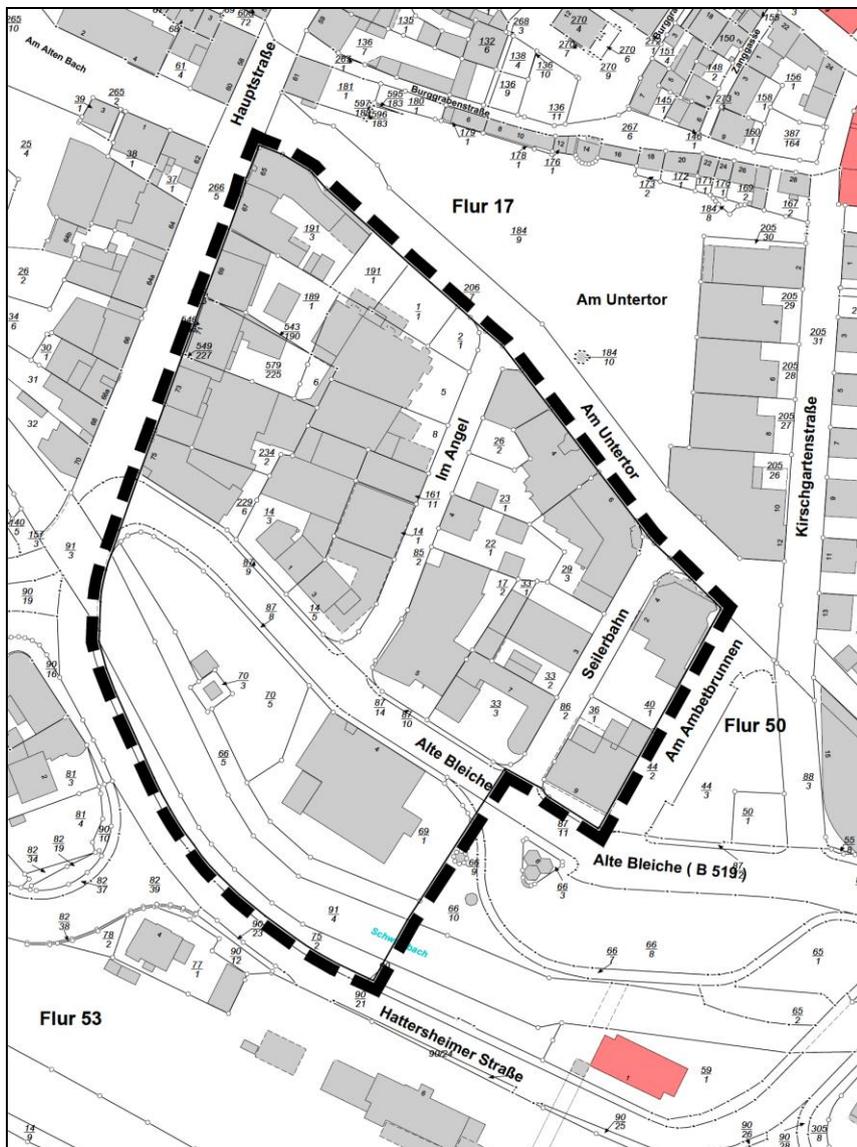


Bebauungsplan Nr. 75

„Alte Bleiche“

2. Änderung

Begründung



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 – Teilbereich A „Alte Bleiche“

Begründung

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. PLANUNGSGEGENSTAND UND PLANGEBIET	3
1.1 Anlaß und Erforderlichkeit.....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3 Bestandsituation und geplante Nutzungen	4
1.4 Planungsvorgaben	5
2. PLANINHALT UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.3 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4).....	12
2.4 Landschaftsplanerische Festsetzung	12
2.5 Erschließung	14
2.6 Sonstige Festsetzungen	14
2.6.1 Überschwemmungsbereich/ Hochwasserschutz.....	14
2.6.2 Gehrecht.....	15
2.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	17

Anlagen: Planzeichnung

1. Planungsgegenstand und Plangebiet

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 mit Rechtskraft vom 04.04.1996 wurde bereits zur Umsetzung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Neugestaltung von Kellerei- und Chinonplatz geändert. In einem ersten Schritt der Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 – Teilbereich A mit Rechtskraft vom 17.01.2009, auf deren Grundlage das HWB-Forum, Elisabethenstraße 1, errichtet wurde. Die Änderung des Teilbereiches B der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75 befindet sich noch im Verfahren. Nachdem die städtebauliche Neuordnung entlang der Elisabethenstraße bis zum Kellereiplatz eingeleitet und zum Teil umgesetzt wurde, soll nun der Bereich um die Alte Bleiche folgen.

Im Bereich zwischen Alte Bleiche und Am Untertor hat in den letzten Jahren ein Wandel eingesetzt, der sich in einigen erteilten Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen ablesen lässt. Im Zuge der Änderung sollen diese in neue Festsetzungen übergeleitet werden. Ziel ist es, vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Hofheimer Kernstadtlage und Vorliegen entsprechender verkehrlicher Infrastruktur, eine Verdichtung und städtebauliche Aufwertung des Kernbereichs zu erreichen. Damit können in dieser zentralen Innenstadtlage Flächen für kerngebietstypische Nutzungen (zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Büroflächen) zur Verfügung gestellt werden. Dabei sollen die städtebaulichen Strukturen im Übergang zur historischen Altstadt insbesondere entlang der Hauptstraße und der Straße Am Untertor erhalten bleiben. In diese städtebauliche Zielsetzung fügen sich die Pläne zur Errichtung einer neuen Hauptverwaltung des RMV Rhein-Main Verkehrsverbundes auf dem Grundstück Alte Bleiche 7/Ecke Seilerbahn 5 ein.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 75, 2. Änderung wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Durch die geplante Änderung werden keine Eingriffe vorbereitet, die nicht bereits über den rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich möglich waren. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75, 2. Änderung liegt bei 21.270 m². Im Geltungsbereich verläuft die Grünanlage entlang des Schwarzbaches mit einer Größe von 2.730 m², die von jeglicher Bebauung freizuhalten ist. Auch wenn mit der Nichtanrechnung von Tiefgargen rechnerisch eine GRZ von 1,0 angesetzt würde, die aber wegen der verbleibenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MK 1 nicht erreicht werden kann, werden die in § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt. Die im § 13a Abs. 1 BauGB genannte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der BauNVO von 20.000 m² wird nicht erreicht.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich. Eingriffe gelten als vor der planerischen Entwicklung erfolgt oder zulässig, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht notwendig.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75, 2. Änderung bezieht sich auf die Kerngebietsflächen MK 1 bis MK 5 des rechtskräftigen Bebauungsplanes und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch den Schwarzbach und Hattersheimer Straße
- im Osten durch den ZOB und die Straße Am Ambetbrunnen
- im Norden durch die Straße Am Untertor
- im Westen durch die Hauptstraße

1.3 Bestandsituation

Der Geltungsbereich befindet sich an der Schnittstelle zwischen der historischen Altstadt mit dem Platz Am Untertor im Norden und dem zentralen Verkehrsknotenpunkt von Hofheim mit dem direkt angrenzenden Busbahnhof und dem fußläufigen Zugang zum Bahnhof Hofheim. Die Alte Bleiche (B 519) ist hier im Einrichtungsverkehr verkehrlich sehr stark frequentiert und nimmt eine wichtige verkehrliche Verteilerfunktion im Stadtgebiet wahr.

Die Grundstücke im Geltungsbereich nördlich der Alten Bleiche sind nahezu vollständig überbaut.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 75 sollten für den jetzigen Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung von zentralörtlichen Einrichtungen und Nutzungen im Sinne eines Kerngebietes geschaffen werden. Auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 75 sind hier sieben Wohn- und Geschäftshäuser mit zentralen Einrichtungen wie u.a. Volksbank, Sparkasse und Geschäftssitz des RMV errichtet worden.

Die Bebauung an der Straße Am Untertor stellt in Gegenlage zum Platz Am Untertor die südliche Abgrenzung des historischen Altstadtbereiches dar. In der Bestandssituation ist entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 eine IV-geschossige Bebauung vorherrschend, wobei sich das IV. Geschoss teilweise im Dachgeschoss befindet.

Die Bebauung an der Hauptstraße ist durch eine kleinteilige Baustruktur gekennzeichnet. Hier hat der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 für die gründerzeitlichen Gebäude Hauptstraße 71 und 73 ein Erhaltungsgebot festgesetzt, nach dem baulichen Veränderungen einer Genehmigung bedürfen. Als ortsbildprägend wurde vor allem die Dachgestaltung angesehen.



Luftbild 2019 mit Geltungsbereich der 2. Änderung

Die Bebauung entlang der Alten Bleiche sowie den Straßen Seilerbahn und Im Angel stellt sich sehr heterogen dar. Neben den neueren Gebäuden Ecke Alte Bleiche / Hauptstraße und Ecke Alte Bleiche / Seilerbahn sind hier noch einige untergenutzte Baustrukturen der neunzehnhundertfünfziger und -sechziger Jahre vorzufinden.

Der südliche Bereich der Bundesstraße B 519 wurde durch das Wohn- und Geschäftshaus Alten Bleiche 4 baulich gefasst. Bisher wurde die hier im westlichen Teil nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan mögliche Bebauung noch nicht umgesetzt und stattdessen als Stellplatzfläche genutzt.

Der Bereich des Schwarzbaches mit den angrenzenden Grünflächen sowie Fuß- und Radwegeverbindung stellt eine zentrale Grünachse für die Kernstadt dar.

Der Bebauungsplan Nr. 75 konnte in Teilen nicht umgesetzt werden. Dies betrifft in erster Linie die im Bebauungsplan Nr. 75 vorgesehenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Blockinnenbereichen. Hier wurde seinerzeit der bauliche Bestand überplant, der immer noch vorhanden ist. Auch konnten vorgesehene Gehrechte nicht umgesetzt werden.

1.4 Planungsvorgaben

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) weist das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ aus. Die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans berührt nicht die geplante Festsetzung zur Art der Nutzung „Kerngebiet“. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs.2 BauGB für das Plangebiet wird entsprochen.

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) sind bei der Ausweisung von Wohngebieten Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen enthalten (Ziel Z3.4.1-9), diese lauten wie folgt:

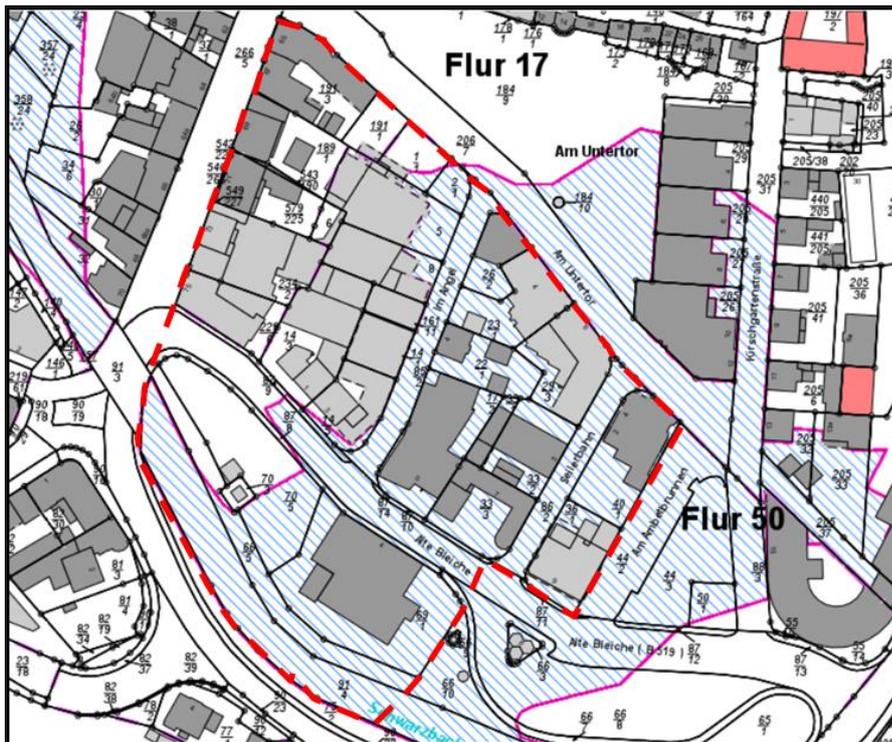
- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland,
-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

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden, die oberen Werte sind als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten. Für das Plangebiet wäre aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Bahnhof eine Obergrenze von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland anzusetzen. Die beabsichtigte Ausweisung eines Kerngebietes zielt jedoch vorwiegend auf die Unterbringung von zentralen Einrichtungen ab. Eine Wohnnutzung kann hier nur untergeordnet entsprechend genau definierter Festsetzungen vorgesehen werden. Die Dichtevorgaben des RPS/RegFNP finden hier daher keine Anwendung.

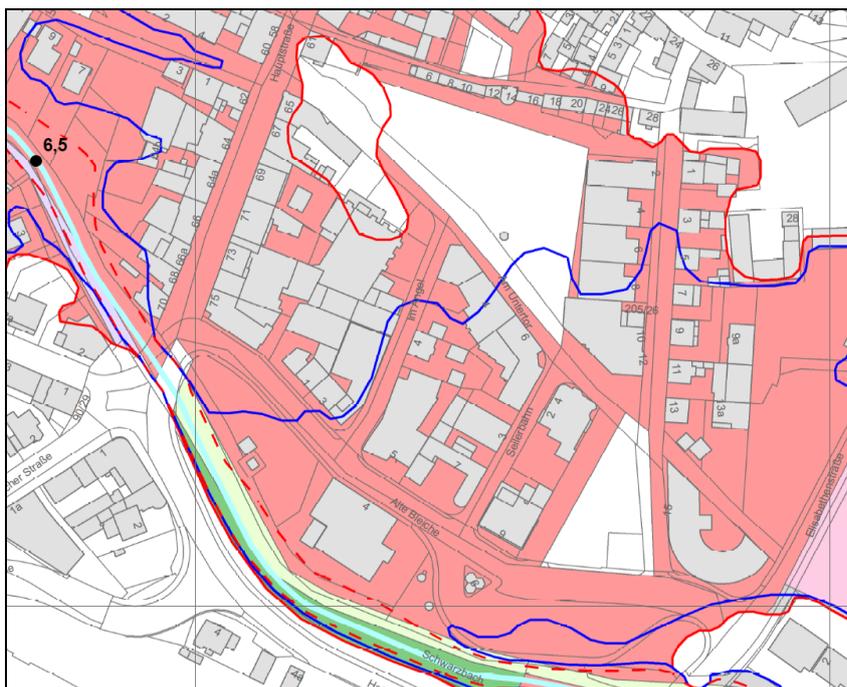
Der Landschaftsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Rhein-Main stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsfläche dar. Der Regionalplan Südhessen 2000 weist für das Plangebiet Siedlungsfläche Bestand aus.

Wasserwirtschaftliche Belange / Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75, 2. Änderung liegt zum großen Teil in dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Schwarzbaches HQ 100, das nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten sind die Vorgaben der §§ 78 und 78a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten. Bauvorhaben in Überschwemmungsgebieten sind im Geltungsbereich von Bebauungsplänen auch grundsätzlich verboten. Über Ausnahmegenehmigungen entscheidet die Untere Wasserbehörde.



Überschwemmungsgebiet Schwarzbach HQ 100



Risikokarte, Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach
§ 78b Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Risikogebiets nach § 78b WHG. In den Hinweisen des Bebauungsplanes wird auf Bestimmungen zur hochwasserangepassten Bauweise aufmerksam gemacht.

Weiterhin besteht entlang der Schwarzbaches ein 5 Meter breiter Gewässerrandstreifen (§ 23 Abs. 1 HWG und § 38 WHG), der sich innerhalb der öffentlichen Grünfläche bzw. auf dem Geh- und Fahrradweg entlang des Schwarzbaches befindet. Die Errichtung weiterer oder die wesentliche Änderung bestehender baulicher oder sonstiger Anlagen ist dort verboten.

2. Planinhalt und Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Änderungen der Festsetzungen zur Art der Nutzung

Die Festsetzung zur Art der Nutzung „Kerngebiet“ nach § 7 BauNVO des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 75 wird beibehalten, ebenso der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen. Zielsetzung ist es, in dieser zentralen Innenstadtlage Flächen für kerngebietstypische Nutzungen (zentrale Einrichtungen, Geschäfts- und Büroflächen) zur Verfügung zu stellen. Entsprechend sind sonstige Wohnungen nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 75 nur oberhalb des 1. OG zulässig. Diese Regelung soll im Wesentlichen beibehalten werden. Sie wird aber dahingehend angepasst, dass im Bereich der Hauptstraße mit der Kennzeichnung MK 4 bereits oberhalb des Erdgeschosses eine Wohnnutzung zulässig ist.

Die Hauptstraße mit ihrer kleinteiligen Baustruktur grenzt sich zu den anderen Bereichen im Geltungsbereich, die eher durch homogenere Geschäftsbauten geprägt sind, ab. Das Ortsbild der Hauptstraße gilt es auch zukünftig zu erhalten. Eine Wohnnutzung schon oberhalb des Erdgeschosses unterstützt hier eher die kleinteiligere Fassadengestaltung einer Wohnnutzung.

Zudem ist auch eine Belebung der Hauptstraße durch eine verstärkte Wohnnutzung jenseits der üblichen Geschäftszeiten anzustreben. Eine Belebung der Innenstadt nicht allein durch Konsumenten und Besucher stellt ein städtebauliches Ziel dar, denn der Umfang und die Qualität des Wohnraumangebots tragen zu einer Belebung von Zentren bei. Die Zentren haben als Wohnstandort in jüngerer Vergangenheit deutlich an Bedeutung gewonnen. Dies kann sich ebenso in positiven Effekten auf den örtlichen Einzelhandel, als auch auf das Dienstleistungsangebot niederschlagen.

Festsetzungen zum Maß der Nutzung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 75

Als Maß der baulichen Nutzung sind bisher im Änderungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschößflächenzahl von 2,4 festgesetzt. Lediglich im Kerngebiet MK 1 liegt die festgesetzte Grundflächenzahl bei 0,6 und die Geschößflächenzahl bei 1,6.

Die Überschreitung der GRZ wird als Ausnahme im Einzelfall zugelassen, sofern die Geschößflächenzahl nicht überschritten wird.

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan Nr. 75 für die einzelnen Bereiche sehr kleinteilig festgesetzt und reicht von II bis V zulässigen Vollgeschossen in den Kerngebieten MK 1 bis MK 5.

Art und Maß der baulichen Nutzung im bisherigen Bebauungsplan:

Baugebiete	Vollgeschosse	GRZ	GFZ
MK 1	II/III/IV	0,6	1,6
MK 2	V	0,8	2,4
MK 3	III	0,8	2,4
MK 4	IV	0,8	2,4
MK 5	III/IV	0,8	2,4

Die zulässige Traufhöhe variiert von 8,50 bis 14,50 m. Die maximale Firsthöhe liegt bei 18,50 m.



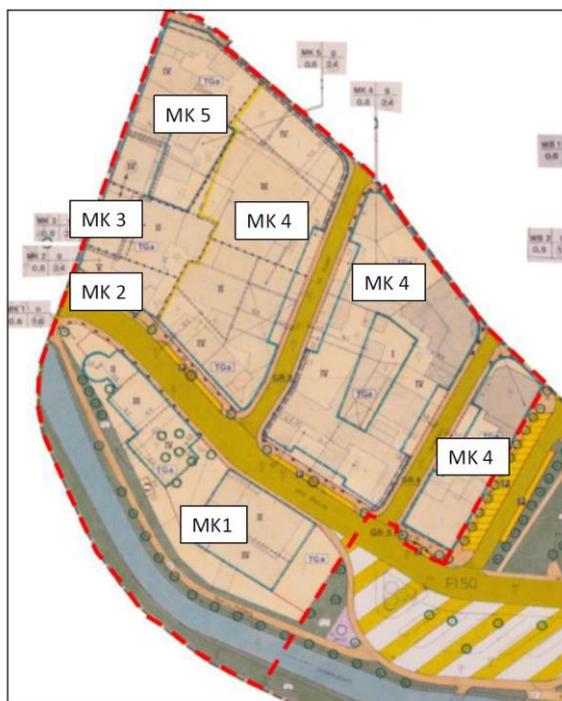
Ausschnitt Bauungsplan Nr. 75, Änderungsbereich



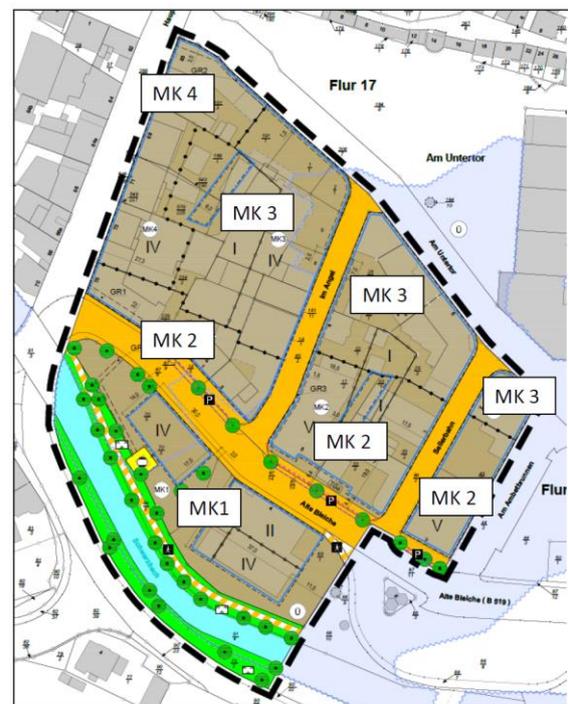
Ausschnitt Bauungsplan Nr. 75,
Zulässige Vollgeschosse

Festsetzungen zum Maß der Nutzung der 2. Änderung des Bauungsplanes:

Insgesamt sollen die bisher eher kleinteiligen Festsetzungen der Kerngebiete MK 1 bis MK 5 stärker gebündelt werden. Dies führt gegenüber dem rechtskräftigen Bauungsplan entsprechend der nachfolgenden Abbildungen zu einer veränderten Zuordnung der Kerngebiete.



Kennzeichnung der Kerngebiete alt



Kennzeichnung der Kerngebiete neu

Lediglich das Kerngebiet MK 1 bleibt in seiner Abgrenzung unverändert.

Um entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 75, 2. Änderung, eine Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung des Kernbereichs zu erreichen, wurde geprüft, in welchen Bereichen eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung möglich ist, ohne hierdurch die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Übergang zur historischen Altstadt zu gefährden.

Ergebnis hiervon ist, dass insbesondere im Bereich der Alten Bleiche eine Erhöhung auf fünf zulässige Vollgeschosse stattfinden soll. Damit erweitert sich das bisheriger Kerngebiet MK 2 auf den gesamten Bereich entlang der Alten Bleiche.

Bei Ausnutzung der zulässigen 5-geschossigen Bebauung im Kerngebiet MK 2 kann die maximal mögliche GFZ von 3,0 nur bei einer Geschossfläche pro Geschoss, die im Durchschnitt deutlich unter der durch die Grundflächenzahl von 0,8 vorgegebenen Grundfläche liegt, eingehalten werden. Aufgrund der exponierten Lage der Grundstücke an der Alten Bleiche darf die zulässige GFZ ausnahmsweise um 10 % überschritten werden. Damit soll eine erhöhte Dichte in dieser Lage ermöglicht werden. Dies wird auch mit der zentralen Lage im Bereich des Zentralen Omnibus Bahnhofs (ZOB) und des Bahnhofs der Kreisstadt begründet, bildet doch der Bereich dieser Grundstücke das Eingangstor in das Geschäftszentrum, der gleichzeitig im Übergang zu der eher durch kleinteiliges Gewerbe geprägten historischen Altstadt liegt und den einzigen dichten Kern- bzw. Geschäftsbereich in Hofheim darstellt.

Ein großer Teil der sowohl im rechtskräftigen Bebauungsplan als auch in der 2. Änderung festgesetzten Gehwegfläche nördlich der Alten Bleiche im MK 2 befindet sich auf den dort anliegenden privaten Grundstücksflächen. Die vorhandene bzw. geplante Befestigung von Gehwegflächen erfolgt zum Nutzen der Allgemeinheit. Da für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nur der als MK-Gebiet ausgewiesene Grundstücksanteil herangezogen werden kann, führt dies zu einer Einschränkung der möglichen baulichen Ausnutzung und damit zu einer zusätzlichen Benachteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer.

Um eine nicht beabsichtigte Ungleichbehandlung zu vermeiden, soll eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ und GFZ bis zu 10 % möglich sein. Hier wird bei einer Einzelfallentscheidung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Anteil des als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Grundstücksteils zu dem Gesamtgrundstück zu berücksichtigen sein. Da im MK 2 bereits aus städtebaulichen Gründen eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GFZ bis zu 10 % (GRZ 3,3) festgesetzt wurde, kann sich mit dieser Festsetzung für die betroffenen Grundstücke die GFZ bis zu 20 % (GFZ 3,6) erhöhen. In diesem Zusammenhang wird auch klarstellend festgesetzt, dass bei der Berechnung der zu begründenden Grundstücksflächen die als Straßenverkehrsflächen festgesetzten Grundstücksanteile nicht berücksichtigt werden müssen.

Mit der Änderung der Baunutzungsverordnung vom 14.06.2021 im Zuge des Baulandmobilisierungsgesetzes stellen die in § 17 BauNVO genannten Werte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung keine Obergrenzen, sondern nur noch Orientierungswerte dar.

In den sich nördlich an die Kerngebiete MK 2 anschließenden Bereichen mit der neuen Bezeichnung MK 3 wird zur Wahrung des Übergangs zum Altstadtbereich eine IV-geschossige Bebauung für die angestrebte Blockrandbebauung festgesetzt. Die bisher mögliche GFZ von 2,4 soll beibehalten werden. Die hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung entsprechen denen der ehemaligen Kerngebiete MK 4 und MK 5. Die Abgrenzung zwischen den Kerngebieten MK 3 und MK 2 begründet sich mit dem städtebaulichen Ziel, den Übergangsbereich zur historischen Altstadt zu sichern. Dieser wird im Wesentlichen durch die geschlossene IV-geschossige Blockrandbebauung entlang der Straße Am Untertor mit dem festgesetzten geneigten Dach gebildet. Diese Funktion wirkt aber durchaus hinsichtlich der Blickbeziehungen auch noch in die Seitenstraßen Im Angel und Seilerbahn hinein. Gleichzeitig nimmt die vorgenommene Abgrenzung des V-geschossigen Bereichs entlang der

Nordseite der Alten Bleiche die vorhandenen Grundstücksgrenzen auf. Dort, wo die Abgrenzung unabhängig von den Grundstücksgrenzen vorgenommen wurde, muss die unterschiedliche Höhenstaffelung auf dem Grundstück selbst erfolgen.

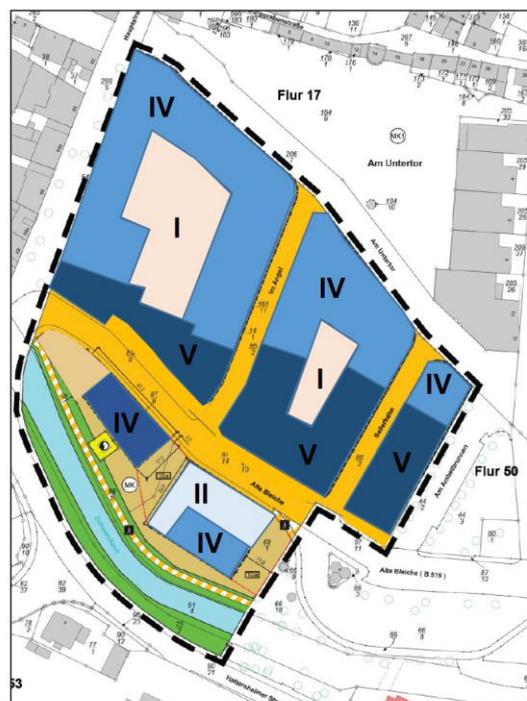
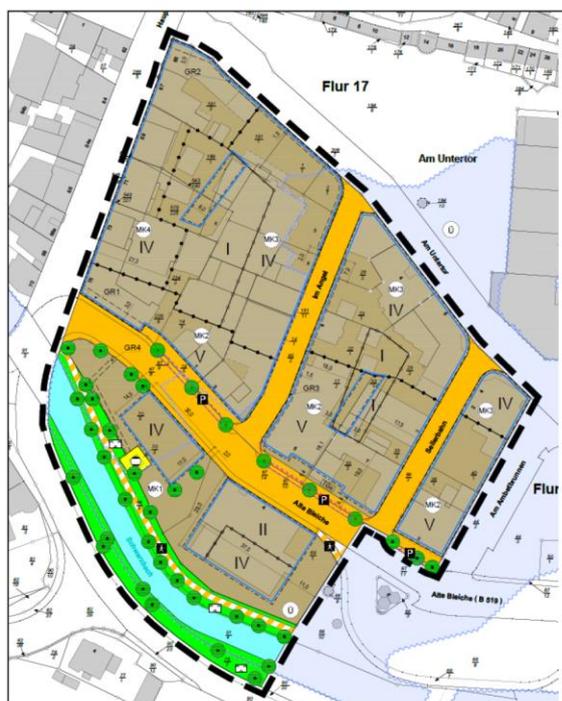
Entlang der Hauptstraße wird ein einheitliches Kerngebiet mit der Kennzeichnung MK 4 gebildet, in dem sich das IV-Vollgeschoss bereits im Dachgeschoss befinden muss. Die dort ehemals festgesetzten Erhaltungsbereiche entfallen zugunsten einer einheitlichen Regelung für den Bereich entlang der Hauptstraße.

Im Kerngebiet MK 1 wird die bisher festgesetzte GRZ von 0,6 nicht geändert. Zum Erhalt der straßenseitigen Bäume auf dem Parkplatz der Volksbank muss die bisher festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche in einer Länge um ca. 13m reduziert werden. Dies entspricht dem Abschnitt der bisher möglichen II-geschossigen Bebauung. Da die verbleibende überbaubare Grundstücksfläche mit nur noch 30 m Länge weit weniger den Straßenraum einfasst, der zudem noch mit den zu erhaltenden Bäumen gegliedert wird, ist eine durchgängige IV-geschossige Bebauung in diesem Bereich städtebaulich zu vertreten. Die bisherige Höhenstaffelung entfällt somit.

Für die beiden Blöcke zwischen Hauptstraße und Im Angel sowie zwischen Im Angel und Seilerbahn wird in den Innenbereichen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. So wird für die betroffenen Kerngebiete MK 2 und M3 eine klare Zonierung einer mehrgeschossigen Blockrandbebauung und einer eingeschossigen Bebauung im Innenbereich geschaffen. Im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung für Flachdächer kann dies zu einer Begrünung der Innenbereiche beitragen.

Art und Maß der baulichen Nutzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes:

Baugebiete	Vollgeschosse	GRZ	GFZ
MK 1	IV/II	0,6	1,6
MK 2	V/I	0,8	3,0
MK 3	IV/I	0,8	2,4
MK 4	IV	0,8	2,4



Zulässige Vollgeschosse mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen:

Korrespondierend zu den Festsetzungen der Geschossigkeit werden die zulässigen Gebäudehöhen überwiegend heraufgesetzt, um eine Verdichtung der Hofheimer Kernstadtlage zu ermöglichen. Um gleichzeitig die städtebaulichen Strukturen im Übergang zur historischen Altstadt zu erhalten, sind die höchsten Gebäudehöhen entlang der Alten Bleiche vorgesehen, während die zulässige Gebäudehöhe in Richtung Altstadt etwas abflacht.

Im Kerngebiet MK 2 wird die maximale Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe auf 22,0 m erhöht, um hier zur weiteren Verdichtung oberhalb der fünf zulässigen Vollgeschosse ein zusätzliches Staffelgeschoss zu ermöglichen. Im Kerngebiet MK 2 muss bei den zulässigen Staffelgeschossen in Bezug auf die Außenwand des Gebäudes rückwärtig und seitlich ein Rücksprung von mind. 1,0 m eingehalten werden. Dies gilt nicht für technische Aufbauten und Anlagen der Gebäudeerschließung, solange diese nicht mehr als 10 % der Außenwandlänge des Staffelgeschosses beträgt. Straßenseitig ist ein Rücksprung in Bezug auf die festgesetzte Baugrenze von mind. 2,50 m einzuhalten. Der Dachüberstand des zurückgesetzten Geschosses darf max. 0,30 m nicht überschreiten. Auskragende Bauteile, wie sog. Wolkenbügel sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll vermieden werden, dass durch das Staffelgeschoss sechs aufgehende Geschosse in Erscheinung treten.

Für die IV-geschossige Bebauung in den Kerngebieten MK 1 und MK 3 wird die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 18,5m beibehalten. Entlang der Hauptstraße (MK 4) muss sich das IV. Geschoss bereits im Dachgeschoss befinden. Da sich hier die Höhenentwicklung um ein Geschoss niedriger darstellt, wird hier die maximale Firsthöhe auf 15,5 m festgesetzt.

Die Festsetzung einer Traufhöhe wird nur noch in den Bereichen für erforderlich gehalten, in denen wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 75 ein geneigtes Dach festgesetzt ist. Dies betrifft die Kerngebiete MK 3 und MK 4, als Übergangsbereich zur historischen Altstadt. Für die IV geschossige Bebauung im MK 3 wird die Traufhöhe von 14,5 m beibehalten. Im Kerngebiet MK 4 entlang der Hauptstraße wird die Traufhöhe mit 10,0 m festgesetzt.

Maximale Gebäudehöhe

Kerngebiete	Firsthöhe bzw. Max. Gebäudehöhe	Traufhöhe
MK 1 (bei IV Vollgeschossen)	18,5 m (bei II Vollgeschoss)	12,0 m
MK 2 (bei V Vollgeschossen)	22,0 m (bei I Vollgeschoss)	6,0 m
MK 3 (bei IV Vollgeschossen)	18,5 m (bei I Vollgeschoss)	6,0 m
MK 4 (bei IV Vollgeschossen)	15,5 m	14,5 m
		10,0 m

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Für das Kerngebiet MK 1 wird gemäß § 22 Abs. 1 u. 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Kerngebiete MK 3 und 4 wird gemäß § 22 Abs. 1 u. 2 eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen, die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten sind.

Für das Kerngebiet MK 2 wird als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass für die Geschosse I - V die geschlossene Bauweise gilt, während ein anschließendes Staffelgeschoss einen Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen aufweisen darf. Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, im Dachgeschoss von der Nachbargrenze zurückzubleiben, soweit dies durch ein bauordnungsrechtliches Abweichungsverfahren möglich ist. So kann eine differenzierte Dachlandschaft bei den hier zulässigen Flachdächern entstehen z.B. für die Anlage von Dachterrassen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und im Vergleich zum geltenden Planungsrecht geringfügig verändert.

Um zu vermeiden, dass in den beiden betroffenen BlockInnenbereichen an alle Grundstücksgrenzen angebaut werden muss, wurde eine nicht überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe entsprechend der bauordnungsrechtlichen Mindestabstände festgesetzt.

Mit der Zonierung einer höheren Bebauung der Blockrandbebauung und einer eingeschossigen Bebauung im Blockinnenbereich kann das Ziel einer hohen Aufenthalt- und Wohnqualität eines teilweise begrünten BlockInnenbereiches in einer wesentlich flexibleren Form umgesetzt werden.

Weiter sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 noch vorgesehenen Rücksprünge der Baugrenzen in den Straßen Seilerbahn und Im Angel entfallen, weil die hiermit verbundene Zielsetzung, den hier eher engen Straßenraum räumlich etwas auf zu weiten, in weiten Teilen nicht umgesetzt werden konnte.

2.3 Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4)

Wie auch im gültigen Bebauungsplan Nr. 75 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Dies gilt nicht für die Unterbauung durch Tiefgaragen sowie für Tiefgaragenzufahrten.

Für die notwendigen Stellplätze sind Tiefgaragen ausgewiesen. Darüber hinaus sind Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn die Anzahl der für die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks erforderlichen Stellplätze nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden kann. Dies wird in erster Linie im Kerngebiet MK 1 zum Tragen kommen, da hier aufgrund des Hochwasserschutzes die Errichtung von Tiefgaragen eingeschränkt ist.

2.4 Landschaftsplanerische Festsetzung

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Gemäß §1a (3) BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Geltungsbereich des Änderungsplans überplant einen Teil des bestehenden Bebauungsplans Nr. 75. Bis auf die Grünfläche entlang des Schwarzbaches ist der Geltungsbereich der Änderung im gültigen B-Plan Nr. 75 überbaubare Grundstücksfläche. Die Grundstücke sind im Bestand nahezu vollständig überbaut. Mit der 2. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 75 werden keine Festsetzungen getroffen, die gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Eingriffe hervorrufen. Die vorgesehene Verdichtung bezieht sich auf eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse und der zulässigen Geschossflächenzahl. Es werden daher im Sinne der Eingriffsregelung keine neuen Eingriffe durch die Bebauungsplanänderung vorbereitet.

Grünplanerische Festsetzungen

Flachdächer sind dauerhaft mit einer extensiven Begrünung zu versehen und mit trockenheitsresistenten Stauden, Klein- und Zwergsträuchern zu bepflanzen. Erforderlich ist dafür eine Überdeckung von min. 10 bis 15 cm Oberboden bzw. eines entsprechenden Vegetationssubstrats zur Speicherung des Niederschlagswassers. Fachdächer sind zu min. 75 % zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass diese Fläche reduziert wird, wenn andere Teile der Dachfläche intensiv begrünt werden oder andere Begrünungsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Regelung wurde getroffen, um auf technische Anforderungen einzugehen, die mehr als 25 % der Dachfläche beanspruchen. In diesem Fall besteht die Möglichkeit, durch eine intensive Dachbegrünung Ausgleich zu schaffen.

Fensterlose Gebäudefassaden und fensterlose Fassadenflächen sind mit geeigneten Klettergehölzen mindestens zu 50% zu begrünen. Kletterhilfen müssen ausreichend dimensioniert und den Erfordernissen der jeweiligen Pflanzart angepasst sein. Je 5,0 m Wandlänge ist zumindest eine Schling- oder Kletterpflanze zu pflanzen. Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Flächen im Sinne des § 8 (1) HBO eine mind. 0,60 m dicke Erdabdeckung erhalten, die eine Begrünung ermöglicht.

Als bauordnungsrechtliche Festsetzung wurde aufgenommen, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen – mindestens zu 50 % grüngärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind. Dies gilt nicht für die Grundstücksflächen, die auf festgesetzten Straßenverkehrsflächen liegen. In den Kerngebieten MK 2 bis MK 4 kann alternativ eine intensive Dachbegrünung in gleicher Fläche angerechnet werden.

Tiefgaragen müssen im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Flächen eine min. 0,6 m dicke Substratschicht erhalten, die eine Begrünung ermöglicht. Dies gilt nicht für die Teile der Tiefgarage, mit denen festgesetzte Straßenverkehrsflächen unterbaut werden. In den Kerngebieten MK 2 bis MK 4 kann alternativ eine intensive Dachbegrünung in gleicher Fläche angerechnet werden.

Bei Grundstücken, die vollständig mit einer Tiefgarage unterbaut sind, müssen entsprechend der bauordnungsrechtlichen Festsetzung 50 % der nicht mit Hochbauten überdeckten Grundstücksflächen bzw. Tiefgaragenflächen eine min. 0,6 m dicke Substratschicht erhalten und begrünt werden.

Als Orientierung für die alternative Anrechnung werden folgende Bewertungskriterien zu Grunde gelegt:

- Extensive Dachbegrünung: Faktor 1:1
- Intensive Dachbegrünung: Faktor 1:2
- Intensivbegrünung mit Gehölzen: Faktor 1:3

Voraussetzung für die Anerkennung einer intensiven Begrünung ist, dass die Dimensionierung der jeweiligen Pflanzflächen bzw. -behältnisse (Breite und Tiefe) für die versehene Bepflanzung geeignet ist.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB werden die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume als zu erhalten festgesetzt. Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Arten der Pflanzliste zu ersetzen.

2.5 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt wie bisher über die vorhandenen Straßen im Plangebiet, Alte Bleich (B 519), Hauptstraße, Am Untertor, Seilerbahn und Im Angel.

Da das Gebiet inmitten von umgebender Bebauung liegt, ist die Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Kanal und Telekommunikation gegeben.

Der verbandseigene Sammler des Abwasserverband Main-Taunus zur überörtlichen Abwasserleitung zur Abwasserreinigungsanlage Kriftel befindet sich in der Straße Am Untertor nördlich des Geltungsbereiches.

Auf Festsetzungen zur Nutzung von Niederschlagswasser wurde verzichtet. Es handelt sich im Bestand um ein hoch verdichtetes Gebiet mit einer nahezu 100 % Versiegelung, in der z.B. eine Bewässerung von Gartenflächen kaum zum Tragen kommt. Der Einbau von Brauchwasserleitungen ist für die im Gebiet vorherrschenden Büro- und Geschäftsräume sowie die aufgrund der Nutzungsart Kerngebiet und die entsprechend hohe Grundflächenzahl geringen Anteile an gärtnerisch angelegten Freiflächen voraussichtlich in aller Regel nicht praktikabel. Die festgesetzte Dachbegrünung soll zur Regenrückhaltung beitragen. Im Sinne einer nachhaltigen Entwässerungsplanung und um Starkregenereignissen Rechnung zu tragen, wird in den Hinweisen im Bebauungsplan die Rückhaltung und gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen, zu denen grundsätzlich auch der Einbau von Zisternen und die Brauchwassernutzung gehören können, empfohlen.

Eine Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen mit versickerungsfähigem Oberflächenbelag wird bereits in der Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim gefordert und muss daher nicht durch eine gesonderte Festsetzung geregelt werden.

2.6 Sonstige Festsetzungen

2.6.1 Überschwemmungsbereich/ Hochwasserschutz

Die Überschwemmungsgrenze wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiter befindet sich fast der gesamte Geltungsbereich im Bereich eines HQ-Extrem des Hochwasserrisikomanagementplans „Schwarzbach“ (Risikogebiet), welches bei einem angenommenen über das 100-jährige Hochwasser hinausgehenden Hochwasserereignis überschwemmt würde.

In Überschwemmungsgebieten sind Bauvorhaben, Errichtung von Mauern, Veränderungen der Geländeoberfläche und weitere Vorhaben nach § 78 bis § 78c WHG verboten. Über Ausnahmegenehmigungen entscheidet die untere Wasserbehörde. Bauvorhaben in Risikogebieten nach § 78b WHG müssen hochwasserangepasst geplant und errichtet werden. Aktuelle Erkenntnisse sind dabei zu berücksichtigen.

Betroffen ist hier auch der bisher unbebaute und als Stellplatzfläche genutzte Bereich des Kerngebietes MK 1. Das vorgesehene Baufenster im Kerngebiet MK 1 ist bereits in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 75 enthalten und wird mit der 2. Änderung lediglich übernommen. Der vollständige Verzicht auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche würde zur Rücknahme eines bestehenden Baurechts führen. Nach § 78 Abs. 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hat die Gemeinde aber bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen in festgestellten Überschwemmungsgebieten insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Um den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung zu tragen, sind die Retentionsflächen auf den bisher unbebauten Bereichen des MK 1 vollständig zu erhalten. Die übrigen

Baufenster auf der derzeitigen Freifläche im Risikogebiet sind faktisch nahezu vollständig bebaut. Um den Verlust von Retentionsflächen zu vermeiden wird festgesetzt, dass die Gebäude im bisher unbebauten Bereich des MK 1 aufgeständert errichtet müssen und auf die Errichtung von Tiefgaragen verzichtet werden muss. Stellplatzflächen können bis zu einer Tiefe von 1,5 m angelegt werden. Darüber aufgeständert die EG-Ebene auf eine Niveau 1,0 m über dem vorhandenen Gelände.

Im Zuge der Planungen für die barrierefreie Umgestaltung des zentralen Busbahnhofes (ZOB) wurden im November 2020 hydrologische Untersuchungen durchgeführt. Hier werden auch die Wassertiefen des hundertjährigen Hochwasser HQ 100 dokumentiert, die in dem bisher unbebauten Bereich etwa 50 cm betragen können. Im Planfall nach dem Umbau des ZOB muss mit einer Erhöhung bis 20 cm gerechnet werden.

In den Hinweisen wird darauf aufmerksam gemacht, dass sich der gesamte Geltungsbereich im Risikogebiet nach § 78b WHG befindet. Hier wird auch aufgeführt, was in den festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt ist, z.B. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können oder die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen außerhalb von Anlagen.

Derzeit läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung des unter anderem vom geplanten Bau des Busbahnhofes beeinflussten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbachs. Die Gebietsgrenzen sind hier nur nachrichtlich eingetragen. Lage, Ausdehnung und Wasserstände von Überschwemmungsgebiet und Risikogebiet nach WHG können dann beim Regierungspräsidium Darmstadt und der Stadt Hofheim eingesehen werden.

2.6.2 Gehrechte

Für den Bereich der 2. Änderung sieht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 75 zur Verbreiterung der Gehwege an fünf verschiedenen Stellen bisher die Festsetzung von Gehrechten (bezeichnet als GR 1 bis GR 5) und Einbuchtungen der Baugrenze zur Erweiterung der engen Straßenräume im Zentrum der Straßen Im Angel und Seilerbahn vor. Die Umsetzung der Gehrechte und Einbuchtungen konnte bisher nicht oder nur in einem geringen Umfang erreicht werden.

Daher sollen nur noch die Gehrechte festgesetzt werden, die bereits ganz oder in Teilen umgesetzt wurden. Dies betrifft das Gehrecht 2 entlang der Straße Am Untertor. Hier kann das ggf. als Arkade ausgeführte Gehrecht auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Bereich der hier vorhandenen und vorgesehenen Ladenzonen dienen. Das bereits umgesetzte Gehrecht 3 in der Straße Im Angel soll fortgesetzt werden, um für die Fußgänger im weiteren Verlauf des Gehweges eine klare Orientierung zu geben. Eine Ausnahme stellt das Gehrecht GR 1 dar. Auch wenn dieses in der Vergangenheit nicht umgesetzt wurde, wird das Gehrecht aufgrund des sehr schmalen Gehweges an dieser Stelle für erforderlich gehalten.

Die Flächen, ausschließlich mit Gehrechten belegt sind, können unterkellert werden. Als Nutzlast für die Deckenberechnung sind min. 740 kg/qm anzunehmen. Die festgesetzten Gehrechte haben überwiegend eine Breite von 1,5 m. Die angegebene Nutzlast von 740 kg/m² ist auf Fußgänger ausgelegt und schließt auch noch mögliche Nutzlasten ein, die beispielsweise durch die Anlieferung von Waren oder andere schwere Gegenstände entstehen können. Parken ist hier nicht vorgesehen und entsprechend den jeweiligen verkehrsrechtlichen Anordnungen nur auf den sich anschließenden öffentlichen Gehwegen möglich.

Im Bereich des MK 1 befindet sich eine Gas-Druckregelanlage auf dem städtischen Flurstück 70/3, die im Bebauungsplan mit der Festsetzung Versorgungsfläche Gas planungsrechtlich gesichert ist. Die Zuwegung war bislang nicht klar geregelt. Eine Anfahrbarkeit ist über den öffentlichen Weg entlang des Schwarzbaches möglich, mit Einfahrt von Seiten

des Busbahnhofes und Ausfahrt im Bereich der Brücke Alte Bleiche. Der Weg hat allerdings nur eine Breite von ca. 2,7 m, so dass die Gas-Druckregelanlage bisher meist über den dort befindlichen Parkplatz angefahren wird.

Zur besseren Erreichbarkeit wird ein Geh- und Fahrrecht auf dem nördlich angrenzenden Grundstück ausgewiesen, um eine Anfahrbarkeit von der Alten Bleiche zu unterstützen. Die dingliche Sicherung dieser Rechte kann aber nur im Einvernehmen mit dem privaten Grundstückseigentümer erfolgen.

Das im MK 1 festgesetzte Geh- und Fahrrecht wird ausschließlich zugunsten des Versorgungsträgers der auf dem Flurstück 70/3, Flur 50 gelegenen Gas-Druckregelanlage festgesetzt. Die tatsächliche Lage des Geh- und Fahrrechtes kann von der zeichnerischen Darstellung abweichen.

2.6.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen - Grundstücksfreiflächen - im Sinne des § 8 (1) Hess. Bauordnung sind zumindest zu 50 v.H. grüngärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind möglichst standortgerechte und heimische Pflanzarten zu verwenden. Eine Pflanzliste mit empfohlenen Arten wird definiert. In den Kerngebieten MK 2 bis MK 5 wird alternativ die Möglichkeit eingeräumt, eine intensive Dachbegrünung in gleicher Fläche der sonst festgesetzten Begrünung anzurechnen. Für die intensive Dachbegrünung ist ein entsprechend geeigneter Bodenaufbau vorzusehen. Die grundsätzlich aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 75 übernommene Regelung und die Pflanzliste wurde überarbeitet.

Analog dazu wurde auch die Festsetzung zur Erdüberdeckung von Tiefgaragen aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 75 übernommen und in den MK2 bis MK4 alternativ die Möglichkeit einer intensiven Dachbegrünung vorgesehen.

Die Festsetzungen tragen einem Mindestmaß an Begrünung trotz der erhöhten Verdichtung Rechnung.

Dachgestaltung

Für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 beidseitig der Alten Bleiche sowie im MK 5 sind neben dem geneigten Dach Flachdächer zulässig.

In den Kerngebieten MK 3 und MK 4 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35° bis 60° zulässig. Flachdächer dürfen nur oberhalb von Geschossen mit derart geneigten Dächern errichtet werden.

Nur auf einer Dachebene sind Gauben und Dacheinschnitte möglich. In ihrer Summe dürfen sie 50 % der Gebäudebreiten nicht überschreiten. Sie sind von Brandwänden mindestens 1,5 m von der Traufe und vom First mindestens 0,5 m entfernt anzuordnen. Die Breite der Einzelbauteile wird auf maximal 3,50 m begrenzt.

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan 75 übernommen und soll weiterhin zur Wahrung des Ortsbilds aufrechterhalten werden.

Einfriedungen

Mauern zur Einfriedung von Grundstücken sind nicht zulässig. Die Höhe sonstiger Einfriedungen darf 1,50 m nicht überschreiten. Die Festsetzung dient der Wahrung des Ortsbilds.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig und dürfen nicht größer als 3,5 qm sein. Ausnahmen können bei Anlagen aus profilierten Einzelbuchstaben und/

oder Symbolen zugelassen werden. Die Festsetzung soll zur Wahrung des Ortsbilds beitragen.

3. Auswirkungen der Planung

Bodenordnung

Die zu bebauenden Grundstücke befinden sich im Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Kosten und Finanzierung

Kosten für die Stadt Hofheim sind nach dem gegenwärtigen Stand der Planung nicht erkennbar.