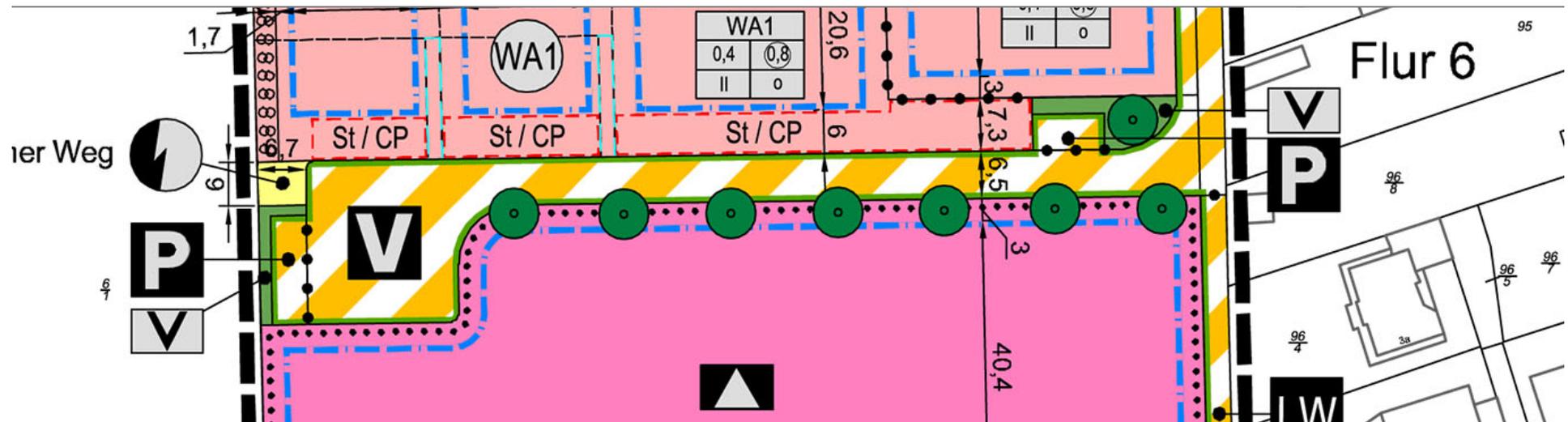


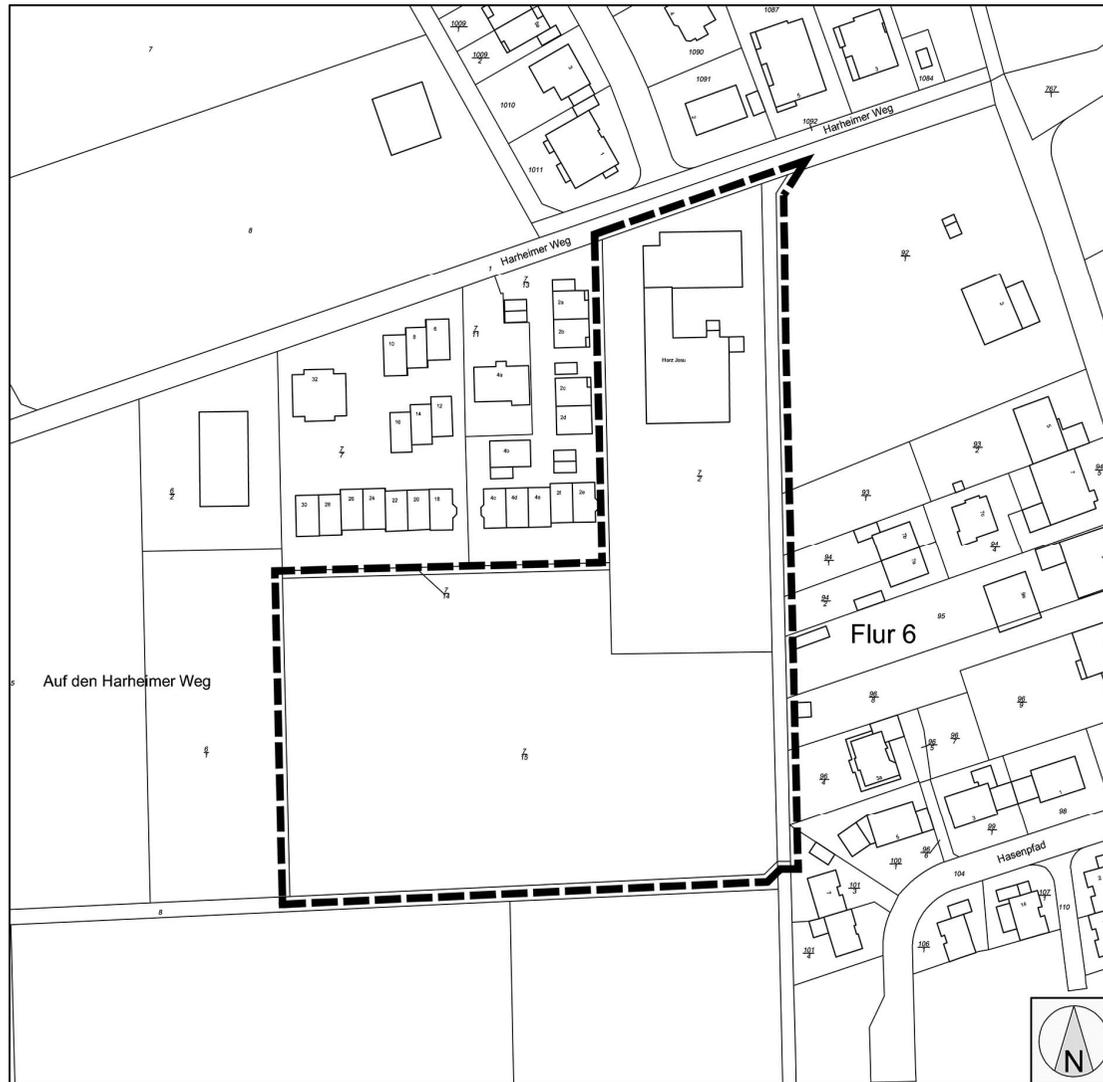
1. Änderung Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“

Entwurf

Stand: 09.04.2020



Anlass und Aufgabenstellung



Geltungsbereich

- Überwiegend unbebautes Plangebiet im Westen des Stadtteils Massenheim mit vorhandenem Kirchengebäude (1,6 ha)

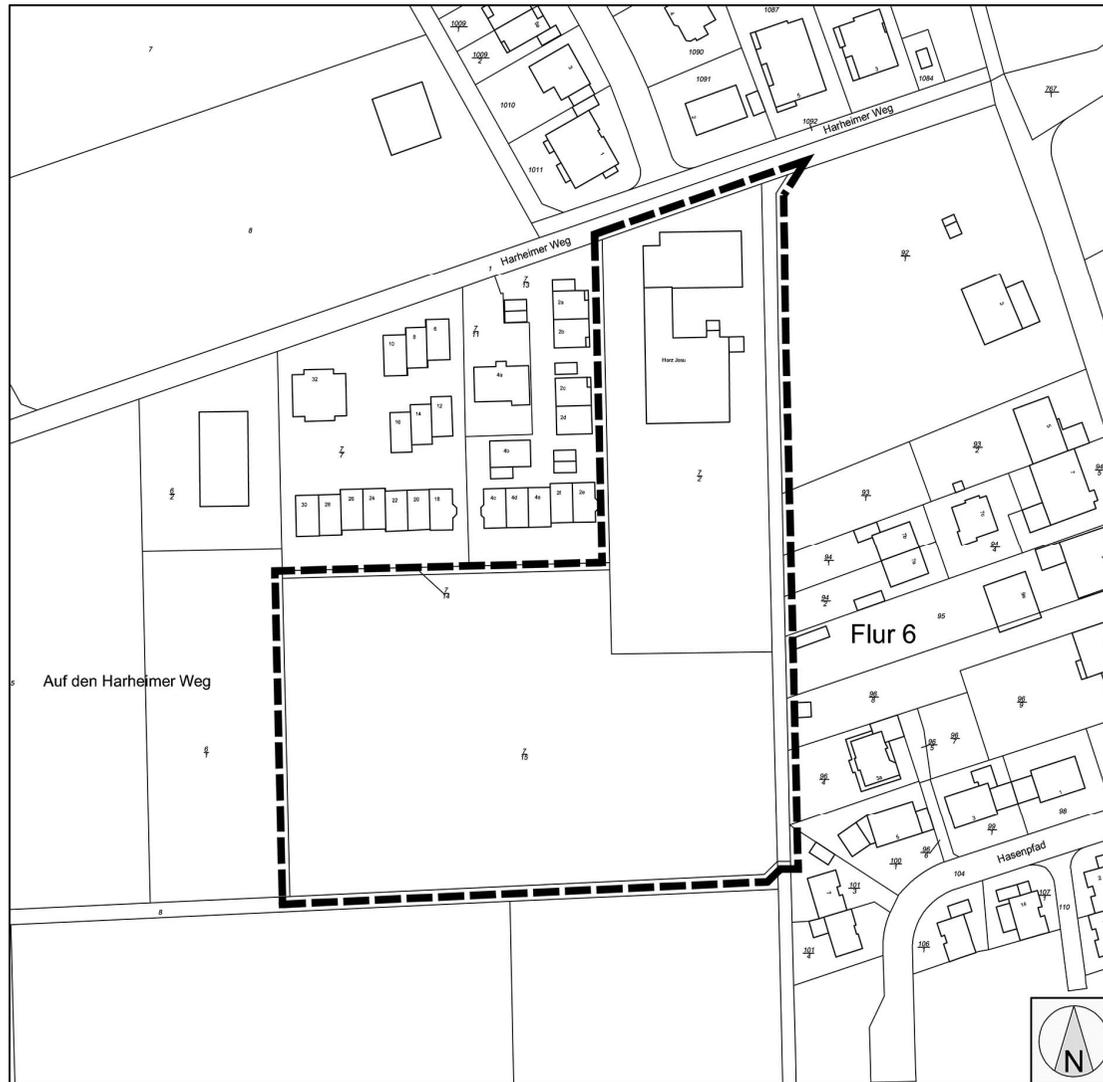
Abgrenzung

- Norden: Wohnbebauung
- Osten: Friedhof Massenheim und Wohnbebauung
- Süden und Westen: Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zielsetzung

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung von Wohngebieten und einer zweizügigen Grundschule
- Erhalt des bestehenden Kirchengebäudes mit Gemeindezentrum
- Städtebauliches Einfügen der Neubebauung in die umgebende Wohnbebauung

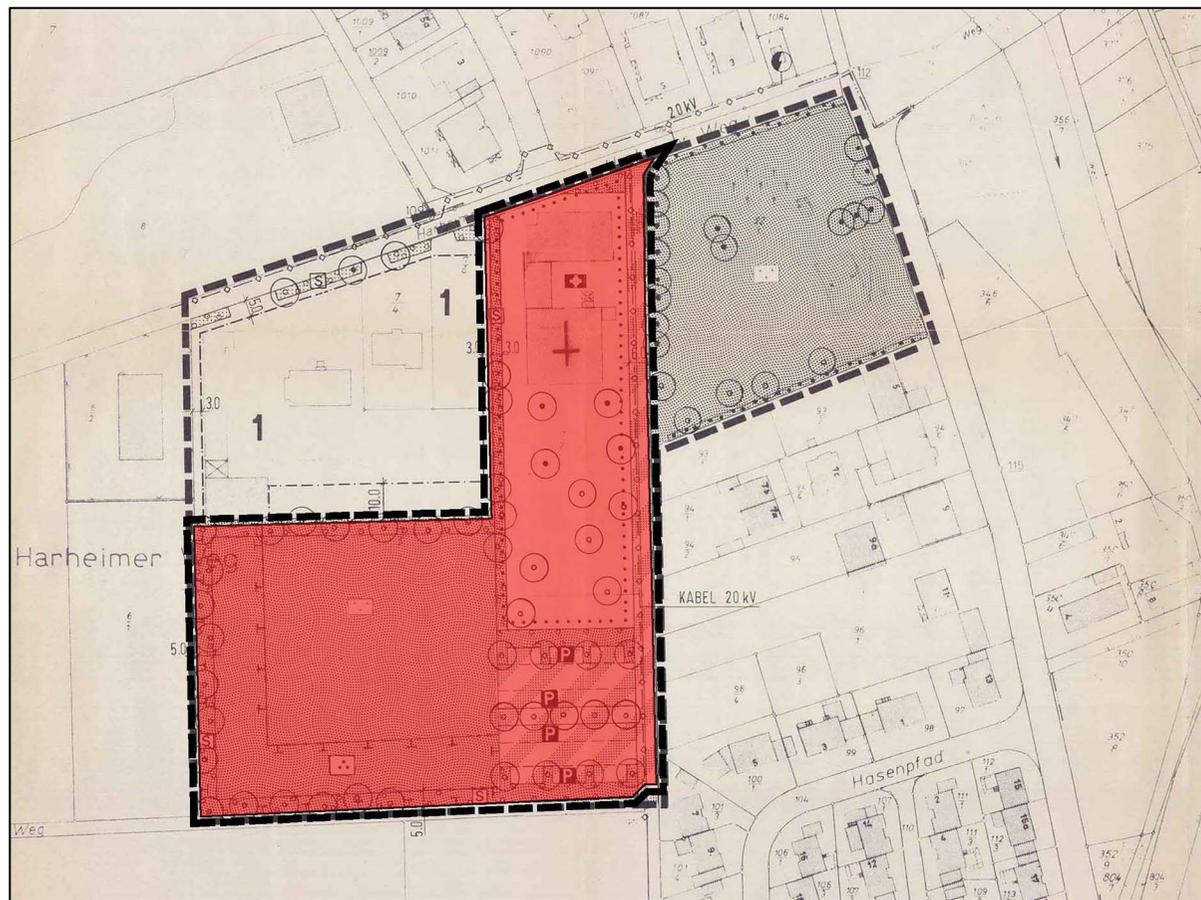
Anlass und Aufgabenstellung



Verfahrensart

- Aufstellungsbeschluss vom 12.09.2017 nach § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren
- Verfahrenswechsel nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain
- Bebauungsplan der Innenentwicklung – Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Lage im Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“



Bestehendes Planungsrecht

- Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen oder kirchlichen Zwecken dienende Gebäude“
 - Friedhofserweiterungsfläche
 - Fläche für Kfz-Stellplätze
- Bebauungsplan „Auf dem Harheimer Weg“
Genehmigt am 25.08.1998

Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept – Alternative 1

- Erhalt des vorhandenen Kirchengebäudes mit Gemeindezentrum im Norden des Plangebietes
- Errichtung einer Grundschule entlang des südlichen Randbereichs
- Erschließung über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendeanlage
- Öffentliche Stellplätze westlich und nordöstlich der Straßenverkehrsfläche
- Schaffung von Wohnraum:
 - Errichtung von 5 Doppelhäusern mit jeweils 2 Wohneinheiten
 - Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 8 Wohneinheiten in Form von bezahlbarem Wohnungsbau
 - Beschränkung der Höhenentwicklung auf 2 Vollgeschosse mit ausgebauten Dachgeschoss

Städtebauliches Konzept



Städtebauliches Konzept – Alternative 2

- Erhalt des vorhandenen Kirchengebäudes mit Gemeindezentrum im Norden des Plangebietes
- Errichtung einer Grundschule entlang des südlichen Randbereichs
- Erschließung über eine neu herzustellende Erschließungsstraße mit Wendeanlage
- Öffentliche Stellplätze westlich und nordöstlich der Straßenverkehrsfläche
- Schaffung von Wohnraum:
 - Errichtung von **2 Doppelhäusern** mit jeweils 2 Wohneinheiten
 - Errichtung eines Geschosswohnungsbaus mit 8 Wohneinheiten in Form von bezahlbarem Wohnungsbau
 - **3 ergänzende Geschosswohnungsbauten** mit jeweils 8 Wohneinheiten und Tiefgaragen

Bebauungsplanentwurf



Überbaubare Grundstücksflächen

- Großzügige Festsetzung von Baugrenzen zur Gewährleistung einer architektonischen Gestaltungsfreiheit bei der Realisierung

Stellplätze, Carports, oberirdische Garagen und Tiefgaragen

- Allgemeine Wohngebiete WA 1
 - Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze und Carports nur in den dafür festgesetzten Flächen
 - Unzulässigkeit oberirdischer Garagen
- Allgemeine Wohngebiete WA 2
 - Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze und Carports sowie von Tiefgaragen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 - Zulässigkeit oberirdischer Garagen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen
- Gemeinbedarf 1 (Schule)
 - Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze, Carports und Garagen in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Straßenverkehrsflächen

- Verkehrsberuhigter Bereich zur Erschließung der Grundstücke
- Öffentliche Parkfläche für den Besucherverkehr
- Landwirtschaftlicher Weg zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen

Fachgutachten



Artenschutzrechtliche Potenzialbewertung

- Revierkartierung während der Brutzeit zur Ermittlung seltener Brutvogelarten notwendig
- Nähere Untersuchung streng geschützter Reptilien (z.B. Zauneidechse) vor Baufeldfreimachung
- Zusätzlich Faunistische Untersuchung notwendig

Faunistische Untersuchung

- Stand: 20.08.2020
- Keine zwingend ausgleichs- oder ersatzpflichtigen Beobachtungen

Verkehrsuntersuchung

- Ausreichend dimensionierte Straßenquerschnitte zur Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsbelastungen

Boden und Altlasten

- Durchführung einer Baugrunderkundung und geotechnischen Beratung

