Stadt Kelkheim (Taunus)

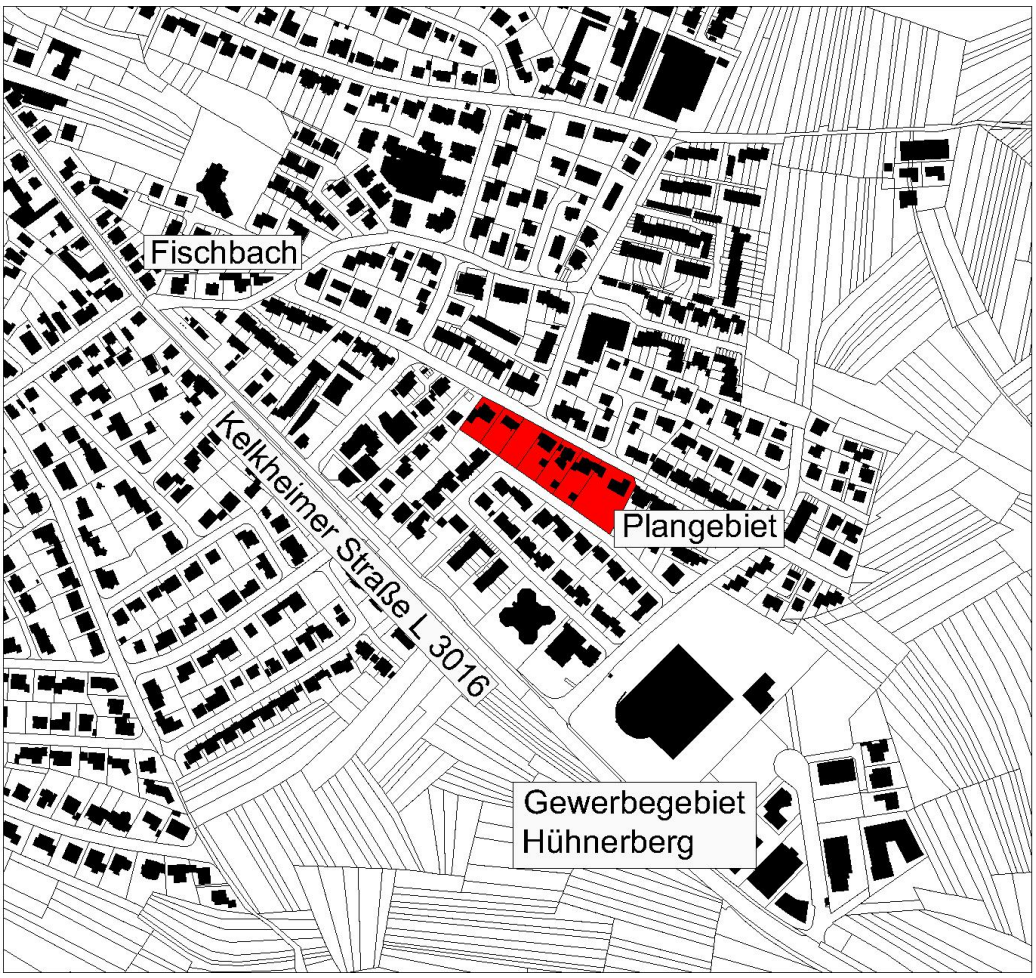
Amt für Planen und Bauen Kelkheim den 24.08.2020

Begründung

zum Bebauungsplan 66/13

"Altenhainer Straße – Am Hohenstein"

der Stadt Kelkheim
in der Gemarkung Fischbach



Übersichtsskizze

Gliederung

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ..... Seite 3

2. Lage im Stadtgebiet / Bestandssituation ..... Seite 3

3. Erfordernis der Planaufstellung – Planungsziele ..... Seite 3

4. Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen ..... Seite 3

5. Bebauungsplanverfahren ..... Seite 4

6. Begründung der Planinhalte ..... Seite 5

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... Seite 5

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... Seite 5

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes ..... Seite 6

7.1 Flächenbilanz ..... Seite 6

7.2 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft ..... Seite 6

7.3 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange ..... Seite 6

7.4. Bodenordnung und Erschließung ..... Seite 6

7.5. Kosten und Finanzierung ..... Seite 6

8. Rechtliche Grundlagen ..... Seite 6

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Das Plangebiet (6649 m²) liegt in der Gemarkung Fischbach, Flur 18 und beinhaltet folgende Flurstücke:

317 bis 322 und 561/1

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Lage im Stadtgebiet / Bestandsituation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Fischbach zwischen der Altenhainer Straße und der Straße am Am Hohenstein.

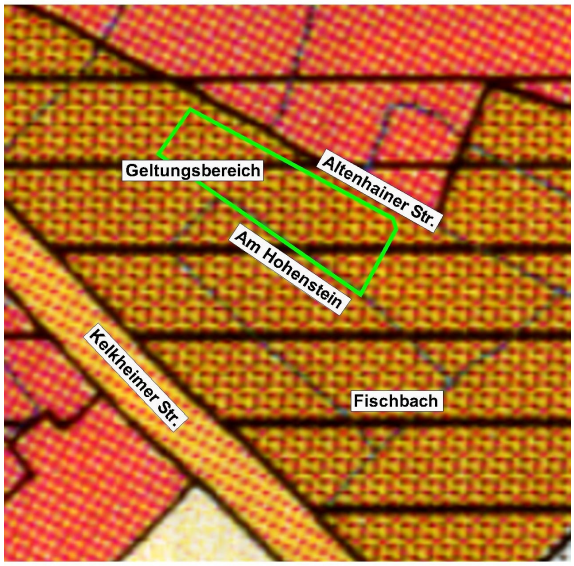
Die Grundstücke sind derzeit mit zweigeschossigen Gebäuden entlang der Altenhainer Straße bebaut. Die durchschnittliche GRZ beträgt 0,17. Ein Grundstück ist unbebaut.

3. Erfordernis der Planaufstellung - Planungsziele

Die Grundtücke liegen im Wesentlichen (bis auf zwei Grundstücke) zwischen der Altenhainer Straße und der Straße Am Hohenstein. Aufgrund des derzeit geltenden Bebauungsplanes 24/13 „An der Kelkheimer Straße – Die Buckeläcker“ war eine Bebauung nur entlang der Altenhainer Straße zulässig. Im Sinne einer behutsamen innerstädtischen Nachverdichtung soll der Bebauungsplan nun so geändert werden, dass im Rahmen der vorgegebenen Festsetzungen auch eine Bebauung entlang der der Straße Am Hohenstein ermöglicht wird. Entsprechend der tatsächlich vorhandenen Bebauung wird ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (derzeit Mischgebiet).

4. Planungsrechtliche Vorgaben und Berücksichtigung von Fachplanungen

Entwicklung aus dem Regionalplan (RPS) Südhessen bzw. dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP)



Das Plangebiet (in der Grafik grün markiert) ist im RPS/RegFNP 2010 als Gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt, welche allerdings direkt an eine Wohnbaufläche angrenzt. Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet". Damit ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet und der RegFNP kann gem. § 13 a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 24/13 „An der Kelkheimer Straße – Die Buckeläcker“. In dem Bebauungsplan ist ein Mischgebiet festgesetzt. In Anlehnung an den tatsächlich vorhandenen Bestand soll in dem neuen Plan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gegenüber dem alten Plan wird die GRZ reduziert. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (siehe Pkt. 2) und im Hinblick auf das Planungsziel (siehe Pkt. 3) wird sie auf 0,3 (im alten Plan 0,4) festgesetzt. Diese Abstufung wird allerdings dadurch relativiert, dass bei Berechnung der GFZ Räume in Nichtvollgeschossen nicht berücksichtigt werden müssen, was bei dem alten Plan der Fall gewesen wäre. Bei Art und Maß der baulichen Nutzung handelt es sich um Grundzüge der Planung, deshalb wird zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des vorhandenen Planes ersetzt.

Naturschutzrechtliche Bestimmungen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen (insb. § 44 BNatSchG) sind zu beachten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Schutzgebietszone III des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen „Brunnen I Fischbach / Eppstein", „Brunnen II Fischbach / Eppstein" und „Brunnen III Fischbach / Eppstein" der Stadt Eppstein. Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans den Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietszone III nicht widersprechen.

Altlasten

Laut Altlasten-Problemflächenkataster des Umlandverbandes Frankfurt liegt das Plangebiet nicht im Bereich einer Altlastenverdachtsfläche.

5. Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die entsprechenden Voraussetzungen sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, weil im Innenbereich durch Änderung eines vorhandenen Bebauungsplanes die Grundlagen für eine behutsame Nachverdichtung geschaffen werden sollen.

- Die nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 festgelegte Größe von 20.000 m² Grundfläche wird nicht erreicht, weshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen nicht notwendig ist.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird nicht begründet.

- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000 Gebiete nach Bundesnaturschutzgesetz), oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen nicht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 16.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelkheim beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 06.07.2020 bis zum 14.08.2020 statt. Parallel dazu fand eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Die Offenlage erfolgte vom xx.xx.2020 bis zum xx.xx.2020. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Der Bebauungsplan wurde am xx.xx.201x von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kelkheim als Satzung beschlossen.

Mit Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. xx der Stadt Kelkheim vom xx.xx.201x wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

6. Planinhalte

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine behutsame Nachverdichtung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung. Die Einfügung zukünftiger Bauvorhaben in den Bestand wird gewährleistet.

Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen

Die Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Baugrundstücke (bis auf eines) derzeit bereits bebaut sind.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung wird bezüglich der Gebäudedächer ein gestalterischer Rahmen vorgegeben.

Darüber hinaus werden Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen vorgegeben, welche neben den gestalterischen Aspekten auch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll sind (u.a. was den Wasserhaushalt und die Artenvielfalt angeht).

Zur Entlastung der Kanalnetze und Kläranlagen sowie zum Hochwasserschutz werden Zisternen festgesetzt, deren Inhalt zur Bewässerung der privaten Grünflächen oder als Brauchwasser genutzt werden kann.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Flächenbilanz

Plangebiet:	6649 qm
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	6649 qm

7.2 Belange von Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (liegt hier vor) Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Bezüglich des naturschutzrechtlichen Artenschutzes wurden entsprechende Hinweise (insbes. auf § 44 BNatSchG) in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.3 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert. Entsprechende Leitungen sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

7.4 Bodenordnung und Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

7.5 Kosten und Finanzierung

Kosten aufgrund des Bebauungsplanverfahrens fallen für die Stadt Kelkheim (Taunus) nicht an.

8. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung vom 18 Dezember 1990 (BGBl 1991 I S 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4 Mai 2017 (BGBl I S 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20 Dezember 2010 (GVBl. Nr. 24 vom 28.12.2010 S. 629; 12.12.2012 S. 590; 27.06.2013 S. 458; 17.12.2015 S. 607; 28.05.2018 S. 184; 07.05.2020 S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14 Dezember 2010 (GVBl I 2010, 548); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22 August 2018 (GVBl S 366)