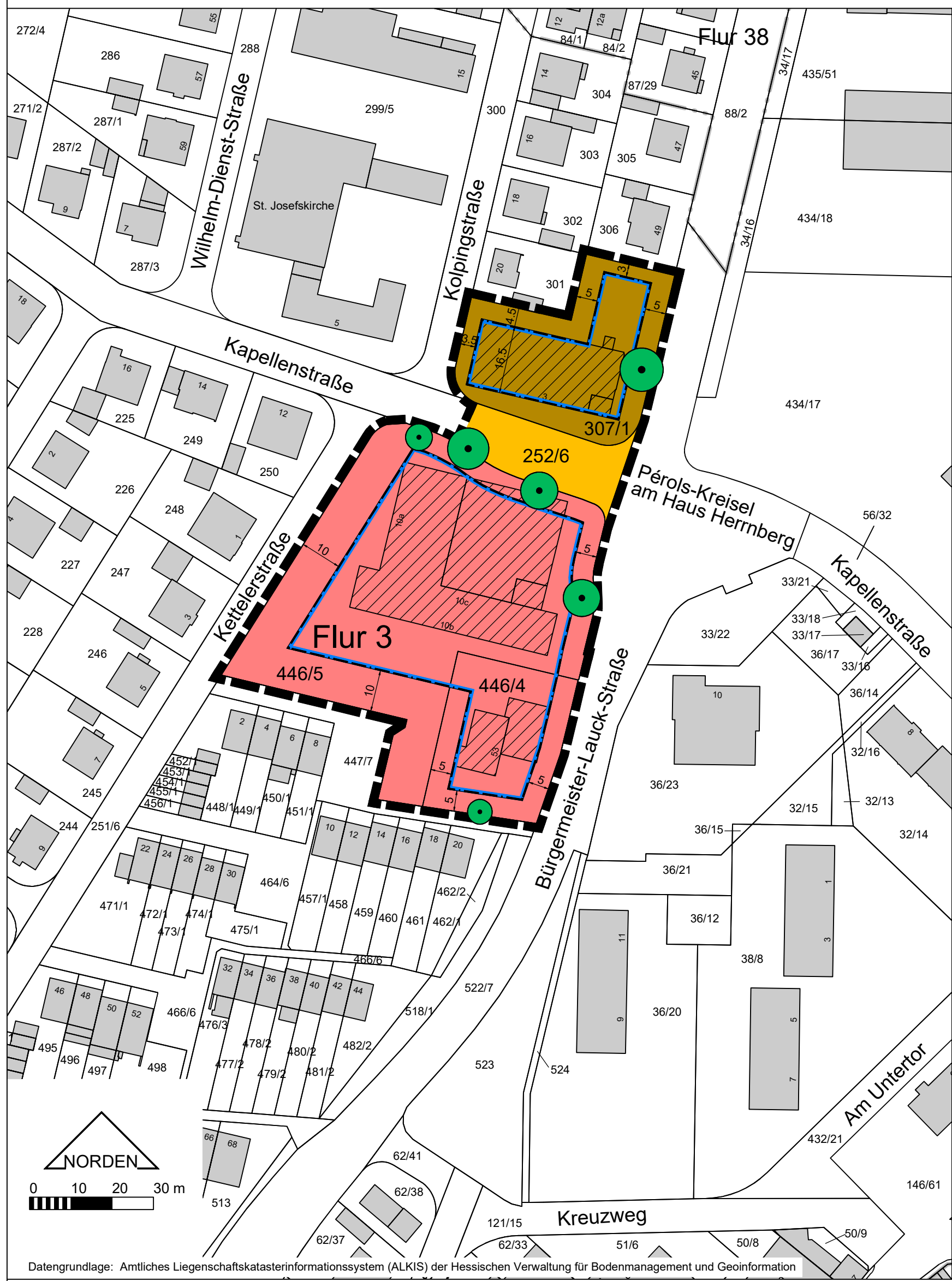


Stadt Flörsheim am Main, Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan „Herrnberg“



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Kioske, Trinkhallen und Getränkemärkte als der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Arbeitnehmerunterkünfte als Unterart der Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Wettannahmestellen nicht zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind ebenfalls nicht zulässig.

Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Arbeitnehmerunterkünfte als Unterart der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, bordellartige Betriebe wie gewerbliche Zimmervermittlung und Wohnungsprostitution sowie Wettannahmestellen nicht zulässig. Anlagen zur Fremdwerbung sind ebenfalls nicht zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

Zu erhaltende Bäume

Die festgesetzten Einzelbäume sind im Bestand zu erhalten. Hierbei ist pro zu erhaltenden Baum eine begrünte Baumscheibe von mindestens 25 m² zu gewährleisten. Ist eine vollständige Begrünung nicht möglich, ist die Baumscheibe durch entsprechende Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 zu beachten.

Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Als Ersatz sind hochstämmige Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu verwenden.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste I) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig; Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen für Hauseingänge. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdrämmung.

Müllsammelplätze

Mülltonnen und Müllbehälter sind in Schränken oder in geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im Freien durch bauliche Maßnahmen der Sicht zu entziehen, durch Hecken zu umpflanzen oder intensiv mit geeigneten Kletterpflanzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) einzugrünen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form/Ausführung sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m und nur in Form von Laubgehölzhecken und offenen Zäunen zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Erdarbeiten sind ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Leitungen bzw. Betriebsmitteln sind vorher mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern

Bei Erdarbeiten zutage tretende Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Taunus-Kreises anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Mitteilungspflicht bei Fund von Bodenbelastungen / Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Kreuzberger Ring 17 a + b, 65205 Wiesbaden, mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belastungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden.

Meldepflicht bei Fund von Kampfmitteln

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln muss grundsätzlich ausgegangen werden. Sollten im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

Verwendung von Gehölzen

Vorschlagsliste I: Einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher

- (B/S) Acer campestre (Feld-Ahorn)
 - (B) Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 - (B) Betula pendula (Sand-Birke)
 - (B/S) Carpinus betulus (Hainbuche)
 - (S) Cornus mas (Kornelkirsche)
 - (x) (S) Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
 - (S) Corylus avellana (Waldhasel)
 - (S) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
 - (x) (S) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - (B) Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
 - (x) (S) Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
 - (x) (S) Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
 - (B) Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 - (B) Quercus robur (Stiel-Eiche)
 - (S) Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 - (S) Rosa canina (Hunds-Rose)
 - (S) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - (B) Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - (B) Sorbus domestica (Speierling)
 - (B) Tilia cordata (Winter-Linde)
 - (x) (S) Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
- sowie hochstämmige Obstbäume
(S) = Strauch, (B) = Baum
(x) = schwach wachsende Gehölze

Vorschlagsliste II: Rank- und Kletterpflanzen

- Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)
- Hedera helix (Gemeiner Efeu)
- Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii' (Kletterwein 'Veitchii')
- Polygonum aubertii (Knöterich)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Verfahrensvermerke

Aufstellung

Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.07.2021

Offenlegung

Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom 30.05.2023 bis einschließlich 30.06.2023 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet

Beschluss

Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 07.03.2024

11. März 2024
Datum

gez. Renate Mohr
Erste Stadträtin

Ausfertigung

Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am 07.03.2024 beschlossenen Bebauungsplan „Herrnberg“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird bestätigt. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

11. März 2024
Datum

gez. Renate Mohr
Erste Stadträtin

Katasterstand

Stand der Planunterlagen: 09 / 2019

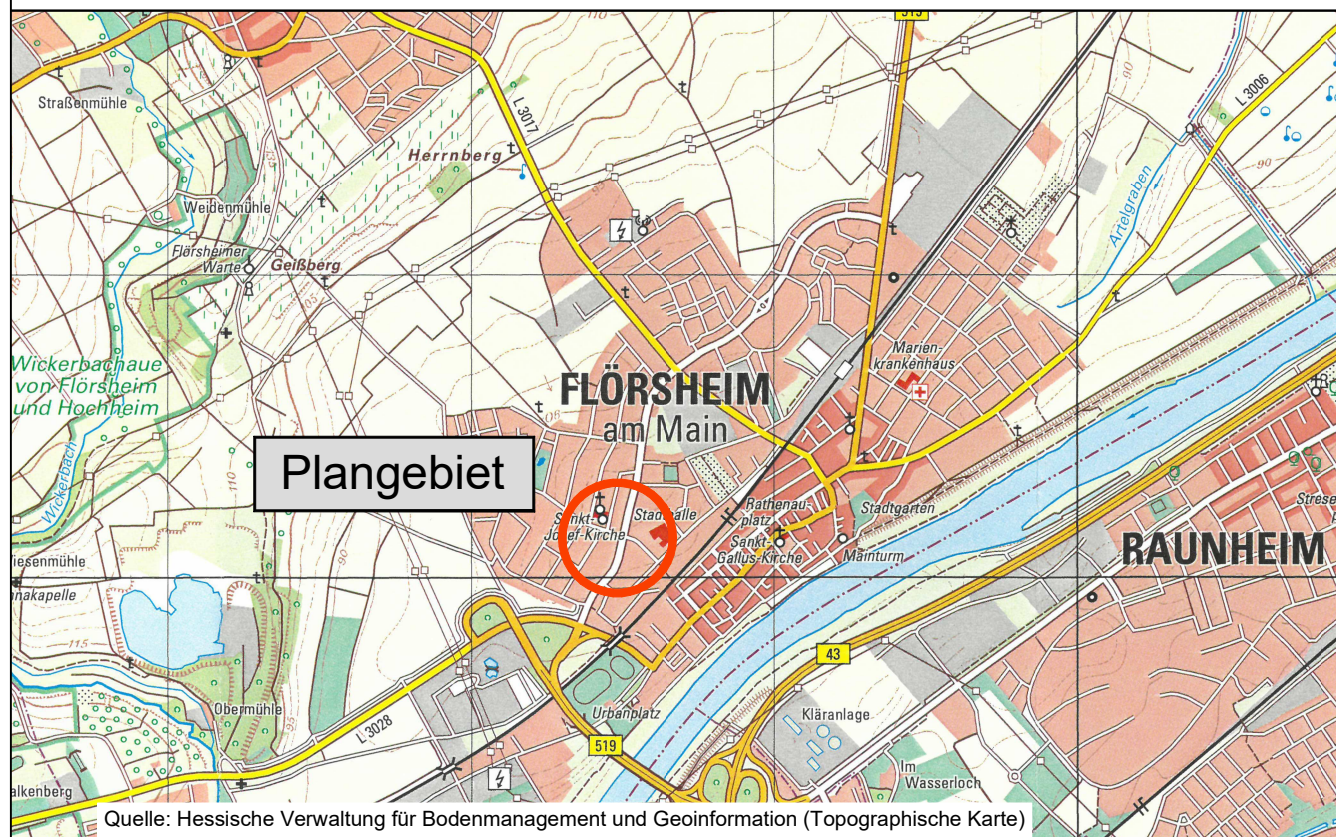
Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am 14. März 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

15. März 2024
Datum

gez. Renate Mohr
Erste Stadträtin

Übersichtskarte



Der Bebauungsplan „Herrnberg“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „E 1“ in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan
„Herrnberg“

Maßstab : 1:1000
Auftrags-Nr.: PC00094-P

Stand : März 2024

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Dragon

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Flörsheim

Bebauungsplan
„Herrnberg“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00094-P
Stand: Dezember 2023

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)	3
3 Beschreibung des Plangebiets	4
4 Grünordnerische Bestandsaufnahme und -bewertung	8
5 Übergeordnete Planungen	10
6 Bestehendes Baurecht.....	11
7 Planung.....	12
8 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets	15
9 Ver- und Entsorgung	16
10 Bodenschutz / Kampfmittel.....	17
11 Eingriffsregelung und Umweltprüfung.....	18
12 Städtebauliche Daten.....	18

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan dient der zukünftigen städtebaulichen Steuerung in diesem zentralen Bereich der Kernstadt. Der bisherige Bebauungsplan „E 1“ ist fehlerhaft zustande gekommen und kann im bauaufsichtlichen Verfahren nicht angewendet werden. Im weiteren Verfahren ist daher durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Herrnberg“ die formale Aufhebung des Bebauungsplanes „E 1“ erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen zur Entwicklung und zur Schaffung von Wohnraum verbunden mit dem Schutz der im Plangebiet und seiner Umgebung bereits teilweise vorhandenen Wohnnutzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) verbunden mit einem Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften und Betrieben des Beherbergungsgewerbes im südlichen Teil des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes „E 1“ sowie für die Festsetzung eines „Urbanen Gebiets“ gemäß § 6a BauNVO im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes „E 1“ geschaffen werden. Zudem sollen in beiden Gebieten Arbeitnehmerunterkünfte und Fremdwerberanlagen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan dient damit der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt.

2 Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn, wie in diesem Fall, ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im hier vorliegenden Fall ist bereits der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur ca. 8.000 m² groß.

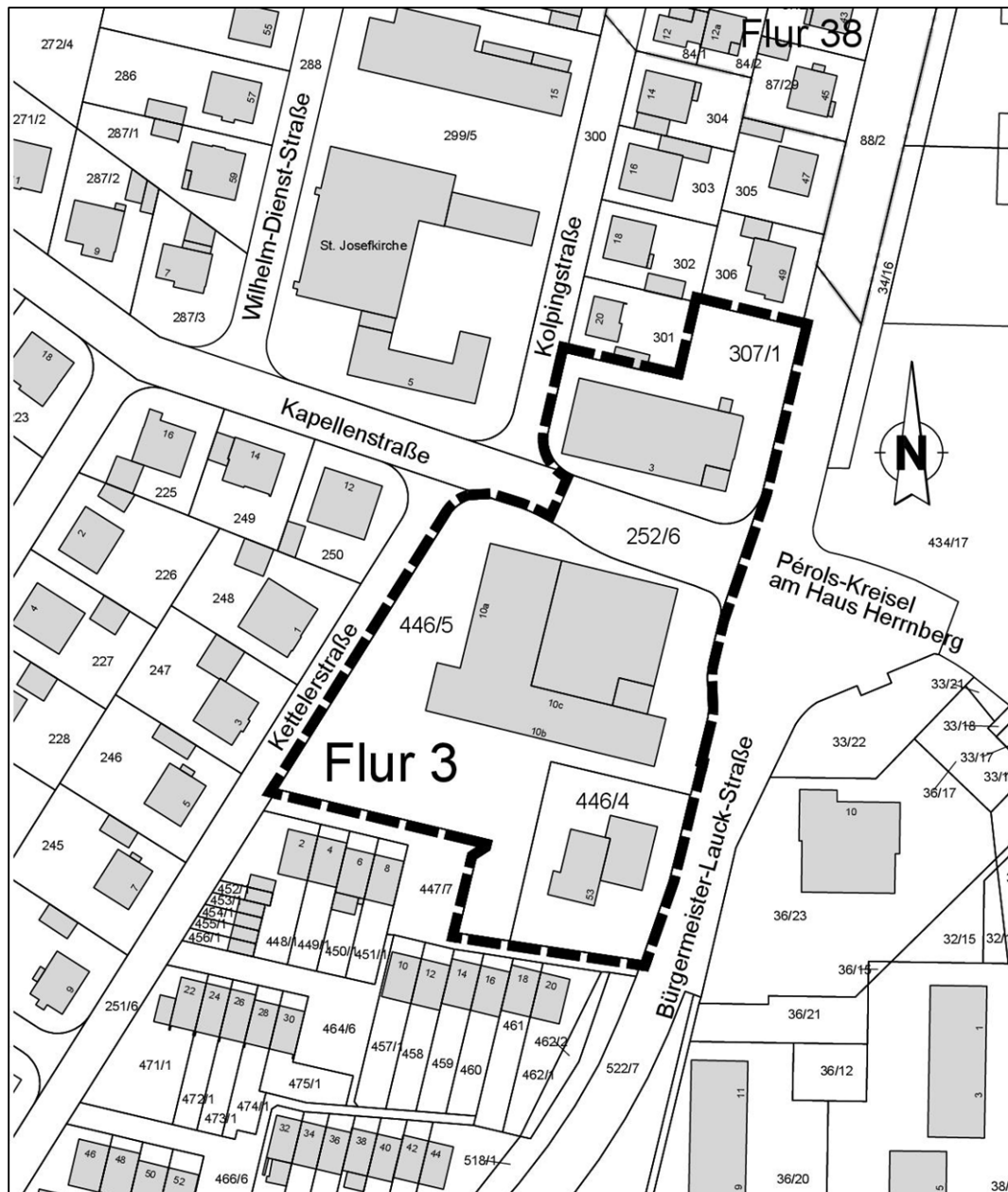
Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten. Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens vor.

Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB (vgl. Kap. 11 Umweltprüfung), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Kernstadt von Flörsheim, westlich der Stadthalle, zwischen der Ketteler- und Kolpingstraße im Westen und der Bürgermeister-Lauk-Straße im Osten am Pérols¹-Kreisel. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Flörsheim, Flur 3, die Flurstücke Nr. 307/1, 446/4 und 446/5 sowie den östlichen Abschnitt der Wegeparzelle Nr. 252/6 und ist aus der nachfolgenden Karte ersichtlich.



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrnberg“

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

¹ Zwischen der südfranzösischen Stadt Pérols und Flörsheim am Main besteht seit 1992 eine Partnerschaft



Luftbild von Plangebiet und Umgebung des Bebauungsplanes „Herrnberg“
(Quelle: Stadt Flörsheim am Main)

Das Plangebiet wird baulich dominiert von dem L-förmigen, fünf- bis sechsgeschossigen Gebäude Kapellenstraße 10a-c, dem ehemaligen Hotel Flörsheim im Haus Herrnberg, das derzeit überwiegend durch den Main-Taunus-Kreis für Gemeinschaftsunterkünfte für ausländische Flüchtlinge und Spätaussiedler genutzt wird.



Gebäude Kapellenstraße 10a-c am Pérols-Kreisel von Osten

Im Erdgeschoss befinden sich an der Nord- und Ostseite Geschäfte, Gaststätten und Dienstleistungsbetriebe („EKZ Herrnberg“), darunter auch eine Wettannahmestelle. Das Gebäude umfasst hier zusammen mit der Kapellenstraße und der Bürgermeister-Lauck-Straße einen begrünten Platz einschließlich der Außenterasse einer Gaststätte und eines kleineren Parkplatzes für 6 bis 8 Pkw.

Unter dem Gebäude und diesem Platz erstreckt sich die Tiefgarage des Gebäudes, die von der Bürgermeister-Lauck-Straße aus über eine langgestreckte Rampe an der Südseite des Gebäudes angefahren wird. Weitere Stellplätze befinden sich auf der Westseite des Gebäudes und auf einer weitgehend asphaltierten Fläche im Südwesten des Anwesens, die von der Kettelerstraße aus erreichbar sind. Hier befindet sich auch ein Sammelplatz für Abfallbehälter. Südöstlich des 6-geschossigen Gebäudes befindet sich eine Tankstelle mit Waschanlage, die von der Bürgermeister-Lauck-Straße aus angefahren wird.



Rückwärtiger Bereich Gebäude Kapellenstraße 10a-c mit Tankstelle u. Gebäude Kapellenstraße 10 im Hintergrund (auf der Ostseite der Bürgermeister-Lauck-Straße) von Westen

Auf der Nordseite der Kapellenstraße steht ein eingeschossiger Flachbau (Kapellenstraße 3), in dem sich fünf Gastronomiebetriebe sowie ein Kiosk und eine Taxi-Zentrale befinden. Diese sind von der Kapellenstraße und der Bürgermeister-Lauck-Straße aus zugänglich und bieten – teilweise temporär – auch Freisitze an der Straße an. Im rückwärtigen Bereich an der Nordseite des Gebäudes schließen sich versiegelte Bereiche mit Abfallcontainern und Stellplätzen für 2x8 Pkw an.

Mit Ausnahme des begrünten Platzes vor dem mehrgeschossigen Gebäude findet sich eine Begrünung nur in den Randbereichen des Plangeltungsbereiches (vgl. Grünordnerische Bestandsaufnahme und -bewertung).

Nördlich und südlich der Kapellenstraße, in der Nachbarschaft des Pérols-Kreises befindet sich je eine freistehende Plakatwand bzw. Plakatwerbetafel für Fremdwerbung. Eine weitere Plakatwand ist an der Ostseite des Gebäudes Kapellenstraße 10b/c angebracht.



Gebäude Kapellenstraße 3 auf der Nordseite der Kapellenstraße von Westen



Stellplatzanlage hinter Gebäude Kapellenstraße 3 und angrenzender Gebäudebestand an der Bürgermeister-Lauck-Straße von Südosten

In der näheren Umgebung des Plangebietes südlich der Kapellenstraße grenzt überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung an, östlich der Bürgermeister-Lauck-Straße jedoch auch ein neugeschossiger Solitär und in dessen Nachbarschaft weitere viergeschossige Wohngebäude. Nordöstlich des Pérols-Kreisels erstrecken sich die Außenanlagen der Stadthalle, nördlich davon das Gelände des Graf-Stauffenberg-Gymnasiums (s. Luftbild). Nordwestlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Anwesen der Katholischen Kirchengemeinde St. Josef mit Kirchengebäude und Kindertagesstätte. Nördlich davon sowie zwischen der Kolpingstraße und der Bürgermeister-Lauck-Straße folgt weitere zweigeschossige Wohnbebauung.

4 Grünordnerische Bestandsaufnahme und -bewertung

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich des Stadtteils Flörsheim und ist in weiten Teilen bebaut bzw. wasserundurchlässig versiegelt. Nur in einigen Randbereichen sowie westlich des Pérols-Kreisel sind einige arten- und strukturarme Grünflächen vorhanden. Landschaftsplanerisch bedeutsam ist jedoch der zum Teil gut erhaltene Baumbestand, der den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen ist.



Baumbestand

- | | | |
|--------|----------------------------|--|
| 1 | Nussbaum (mehrstämmig); | Erhaltungszustand: vital - beeinträchtigt |
| 2 – 5 | Hänge-Birke; | Erhaltungszustand: beeinträchtigt - geschädigt |
| 6 – 9 | Gemeine Fichte; | Erhaltungszustand: beeinträchtigt - geschädigt |
| 10 | Spitz-Ahorn; | Erhaltungszustand: vital - beeinträchtigt |
| 11, 12 | Platane; | Erhaltungszustand: vital - beeinträchtigt |
| 13 | Rot-Ahorn; | Erhaltungszustand: vital - beeinträchtigt |
| 14 | Winter-Linde; | Erhaltungszustand: vital - beeinträchtigt |
| 15 | Spitz-Ahorn (mehrstämmig); | Erhaltungszustand: beeinträchtigt - geschädigt |



*Baumbestand an der Kapellenstraße von Westen:
Spitz-Ahorn (vorn links, Nr. 10) und zwei Platanen (Mitte, Nr. 11, und hinten rechts, Nr. 12)*



Nussbaum (Nr. 1) am Südrand des Plangebietes von Norden

5 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet überwiegend als „Sonderbaufläche, Bestand“ mit der Zweckbestimmung „Hotel“ dar.

Als benachbarte Siedlungsstruktur grenzt überwiegend die Darstellung „Wohnbaufläche, Bestand“ an.

Im Nordwesten und Nordosten grenzen „Flächen für den Gemeinbedarf, Bestand“ an. Im Nordwesten handelt es sich dabei um das Anwesen der Katholischen Kirchengemeinde St. Josef mit Kirchengebäude und Kindertagesstätte, im Nordosten um das Gelände der Stadthalle Flörsheim mit dem nördlich daran angrenzenden Schulgelände des Graf-Stauffenberg-Gymnasiums und der Sophie-Scholl-Schule.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets des Flughafens Frankfurt/Main. In diesem Gebieten ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung zwar nicht zulässig, Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen – wie hier der Fall – bleiben von dieser Regelung aber unberührt.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Quelle: Regionalverband Frankfurt-RheinMain) mit Markierung der Lage des Plangebiets (roter Kreis)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan „Herrnberg“ anzupassen, wenn dieser Rechtskraft erlangt.

6 Bestehendes Baurecht

Der Bebauungsplan „Herrnberg“ überplant den nördlichen Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „E 1“ aus dem Jahr 1968, der wegen eines Hauptsatzungsmangels nicht mehr anwendbar ist.

Dieser setzt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Herrnberg“ für die Flächen südlich der Kapellenstraße im nördlichen Abschnitt als Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO) nach § 11 BauNVO 1962 mit den Zweckbestimmungen „Hotel“ und „Läden“ fest sowie für die Ostseite des hier festgesetzten Baufensters eine „Fläche für Werbeanlagen“.

Im südöstlichen Abschnitt ist eine „Tankstelle“ festgesetzt.

Für die Flächen nördlich der Kapellenstraße setzt der Bebauungsplan „E 1“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 BauNVO 1962 mit der ergänzenden Festsetzung „Läden“ fest.



Auszug aus dem Bebauungsplan „E 1“ der Stadt Flörsheim am Main

Der südliche Abschnitt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „E 1“, der nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Herrnberg“ aufgenommen wurde, setzt ein „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO 1962 mit zweigeschossigen Hausgruppen fest.

Als Maß der baulichen Nutzung ist im Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt, mit IV

bzw. V Vollgeschossen für den Hotelkomplex und I Vollgeschoss für die Tankstelle und einen kleinen Bereich im Nordosten des Hotelkomplexes in offener Bauweise.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7 mit I bis II Vollgeschossen in offener Bauweise festgesetzt.

Die Garagen im Bereich des Sondergebietes sind als Kellergaragen zu errichten. Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß § 14 BauNVO 1962 sind unzulässig. Mit dem Boden fest verbundene Werbeanlagen sind – mit Ausnahme der v.g. „Fläche für Werbeanlagen“ (Fassade) – ebenfalls unzulässig.

Im Bereich der Ladengeschäfte sind Schriftzüge zulässig; Lichtbänder und alle sonstigen elektrisch beleuchteten Werbeflächen dürfen jedoch nicht mit Wechselschaltung versehen sein.

In beiden Gebieten sind Flachdächer vorgeschrieben.
Im Sondergebiet sind Einfriedigungen nicht zulässig.

7 Planung

Wie bereits unter Punkt 1 der Begründung ausgeführt, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Herrnberg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und eines „Urbanen Gebiets“ gemäß § 6a BauNVO im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des bisherigen Bebauungsplanes „E 1“ geschaffen werden.

Statt des im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes (Hotel, Läden, Tankstelle) südlich der Kapellenstraße und des allgemeinen Wohngebietes nördlich der Kapellenstraße soll ein eingeschränkter gebietsverträglicher Nutzungsmix zugelassen werden mit dem Schwerpunkt Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Durch den expliziten Ausschluss von Nutzungen in diesen Gebieten nördlich und südlich der Kapellenstraße sollen soziale Konfliktsituationen und Missstände, die derzeit im Plangebiet und seiner näheren Umgebung zu beobachten sind, minimiert werden.

Der Bebauungsplan „Herrnberg“ soll innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „E 1“, der wegen eines Hauptsatzungsmangels nicht mehr anwendbar ist, in allen seinen Festsetzungen ersetzen.

Der Bebauungsplan trifft im Wesentlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen sind zukünftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung

gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Teil des Geltungsbereiches, der südlich der Kapellenstraße liegt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da hier – durch die geplante Umnutzung des zuvor als Hotel und anschließend für Gemeinschaftsunterkünfte für ausländische Flüchtlinge und Spätaussiedler genutzte mehrgeschossige Gebäude in reguläre Wohnungen – zukünftig das Wohnen im Vordergrund stehen soll.

Die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie Kioske, Trinkhallen und Getränkemärkte als der Versorgung des Gebiets dienende Läden werden nicht zugelassen, um die Wohnnutzungen vor Lärmemissionen, die von gastronomischen Einrichtungen und Läden dieser Art ausgehen bzw. hervorgerufen werden können, zu schützen.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass sich der lange Zeit hier ansässige Beherbergungsbetrieb in Form des Hotels Flörsheim im Haus Herrnberg für Unruhe im ansonsten überwiegend wohnbaulich geprägten Bereich im Süden der Kernstadt gesorgt hat. Um dies zukünftig zu unterbinden, werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Arbeitnehmerunterkünfte nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

Unzulässig sind außerdem Wettannahmestellen, die einen negativen Einfluss auf das angrenzende Quartier mit einem hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern hätten.

Auch Gartenbaubetriebe würden sich an diesem Standort städtebaulich nicht einfügen und sind daher nicht zulässig.

Anlagen zur Fremdwerbung sind ebenfalls nicht zulässig.

Fremdwerbeanlagen sind gewerbliche Werbeanlagen, die unabhängig von der Stätte der Leistung werben und temporär von jedermann zu Werbezwecken genutzt werden können. Ein Beispiel hierfür sind Plakatwerbetafeln.

Die stadträumliche Wirkung kann stark durch Fremdwerbeanlagen beeinträchtigt werden, insbesondere, wenn großformatige Werbung mit der ausgeübten Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück nicht in einem sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen (Fremdwerbung) und in einer Massierung auftreten. Da im Plangebiet bereits Fremdwerbeanlagen vorhanden sind, soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, dass weitere solche Anlagen errichtet werden.

Davon zu unterscheiden sind allerdings kleinteilige Hinweisschilder auf Betriebe, die nicht unter den Begriff der Fremdwerbeanlage fallen. Solche Hinweisschilder sind von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht betroffen.

Für den Teil des Geltungsbereiches, der nördlich der Kapellenstraße liegt, wird als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Arbeitnehmerunterkünfte als Unterart der Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind auch hier nicht zulässig (vgl. Ausführungen zum WA).

Unzulässig sind außerdem auch in diesem Baugebiet Wettannahmestellen sowie bordellartige Betriebe wie gewerbliche Zimmervermittlung und Wohnungsprostitution mit negativem Einfluss auf das Quartier. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der westlich benachbarten kirchlichen Einrichtungen und der Nähe des Plangebietes zu Schulen (Graf-Stauffenberg-Gymnasium und Sophie-Scholl-Schule).

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig, da sich mit diesen Nutzungen ebenfalls nachteilige städtebauliche Wirkungen entfalten.

Anlagen zur Fremdwerbung sind hier ebenfalls nicht zulässig (vgl. Ausführungen zum WA).

Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, da in diesem Gebiet bereits Schank- und Speisewirtschaften vorherrschen, die mit diesem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden und daher eine Wohnnutzung in diesem, durch Besucherverkehr stark frequentierten Bereich ohne die dadurch hervorgerufenen Störungen nur eingeschränkt möglich wäre.

Überbaubare Grundstücksfläche

Als ergänzende Festsetzung zur baulichen Nutzung wird die überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Im Urbanen Gebiet orientiert sich deren Verlauf an der Festsetzung im Bebauungsplan „E 1“ und dem Bestand, im allgemeinen Wohngebiet werden die beiden bisherigen Bauflächen zu einem größeren Baufenster vereinigt, um Bauwilligen für zukünftige Bauvorhaben mehr Spielraum auf der weitgehend versiegelten Fläche zu geben.

Grünordnerische Festsetzungen

Da in den Randbereichen des Plangebietes gut erhaltene, ältere Laubbäume vorhanden sind, werden diese im Bebauungsplan aufgrund ihrer ökologischen Funktion und Bedeutung für das Stadtbild als zu erhalten festgesetzt. Zur langfristigen Bestandssicherung ist pro zu erhaltenden Baum eine begrünte Baumscheibe von mindestens 25 m² zu gewährleisten, die durch entsprechende Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen ist, sollte eine vollständige Begrünung nicht möglich sein. Darüber hinaus ist bei Baumaßnahmen die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu beachten.

Bei Abgängigkeit der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind diese durch standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu ersetzen. Hierfür ist in den Bebauungsplan eine Vorschlagsliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufgenommen worden.

Als landesrechtliche Festsetzung wird ergänzend aufgenommen, dass die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig; Ausnahmen bilden die Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, Garagenzufahrten sowie Flächen

für Hauseingänge. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsver-
dämmung.

Zur Vermeidung von „Schottergärten“ und damit zum Schutz und zum Erhalt der
Biodiversität und der Bodenfunktionen ist in beiden Baugebieten außerdem – mit
Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports, Garagenzufahrten
sowie Flächen für Hauseingänge – der Einbau von Splitt-, Stein-, Kies- und
Schotterflächen nicht zulässig. Unzulässig ist vor diesem Hintergrund auch der
Einbau von Folien zur Aufwuchsverdämmung.

Sonstige Festsetzungen

Aus gestalterischen Gründen sind Mülltonnen und Müllbehälter in Schränken
oder in geschlossenen Räumen unterzubringen bzw. als Gruppenanlagen im
Freien durch bauliche Maßnahmen der Sicht zu entziehen, durch Hecken zu um-
pflanzen oder intensiv mit geeigneten Kletterpflanzen einzugrünen. Zu diesem
Zweck wird eine Vorschlagsliste für geeignete Rank- und Kletterpflanzen in den
Bebauungsplan aufgenommen. Dem derzeitig unschönen Anblick von freistehen-
den Mülltonnen und offen einsehbaren Müllsammelplätzen soll damit entgegen-
gesteuert werden.

Während Anlagen zur Fremdwerbung gänzlich ausgeschlossen werden, sind die
Anlagen für die Eigenwerbung (an der Stätte der Leistung) ausschließlich an Ge-
bäuden zulässig. Zum Schutz der Nachbarschaft und des Verkehrs sind Werbe-
anlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form/Aus-
führung nicht zulässig.

Ebenfalls aus gestalterischen Gründen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe
von 2,0 m und nur in Form von Laubgehölzhecken und offenen Zäunen zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

In den Bebauungsplan werden Hinweise auf den Schutz von Versorgungsleitun-
gen und den Bodenschutz sowie auf die Meldepflicht bei Fund von Bodendenk-
mälern gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), Bodenbelas-
tungen und Kampfmitteln aufgenommen.

Als Empfehlung werden die bereits vorab genannten Vorschlagslisten für einhei-
mische und standortgerechte Bäume und Sträucher sowie für Rank- und Kletter-
pflanzen aufgenommen.

8 Verkehrliche Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet wird hauptsächlich durch die am Ostrand verlaufende Bürger-
meister-Lauck-Straße und die das Plangebiet durchschneidende Kapellenstraße
erschlossen. Der Pérols-Kreisel bildet den Kreuzungsbereich dieser beiden Stra-
ßen. Am Westrand des Plangebietes verlaufen außerdem die Kettelerstraße und
als Einbahnstraße die Kolpingstraße, die beide von der Kapellenstraße abzwei-
gen und die angrenzenden Wohngebiete erschließen.

Die Bürgermeister-Lauck-Straße mündet ca. 250 m südlich des Plangebietes in die Bundesstraße 519 mit Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Stellplätze können – wie bisher auch – auf den Grundstücken im Plangebiet geschaffen werden, teilweise auch in Form von Tiefgaragenstellplätzen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet wird insbesondere durch die RMV-Buslinien 809 (in der Bürgermeister-Lauck-Straße, nächstgelegene Haltestelle „Stadthalle/Schulzentrum“ nördlich des Pérols-Kreisels) und 819 (in der Kapellenstraße, nächstgelegene Haltestelle „Kapellenstraße“ Ecke Kettelerstraße westlich des Pérols-Kreisels und „Stadthalle/Schulzentrum“ östlich des Pérols-Kreisels) erschlossen. Außerdem verkehren hier die Linien 1, 817 und 818.

9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über die bestehende angrenzende Infrastruktur, die bereits im Rahmen der Umsetzung des Ursprungsbebauungsplanes „E 1“ und der umliegenden Baugebiete geschaffen worden ist, gewährleistet werden.

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch Anschluss an das bestehende Wasserversorgungsnetz sichergestellt. Sowohl die Versorgung mit Trink- bzw. Löschwasser als auch die Entwässerung erfolgt durch die Stadtwerke Flörsheim am Main.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Löschwasserversorgung von 96 m³/h nach W 405 über die im Umkreis von 300 m vorhandenen Hydranten gewährleistet. Der Druck in den dortigen Wasserleitungen beträgt ca. 4 bis 4,5 bar.

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird der Abwasserreinigungsanlage Flörsheim zugeleitet.

Das Plangebiet ist in den grundlegenden Entwässerungsplanungen der Stadt berücksichtigt. Durch die Planung besteht auch keine wesentliche Siedlungszunahme, sodass auf eine ausführliche Darlegung der Belange der Wasserwirtschaft in diesem Bebauungsplan verzichtet werden kann.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Trinkwasserschutz-, Heilquellenschutz- oder festgestellten Überschwemmungsgebiete.

10 Bodenschutz / Kampfmittel

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan teilte das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV / Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz mit, dass in der Altflächendatei nachfolgende Eintragungen zu Altstandorten im Plangebiet vorhanden sind. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens seien bisher nicht bekannt.

ALTIS Nr.	Straße	Firma	Status
436.004.010-001.179	Kapellenstraße 3	TAXI-Zentrale Flörsheim	Adresse / Lage überprüft (validiert)
436.004.010-001.151	Haus Herrnberg 1	G.b.R. [REDACTED]	Adresse / Lage überprüft (validiert)
436.004.010-001.107	Bürgermeister-Lauck-Straße 53	[REDACTED] GmbH Tankstelle, Einzelhandel, Autowaschanlage	Adresse / Lage überprüft (validiert)

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen teilte im Rahmen des Beteiligungsverfahrens Folgendes mit:

„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände im Bereich von ehemaligen Flak-Stellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

[...] Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

[...] Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

[...]

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst- weiterhin auf eigene Kosten übernehmen.“

11 Eingriffsregelung und Umweltprüfung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die nicht schon bereits erfolgt sind oder bislang zulässig waren, sodass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sowohl eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfallen.

Die für den Bebauungsplan anzuwendenden Regelungen des Baugesetzbuches sehen zudem vor, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

12 Städtebauliche Daten

Nettobauland WA	ca. 0,55 ha
Nettobauland MU	ca. 0,16 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,05 ha
Geltungsbereich	ca. 0,76 ha