

Begründung

zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X "Weststadt" in dem Teilbereich der 14. Änderung, Flur 61, Flstk. 4/1, Stettiner Straße 130 ff. in Hochheim am Main

1. Änderungsgründe

Der am 11.09.1970 rechtswirksam gewordene Bebauungsplan Nr. X "Weststadt" legte für den südwestlichen Bereich fest, daß dort ein 9geschossiges Hotel und ein 17geschossiges Hochhaus errichtet werden sollten. Die Grundflächenzahl lag bei 0,4, die Geschoßflächenzahl bei 1,2.

Durch Strukturwandel auf dem Bausektor und im Hinblick auf die ungünstige Beeinflussung der südlichen Stadtsilhouette, ist von dieser Hochhausbebauung Abstand genommen worden. Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 06.03.1986 nach § 13 BBauG die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. X als Satzung und legte folgendes fest:

- a) Im westl. Teilbereich statt des Hotels auf einer Fläche von rd. 9 000 m² Reihenhausbebauung auf 34 Grundstücken, Allgemeines Wohngebiet mit 2 Geschossen, GRZ 0,4 u. GFZ 0,8, Lärmschutzwall entlang verl. Burgeffstr. (damals noch B 40) und Auffahrt zur BAB A 671.
- b) Im östlichen Teilbereich auf einer Fläche von rd. 7 000 m² ein Hotel im Sonderbaugewerbe mit 5 Geschossen, zuzüglich Dachgeschoß, GRZ 0,4, GFZ 1,2.
- c) Landschaftsplan nach § 9 (1) Nr. 25 BBauG für die Bepflanzung und Gestaltung der Grundstücksflächen.

Nachdem die Hotelbebauung im Teilbereich zu b) nicht realisiert werden konnte, hat die Stadtverordnetenversammlung am 31.02.1987 die 15. Änderung des Bebauungsplanes "Weststadt" nach § 13 BBauG mit der Maßgabe beschlossen, daß dort weitere Reihenhäuser errichtet werden können.

2. Planinhalt

Der Änderungsentwurf sieht auf einer Fläche von rd. 7 130 m² eine Reihenhausbauung auf 31 Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet mit 2 Geschossen, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 vor. Je Grundstück sind 2 Stellplätze vorgesehen, davon 12 Garagenplätze.

Die an der Ostseite der Zufahrtsstraße vorgesehenen 10 Stellplätze für die z. Zt. im Bau befindlichen Wohnhäuser Stettiner Str. 62 - 128 (14. Änderung) werden lagemäßig wegen der straßenmäßigen Anbindung des Plangebietes etwas verändert. Die Anzahl der Stellplätze bleibt jedoch erhalten.

Im westl. Planbereich ist eine "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" vorgesehen. Hier soll ein öffentlich zugänglicher Brunnen oder ähnliche Einrichtung als Kommunikationsfläche errichtet werden.

Der Planbereich wird zum Schutz der Erdgeschoßzone der angrenzenden Wohnhäuser nach Süden zur verl. Burgeffstr. und nach Osten zum Königsberger Ring mit einem ca. 1,50 m hohen Erdwall versehen, der nach dem Landschaftsplan zu bepflanzen ist. Zum Schutz der Obergeschosse der Reihenhausbauungen, die unmittelbar an die verl. Burgeffstr. angrenzen, ist der Einbau von schalldämmter Lüftungseinrichtungen nach Abschnitt 5 der schalltechnischen Untersuchung des Büros für Verkehrstechnik und Schallschutz vom 29.01.1986

erforderlich, die anlässlich der 14. Änderung des Bebauungsplanes "Weststadt" eingeholt wurde.

3. Erschließung und Begrünung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den bereits vor Jahren erfolgten Ausbau der Stettiner Straße und des Königsberger Rings mit Ent- und Versorgungsleitungen hergestellt worden. Die innere Erschließung wird von dem jeweiligen Bauträger im Rahmen seiner Gesamtmaßnahme übernommen. Bis auf die "Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung" bleiben die Zugangswege Privatstraßen. Für den Planbereich liegt ein Landschaftsplan vor, der die Begrünung festlegt.

Im Hinblick auf die Struktur des Baugebietes und die Nähe zum "Hummelpark", der als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz versehen ist, wird auf die Anlage eines Kinderspielplatzes im Plangebiet verzichtet.

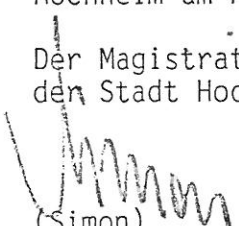
4. Rechtliche Vorgaben

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" und im "Regionalen Raumordnungsplan" als "Siedlungsfläche" im Verdichtungsraum ausgewiesen. Im Verfahren zur 14. Änderung des Bebauungsplanes "Weststadt" wurde von Trägern öffentl. Belange begrüßt, daß statt der hochgeschossigen Bebauung an der markanten Südsilhouette Hochheims eine abgestufte Bebauung vorgesehen wird. Durch die 15. Änderung wird nunmehr erreicht, daß statt des 5geschossigen Hotels nur 2geschossige Wohnhäuser errichtet werden.

Durch den Neubau der Umgehungsstraße B 40 (neu), hat die Burgeffstraße ihre Bedeutung als Bundesstraße verloren. Das Entwidmungsverfahren wird z. Zt. von den Hess. Straßenbauämtern Wiesbaden und Frankfurt betrieben. Insoweit sind die Vorschriften des § 9 BFernSt.G nicht mehr anwendbar.

Hochheim am Main, den 29.04.1987

Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main


(Simon)
Erster Stadtrat