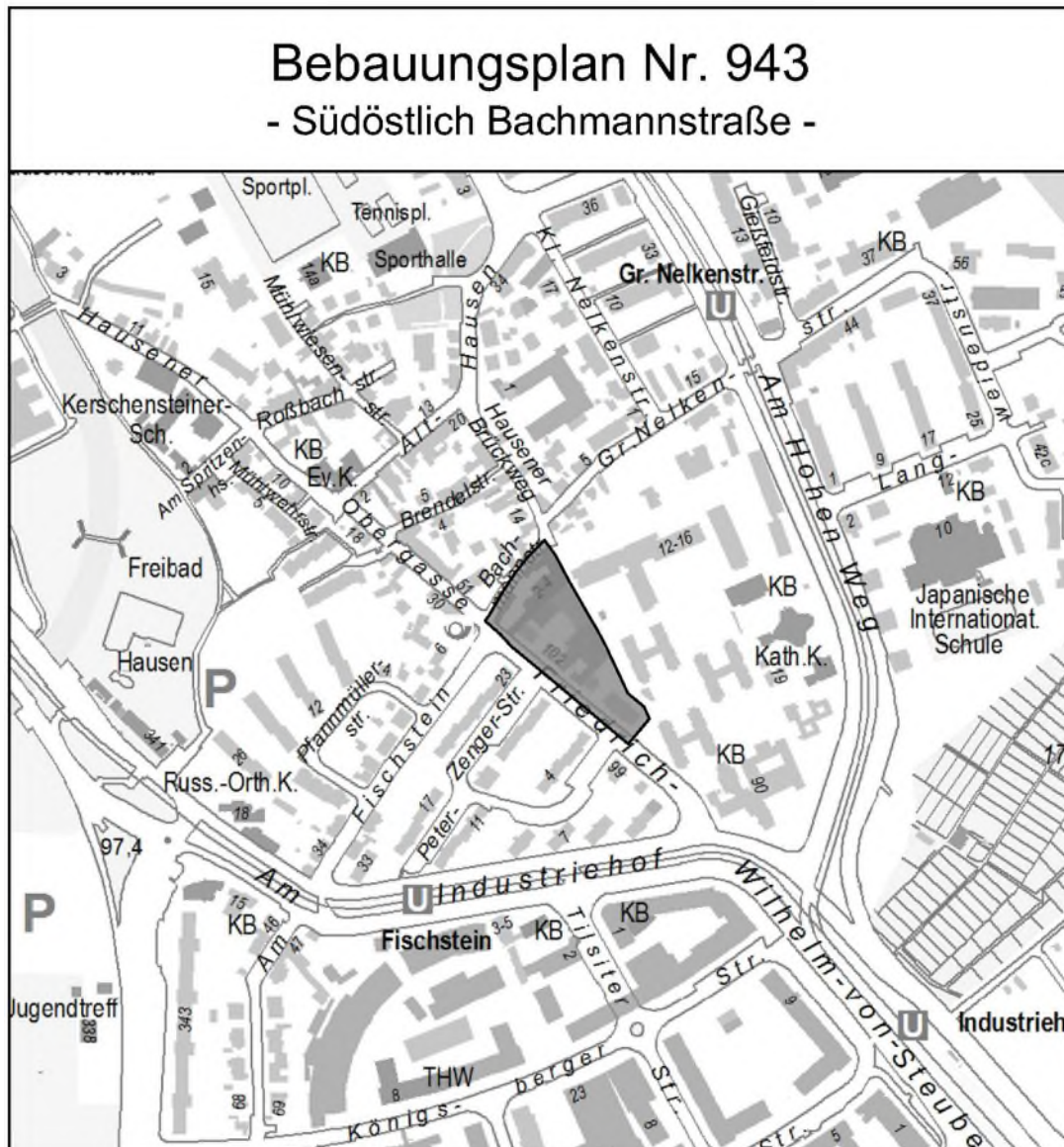


Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung:



Geobasisdaten:© Stadtvermessungsamt Frankfurt am Main, Stand 01.2021

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 943 - Südöstlich Bachmannstraße - sollen im Zuge einer städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebiets planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Nutzungsverteilung und eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung gezielt zu steuern. Insbesondere die vielfältige soziokulturelle Nutzungsmischung im nördlichen Bereich soll dabei planungsrechtlich gesichert, gestärkt und konkurrierende Nutzungen eingeschränkt werden.

Begründung

Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 943 - Südöstlich Bachmannstraße - umfasst eine Fläche von 0,76 ha und liegt im Frankfurter Stadtteil Hausen.

Der Geltungsbereich verläuft im Nordwesten entlang der Bachmannstraße, südlich wird er durch die Friedrich-Wilhelm-von-Steuben-Straße begrenzt. Im Osten verläuft die Plangebietsgrenze entlang den privaten Grundstücksgrenzen (Flurstücke 23/2 und 23/3, Flur 7 der Gemarkung Hausen (496)) der Caritas mit Altenpflegeheim und katholischem Studentenwohnheim.

Bestand und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt unmittelbar südlich des historischen Ortskerns von Hausen, der mit seiner dörflichen und kleinteiligen Bebauungsstruktur überwiegend vom Wohnen geprägt ist. Westlich des Geltungsbereichs dominiert die Siedlungsentwicklung der Nachkriegszeit mit ihren dreigeschossigen Zeilenbauten und östlich die Kubatur eines Altenheimes und drei fünfgeschossige Solitäre des katholischen Studentenwohnheimes.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich entlang der Friedrich-Wilhelm-von-Steuben-Straße 2- bis 3-geschossige Wohngebäude mit 1- bis 2-geschossigen Grenzbebauungen im rückwärtigen Bereich mit Gewerbe- und Wohnnutzungen. Die gewerblich genutzten Bereiche sind komplett versiegelt.

Abweichend von dieser zuvor beschriebenen Bautypik stellt sich das Gelände der sogenannten „Brotfabrik“ (Bachmannstraße 2-4) dar. Hier wird durch grenzseitig bebaute Hauptgebäude, Nebengebäude und Mauern eine Hofsituation ausgebildet, die sich mit einem Eingang zum alten Ortskern Hausens / zur Bachmannstraße hin orientiert. Auf diesem Grundstück ist seit den 1980er Jahren ein Kulturzentrum mit Bedeutung für den Stadtteil und über diesen hinaus etabliert. Es werden unter anderem Konzerte, Theater, Vorträge, Filmvorführungen und Lesungen angeboten. Durch weitere freiberufliche und gewerbliche Nutzungen, wie zum Beispiel Gastronomie, Tanzschule, psychotherapeutische Praxen, Rechtsanwalt und Steuerberater wird das Angebot am Standort ergänzt. Eine Wohnnutzung ist ebenfalls vorhanden.

Planungsgrundlagen

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)

Der RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbands Frankfurt RheinMain stellt für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 943 eine gemischte Baufläche - Bestand dar.

In der Beikarte 1 des RPS/RegFNP 2010 ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Ziele des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 943 - Südöstlich Bachmannstraße - weichen nicht von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 ab. Der Bebauungsplan Nr. 943 kann somit vollständig aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt werden.

Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 943 überlagert in seinem südlichen Bereich Teile des Bebauungsplans NW 23b Nr. 2 - Industriebhof -, rechtsverbindlich seit dem 04.06.1966 und in seinem nördlichen Bereich Teile des Bebauungsplans NW 43d Nr. 4 - Hausen-Ost -, rechtsverbindlich seit dem 21.06.1977. Für die Bebauungspläne gelten die Baunutzungsverordnungen 1962 beziehungsweise 1977.

Beide Bebauungspläne setzen im Bereich des Plangebiets als Art der baulichen Nutzung Mischgebiete (MI) mit großen Baufenstern fest. An der Friedrich-Wilhelm-von-Steuben-Straße ist eine 5 m tiefe und an der Bachmannstraße eine größere, bis zu 10 m tiefe nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im südlichen Bereich des Plangebiets - im Bebauungsplan NW 23b Nr. 2 - mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 und einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse von II festgesetzt. Der sich im nördlichen Bereich des Plangebiets befindliche Bebauungsplan NW 43d Nr. 4 setzt in zwei Mischgebieten jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Weiterhin sind in dem südlichen der beiden Mischgebiete eine GFZ von 1,0 und eine maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse von III sowie im nördlichen Mischgebiet eine GFZ von 1,2 und eine maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen von IV festgesetzt. Für beide Mischgebiete ist die offene Bauweise festgesetzt.

Die Schnittstelle der beiden so genannten Rahmenkarten-Bebauungspläne verläuft ohne Grundstücksbezug horizontal durch das Plangebiet. Dies führt bei einem Flurstück zu unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung.

Erhaltungssatzung

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 943, welcher das Gelände der Kultureinrichtung „Brotfabrik“ umfasst, liegt vollständig im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Nr. 22 - Hausen, die zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB aufgestellt und seit dem 09.09.2003 rechtsverbindlich ist.

Die Erhaltungssatzung stellt für bauliche Vorhaben innerhalb der Satzung einen gemeindlichen Genehmigungsvorbehalt dar, der im Einzelfall geprüft wird. Die Errichtung baulicher Anlagen, der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung werden dabei unter „bauliche Vorhaben“ subsumiert. Bei der Prüfung eines baulichen Vorhabens werden als Maßstab die Erhaltungsziele der Satzung und die in ihr beschriebenen stadtbildprägenden Strukturen herangezogen.

Die der Erhaltungssatzung Nr. 22 zu Grunde liegende Bestandserhebung beschreibt beispielhaft die prägenden städtebaulich wertvollen Merkmale des Ortsbildes Hausens und bietet damit einen Beurteilungsrahmen für die planungsrechtliche Genehmigung von Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung. Zwei Gebäude des Grundstücks der

„Brotfabrik“ sind in dieser Bestandserhebung als Gründerzeitziegelbau mit gegliederter Zierfassade dokumentiert.

Verkehr

Das Plangebiet liegt innerhalb des Hausener Ortskerns, der übergeordnet von mehrspurigen Straßen (BAB A66 im Norden, Am Hohen Weg im Osten, Am Industriebhof im Süden und Ludwig-Landmann-Straße im Westen) umschlossen ist. Parkplatzbeschilderungen für die „Brotfabrik“ führen zu dem Parkplatz Brentanobad, der in etwa 500 m Entfernung fußläufig erreichbar ist. Im Radius von 300 m sind drei U-Bahnhaltestellen der Linien U6 und U7 erreichbar.

Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 943 umfasst das Gelände der Kultureinrichtung „Brotfabrik“ sowie die unmittelbar südlich angrenzenden Grundstücke.

Die vielfältige Nutzungsstruktur auf dem Gelände der „Brotfabrik“ hat eine herausragende Bedeutung als Kristallisationspunkt für den Stadtteil Hausen. Die Funktion als soziokulturelles Zentrum mit zahlreichen ergänzenden Nutzungen lässt sich aufgrund der engen baulichen Strukturen nicht an andere Orte im Zentrum Hausens verlagern und soll daher am bestehenden Standort planungsrechtlich gesichert werden. Das geltende Planungsrecht bietet hierbei wenig Möglichkeiten zur präziseren Steuerung der Nutzungen im Plangebiet. Es soll daher so angepasst werden, dass am Standort sowohl Spielraum für eine gezielte Weiterentwicklung eröffnet wird, als auch Nutzungen mit verdrängender Wirkung für das erhaltenswerte Gefüge eingeschränkt werden.

Im Plangebiet - in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Hausen - besteht durch die teilweise moderaten Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung Potential zur Nachverdichtung. Die südlich an die Kultureinrichtung der Brotfabrik angrenzenden Grundstücke werden zudem in den Geltungsbereich einbezogen, um die bedingt durch ihre Lage an der Schnittkante zweier so genannter Rahmenkarten-Bebauungspläne unterschiedlichen Festsetzungen auf den einzelnen Grundstücken zu harmonisieren.

Das Bebauungsplanverfahren sieht im Plangebiet eine Maßnahme der Innentwicklung vor, bei der vorhandene städtebauliche Strukturen planungsrechtlich gesichert sowie Nutzungsverteilungen gezielt gesteuert werden sollen. Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung durch Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung vorgesehen, wobei die zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000m² betragen wird. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen nach BauGB, wonach der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete tangiert, sind erfüllt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung sowie dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.