BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. XX

Hochheim am Main - Gebiet "Am Schänzchen"

1. Veranlassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim am Main hat in ihrer Sitzung am 12.12.1980 beschlossen, einen Bebauungsplan nach § 2(1) BBauG für das Gebiet "Am Schänzchen" aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um den bestehenden Bedarf an baureifen Grundstücken nachzukommen.
In dem beim Umlandverband Frankfurt/Main vorliegenden Entwurf zum Flächennutzungsplan, ist das Plangebiet als Wohngebiet ausgewiesen.
Der Gesamtlandschaftsplan für die Stadt Hochheim am Main ist zur Zeit in Bearbeitung und wird auf den Bebauungsplan abgestimmt. Die Belange des Landschaftsschutzes sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

2. Vorgesehene Maßnahmen

Vorgesehen sind in dem ca. 4,5 ha großen Plangebiet die Ausweisung von Familienwohngrundstücken mit den max. Ausnutzungsziffern GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8.

Die angrenzenden Grundstücke an die Kleintierzucht und den Landwirtschaftsbetrieb im Norden sind als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen. Alle übrigen Bereiche sind als "Reines Wohngebiet" (WR) gekennzeichnet.

Da die Stadt Eigentümerin einer im Plangebiet liegenden Fläche von ca. 2,67 ha ist, kann nach Durchführung eines Bodenordnungsverfahrens mit der Zuteilung einer entsprechenden Anzahl von Bauplätzen gerechnet werden. Hiermit können sowohl die dringensten Bedürfnisse der Hochheimer Baulandsuchenden, als auch die bestehenden Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem Erwerb von Gemeinbedarfsgelände (Sportplatz, Südanbindung) gedeckt werden.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt folgende Grundstücke:

Flur 45: 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 114/70, 115/70, 1, 2, 3, 4, 5, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 124/50, 123/50, 322, 323.

4. Erschließung und Versorgung

4.1 Verkehrsanschließung

Die Anbindung des Baugebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Straßenparzelle 168 (Verlängerung der Straße "Am Gänsborn") und über die Straßenparzelle 161 (Am Gänsborn). Da es sich bei diesen beiden Anschlußstraßen um bereits ausgebaute Wohnstraßen handelt, kann an den Querschnitten nichts geändert werden. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten sind jedoch für das geplante zusätzliche Verkehrsaufkommen ausreichend. Als langfristiges Verkehrskonzept ist eine Anbindung an die L 3028 "Nordenstädter Straße" vorgesehen.
Eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes auf die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen ist jeweils mit einer Anschlußstraße im Norden und Osten in dem Baugebiet ermöglicht. Für den ruhenden Verkehr und in den einzelnen Erschließungsstraßen sind Parkplätze in ausreichender Anzahl vorgesehen.
Für den Baustellenverkehr kann der öffentliche Weg Flur 56, Flurstück 84/2 und 88 sowie Flur 45, Flurstück 105 genutzt werden.

4.2 Entwässerung

Wegen der Neigungsverhältnisse des Plangebietes mit einem Höhenunterschied von rd. 5,0 m Gefälle nach Westen und den bereits ausgelasteten vorhandenen Kanälen "Am Gänsborn" ist eine Anbindung an das bestehende Entwässerungsnetz nicht möglich.

Zur ordnungsgemäßen Abführung der Niederschlags- und Schmutzwassermengen aus dem Baugebiet wird es zunächst erforderlich, entlang des "Käsbaches" westlich vom "Dorotheenhof" einen separaten Ableitungssammler bis zum Hauptsammler nördlich der Bebauung "Danziger Allee" zu bauen.

Bei der Planung des Hauptsammlers für das Baugebiet muß ferner beachtet werden, daß sich die Bebauung nach dem gültigen Flächennutzungsplan noch nördlich bis zum befestigten Feldweg und östlich bis über die "Nordenstädter Straße"(L 3028) erweitert. Über den Bereich entlang der "Massenheimer Straße"(K 782) liegt bereits ein verbindlicher Bebauungsplan Nr. XIX "Am Wasserturm" vor.
Die derzeitige Entwässerung für die Schule am nördlichen Ende dieses Gebietes ist schon an ein überlastetes Entwässerungsnetz angeschlossen. Es soll überlegt werden, ob diese Schule im Zuge der geplanten Bebauung entwässerungstechnisch umorientiert werden kann. Das Abwasser müßte dann auch durch den Hauptsammler des neuen Baugebietes geleitet werden.
Die Planung der Kanäle in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Wiesbaden soll so erfolgen, daß der gesamte Neubaubereich im Zuge der Verwirklichung dann verhältnismäßig unkompliziert an den neuen Hauptsammler angeschlossen werden kann.

4.3 Wasserversorgung

Hier kann als vermaschtes Ringsystem an die vorhandene Leitung DN 300 an zwei getrennten Stellen in der Straße "Am Gänsborn" angeschlossen werden. Die Planung erfolgt so, daß bei verschiedenen Belastungsannahmen (Spitzenentnahme, Brandfall) mind. 2 bar Druck gewährleistet werden kann.
Die Verbindung mit der "Am Gänsborn" in der Ostkurve liegenden Stichleitung kann ohne besondere Umstände im öffentlichen Straßenbereich hergestellt werden. Für die Verbindung mit der in der Westkurve liegenden Stichleitung liegt ein Durchleitungsrecht auf privaten Eigentum vor(Flur 45, Parzelle 341,361).

Im Bereich des neuen Bebauungsplanes XX muß für die zu verlegenden Versorgungsleitungen eine Strecke von ca. 50,00 m im Privatgelände in Anspruch genommen werden. Der für das Durchleitungsrecht benötigte Geländestreifen von ca. 3,00 m Breite ist im Bebauungsplan als Fläche für öffentliche Versorgungsleitungen festgelegt und später durch entsprechende Grunddienstbarkeit zugunsten der Stadt Hochheim am Main zu sichern.

Negative Auswirkungen auf das vorhandene örtliche Versorgungsnetz sind nach Aussage der Bauverwaltung durch die zusätzliche Entnahme nicht zu erwarten.

4.4 Sonstige Versorgungen

Strom, Gas, Post, Straßenbeleuchtung usw. werden mit den zuständigen Versorgungsträgern verhandelt.
In dem Baugebiet ist eine Parzelle für eine Transformatorenstation ausgewiesen.

5. Voraussichtliche Erschließungskosten

Die voraussichtlichen Erschließungskosten werden ca. betragen:

Straßenbau	ca.	1.120.000,00 DM
Kanalbau (nur innere Entsorgung)	ca.	450.000,00 DM
Entlastungs-Hauptsammler	ca.	500.000,00 DM
Wasserversorgung	ca.	130.000,00 DM
Gesamt:	ca.	2.200.000,00 DM

Die Kosten werden nach der bestehenden Ortssatzung nach Fertigstellung der Erschließung von den Anliegern erhoben.

Hochheim am Main, den 7. Febr. 1983

Der Magistrat
der Stadt Hochheim am Main

(Simon)
Erster Stadtrat