



Bebauungsplan Nr. 314
 „Friedrichstraße - Schillerstraße“ 2.Änderung
 Gemarkung Schönberg

BEGRÜNDUNG

(Entwurf)

30.03.2016

Bebauungsplan Nr. 314
„Friedrichstraße - Schillerstraße“ 2. Änderung

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
(Entwurf)

1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen v. 20.11.2014, BGBl. I S. 1748

Baunutzungsverordnung (BauNVO), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I S. 1509)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 15.01.2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S.622)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatschG) in der Fassung vom 20.12.2010 (GVBl. S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S.458)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.11.2014 (BGBl. I S. 1724) geändert worden ist

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. S.622)

2 Geltungsbereich und Lage

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 314 „Friedrichstraße - Schillerstraße“ erstreckt sich über das Flurstück 49/1 in der Flur 4 des Stadtteils Schönberg. Das Flurstück liegt im historischen Ortskern in der Nähe der Kirche und weiterer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule und Taunushalle). Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 655 qm.

3 Planungsanlass und Planungsziel

Der seit dem 26.04.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 314 „Friedrichstraße – Schillerstraße“ weist für den Bereich des Flurstücks 49/1 eine überbaubare Grundstücksfläche aus, die den Bedürfnissen der ansässigen Bäckerei Flach nicht gerecht

wird. Der Bäckerei kommt als letztem Lebensmittelgeschäft eine wichtige Funktion zur Versorgung des Stadtteils Schönberg zu. Die Bäckerei Flach hat hier ihren Ursprung und produziert vor Ort.

Um dem steigenden Platzbedarf für eine moderne Produktion gerecht zu werden, sind bauliche Erweiterungen erforderlich, die eine Anpassung des Bebauungsplans notwendig machen.

4 Verfahren

Für das Bebauungsplanverfahren soll von den Beschleunigungsmöglichkeiten des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – Gebrauch gemacht werden.

Im § 13a BauGB wird geregelt, dass ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist nur dann möglich, wenn die darin festgesetzte Grundfläche entweder weniger als 20.000 qm beträgt oder 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm und auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Da die o.g. Kriterien erfüllt sind, wird das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB, einen Umweltbericht, eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, sowie die Erarbeitung einer zusammenfassenden Erklärung kann verzichtet werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2015 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

5 Bestandssituation

Das Flurstück wird im Westen durch die schmale Schillerstraße begrenzt, die durch eine ein- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung geprägt ist. Die Schillerstraße weist nach Norden ein leichtes Gefälle auf.

Das zweigeschossige Vorderhaus hat im Erdgeschoss eine seitliche Tordurchfahrt, durch die der rückwärtige Grundstücksbereich des schmalen, langen Flurstücks erschlossen wird. An das Vorderhaus schließt eine Hoffläche an, die großflächig überdacht ist. Nördlich davon ist eine lange, zweigeschossige Grenzbebauung vorhanden, mit einem eingeschossigen Anbau als Abschluss, der als Terrasse für das erste Obergeschoss dient.

Im hinteren Grundstücksbereich verbleibt eine ca. 190 qm große Grünfläche mit Extensivrasen, einigen Bäumen und Großsträuchern und geringer gärtnerischer Bepflanzung. Das Erdreich ist zum Teil angeschüttet und terrassiert; östlich des Grundstücks fällt das Gelände steil ab.

Vorderhaus und Seitengebäude werden in den oberen Geschossen zum Wohnen genutzt; im Erdgeschoss des Vorderhauses befindet sich der Verkaufsraum der Bäckerei, in den Hofgebäuden sind im Erd- und Untergeschoss Produktions- und Lagerräume der Bäckerei untergebracht, sowie Stellflächen für PKW.

6 Übergeordnete Planungen / verbindliche Planvorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen 2000 als „Siedlungsbereich – Bestand“ ausgewiesen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Frankfurt / Region Rhein-Main ist der Plangeltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Mit der Ausweisung als Mischgebiet ist das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB erfüllt.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 314 "Friedrichstraße Schillerstraße". Die Festsetzungen der 2. Änderung ersetzen alle Festsetzungen dieses Bebauungsplans für diesen Bereich.

7 Planungskonzept

Um den Platzbedarf der für die Versorgung des Stadtteils wichtigen Bäckerei, insbesondere des Produktionsbereichs, zu decken, ist vorgesehen, den rückwärtigen Grundstücksbereich weitgehend zu überbauen. Der eingeschossige Anbau des Seitengebäudes soll abgerissen und zweigeschossig ersetzt werden. Die bereits überdachte Hoffläche soll als eingeschossiger, geschlossener Anbau ausgeführt werden. Dort sind südlich des Seitengebäudes Produktionsräume und im östlichen Bereich eine Aufstellfläche für einen Froster geplant. Diese Bereiche werden in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Im Kellergeschoss sollen Lagerräume und eine Tiefgarage untergebracht werden. Die Tiefgarage wird über die Tordurchfahrt des Vorderhauses und über eine Rampe erschlossen. Sie liegt zu einem kleinen Teil außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Es ist vorgesehen, die mit einem Flachdach, bzw. flachgeneigten Dach auszuführenden, eingeschossigen Anbauten zu begrünen.

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt. Dies entspricht der bereits im Bebauungsplan Nr. 314 „Friedrichstraße – Schillerstraße“ festgesetzten Nutzung.

Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen; die Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise. Diese Nutzungen würden sich aufgrund ihres Platzbedarfs und der von ihnen zum Teil ausgehenden Emissionen nicht in die vorhandenen Nutzungen und in die Baustruktur einfügen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird durch die in der Planzeichnung dargestellte überbaubare Grundstücksfläche definiert.

Die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze für ein Mischgebiet (GRZ 0,6) wird nicht eingehalten, sie liegt hier bei 0,8. Gemäß § 17 (2) BauNVO kann die Obergrenze aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Die Überschreitung ist zum einen begründet durch den Platzbedarf der Bäckerei, die wie oben dargestellt für die Versorgung des Stadtteils große Bedeutung hat. Zum anderen ist das Plangebiet entlang der Schillerstraße bereits durch eine historisch gewachsene dichte Bebauung gekennzeichnet.

Das städtebauliche Ziel, Erweiterungsmöglichkeiten für die Bäckerei zu schaffen und damit den Ortskern Schönbergs zu stärken wurde gerecht mit allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und den Auswirkungen auf die Umwelt abgewogen. Grundstücksflächen sind begrünt und dienen der Versickerung von Oberflächenwasser. Der Verlust der Bodenfunktion wird durch die festgesetzten Dachbegrünungen ausgeglichen. Zudem befinden sich in unmittelbarem Anschluss an das Plangebiet zusammenhängende begrünte Gartenflächen, sowie nahegelegene Grünflächen, insbesondere der Viktoriapark, der sich in einer Entfernung von ca. 250 m Luftlinie über eine Fläche von ca. 3 ha erstreckt.

Durch die geringe Flächengröße des Plangebiets ist gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Stadtteils nicht beeinträchtigt werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise innerhalb der zweigeschossigen Bebauung entspricht bei der Straßenrandbebauung der vorgefundenen, historisch gewachsenen Baustruktur. Auch bei der an die nördliche Grundstücksgrenze anschließenden Bebauung im mittleren Grundstücksbereich handelt es sich um einen historischen Bestand.

Im Bereich der eingeschossigen, ergänzenden Bebauung im mittleren, bzw. hinteren Grundstücksbereich, die durch die Notwendigkeit des Flächenbedarfs der Bäckerei als wichtiger Infrastruktureinrichtung im Gebiet begründet ist, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Hier ist in einem Teilbereich eine Anbaubarkeit an die südliche und nördliche Grundstücksgrenze vorgeschrieben, da die benachbarte Bebauung durch die Geschlossenheit des zu errichtenden Baukörpers vor gewerblichen Emissionen geschützt wird.

Die Stellung baulicher Anlagen mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung für das straßenseitige Gebäude entspricht dem vorgefundenen Bestand und fügt sich in die Nachbarbebauung ein.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden. Eine Tiefgarage ist auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bis zu der in der Planzeichnung dargestellten Grenze zulässig.

Die gemäß § 19 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundfläche für Nebenanlagen bis zu einer GRZ 0,8 kann nicht eingehalten werden. Die Grundflächenzahl beträgt ca. 0,93.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist aus betrieblichen Gründen notwendig. Eine Einhaltung der zulässigen Obergrenze würde zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vollständige Bepflanzung der verbleibenden, relativ kleinen, un bebauten Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei, insbesondere durch die Schaffung eines Lebensraums für Vögel.

6. Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vermeidung von Tatbeständen gemäß § 44 BNatSchG

Die nach Bundesnaturschutzgesetz getroffenen Regelungen zum Artenschutz tragen maßgeblich dazu bei, die Artenvielfalt zu erhalten und zu fördern. Sie leisten somit einen wichtigen Beitrag zu einem ausgeglichenen Naturhaushalt und zur Kompensation der durch Bebauung und Versiegelung eingenommenen Flächen.

8.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 (1) HBO Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zu den Grundstücksfreiflächen getroffen. Die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude berücksichtigen die vorhandene Baustruktur und haben somit positive Auswirkungen auf das Ortsbild. Die Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen tragen zu einem ökologischen Ausgleich bei.

1. Dachgestaltung

Die festgesetzte Dachausbildung orientiert sich an der historisch geprägten Bausubstanz mit ihrer typischen Dachlandschaft. Aus diesem Grund sind nur gleichschenklige Satteldächer, eine Dachneigung zwischen 45 und 55° sowie als Dachdeckfarbe nur erdfarbene Rot- und Brauntöne zulässig.

Zusätzlich werden Festsetzungen zur Gestaltung von Gauben und Zwerchgiebeln getroffen, um dem Ortsbild abträgliche Dachaufbauten zu vermeiden.

2. Kniestock

Die zulässige Kniestockhöhe von max. 1,0 m entspricht dem vorgefundenen Bestand.

3. Fassadengestaltung

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im alten Ortskern von Schönberg befindet, sind die Gestaltungsmerkmale der historischen Bebauung zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll durch die weiteren Festsetzungen zur Fassadengestaltung - zurückhaltende Farbgebung und Verbot bestimmter Materialien - dieser gewachsenen Umgebung Rechnung getragen werden.

4. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass das Plangebiet von störenden Werbeanlagen freigehalten wird.

5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Begrenzung der Versiegelung der Grundstücksfreiflächen und die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers tragen zu einer Reduzierung der Belastung der Kanäle bei.

6. Gestaltung der privaten Stellplätze und Tiefgaragen

Bei einer Begrünung der Tiefgarage wird ebenfalls Niederschlagswasser zurückgehalten. Sie sorgt auch, zusammen mit der Festsetzung, nicht überbaute Grundstücksflächen als Gartenflächen anzulegen, für ein angenehmes Ortsbild und einen ökologischen Ausgleich zur dichten Bebauung.

7. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Eine gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen trägt zu einem positiven Ortsbild innerhalb der bebauten Bereiche einer Gemeinde bei.

9 Umweltbelange

9.1 Immissionsschutz – Schalltechnische Untersuchungen

Das Plangebiet ist als Mischgebiet festgesetzt. Für die Lärmemissionen baulicher Nutzungen gelten die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005. Gewerbliche Nutzungen sollen danach einen Außenlärmpegel von 60 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten.

Für die geplante Erweiterung der Bäckerei Flach wurde ein akustisches Gutachten durch das Institut für Akustik und Bauphysik, Prof. Dr. Ernst-Jo Völker, Kiesweg 22, 61440 Oberursel vorgelegt. Danach können mit bestimmten baulichen Voraussetzungen, wie massive Bauweise der für die Produktion notwendigen Anbauten incl. der Überdachung, Einbau einer schallgedämmten Luftabzugshaube, schallgedämmte Einfahrtstore und schalldämpfende Fußboden- und Fahrzeugbodenbeläge, sowie weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung, wie das Geschlossenhalten von Fenstern während nächtlicher Tätigkeiten, die Schallemissionen begrenzt werden. Es wurde nachgewiesen, dass sowohl für die innerhalb des Mischgebiets gelegenen benachbarten Wohngebäude, als auch für die innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets gelegenen Wohngebäude Friedrichstr. 57 und Im Wiesenthal 17 die städtebaulichen Orientierungswerte, bzw. auch die für Anlagen geltenden Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm nach der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz) eingehalten werden.

Da für die 2. Änderung zum Bebauungsplan „Friedrichstraße – Schillerstraße“ kein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt wird, weil kein Durchführungsvertrag erwirkt werden sollte, dient dieses Gutachten hier dem Nachweis, dass das geplante Bauvorhaben grundsätzlich den Anforderungen eines immissionskonfliktfreien Betriebs genügt. Verhaltensbezogene Festsetzungen ohne bodenrechtlichen Bezug können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Bei baulichen Erweiterungen oder Neubauten gewerblicher Anlagen muss im Bauantragsverfahren der Nachweis über die Einhaltung des Schallimmissionsschutzes erbracht werden.

9.2 Artenschutzrechtliche Belange

Wie oben dargestellt, wird die vorliegende Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt. Danach ist ein Umweltbericht oder eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Dennoch sind die naturschutzfachlichen Belange zu berücksichtigen. Daher wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Auftrag gegeben, der faunistische Untersuchun-

gen und eine artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) beinhaltet, und durch das Büro Franz – Ökologie und Landschaftsplanung am 29.01.2016 vorgelegt wurde (Anlage). Der Untersuchungsumfang wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises abgestimmt. Für das Plangebiet wurde eine Potentialbetrachtung als ausreichend erachtet.

Es wurden insbesondere die Taxa Fledermäuse, Vögel und Reptilien betrachtet, deren Vorkommen nach den örtlichen Gegebenheiten wahrscheinlich ist. Die Ortsbegehung hat ergeben, dass die vorhandenen baulichen Anlagen keine Zugänglichkeit oder geeignete Schlupfwinkel für Fledermäuse oder Vögel bieten. Vogelniststätten wurden nicht gefunden.

Für die besonders geschützten europäischen Vogelarten, wie Mehlschwalben, Mauersegler oder Haussperling finden sich keine Hinweise. Geeignete Unterschlüpfen für Brutstätten des Hausrotschwanzes konnten nicht nachgewiesen, aber auch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, an den neu errichteten Gebäuden artspezifische Vogelnistkästen anzubringen.

Auch in den Gehölzbeständen des kleinen Gartens im hinteren Grundstücksbereich wurden weder Baumhöhlen noch Vogelniststätten festgestellt. Möglichkeiten für Nahrungs- und Fortpflanzungshabitate werden aber durch die Festsetzung zur Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit heimischen Gehölzen geschaffen. Der Garten besitzt keine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse.

Für Reptilien, insbesondere die streng geschützte Zauneidechse, wurden keine sonnenexponierten Plätze, z.B. auf der Trockenmauer im hinteren Gartenbereich festgestellt. Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden. Für sonstige, streng geschützte Arten, wie z.B. Haselmaus oder holzlebende Großkäfer ist im Plangebiet kein Potential für ein Vorkommen gegeben.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht und im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden in Bezug auf den Zeitraum der Fällungen von Bäumen oder Gehölzen und dem Abbruch von Gebäuden Festsetzungen getroffen.

10 Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Er liegt im quantitativ festgesetzten Heilquellenschutzgebiet (Theodorus-Quelle) der Zone D. Die in dieser Zone vorgegebenen Schutzmaßnahmen sind zu beachten.

11 Technische Infrastruktur

11.1 Energieversorgung, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Da durch den Bebauungsplan nur eine geringfügige Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht wird, ist davon auszugehen, dass sich die Ver- und Entsorgungssituation des Plangebietes nicht verändert. Somit ist die gesamte technische Infrastruktur gesichert.

Versorgungsträger für Strom ist die Süwag Energie AG, Frankfurt.

Versorgungsträger für Gas ist die Mainova, Frankfurt.

Die Wasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung ist gesichert. Die Stadt

Kronberg mit seinen Stadtteilen ist Mitglied des Wasserbeschaffungsverbandes „Taunus“.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus den Haushalten und des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers erfolgt im Mischsystem. Das Abwasser wird über den vorhandenen Hauptsammler dem Klärwerk Kronberg zugeleitet.

11.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung (Hausmüll, Sperrmüll, Wertstoffe) wird durch ein von der Stadt Kronberg beauftragtes Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

12 Planungsstatistik

Größe Geltungsbereich:	655 qm
Größe der überbaubaren Grundstücksfläche:	528 qm

Anlagen:

Anlage 1: FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung:
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 29.03.2016

Anlage 2: Institut für Akustik und Bauphysik, Prof. Dr. Ernst-Jo Völker, Kiesweg 22, 61440 Oberursel – Akustisches Gutachten vom 25.07.2012