



Gemeinde Hohenstein

# **Bebauungsplan „Johanneswiese“ 1. Änderung**

## **BEGRÜNDUNG**

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

## **ENTWURF**

Stand: 15.03.2019

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren</b>	<b>4</b>
1.1	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2	Verfahren	4
<b>2</b>	<b>Plangebiet</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet / Bestand	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	8
<b>3</b>	<b>Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
3.1	Landesentwicklungsplan	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	9
3.4	Bestehendes Baurecht	10
<b>4</b>	<b>Fachplanungen und Fachbelange</b>	<b>11</b>
4.1	Straßenverkehr	12
4.2	Gewässer	12
4.3	Überschwemmungsgebiete	13
4.4	Landwirtschaft	13
4.5	Bergbau	13
4.6	Landschaftsplanung	13
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>13</b>
5.1	Planungs- und Standortalternativen	14
<b>6</b>	<b>Planinhalte</b>	<b>15</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung	15
6.3	Bauweise	16
6.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
6.5	Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	17
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
<b>7</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
7.1	Städtebauliche Auswirkungen	18
7.2	Auswirkungen auf den Verkehr / Verkehrliche Erschließung	18
7.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	19
7.4	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	19
7.5	Städtebaulicher Vertrag	20
7.6	Flächenbilanz	20
7.7	Kosten der Planung	20
7.8	Umweltauswirkungen	20

**VI VERWENDETE UNTERLAGEN .....23**

# I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

Ein privater Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines vollstationären Pflegeheims in Hohenstein-Breithardt.

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johanneswiese“ von 2005. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Bereich des Vorhabens ein Gewerbegebiet fest.

Für die Errichtung des Vorhabens ist daher die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

### 1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele und Zwecke der Planung sind:

- Städtebaulich geordnete Nachverdichtung und Innenentwicklung.
- Entwicklung von Pflegeinfrastruktur.
- Schaffung von Wohnangeboten für ältere/pflegebedürftige Menschen.
- Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Festsetzung einer gebiets- und umgebungsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.

### 1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen wie nachfolgend dargestellt vor:

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Überplanung eines festgesetzten Gewerbegebietes.

- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans maximal 3.006 m<sup>2</sup>:

Bezeichnung	Fläche	Grundflächenzahl (GRZ)	Zulässige Größe der Grundflächen
Sondergebiet „Pflegeheim“	5.011 m <sup>2</sup>	0,6	3.006 m <sup>2</sup>

Damit bleibt die zulässige Größe der Grundflächen deutlich hinter der Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

Ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB besteht nicht.

- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, begründet.

- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder von Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG bestehen nicht.

Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG).

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB bedeutet, dass nach den Vorschriften des § 13a Abs. 2 Nr. BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
- von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

abgesehen wird und

- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)

nicht anzuwenden ist.

Auch wenn von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen wird, sind gleichwohl im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B., Artenschutz) der Planung zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap.7.8).

## 2 Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Breithardt nördlich der Langgasse. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johanneswiese“ 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha.



**Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld<sup>1</sup>**

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Landwirtschaftliche Flächen (Kompensationsfläche),
- im Osten durch Landwirtschaftliche Flächen und bestehende Bebauung,
- im Westen durch bestehende Bebauung,
- im Süden durch die Langgasse (L 3274).

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Breithardt:

**Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Gemarkung Breithardt, Flur 59					
86/3	90/1	91/2	92/1	87*	83/2*
Gemarkung Breithardt, Flur 60					
55/3	55/2				

(\* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

<sup>1</sup> Quelle Luftbild: Geoportal Hessen, Stand: 25.09.2018

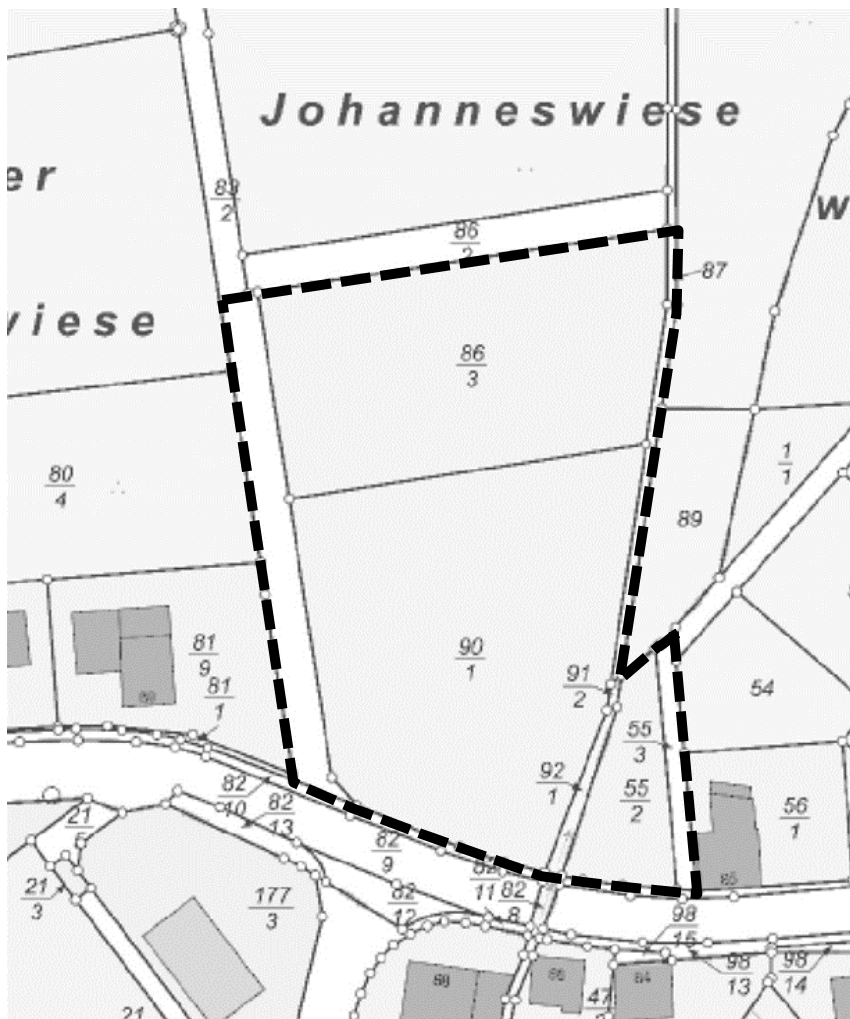


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs<sup>2</sup> (ohne Maßstab)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergeben sich aus der Planzeichnung.

## 2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet / Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine noch unbebaute Fläche in der Ortslage von Breithardt.

Das Plangebiet ist ein von Süd (Langgasse) nach Nord fallendes Hanggelände. Der Höhenunterschied im gesamten Geltungsbereich beträgt ca. 8 m. Der höchste Punkt befindet sich auf einer Höhe von 293 m ü. NHN und der tiefste Punkt von 285 m ü. NHN.

<sup>2</sup> Grundlagekarte Auszug Automatisiertes Liegenschaftskataster (ALKIS) Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: September 2018.



Eine Teilfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup> wird derzeit als Parkplatz genutzt. Zuvor wurde diese Fläche für die Unterbringung von Flüchtlingen in einer Containersiedlung genutzt. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind Weideflächen.

Im Osten des Plangebiets verläuft der Balthsenauer Graben, davon ist der südliche Abschnitt verrohrt, der nördliche Abschnitt stellt sich als offener Gewässergraben dar.

### 2.3 Umgebung des Plangebietes

Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Kompensationsfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johanneswiese“. Die Kompensationsfläche dient als Weidefläche. Im Nordwesten und Nordosten befinden sich ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen aus Nadelbäumen.

Im Südosten und im Südwesten sowie südlich der Langgasse schließt sich die Bebauung der Ortslage Breithardt (Wohn- und Mischnutzung) an. Die vorhandene Bebauung in der Umgebung hat überwiegend zwei Vollgeschosse. Die ortstypische Fassade ist kleinteilig und einfach mittels senkrechter und waagerechter Achse gegliedert. Typische Elemente sind das Satteldach sowie aufrechtstehende Fensterformate. Die Umgebungsbebauung ist durch eine offene Bauweise geprägt.

## 3 Planungsvorgaben

### 3.1 Landesentwicklungsplan



**Abbildung 3:** Auszug aus der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000

Der Landesentwicklungsplan Hessen 2000, (Stand 3. Änderung, 11.09.2018)<sup>3</sup> enthält für die Ortslage Hohenstein keine Aussagen.

<sup>3</sup> Internetauftritt: <https://landesplanung.hessen.de/lep-hessen/3-%C3%A4nderungsverfahren-2018/gesetz-und-verordnungsblatt-f%C3%BCr-das-land-hessen>; Stand: 29.10.2018

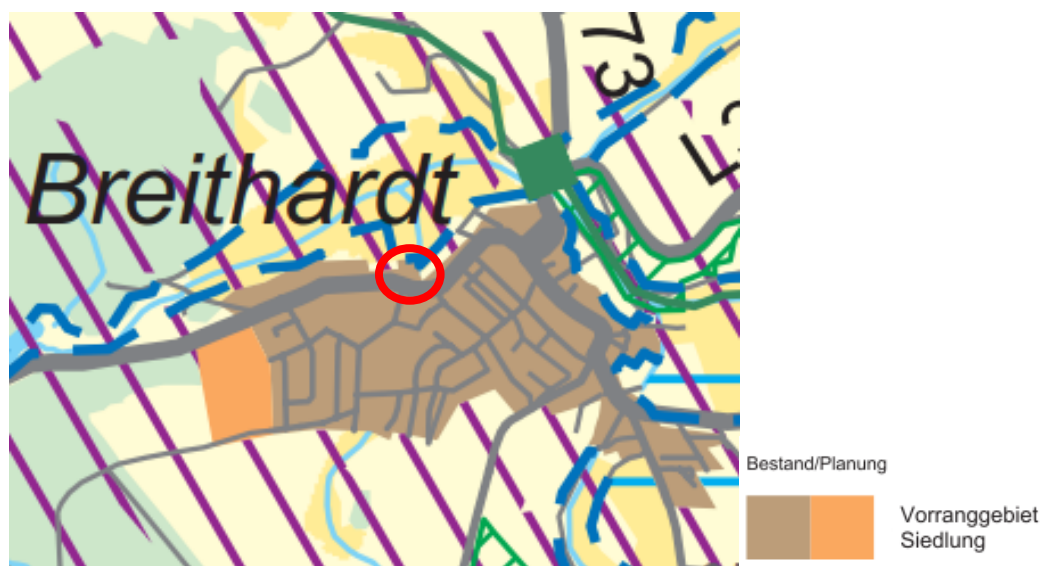


### 3.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Südhessen 2010 (Stand: 17.10.2011). Dieser weist der Ortsgemeinde keine zentralörtlichen oder sonstigen Gemeindefunktionen zu. Dadurch beschränken sich die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zunächst auf den aus der Eigenentwicklung resultierenden Bedarf.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen als Siedlungsfläche Bestand dargestellt. Ziele der Raumordnung, die einer Siedlungsentwicklung an dieser Stelle entgegenstehen, wie beispielsweise Vorrangräume oder Grünzüge, sind nicht vorhanden.

Die Planung ist daher an die Ziele des Regionalplans angepasst.



**Abbildung 4:** Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung)

Nördlich angrenzend an das Plangebiet enthält der Regionalplan folgende Ausweisungen:

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft.

### 3.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenstein (Stand 2. Änderung 2005) ist der Bereich des Plangebiets als gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.

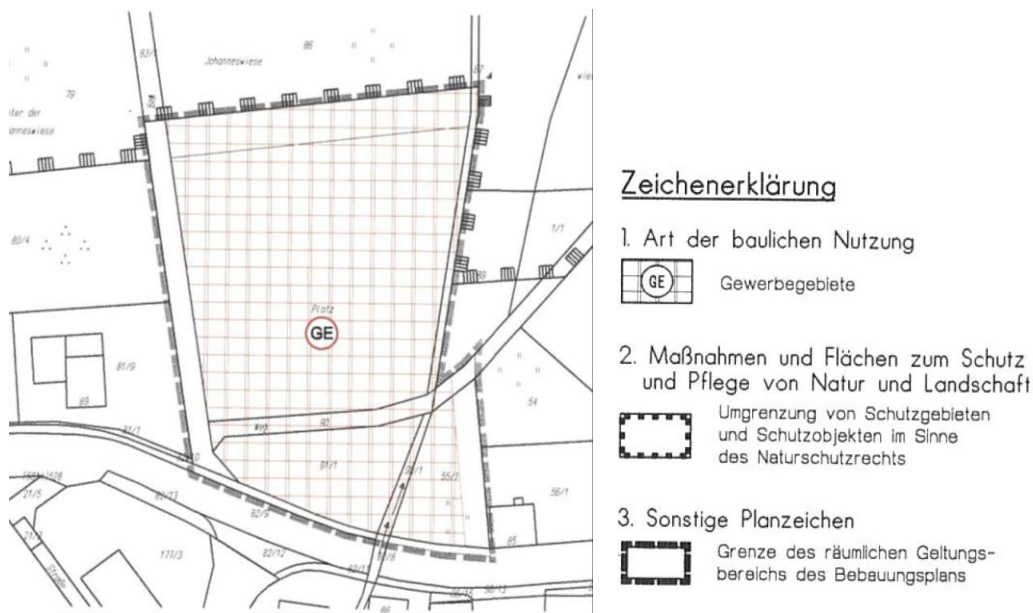
Die geplante Festsetzung eines Sondergebietes für ein Pflegeheim weicht von der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans ab.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des

Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

An das Plangebiet angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Im Rahmen der Bauleitplanung „Johanneswiese“ wurde eine Ablösung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt und genehmigt. Im 2005 wurde die Fläche für Landschaftsschutzgebiet teilweise und im März 2008 nach einer Reform des Hessischen Naturschutzgesetzes komplett aufgehoben.<sup>4</sup>



**Abbildung 5:** Darstellung des Plangebietes im FNP „Johanneswiese“ 2. Änderung der Gemeinde Hohenstein<sup>5</sup> (Stand: 2005)

### 3.4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Johanneswiese“ (Rechtskraft 2005), der im Bereich des Plangebiets ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO) festsetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet mit II- III Vollgeschossen festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 0,6 und der Geschoßflächenzahl mit 0,8- 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung über die Bauweise orientiert sich an der angrenzenden offenen Bauweise.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan im Osten des Plangebiets den Balhsenauer Graben als Wasserfläche fest.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend enthält der Bebauungsplan eine Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a BauGB.

<sup>4</sup> Zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Hohenstein

<sup>5</sup> Zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Hohenstein

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird der rechtskräftige Bebauungsplan innerhalb des Änderungsbereiches überplant. Die vorhandenen Festsetzungen werden durch die Änderung verdrängt. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsbereichs (Verkehrsflächen) gelten unverändert fort.

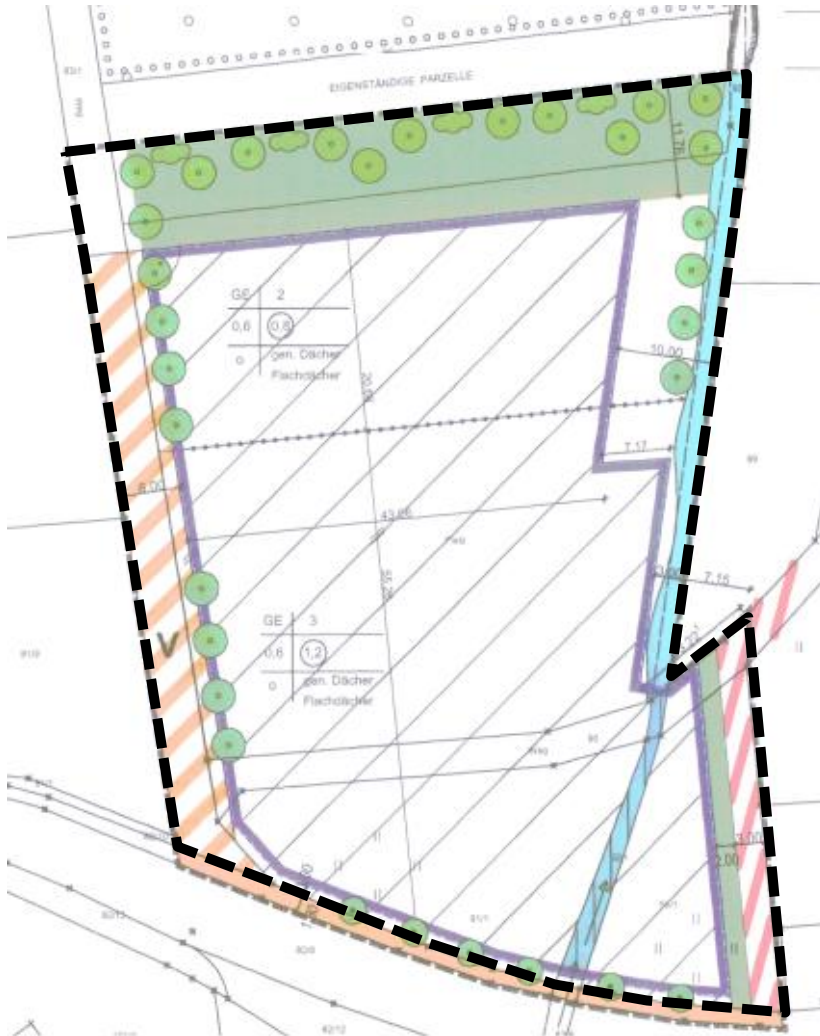


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Johanneswiese"<sup>6</sup> (Plangebiet = Schwarz umrandet)

## 4 Fachplanungen und Fachbelange

### 4.1 Schutzgebiete

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

<sup>6</sup> Zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Hohenstein

Das nächstgelegene gesetzlich geschützte Biotop „Feuchtbrache westlich Breithardt“ (Nr. 1120) befindet sich in ca. 230 m Entfernung nordwestlich des Plangebiets.

Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.1 Straßenverkehr

Südlich, angrenzend zum Plangebiet, verläuft die Landesstraße (L3274). Da sich das Plangebiet innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet, besteht keine Bauverbotszone von 20 m gemäß § 23 HStrG – Bauliche Anlagen an Straßen.

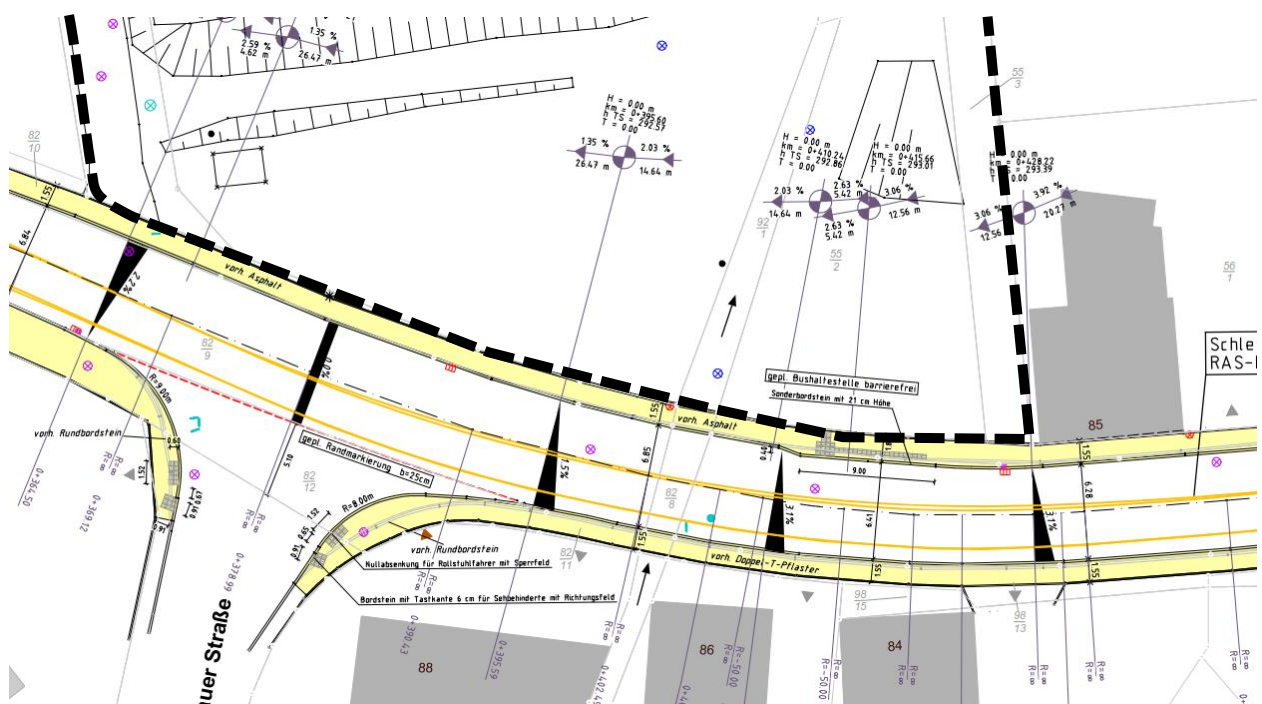


Abbildung 7: Geplanter Ausbau Langgasse 7(Plangebiet = Schwarz umrandet)

**Hinweis: die Bushaltestelle ist im Rahmen der Ausführungsplanung entfallen.**

Die Gemeinde Hohenstein und Hessen Mobil beabsichtigen ab 2019 die Erneuerung der Ortsdurchfahrt Breithardt im Zuge der Landesstraße L 3274 (Langgasse). Es handelt sich bei der geplanten Baumaßnahme um die grundlegende Erneuerung einer vorhandenen Straße, die Sanierung des Mischwasserkanals, der Trinkwasserleitung (beides einschließlich der Hausanschlüsse) und die Verbreiterung der Gehwege mit Blick auf eine barrierefreie Umgestaltung.

#### 4.2 Gewässer

Östlich im Bereich des zu überplanenden Gebietes verläuft oberirdisch der „Balthsenauer Graben“ (gem. §2 HWO- Gewässer dritter Ordnung). Nach der Abstimmung mit der oberen und

<sup>7</sup> Zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Hohenstein

unteren Wasserschutzbehörden am 28.03.2018 wurde der Abstand, zum linken Uferrand des oberirdisch verlaufenden Bachs, vom 8 m festgelegt.

Gemäß § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG sind die Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Natürlichen oder naturnahe Bereichen fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche, führen können, sind verboten.

Im Südosten des Sondergebiets (Parzellen Nr. 91/2, 92/1) verläuft der Balthsenauer Graben als verrohrtes Gewässer. Eine Überbauung mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen ist nach Abstimmung mit der Wasserbehörde mit besonderen statischen Sicherungsmaßnahmen zulässig.

#### **4.3 Überschwemmungsgebiete**

Im Geltungsbereich befinden sich keine rechtskräftig festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebiete.<sup>8</sup>

#### **4.4 Landwirtschaft**

Das Ertragspotential des Bodens im Planbereich ist im Geoportal als mittel (> 1t - 4 bis 1t - 3) eingestuft.<sup>9</sup>

#### **4.5 Bergbau**

Bergbauliche Nutzung im Plangebiet ist nicht bekannt.

#### **4.6 Landschaftsplanung**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Hohenstein liegt nicht vor.

### **5 Städtebauliches Konzept**

Geplant sind ein Pflegeheim mit bis zu 110 Pflegeplätzen, Seniorenwohnungen, ergänzende Einrichtungen sowie untergeordnet sonstige Wohnungen.

Die bisherigen Planungsüberlegungen sehen die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudekomplexes vor. Aufgrund der Topografie wird das großvolumige Gebäude zur hoch liegenden Straße (Langgasse) zweigeschossig und zum nördlichen Planbereich dreigeschossig geplant.

Im südlichen Planbereich entlang der Langgasse soll zusätzlich ein dreigeschossiges Gebäude für die seniorenrechtlichen Wohnapartments entstehen.

---

<sup>8</sup> Geoportal Hessen, Stand: 23.10.2018

<sup>9</sup> Geoportal Hessen, Stand: 23.10.2018



Um unterschiedliche Funktionen von Gebäuden miteinander zu verbinden, ist ein Vorplatz mit Aufenthaltsfunktion geplant. Dieser Platz funktioniert als barrierefreier Zugang aus dem öffentlichen Bereich. An ihm liegt der Hauptzugang zum Pflegeheim.

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Nutzungen erfolgt über die Langgasse. Die Unterbringung der Stellplätze ist in einer Tiefgarage, vorgesehen. Im südöstlichen Teil des Grundstücks sollen zudem oberirdische Stellplätze errichtet werden.

Der bestehende Wirtschaftsweg im Westen des Plangebietes sowie der Fußweg im Osten des Plangebietes bleiben unverändert.

Das Projekt ist von der Langgasse aus erschlossen.



**Abbildung 8:** Entwurf städtebauliches Konzept (unmaßstäblich; Stand Februar 2019)

## 5.1 Planungs- und Standortalternativen

Die Planung dient der Änderung der baulichen Nutzung einer als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche.

Durch die Planung wird eine Baulücke am Ortsrand von Breithardt geschlossen.

Das Plangebiet liegt einerseits am Ortsrand aber dennoch zentrumsnah. Das Grundstück weist mit ca. 5.000 qm eine ausreichende Fläche auf und befindet sich in zusammenhängendem Eigentum. Größe und Lage des Plangebietes eignen sich daher ideal zur Errichtung eines Pflegeheims.

Vergleichbar geeignete Standorte in Hohenstein ergeben sich nicht.

Die bisher geplante Nutzung als Gewerbegebiet konnte bisher nicht verwirklicht werden. Allgemeine Wohnnutzungen können auch an anderer Stelle in Hohenstein umgesetzt werden.

## 6 Planinhalte

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan "Johanneswiese" 1. Änderung setzt ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO fest.

Vorgesehen ist die Realisierung eines Konzeptes aus verschiedenen Bausteinen zur Nutzung von Synergien. Dabei sollen ein Pflegeheim sowie Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entstehen. Hier wird vor allem auf die Personengruppe Senioren und Menschen mit Einschränkungen abgestellt, für die insbesondere barrierefreie Wohnungen von Bedeutung sind. Zudem soll den Bewohnern die Inanspruchnahme von Serviceleistungen ermöglicht werden. Serviceleistungen umfassen Wohnungsreinigung, Hausmeisterdienste und die Inanspruchnahme sämtlicher Pflegeleistungen, des ebenfalls geplanten Pflegeheims. Es sollen zudem Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum und Speiseraum) entstehen. Es wird zudem die Etablierung ergänzender Nutzungen ermöglicht. Dies umfasst neben Pflegedienstleistungen insbesondere medizinische und gesundheitliche Dienstleistungen.

Da das Nutzungsspektrum keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung entspricht, wird ein sonstiges Sondergebiet "Pflegeheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Vorhabens Rechnung getragen.

Die geplante Nutzung könnte grundsätzlich z. B. auch in einem allgemeinen Wohngebiet oder in einem Mischgebiet zugelassen werden. Das geplante Areal soll aber vorrangig der geplanten Pflegeeinrichtung zur Verfügung stehen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Teilgebieten des Sondergebiets SO1 und SO2 wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenze der BauNVO für sonstige Sondergebiete von 0,8 und oberhalb der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird mit 2,0 im SO1 und mit 1,2 im SO2 festgesetzt. Die festgesetzte Geschoßflächenzahl liegt unterhalb der Obergrenze der BauNVO für sonstige Sondergebiete von 2,4 und im SO2 oberhalb der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete von 1,2.

Um eine geplante Pflegeeinrichtung wirtschaftlich betreiben zu können und ergänzende Einrichtungen und Dienstleistungen unterbringen zu können, ist eine kompakte und verdichtete Bauweise notwendig. Insbesondere die Anforderungen an die Barrierefreiheit (Aufzugsanlagen) erfordern regelmäßig eine mehrgeschossige Bebauung.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt, da die festgesetzte GRZ die Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, nicht überschreitet. Die zulässige Versiegelung wird darüber hinaus auf



0,65 begrenzt. Sie liegt damit unter dem nach § 19 Abs. 4 BauNVO in Misch- und Sondergebieten zulässigen Maß von 0,8 und nur geringfügig über dem in Wohngebieten zulässigen Maß von 0,6.

Bezüglich der zulässigen Geschossfläche können die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die mehrgeschossige Bebauung und die Anordnung der Baukörper gewahrt werden. Vor dem Hintergrund der durch den Bebauungsplan ermöglichten barrierefreien Bebauung ist es unter anderem erforderlich, die Gebäude mit Aufzügen auszustatten, um die Barrierefreiheit auch in den oberen Stockwerken gewährleisten zu können. Die hierzu erforderlichen Investitionen bedingen regelmäßig eine mehrgeschossige Bauweise.

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt als Oberkante (OK) baulicher Anlagen in Meter über NHN.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 300 m ü. NHN im SO1 entspricht der geplanten Höhenentwicklung von 7-8 m bzw. II Vollgeschossen über der Straßenoberkante der Langgasse. Nach Norden ergibt sich dann aufgrund des Abfallenden Geländes eine bis zu viergeschossige Bebauung.

Im SO2 entspricht die festgesetzte Oberkante von 303 m einer Höhe von 10 m über der Straßenoberkante. Die zulässige Höhe orientiert sich damit an der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung plus Dachgeschoss an der Langgasse.

### **6.3 Bauweise**

Innerhalb des Plangebietes SO1 gilt die abweichende Bauweise, da Gebäudelängen von bis zu 85 m vorgesehen sind. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise. Die nach der Hessischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind ungeachtet der Festsetzung zur Bauweise nachzuweisen. Die Festlegung der offenen Bauweise im SO2 orientiert sich an der bestehenden Baustruktur der Umgebung.

### **6.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Im Bebauungsplan wird ein zusammenhängendes Baufenster für beide Plangebiete (SO1 und SO2) festgesetzt. Die gewählte Größe des Baufensters lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die Gebäudestellung auf dem Grundstück.

Die südliche Baugrenze wird gemäß der örtlichen Struktur der Straßenrandbebauung an der Straßengrenze (Langgasse) festgesetzt.

Die östliche Baugrenze entlang des Balthsenauer Grabens wird entsprechend der Abstimmung mit der oberen Wasserbehörde, in einem Abstand von 8 m, gemessen vom westlichen Rand der Gewässerparzelle, festgesetzt.

Nach Abstimmung mit der Behörde ist der Abstandsstreifen von 8 m von jeglichen baulichen Anlagen, da auch von Nebenanlagen, Befestigungen und Einfriedungen freizuhalten.

## 6.5 Grünordnerische Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Johanneswiese“ sind 6 Einzelbäume entlang der Langgasse zur Erhaltung festgesetzt. Im Westen des Plangebiets entlang der verkehrsberuhigten Fläche, im Osten entlang des Balthsenauer Grabens sowie im Norden sind insgesamt 25 Bäume und 4 Sträucher nach der empfohlenen Pflanzliste zur Anpflanzung festgesetzt. Im Norden des Plangebiets ist eine 11,76 m breite Grünfläche festgesetzt.

Um die Flexibilität und eine Mindesteingrünung sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan keine konkreten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mehr festgesetzt. Die an der Langgasse zum Erhalt festgesetzten Bäume sind ohnehin nicht mehr vorhanden. Außerdem erscheint die bisherige Festsetzung zur Anpflanzung und zum Erhalt von insgesamt 31 Bäumen auf dem ca. 5.000 qm Grundstück nicht umsetzbar. Bei einer GRZ von 0,6 verbleiben 2.000 qm Freiflächen. Nach der bisherigen Festsetzung würde dann auf 60 qm (8x8m) Freifläche 1 Baum entfallen.

Anstelle der bisherigen Festsetzungen werden daher nach folgende grünordnerischen Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in den Bebauungsplan aufgenommen, die u.a. eine Mindestbegrünung innerhalb des Plangebietes sicherstellen und zum Ausgleich sowie zur Minderung der möglichen Auswirkungen durch die entsprechend des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzungen zulässigen Eingriffe beitragen:

### 6.5.1 Begrünung von Grundstücksfreiflächen

Um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu erhalten sind.

Weiterhin wird eine Mindestanzahl zu pflanzenden Bäumen und Sträucher festgesetzt. Nach den Festsetzungen sind auf dem privaten Grundstück insgesamt 10 Bäume zu pflanzen und ca. 500 m<sup>2</sup> Fläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

Mit der Festsetzung wird auch den Belangen des Artenschutzes hinsichtlich einer Durchgrünung des Plangebietes Rechnung getragen (vgl. Kap.7.8.2).

### 6.5.2 Dachbegrünung sowie Begrünung von Tiefgaragen und sonstige baulichen Anlagen unterbauten Flächen

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung sowie Begrünung von Tiefgaragen werden die stadtklimatischen Auswirkungen hinsichtlich einer Aufheizung durch Dachflächen abgemildert und die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung, insb. hinsichtlich der Niederschlagsabflussmenge, minimiert. Für die Begrünung der Dachflächen bzw. der Tiefgarage wird eine erforderliche Mindeststärke des Substrats bzw. der Erdüberdeckung festgesetzt, um eine ausreichende Qualität und damit eine Dauerhaftigkeit der Begrünung sicherzustellen.

## 6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nach den bisherigen Planungsüberlegungen sind zukünftig Flach- bzw. flachgeneigte Dächer in beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) sowie Satteldächer in SO2 geplant. Mit der Aufnahme der Festsetzung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern bis 10° Neigung wird sichergestellt, dass eine entsprechenden städtebauliche Ausgestaltung erfolgt und eine für die Dachbegrünung geeignete Dachform verwirklicht wird.

Weiterhin werden in den Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachaufbauten aufgenommen. Es wird festgesetzt, welche Aufbauten zulässig sind und ergänzend, welche Höhe diese erreichen dürfen. Damit die sonstigen haustechnischen Aufbauten die Gebäudeansicht nicht beeinträchtigen, müssen sie mindestens 1,5 m hinter die Fassadenebene des darunterliegenden Geschosses zurücktreten. Mit der Festsetzung zur Beschränkung der Höhe und des erforderlichen Rücksprungs werden gestalterische Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch die Lage und Größe von Dachaufbauten verhindert.

Stadtgestalterisch nicht beabsichtigte Auswirkungen werden durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen vermieden. Dies geschieht durch die Begrenzung der Vielzahl unterschiedlich ausgestalteter Werbeanlagen, indem nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung zulässig sind.

Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sind nicht zulässig, um dem Ziel der Aufwertung des Ortsbildes durch optisch nicht hervortretende Werbung, insbesondere auch in der Dunkelheit, Rechnung zu tragen.

Mit diesen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird eine angestrebte hohe städtebauliche Qualität des Straßen- und Ortsbildes sichergestellt und Beeinträchtigungen werden vermieden.

## 7 Auswirkungen der Planung

### 7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Planung wird die Nachverdichtung einer Baulücke im Innenbereich vorbereitet. Sie dient somit dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Mit der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches weist das Grundstück eine besondere Eignung für eine sonderbauliche Nachverdichtung auf und es können zusätzlich das Pflegezentrum und weiterer Wohnraum entsprechend der hohen Nachfrage zur Verfügung gestellt werden.

### 7.2 Auswirkungen auf den Verkehr / Verkehrliche Erschließung

Hohenstein besteht aus sieben Ortsteilen (Breithardt, Burg-Hohenstein, Holzhausen über Aar, Strinz-Margaretä, Born, Hennethal, Steckenroth) und liegt im Rheingau-Taunus-Kreises an der B 54 zwischen Wiesbaden und Limburg. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig zu den Zentren der Region Frankfurt Rhein-Main.

Die örtliche und überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die L 3274 nach Südosten in Richtung Ortszentrum und nach Westen in Richtung B 54. Die das Plangebiet erschließende

Langgasse ist Teil der L 3274. Von dort ist das Plangebiet gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Pflegeheims beschränken sich im Wesentlichen auf die Verkehre der Beschäftigten und der Besucher sowie untergeordneten Lieferverkehr. Aufgrund der Erschließung unmittelbar von der L 3274 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Verkehrsverhältnisse zu erwarten.

Das Plangebiet ist auch an den ÖPNV angebunden. In der Nähe des Plangebiets, an der Langgasse und Gronauer Straße befinden sich zwei Haltestellen der Buslinien 207 und 245. Die beiden Buslinien binden das Plangebiet an das Ortszentrum an. Neben einer innenörtlichen Anbindung bestehen vom Plangebiet aus Verbindungen nach Michelbach, Taunusstein, Bad Schwalbach sowie nach Wiesbaden.

### **7.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung**

Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes und damit ein Anschluss an die technische Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikationsmedien, Entwässerungsanlagen) vorhanden oder innerhalb des örtlichen Versorgungsnetzes herstellbar.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt von der Langgasse aus.

#### **Entwässerungskonzept**

Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das Schmutzwasser muss in den westlich gelegenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Gemeinde prüft dazu noch die Kapazität der vorhandenen Anlagen.

Das Oberflächenwasser soll in den Baltsenauer Graben eingeleitet werden, voraussichtlich dezentral an unterschiedlichen Einleitepunkten. Im Baugenehmigungsverfahren sind die zulässigen Einleitemengen zu ermitteln und das ggf. erforderliche Rückhaltevolumen auf dem Grundstück nachzuweisen. Für die Einleitung in den Baltsenauer Graben ist im Rahmen der Baugenehmigung die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu prüfen.

Die Beseitigung des in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet verlaufenden Bestandskanals ist erst möglich, wenn eine Ersatztrasse vom vorhandenen Regenüberlauf über die Parzelle 86/2 zum Baltsenauer Graben hergestellt ist.

### **7.4 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung**

Die Grundstücke für das geplante Bauvorhaben wurden bereits überwiegend durch den Vorhabenträger erworben. Untergeordnete Parzellen befinden sich noch im Eigentum der Gemeinde

## 7.5 Städtebaulicher Vertrag

ggf. im weiteren Verfahren zu ergänzen

## 7.6 Flächenbilanz

**Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet**

Teilgebiet	Fläche [m <sup>2</sup> ]	GRZ	Zulässige GR [m <sup>2</sup> ]	GFZ	Zulässige GF [m <sup>2</sup> ]
SO1	3.630	0,6	2.178	2,0	5.210
SO2	1.382	0,6	829	1,2	1.344
Summe / Mittelwert	5.012	0,6	3.007	1,8	6.554

Alle Flächenmaße sind dem Amtlichen Liegenschaftskataster im UTM Koordinatensystem entnommen, hierbei handelt es sich um projizierte, nicht um tatsächliche Flächen.

## 7.7 Kosten der Planung

Die Planungskosten für den Bebauungsplan übernimmt der Vorhabenträger.

Der für die geplanten Nutzungen notwendige Umfang der Erschließungsanlagen und die Kostentragung sind zu ermitteln und zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger zu regeln.

Da die erforderlichen Erschließungsanlagen bzw. die technische Infrastruktur bereits hergestellt sind, entstehen der Ortsgemeinde Hohenstein durch die Planung keine Kosten.

## 7.8 Umweltauswirkungen

### 7.8.1 Naturschutz allgemein, Eingriffe

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird. Von der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann somit abgesehen werden.

### 7.8.2 Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind, die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen.

Zum Bebauungsplan wurde eine Potenzialeinschätzung durch einen Sachverständigen erstellt.<sup>10</sup> Nach den bereits durchgeführten Erfassungen im September 2018 sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, die der Planung entgegenstehen.

---

<sup>10</sup> Vgl. Plan Ö, Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Johanneswiese“ 1. Änderung, Biebertal, 11.12.2018

Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung konnten in einer Vorprüfung Vögel, Reptilien und Macu-linea-Arten als potentiell betroffene und artenschutzrechtlich relevante Artengruppen identifiziert werden. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das mögliche Vorkommen dieser Tiergruppen untersucht und entsprechend geprüft. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Tierarten die Vogelarten Bluthänfling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz und Wacholderdrossel hervorgegangen. Aufgrund der fehlenden Nachweise planungsrelevanter Arten sind die Reptilien und Maculinea-Arten in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt worden. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Vorkommen artenschutzrechtlicher Reptilienarten sowie von Maculinea-Arten werden ausgeschlossen.

Auch bezüglich der näher untersuchten Vogelarten können artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Rodungsverbot von Gehölzen im Zeitraum vom 1. März - 30. September. Bei Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen im Zeitraum von 1. März bis 30. Sept. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine biologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wiederherstellung der im Rahmen der Bauarbeiten wegfallenden durch die Pflanzung von Bäumen und Gehölzen (heimische, standortgerechte Arten) auf einer Fläche von 250 m<sup>2</sup>.

### 7.8.3 Boden, Grundwasser

Gemäß hydrogeologischer Karte ist die Grundwasserergiebigkeit sehr gering bzw. in einem Teilabschnitt unterhalb des Planungsbereichs als gering eingestuft. Ebenfalls ist in einem Teilabschnitt unterhalb des Planungsbereichs die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers als mittel angegeben.

Da keine konkreten Kenntnisse / Hinweise zu den im Baufeld anstehenden Untergrund- und Grundwasserverhältnissen vorhanden sind, wurden im Rahmen der aktuellen Projektierung zur Errichtung eines vollstationären Pflegeheims in Hohenstein-Breithardt entsprechende Untersuchungen<sup>11</sup> durchgeführt.

Dabei wurden neben einer Baugrunduntersuchung auch geo- und abfalltechnische Belange geprüft. Im Ergebnis der Untersuchungen wird festgestellt:

#### Grundwasser

- Grundwasser wurde in Tiefen zwischen 3 m und 5,6 m – 9 m unter Geländeoberkante angetroffen.
- Das Fließgefälle wird geländeparallel in Richtung Nordosten abgeleitet.
- Bei Herstellung von Baugruben ist mit unregelmäßig eingelagerten wassergesättigten Horizonten gerechnet werden.
- Der Gutachter empfiehlt unterschiedliche Abdichtungsvarianten gegen potentiell drückendes Wasser.

---

<sup>11</sup> Dr. Hug Geoconsult GmbH: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Oberursel, März 2019.

### Abfalltechnische Relevanz

- Innerhalb der künstlichen Auffüllung wurden Massen mit erhöhtem PAK-Wert, innerhalb des natürlich gewachsenen Bodens mit erhöhtem TOC-Wert vorgefunden. Diese werden den Deponieklassen DK 0 und DK I zugeordnet und damit als abfalltechnisch relevant eingestuft.
- Der Gutachter empfiehlt baubegleitend weitergehende Untersuchungen zur Konkretisierung der Lage der abfalltechnisch relevanten Böden.

Die vorgenannten Untersuchungsergebnisse stehen einer Entwicklung des Plangebietes zur Errichtung eines vollstationären Pflegeheims nicht entgegen.

Gleichwohl sind bei Konkretisierung der hochbaulichen Planung bzw. baubegleitend die jeweiligen technischen Anforderungen an Baugrund, Grundwasser und abfalltechnisch relevante Massen zu berücksichtigen.

### **7.8.4 Immissionsschutz**

Für erheblich störende gewerbliche Nutzungen im Umfeld des Plangebietes liegen keine Anhaltspunkte vor.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Langgasse (L 3274). Obwohl es sich dabei um die Ortsdurchfahrt einer Landesstraße handelt, handelt es sich nach dem Eindruck mehrerer Ortsbegehungen im Bereich des Plangebiets nicht um eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße. Erhebliche Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind daher nicht anzunehmen.



## VI VERWENDETE UNTERLAGEN

1. Plan Ö, Dr. René Kristen: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Johanneswiese“ 1. Änderung, Biebertal, 11.12.2018.
2. Dr. Hug Geoconsult GmbH: Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, Oberursel, März 2019.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes im städtebaulichen Umfeld.....	6
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (ohne Maßstab).....	7
Abbildung 3: Auszug aus der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000.....	8
Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen (Stand: Oktober 2011) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets (rote Umrandung) .....	9
Abbildung 5: Darstellung des Plangebietes im FNP „Johanneswiese“ 2. Änderung der Gemeinde Hohenstein (Stand: 2005).....	10
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Johanneswiese" (Plangebiet = Schwarz umrandet) .....	11
Abbildung 7: Geplanter Ausbau Langgasse (Plangebiet = Schwarz umrandet) .....	12
Abbildung 8: Entwurf städtebauliches Konzept (unmaßstäblich; Stand Februar 2018) .....	14

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
Tabelle 2: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet .....	20