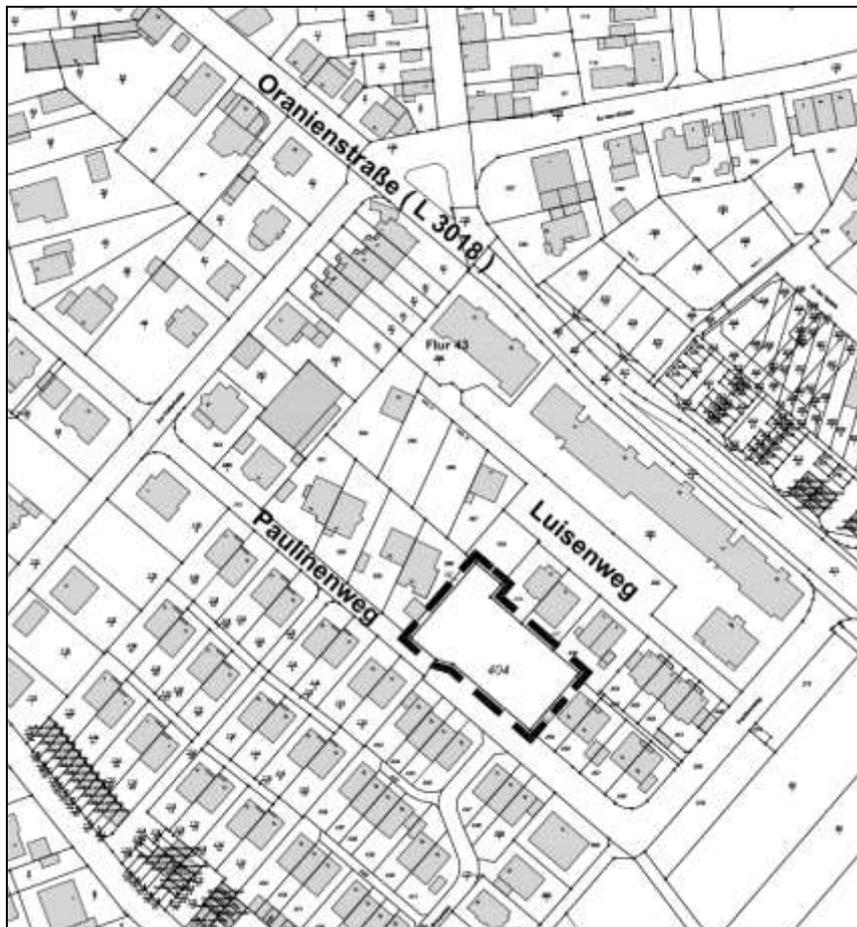


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4
„Südlich zu den Eichen“ (Paulinenweg)

Begründung



**Begründung der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 59-4 „Südlich zu den Eichen“ Paulinenweg
Stadt Hofheim am Taunus**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgegenstand und Plangebiet	2
1.1 Anlass und Erforderlichkeit	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderung	3
1.3 Planungsvorgaben der übergeordneten Planungsebenen	3
2. Planinhalte und Festsetzungen	4
2.1 Art und Maß der Nutzung	4
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
2.3 Erschließung	6
3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9
4. Auswirkungen der Planung	11
5. Umweltbelange/Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	11

Anlagen: Planzeichnung

1. Planungsgegenstand und Plangebiet

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 59-4 „Südlich zu den Eichen“ hat seit dem 19.09.2009 Rechtskraft. Ziel dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 war die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung einer Wohnbebauung. Nach dem zuvor gültigen Bebauungsplan Nr. 59 war der Bereich der 4. Änderung als Mischgebiet ausgewiesen, um Nutzungskonflikte mit den ehemaligen Gewerbestandstücken zu vermeiden. Etwa die Hälfte des Plangebiets des Bebauungsplanes Nr. 59-4 ist inzwischen mit Doppel- und Reihenhäusern bebaut.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 sollen nun für das verbleibende Grundstück mit einer Fläche von ca. 1.230 m² die Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Hierzu ist es erforderlich, die bisherige Eingrenzung von 2 Wohneinheiten je Gebäude zu erhöhen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich hier um eine Fläche im besiedelten Bereich, bzw. um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt. Aufgrund der geringen Größe des Planbereiches unterliegt die Änderung keiner förmlichen Umweltprüfung.

Der Bebauungsplan Nr. 59 wurde bereits in mehreren Teilbereichen geändert, da die Erfahrung der zurückliegenden Jahre gezeigt hatte, dass die ehemals verfolgte städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht mehr mit einer heute anstehenden wirtschaftlichen Baulandentwicklung in unserem Raum in Einklang steht. Entsprechend ist in der Stadtverordnetenversammlung am 22.05.2002 der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 59 gefasst worden. Auf der Grundlage dieses Beschlusses ist zwischenzeitlich die 2. Änderung (Oranienstraße) mit Rechtskraft seit dem 17.07.2004, die 3. Änderung (Ammerweg) mit Rechtskraft seit dem 17.07.2006, die 4. Änderung (Paulinenweg / Im Birkenfeld) mit Rechtskraft seit dem 19.09.2009 sowie die 6. Änderung (In der Spilsit) mit Rechtskraft seit dem 02.07.2011 und die 7. Änderung (Teilbereiche A und B) mit Rechtskraft seit 13.06.2014 und 24.04.2015 erfolgt

Die Planerforderlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 ist konkret mit der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum begründet.

Der Regionalverband Frankfurt/Rhein/Main hat in einer Wohnungsbedarfsprognose jeweils für seine 75 Mitgliedskommunen bis zum Jahr 2030 insgesamt einen Bedarf von gut 184.000 Wohnungen ermittelt. Dieser jetzt vielfach thematisierte Wohnflächenbedarf wurde bereits im Jahr 2012 durch ein vom Institut Wohnen und Umwelt erstelltes Wohnraumkonzept für die Stadt Hofheim aufgeführt. Danach wird hier ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 2.000 bis 2.500 Wohneinheiten bis 2020 prognostiziert. Im Bereich des mittelgroßen Geschosswohnungsbaus wird mittelfristig von einer zunehmenden Angebotsknappheit ausgegangen. Dies bestätigt auch die Nachfragen und Wartelisten der Hofheimer Wohnungsbau, die zudem der alleinige Anbieter von sozial gefördertem Wohnraum in Hofheim ist.

Dieser Wohnflächenbedarf soll nach den gesetzlichen Vorgaben vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Da die Stadt Hofheim nicht über innerstädtische Brachen oder Konversionsflächen verfügt, ist die Innenentwicklung in erster Linie über die Aktivierung von Baulücken möglich. Hier kann die Stadt Hofheim jedoch hinsichtlich der Verfügbarkeit nur auf die städtischen Grundstücke zurückgreifen. Im Gegensatz zu der Entwicklung von Baugebieten im Außenbereich (z.B. Marxheim II) ist die Aktivierung dieser Innenbereichspotenziale kurzfristig möglich. Aufgrund der hohen Anforderungen im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Herstellung einer aufwendigen Erschließung können hier die erforderlichen Wohnflächen nur mittel- bis langfristig zur Verfügung gestellt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 bezieht sich auf das Flurstück 404 in der Flur 43, Gemarkung Langenhain. Das bisher unbebaute Grundstück liegt am südlichen Ortsrand und wird im Südwesten durch den Paulinenweg begrenzt.

1.3 Planungsvorgaben

Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbands

Der RegFNP stellt an dieser Stelle Wohnbaufläche, Bestand bzw. Vorranggebiet Siedlung, Bestand dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 59-4 entspricht mit der Festsetzung „Wohnbaufläche“ somit der Darstellung im wirksamen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP).



Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan/ RegFNP

Siedlungsdichte

Im Regionalplan/RegFNP sind Formulierungen zu Siedlungsdichten enthalten (Ziel Z3.4.1-9). Genannt werden die folgenden Siedlungsdichten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland.

Bisher wurde aufgrund der Empfehlungen des Regierungspräsidiums Darmstadt auf ein Prüfschema für regionale Dichtewerte zurückgegriffen. Inzwischen weist der RP auf eine aktuelle Rechtsprechung vom Oktober 2016 bezüglich der Dichtewerte hin.

In der angeführten Rechtsprechung vertritt der Hessische VGH die Auffassung, dass die im Regionalplan/RegFNP formulierten Dichtevorgaben (Ziel Z3.4.1-9) insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Eine noch im Entwurf dargelegte Betrachtung der Dichtewerte kam zu dem Ergebnis, dass in den zwei möglichen Untersuchungsbereichen mit der Neubebauung und mit Ausschöpfung der noch vorhandenen Baupotentiale ein Wert von 35 WE bzw. 38,5 WE je ha erreicht werden. Der Dichtewert für den anzuwendenden Siedlungstyp „ländlicher Siedlungstyp“ von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland wird damit nicht überschritten.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main ist der zur Änderung vorgesehene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 59-4 als Siedlungsfläche Planung dargestellt.



Ausschnitt: Landschaftsplan (Entwicklungskarte)

2. Planungsinhalte und Festsetzungen

Die Hofheimer Wohnungsbau GmbH plant auf dem städtischen Flurstück die Errichtung von zwei Baukörpern als Geschosswohnungsbau mit jeweils knapp 18 m Baukörperlänge. Für die Umsetzung dieses Vorhabens wird die bisherige Einschränkung auf 2 Wohneinheiten je Gebäude auf insgesamt 14 WE für den gesamten Geltungsbereich erhöht.

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung, die eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Ein solcher Verdichtungsprozess hat immer eine Überplanung von Bestandsgebieten zur Folge, bei der auch der Belang einer Erhaltung des Gebietscharakters zu berücksichtigen ist.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs soll es möglich sein, die Stellplätze vor den Gebäuden anordnen zu können, wobei die Zufahrtbreite mit 24 m etwa auf die Hälfte der Grundstücksbreite beschränkt wird. Hier sind zur Gestaltung des Vorgartenbereichs zwingend vier Bäume als Hochstämme zu pflanzen.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59-4 haben weiter Gültigkeit und werden wie folgt erläutert.

2.1 Art und Maß der Nutzung

Die Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 bleiben erhalten. Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit den hier enthaltenen Einschränkungen der Art der Nutzung: Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen werden als nicht gebietsverträglich angesehen.

Das Maß der Nutzung des geplanten Geschosswohnungsbaus soll sich an den benachbarten Wohngebäuden orientieren, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59, Nr. 59-4 und Nr. 130 entstanden sind.

Die bisher gültige Ausweisung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 wird beibehalten, ebenso wie die Höhenfestsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Fassadenaußenkante mit der Oberkante des vorhandenen (bei Bauantragstellung vorgefundenen) Geländes. Bei geneigtem Gelände ist hierbei der tiefste Höhenpunkt (talseitig) maßgebend. Um den Eindruck einer optischen Dreigeschossigkeit zu vermeiden, müssen bei Staffelgeschossen die Fassaden mindestens einen Meter (Vorder- und Rückseite der Gebäude) eingerückt sein.

Mit der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 11,0 m wird sichergestellt, dass die Neubauten nicht höher werden können als die bestehenden Gebäude, die auf Grundlage der gleichen Festsetzung errichtet wurden. Darüber hinaus wird nicht die Notwendigkeit weiterer Festsetzungen zur Höhenentwicklung gesehen, da das Geländeniveau des Baugrundstücks talseits etwa auf Höhe des Paulinenwegs liegt. Das Gelände des Flurstücks 404 stellt sich mit einem Höhenunterschied von rd. 1,3 m auf einer Strecke von rd. 24 m dar. Es liegt somit auch kein starkes Geländegefälle Richtung Paulinenweg vor, das z.B. ein weit aus dem Boden ragendes Kellergeschoss begünstigen würde. Außerdem ist bei der Bemessung der maximalen Gebäudehöhe von 11 m bei geneigtem Gelände als Bezugspunkt der tiefste Höhenpunkt (talseits) maßgebend. Die Planung eines weit aus dem Gelände herausstehenden Kellergeschosses würde daher bedeuten, dass die übrigen Geschosse entsprechend niedriger werden müssen bzw. weniger Geschosse ausgeführt werden können, da die Gesamthöhe von 11 m nicht überschritten werden darf.

Durch die Beibehaltung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans zur Grundfläche, Breite, Geschossigkeit und Höhe wird Einfügung der geplanten Baukörper sichergestellt. Das Grundstück ist 1.232 m² groß, für die Grundfläche der Gebäude darf insgesamt max. 40% dieser Größe ausgenutzt werden (GRZ 0,4). Es sind damit zwei Baukörper mit je einer Grundfläche von rd. 246 m² möglich. Im Bestand weisen z.B. einige Doppelhäuser im Paulinenweg eine ähnliche Grundfläche und Breite auf.

Um den geplanten Geschosswohnungsbau realisieren zu können, erfolgt eine Erhöhung der bisherigen Begrenzung der Zahl der zulässigen WE/Gebäude von max. 2 WE auf 14 WE für den gesamten Geltungsbereich (Flurstück 404, Flur 43). Die Begrenzung pro Gebäude wird nicht aufgegriffen, da die Verteilung der Wohneinheiten auf die Einzelgebäude flexibel bleiben soll, damit ein breiteres Spektrum an Wohnungsgrößen realisiert werden kann (z.B. Gebäude A mit 6 großen Wohnungen, Gebäude B mit 8 kleinen Wohnungen).

Nach dem jetzigen Planungsrecht könnten z.B. vier Reihenhäuser mit einer Breite von insgesamt 22 m und zusätzlich zwei Doppelhaushälften errichtet werden. Die max. Anzahl der Wohneinheiten würde hier bei 6 WE liegen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 würde somit eine Erhöhung um 8 WE im Vergleich zu dem jetzigen Planungsrecht ermöglicht.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge wird jedoch bei Einzel- und Doppelhäusern auf 20 m und bei Reihenhäusern auf 25 m begrenzt. Damit soll die gewünschte Kleinteiligkeit der Baustruktur gesichert werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für vor die Außenwand vortretende Bauteile und Vorbauten (untergeordnete Gebäudeteile) wie z. B. Eingangspodeste, Dachüberstände, Wintergärten, Erker oder Windfänge ist bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Terrassen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Damit der Stellplatzbedarf des geplanten Geschosswohnungsbaus nachgewiesen werden kann, sollen Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zugelassen werden, jedoch nur bis zu einer Einfahrtsbreite von 24 m. Damit wird eine Eingrünung auf etwa der Hälfte der Grundstücksbreite sichergestellt. Zur Begrünung des Vorgartenbereiches und Gliederung der Stellplätze werden entlang des Paulinenweges vier Baumstand-

orte festgesetzt. Damit entspricht die Vorgartengestaltung des gegenüberliegenden Bestandes der dort befindlichen Reihenhäuser.

Die Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans 59-4 bleiben mit einem Abstand von 4,5m zum Paulinenweg und von 4,5 m zum rückwärtig gelegenen Grundstück erhalten.

2.3 Erschließung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt, wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59-4, über die teilausgebaute Wohnstraße (Paulinenweg) mit Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Der Paulinenweg ist an das überörtliche, leistungsfähige Straßennetz angebunden, zum einen über die Oranienstraße (L3018) und zum anderen über die Straße „Zur Kellerheide“. Der Endausbau des Paulinenweges erfolgt nach Fertigstellung der Bebauung im Änderungsbe- reich. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59-4 (vor dem Flurstück 404) hat die Straßenparzelle eine Breite von 10m. Die bisherige Ausbauplanung geht von einer Weiter- führung des nördlichen Gehweges mit 2 m Breite aus sowie einer Fahrbahn von 6,5 m und ei- nem südlichen Gehweg mit 1,5 m. In Richtung der Straße Zur Kellerheide verengt sich die Straßenparzelle auf 6,5 m. Hier ist der Ausbau der Straße in ihrer gesamten Breite als Misch- verkehrsfläche (ohne Gehwege) vorgesehen, der im Bebauungsplan Nr. 59 als verkehrsberu- higteter Bereich dargestellt ist. Die Festlegung des verkehrsberuhigten Bereiches, ggf. als „Spiel- straße“, ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern Gegenstand einer Ver- kehrsrechtlichen Anordnung.

In einem verkehrsberuhigten Bereich laut StVO § 42 (4a) und Zeichen 325 / 326 (umgangs- sprachlich als Spielstraße bezeichnet) sind alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge) gleichberechtigt, dürfen sich aber gegenseitig nicht behindern. Entsprechen § 45 StVO Abs. 1b, Ziffer 3 treffen die Straßenverkehrsbehörden die notwendigen Anordnungen zur Kennzeichnung von Fußgängerbereichen und verkehrsberuhigten Bereichen.

Der Paulinenweg ist eine Wohnstraße und hat in der Hierarchie des Straßennetzes von Lan- genhain keine weitergehende übergeordnete Erschließungsfunktion. Daher ist auch die Aus- weisung eines Verkehrsberuhigten Bereiches für diese Straße eine sinnvolle Maßnahme. Zu- mal damit auch Vorkehrungen gegen einen möglichen Durchgangsverkehr getroffen werden können.

Zur Beurteilung der Verkehrssituation wurde *in der Begründung zum Entwurf des Bebauungs- planes* in einem Bereich zwischen der Oranienstraße und dem Paulinenweg sowie der Straßen Im Birkenfeld und zur Kellerheide die gesamte Verkehrsbelastung einschließlich der zusätzlich geplanten 14 Wohneinheiten abgeschätzt.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass durch die 14 Wohneinheiten in den zwei geplanten Mehrfa- milienhäusern eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um zusätzlich 84 Pkw pro Tag erfolgt. Bezogen auf den ermittelten Bestand von 982 Pkw pro Tag wäre dies eine Steigerung von 8,5%. Bezogen auf die Spitzenstunde mit der höchsten Belastung zwischen 16.00 und 1.17 Uhr würde sich damit eine Verkehrserhöhung von 9 zusätzlichen PKW ergeben.

In den Stellungnahmen zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der förmli- chen Beteiligung der Öffentlichkeit vorgebracht, dass die Ausführungen zur Verkehrsbelas- tung nicht zutreffend und abwägungsfehlerhaft seien. Ohne die angestrebte Änderung durch zwei Mehrfamilienhäuser mit max. 14 Wohneinheiten wären an gleicher Stelle bis zu 6 Wohneinheiten möglich gewesen, so dass von einer zusätzlichen Verkehrsbelastung durch acht Wohneinheiten auszugehen ist. Hierfür wurde eine Abschätzung des möglichen zusätzli- chen Verkehrsaufkommens bisher als völlig ausreichend erachtet. Zur Verifizierung der bishe- rigen Ausführungen wurde eine verkehrliche Bewertung durch einen Verkehrsplaner eingeholt sowie eine Verkehrszählung durchgeführt. Im Ergebnis wurden die Aussagen zur Verkehrsbe- lastung der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes bestätigt.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurde an einem repräsentativen Werktag am 26.10.2017 in der vor- und in der nachmittäglichen Stundengruppe von 6:00 bis 9:00 Uhr bzw. von 15:00 bis 19:00 Uhr eine Knotenstromzählung am Knoten Oranienstraße (L 3018) /Paulinenweg/Im Brand durchgeführt, ergänzend erfolgte auch eine Querschnittzählung im südlichen „Knick“ des Paulinenweges. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt. In dieser Zeit weist der Paulinenweg eine Querschnittbelastung von ca. 30 Kfz/h in der vormittäglichen bzw. 40 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde auf. Die Oranienstraße ist in beiden Querschnitten und zu beiden Spitzenstunden relativ gleichmäßig belastet – in der vormittäglichen Spitzenstunde mit rund 550 bis 600 Kfz/h, in der nachmittäglichen mit rund 590 bis 630 Kfz/h.

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das umgebende Straßennetz erfolgte eine Abschätzung der zukünftigen Kfz-Neuverkehre (Zu- und Abfluss) für die als relevant erachteten Spitzenzeiten (vormittags und nachmittags) in Stärke und Richtung. Um die allgemeine Verkehrsentwicklung zu berücksichtigen wurde in der vorliegenden Untersuchung der Prognosehorizont 2030 zugrunde gelegt, indem ein jährlicher Zuwachs von 4 Prozent angenommen wurde. Für die Ermittlung des induzierten Verkehrs durch die angestrebte Erweiterung der Wohnnutzung sind 14 zusätzliche Wohneinheiten mit insgesamt 34 Einwohnern zu berücksichtigen. Diese verursachen dann bis zu 110 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag (einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr).

Die zeitliche Verteilung aller Fahrten auf die Spitzenstunden (erzeugt aus normierten Tagesganglinien) ergibt in der vormittäglichen Spitzenstunde 9 zusätzliche Kfz-Fahrten, in der nachmittäglichen sind es analog 11 Kfz-Fahrten. Nach der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ist mit dem Neuverkehr von 39 Kfz/h in der vormittäglichen bzw. 51 Kfz/h in der nachmittäglichen Spitzenstunde auszugehen.

Die in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommene Abschätzung des Verkehrsaufkommens geht im Bestand von einer Verkehrsbelastung in der morgendlichen Spitzenstunde von 91 Kfz/h und der abendlichen Spitzenstunde von 107Kfz/h aus. Die auf Basis der Verkehrszählung ermittelte Verkehrsbelastung ist damit deutlich geringer als die vorgenommene Abschätzung in der Begründung.

Im Ergebnis wird durch das Verkehrsgutachten festgestellt, dass der durch die geplante Erweiterung einer Wohnnutzung induzierte Neuverkehr zu kaum nachweisbaren Mehrbelastungen im Paulinenweg und in der Folge in der Oranienstraße führt. Diese zusätzlichen Verkehrsströme liegen dabei stets in Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen sehr gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk. Die mit der Wohnflächenerweiterung verbundenen zusätzlichen Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass spürbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Lärmbelastung

Auf der Basis der bisherigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist mit der geplanten neuen Bebauung von einer Steigerung der Verkehrsbelastung um ca. 8,5 % auszugehen. Dies läge weit unterhalb eines wahrnehmbaren Schalleistungspegels, der bei 3 dB (A) liegt und erst bei einer Verdoppelung des Verkehrsaufkommens erreicht würde. Ein auf der Basis der erhobenen Verkehrsdaten erstelltes Lärmgutachten bestätigt diese Schlussfolgerung.

Das vorliegende Lärmgutachten befasst sich umfassend mit folgenden schalltechnischen Regelwerken und Grenzwerten, die in die Beurteilung zu den Lärmbelastungen zu Grunde gelegt wurden.

- Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1
- Immissionsgrenzwerte nach der 16 BImSchV

- Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm
- Bauliche Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 zum Schutz gegen Außenlärm
- Methodik zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach der DIN 4109-2:2018-01 für folgende Lärmarten:
Straßenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen, Luftverkehr sowie der Überlagerung mehrerer Schallimmissionen und der Beurteilung von Anwohnerstellplätzen.

Im Lärmgutachten wurden die Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf den relevanten Streckenabschnitten berechnet. Aus den Ergebnissen der Verkehrszählung wurden die für die schalltechnische Untersuchung notwendigen Aussagen abgeleitet. Die werktägliche Verkehrsbelastung (DTV_w) liegt dabei im Analysefall 2017 im Paulinenweg im Bereich des Plangebietes bei ca. 290 Kfz/24h, unmittelbar vor der Einmündung in die Oranienstraße bei 480 Kfz/24h.

Für den Nullfall 2030 wurden die Verkehrsbelastungen der Analyse mit vier Prozent beaufschlagt. Entsprechend liegen die Verkehrsbelastungen im Paulinenweg etwa bei 300 Kfz/24h (südlicher Abschnitt) bzw. bei 500 Kfz/24h (nördlicher Abschnitt).

Die Verkehrsbelastungen des Nullfalles wurden dann mit dem Neuverkehr überlagert. Durch das Wohngebäude werden insgesamt ca. 110 Kfz/24h generiert, etwa 90 Prozent (= 101 Kfz/24h) sind der Anbindung an die Oranienstraße zuzuordnen, die übrigen ca. zehn Kfz/24h werden der von/nach Nordwesten verlaufenden Richtung zugeordnet. Von den gesamten Kfz-Fahrten entfallen auf den Tag-Zeitraum ca. 90 Kfz/16h, auf den Nacht-Zeitraum weniger als 10 Kfz/8h. Die Tagesbelastungen im Paulinenweg liegen östlich der Anbindung des Gebäudes dann bei etwa 400 Kfz/24h, unmittelbar vor der Einmündung in die Oranienstraße bei rund 600 Kfz/24h.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung wurden im Lärmgutachten Schallausbreitungsrechnungen nach den Vorgaben der RLS 90 unter Berücksichtigung der beschriebenen Verkehrsmengen und sonstigen Ausgangsparameter durchgeführt. Den Berechnungen liegt ein exaktes dreidimensionales Modell zugrunde, in welchem auch der Höhenverlauf berücksichtigt wurde. An den festgelegten Immissionsaufpunkten wurden in keinem Fall die Beurteilungspegel von 50 dB (A) tags und 41 dB (A) nachts überschritten.

Das Plangebiet ist tagsüber sowie auch im Nachtzeitraum im gesamten Bereich nur vergleichsweise niedrigen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Der Orientierungswert für Allgemeines Wohngebiet nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 von 45 dB(A) wird im schutzbedürftigeren Nachtzeitraum um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Im Ergebnis des Lärmgutachtens werden durch das Planvorhaben im Bereich der Bestandswohnbebauung Änderungen der Beurteilungspegel gegenüber dem Prognose-Nullfall von 0,8 – 1,4 dB(A) hervorgerufen. Sowohl die Vorsorgegrenzwerte nach der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts 60 dB(A) und folglich auch die beschriebenen Schwellenwerte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nachtzeit werden auch im Prognose-Planfall noch deutlich unterschritten. Die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens können daher als nicht wesentlich nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und nachfolgenden Immissionsschutzrechtes angesehen werden.

Parkplätze einschließlich der Zu- und Abfahrten können aus schalltechnischer Sicht wie nicht genehmigungsbedürftige Anlagen im Sinne des BImSchG behandelt werden. Die Beurteilung findet demnach nach den Kriterien der TA Lärm für nicht genehmigungsbedürftige Anlagen statt. Nach der Rechtsprechung ist jedoch bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig seien, das „Spitzenpegelkriterium“ in jedem Falle außer Betracht bleiben. Dies betrifft insbesondere das Zuschlagen von Autotüren. Denn bezüglich dieser Garagen und Stellplätze sei davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Erschließung Wasser und Abwasser

Der Anschluss des Planbereiches an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz ist gegeben.

Auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes sind für die neu überplanten Bauflächen alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Abwasserkanal) bereits hergestellt worden.

Der Planbereich entwässert über die Ortskanalisation zur verbandseigene Abwasserreinigungsanlage (ARA) Langenhain des Abwasserverbandes Main-Taunus.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

a. Dachgestaltung

Die Festsetzungen zur Dachgestaltung werden beibehalten. Zulässig sind Sattel- oder Walmdächer mit einer Mindest-Dachneigung ab 15° und Pultdächer mit einer Mindest-Dachneigung ab 7°. Das geneigte Dach herrscht überwiegend bei den Hauptbaukörpern in der umgebenden bebauten Ortslage vor, wobei das Pultdach im südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 130 vorherrschend ist. Die Festsetzung der Dachformen erfolgt daher mit der Zielsetzung einer Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur der umliegenden Grundstücke.

Für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Anbauten, Erker, Zwerchgiebel, Gaupen und Garagen) werden Dachform und Dachneigung freigestellt.

b. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in der Breite als Einzelanlagen bis zu 4,50 m und in der Summe bis zu 1/2 der Trauflänge zulässig. Es sind in der Regel Fenstergauben auszubilden, wobei der geschlossene Wandteil max. 1/3 der zul. Gaubenbreite betragen darf. Von Ortgängen muss der Abstand mind. 1,25 m betragen. Ein Abstand von der Traufe, dem First und untereinander wird vorgeschrieben, jedoch ohne Begrenzung.

Die Festsetzungen werden vor dem Hintergrund getroffen, dass eine architektonisch befriedigende Gesamtgestaltung der Dachlandschaft bei gleichzeitig ökonomischer Ausnutzung des Dachraumes erreicht werden kann.

c. Solaranlagen

Aufgrund der günstigen Lage der Baufläche bietet sich der Einbau von Solaranlagen an.

d. Grünordnung

Ausgangspunkt der Bestandsbewertung war der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 59 "Südlich zu den Eichen" mit integrierter Landschaftsplanung.

Eine Überprüfung der Landschaftsplanerischen Festsetzungen im 4. Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 59 hatte ergeben, dass diese insbesondere hinsichtlich der Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücke in Widerspruch zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen über das Maß der Nutzung und über Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen stehen und eine Umsetzung nicht realistisch ist.

Daher wurde als Bestand die aus den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen resultierende geringste mögliche Bodenversiegelung bzw. der entsprechend größtmögliche "Grünflächenanteil" zugrunde gelegt.

Die bisherigen Regelungen wurden nach erfolgter Überprüfung und Anpassung übernommen. Es handelte sich im Wesentlichen um inhaltlich ähnliche Festsetzungen (gegenüber der rechts-

kräftigen Planung) zur Minimierung und zum Ausgleich der vorbereiteten Eingriffe. Das Maß der zu begrünenden oder zu bepflanzenden Flächen war mit dem Maß der baulichen Nutzung abgestimmt, so dass realisierbare ökologisch relevante Maßnahmen umgesetzt werden könnten. Die möglichst weitgehende Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers war festgeschrieben ebenso wie die möglichst geringe Versiegelung durch luft- und wasserdurchlässige Bauweisen bei Flächenbefestigungen. Diese Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 59-4 wurden wie folgt übernommen:

„Im Baugebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).“

Die vorgeschriebene Anpflanzung soll sich vorrangig auf den Vorgartenbereich konzentrieren. Daher sollen vor allem zur Gliederung der Stellplätze 4 hochstämmige Laubbäume aus der Artenverwendungsliste angepflanzt werden.

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter, Kompostbehälter

Abfall-, Restmüll- und Wertstoffbehälter sowie Kompostbehälter (Kompostierungsanlagen) sind gegen Einblick von öffentlichen Flächen abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen. Im Bauantrag sind die Lage der Restmüll- und Wertstoffbehälter und die Art der Abschirmung anzugeben.

Einfriedungen

Seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind nur zulässig in Form von freiwachsenden Hecken, Gehölzgruppen oder –reihen mit durchsichtigen, maximal 1,20 m hohen Zäunen mit einem Durchschlupf für Kleintiere, die in eine Hecke zu integrieren bzw. zu beranken sind sowie geschnittene Hecken. Die Verwendung von Gehölzarten der beiliegenden Artenverwendungsliste wird empfohlen.

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Im Baugebiet sind mindestens 30 % der Grundstücksflächen als Garten oder Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Der Mindestanteil, der mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen ist, wird auf 25 % der Garten- oder Grünfläche festgesetzt (1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch 2 m²).

Dabei sind zur Gliederung der Stellplätze zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze 4 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu pflegen.

Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen

Die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege- und Hofflächen muss mit wasserdurchlässigem Belag wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Ökopflaster, Verbundstein, wassergebundener Decke oder ähnlichem auf wasserdurchlässigem Unterbau erfolgen. Bodenversiegelnde Maßnahmen (z. B. Asphaltdecken) sind nicht zulässig. Eine Befestigung von Zufahrten über die erforderliche Breite hinaus ist unzulässig.

Rückhaltung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen ist entweder als Brauchwasser zu verwenden, über ein getrenntes Leitungsnetz in auf dem Grundstück gelegene Zisternen zu leiten oder oberflächennah (Flächenversickerung, Versickerungsmulden) über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das Fassungsvermögen dieser Anlagen muss mindestens 3 qm betragen. Der Überlauf der Zisternen ist in die örtliche Kanalisation einzuleiten.

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Auf eine Dachbegrünung kann verzichtet werden, wenn eine Regenwasserrückhaltung bzw. Versickerungseinrichtung zum Tragen kommt.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzbindung ist jeweils als Hochstamm aus der Artenverwendungsliste mit Ballen und einem Stammumfang von min. 18/20 cm auszuführen. Die Standorte zur Anpflanzung von Bäumen in der Planzeichnung sind eine Empfehlung. Sie können variieren, solange sie der Gliederung der Stellplätze im Vorgartenbereich dienen.

Mit dieser Festsetzung wurde bereits eine Festlegung der Bepflanzung des Grundstückes vorgenommen, mit der Zielsetzung einer Gestaltung des Vorgartenbereiches und einer Gliederung der Stellplätze. Weiter sind Garagen, Pergolen, Carports und Mülltonnenstellplätze sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Damit ist eine gestalterische Einbindung von Müllbehältern auf dem Grundstück gewährleistet.

4. Auswirkungen der Planung

Bodenordnung

Das Baugrundstück wurde auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 59 im Rahmen des durchgeführten Umlegungsverfahrens gebildet. Eine weitere Grundstücksneuordnung ist nicht erforderlich.

Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse bzw. Unterlagen vor, dass in dem Änderungsbereich altlastenverdächtige Flächen liegen.

5. Umweltbelange/Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Wie auch bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde keine Umweltprüfung durchgeführt, da hier das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zur Anwendung kommt.

Die Planänderung beinhaltet lediglich den Wegfall der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten. Die für die Versiegelung von Grundstücksflächen maßgeblichen Parameter Grundflächenzahl (GRZ) und Anteil der befestigten Flächen bleiben gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert. Durch Dachbegrünung, bzw. Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Berankung von Carports, Pergolen und Mülltonnenstellplätzen, durch das Anpflanzen von mind. 4 Bäumen und der gärtnerischen Anlage der nicht bebauten Grundstücksflächen wird die Eingrünung und Durchgrünung des Flurstücks entsprechend der umgebenden Grundstücke gewährleistet. Die möglichst weitgehende Nutzung des anfallenden Oberflächenwassers ist ebenso festgeschrieben wie die möglichst geringe Versiegelung durch luft- und wasserdurchlässige Bauweisen bei Flächenbefestigungen. Dies wirkt sich positiv auf die Potentiale Boden und Wasserhaushalt aus.

Mit der verfolgten Änderung des Planungsrechtes wird kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf hervorgerufen, da sich der Anteil der versiegelten Fläche (GRZ 0,4) nicht verändert und eine ähnliche bauliche Nutzung – in etwas anderer Lage auf den Grundstücken – wie in dem gültigen Bebauungsplan ermöglicht wird. Abgesehen davon gelten Eingriffe im beschleunigten Verfahren bei Bebauungsplänen unter 2 ha gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.