

b'plan

BAD HOMBURG

**NR. 120 " LINDENALLEE,
DIETRICH-BONHOEFFER-STRASSE,
LANDWEHRWEG "**

BEGRÜNDUNG
16.12.2005

IMPRESSUM

Schirmer - Architekten und Stadtplaner
Tiergartenstraße 4c
97209 Veitshöchheim

Bearbeitung:

Prof. Dipl.-Ing. Martin Schirmer
Dipl.-Ing. (FH) Alexandra Franzke
Dipl.-Ing. (FH) Johannes Klüpfel

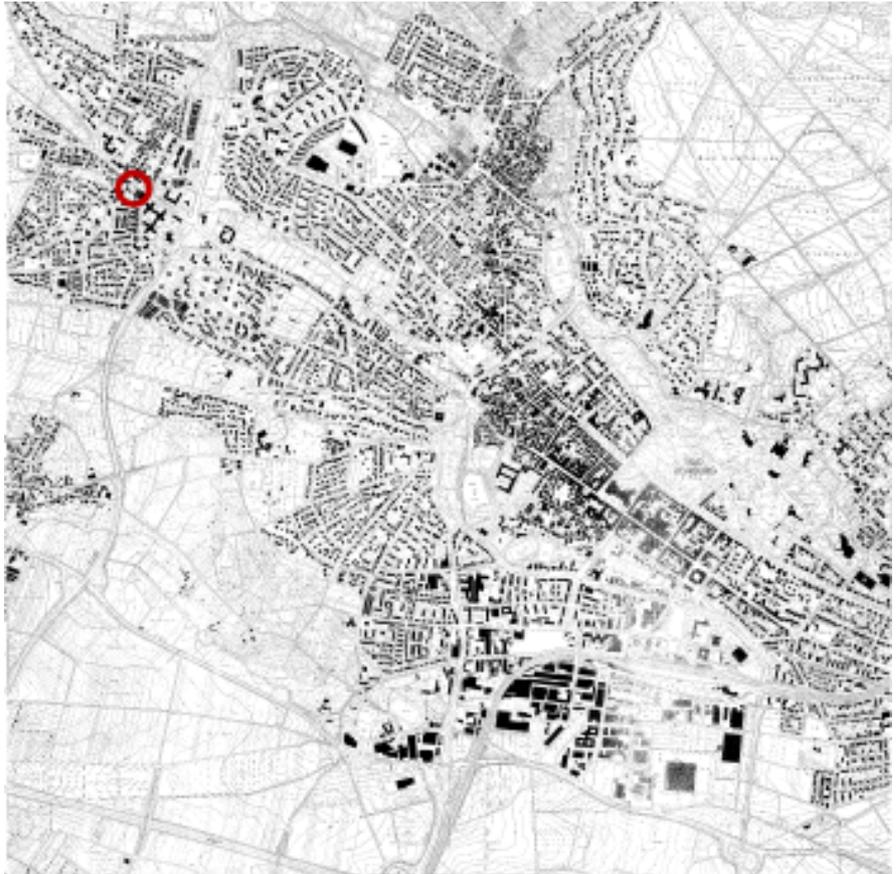
16.12.2005

Im Auftrag der Stadt
Bad Homburg v.d. Höhe

INHALT

- 1 Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Aufstellungsbeschluss/ Geltungsbe-
reich
- 1.2 Lage des Planungsgebietes
- 1.3 Städtebauliche Situation
- 1.3.1 Lage im Stadtraum
- 1.3.2 Nutzungsstruktur
- 1.3.3 Verkehrserschließung
- 1.3.4 Ver- und Entsorgung
- 1.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur
- 1.4 Weitere Planungsgrundlagen
- 1.4.1 Geländeverhältnisse/ Bodenbe-
schaffenheit
- 1.4.2 Immissionen/ Altablagerungen
- 1.4.3 Übergeordnete Planungen
- 1.4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse
- 2 Planungsanlass
- 3 Ziele und Zwecke der Planung
- 3.1 Erfordernis der Planaufstellung
- 3.2 Städtebauliche Ziele
- 3.3 Städtebauliches Konzept
- 4 Einfügung in die Gesamtplanung
- 4.1 Anpassung an die Ziele der
Raumordnung und Landesplanung
- 4.2 Berücksichtigung von Fach-
planungen und Untersuchungen
- 5 Begründung der Festsetzungen des
Bebauungsplanes
- 6 Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichs-
betrachtung
- 7 Immissionsschutz

1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN



Lage im Stadtraum

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Aufstellungsbeschluss/ Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 - "Lindenallee, Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Landwehrweg" liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen "Bebauungsplanes Nr. 61.26.35 - Lindenstraße", der am 30.03.1971 rechtsverbindlich wurde. Der Änderungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 27.11.2003 gefasst. Die exakte Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.



Ausschnitt aus der topographischen Karte

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im nord-westlichen Bereich der Stadt Bad Homburg v.d. Höhe im Stadtteil Dornholzhausen und wird im Nordosten von der Lindenallee, im Nordwesten vom Landwehrweg und im Südosten durch die Dietrich – Bonhoeffer -Straße begrenzt.

1.3 Städtebauliche Situation

1.3.1 Lage im Stadtraum

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Dornholzhausen, der den Übergang der Stadt Bad Homburg in den Naturpark Hochtaunus vermittelt. Es grenzt dabei unmittelbar an die Straßendorfanlage des historischen Ortskerns von Dornholzhausen an und stellt innerhalb des Ortsteils einen zentralen Standort dar. Die Zentralität des Standortes wird durch die direkte Anbindung an das Erschließungsrückgrat Lindenstraße - Saalburgstraße unterstützt. Die verkehrliche Bedeutung dieser Straßen verursacht allerdings auch Beeinträchtigungen der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.



Luftbild

Stadträumlich wirkt der Standort nicht integriert. Die großformatige Bebauung der Wohnhochhäuser aus den 70er Jahren unterscheidet sich deutlich von den Strukturen der angrenzenden Siedlungsbereiche, sprengt den örtlich vorgegebenen Maßstab und bildet damit ein diffuses Raumgefüge in der Mitte des Ortsteils.

Der Heuchelbach verläuft unterirdisch entlang der Lindenallee und hat stadträumlich heute keine Bedeutung mehr.

1.3.2 Nutzungsstruktur

In Dornholzhausen ist heute die Lindenallee das funktionale Rückgrat des Ortes. Hier konzentriert sich die Versorgung des Stadtteils. Mit einem Lebensmittel- und Getränkemarkt sind zentrale Versorgungsnutzungen im Plangebiet angesiedelt. Sie werden ergänzt durch eine Bäckerei und Metzgerei in der unmittelbaren Nachbarschaft. Somit kommt dem Standort innerhalb des Ortsteils die Aufgabe der Grund- und Nahversorgung zu. Er hat somit sowohl stadträumlich als auch aufgrund seiner Nutzungsstruktur Merkmale einer Ortsmitte.



Städtebauliche Situation

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet grenzt im Südwesten an der Dietrich - Bonhoeffer-Straße auf dem Gelände der ehemaligen Reifenrunderneuerungsfirma Peters Pneu Renova mit dem Büroпарк Dornholzhausen ein Gewerbegebiet an.

Das Nutzungsumfeld ist ansonsten durch Wohnen oder Mischnutzung von Wohnen und kleinere Gewerbeeinheiten innerhalb der Gebäude geprägt.



Der Baumbestand



Geländeversatz zwischen Flurstück 79/9 und 67/11



Auszug aus dem FNP

1.3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung von Dornholzhausen und somit auch des Plangebietes erfolgt über die Lindenallee, welche über die Saalburgstraße direkt an das städtische Hauptverkehrsstraßennetz anknüpft und damit eine leistungsfähige Verbindung zur Innenstadt herstellt. Im Kreuzungsbereich Saalburgstraße- Hohemarkstraße besteht Anbindung an die B456 Richtung Oberursel und Usingen sowie an die A 661.

1.3.4 Ver- und Entsorgung

Kapazitätsgrenzen der vorhandenen technischen Infrastruktur, die einer weiteren Entwicklung des Gebiets entgegen stünden sind nicht bekannt.

1.3.5 Grün- und Freiflächenstruktur

Das Planungsgebiet wird durch einen hohen Anteil an versiegelten Flächen geprägt. Erhaltenswerte Baumbestände und Gehölze existieren im südlichen Bereich des Planungsgebietes. (Flurstück Nr.70/9.).

1.4 Weitere Planungsgrundlagen

1.4.1 Geländeverhältnisse/ Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet weist überwiegend ebene Geländeverhältnisse auf, es ist lediglich durch einen ca. 1-1,50m hohen Geländeversatz, der zwischen Flurstück 79/9 und 67/11 verläuft, in seinem Niveau versetzt.

Auswirkungen auf die bauliche Nutzung bzw. die Erschließung sind durch die Geländetopografie allerdings nicht gegeben.

Zur Bodenbeschaffenheit liegen derzeit keine Aussagen vor. Aufgrund der realisierten Neubebauung kann aber davon ausgegangen werden, dass die Baugrundbeschaffenheit grundsätzlich eine Bebauung ermöglicht. Einschränkungen der baulichen Nutzungen durch die unterirdische Verrohrung des Heuchelbaches sind, entsprechend den Kartierungen der Stadt Bad Homburg, nicht anzunehmen.

1.4.2 Immissionen/ Altablagerungen

Altstandorte

Die Liegenschaft Landwehrweg 1 ist in der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie als Altstandort geführt (Schlüsselnummer 434 001 010 001 472).

Bei Baumaßnahmen auf diesen Flächen ist das Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Staatliches Umweltamt Wiesbaden - als zuständige Altlasten- und Bodenschutzbehörde einzubinden.

1.4.3 Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt/ Rhein-Main vom 31.12.2002 ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

1.4.4 Bestehende Rechtsverhältnisse

Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der vorhandenen örtlichen Verkehrsflächen und des öffentlichen Parkplatzes (Flurstück Nr.70/5-7) im Norden des Planungsgebietes befinden sich alle Grundstücksflächen in privatem Eigentum.

2. PLANUNGSANLASS

2. Planungsanlass

Das Planungsgebiet erfüllt in Dornholzhausen eine zentrale Funktion für die Ortsteilversorgung. Insbesondere dem in der Erdgeschosszone des Hochhauses (Lindenallee 3-5) untergebrachten Einzelhandelsmarkt kommt hierbei eine wichtige Bedeutung zu.

Allerdings stellen die hier zur Verfügung stehende Verkaufsfläche, sowie die eingeschränkte Nutzung der Erdgeschosszone unzureichende Rahmenbedingungen für den weiteren Betrieb der Versorgungseinrichtung dar. Mittelfristig ist dadurch die Nahversorgung des Ortsteils gefährdet.

Ein Ausbau des Potentialstandortes Dornholzhausen, mit seinem Versorgungsbereich von ca. 4.500 Einwohnern, wird deshalb auch im Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Homburg vom August 2001 empfohlen und im Zentrenkonzept aus dem September 2005 bekräftigt.

Darüber hinaus ist wegen eines geringen Stellplatzangebotes die Erschließungssituation für den bestehenden Markt ungünstig. Die Verbesserung der Erschließungssituation erfordert eine grundsätzliche planerische Neuordnung.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben des Marktbetreibers, die Lebensmittelversorgung in ein neues Gebäude zu verlagern, ergibt sich die Chance und der Anlass, den Rahmen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung in der Mitte Dornholzhausens neu zu definieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen für eine Aufwertung der Ortsteilmitte und die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen erarbeitet werden.

3. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG



rechtskräftiger B' Plan Nr. 61.26.35 - Lindenstraße vom 30.03.1971, Quelle: Stadt Bad Homburg v.d.H.

3. Ziele und Zwecke der Planung

3.1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Neuordnung und Bebauung der Grundstücke 70/4 - 70/9 in der Gemarkung Dornholzhausen verbindet sich die Chance, durch eine umgreifende Neuordnung des gesamten Bereichs eine räumliche und funktionale Mitte für den Ortsteil zu schaffen. Hierzu soll in erster Linie das Angebot an Einzelhandelsflächen und der öffentliche Raum an der Lindenallee aufgewertet werden. Zur Umsetzung dieser Ziele ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes, dessen Festsetzungen nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung entsprechen, erforderlich.

3.2 Städtebauliche Ziele

Mit der Neuauflistung des Planes werden im Einzelnen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines räumlich vermittelnden, städtebaulichen Bindeglieds zwischen den beiden Hochhäusern im Zentrum Dornholzhausens
- Gestaltung eines Platzbereiches als attraktiver öffentlicher Raum in der Ortsmitte
- Sicherung und Ausbau der Versorgungsfunktion des städtebaulich integrierten Standortes
- Erhalt bzw. Neuanpflanzung von Bäumen im Rahmen eines Gesamtkonzeptes.
- Verbesserung der Erschließungssituation durch ein erweitertes Angebot an Stellplätzen.

3.3 Städtebauliches Konzept

Baustruktur und Nutzungskonzept

Die Bildung einer neuen räumlichen Mitte im Ortsteil Dornholzhausen wird über die Stellung der Baukörper erreicht. Mit der zurückgesetzten Fassade zur Lindenstraße entsteht eine Aufweitung des Straßenraumes und damit ein kleiner Platzbereich vor dem Gebäude. Die 4-geschossige Randbebauung begrenzt den Raum und schafft einen erlebbaren Platzbereich. Gleichzeitig wird mit dem Baukörper eine räumliche Vermittlung zwischen den Wohnhochhäusern erreicht und diese damit - im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten - besser in einen städtebaulichen Zusammenhang eingebunden. Neben dem Eingangsbereich für den Lebensmittelmarkt im Erdgeschoß werden die Randnutzungen des Platzes durch Wohnen und Büronutzungen geprägt.

Dominierender Baukörper ist der großflächige Flachbau für den Lebensmittelmarkt. Er beansprucht den größten Teil des Plangebiets. Dabei sind für die Dimensionierung des Gebäudes weniger stadtgestalterische Aspekte maßgebend. Zur Sicherung auch der zukünftigen Nahversorgung an diesem Standort muss ein wettbewerbsfähiges Verkaufsflächenangebot von ca. 1200 qm realisierbar sein. Um dieses Flächenangebot bereitstellen zu können ist eine maximale Grundstücksausnutzung erforderlich.

Verkehr und Erschließungskonzept

Mit dem Verkehrs- und Erschließungskonzept werden einerseits die Voraussetzungen für eine gute und kundenorientierte Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes geschaffen und andererseits die Belange der Gestaltung einer neuen Ortsteilmitte berücksichtigt.

Es versteht sich für diese Einzelhandelsnutzung von selbst, dass ein ausreichendes Angebot an Kurzzeitparkplätzen notwendig ist.

Die erforderlichen Stellplätze für das gesamte Bauvorhaben wurden entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Homburg ermittelt. Hieraus ergibt sich überschlägig ein Stellplatzbedarf von ca. 50 - 60 Stellplätzen, davon kann ein Anteil direkt vor dem Einkaufsmarkt angeordnet werden, die übrigen Parkplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen.

Sowohl die Zufahrt zur Tiefgarage als auch die Anlieferung für den Lebensmittelmarkt erfolgt über eine gemeinsame Einfahrt von der Lindenallee.

Grünstruktur und Freiflächenkonzept

Grünstruktur / Freiflächengestaltung

Die Neuanpflanzung bzw. der Erhalt von raumbildendem (städtebaulichem) Grün ist ein wesentlicher Bestandteil des Entwurfskonzeptes. Deswegen wird zwischen der Lindenallee und dem Vorbereich des Marktes eine Baumreihe angepflanzt.

Der Baumbestand an der südlichen Grundstücksgrenze zum Lebensmittelmarkt bildet einen Sichtschutz zur Rückseite des Marktes und ist deshalb zu erhalten.

Aufgrund der intensiven Grundstücksausnutzung ergibt sich ein hoher Anteil versiegelter Flächen. Dieser ist durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen auf Dächern (insbesondere Einkaufsmarkt) auszugleichen.

Platzgestaltung

Die Erweiterung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes entlang der Lindenallee soll neben dem funktionalen Zentrum auch eine räumliche Mitte für den Stadtteil schaffen. Dazu ist die Platzoberfläche zu gestalten.

**4. EINFÜGUNG IN DIE
GESAMTPLANUNG****4. Einfügung in die Gesamtplanung****4.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die vorgesehene Bebauung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan folgt in der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes mit Ausnahme der MK-Fläche für einen Lebensmittelmarkt.

Da eine Sicherung der Versorgungsfunktion der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

entspricht und der Zweck des Bebauungsplanes die Umsetzung dieses städtebaulichen Ziels verfolgt, ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gem. § 8(4) nicht erforderlich.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen und Untersuchungen

Einzelhandelskonzept Bad Homburg vor der Höhe

Vom Büro Junker und Kruse wurde im August 2001 ein Einzelhandelskonzept und im September 2005 ein Zentrenkonzept für die Stadt Bad Homburg erarbeitet, worin für das Stadtteilzentrum Dornholzhausen zum einen die Bestandssicherung der stadtteilweiten Versorgungsfunktion, zum anderen die Modernisierung bzw. Erweiterung des bestehenden Supermarktes mit einem Versorgungsbereich von ca. 4.500 Einwohnern empfohlen wird.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der Empfehlungen des Einzelhandelsgutachtens geschaffen.

5. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

5. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Festsetzung im Bebauungsplan

Für das westliche Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO im WA-Gebiet nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Das östliche Plangebiet wird als Besonderes Wohngebiet WB § 4a BauNVO festgesetzt.

Der mittlere Bereich wird als Kerngebiet MK § 7 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb des Kerngebietes ist im Erdgeschoss (Straßenniveau Lindenallee) ein Lebensmittel - Supermarkt als Vollversorger für Nahrungsmittel und Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs bis zu einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

In den Obergeschossen sind sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Nutzungen durch freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sowie Wohnungen zulässig.

Begründung der Festsetzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt für weite Bereiche des Planungsgebiets aus den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans als allgemeines Wohngebiet WA.

Für den Gebäudebestand im südlichen Abschnitt der Lindenstraße wird die Art der baulichen Nutzung als besonderes Wohngebiet WB festgesetzt. Hiermit wird der charakteristischen Mischung von Versorgungsnutzungen im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den

Obergeschossen Rechnung getragen und die Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung als städtebauliches Ziel dokumentiert und gewährleistet.

Mit der Festsetzung eines MK-Gebiets wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Versorgungsfunktion im Ortsteil Dornholzhausen zu stärken. Die vorwiegende Unterbringung von Handelsbetrieben in der Erdgeschosszone entspricht der bereits vorhandenen städtebaulichen Charakteristik und unterstützt das städtebauliche Entwicklungsziel.

Die Sortimentsbegrenzung auf Nahrungsmittel und Güter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs erfolgt mit dem Ziel der Sicherung des Standortes als Nahversorgungsbereich in Dornholzhausen. Mit der Sortimentsbegrenzung soll gewährleistet werden, dass trotz der großflächigen Einzelhandelsnutzungen keine Beeinträchtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt.

Mit der Zulässigkeit von Wohnungen, sonstigen Gewerbebetrieben und Nutzungen durch freie Berufe in den Obergeschossen wird dem städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, den Standort als funktionale und räumliche Mitte des Ortsteils weiter auszubauen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung im Bebauungsplan

Die Grundflächenzahl GRZ wird entsprechend der Planzeichnung mit 0,4 für das WA - Gebiet, mit 0,6 für das WB - Gebiet und mit 0,8 für das MK - Gebiet festgesetzt.

In dem als Kerngebiet ausgewiesenen Bereich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Flächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

Die Geschoßflächenzahl GFZ wird entsprechend der Planzeichnung für das WA - Gebiet mit 0,7 bzw. 2,4, für das WB - Gebiet mit 2,5 und für das MK - Gebiet mit 1,8 festgesetzt.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und Umfassungswände sind bei der Ermittlung der GFZ ganz mitzurechnen.

Begründung der Festsetzung

Mit Ausnahme des Bereichs für die Erweiterung des Lebensmittelmarktes orientiert sich die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung am baulichen Bestand. Dabei wird davon ausgegangen, dass für die Geltungsdauer des Bebauungsplans keine Veränderungen im baulichen Bestand realistisch sind. Für die zwei Hochhauskomplexe hat dies zur Folge, dass die Obergrenzen nach § 17 BauNVO überschritten werden.

Die durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten zulässige Überschreitung der GRZ bis 1,0 wird festgesetzt, um das Grundstück der zentralen Lage entsprechend angemessen überbauen und für das Parken nutzen zu können.

5.3 Zahl der Vollgeschosse - Geschossigkeit

Festsetzung im Bebauungsplan

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wird für die Hochhäuser mit X bzw. XII festgesetzt. Für die übrige Bebauung gelten II Vollgeschosse.

Für die Bebauung oberhalb des Lebensmittelmarktes zur Lindenallee werden IV Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Der rückwärtige Verkaufsbereich wird mit max. I Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung der Festsetzung

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt mit dem Ziel, einerseits den Stadtraum an der Lindenallee zu definieren und andererseits die Hochhausbebauung, von deren Bestand für die Geltungsdauer des Bebauungsplanes auszugehen ist, planungsrechtlich zu sichern.

Für die Begrenzung des Platzes an der Lindenallee wird deshalb eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen zwingend festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite und sorgt damit für eine gute stadträumliche Einbindung der Neubebauung.

Die vorhandene Zahl der Vollgeschosse wird für den engen Bereich der Hochhäuser als Obergrenze festgesetzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass für die Geltungsdauer des Bebauungsplans keine Veränderungen in Richtung einer Reduzierung der Geschosßzahl zu erwarten sind.

5.4 Zwingende Bauhöhe

Festsetzung im Bebauungsplan

In dem Kerngebiet wird eine zwingende Bauhöhe auf den Nachbargrenzen über Normalnull (NN) festgesetzt:

Für die eingeschossig überbaubare Fläche: $H = + 215,60$ m über NN,

für die viergeschossig überbaubare Fläche: $H = + 225,50$ m über NN und

für die mit einem Staffelgeschoss überbaubare Fläche: $H_s = + 227,80$ m über NN.

Die Bauhöhe ist die Höhe der Oberkante Attika gemessen in der Flucht der Außenwand.

Begründung der Festsetzung

Mit dieser Festsetzung soll sowohl für die angrenzenden Betroffenen als auch für die Bebauung des Grundstückes selbst (Planungs-) Sicherheit bezüglich der endgültigen Bauhöhe hergestellt werden.

Als Attika ist die umlaufende Aufkantung auf einem Flachdach zu verstehen, die zur Aufnahme der Anschlüsse für Dichtungsfolien dient.

5.5 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Festsetzung im Bebauungsplan

Abweichende Bauweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Anordnung der Baukörper in Bezug auf die Grundstücksgrenzen durch die von Baulinien und Baugrenzen und teilweise Bauhöhen definierten überbaubaren Flächen bestimmt. Sofern die überbaubaren Flächen es zulassen, sind die Gebäude an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten.

Festsetzung zur Dachform

Nur Flachdach zulässig bzw. flach geneigtes Dach bis zu 15° Neigung.

Die Festsetzung der Dachform als Flachdach erfolgt mit dem Ziel, die Neubebauung in den städtebaulichen Kontext einzubinden. Das direkte Umfeld ist hierbei durch Flachdächer geprägt. Die Fortsetzung dieser gestalterischen Prägung in Form einer Flachdachbebauung auch für das neue Gebäude nimmt die wesentlichen Merkmale der vorhandenen Architektursprache auf und erzeugt damit ein bauliches Ensemble in der Ortsmitte.

5.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzung im Bebauungsplan

Baulinie wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Ein Unterschreiten der Baulinie längs der Lindenallee, ist im Erdgeschoss vollständig und in den Obergeschossen bis zu 40% der Fassadenlänge zulässig. Ein Überschreiten ist durch ein Fluchttreppenhaus bis max. 3 m der Fassadenlänge zulässig. Für Staffelgeschosse gelten die Festsetzungen zur Baulinie nur für die südöstliche Seite, also für die auf der Grenze zum Grundstück Lindenallee 3-5 liegende Baulinie.

Baugrenze wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Begründung der Festsetzung

Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich an folgenden Zielen:

- Sicherung der bestehenden Bebauung durch Einfassung des Gebäudebestandes mit Baugrenzen.
- Fassung des neuen Platzraumes an der Lindenallee durch Festsetzung einer Baulinie.
- Sicherung der Nahversorgung an diesem Standort durch entsprechende Flächenangebote.

Dabei kommt der für die Sicherung von Betriebsstandorten für die Nahversorgung erforderlichen Flächengröße eine besondere Bedeutung zu. Die Realisierung von Verkaufsflächen, die mit 1200 qm heute auch im Bereich der Nahversorgung üblich sind, ist an diesem Standort nur durch eine teilweise Grenzbebauung möglich. Die Bebauung der Grundstücksgrenze wird durch die Festsetzung von seitlichen Baulinien geregelt. Dabei wurde berücksichtigt, dass bereits heute Abschnitte

der westlichen Grundstücksgrenze bebaut und die städtebauliche Situation durch eine Festsetzung der Grenzbebauung hier nicht verschlechtert wird. Auch für den südlichen Abschnitt der Grenzbebauung sind aufgrund der aktuellen Nutzung des Nachbargrundstücks Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

5.7 Flächen für Stellplätze

Festsetzung im Bebauungsplan

Stellplätze sind oberirdisch in der MK-Fläche entsprechend § 12 (6) nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche zulässig.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nur zulässig, wenn sie unter der natürlichen Geländeoberfläche liegen und mit einer Bodendeckung von mindestens 0,8 m versehen sind. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen.

Tiefgaragen sind nicht zulässig unterhalb der Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, wenn die Bodendeckung geringer ist als 2,50 m.

Begründung der Festsetzung

Das Erfordernis der Stellplatzorganisation stellt sich nur für die neue Nutzung des Lebensmittelmarktes und die zusätzlichen Wohnungen. Die notwendigen Stellplätze hierfür können nur in einer Tiefgarage bereitgestellt werden. Die Anfahrt der Tiefgarage erfolgt von der Lindenallee.

5.8 Verkehrsflächen

Festsetzung im Bebauungsplan

Straßenverkehrsfläche - Festsetzung entsprechend der Planzeichnung.

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrt - Festsetzung entsprechend der Planzeichnung.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt - Festsetzung entsprechend der Planzeichnung.

Begründung der Festsetzung

Mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes und der Bereitstellung zusätzlicher Kundenparkplätze ist mit einem verstärkten Kundenverkehr zu rechnen. Zur Regelung des Verkehrsflusses wird deshalb die verkehrstechnisch sinnvolle Zufahrt zu den Grundstücken festgesetzt.

5.9 Erhaltung bzw. Gebot zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Festsetzung im Bebauungsplan

Zu erhaltender bzw. anzupflanzender Baum - Festsetzung entsprechend der Planzeichnung. Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind bei Abgang durch standortgerechte Exemplare in angemessener Größe zu ersetzen.

Begründung der Festsetzung

Soweit durch die Baumaßnahmen die Bäume längs der Lindenallee entfallen sind, werden sie durch das Gebot zur Neuanpflanzung an den im Plan angegebenen Stellen ersetzt. Die Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Vegetation an der südlichen Grundstücksgrenze des Lebensmittelmarktes erfolgt einerseits mit dem Ziel, den Eingriff in den Naturhaushalt zu minimieren, andererseits wird hierdurch ein bereits vorhandener Sichtschutz zur angrenzenden Wohnbebauung gesichert.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO

Diese Regelungen werden gemäß § 5 HGO i.V.m. § 81 HBO als Satzung beschlossen und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in den "Bebauungsplan Nr. 120 - Lindenallee, Dieter-Bonhoeffer-Straße, Landwehrweg" aufgenommen.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und -neigung

Bei zurückgesetztem obersten Geschoss sind als Dachüberstand max. 2,0 m zulässig.

Dachaufbauten

Technische Aufbauten auf den Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn sie eine Höhe von 2,0 m über der zwingend festgesetzten Bauhöhe nicht überschreiten und wenn sie durch architektonische Maßnahmen in den Baukörper integriert werden und deshalb nach außen nicht negativ in Erscheinung treten.

Dachbegrünung

Flachdächer (insbesondere Einkaufsmarkt) und flachgeneigte Dächer bis zu 15° sind zu mindestens 70% extensiv zu begrünen.

Grundstückseinfriedungen

Es sind nur begrünte Maschendrahtzäune, filigrane Metallzäune und lebende Hecken zulässig.

Fassaden - und Farbgestaltung baulicher Anlagen

Blendwirkungen durch Fassaden und Dächer sind durch die Wahl wenig oder nicht reflektierender Materialien zu vermeiden, soweit dieses keine Einschränkung für die Nutzung bedeutet und der technische Aufwand vertretbar ist.

Gestaltung von Werbeanlagen

Anlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder sonstigen Stufenschaltungen sowie Lichtquellen, die Richtung Himmel gebündeltes oder konzentriertes Licht abstrahlen, sind unzulässig.

Gestaltung der Parkplatzoberflächen:

Die Fahrgassen der Parkflächen im MK-Gebiet sind mit einem glatten Belag (z. B. Asphaltbelag) zu versehen.

Begründung der Festsetzung

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erfolgen mit dem Ziel, die Neubebauung in den städtebaulichen Zusammenhang einzufügen und eine qualitätsvolle Gestaltung der neuen Ortsmitte von Dornholzhausen zu gewährleisten.

6. GRÜNORDNUNG, EINGRIFFS- AUSGLEICHS- BETRACHTUNG

6. Grünordnung, Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung

Mit dem geplanten Bau des Supermarktes und des Parkplatzes ist für das MK-Gebiet eine umfangreiche Flächenversiegelung unumgänglich. Soweit möglich, wird aber durch die Neuanpflanzung einer Baumreihe längs der Lindenallee und durch die Erhaltung der im rückwärtigen Grundstücksbereich des MK-Gebietes bestehenden Begrünung das Ziel einer grünen Einrahmung der neuen Baumaßnahmen verfolgt. Demselben Ziel dient die Festsetzung einer Dachbegrünung für die Flachdachbereiche.

Im Hinblick auf die Ausgleichsfrage im Sinne des § 1 a (3) Satz 4 Baugesetzbuch ist bei der vorliegenden Bebauungsplanung zu prüfen, ob durch die Festsetzung zusätzliche Eingriffe über die bereits zulässigen Eingriffe hinaus vorbereitet werden. Nur für die zusätzlich möglichen Eingriffe gegenüber dem Festsetzungsinhalt des hier bisher gültigen Planungsrechtes findet die Regelung des § 1 a (2) Nr. 2 Baugesetzbuch (d. h. die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) Anwendung.

Für das Plangebiet gelten bisher die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 61.26.35 „Lindenstraße“ der ehemaligen Gemeinde Dornholzhausen. Dieser Plan lässt eine praktisch vollständige Bebauung des Geltungsbereiches zu. Die höchst zulässige Anzahl der Vollgeschosse variiert dabei von 2 bis 12 Vollgeschossen. Die Grundflächenzahl variiert

von 0,3 bis 0,8. Der vorliegende Plan setzt die GRZ mit 0,4 bzw. 0,8 an. Negative Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes sind vor dem Hintergrund der für die Planung maßgeblich gesetzlichen Grundlagen mit den leicht erhöhten Grundflächenwerten jedoch nicht verbunden.

Die für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 61.26.35 anzuwendende Baunutzungsverordnung 1968 besagt, dass auf die zulässige Grundfläche gemäß festgesetzter GRZ die Grundflächen von Nebenanlagen nicht angerechnet werden. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder den Abstandsflächen zulässig sind. Eine Begrenzung der Fläche für Nebenanlagen oder der im Bauwuch bzw. den Abstandsflächen zulässigen Anlagen wird in der Baunutzungsverordnung 1968 nicht vorgegeben. Vor dem Hintergrund der Versiegelungsmöglichkeiten könnte demnach ein Baugrundstück durch den Bau von Nebenanlagen oder der im Bauwuch bzw. den Abstandsflächen zulässigen Anlagen theoretisch vollständig baulich ausgenutzt werden, was eine 100 %ige Versiegelung bedeuten würde.

Für die Belange des Naturschutzes stellt die im Zuge der Bebauungsplanänderung vorgenommene teilweise Erhöhung der GRZ demzufolge keinerlei Eingriffsverschärfung dar.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

7. Immissionsschutz

Für den Einzelhandelsmarkt wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. In dem Gutachten wird nachgewiesen, dass ein Einzelhandelsmarkt in der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Größe betrieben werden kann, ohne dass die einschlägigen Grenzwerte überschritten werden. In dem Bebauungsplan wird hierzu eine Festsetzung zur Ausführung der Parkplatzoberfläche aufgenommen. Die restlichen in dem Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind ggf. im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens als Auflagen zu übernehmen.

