Hochheim am Main
wein & sektstadt

Bebauungsplan "Schillerstraße - Südseite, 4. Änderung"

Begründung

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG SRL
Arheilger Straße 68
64 289 Darmstadt
Tel: 06151 / 73 56 98
Fax: 06151 / 73 56 99
mail@diesing-lehn.de

Hochheim am Main: Bebauungsplan "Schillerstraße - Südseite, 4. Änderung"
Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Inhalt **Seite**

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

1 Rechtsgrundlagen, Verfahren, übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 21.12.2006, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 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 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden. In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt 6 "Belange des Umweltschutzes").

Im Regionalplan Südhessen 2000 ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich - Bestand dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Planungsverbands Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Planungsgebiet besteht ein Bebauungsplan ("Bebauungsplan für das Gebiet VIa, 1. Änderung"), der jedoch nicht rechtskräftig ist. Es bestehen allerdings für kleinere Teilbereiche rechtskräftige Bebauungspläne: "Bebauungsplan für das Gebiet VIa, 2. Änderung, Flurstück 192-195", "Bebauungsplan VIa, Gebiet zwischen Altkönigstraße und Flörsheimer Straße, 3. vereinfachte Änderung für den Bereich Schillerstraße Nr.19-39". Sie werden durch den vorliegenden Bebauungsplan in allen ihren Festsetzungen ersetzt.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten der Stadt Hochheim. Er umfasst in der Gemarkung Hochheim, Flur 14, die Flurstücke Nr. 192, 193/1, 194/1, 194/2, 194/3, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202/1, 203/1, 204/1, 205/1und 206/3. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,0 ha.

3 Anlass und Ziele der Planung

Am 07.11.2007 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim beschlossen, für den oben genannten Geltungsbereich einen Bebauungsplan aufzustellen. Anlass hierfür ist die erwünschte bauliche Entwicklung auf einigen bislang untergenutzten Grundstücken. Dabei soll die bauliche Dichte im Vergleich zum bisher Möglichen nicht erhöht werden, sondern es sollen lediglich mehr Möglichkeiten zur Anordnung von baulichen Anlagen eingeräumt werden. Mit dem Bebauungsplan wird eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die die vorhandene Baustruktur in ihrer Charakteristik berücksichtigt und dabei zugleich Spielräume für eine verträgliche Entwicklung eröffnet.

4 Bestand und Analyse

Lage

Der Geltungsbereich liegt direkt am Ostrand von Hochheim zwischen der Flörsheimer Straße (L 3028) und der Schillerstraße.

Das Gelände ist topografisch gesehen eben.

Nutzung, Baustruktur

Es handelt sich bei der Bebauung im Geltungsbereich um kleine Siedlungshäuser aus den 60er Jahren des letzten Jahrhunderts. Diese zweigeschossigen Satteldachhäuser variieren hinsichtlich ihrer Stellung zur Straße, sind aber ansonsten nach gleichem Muster gebaut. Im Laufe der Zeit sind bei einigen Häusern Anbauten hinzugekommen, so dass das ursprüngliche Gebäude nicht immer auf den ersten Blick erkennbar geblieben ist. Charakteristisch ist neben der Gebäudehöhe und der Dachform das Fehlen von Gauben im gesamten Geltungsbereich. Ebenso typisch ist die Anordnung einer gärtnerisch gestalteten Vorgartenzone, die nicht durch Mauern oder Zäune vom Straßenraum der Schillerstraße getrennt ist. Die Grundstücke sind zur Straße hin, wenn überhaupt, dann durch Hecken eingefriedet. Die Vorgartenzone wird lediglich durch die Zufahrten zu den Garagen und die Wege zu den Häusern unterbrochen. An den östlichen Grundstücksgrenzen befinden sich die Garagen, an die teilweise noch weitere kleine Nebengebäude angebaut wurden. Die Siedlungshäuser selbst sind in offener Bauweise errichtet, lediglich bei vier erweiterten Häusern ist durch den seitlichen Anbau bis zur westlichen Grundstücksgrenze eine so genannte "halboffene" Bauweise (einseitige Grenzbebauung) entstanden. Aufgrund der recht homogenen Grundstücksgrößen und der einfach gehaltenen Bebauung ist ein sehr ruhiges und harmonisches Straßenbild entstanden, wie es typisch ist für Wohnsiedlungen der sechziger Jahre des 20. Jahrhunderts.

In der näheren Umgebung ist vorwiegend Wohnnutzung anzutreffen mit recht unterschiedlichen Baustrukturen, die von kleinen Einfamilienhäusern über viergeschossigen Wohnungsbau der sechziger Jahre bis zum fünfgeschossigen Seniorenwohnheim reichen.

Denkmalgeschützte Bebauung ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Erschließung

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge durch die Schillerstraße, die nördlich angrenzend zu den betreffenden Grundstücken verläuft, ausreichend erschlossen. Die südlich an die Grundstücke grenzende Flörsheimer Straße wird nicht zur Erschließung herangezogen, da es sich hier um eine übergeordnete Landesstraße handelt (L3028). Die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer erfolgt ebenfalls ausschließlich über die Schillerstraße. Hinsichtlich des öffentlichen Nahverkehrs ist das Plangebiet über zwei in der Nähe liegende Bushaltestellen erschlossen, die von Linien Richtung Hochheim, Hofheim am Taunus, Mainz, Wiesbaden-Nordenstadt und Flörsheim angefahren werden.

Freiflächen

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Freiflächen handelt es sich neben den versiegelten Flächen für Stellplätze, Zufahrten etc. überwiegend um Ziergärten. Sie unterscheiden sich von ihrer Ausprägung, Nutzung und Gesamtstruktur nur marginal. In der Regel handelt es sich um Rasenflächen, die durch Baum- und Strauchbestände gegliedert sind. Die im rückwärtigen Bereich vorhandenen Baumbestände - angrenzend an die Flörsheimer Straße - besitzen durch ihre Größenentwicklung sowie lineare Anordnung gewisse Eingrünungs- und

Abschirmungsfunktionen zur o.g. Landesstraße. Darüber hinaus gewährleisten die Vegetationsbestände eine Strukturanreicherung der Flora und Gliederung des gesamten Gebietes.

Hinsichtlich der ökologischen Funktionen weisen die Bestände eine starke anthropogene Überprägung auf. Durch die Lage innerhalb des Siedlungskörpers, die Nutzung der Grundstücksfreiflächen und die unmittelbare Angrenzung an o.g. Straßenkörper ist die Entwicklungs- und Aneignungsfähigkeit für floristische und faunistische Potentiale stark eingeschränkt.

5 Grundzüge der Planung

Der Geltungsbereich wird insgesamt entsprechend der bestehenden Nutzung als WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Da es sich um ein ruhiges Wohngebiet handelt, sind Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht zulässig, da sie sich aufgrund des Publikumsverkehrs störend auf die Wohnruhe auswirken können. Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich nicht in die bestehende Baustruktur einfügen würden.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Grundfläche von 180 qm bzw. eine Grundflächenzahl von 0,3 als Höchstgrenze festgesetzt. Dieses Maß orientiert sich an der bislang bereits zulässigen Ausnutzung, da durch den Bebauungsplan nicht die bislang bereits mögliche bauliche Dichte erhöht werden soll. Auch hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen greift der Bebauungsplan die bestehende Baustruktur auf, indem hier nach wie vor maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Hinsichtlich der Bauweise wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise gebaut werden kann, d.h. es ist möglich, das Gebäude entsprechend eines Teils des Bestandes ohne Abstand an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Durch die großzügig bemessene überbaubare Grundstücksfläche ist auch eine Bebauung in zweiter Reihe möglich, die dann jeweils über das vordere Grundstück an der Schillerstraße erschlossen wird. Eine Erschließung über die Flörsheimer Straße wird durch die Festsetzung "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" ausgeschlossen, damit hier die Verkehrssicherheit und der Verkehrsfluss durch Grundstückszufahrten nicht beeinträchtigt wird.

Um die charakteristische Vorgartenzone an der Schillerstraße zu erhalten wird festgesetzt, dass von dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche maximal 50 % der Fläche für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden dürfen, so dass das gärtnerisch geprägte Straßenbild erhalten bleibt. Auch in der an die Flörsheimer Straße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche werden Nebenanlagen, Garagen etc. ausgeschlossen, da dieser für den Ortseingang nach Hochheim aus Richtung Osten wichtige Bereich nicht durch Geräteschuppen etc. geprägt werden soll.

Die Zahl der Wohnungen wird pro Gebäude auf drei begrenzt, da im Bestand vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind und eine wesentliche Erhöhung der Wohneinheiten mit dem damit verbundenen höheren Verkehrsaufkommen und Stellplatzbedarf die bestehende Wohnqualität beeinträchtigen würde.

Hinsichtlich der Gestaltung der baulichen Anlagen wurde in dem an die Schillerstraße angrenzenden Teilgebiet 1 eine Beschränkung der Dachform als Satteldach festgesetzt, da dieser Bereich durch den homogenen Bestand eindeutig geprägt ist. Für den gesamten Geltungsbereich wurden Festsetzungen hinsichtlich der Dachfarbe und der Dachaufbauten getroffen, die ein Mindestmaß an Einfügung in die umgebende Bebauung gewährleisten.

Hinsichtlich der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden hier die Regelungen der Hessischen Bauordnung, die grundsätzlich eine Begrünung der Freiflächen vorschreibt, für ausreichend erachtet.

6 Belange des Umweltschutzes

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 so genannte 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 der hier zur Disposition stehende Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dient, wird das so genannte „beschleunigte" Verfahren angewendet. Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (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 (1) Satz 4 und 5 liegen in diesem Fall nicht vor: Weder dient der Bebauungsplan der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder gemäß Landesrecht, noch werden die in § 1 (6) Nr.7b) BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt.

- **Immissionschutz:** Im Plangebiet besteht eine Belastung durch Verkehrsemissionen, da die Flörsheimer Straße infolge ihrer Funktion als Ortszufahrt und als Zubringerstraße zur Autobahn A 671 stärker befahren ist. Diese Situation wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht verändert. Das Plangebiet wird allerdings zukünftig im Zuge des Baues der Umgehungsstraße zur Bundesstraße B 40/519 wesentlich entlastet, wenn der Verkehr Richtung Autobahn nicht mehr über die Flörsheimer Straße fließt. Der Bau dieser Umgehung ist im Bedarfsplan für Bundesfernstraßen bereits als "vordringlicher Bedarf" ausgewiesen, ebenso wurde diese Maßnahme von der Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossen.
Vor dem Hintergrund, dass hier keine zusätzlichen Siedlungsmöglichkeiten eingeräumt werden, die Lärmsituation durch den Bebauungsplan nicht verschlechtert wird und eine Verbesserung in Aussicht ist, wird daher keine Notwendigkeit gesehen, die Frage des Schallschutzes näher zu untersuchen. Ein Hinweis auf die bestehende Lärmbelastung wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- **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.
Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung hinsichtlich der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten aufgenommen.
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 (6) Nr.7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes hat die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen Auswirkungen.

- Eingriffs-/Ausgleichsproblematik: Gemäß § 1a (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 (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 Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch die vorhandenen Leitungen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

8 Kosten

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

9 Planungsstatistik

Geltungsbereich	9.962 qm

Darmstadt, 22.05.2008

Dipl.-Ing. Birgit Diesing