmen der Abwägung der dadurch entstehende Eingriff in Natur und Landschaft hingenommen und von der Ausweisung entsprechend dimensionierter Flächenanteile für ausgleichende Maßnahmen abgesehen. So wären auf einer derart kleinräumigen Fläche keine aus landschaftsplanerischer Sicht sinnvollen Maßnahmen möglich. Andererseits besteht die Möglichkeit, da zukünftig der derzeitige bestehende Bushaltestellenbereich am Westrand der beiden Grundstücke Flur 12 Nr. 47/1 und 47/3 nicht mehr für diese Nutzung benötigt wird, diese bisher asphaltierte Fläche zu entsiegeln.

6 Städtebauliche Daten

Geltungsbereich:	ca. 4.290 m ²
davon	
Öffentliche Verkehrsfläche/Privatzufahrt:	ca. 2.200 m ²
Verkehrsfläche - Privater Fußweg:	ca. 300 m ²
Private Grünfläche - Baumbestand:	ca. 1.730 m ²
Wasserfläche - Graben:	ca. 60 m ²

7 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB hat der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfs die Aufgabe, die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Inhalte des Umweltberichts ergeben sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2, Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.