

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N 90
„Unter dem Holzweg“

B E G R Ü N D U N G
G E M . § 9 (8) B A U G B
(Beschleunigtes Verfahren)

Offenlage

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat II/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Planungsstand: 17.11.2011 / mo/kl/si

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Verfahren.....	4
3. Planungsrechtliche Situation.....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich	6
5. Situationsanalyse	7
6. Planerisches Konzept	7
7. Erschließung.....	9
8. Ver- und Entsorgung	9
9. Denkmalschutz und Archäologie	9
10. Wasserwirtschaftliche Belange	9
11. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	13
13. Städtebauliche Kennzahlen	15
14. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	15
15. Bodenordnung.....	15
16. Vorprüfung des Einzelfalles.....	15

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873; 2008, 47)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) in der Fassung vom 4. Dezember 2006 (GVBl. II 881-47).

Hessische Bauordnung

(HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2002, GVBl. I S. 274, zuletzt geändert am 6. September 2007 (GVBl. I S. 548)

Hessisches Wassergesetz

(HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 2005 (GVBl. Nr. 11), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2007 (GVBl. I S. 792)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler

(Denkmalschutzgesetz) vom 23. September 1974 (GVBl. S. 450) in der Fassung vom 5. September 1986 (GVBl. S. 262, 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548).

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Neben der Entwicklung von neuen Baugebieten ist die Innenentwicklung, soweit diese im Bestand möglich ist, unter den Aspekten Bodenschutz und Flächeneinsparungen in der Stadt Hattersheim am Main ein wichtiges Thema.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im bebauten Gebiet soll langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen sowie neue städtebauliche Ziele definieren.

Der Bereich zwischen Sossenheimer Straße, Lorsbacher Straße, Wickerer Weg und Eppsteiner Straße ist heute weitestgehend bebaut. In diesem Teilbereich bestand der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 aus dem Jahr 1968, welcher im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes N 90 „Unter dem Holzweg“ teilweise ersetzt wird. Eine zeitgemäße Bebauung konnte durch die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des alten Bebauungsplanes nicht mehr erfolgen. Die festgesetzte Bauweise auf großzügig bemessenen Grundstücken ist angesichts hoher Grundstückspreise und der geringen Ausnutzung von Wohnraum nicht mehr wirtschaftlich. Zusätzlich ist im alten Bebauungsplan eine Starkstromleitung mit erforderlichem Schutzstreifen vorgesehen, welcher von Bebauung frei zu halten ist.

Mit der Neuaufstellung des neuen Bebauungsplanes entfällt der Verlauf der Starkstromleitung mit Schutzstreifen. Außerdem wurden dessen Ziele und Festsetzungen überprüft und durch den neuen Bebauungsplan den heutigen ökonomischen und ökologischen Standards angepasst.

Die planerische Konzeption des neuen Bebauungsplanes ermöglicht eine Aufstockung der Wohngebäude innerhalb der vorgegebenen Kubatur (ein Vollgeschoß, FH 7,50 m), sowie eine Nachverdichtung und Bebauung in zweiter Reihe.

Der Bebauungsplan wird die weitere bauliche Entwicklung des bestehenden Quartiers im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung verbindlich steuern.

2. VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

REGIONALPLAN SÜDHESSEN

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im Regionalplan Südhessen Entwurf 2009 als Siedlungsfläche / Bestand dargestellt.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main vom 31.12.2002 trifft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussage:

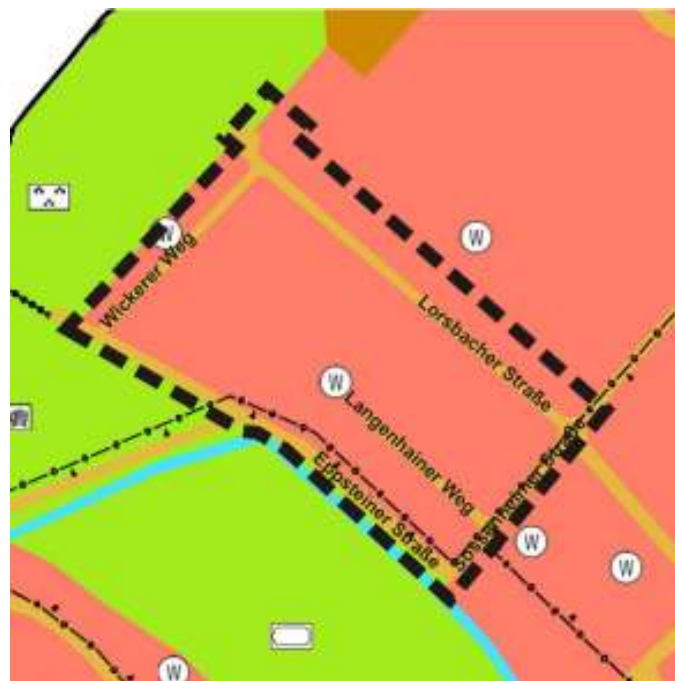
Der Geltungsbereich ist komplett als Wohnbaufläche mit dem Zusatz „Bebautes Gebiet“ dargestellt.

Die zukünftige Nutzung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht weiterhin den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Daher kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

REGIONALER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (ENTWURF 2009)

Dieses neue Planungsinstrument des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main verknüpft die Aussagen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplanes und ersetzt zukünftig beide im Verbandsgebiet.

Im Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes 2009 ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

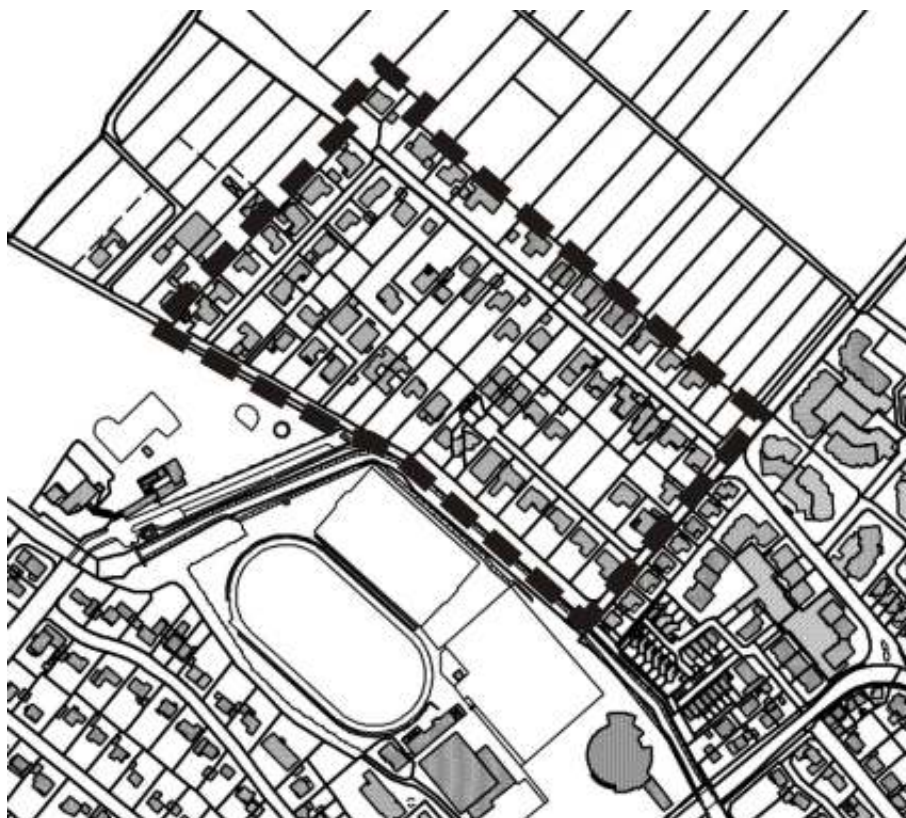


BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Holzweg“ aus dem Jahre 1968 beinhaltet eine Starkstromleitung mit einem Schutzstreifen, welche nie realisiert wurde. Zusätzlich entsprechen seine veralteten planungsrechtlichen Festsetzungen nicht mehr den Anforderungen heutiger Baugebiete. Für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist die Aufstel-

lung eines neuen Bebauungsplanes notwendig, da die Grundzüge der Planung wesentlich berührt werden. Als wesentliche Änderungen werden die Baufenster deutlich vergrößert. Dies ermöglicht eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Baugrundstücke. Im Zuge der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 9 „Unter dem Holzweg“ in Teilen ersetzt. Gemäß Art. 14 Abs. 1 GG gilt für die bestehende Bebauung, welche vor der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes N 90 entstanden ist, Bestandsschutz.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes N 90 umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha und wird im Nordwesten begrenzt vom Wickerer Weg, im Nordosten von der Lorsbacher Straße, im Südosten von der Sossenheimer Straße sowie im Südwesten von der Eppsteiner Straße.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Hattersheim in den Fluren 23 und 24. Im Einzelnen liegen folgende Flurstücke im Geltungsbereich:

Gemarkung Hattersheim, Flur 23 Nr. 14/3, 14/4, 14/6, 14/7, 14/14, 14/19, 14/21, 14/22, 14/23, 15/14, 15/15, 15/20, 15/21, 15/22, 15/23, 16/7, 16/8, 16/9, 16/11, 16/12, 16/13, 16/14,

17/4, 18/6, 18/9, 19/4, 19/5, 20/5, 20/6, 20/7, 21/6, 21/7, 22/2, 23/3, 24/3, 24/5, 25/4, 25/5, 26/3, 26/4, 26/5, 26/6, 26/7, 26/8, 26/9, 26/10, 26/11, 26/12, 26/13, 26/14, 26/15, 26/16, 26/17, 27/3, 27/5, 27/6, 28/3, 28/5, 28/6, 28/13, 29/8, 29/16, 29/17, 29/18, 29/20, 29/21, 31/4, 31/5, 31/8, 31/11, 31/12, 31/15, 31/16, 31/18, 108/1, 109/12, 109/15 tlw.
Gemarkung Hattersheim, Flur 24 Nr. 7/5, 7/6, 8/2, 9/1, 9/3, 12/3, 13/3, 13/4, 14/2, 16/2, 17/2, 18/2, 19/2, 21/3, 21/4, 87/10, 87/11, 87/12 tlw., 91/1 tlw.

5. SITUATIONSANALYSE

UMGEBENDE BEBAUUNG UND GEGENWÄRTIGE NUTZUNG

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordwestlichen Ortsrand der Stadt Hattersheim am Main. Östlich der Sossenheimer Straße grenzt ein Quartier mit Einfamilien-, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau an. Westlich grenzen Grün- und landwirtschaftliche Flächen an.

Die großzügigen Grundstücke im Plangebiet sind weitestgehend mit eingeschossigen Bungalows bebaut. Die Bebauung entstand vorwiegend in den 1970er Jahren.

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 entsprechend sind die Gebäude in eingeschossiger Bauweise als Doppel- oder Einzelhäuser mit flach- oder flachgeneigten Dächern entstanden. Der Straßenraum ist aufgrund der eingeschossigen Bauweise und oft zurückgesetzter Bebauung stärker durch Sekundärarchitektur als von der Bebauung geprägt (Garagen, Zäune und Hecken).

BODENBELASTUNGEN

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

6. PLANERISCHES KONZEPT

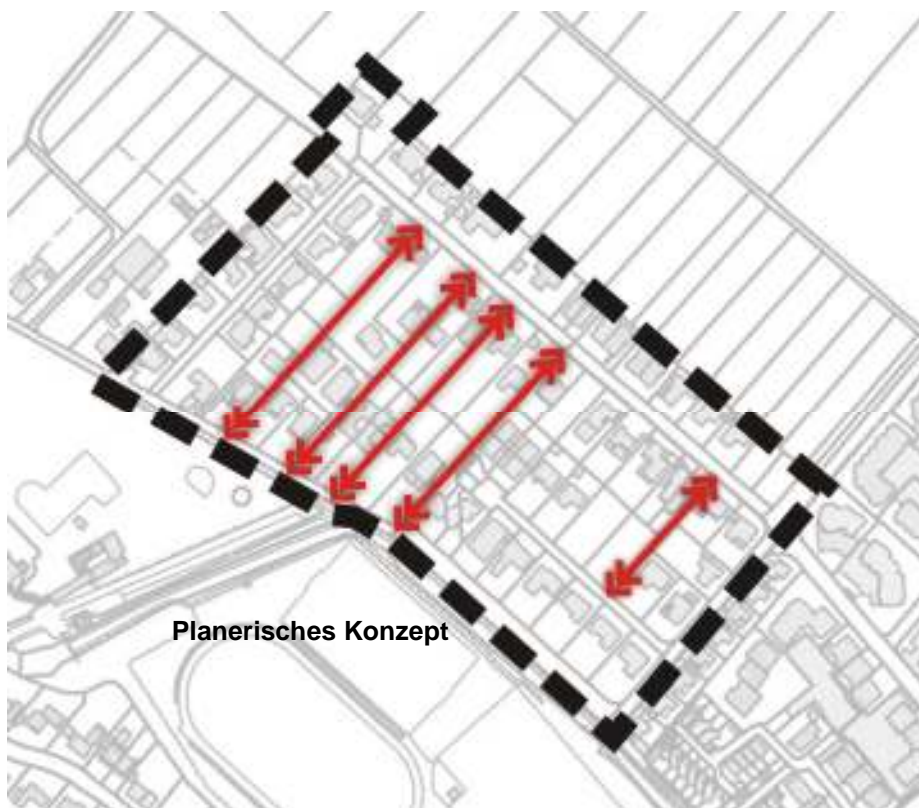
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartiers am Ortsrandrand gesichert werden.

Ziel ist es, eine verträgliche Nachverdichtung des Bestandes zuzulassen und zu steuern.

Aufgrund großer und tiefer Grundstücke, welche mit eingeschossigen Bungalows bebaut sind, bestehen vermehrt Anfragen durch Bauherren, neue Gebäude in die Tiefe der Grundstücke bzw. in zweiter Reihe zu errichten. Daher soll auf den Parzellen die Möglichkeit einer zusätzlichen Nachverdichtung angeboten werden. Die überbaubaren Flächen im Vergleich zum alten Bebauungsplan Nr. 9 werden deutlich großzügiger angelegt, so entstehen

neue Bauflächen um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so angelegt worden, dass eine Doppellerschließung der Grundstücke verhindert werden kann. Die Vorschrift der offenen Bauweise und das Verbot der Errichtung von Nebenanlagen außerhalb der Baufenster unterstützt diese planerische Absicht und erhält zusätzlich den locker bebauten Gebietscharakter.

Insgesamt steuert der Bebauungsplan die Entwicklungsmöglichkeit einer nachhaltigen Nachverdichtung des gesamten Quartiers, ohne sich auf die Optionen einzelner zusätzlicher Baufenster zu beschränken. Neubau-, Umbau-, Anbau- und Erweiterungsvorhaben stellen zukünftig einen wesentlichen Teil der baulichen Veränderungen des bebauten Gebietes dar. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ermöglichen Bauformen, welche in ihrer Kubatur der gesamtstädtischen Struktur angemessen sind und weiterhin den Bauherren einen großen Gestaltungsspielraum für neue Bauvorhaben gewähren. Dabei soll die städtebauliche Struktur des Gebietes durch verträgliche Maße der baulichen Nutzung gesichert werden.



Der Ausschluss von Bebauung und Nebenanlagen außerhalb der Baufenster soll eine Bündelung von privaten Erschließungen ermöglichen. Die Eigentümer der Grundstücke können sich zusammenschließen und über gemeinsame Erschließungen eine Nachverdichtung ihrer Parzellen erzeugen.

7. ERSCHLIEßUNG

Über die Lorsbacher Straße wird das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz über die Mainzer Landstraße (L 3265)/Nassauer Straße angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen Lorsbacher Straße, Sossenheimer Straße, Eppsteiner Straße, Langenhainer Weg und Wickerer Weg. Fußläufig ist das Plangebiet an die südlich gelegene Grünfläche mit Sportplatz, Sporthalle und Schwimmbad angebunden.

Die vorhandenen räumlichen Gegebenheiten lassen keine öffentliche Erschließung der Gebäude in zweiter Baureihe zu. Die Erschließung muss individuell über die Privatgrundstücke erfolgen, ggf. über Eintragung einer Baulast oder Grundstücksteilung.

8. VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Ver- und Entsorgung kann wie bisher über die bestehenden Netze in den vorhandenen Erschließungsstraßen erfolgen.

9. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen nach derzeitigem Informationsstand keine Bodendenkmäler oder denkmalgeschützte Gebäude vor.

10. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des geänderten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage Hattersheim II“ der Hessenwasser GmbH.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) soll die bisher ausschließlich durch Wohngebäude geprägte Struktur des Baugebietes festgeschrieben werden. Der Charakter des ehemals reinen Wohngebietes soll weiterhin Bestand erhalten.

Neben Wohngebäuden sind gem. § 4 BauNVO außerdem folgende Nutzungsarten zulässig:

- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Zugunsten einer verträglichen Benachbarung werden die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie die nach BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sowie erhöhter Geräusentwicklung besonders in den Nachtstunden verbundenen und entsprechen als flächenintensive Nutzungen nicht dem vorhandenen Gebietscharakter.

Mit der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße sowie der Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungseinheiten pro Wohngebäude soll der gebietstypische Charakter der Einzel- und Doppelhausbebauung auf großzügig angelegten Grundstücken im Bestand gesichert werden. Durch die Beschränkung der Geschossfläche von Dachgeschossen soll eine bestandsorientierte Entwicklung der Gebäudegrößen im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksgröße gesichert werden, sodass die städtebauliche Eigenart des Gebietes erhalten bleibt. Die Möglichkeit einer individuellen Einzelhausbebauung steht somit im Vordergrund. Zudem wird der Versiegelungsgrad sowie der Störgrad im Gebiet verringert.

Doppelhaushälften werden als separate Wohngebäude betrachtet. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten gilt somit für jede Doppelhaushälfte.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl wird auf 0,4, die Geschoßflächenzahl auf 0,4, festgesetzt.

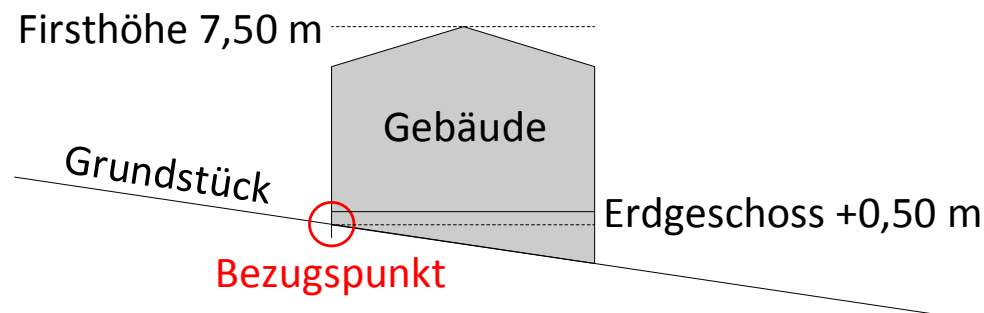
Die auf 0,4 festgesetzte Geschoßflächenzahl bleibt hinter der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze zurück. Bei maximaler Ausnutzung werden somit ein Voll- und ein Staffelgeschoss ermöglicht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe sowie der Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante geregelt. Durch diese Festsetzungen wird sich das Quartier zukünftig gut in die Struktur der Gesamtstadt einfügen.

HÖHENLAGE

Aufgrund der Topographie mit einer leichten Hanglage wird die Höhenlage des Gebäudes mittels eines Bezugspunktes definiert. Dieser ergibt sich aus dem höchsten Schnittpunkt der

Außenwand des Gebäudes mit der Geländeoberfläche. Von diesem Punkt wird die maximale Firsthöhe von 7,50 m bemessen.



BAUWEISE

Die Festsetzung der offenen Bauweise im Rahmen des § 22 BauNVO lässt Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppel- oder Einzelhäuser zu.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die Festsetzung der Baugrenzen soll eine verträgliche Nachverdichtung im Plangebiet ermöglichen. Die neuen Baufenster ermöglichen eine wirtschaftliche Ausnutzung der Baugrundstücke. Zusätzlich wird der ökologische Aspekt der Innenentwicklung gestärkt. Vor der Ausweisung neuer Baugebiete sollen vorhandene innerstädtisch gelegene Flächen nutzbar gemacht werden, um weiterem Bodenverbrauch entgegenzuwirken.

Überschreitungen der Baugrenzen durch vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten sind unzulässig, da die Baufenster äußerst großzügig bemessen wurden.

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird ein Baufenster von der Überschwemmungslinie des Schwarzbaches tangiert. Dieser Bereich ist von einer Bebauung freizuhalten, weshalb die Baugrenze entsprechend angepasst wurde. Weitere Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind somit nicht erforderlich.

NEBENANLAGEN

Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die privaten Grün- und Freiflächen sollen nicht unnötig durch weitere Nebengebäude reduziert werden. Das begrenzte Maß der Nebenanlagen trägt ebenfalls zur Reduzierung des Flächenverbrauches bei. Die Bebauung wird innerhalb der Baufenster konzentriert und die Flächenversiegelung begrenzt.

STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Über die textlichen Festsetzungen soll die Stellplatzversorgung auf den privaten Grundstücken in ausreichender Form gewährleistet werden. Um den Straßenraum offen und freundlich zu gestalten, ist daher die Errichtung von Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei werden als maximale Höhe 3,0 m festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu fördern und die Grundstücksfreiflächen von einem zu hohen Bebauungsgrad freizuhalten. Um den Anteil versiegelter Flächen möglichst gering zu halten, wurden die Baufenster so angeordnet, dass die Möglichkeit von gemeinsam genutzten privaten Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen besteht. Die versiegelten Flächen sind wasserdurchlässig auszuführen.

Zusätzlich wird auf die aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main verwiesen.

VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließungsstraßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt sowie stellenweise mit der besonderen Zweckbestimmung „Parken“ versehen. Wie bereits im Abschnitt Erschließung erläutert, kann aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten die Erschließung der Gebäude in zweiter Baureihe nicht mittels öffentlicher Verkehrsflächen erfolgen. Sie muss durch die Eigentümer privatrechtlich geregelt werden.

ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Der Anpflanzung von Bäumen kommt eine elementare Bedeutung für die Stadtbildgestaltung zu. Die Förderung einer Durchgrünung der Wohnquartiere wirkt sich positiv auf das innerstädtische Klima aus, da sie Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen wirkt. Eine Erhöhung der Anzahl der Laubbäume im Gebiet wird angestrebt, um den bisherigen Bestand, der sich insbesondere durch eine hohe Dichte von Nadelgehölzen auszeichnet, stärker zu durchmischen und den regionaltypischen Laubbaumbestand zu erhöhen.

Mit den Festsetzungen zur Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen sowie flach geneigter Dachflächen bis 10° wird ökologischen Belangen Rechnung getragen. Ihnen kommt eine erhebliche Bedeutung für das innerstädtische Klima zu, denn sie wirkt Luftverunreinigungen und der Aufheizung der Luft entgegen, bewirkt eine Entstaubung der Luft, fördert die Sauerstofferneuerung und dient mithin dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Über Dachbegrünungen kann ein verzögerter Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers sowie eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Im Geltungsbereich wird weder eine bestimmte Dachform noch eine Dachneigung festgeschrieben. Ausgehend von der bestehenden Bebauung ist in diesem Gebiet kein prägendes ortstypisches Stadtbild erkennbar. Innerhalb der vorgegeben Kubatur wird den Bauherren ein hohes Maß an gestalterischer Freiheit ermöglicht.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform und Dachneigung auszuführen, sodass ein einheitliches Erscheinungsbild entsteht.

DACHDECKUNG

Die Einschränkung der Verwendbarkeit von Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. ist eine Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft. Bei diesen Dachdeckungsmaterialien besteht die Gefahr, dass Schadstoffe durch Auswaschungen in den Untergrund gelangen. Die Festsetzung dient somit dem Schutz der Ressourcen Wasser und Boden.

Reflektierende Materialien und glasierte Ziegel werden aufgrund der dadurch erfolgenden Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ausgeschlossen. Der Farbton der Dachdeckung ist an die Umgebung anzupassen, um die gestalterische Einordnung von Neubauten in den Bestand sicher zu stellen. Die Nutzung erneuerbarer Energien reduziert den Primärenergieverbrauch und den CO² Ausstoß; daher sind Solaranlagen zulässig.

DACHAUFBAUTEN

Festsetzungen zu Größe und Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten sollen die städtebauliche Einordnung in den Bestand gewährleisten. Gleichzeitig soll den funktionalen Ansprüchen der Bewohner Rechnung getragen und für eine ausreichende Belichtung und Nutzung der Dachgeschosse gesorgt werden.

FASSADENGESTALTUNG

Einschränkungen der zulässigen Fassadenmaterialien sollen eine ortstypische, am Bestand orientierte Gestaltung sicherstellen.

GESTALTUNG VON GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Die festgesetzte Begrünung der freibleibenden Grundstücksflächen sowie die Herstellung notwendiger befestigter Flächen mit wasserdurchlässigen Materialien dienen der Beschränkung des Versiegelungsgrades. Eine angemessene Durchgrünung des Gebietes wird hierdurch gesichert.

Die festgesetzten wasserdurchlässigen Oberflächen privater Erschließungsflächen reduzieren den Zufluss von Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation und sorgen mit einer Versickerung vor Ort für eine Auffüllung des Grundwasserstandes bei Regen.

Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und Müllbehälterstandorten dienen der geordneten baulichen Gestaltung. Die Staffelung der zulässigen Höhe von Einfriedungen soll dem erhöhten Schutz der privaten Freiflächen zu Nachbargrundstücken Rechnung tragen.

Abgrabungen und Aufschüttungen des Geländes sind nur in geringem Umfang zulässig.

SAMMLUNG UND VERWENDUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von unbegrüntem Dachflächen ist aufzufangen und zu sammeln. Die Verwendung als Brauchwasser z. B. für Gartenbewässerung wird empfohlen. Dies ist eine weitere Maßnahme, um den Zufluss von Oberflächenwasser in die städtische Kanalisation zu verringern bzw. die Verwendung von Trinkwasser zu reduzieren. Der Anschluss an das örtliche Entwässerungssystem mit Rückstausicherung verhindert Verschmutzungen des Brauchwassers.

WERBEANLAGEN

Das Plangebiet ist durch eine Wohnnutzung geprägt. Deswegen sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Sie werden in ihrer Lage und Ausbildung beschränkt und sind damit an die Wohnbebauung angepasst. Zudem spielt unter gestalterischen Gesichtspunkten die Einfügung ins Stadtbild eine entscheidende Rolle.

NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll durch das Verbot von Niederspannungs- und Fernmeldefreileitungen eine größtmögliche Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sichergestellt werden. Eine oberirdische Führung von Leitungen würde die gestalterische Qualität des Gebietes erheblich beeinträchtigen und somit dem Planungsziel widersprechen.

Fallen innerhalb des Planungsgebietes für Erschließungen Tiefbauarbeiten an, soll die unterirdische Verlegung der Leitungen in Abstimmung mit den anderen Versorgungsträgern und dem Straßenbau durchgeführt werden. Durch diese Koordination können die Mehrkosten für eine unterirdische Verlegung der Telekommunikationsleitungen auf ein Minimum begrenzt werden.

13. STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Flächenart	Teilflächen	Gesamtflächen	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet		63 034,98 m ²	85,7 %
öffentliche Verkehrsfläche		10 487,61 m ²	14,3 %
Summe		73 522,59 m²	100%

14. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Steuerung einer nachhaltigen und geordneten baulichen Entwicklung des Wohnquartiers ermöglicht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen steuern die Weiterentwicklung und Nachverdichtung des Quartiers.

Über diese sowie über die in den vorausgehenden Kapiteln getroffenen Aussagen hinaus sind wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

15. BODENORDNUNG

Im Geltungsbereich ist zur Realisierung des Bebauungsplanes keine Bodenordnung erforderlich.

16. VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES

nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.2 BauGB

Kriterien	überschlägige Angaben zu den Kriterien
1.1 Größe des Bauvorhabens	ca. 7,41 ha, davon sind ca. 6,3 ha Wohnbaufläche, welche durch eine GRZ von 0,4 mit max. 2,52 ha Bebauung versiegelt werden kann. Versiegelte Flächen wie Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen.
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	<p><u>Wasser:</u> Kein Gewässer im Planungsgebiet vorhanden, keine Brunnennutzung.</p> <p><u>Boden:</u> Auf- und Abtragungen von Boden im Zuge der Bauvorhaben. Keine hohe Versiegelung durch eine GRZ von 0.4, mit Eintrag von Schadstoffen ist nicht zu rechnen.</p> <p><u>Natur und Landschaft:</u> Biotope sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird durch neue</p>

	Bauvorhaben in einem verträglichen Maße nicht gestört.
1.3 Abfallerzeugung	Die Entsorgung von Abfällen und Abwässern wird wie im derzeitigen Bestand erfolgen. Durch die Nachverdichtung des Gebietes wird keine neue technische Infrastruktur notwendig. Wasserdurchlässige Beläge und Zisternen werden die Kanalisation nicht maßgeblich belasten.
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	Durch die Nachverdichtung einer Wohnbebauung ist nicht mit emittierenden Stoffen für Luft, Wasser und Boden zu rechnen. Belästigungen oder Gesundheitsgefährdungen für Mensch und Tier sind auszuschließen.
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	Die Nachverdichtung des bestehenden Wohnquartiers birgt keine Unfall- oder Störrisiken.
2.1 Nutzungskriterien	Das Plangebiet ist mit der Nutzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ versehen. In 150 m Entfernung vom nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die A66, welche durch eine Schallschutzwand direkt an der Lärmquelle versehen ist.
2.2 Qualitätskriterien	Durch die Nachverdichtung des „Allgemeinen Wohngebietes“ ist mit einer Beeinträchtigung für Boden, Wasser, Grundwasser und Luft nicht zu rechnen.
2.3 Schutzkriterien	Naturdenkmale, besonders geschützte Landschaftsbereiche oder besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.
2.3.1 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet
2.3.2 Naturschutzgebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet
2.3.3 Nationalpark	Nicht vorhanden im Plangebiet
2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet
2.3.5 gesetzlich geschützte Biotope	Nicht vorhanden im Plangebiet

2.3.6 Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete	Nicht vorhanden im Plangebiet
2.3.7 Gebiete, in denen die in Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Die Nutzung des Plangebietes wird sich voraussichtlich nicht negativ auf die Umwelt auswirken.
2.3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte	Der zu erwartende Bevölkerungszuwachs im Plangebiet wird in verträglichem Maße für die Gesamtstadt erfolgen.
2.3.9. In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden im Plangebiet.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt für den Bebauungsplan N 90 „Unter dem Holzweg“ bei einer Größe von ca. 25.000 m². Somit musste die Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 13a (1) Satz 2 Nr.2 BauGB erfolgen.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Schutzgüter der FFH-Gebiete und Europäischen Vogelschutzgebiete werden ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Der Bebauungsplan dient lediglich der Innenentwicklung und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.

Mit Schreiben vom 12.01.2010 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbarkommunen zur Vorprüfung des Einzelfalles, zum Planentwurf sowie zur Begründung eingeholt. Insgesamt wurden 47 Stellen beteiligt, von denen die im Folgenden aufgeführten Stellen geantwortet haben:

1. Industrie – und Handelskammer Frankfurt am Main:
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
2. Stadt Frankfurt am Main
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

3. Evangelische Kirchengemeinde Hattersheim
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
4. Kreisbauamt Hofheim
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
5. Deutsche Flugsicherung Langen
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
6. Handwerkskammer Rhein-Main
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
7. Gesundheitsamt Hofheim
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
8. Regierungspräsidium Darmstadt
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
Hinweis auf mögliche Lärmemissionen durch den Sportpark.
9. Netzdienste Rhein-Main
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
10. Deutsche Bahn
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
11. Fraport Frankfurt
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
12. Straßenverkehrsamt Hofheim
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
13. Stadt Raunheim
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
14. RWE Dortmund
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
15. Amt für Straßen- und Verkehrswesen Frankfurt
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
16. Magistrat der Stadt Kelsterbach
Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

17. Pledoc Essen

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

18. Bahn-Landwirtschaft Frankfurt am Main

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

19. Hochtaunuskreis – Fachbereich ländlicher Raum

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

20. Hessen-Forst Forstamt Groß-Gerau

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

21. Abwasserverband Main-Taunus

Laut Auskunft des Abwasserverbandes liegt das Planungsgebiet zum Teil im Hochwassergefahrenbereich bzw. im Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches bei einem 100-jährigen Ereignis. Die derzeit noch im Festsetzungsverfahren befindlichen Überschwemmungsgrenzen des Schwarzbaches sollen nachrichtlich im Plan aufgenommen werden. Auf die daraus resultierenden Ver- bzw. Gebote wird verwiesen.

Fazit

Von 47 beteiligten Stellen haben 21 geantwortet. Keiner der Beteiligten hat aufgrund der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB eine Umweltverträglichkeitsprüfung eingefordert. Alle Beteiligten der Vorprüfung sowie die Öffentlichkeit haben in der Offenlage der Planunterlagen noch einmal die Möglichkeit über eine Stellungnahme Anregungen und Bedenken zu diesem Projekt abzugeben.

Der Bebauungsplan N 90 „Unter dem Holzweg“ wird im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.