

Bebauungsplan Nr. 13
„Nordöstlich am Helgenhaus“

Begründung zum Bebauungsplan
mit integriertem Landschaftsplan
Planungsstand 12. Februar 1998

Bearbeitung:
Dipl.- Ing. Günter Menze, Architekt
65760 Eschborn, Max- Planck- Straße 7
Tel. 06196 41950 Fax. 06196 484209

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13 „Nordöstlich am Helgenhaus“

1. Ausgangslage

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Massenheim. Die Planungsquartiere A, A1 und B werden begrenzt von den bebauten Grundstücken der Straße Am Helgenhaus, im Nordwesten von den Baugrundstücken der Stichstraße Am Helgenhaus, im Nordosten von Ackergrundstücken und Südosten am Diedenberger Weg von der rückwärtigen Bebauung an der Wickerer Straße. Das Planungsquartier C wird vom Diedenberger Weg gebildet, es beginnt im Anschluß an die Quartiere A und B und geht bis zur Autobahn A3.

1.2 Anlaß der Planung

Der Stadtteil Massenheim verfügt über keine weiteren Wohnbauflächen. Es können neue Wohnungen nur im geringen Umfang durch Verdichtung und durch Umnutzung von Gebäuden im Bestand geschaffen werden.

Die Nachfrage nach Wohnraum veranlaßte daher die Stadt für dieses Baugebiet einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung Wohnungen für den örtlichen Bedarf zu schaffen.

1.3 Verfahrenstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 18.04.1991 beschlossen einen Bebauungsplan für das Gebiet „Nordöstlich Am Helgenhaus“ aufzustellen. Der Bebauungsplan erhielt die Nr. 13.

Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28. Juni 1991 in der Hochheimer Zeitung.

Es wurde ein landschaftsplanerisches Gutachten für das Plangebiet im Jahre 1993 fertiggestellt.

Nach Kenntnisnahme dieses Gutachtens hat die Stadtverordnetenversammlung am 16.12.1993 beschlossen die Bauleitplanung für dieses Gebiet weiterzuführen.

Im Jahre 1996 wurden verschiedene Bebauungsvorschläge erarbeitet und die Frage der Ausgleichsplanung erörtert. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 05.09.1996 wird beschlossen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die Planungsquartiere B und C zu erweitern und das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 26.08.97 bis 02.10.97 statt.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnung (RROP) ist die Fläche als Siedlungsfläche ausgewiesen.

1.4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt M. sind die Planungsquartiere A und A1 als Mischbaufläche dargestellt, das Planungsquartier B als gewerblich zu nutzende Fläche.

Das Planungsquartier C (Diedenberger Weg) ist Bestandteil einer Fläche für Landwirtschaft.

Die vorgesehenen Nutzungen sind durch die Weiterentwicklung mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes vereinbar. Bei einer späteren Änderung des Flächennutzungsplanes sind die neuen Nutzungen zu übernehmen.

1.5 Weitere Einflüsse auf die Planung

1.5.1 Topographie

Die im Plangebiet vorhandenen Höhenunterschiede sind geringfügig und haben keinen Einfluß auf die Planung.

1.5.2 Verkehrsplanungen

Das Plangebiet wird von überörtlichen Verkehrsplanungen nicht berührt. Im Zusammenhang mit der Bebauung werden zusätzliche Verkehrsplanungen wegen der geringen Auswirkungen auf das vorhandene Verkehrsnetz nicht erforderlich.

1.5.3 Altlasten

Altlasten sind nach den Aufzeichnungen des Umlandverbandes Frankfurt im Planungsgebiet nicht vorhanden.

1.5.4 Immissionen

Von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben im Norden sind für eine Wohnbebauung im vorgesehenen Planungsquartier A, A1 und B Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

Die von der Autobahn A3 ausgehenden Geräusche sind zeitweilig als leichtes Rauschen wahrzunehmen. Von der Flughafen AG erfolgt der Hinweis, daß das Plangebiet im Immissionsbereich des Flughafens Rhein-Main mit 62 und 65 dB liegt. Es wurden daher für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Fenster der Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.

1.5.5 Bestand

Die als Wohnbauflächen vorgesehenen Planungsquartiere A, A1 und B werden als Grabeland bzw. „Krautgärten“ genutzt. Es ist eine Reihe von Obstbäumen vorhanden, die je nach Qualität bei einer künftigen Bebauung erhalten werden sollen. Es wurde im Sept. 1993 eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse angefertigt (siehe Anlage). Von den 4.800 m² des Diedenberger Weges sind ca. 2.350 m² versiegelt, der Rest ist Schotter und Grasflächen.

2. Zielvorstellung/Konzeption

2.1 Planungs- und städtebauliche Ziele

Die vorgesehene Bebauung soll zur besseren Abrundung des Ortsrandes führen und den Bedarf an Wohnungen für die Eigenentwicklung des

Stadtteiles Massenheim decken. Mit der Einbeziehung des Diedenberger Weges wird die Gelegenheit genutzt einen mit 7.5 m Regelbreite vorhandenen Weg teilweise zu entsiegeln und ökologisch so zu gestalten, daß er als Teil der Ausgleichsmaßnahmen für die Wohnbebauung dienen kann.

Die Bebauung soll in Hausgruppen angeordnet werden mit den Festsetzungen für eine maximale Trauf- und Firsthöhe.

Um eine unerwünschte Verdichtung mit Kleinwohnungen zu verhindern und um der Vermehrung der Baugrundstück durch Grundstücksteilungen entgegenzuwirken, wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Grundstück beschränkt und in den Planungsquartieren A und A1 eine max. Grundstücksbreite festgesetzt.

Die Bebauung wird höhenmäßig gestaffelt, so daß zum Ortsrand hin die Trauf- und Firsthöhen niedriger festgelegt werden als in den Bauflächen im unmittelbaren Anschluß an die bestehende Bebauung.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Planungsquartiere A, A1 und B werden als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Die nach § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen nach 2 und 3 (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) wurden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es werden ebenfalls die nach § 4 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

2.3 Das Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird von Grund- und Geschößflächenzahlen bestimmt, wobei die GRZ mit 0,4, die GFZ mit 06 festgesetzt wird. Es wird vorgesehen, daß die Geschößflächen außerhalb der Vollgeschosse bei der Berechnung der Geschößflächenzahlen mit angerechnet werden.

2.4 Verkehr

Im Plangebiet dient der Diedenberger Weg zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen und Einrichtungen. Er erschließt gleichzeitig einen Teil der Wohnbauflächen. Die Verkehrsflächen innerhalb der Planungsquartiere A und A1 werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Die Verkehrsfläche im Plangebiet C enthält auch das festgesetzte Straßenbegleitgrün.

Die Verkehrsflächen in den Plangebiet A, A1 und B beinhalten außer den Fahrbahnen auch die Flächen für Bürgersteige, öffentliche Parkplätze und Straßenbegleitgrün.

3. Sonstige Maßnahmen

3.1 Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes teilt sich auf zwei Stichwege auf. Der erste Stichweg zweigt vom Diedenberger Weg ab und erschließt 8 Grundstücke. Der zweite Stichweg wird über den nordöstlichen Wirtschaftsweg angebunden und erschließt 4 Grundstücke. Der Diedenberger Weg und der nordöstliche Wirtschaftsweg müssen entsprechend den Anforderungen einer Erschließungsstraße ausgebaut werden.

Die Stichwege werden als Mischflächen gestaltet.

3.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung ist durch das vorhandene Leitungssystem gesichert. Der zusätzliche Wasserbedarf von ca. 450 m³ im Monat wird durch die Lieferung des Wasserversorgungsverbandes Main-Taunus-West gewährleistet. Das Abwasser wird im Mischsystem an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen. Im genehmigten Entwurf des Gesamtentwässerungsplanes ist die Fläche des Plangebietes enthalten. Im Rahmen der Festsetzungen für den Landschaftsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der versiegelten Flächen und für die Regenwasserbehandlung aufgenommen. Für die Wasserversorgung und die Entwässerung werden im Rahmen der Ausbauplanung detaillierte Pläne erarbeitet.

3.3 Bauordnende Maßnahmen

Für die Realisierung des Bebauungsplanes wird eine Baulandumlegung durchgeführt.

3.4 Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen werden folgende Kosten geschätzt.

1. Kanalbau	DM	185.000,--	
2. Wasserversorgung	DM	125.000,--	
3. Straßenbau	DM	200.000,--	
4. Grünanlagen	DM	31.000,--	
5. Teilbereich C			
Diedenberger Weg	DM	119.000,--	
6. Planungskosten	<u>DM</u>	<u>89.000,--</u>	
Geschätzte Kosten gesamt	DM	749.000,--	(Kostenstand April 1997)

Eschborn, den 12. Februar 1998

