

Begründung zum Bebauungsplanentwurf
Nr. 11, Friedensstraße
Stadt Hochheim, Stadtteil Massenheim,
gem. § 2 a, Abs. 6, Satz 1 BBauG

1. Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hochheim hat am 30.5.1980 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit der Ordnungs-Nr. 11 für ein Gebiet, das im Norden durch die Neugasse, im Osten durch die Wickerer Straße, im Süden durch die Friedensstraße und im Westen durch die Gartenstraße begrenzt wird, beschlossen.

Im Rahmen des Vorverfahrens nach § 2 a(2) bis (5) und § 2, Abs. 5 BBauG ergab sich eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereichs. Die bebauten Bereiche entlang der Neugasse sowie der Wickerer Straße (L 3017) wurden aufgrund der Überschneidung mit dem Dorferneuerungsprogramm des Amtes für Landwirtschaft und Landentwicklung von der Überplanung durch den qualifizierten Bebauungsplan ausgenommen.

Der nunmehr festgelegte Planbereich wird umschlossen von der Gartenstraße und Friedensstraße ~~er~~ einschließlich sowie den südöstlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 216/1, 295/209, 328/208, 201/1 und den südwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 203, 233/1. Im Westen wird der Geltungsbereich mit der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 218/2 begrenzt.

Die Notwendigkeit der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus öffentlichem und privatem Interesse. Der Planbereich kann nur im Ordnungsrahmen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG einer Bebauung, die den Zulässigkeitsrahmen des § 34 BBauG - Zulässigkeit der Bebauung innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - sprengt, zugeführt werden.

Für den überwiegenden Teil der bebauten Grundstücke besteht insoweit ein aktuelles Bebauungsplanerfordernis. Die Ergebnisse des Dorferneuerungsplanes vom Dezember 1979, erarbeitet von der Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell u. Weyell, Flörsheim, sind hierbei zu nennen.

Auszugsweises Zitat S. 28: "Die Grundstücke sind schmal und tief; eine Form, die bei relativ geringer Erschließungsfläche eine große Grundstücksfläche ermöglicht. Aus der Form der Nutzung resultiert die Bebauung."

Für die landwirtschaftliche Nutzung im herkömmlichen Sinn ist die Grundstücksform geeignet, bei nichtlandwirtschaftlicher Nutzung ergeben sich Probleme.

- Erschließung des hinteren Bereiches bei Umnutzungen z. B. Wohnen. Grundstücksteilungen sind schwierig
- Belichtungs- und Belüftungsprobleme durch die Grenzlage von Gebäuden.

Der Bebauungsplan soll mit seinen verschiedensten Festsetzungen, der Eigenart des Gebietes entsprechend, einseitigen Tendenzen in der Bevölkerungsstruktur entgegenwirken und zu diesem Zwecke unter Beibehaltung zulässiger, mit der Wohnnutzung vereinbarter Gewerbebetriebe und sonstigen Anlagen - wie Schank- und Speisewirtschaften - vorwiegend Wohnnutzung erhalten und fortentwickeln.

2. Andere Planungen

Der Planbereich ist bisher durch einen Bebauungsplan nicht erfaßt. Die Ziele des Regionalen Raumordnungsplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Rhein-Main-Taunus vom 3.4.79 werden durch die Bebauungsplanung beachtet.

Nach dem RROP der RMT liegt der Planbereich im Siedlungsflächenbestand. Das Entwicklungsziel des RROP, insbesondere im Mittelbereich Hochheim/Flörsheim, einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken, wird durch den Bebauungsplan unterstützt, zumal dadurch die Funktionsfähigkeit eines bestehenden Siedlungsbereichsteils verbessert werden soll.

Sonstige Fachplanungen, die sich auf die städtebauliche Ordnung des Plangebietes auswirken könnten, liegen nicht vor.

Flächennutzungsplanung

Für den Stadtteil Massenheim der Stadt Hochheim besteht kein vorbereitender Bauleitplan. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 werden dringende Gründe nach § 8 (4) BBauG angeführt. Die Bebauungsplanerstellung vor Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch den Planungsverband - Umlandverband Frankfurt - ist dringend erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planbereich unter Wahrung des Ortsbildes zu sichern bzw. herbeizuführen. Da die Aufstellung des städtebaulichen Ordnungsrahmens einerseits kurzfristig abgeschlossen sein muß, andererseits jedoch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch den UVF noch einige Zeit auf sich warten lassen wird, soll der Bebauungsplan Nr. 11 als sog. vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.

3. Rechtliche Vorgaben

Die Ausgestaltung der Festsetzungen über die bebaubaren und nichtüberbaubaren Flächen sowie die Bauweise für den bebauten Bereich ist durch die Bestimmungen der Hessischen Bauordnung über die Bauweise und Abstände beeinflusst. Obwohl die im Plangebiet anzutreffende und vorzunehmende Bauweise durch die Festsetzung über die überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen weitestgehend beschrieben ist, wird für das gesamte Plangebiet offene Bauweise festgesetzt, in deren Rahmen die Bebauung mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen unter teilweisem Anbau an vorhandene Grenzen bereits vollzogen ist oder noch vollzogen werden soll.

4. Planerische Gestaltung

Der Bebauungsplan soll mit seinen Festsetzungen das vorhandene Ortsbild sichern. Als mindestgestalterische Vorschrift werden in dem Bebauungsplan Bestimmungen über die Dachgestaltung aufgenommen,

Flachdächer werden grundsätzlich von der Zulässigkeit ausgenommen, die Dachneigung wird mit 35° - 45° festgelegt. Für den Bereich, der für eine Neubebauung vorgesehen ist, wird durch maßstäbliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen eine dem Ortsbild gerechte Bebauung garantiert. Es ist zu überlegen, inwieweit eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage der landesbaurechtlichen Ermächtigung für das gesamte Plangebiet eingehende Gestaltungsregelungen fixiert.

5. Verkehrserschließung / Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrsflächen umschlossen, zur verkehrlichen Erschließung des Innenbereichs wird eine flächensparende innere Erschließungsfläche vorgesehen. Der Flächenbedarf hierfür beläuft sich auf rd. 180 m². Die innere Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen und soll ohne strikte Trennung Fuß- und Fahrverkehr aufnehmen. Sie ist zu diesem Zwecke entsprechend zu gestalten. Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken in Form von Stellplätzen und Garagen nachgewiesen. Die Einfahrten zu diesen Flächen sind bestimmt. Im übrigen sind sie im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig. Hierdurch soll eine weitere Beanspruchung der Grundstücksfreiflächen ausgeschlossen werden und ihr Charakter beibehalten bleiben. Zu diesem Zwecke soll auch die Ausschlußmöglichkeit des § 23, Abs. 5 BauNVO ausgeschöpft werden. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind demgemäß auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

6. Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Nutzung im Plangebiet und der Wunsch, Wohnnutzung zu erhalten, führt zur Festsetzung des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Lediglich die Ausnahmen des § 4, Abs. 3 Nr. 2, 3 u. 5 BauNVO sollen zur Wahrung des Gebietscharakters ausgeschlossen werden. Mithin sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke und Tankstellen im Baugebiet unzulässig.

7. Maß der baulichen Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit II zwingend bzw. I festgesetzt. Die Grund- und Geschoßflächenzahl wird, entsprechend der besonderen Eigenart des Gebietes, auf die Höchstwerte von 0,4 , 0,8 bzw. 0,4 , 0,5 begrenzt. Dies entspricht insoweit auch der durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen tatsächlich realisierbaren Nutzung

8. Maßnahmen zur Bebauungsplan-Verwirklichung - Erschließung / Bodenordnung -

Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung ist die Herstellung der Innenerschließung, wie unter Ziff. 5. beschrieben, erforderlich. Die Realisierung der Bebauung setzt teilweise eine Grenzregulierung voraus (Grundstücke Flste. 224/1, 225/1, 374/221 und 342/220). Auch die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden durch ihren Eingriff in Privateigentum eine Umgestaltung der Eigentumsgrenzen notwendig machen.

9. Soziale Maßnahmen

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes wird sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Die Festlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen ist deshalb entbehrlich.

10. Kosten des Bebauungsplanes

Die von der Stadt zu tragenden Kosten für die Ausarbeitung der Planentwürfe und Durchführung einer Grenzregelung als Bodenordnungsmaßnahme liegen bei rd. 6.000.-- DM und können auf die Eigentümer der beteiligten Grundstücke umgelegt werden.

Die von der Friedensstraße ausgehende innere Erschließungsstraße ist als Privatstraße zu deklarieren und wird in das Eigentum der Anlieger überführt, denen auch die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht obliegt.

Die Entwässerung kann über den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Friedensstraße erfolgen. Die Kosten für die Verlegung eines neuen Kanals in der Privatstraße betragen rd. 50.000.-- DM. Der Ausbau der Privatstraße mit 640 m² wird einen Betrag von 60.000.-- DM erfordern. Sämtliche Kosten müssen von den Anliegern übernommen werden.

Die Wasser- und Stromversorgung ist gesichert.

Zur Regelung der unter technischer Leitung der Stadt durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen muß mit den Anliegern ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen werden.