

Stadt Flörsheim am Main
Stadtteil Weilbach

Bebauungsplan
„Raunheimer Straße“

B e g r ü n d u n g

Verfahren nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_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.: PB80047-P
Bearbeitet: Mai 2020

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Verfahren nach § 13b BauGB	3
3 Beschreibung des Plangebietes	4
3.1 Lage des Plangebietes	4
3.2 Geltungsbereich	4
3.3 Bestandsbeschreibung	5
4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Baurecht	8
5 Planung.....	9
6 Immissionsschutz.....	16
7 Artenschutz	17
8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.....	17
9 Umweltprüfung.....	17
10 Städtebauliche Daten.....	18
11 Kosten.....	18

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Februar 2020
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 7. Oktober 2019
- Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 10. Oktober 2019

1 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung eines Wohngebietes im Stadtteil Weilbach geschaffen werden. Mit der Planung soll der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Flörsheim am Main Rechnung getragen werden. Das ca. 0,48 ha große Plangebiet wird derzeit überwiegend als Gartenland genutzt und grenzt unmittelbar an den nordwestlich bestehenden Siedlungsbereich an der Schillerstraße bzw. an der Raunheimer Straße (L 3366) an.

Die an das geplante Baugebiet angrenzenden Abschnitte der Schillerstraße im Nordosten und der Raunheimer Straße (L 3366) im Südwesten werden in die Planung einbezogen. Innerhalb der Parzelle der Landesstraße ist der barrierefreie Umbau der dort vorhandenen Bushaltestellen vorgesehen, für die der Bebauungsplan ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft.

Gemäß Aufstellungsbeschluss vom 12.09.2019 erhält der Bauleitplan die Bezeichnung „Raunheimer Straße“.

2 Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 03.05.2017 in Kraft getreten sind. Danach gilt § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) bis zum 31. Dezember 2019 (förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen) entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang gebaute Ortsteile anschließen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 12.09.2019 gefasst. Nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im hier vorliegenden Fall umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 4.830 m², wovon die eigentliche Baugebietsfläche ca. 3.278 m² umfasst. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 festgesetzt werden. Insgesamt resultiert hieraus eine zulässige Grundfläche von ca. 1.311 m².

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 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

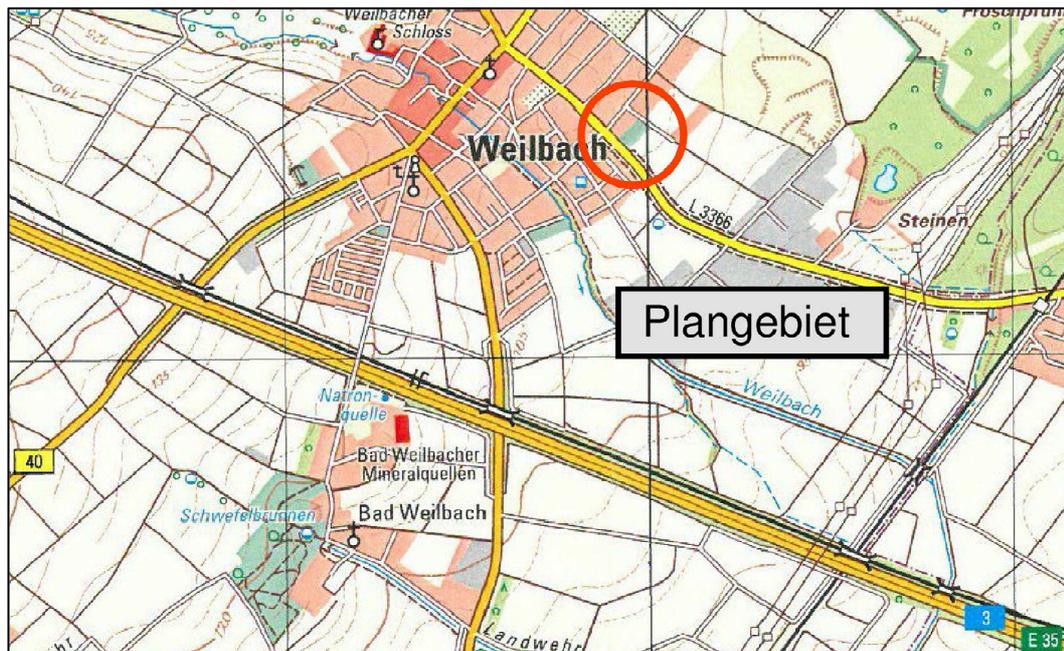
Damit liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens und insgesamt auch die Voraussetzungen nach § 13b BauGB vor.

Dementsprechend wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 2a BauGB (vgl. Kap. 9 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 Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteils Weilbach, südöstlich der Jahnturnhalle, und schließt sich an den Wohnsiedlungsbereich des Stadtteils an.

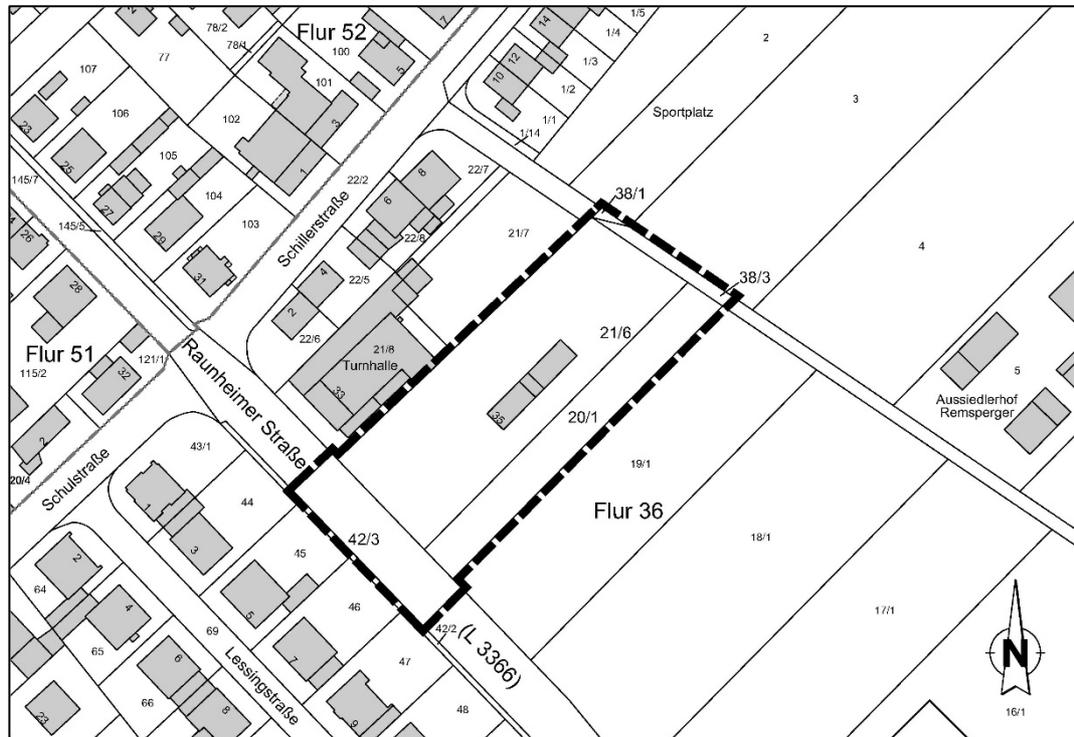


Ausschnitt aus der Topographischen Karte (TK 25, Blatt 5916, unmaßstäblich) mit Markierung der Lage des Plangebietes

3.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Weilbach, Flur 36, die Flurstücke Nr. 20/1 und 21/6 sowie Teile der Wegeparzellen Nr. 38/1 und 38/3 (Schillerstraße) und Nr. 42/3 (Rauheimer Straße) und ist im Einzelnen aus dem nachfolgenden Katasterauszug ersichtlich. Der Geltungsbereich hat somit eine Fläche von ca. 0,48 ha.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches orientiert sich an der Abgrenzung der Wohnbauflächendarstellung im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (vgl. Kap. 4).



Auszug aus dem Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rauheimer Straße“

3.3 Bestandsbeschreibung



Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Das Plangebiet betrifft das Grundstück einer Gärtnerei, deren Nutzung aufgegeben wurde. Auf dem Grundstück ist ein Gehölzbestand verblieben, der im Einzelnen der Bestandskarte entnommen werden kann, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist. Zentral gelegene Gewächshäuser sind als Gebäudebestand verblieben.



Südostrand des Plangebietes

Am Südwestrand des Plangebietes verläuft die Raunheimer Straße (L 3366), an die sich die Gärten der zweigeschossigen Wohnhausbebauung an der parallel zur Raunheimer Straße verlaufenden Lessingstraße anschließen.

An der Raunheimer Straße befinden sich in Höhe des geplanten Baugebietes zwei Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Busse halten teils auf der Fahrbahn und teils auf dem asphaltierten bzw. geschotterten Gehweg. Die Warteflächen sind lediglich durch eine Markierung vom Gehweg und der Fahrbahn abgesetzt.



Raunheimer Straße (L 3366) mit Bushaltestellen am Südwestrand des Plangebietes

Dem Plangebiet unmittelbar nordwestlich benachbart befindet sich die Jahnturnhalle mit einem rückwärtig gelegenen, überwiegend geschotterten Platz und begleitenden Sportanlagen auf der nordöstlichen Seite der Schillerstraße.



Jahnturnhalle von Nordosten (Schillerstraße)

Nordwestlich der Jahnturnhalle und der Sportanlagen erstrecken sich weitere Siedlungsbereiche des Stadtteils Weilbach entlang der Schillerstraße.



Schillerstraße am Nordostrand des Plangebietes

Südöstlich des Plangebietes schließen sich Ackerflächen an. In einer Entfernung von ca. 350 m weiter im Südosten liegt das Gewerbegebiet Weilbach mit Betrieben für Produktion, Handel und Logistik.

Ca. 60 m östlich befindet sich ein Aussiedlerhof. Daran schließt sich nordöstlich das Landschaftsprojekt „Haus des Dichters“ des Regionalparks RheinMain an.

Das Plangebiet ist weitgehend eben; es ist ein Höhenunterschied von ca. 1 m zwischen Nordwest- und Südrand zu verzeichnen.

Das Plangebiet liegt – wie auch der gesamte Siedlungsbereich des Stadtteils Weilbach – in der Zone III eines Wasserschutzgebietes, aber nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

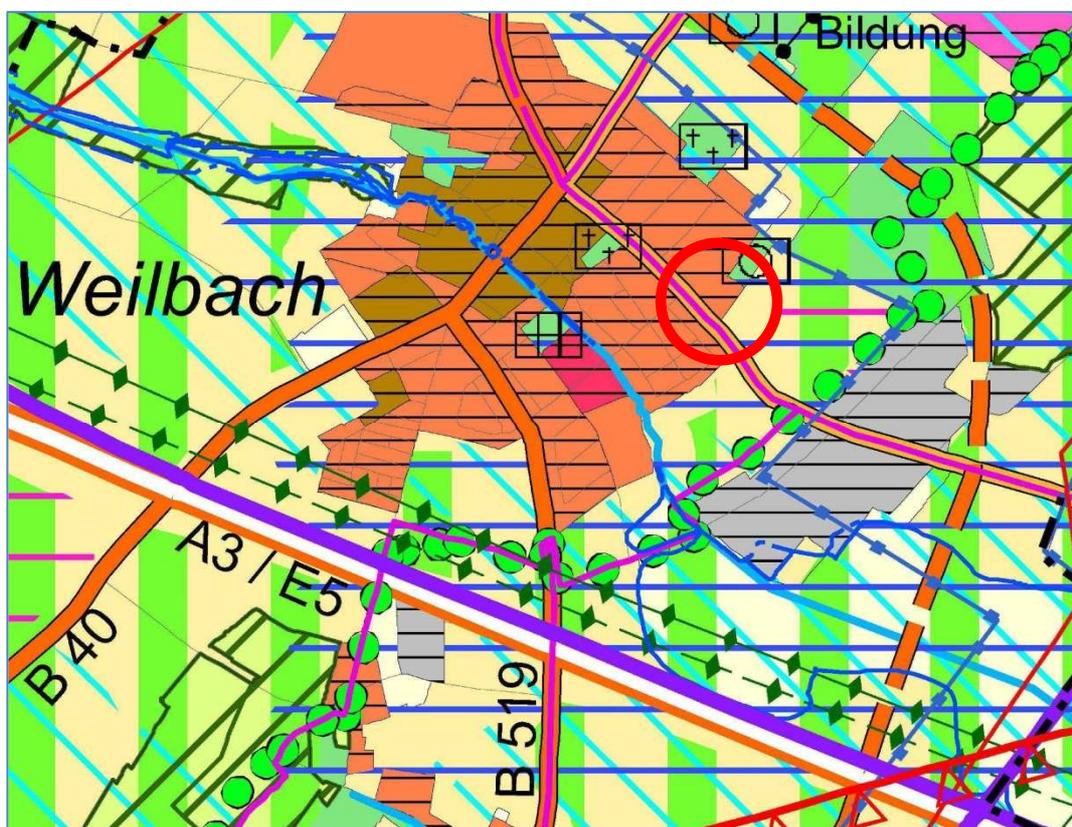
Es befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten und nicht in der Nähe von europäischen Schutzgebieten.
Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Weilbacher Kiesgruben“ liegt ca. 1 km entfernt nordöstlich des Plangebietes.

4 Übergeordnete Planungen und bestehendes Baurecht

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain stellt das Plangebiet überwiegend als Teil einer „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Das Plangebiet ist zudem Teil eines „Vorbehaltsgebietes oberflächennaher Lagerstätten“, dessen Begrenzung auf der Raunheimer Straße verläuft.

Die Raunheimer Straße (L 3366) wird als „Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand“ dargestellt.

Im Südosten grenzt ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ an, im Nordosten eine „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“.



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes des Flughafens Frankfurt/Main.

Aufgrund der v.g. Ausführungen ist dieser Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 entwickelt anzusehen.

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan; es stellt sich als Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) dar.

5 Planung

Gemäß der Zielsetzung sollen durch diesen Bebauungsplan in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung eines Wohngebietes im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung geschaffen werden.

Insgesamt sind ca. 17 Wohneinheiten geplant. Vorgesehen ist die Errichtung einer Wohnanlage bestehend aus 3 Häusergruppen mit jeweils fünf bis sechs Wohneinheiten zzgl. einer Heiztechnikzentrale für die gesamte Wohnanlage.



Wohngebiet Raunheimer Straße, Lageplan (Quelle: Traumhaus AG, Wiesbaden, 19.05.2020)

Innerhalb der Parzelle der Raunheimer Straße (L3366) ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens zudem der barrierefreie Umbau der dort vorhandenen Bushaltestellen vorgesehen.

Im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Einschränkend werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen. Diese Anlagen und Nutzungen würden dem Zweck der Planung und der Lage des Plangebietes am Siedlungsrand – im Übergang zur freien Landschaft – widersprechen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (u.a. Terrassen und Gartenhütten) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf.

Zur Begrenzung der tatsächlich möglichen Gebäudehöhen wird die zulässige Traufaußenwandhöhe bis zum Anschnitt mit der Dachfläche auf höchstens 7 m festgesetzt; ausnahmsweise kann das Maß auf 9,5 m erhöht werden, wenn das obere Geschoss höchstens $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist und mit Flachdach ausgeführt wird.

Bei Satteldächern wird die zulässige Firsthöhe auf 11 m begrenzt.

Die genannten Maße beziehen sich auf das in der Planzeichnung vermessungstechnisch durch Höhenlinien festgestellte natürliche Gelände.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Vor dem Hintergrund einer intensiven Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen Wohngebäude (WEG-Teilung) im Rahmen einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO realisiert werden. Die dafür durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster erlauben Baukörper bis zu einer Länge von ca. 34 m entlang der Raunheimer Straße.

Terrassen bzw. Terrassen mit Bedachungen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,9 m überschreiten.

Nebenanlagen

Je Wohneinheit ist eine Gartenhütte mit einer Grundfläche von maximal 2,5 x 2,0 m und einer Höhe von maximal 2,5 m für die Unterbringung von Gartengeräten etc. zulässig. Für die einheitliche Gestaltung der Gartenhütten ist eine Regelung in den Kaufverträgen vorgesehen.

Die Gartenhütten werden als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in der Planzeichnung nicht gesondert festgesetzt.

Stellplätze

Zur Regelung des ruhenden Verkehrs werden „Flächen für Stellplätze (St)“ und „Flächen für überdachte Stellplätze (Ga)“ innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, die konzentriert unmittelbar an der geplanten privaten Erschließungsstraße (s. Pkt. Verkehrliche Erschließung) angeordnet werden. Hierdurch können die verbleibenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen von derartigen baulichen Anlagen frei bleiben, zugunsten von Freiflächen, Freisitzen und Begrünungsmaßnahmen. Fahrradstellplätze werden als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche nicht gesondert festgesetzt.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Raunheimer Straße wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Die Teilflächen der Raunheimer Straße, die für den Ausbau der barrierefreien Bushaltestellen einschließlich der Anpassung an die vorhandenen Verkehrsflächen benötigt werden, werden jeweils als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - barrierefreie Bushaltestelle“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Schillerstraße wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bis zu der geplanten privaten Erschließungsstraße ebenfalls als „Öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt, deren schmalere Verlängerung in Richtung Aussiedlerhof als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr, Wohnweg“.

Private Verkehrsflächen

Die am Nordwestrand des Plangebietes geplante Erschließungsstraße und der Verbindungsweg zwischen dieser und der Raunheimer Straße werden als „Private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Einhaltung der Regionalplanerischen Dichtewerte

Nach Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplanes Südhessen 2010 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen bestimmte Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland einzuhalten.

Für die im Main-Taunus-Kreis als Verdichtungsraum zugrunde zu legende „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ werden 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar vorgegeben.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf weist ein Bruttowohnbauland von ca. 0,4 ha aus. Es können ca. 17 Wohneinheiten realisiert werden. Somit ergibt sich ein rechnerisch ermittelter Wert von aufgerundet 43 Wohnungen je Hektar.

Das geplante Wohngebiet hält damit die Dichtevorgaben des Regionalplanes ein.

Grünordnerische und sonstige Festsetzungen

Neben der Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten soll innerhalb des Plangebietes auch eine angemessene Siedlungsein- und -durchgrünung erfolgen und langfristig sichergestellt werden.

Die nicht überbaubaren bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind daher vollständig zu begrünen, mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Dafür wird eine Vorschlagsliste mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Ortsrandeingrünung soll insbesondere am Südostrand des Plangebietes im Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen realisiert werden. Daher wird hier eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, auf der eine geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzunehmen und im Bestand zu unterhalten ist. Auch hier wird auf die empfohlene Vorschlagsliste verwiesen.

Zwei Bestandsbäume (Hainbuchen) am Ende der geplanten privaten Erschließungsstraße werden zur Erhaltung festgesetzt. Sie sind bei Abgängigkeit durch einheimische und standortgerechte Laubbäume zu ersetzen. Die Fläche, auf der die Bestandsbäume stehen, wird als „Private Grünfläche - Spielplatz“ festgesetzt.

Entlang der Raunheimer Straße werden sechs anzupflanzende Laubbäume festgesetzt, entlang der geplanten privaten Erschließungsstraße drei, zwischen den überdachten Stellplätzen und der mittleren Hausgruppe zwei und am Südostrand des Plangebietes hinter den überdachten Stellplätzen zwei weitere Laubbäume. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten, die alle innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche liegen und von denen bis zu 5 m abgewichen werden kann, ist jeweils ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (z.B. gemäß Vorschlagsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm und durchgehendem Leittrieb zu pflanzen und dauerhaft im Bestand zu erhalten.

Zu Einfriedungen wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt, dass diese bis zu einer Höhe von 1,5 m und nur in Form von Laubgehölzhecken und offenen Holzzäunen zulässig sind. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn diese in eine Hecke integriert werden. Um der Sicherung von Austauschfunktionen Rechnung zu tragen, sind Einfriedungen ohne Mauersockel zu errichten und nur mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm und Punktfundamenten zulässig. Dadurch wird Kleintieren, insbesondere der lokalen Kleinsäugerfauna die Möglichkeit gegeben, diese Einfriedungen zu passieren. Die festgesetzte Schallschutzwand (vgl. Kap. 6 Immissionsschutz) ist von den vorstehenden Regelungen ausgenommen.

Da im Wohngebiet ausschließlich Wohnhäuser in Form von Reihenhäusern realisiert werden sollen, sind Einfriedungen als Sichtschutzwände zwischen Terras-

sen ausnahmsweise zulässig, wenn diese eine Höhe von 2 m und eine Gesamtlänge von 3 m nicht überschreiten.

Nachrichtliche Übernahme

In den Bebauungsplan wird nachrichtlich übernommen, dass das Plangebiet in der Schutzzone III der Trinkwassergewinnungsanlagen „Pumpwerk Hattersheim I mit Zusatzanlage 2“ der Hessenwasser GmbH & Co. KG liegt und die entsprechende Verordnung zu beachten ist.

Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass sich aus der planungsrechtlichen Festsetzung zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB auch die Geländeoberfläche im Sinne von § 2 Abs. 5 HBO ergibt.

Aus Gründen des Artenschutzes wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Gehölzen, die für die Realisierung der Bebauung unvermeidbar ist, außerhalb der Brut- und Setzzeit, also zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar erfolgen muss.

Aus ökologischen und gestalterischen Gründen wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Zum Schutz von Versorgungsleitungen sind bei Erdarbeiten ggf. die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bei Baumpflanzungen ist hier 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.

Außerdem werden Hinweise auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), beim Fund von schädlichen Bodenveränderungen und beim Fund von Kampfmitteln in den Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Raunheimer Straße geprüft. Von Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement wurde einem Anschluss der privaten Erschließungsstraße an die Raunheimer Straße als klassifizierte Straße jedoch nicht zugestimmt. Um die geplante Bebauung entlang der Raunheimer Straße sowie um die Errichtung der barrierefreien Bushaltestellen zu ermöglichen, müsse zudem die Ortsdurchfahrtsgrenze entsprechend verlegt werden, da ansonsten die Bauverbotszone entlang der freien Strecke der Landesstraße zu beachten sei.

Die Stadt Flörsheim am Main wird daher einen Antrag auf Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze stellen.

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes soll insofern über die am Nordoststrand des Plangebietes bereits vorhandene Schillerstraße erfolgen, von der die geplante private Erschließungsstraße abzweigt.

Die Erschließungsstraße verläuft direkt entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze und ist als private Verkehrsfläche in einer Breite von 6 m mit einer Wendeanlage an deren Ende und einer sich daran anschließenden Stellplatzanlage als Mischverkehrsfläche vorgesehen.

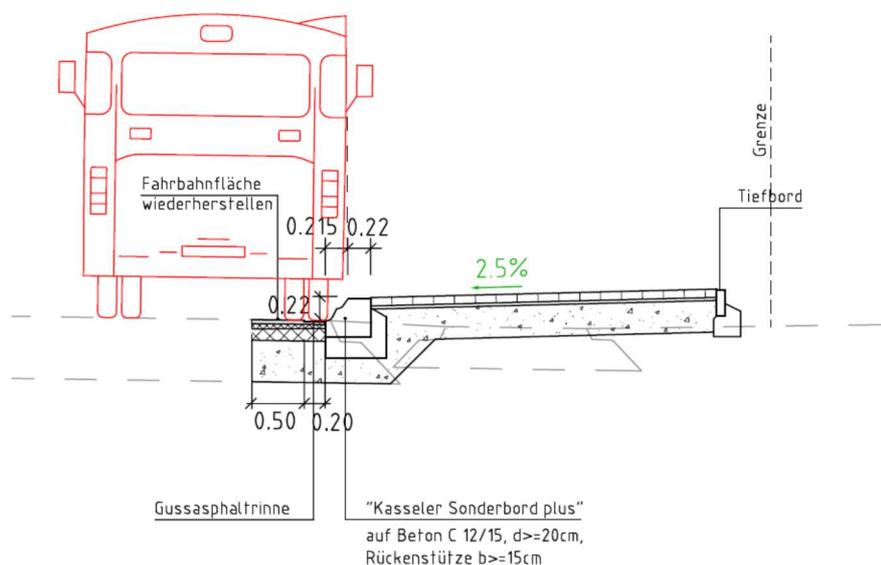
Von der Wendeanlage führt ein Verbindungsweg weiter zur Raunheimer Straße (L 3366). Ein Wohnweg am Südostrand des Plangebietes, der sich entlang der Lärmschutzwand fortsetzt, erschließt die rückwärtig gelegenen Hausgärten der Hausgruppen.

Die erforderlichen Stellplätze (gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Flörsheim am Main 2 Stellplätze je Wohnung) werden entlang der privaten Erschließungsstraße nachgewiesen. Es sind daher 19 überdachte und 15 weitere Stellplätze geplant. Gemäß Stellplatzsatzung müssen mindestens 10% der Stellplätze mit einer Einrichtung zum Aufladen von Elektrofahrzeugen (E-Stellplatz) ausgestattet sein. Die im Bebauungsplan im Bereich der Stellplätze festgesetzten anzupflanzenden Bäume werden auf die Pflanzverpflichtung gemäß § 6 Abs. 6 der Stellplatzsatzung angerechnet.

Die Raunheimer Straße (L 3366) mündet im Zentrum von Weilbach in die Bundesstraße B 519, die in nördlicher Richtung weiter zur A 66 verläuft und in südlicher Richtung die Kernstadt anbindet. In östlicher Richtung führt die L 3366 nach Hattersheim Eddersheim.

Bau der barrierefreien Bushaltestellen

In der Raunheimer Straße werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neue barrierefreie Bushaltestellen entstehen.



Querschnitt der geplanten Bushaltestelle am Nordostrand der Raunheimer Straße
(Quelle: Dieter Müller Ingenieurdienstleistungen, Mainz, August 2017)

Bedingt durch fehlende Bordsteinkanten ist derzeit ein- und Ausstieg, insbesondere für Mobilitätsbehinderte, sehr problematisch. Durch den Einbau von Sonderbordsteinen und Leitplatten für Sehbehinderte wird ein barrierefreier Ausbau gewährleistet.

Die Brutto-Baukosten für den Umbau der Haltestellen betragen gemäß Kostenberechnung des Ingenieurbüros von 2017 jeweils ca. 28.000 €.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des geplanten Baugebietes soll über die in der Schillerstraße bzw. in dem Weg zur Jahnturnhalle und in der Raunheimer Straße bestehenden Leitungen erfolgen. Die erforderlichen Anschlussleitungen werden in der geplanten privaten Erschließungsstraße verlegt.

Für die Gebäudebeheizung ist eine zentrale Energieversorgung vorgesehen. Auf den geplanten Standort der dafür erforderlichen Heiztechnikzentrale am Nordwestrand der südwestlichen Hausgruppe wird im Bebauungsplan hingewiesen.

In der Schillerstraße befinden sich sowohl eine Wasserversorgungsleitung als auch eine Mischwasserkanalisation. Eine entsprechende Entwässerung ist auch im neuen Plangebiet vorgesehen.

Über die Raunheimer Straße kann das Plangebiet mit Strom und Gas erschlossen werden.

Der Hausmüll soll zentral am Nordrand des Plangebietes gesammelt werden. Der dort geplante Müllsammelplatz kann von dem Müllfahrzeug über die Schillerstraße angefahren werden. Ein Wendemanöver ist an dieser Stelle nicht erforderlich, da das Müllfahrzeug zum Aussiedlerhof weiterfährt.

Auf den für den Müllsammelplatz vorgesehenen Standort innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan hingewiesen.

6 Immissionsschutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, bei der die Geräuscheinwirkungen, die sich aus den Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes ergeben können, ermittelt und bewertet werden. Es ist mit verkehrsbedingten Schallimmissionen aus der im Südwesten des Plangebiets verlaufenden Raunheimer Straße und mit Fluglärm des Flughafens Frankfurt zu rechnen.

Zur Sicherung des Schallschutzes für die Außenwohnbereiche wird eine Schallschutzwand mit einer nach Schallgutachten noch zu definierenden Höhe in den Bebauungsplanvorentwurf aufgenommen.

Zudem sind Geräuscheinwirkungen aus den in nordwestlicher Nachbarschaft des Plangebietes liegenden Sportanlagen der TG Weilbach mit Sporthalle, Vereinsgaststätte und einem Leichtathletikfeld zu erwarten.

Sollten die Geräuscheinwirkungen an den vorgesehenen schutzwürdigen Nutzungen zu Konflikten führen, werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Artenschutz

Für die Erfassung im Plangebiet evtl. vorhandener wertrelevanter Tiergruppen werden im Laufe des weiteren Verfahrens faunistische Erhebungen mit anschließender Artenschutzprüfung gemäß Hessischem Leitfaden durchgeführt.

Nach einer ersten Einschätzung sind eine Revierkartierung der Vögel, eine Untersuchung der Bäume auf Baumhöhlen und sonstige potenzielle Lebensstätten sowie eine Kartierung von Fledermäusen und Reptilien (Schwerpunkt Zauneidechse) notwendig.

Da in mögliche Lebensstätten des Feldhamsters im Ackerland nicht eingegriffen wird, kann auf eine Untersuchung dieser Art voraussichtlich verzichtet werden.

8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Zudem ist zu ermitteln, inwieweit die auf der Grundlage des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Wie in Kapitel 2 bereits dargelegt, erfolgt das Aufstellungsverfahren für diesen Bebauungsplan nach den Vorgaben des § 13b BauGB, der wiederum auf das Verfahren nach § 13a BauGB verweist. So gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung und entsprechend auch auf gemäß § 13b BauGB in das beschleunigte Verfahren einbezogenen Außenbereichsflächen zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt.

9 Umweltprüfung

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, regelt § 13b BauGB unter Verweis auf 13a BauGB, dass Bebauungspläne unter bestimmten Voraussetzungen in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Somit wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie auch von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

10 Städtebauliche Daten

Nettobauland:	ca. 3.278 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 533 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - barrierefreie Bushaltestelle:	ca. 184 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg, landwirtschaftlicher Verkehr, Wohnweg:	ca. 123 m ²
Private Verkehrsfläche:	ca. 612 m ²
Private Grünfläche - Spielplatz:	ca. 100 m ²
Plangebiet insgesamt:	ca. 4.830 m²

11 Kosten

Regelungen zu den Kosten der Bauleitplanung ergeben sich aus den vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Weiß Wohnprojekte GmbH, Hofheim a. Ts.

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, Februar 2020
- Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 7. Oktober 2019
- Abfalltechnische Untersuchung, Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH, Wiesbaden, 10. Oktober 2019