



Hochheim am Main
wein & sektstadt

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. XI „Im langen Sand“ - 1. Änderung

Bearbeitet: M. Jakob-Landmesser
Satzung

Magistrat der Stadt Hochheim am Main
Burgeffstraße 30 / Le-Pontet-Platz
65239 Hochheim am Main

Inhalt

- 1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen
- 2 Geltungsbereich
- 3 Anlass und Ziele der Planung
- 4 Bestand und Analyse
- 5 Grundzüge der Planung
- 6 Belange des Umweltschutzes
- 7 Technische Infrastruktur
- 8 Kosten
- 9 Planungsstatistik
- 10 Hinweise

1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) erstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der Bebauungsplan erfüllt alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren.

Im wirksamen Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich – Bestand dargestellt. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der beschlossene, aber noch nicht genehmigte Regionale Flächennutzungsplan stellt ebenfalls Wohnbaufläche – Bestand dar.

Für das Planungsgebiet besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. XI „Im langen Sand“. Er wird durch die vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans lediglich in seiner textlichen Festsetzung Nr. 3 geändert und besteht im Übrigen uneingeschränkt fort.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Hochheimer „Südstadt“ und ist identisch mit dem Geltungsbereich des rechtswirksamen und weitergeltenden Bebauungsplans Nr. XI „Im langen Sand“.

3 Anlass und Ziele der Planung

Am 27.05.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht seitens der Bewohner des Baugebiets regelmäßig der Wunsch nach Errichtung von Carports. Unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Aspekte und unter Wahrung des Ortsbildes der Siedlung sollen die Möglichkeiten zur Errichtung von Carports in städtebaulich verträglicher und moderater Form erweitert werden. Die im rechtswirksamen Ursprungs-Bebauungsplan bestehende Festsetzung kann regelmäßig nicht als Rechtsgrundlage zur Beurteilung

der Carports dienen, da es ihr an der notwendigen Bestimmtheit mangelt und sie im offensichtlichen Widerspruch zu den in sich schlüssigen und städtebaulich sinnvollen zeichnerischen Festsetzungen steht. Insofern bedarf es zur Erweiterung der möglichen Standorte von Carports in der Südstadt der vorliegenden textlichen Konkretisierung der Festsetzungen.

4 Bestand und Analyse

Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Hochheimer Südstadt. Das Gelände ist topografisch gesehen eben.

Nutzung, Baustruktur

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und wird entsprechend überwiegend wohnbaulich genutzt. Es stehen im Baugebiet deutlich überwiegend zweigeschossige Reihenhäuser, vereinzelt Mehrfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Im Baugebiet liegen eine zentrale Grünfläche mit Kinderspielplatz und ein städtischer Kindergarten. Denkmalgeschützte Bebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erschließung

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge, Fuß- und Radverkehr über mehrere Straßen ausreichend erschlossen. Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist die Südstadt über den in unmittelbarer Nähe liegenden Bahnhof Hochheim mit S-Bahn-Anschluss und Bushaltestelle erschlossen.

Freiflächen

Das Baugebiet wird durch die abwechselnde Anordnung von Gebäudezeilen und Gartenbereichen städtebaulich gegliedert. Die privaten Grünzonen prägen das Ortsbild der Reihenhaussiedlung und geben ihr städtebaulich einen offenen, lichten und grünen Charakter. Durch die Anordnung der privaten Grünzonen entlang der Erschließungsstraßen und -wege wird auch das Bild des öffentlichen Raumes als stark durchgrünt wahrgenommen. Es bestehen trotz der vorhandenen städtebaulichen Dichte innerhalb des Baugebietes relativ weitläufige Sichtbeziehungen, die nicht durch Bauwerke, insbesondere Garagen und Carports behindert werden.

5 Grundzüge der Planung

Der rechtswirksame Ursprungs-Bebauungsplan Nr. XI „Im langen Sand“ setzt zeichnerisch überbaubare Grundstücksflächen und nicht überbaubare Grundstücksflächen fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden regelmäßig durch die Reihenhausbauung fast vollständig eingenommen. Insofern besteht hier regelmäßig keine Möglichkeit, Garagen, zu denen im baurechtlichen Sinne auch Carports zählen, zu errichten.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen setzt der Ursprungs-Bebauungsplan „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) fest. Diese zeichnerischen Festsetzungen folgen einem klaren und nachvollziehbaren Prinzip, das den städtebaulichen Charakter und das Ortsbild der Südstadt entscheidend prägt: Garagen werden in Verlängerung der Hauptgebäude im Bereich der Giebelwände von Reihenhäusern und Doppelhaushälften zugelassen. In den Vorgärten und Gärten sowie entlang der Erschließungsstraßen (verkehrsberuhigte Bereiche) und -wege (Fußwege) sind Garagen unzulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind hingegen lediglich Stellplätze zulässig. Im Bereich der Fußwege sind weder Stellplätze noch Garagen zulässig.

Im Ursprungs-Bebauungsplan sind zudem als „informative Plankennzeichnung“ Stellplatzeinteilungen vorgeschlagen. Diese Vorschläge haben keine rechtliche Bindungswirkung, sondern lediglich erläuternden Charakter.

Die bisherige Textfestsetzung Nr. 3 ist im Wortlaut nicht eindeutig formuliert und konterkariert das zeichnerisch festgesetzte und bislang realisierte städtebauliche Bild der Siedlung. Ihr fehlt es an der

notwendigen Bestimmtheit und sie steht im offensichtlichen Widerspruch zu den in sich schlüssigen und städtebaulich sinnvollen zeichnerischen Festsetzungen.

Aus dem Kreis der Bewohner des Baugebietes wurde in den vergangenen Jahren mehrfach der nachvollziehbare Wunsch geäußert, auch in weiteren Bereichen des Baugebiets Carports zuzulassen. Teilweise wurden Carports auch bereits illegal in Bereichen errichtet, in denen dies bauplanungsrechtlich unzulässig ist. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat daher beschlossen, einerseits die nicht eindeutige und nicht anwendbare textliche Festsetzung Nr. 3 zu präzisieren und andererseits in städtebaulich vertretbaren Bereichen weitere Carports zuzulassen.

Bei den neu hinzutretenden Standorten für mögliche Carports handelt es sich um die bisherigen Zufahrtsbereiche der Flächen für Garagen entlang der Giebelwände von Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. In diesen Zufahrtsbereichen werden Carports innerhalb der Grünbereiche städtebaulich als vertretbar angesehen, da zwischen ihnen der grüne und überwiegend gärtnerische Charakter erhalten bleibt. Die Anordnung entspricht einem klaren städtebaulichen Prinzip, bietet einerseits zahlreichen Grundstückseigentümern die Möglichkeit der Errichtung von Carports und bewahrt andererseits die zeichnerisch festgesetzten privaten Grünbereiche vor einer Überbauung. Die im Ursprungs-Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ entlang der Erschließungsstraßen und die Vorgartenbereiche sollen ausdrücklich von Garagen und Carports freigehalten werden.

Bei einzelnen Baugrundstücken kann die Neuregelung jedoch nicht angewandt werden, da hier Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt wurden, die durch Grunddienstbarkeit gesichert wurden. Diese Flächen sollen im Hinblick auf die Zugänglichkeit der Leitungstrassen nicht überbaut werden. Die betroffenen Grundstücke werden auf Grund ihrer geringen Anzahl in der Festsetzung explizit genannt.

Im Übrigen bedarf die Formulierung der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ebenfalls der sprachlichen Präzisierung. Die textliche Festsetzung Nr. 3 erhält daher folgende Neufassung:

*3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)
Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 18 m³ umbauten Raumes zulässig. Bei Reihenendhäusern und Doppelhaushälften sind entlang der giebelseitigen Grundstücksgrenzen Stellplätze auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Diese können mit seitlich allseits offenen Überdachungen (Carports) überbaut werden; dies gilt auf Grund bestehender Grunddienstbarkeiten zu Gunsten von Ver- und Entsorgungsleitungen jedoch nicht für die Grundstücke Flur 31, Flurstücke 679, 693, 708, 709, 751 und 792. Garagen sind in diesen Bereichen unzulässig. Andere bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO sind ansonsten nicht zulässig.*

6 Belange des Umweltschutzes

- **Umweltbelange:** seit dem 01.01.2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden in Kraft. Danach regelt § 13a BauGB, dass sogenannte Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen u.a. solche Bebauungspläne, deren durch die GRZ bestimmte Grundfläche weniger als 20.000 qm² beträgt, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr. Da die vorliegende Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das so genannte „beschleunigte“ Verfahren angewendet. Vor diesem Hintergrund wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch die Ausschlussgründe des § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB liegen in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit

eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

- Wasserwirtschaftliche Belange: Da es sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um Regelungen im Bestand handelt und keine Siedlungszunahme verursacht wird, ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten. Die Wasserversorgung ist daher nach wie vor sichergestellt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung. Es liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Der Stadt Hochheim liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altstandorte vor. Von Darlegungen zu weiteren im "Kriterienkatalog zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung" aufgeführten Punkten wird aufgrund der fehlenden Siedlungszunahme abgesehen.

Auch auf die weiteren in §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

- Eingriffs-/Ausgleichsproblemik: Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dabei ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Dieser Bebauungsplan dient aber, wie bereits erwähnt, der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Nr.4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von unter 20.000 qm zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da der vorliegende Bebauungsplan die o.g. Voraussetzungen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung erfüllt, wird deshalb das Bauleitplanverfahren nach der o.g. Rechtslage ohne eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

7 Technische Infrastruktur

Die im Baugebiet vorhandene technische Infrastruktur wird durch die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Planung führt zu keinem Mehrbedarf an technischer Infrastruktur.

8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Hochheim am Main außer den Planungskosten keine weiteren Kosten.

9 Planungsstatistik

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. XI „Im langen Sand“ können auf bislang als Zufahrt bebaubaren Flächen nun maximal 43 zusätzliche Carports errichtet werden.

10 Hinweise

Kampfmittel: Aus einer Auswertung von Krieglufbildern hat sich ergeben, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf-gebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen des Zweiten Weltkriegs liegt. Vor Beginn der Bauarbeiten ist daher von den Eigentümern der jeweiligen Flurstücke eine Sondierung auf Kampfmittel durchzuführen. Eine Dokumentation ist beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vorzulegen. Die Vorgaben zur Durchführung sind zu beachten. Gegebenenfalls muss eine fachgerechte Räumung der Kampfmittel erfolgen. Die Kosten sind von den Eigentümern zu tragen. Näheres hierzu ist unter <http://www.rp-darmstadt.hessen.de> zu finden.

Versorgungsleitungen: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse verschiedener Versorgungsträger, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Bestandspläne sind bei den jeweiligen Versorgungsträgern erhältlich.

Gestaltung: Begrünungen der Carports sind gestalterisch grundsätzlich zu begrüßen



M. Jakob Landmesser