



Bebauungsplan Nr. 152
„Hattersheimer Straße“ Teilbereich B

Begründung

5. März 2024

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus
Dezernat II
FB Stadtplanung
Chinonplatz 2
65719 Hofheim am Taunus

Stadt.
Quartier

Inhalt	Seite
Teil 1 . Städtebauliche Planung	4
1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele	4
2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
3 Übergeordnete Planungen.....	7
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan.....	7
3.2 Zielabweichungsverfahren.....	8
3.3 Verbindliche Bauleitplanung	9
4 Städtebauliches Konzept	10
4.1 Städtebauliche Struktur	10
4.2 Nutzungen.....	11
4.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.4 Freiräume und Grünstrukturen	11
Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans.....	16
1 Art der baulichen Nutzung	16
2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ) . Geschossfläche (GF) . Geschossflächenzahl (GFZ).....	17
2.2 Zahl der Vollgeschosse	18
2.3 Höhe baulicher Anlagen.....	19
3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen	20
3.1 Überbaubare Grundstücksflächen.....	20
3.2 Geländeoberflächen.....	20
4 Abstandsflächen	22
5 Stellplätze und Abstellplätze	23
6 Verkehrsflächen.....	23
7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	24
8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen	24
8.1 Aktiver Schallschutz.....	24
8.2 Passiver Schallschutz	24
9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	26
9.1 Maßnahmen zum Artenschutz.....	26

9.2	Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen	26
9.3	Dachbegrünung	27
9.4	Allgemeine Bestimmungen.....	27
9.5	Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen	27
10	Befristetes Baurecht.....	28
11	Einfriedungen.....	28
12	Stellplätze	29
Teil 3 . Umweltplanung		30
1	Übersicht der Fachplanungen und Gutachten	30
2	Landschaftsplanung	30
3	Artenschutz	31
4	Boden und Bodenschutz	33
5	Wasserversorgung und Gewässer, Hochwasserschutz, Entwässerung	34
6	Klima.....	35
7	Verkehr und Mobilität.....	36
8	Schallschutz	36
9	Energieversorgung	39
Teil 4 . Allgemeines, Verfahren		39
1	Verfahren	39
2	Rechtsgrundlagen	40

Teil 1 . Städtebauliche Planung

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele

Am 14. März 2023 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofheim am Taunus die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ für das Gebiet zwischen der Hattersheimer Straße und der Bahnlinie Hofheim – Frankfurt beschlossen. Das bisher zu großen Teilen als Gewerbestandort genutzte Gelände der Polar Cutting Technologies GmbH soll aufgegeben werden. Nach Veräußerung der mehrheitlichen Flächen an die Projektentwicklungsgesellschaft Horn1 GmbH und Co. KG soll in zentraler stadträumlicher Lage ein urbanes Gebiet (MU) entstehen. Der nordwestliche Teilbereich soll künftig zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur durch die Stadt Hofheim genutzt werden, unter anderem durch ein Parkhaus. Die Bestandsgebäude Hattersheimer Straße 8 bis 14 bleiben erhalten und werden in das Gesamtkonzept integriert.

Aufgrund der verkehrstechnisch günstigen und innerstädtischen Lage bietet sich die Chance, das Hofheimer Zentrum durch Mobilitäts- und Dienstleistungsangebote zu stärken. Gleichzeitig kann dem hohen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Altenwohnheim, Kindertagesstätte) runden das breit gefächerte Nutzungsspektrum ab.

Im Umweltbereich verfolgt die Bauleitplanung ambitionierte Ziele. Das Energiekonzept basiert auf dem vollständigen Verzicht auf fossile Energieträger und setzt auf den Einsatz erneuerbarer Energien. Neben Maßnahmen zum Schutz des Klimas und zur Anpassung an dieses soll eine Regenwasserbewirtschaftung zum Einsatz kommen, die Niederschlagswasser als Brauchwasser einsetzt und überschüssiges Wasser vor Ort nach Möglichkeit in den Untergrund einleitet. Als Klammer aller umweltbezogenen Maßnahmen dient eine starke Durchgrünung des Gebiets, die sich nicht nur auf Freiflächen erstreckt, sondern auch Dachbegrünungen von Gebäuden und Tiefgaragen einbezieht.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Effiziente Bodennutzung im Sinne flächensparender städtebaulicher Typologien unter Berücksichtigung energetischer, umwelt- und klimafreundlicher Aspekte.
- Langfristige Etablierung gemischt genutzter Strukturen.
- Schaffung eines hochwertigen, sozial ausgewogenen und gemischt genutzten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und -angeboten.
- Entwicklung einer langfristig stabilen und prägnanten Siedlungsstruktur.
- Differenzierend gestaltete Freiräume mit einem breiten Nutzungsangebot, vor dem Hintergrund einer schlüssigen Hierarchisierung der internen Erschließung.
- Stadträumliche Verzahnung der Neuplanung mit der Umgebung.

Anschließend an umfangreiche Vorabstimmungen soll die Standortentwicklung bauplanungsrechtlich umgesetzt werden. Die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 77 und 88 sind noch weitgehend auf die gewerblichen Bestandsstrukturen ausgerichtet und können deshalb nicht als Rechtsgrundlage der Überplanung dienen. Deshalb soll unter Anwendung von § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein neuer Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, der mit seinem Inkrafttreten das alte Bauplanungsrecht verfahrensfrei ersetzen wird. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Deshalb werden alle Umweltbelange mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Planung eingestellt.

2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der südlichen Innenstadt der Stadt Hofheim am Taunus und ist durch die räumliche Nähe zum Bahnhof (500 m Luftlinie im Westen) und die Anbindung an die Hattersheimer Straße städtebaulich und verkehrstechnisch sehr gut integriert. Nach Norden schließen, hinter der Wohnbebauung entlang der Hattersheimer Straße, die Main-Taunus-Schule, die Brühwiesenschule, das Rathaus und das Chinon Einkaufszentrum an. Südlich der Bahntrasse befinden sich Wohngebiete und eine Freifläche.

Orthofoto mit Geltungsbereich (weiß)

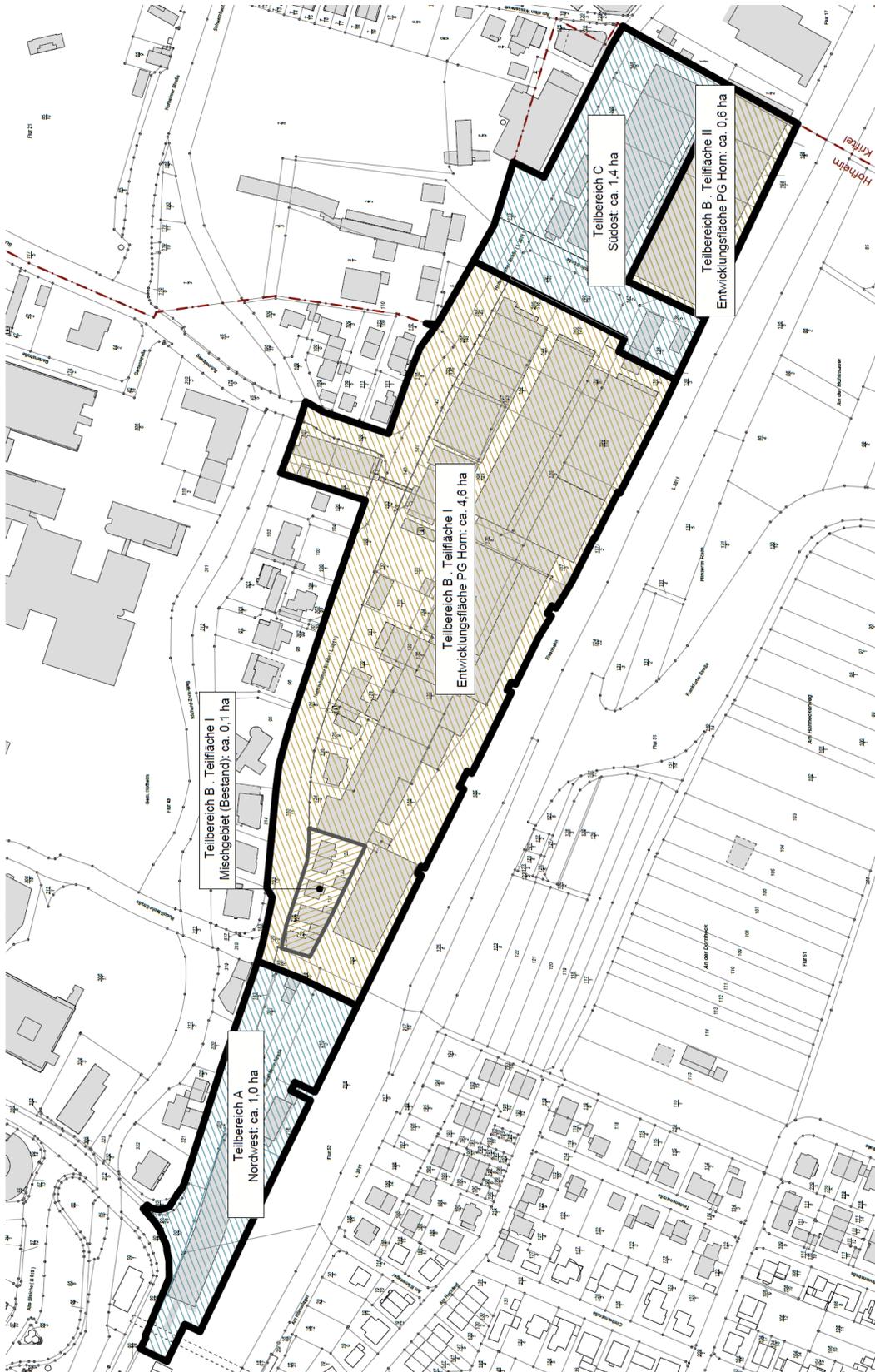


© Geoportal Hessen, 16.05.2023

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 152 hat noch weitere Teilbereiche östlich der Karl-Mohr-Straße (im Südosten, Teilbereich C) und westlich der Rudolf-Mohr-Straße (im Nordwesten, Teilbereich A) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Bereich dieser Randzonen hat die städtebauliche Planung noch nicht die gleiche Tiefe erreicht wie für das zentral gelegene Plangebiet (Teilbereich B). So werden Konzeptionierung und Planung des Parkhauses bzw. Mobilitätscenters noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Im Südosten hingegen sind Fremdgrundstücke betroffen (BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben), Land Hessen, private Eigentümer), die einer kurzfristigen Überplanung entgegenstehen. Daher ist aus zeitlichen Gründen beabsichtigt, den zentral liegenden, aus zwei Teilflächen (I und II) bestehenden Mittelteil des Standortes in einem eigenständigen Bebauungsplan-Verfahren vorzuziehen, und die vorgenannten Randbereiche dann mit Baurecht zu versehen, wenn die notwendige Bearbeitungstiefe erreicht ist. Die im vorhergehenden Kapitel formulierten städtebaulichen Ziele bleiben davon unberührt. Vom Hofheimer Bahnhof bis zur gemeinsamen Gemarkungsgrenze mit Kriftel soll ein zusammenhängendes, gemischt genutztes Quartier hoher Funktionalität entstehen, dessen Stadtbausteine aufeinander abgestimmt sind.

Aufgrund der vorbeschriebenen Eigentumsverhältnisse besteht der Geltungsbereich des Bebauungsplans aus den beiden Teilflächen I und II (siehe folgende Grafik).

Geltungsbereich B-Plan Nr. 152 nach Aufstellungsbeschluss und Gliederung in die Teilflächen



© Stadt.Quartier, 06.06.2023

Im Süden grenzt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans an das Betriebsgelände der Deutschen Bahn AG an. Als Träger öffentlicher Belange hat die Bahn darauf hingewiesen, dass teilweise Baufelder unmittelbar an Oberleitungsmasten der DB angrenzen. Diese seien in Form einer im Grundbuch eingetragenen beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG dinglich gesichert (GB-Bezirk Hofheim, GB-Blatt 4234, Abt. II Nr. 4). Der Projektträger hat diese Situation erkannt und in seine Planung einbezogen. Alle baulichen Anlagen – einschließlich Abgrabungen – werden den Anforderungen der Deutschen Bahn AG entsprechend weiter als 5 m von den Oberleitungsmasten entfernt errichtet werden. Es ist lediglich vorgesehen, innerhalb des 5 m-Bereichs Auffüllungen vorzunehmen, die jedoch nicht über die Oberkante der Fundamente der Oberleitungsmasten hinausreichen werden. Die allgemeinen Auflagen und Bedingungen für Bauvorhaben in der Nähe von Oberleitungsanlagen werden beachtet. Somit trägt die Planung den Anforderungen des Bahnbetriebs Rechnung.

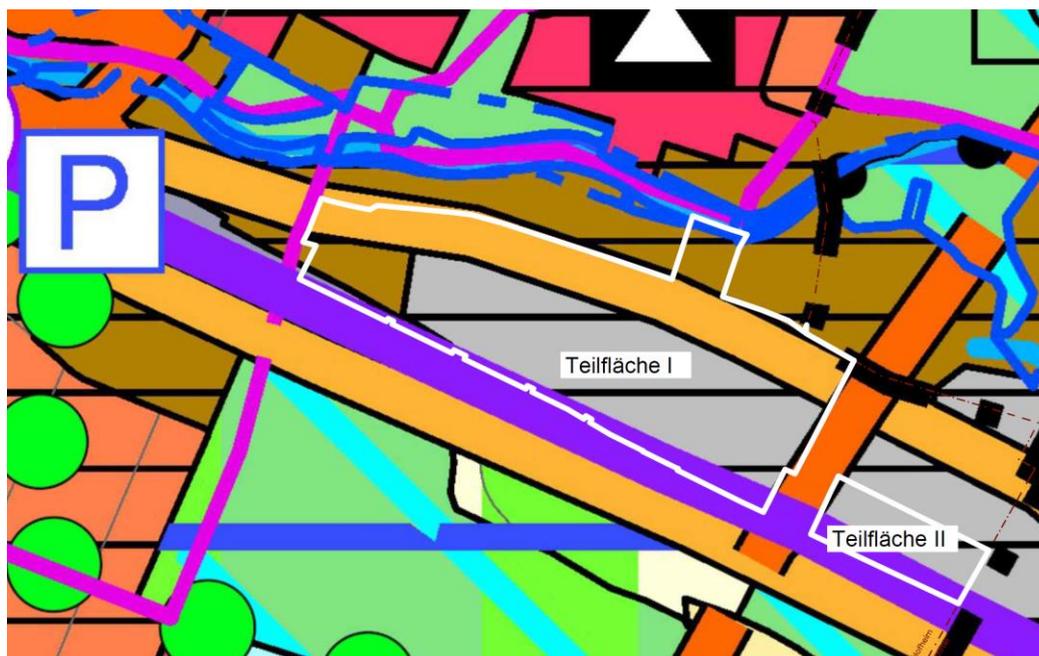
3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Die Stadt Hofheim am Taunus liegt im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Im Gebiet des Regionalverbands ist der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) wirksam. Als Kombination aus Regionalplan und Flächennutzungsplan dient die Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 überwiegend als „Gewerbefläche im Bestand“ dargestellt (ca. 3,6 ha). Im nordwestlichen Bereich ist die Fläche als „Gemischte Baufläche im Bestand“ ausgewiesen (ca. 0,7 ha). Weiterhin ist die Hattersheimer Straße als „Fläche für den Verkehr“ abgegrenzt, und der Geltungsbereich wird durch eine „Bundesstraße 3 streifig geplant“ durchschnitten.

Auszug aus dem RegFNP 2010



© Regionalverband FrankfurtRheinMain; Überlagerung Geltungsbereich Bebauungsplan durch Stadt.Quartier

3.2 Zielabweichungsverfahren

Flächennutzung

Die Planung sieht für die beiden Teilflächen I und II, mit Ausnahme der Verkehrsflächen, die Ausweisung eines urbanen Gebiets mit hohem Wohnanteil vor. Damit entspricht die Planung formell nicht der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Gewerbefläche im Bestand von rund 3,6 ha. Daher hat die Stadt Hofheim am Taunus parallel zum Bebauungsplan-Verfahren mit Schreiben vom 18.09.2023 einen Antrag auf Zielabweichung beim RP Darmstadt eingereicht. Dem Zielabweichungsantrag wurde am 08.12.2023 von der Regionalversammlung Südhessen stattgegeben.

Der Regionale Flächennutzungsplan kann nach Stellungnahme des Regionalverbands FrankfurtRhein-Main vom 17.10.2023 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung nach Rechtswirksamkeit des vorliegenden Bebauungsplans angepasst werden.

Wohnungsdichte

Neben den plangrafischen Zielen enthält der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 auch textliche Zielvorgaben. Vorliegend sind die Obergrenzen für die Siedlungsdichte bzw. Wohnungsdichte in Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland von Relevanz. Diese Grenzen dürfen zwar ausnahmsweise unterschritten, nicht aber überschritten werden.

Die Stadt Hofheim mit ihren sieben Stadtteilen und knapp 41.000 Einwohnerinnen und Einwohnern ist regionalplanerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Der S-Bahnhof mit Anbindung nach Frankfurt am Main, Limburg und Niedernhausen grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Daher kann der Standort nach dem Ziel Z3.4.1-9 als Siedlungstyp „Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte“ eingeordnet werden. Die Dichtevorgabe, bezogen auf das Bruttowohnbauland, liegt somit bei mindestens 45 bis maximal 60 Wohneinheiten je ha.

Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan strebt die Stadt Hofheim aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am S-Bahnhof eine erhöhte Wohnungsdichte an. Der Einhaltung der Zielvorgabe von 45 bis maximal 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland kommt daher ein hoher Stellenwert zu.

Ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte wurde bereits durchlaufen. Die Prüfung der Wohnungsdichte orientiert sich im Wesentlichen an dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt (RP Darmstadt) mit Stand vom Februar 2022. Die Prüfung wird auch Gegenstand des Antrags auf Zielabweichung.

Die Wohnungsdichte bewegt sich unter Berücksichtigung der Teilfläche I in einem Bereich von rund 50 WE je ha. Bei maximaler Ausreizung der Obergrenze von 60 WE je ha könnten innerhalb der südöstlichen Teilfläche II rund 95 weitere Wohnungen entstehen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Wohnungsdichte eingehalten werden kann.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

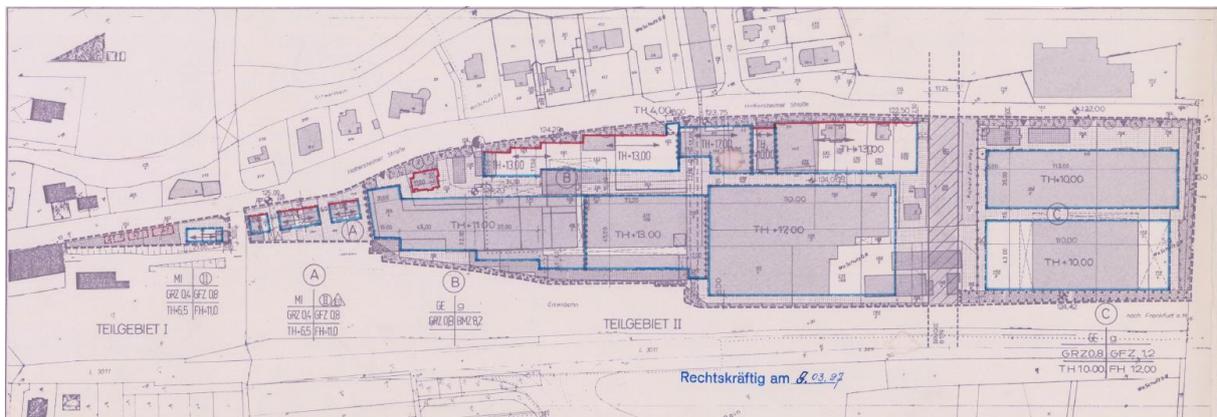
Auszug Übersicht angrenzende Bebauungspläne der Stadt Hofheim am Taunus



© Stadt Hofheim am Taunus, 2022

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ überplant den bestehenden Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Hattersheimer Straße“, der 1997 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Hattersheimer Straße“ stellt sich in zwei Teilgebiete I und II dar. Teilgebiet I wird als Mischgebiet ausgewiesen, Teilgebiet II nochmals in A, B und C unterteilt. Die Bereiche B und C werden als Gewerbe ausgewiesen. Der Bereich A wird als Mischgebiet dargestellt.

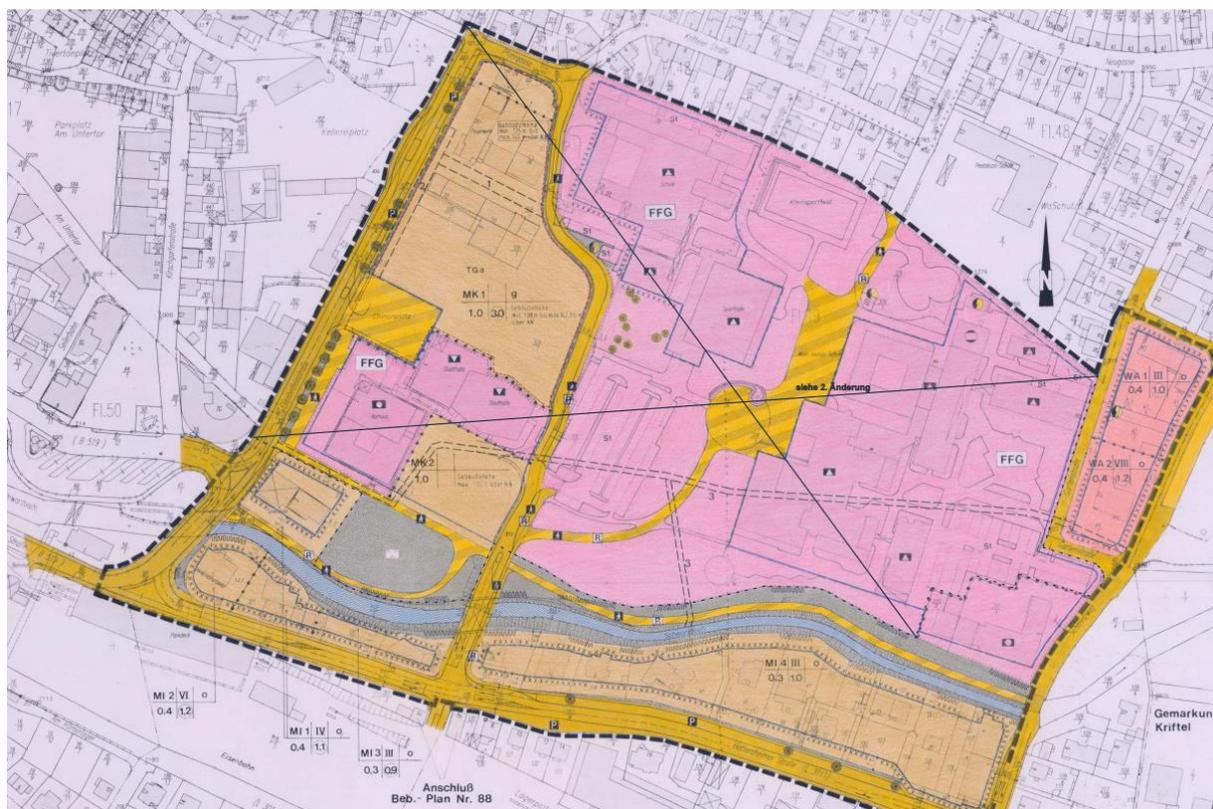
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Hattersheimer Straße“



© Stadt Hofheim am Taunus, 1997

Der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 77 „Brühlwiesen“ 1. Änderung setzt auf der gegenüberliegenden Seite der Hattersheimer Straße die Flächen als Mischgebiet fest.

Auszug Bebauungsplan Nr. 77 „Brühlwiesen“ 1. Änderung



© Hofheim am Taunus. 2001

4 Städtebauliches Konzept

Die Darstellungen des städtebaulichen Konzepts beschränken sich auf den Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B, welcher von der Projektentwicklungsgesellschaft Horn realisiert wird. Für die beiden äußeren Teilbereiche liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vor.

Die übergeordneten Ziele der städtebaulichen Planung wurden bereits im Kapitel „Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung“ beschrieben.

4.1 Städtebauliche Struktur

Entlang der Hattersheimer Straße setzen sich jeweils drei bzw. vier Mehrfamilienhäuser zu einer offenen Blockrandbebauung zusammen, welche im Inneren halböffentliche Höfe ausbilden. Zur Bahntrasse hin folgt die Bebauung einer linearen Struktur, beginnend mit einem solitären Gewerbegebäude, und gefolgt von Mehrfamilienhäusern in sich rhythmisch wiederholender Topologie. Den Abschluss bilden ein weiterer Solitärbau für eine Kita im Erdgeschoss und darüber liegenden Altenwohnungen mit der Option einer integrierten Tagespflege. Innerhalb der Teilfläche II wird erneut das Konzept der geöffneten Blockbebauung aufgegriffen.

Die Geschossigkeit bewegt sich zwischen drei und maximal sechs Vollgeschossen. Zur Hattersheimer Straße sind die Gebäude mit drei bis vier Vollgeschossen niedriger als entlang der Bahntrasse und

nehmen damit Rücksicht auf die umliegende Bebauung. Die Dächer werden ausnahmslos als Flachdächer konzipiert und mit Photovoltaikanlagen und einer Dachbegrünung ausgestattet.

4.2 Nutzungen

Innerhalb des neuen Quartiers dominiert die Wohnnutzung, welche sich auf den mittleren Bereich fokussiert. Am nordwestlichen Rand, im Baufeld 1, entsteht ein Gewerbegebäude, in dem sich ggf. ein Hotel ansiedeln wird. Im Baufeld 5 ist die Ansiedlung einer fünfzügigen Kindertagesstätte in Kombination mit Altenwohnungen und der Option einer integrierten Tagespflege angedacht. Innerhalb der Teilfläche II wird Raum für preiswertes Wohnen geschaffen. Nördlich der Hattersheimer Straße, im Baufeld 7, wird ein weiteres Gebäude entstehen, welches für gewerbliche Zwecke oder sonstige Nicht-Wohnnutzungen vorgesehen ist.

Innerhalb des Plangebiets sollen rund 400 neue Wohneinheiten zuzüglich 60 bis 80 Altenwohnungen im Baufeld 5 entstehen. Etwa 60 % der Wohnungen sollen als Mietwohnungen angeboten werden, die restlichen 40 % sind als Eigentumswohnungen angedacht. Das Angebot reicht von 2-Zimmer Wohnungen bis zu 5-Zimmer-Appartements.

4.3 Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

Die äußere Anbindung des Plangebiets für den Kfz-Verkehr erfolgt mittels zweier Zufahrten über die Hattersheimer Straße, einmal am nordwestlichen Ende des Plangebiets und einmal zwischen den Teilflächen I und II. Diese zweite Anbindung bildet die Karl-Mohr-Straße. Untergeordnete Erschließungen führen von der Hattersheimer Straße in das Plangebiet. Das Rückgrat der inneren Erschließung besteht aus einer Verbindung in Ost-West-Richtung parallel zur Hattersheimer Straße.

Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner werden in Tiefgaragen untergebracht. Für Besucher sind oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Eine Besonderheit stellt die von Norden nach Süden verlaufende öffentliche Grünfläche dar. Sie dient als Vorbehaltsfläche für eine mögliche verkehrliche Anbindung in Richtung Hofheim Süd und Marxheim. Der Bebauungsplan reagiert auf diesen besonderen Umstand mit einem befristeten Baurecht, welches die Situation bis zum Bau der geplanten Unterführung und danach abbildet.

Begleitend zur Standortentwicklung ist die Umgestaltung und Neuordnung der Hattersheimer Straße durch die Stadt Hofheim am Taunus vorgesehen.

Auf den folgenden Seiten sind neben dem Lageplan auch Themenkarten mit dem Nutzungskonzept und dem Erschließungskonzept abgebildet.

4.4 Freiräume und Grünstrukturen

Das übergeordnete Ziel des Freianlagenkonzepts ist eine klimaangepasste Umsetzung der Freianlagen in Verbindung mit einer intensiven Durchgrünung.

Das Freianlagenkonzept basiert auf einer linearen Formgebung in Anlehnung an das städtebauliche Konzept sowie die architektonische Gestaltung. Verschiedene miteinander in Beziehung stehende Rechtecke und Quadrate geben Raum für eine Vielzahl von begrünter Flächen, Aufenthaltsbereichen und Retentionsflächen. Durch die Überlagerung einzelner Flächen und Funktionen entstehen quartiersbildende und multifunktional nutzbare Freiräume.

Lageplan städtebauliches Konzept



© monogruen GmbH, 19.01.2024

Piktogramm Nutzungskonzept



© monogruen GmbH, 19.01.2024

Piktogramm Erschließungskonzept

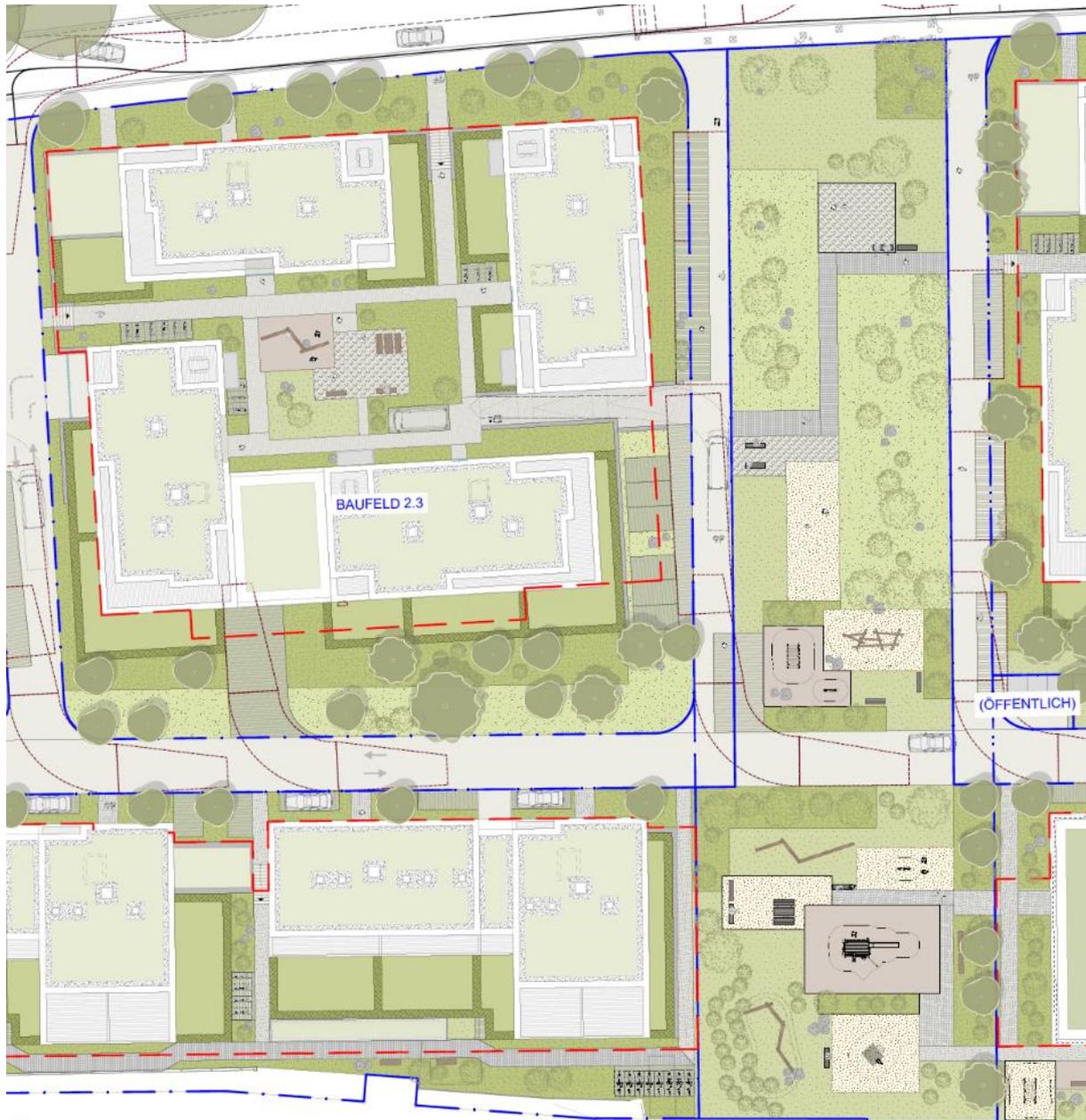


© monogruen GmbH, 19.01.2024

Die ebenfalls lineare Anordnung der Bäume verstärkt den konzeptionellen Gedanken. Bäume werden insbesondere als Baumreihen entlang der Straßen, in den Randbereichen der Parkanlage sowie innerhalb der Quartiersplätze angeordnet. Vorgesehen sind standortgerechte, stadtklimafeste und in den Straßenbereichen schmalkronige Gehölze.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über Retention- und Muldenbereiche zur Rückhaltung, Versickerung, Speicherung sowie Nutzung des anfallenden Wassers für Grünflächen und Bäume.

Freiraumkonzept . Detailansicht



© HKK Landschaftsarchitektur GmbH, 24.01.2024

Um das Ziel eines ruhigen und stimmigen Gesamtbildes zu erreichen, ist der Gestaltungsgrundsatz eine Reduzierung auf wenige verschiedene, aber wertige Materialien. Die Erschließungsflächen werden z. B. aus versickerungsfähigen Pflasterflächen hergestellt. Ausstattungselemente wie Bänke, Fahrradbügel, Einfassungen und Zäune werden zurückhaltend und einfach gestaltet, sodass sie sich der Gestaltung der Freianlagen und Gebäude unterordnen. Beleuchtungselemente beschränken sich auf ausgewählte Bereiche und werden insektenfreundlich umgesetzt.

Durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen um die Gebäude sowie die Neupflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen erfolgt eine intensive Begrünung und Strukturierung des Bauvorhabens. Des Weiteren trägt die Begrünung zur Schaffung eines angenehmen Kleinklimas bei und dient als Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten.

Teil 2 . Festsetzungen des Bebauungsplans

1 Art der baulichen Nutzung

Im Jahr 2017 hat der Gesetzgeber mit dem Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 die vierte Novelle des BauGB in Kraft gesetzt und mit dem urbanen Gebiet (§ 6a BauNVO) eine neue Baugebietskategorie geschaffen. Das urbane Gebiet stellt sich im Hinblick auf die zulässige Nutzungsstruktur als eine Kombination aus Mischgebiet (§ 6 BauNVO), Kerngebiet (§ 7 BauNVO) und Besonderem Wohngebiet (§ 4a BauNVO) dar. Um Probleme bei der Steuerung der Nutzungsmischung zu vermeiden, besagt § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO in Abgrenzung zum Mischgebiet (MI; § 6 BauNVO) explizit, dass die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtet sein muss.

Im Hinblick auf die geplanten Nutzungen im Gebiet selbst und auf die Bestandssituation in der Umgebung ist es naheliegend, die Bauflächen im Plangebiet als urbanes Gebiet auszuweisen. Als wesentliche Nutzungen sind Wohnen, einschließlich von besonderen Wohnformen, Büros und soziale Einrichtungen zu nennen. Mit Nutzungen in diesen drei unterschiedlichen Kategorien wird eine wesentliche Maßgabe erfüllt, nach der es neben Wohnen und Gewerbe die „dritte Nutzung“, hier die sozialen Einrichtungen, geben muss.

Einen Sonderfall stellt die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 88 „Südlich der Hattersheimer Straße“ als Mischgebiet festgesetzte Fläche an der Hattersheimer Straße dar (Haus-Nrn. 8 bis 14). Aus planungsrechtlichen Gründen wird diese Teilfläche ebenfalls als urbanes Gebiet ausgewiesen. Andernfalls bliebe eine Restfläche übrig, die für sich genommen nicht mehr dem Gebietscharakter eines Mischgebiets entspräche. Folglich würde ein baurechtswidriger Zustand entstehen. Mit der Festsetzung als urbanes Gebiet ergeben sich keine Nachteile für die Eigentümer, vielmehr profitieren sie von einem größeren Nutzungsspektrum und von der Verbesserung der Ausnutzung.

Im urbanen Gebiet stimmen die allgemein zulässigen Nutzungen mit der Vordefinition aus § 6a Abs. 2 BauNVO überein. Diesbezüglich wird kein Erfordernis einer Modifikation gesehen.

Eine wesentliche Änderung gegenüber der BauNVO ist, dass Vergnügungsstätten jeglicher Art und Tankstellen insgesamt unzulässig und nicht ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund der speziellen Standortansprüche und der zu erwartenden Kundenfrequenz wären erhebliche Konflikte mit dem Wohnen unvermeidbar.

Neben der generellen Zulässigkeit von Nutzungen ermöglicht § 6a BauNVO differenzierte Möglichkeiten der horizontalen und vertikalen Gliederung, d. h. einer Feinsteuerung der Zulässigkeit einzelner Nutzungen. Im Hinblick darauf, dass die Erdgeschosswohnungen im Regelfall nicht auf Straßenniveau, sondern als Hochparterre geplant werden, muss davon kein Gebrauch gemacht werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche (GR) . Grundflächenzahl (GRZ) . Geschossfläche (GF) . Geschossflächenzahl (GFZ)

Grundfläche (GR)

Um die im städtebaulichen Konzept entwickelte Kubatur unabhängig von der Parzellierung umsetzen zu können, legt der Bebauungsplan absolute Höchstmaße für die Grundfläche an Stelle von relativen, auf das einzelne Baugrundstück bezogenen Maßen fest. Die Einzelwerte, welche in die textlichen Festsetzungen integriert wurden, entsprechen den Projektionsflächen der geplanten Gebäude, mit einer geringfügigen Aufrundung nach oben (Zuschlag von 3 % und Rundung auf die nächsten 50 m²). Setzt man die von den baulichen Hauptanlagen überdeckte Fläche in ein Verhältnis zur Größe der Baufelder, errechnet sich im Durchschnitt eine – hier nicht festgesetzte – Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45. Somit werden die Gebäude in der Gesamtbetrachtung weniger als die Hälfte des Nettobaulands in Anspruch nehmen, was eher für Wohngebiete als für urbane Gebiete typisch ist. Der Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,8 wird erheblich unterschritten.

Terrassen von Wohngebäuden sind als Teil der baulichen Hauptanlage in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen. Größere Aufenthaltsflächen und Terrassen von gewerblichen oder sozial genutzten Gebäuden (z. B. Hofflächen, Flächen für die Außenbewirtschaftung, Spielflächen) werden im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans als eigenständige bauliche Anlagen angesehen, und somit der Grundflächenzahl 2 (siehe unten) zugeordnet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Bestandsgebiet (Haus-Nrn. 8 bis 14) wird die Grundfläche wie im bestehenden Bebauungsplan als relatives Maß festgesetzt, und dabei die GRZ von ursprünglich 0,4 auf 0,6 erhöht, was typisch für gemischt genutzte Gebiete ist.

Grundflächenzahl 2 (GRZ 2)

Nach der Vordefinition des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen im Regelfall um bis zur Hälfte überschritten werden, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,80 (der sogenannten „Kappungsgrenze“). Deren Einhaltung gewährleistet, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit Bodenanschluss freigehalten werden, was das Anpflanzen von größeren Gehölzen und insgesamt eine attraktive Außenraumgestaltung ermöglicht.

Aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Zuschnitte ist, bei gleichzeitiger Unterbringung aller erforderlichen baulichen Anlagen (Wege, Stellplätze, Müllcontainer, etc.), die Einhaltung der Kappungsgrenze nicht in allen Baufeldern möglich. Der Bebauungsplan setzt deshalb das Maß der sogenannten GRZ 2 für die einzelnen Baufelder gesondert fest. Für die im Verhältnis schmalere Baufelder 1 und 3 wird die GRZ 2 auf 0,9 angehoben. In den restlichen Baufeldern kann die Kappungsgrenze von 0,8 eingehalten oder bis zu einem Wert von 0,75 unterschritten werden

Im Durchschnitt über alle Baufelder wird mit den festgesetzten Maßen die Kappungsgrenze von 0,80 eingehalten und damit ein Anteil von 20 % der Grundstücksflächen mit Bodenanschluss gewährleistet.

Geschossfläche (GF)

Vergleichbar mit den Grundflächen nimmt auch die Begrenzung der Geschossflächen Bezug auf das städtebauliche Konzept. Über alle Baufelder summiert errechnet sich eine maximale Geschossfläche von 73.050 m², was einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 2,00 entspräche. Allerdings ist dieser Wert zu relativieren. Weil im Einzelfall noch nicht feststeht, welche obersten Geschosse Vollgeschosse sind – nur diese werden auf die GFZ angerechnet –, wurden die meisten Staffelgeschosse vorläufig als Vollgeschosse angenommen. Somit ist davon auszugehen, dass die GFZ in den Baugenehmigungsverfahren niedriger liegen wird.

Vergleichbar der Grundfläche beinhalten auch die festgesetzten Geschossflächen einen entsprechenden Zuschlag.

Orientierungswerte für das Nutzungsmaß sind aus § 17 BauNVO abzuleiten. Für im Regelfall zentral gelegene, dicht bebaute Gebiete wie Kerngebiete (MK) oder urbane Gebiete (MU) liegt der Orientierungswert bei 3,00. Mischgebiete (MI) sind mit einer GFZ von 1,20 deutlich tiefer eingestuft.

Im Plangebiet „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, dessen Lagegunst im gesamtstädtischen Maßstab herausragend ist. Lage und Einbindung in das Stadtgefüge ermöglichen und rechtfertigen zugleich eine intensive Nutzung.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für das Bestandsgebiet (Haus-Nrn. 8 bis 14) wird die Geschossfläche analog zur Grundfläche als relatives Maß festgesetzt. Die festgesetzte GFZ ergibt sich sinngemäß aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ($0,6 \times 3 = 1,8$). Der Wert liegt damit deutlich über dem aktuellen Wert von 0,8 und eröffnet den Eigentümern ein größeres Entwicklungspotenzial.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Im Rahmen der vorlaufenden städtebaulichen Planung sind eingehende Überlegungen zur Kubatur der Hochbauten angestellt worden. Das Ergebnis ist eine Höhenstaffelung, die einerseits Rücksicht auf die Umgebung nimmt (niedrigere Höhen im Bereich Hattersheimer Straße), und die andererseits innerhalb des Quartiers ein monotones Erscheinungsbild vermeidet. Der Bebauungsplan setzt das städtebauliche Konzept mittels zeichnerischer Eintragung der zulässigen Geschossigkeit um.

Der Bebauungsplan setzt Vollgeschosse fest. Vollgeschosse sind nach § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Vorliegend sind zahlreiche Staffelgeschosse geplant.

Im Hinblick auf die Größe des Plangebiets und das frühe Planungsstadium kann die Fortschreibung der Architekturplanung dazu führen, dass im Einzelfall die Vollgeschossgrenze überschritten wird, ohne dass dies relevante städtebauliche Auswirkungen hätte. So würde die Vergrößerung eines Staffelgeschosses von 75 auf 80 % der Fläche des darunter liegenden Geschosses dazu führen, dass die Zahl der Vollgeschosse um eins steigt, was zunächst nicht zulässig wäre. Daher verfolgt die textliche Festsetzung das Ziel, unbeabsichtigte Härten zu vermeiden. Mit der Vorgabe, dass die zulässige

Geschossfläche nicht überschritten werden darf, wird klargestellt, dass es nur um Flexibilisierung des städtebaulichen Konzepts und der Bauplanung geht, und nicht um die Vergrößerung der Geschossfläche..

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Von der Grundregel einer Höhenbegrenzung durch die Geschossigkeit sieht der Bebauungsplan mehrere Modifikationen vor. Dabei wird die maximale Gebäudehöhe in Abhängigkeit von der Gebäudenutzung und der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse begrenzt.

Zunächst unterscheidet die Planung in Gebäude mit reiner Wohnnutzung und solche mit Nicht-Wohnnutzungen. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder Einrichtungen für die Aus- und Weiterbildung benötigen ebenso wie Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke meist eine höhere Geschosshöhe als Wohnungen, zumindest für einen Teil der Geschosse. Nutzungen der genannten Art sind im urbanen Gebiet ausdrücklich erwünscht und gehören zu diesem Gebietstyp. Während für den Wohnungsbau üblicherweise eine Geschosshöhe von durchschnittlich 3,0 m angesetzt wird, kann diese im Nicht-Wohnungssektor je nach individueller Nutzungsart erheblich höher ausfallen, beispielsweise im Foyer oder in Schulungs- und Trainingsräumen.

Die Festsetzung beginnt mit der Tabelle für die reine Wohnnutzung. Dabei sieht der Bebauungsplan ausgehend von maximal 14,0 m bei drei Vollgeschossen eine gleichmäßige Anhebung um jeweils 3,0 m für jedes weitere Geschoss vor. Maßgebend für die maximale Gebäudehöhe ist der untere Bezugspunkt, welcher der Höhenlage des Rohfußbodens nach aktuellem Planstand entspricht. Aufgrund von Planungsunsicherheiten darf der Bezugspunkt in vertikaler Richtung sowohl nach oben als auch nach unten um bis zu 0,5 m verschoben werden. Dies ermöglicht, die Gebäude geringfügig im Raum bewegen zu können, ohne dass dabei die maximale Gebäudehöhe verändert wird.

Die Tabelle zu Gebäuden mit mindestens einer Nicht-Wohnnutzung ist ebenfalls in drei bis sechs Vollgeschosse gegliedert. Um auch bei eher niedrigen Gebäuden ein hohes Erdgeschoss zu ermöglichen, oder bei Gebäuden mit vergleichsweise wenigen Geschossen eine durchschnittlich größere Geschosshöhe, darf die Gebäudehöhe bereits bei drei Vollgeschossen 17,0 m betragen. Vergleichbar der Wohnnutzung werden mit einem Intervall von 3,0 m schließlich 23,0 m Gebäudehöhe bei fünf Vollgeschossen erreicht. Das sechste Geschoss bleibt ebenfalls auf 23,0 m limitiert, was verdeutlicht, dass es vorliegend ausschließlich um eine Flexibilisierung zugunsten der Nicht-Wohnnutzungen geht, und keineswegs darum, Gebäude mit größerer Höhe oder größerer Geschossfläche zu errichten.

Weiterhin ist erlaubt, die Dächer mit Dachaufbauten zu versehen, um dort für den Betrieb notwendigen Technikzentralen unterzubringen. Dieser Fall tritt erfahrungsgemäß dann häufig auf, wenn in der Tiefgarage nicht genügend Raum für Stellplätze und Kellerräume zur Verfügung steht.

Um die Dachaufbauten optisch im Hintergrund zu belassen, müssen diese einen Mindestabstand von der Außenkante des Daches einhalten, der ihrer tatsächlichen Höhe entspricht. Damit bildet sich ein Sichtwinkel von mindestens 45 Grad aus. Im Einzelfall kann es erforderlich sein, Treppenhäuser näher an der Gebäudeaußenwand zu errichten. Gleiches gilt sinngemäß für besondere technische Anlagen. Somit werden technisch oder funktional notwendige Erschließungsanlagen von der Festsetzung nicht erfasst.

Aus Gründen des Sichtschutzes sind seitliche Abstände im Verhältnis 1:1 auch durch Solaranlagen nachzuweisen. Diese dürfen die Oberkante der Attika um höchstens 2,0 m überschreiten, was ausreichend ist, um energieeffiziente Anlagen einsetzen zu können.

3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Geländeoberflächen, Nebenanlagen

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für die Baufelder 1 bis 7 Einzelbaufenster fest. Deren Geometrie orientiert sich an dem städtebaulichen Konzept, unter Berücksichtigung angemessener Entwicklungsspielräume. Entlang der Hattersheimer Straße und der inneren Querspange greift der Bebauungsplan die geplanten Gebäudefluchten auf. Zum Inneren der Baufelder wird ein Spielraum von 0,5 m eingeräumt.

Für das Bestandsgebiet wird ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, was die Flexibilität der baulichen Nutzungen im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan erhöht.

Die Baufenster werden nur über Baugrenzen definiert, an die herangebaut werden darf, aber nicht muss. Für die Verwendung von Baulinien, die das Bauen an einer definierten räumlichen Position erzwingen, wird kein Anlass gesehen.

Grundsätzlich ermöglicht § 23 BauNVO Abweichungen von den überbaubaren Grundstücksflächen, die in dem Bebauungsplan „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B ausschließlich mit Baugrenzen eingefasst werden. Allerdings hat die verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung das „Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß“ sehr stark eingeschränkt. Außerdem werden Abweichungen (nur) in das Ermessen der Unteren Bauaufsichtsbehörde gestellt. Deshalb trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die das Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen erleichtern, was für eine hochwertige Gestaltung der Gebäudefassaden sehr hilfreich ist. Dabei beruhen die einzelnen Erleichterungen sowohl auf Abstimmungen mit den planenden Architekten als auch auf Erfahrungswerten.

Wesentlich ist, dass Gebäudeteile, die Baugrenzen überschreiten, in jedem Fall ein Mindestmaß von 1,5 m zu privaten Nachbargrenzen einhalten müssen, um nachbarliche Konflikte zu vermeiden oder wenigstens zu reduzieren. Dabei sind die Abstandsflächenvorschriften der HBO immer zu beachten. Somit ist es im Einzelfall möglich, dass die überbaubaren Grundstücksflächen und deren Überschreitung nicht ausgenutzt werden können. Punktuelle Abweichungen von den Abstandsflächen sind Gegenstand des folgenden Abschnitts.

Der Standort von Nebenanlagen wie Transformatorenstationen verändert sich erfahrungsgemäß während eines Planungsprozess häufig. Aus diesem Grund ermöglicht der Bebauungsplan ausdrücklich, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.2 Geländeoberflächen

Das urbane Gebiet entsteht auf einem Industriegelände, dessen bauliche Anlagen vollständig zurückgebaut werden. Nach dem Rückbau wird es keine „natürliche Geländeoberfläche“ im Sinne der Hessischen Bauordnung geben. Dabei steigt das Gelände von der Hattersheimer Straße bis zur Bahnlinie mehrere Meter an. Somit stellte sich der städtebaulichen Planung die Aufgabe, das Erschließungs-

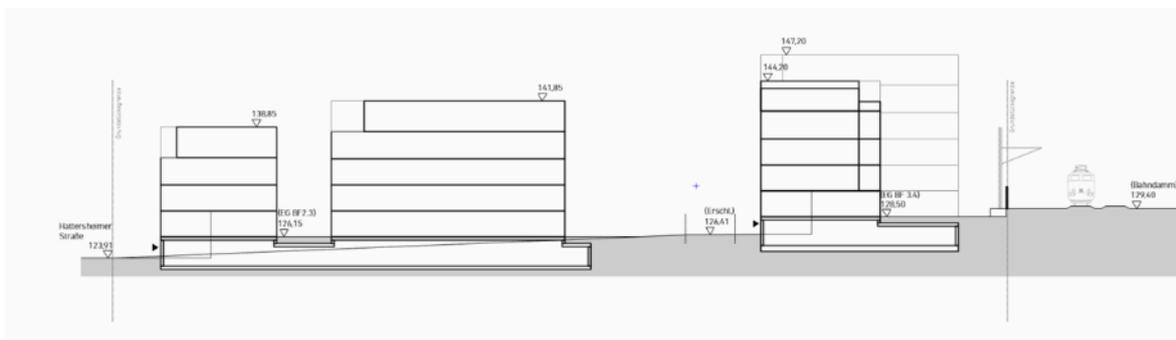
system und die neuen Gebäude auf vollkommen neuen Geländeoberflächen zu planen. Zwischen dem Abbruchgelände und dem neu herzustellenden Gelände werden sich unvermeidbar erhebliche Differenzen ergeben, weshalb der Bebauungsplan die Geländeoberflächen flächendeckend festsetzt. Das soll nicht zuletzt dazu beitragen, Missverständnisse im Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.

Das Baugesetzbuch enthält in § 9 Abs. 1 keine direkte Ermächtigung zur Festsetzung von Geländehöhen. Daher basiert die Festlegung auf der Festsetzung der Höhenlage der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 3 BauGB).

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ die Gebäudehöhen (und deren Bezugspunkte) einerseits und die Geländehöhen mit ihren Bezügen andererseits unabhängig voneinander festgesetzt werden. Selbstverständlich ist das städtebauliche Gesamtkonzept bei der Definition der Höhen berücksichtigt worden, so dass Gebäude und Gelände ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Um die Systematik der Festsetzungen besser nachvollziehen zu können, ist es hilfreich, sich die konkrete örtliche Situation bildlich vor Augen zu rufen. Der zukünftige Geländeverlauf kann als Schräge beschrieben werden, die von der Bahnlinie im Süden relativ gleichmäßig zur Hattersheimer Straße im Norden abfällt. Auf der Oberseite der Schräge verlaufen die neuen Erschließungsstraßen. Die Tiefgaragen werden horizontal in die Schräge eingefügt. Dadurch entstehen auf der nördlichen Talseite, auf der die Tiefgaragen aus dem Gelände herausragen, Ansichtsf Flächen, und von der Seite her gesehen Dreiecksflächen. Die Tiefgarage bildet gewissermaßen ein waagerechtes Tableau, teilweise in Form eines Hofes, auf dem die neuen Gebäude entstehen, und auf das sich diese beziehen. Zwischen dem Rand der Tiefgarage und den umliegenden Straßen wird der Höhenversatz mittels Gestaltung des Außengeländes aufgefangen, u. a. mit Hilfe von Mauern, Böschungen und Wänden.

Systemschnitt . Geländeverlauf



© monogruen GmbH, 29.01.2024

Daraus folgt, dass sinnvollerweise Festlegungen für das Plateau und weitere Festlegungen für die außenliegenden Grundstücksflächen getroffen werden sollten. Den ersten Fall beschreibt die Festsetzung Nr. 3.2, mit Eintragung der Höhenlage OKG der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Plan. Somit liegt der untere Bezugspunkt für die Bemessung von Abstandsflächen nach § 6 HBO auf der Höhe der Oberkante der Tiefgarage. Vergleichbar dem Bezugspunkt bei den Gebäudehöhen darf auch die Höhenlage des Plateaus jeweils um bis zu 50 Zentimeter nach oben und unten angepasst werden, um auf örtliche Besonderheiten eingehen zu können, die jetzt noch nicht absehbar sind.

Ein Sonderfall besteht im Bereich des Übergangs von dem Baufeld 2.1 zum benachbarten Flurstück Nr. 123, welches nicht im Eigentum des Projektträgers steht. Da die Grenze teilweise mit baulichen

Anlagen überstellt ist und sich das vorhandene Gelände nicht hinreichend genau ermitteln lässt, setzt der Bebauungsplan einen linearen Geländeverlauf zwischen dem Gehwegrand der Hattersheimer Straße und dem Rand der südlich gelegenen neuen Verkehrsfläche als maßgebliche Geländeoberfläche fest.

Die außenliegenden Grundstücksflächen spannen sich zwischen den Plateaus und den angrenzenden Straßen auf. Daher werden die Höhen dieser Straßen als Bezug verwendet. Dass die meisten Straßen zum Zeitpunkt der Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude noch nicht existieren, ist unproblematisch, weil die Planung der Verkehrsanlagen sehr weit fortgeschritten ist und deshalb verlässliche Maße den entsprechenden Zeichnungen entnommen werden können. Im Bebauungsplan sind einige dieser Maße unverbindlich eingetragen.

Werden Baugrundstücke von Straßen umschlossen, oder grenzen sie an mehrere Straßen an, kann die Geländeoberfläche vergleichsweise einfach bestimmt werden. Die Lage des Bezugspunktes OK Straße ergibt sich aus der Verlängerung der Gebäudeaußenkante zur Straßenachse.¹ Liegt ein Gebäude im Nahbereich mehrerer Straßenachsen (Kreuzung, Einmündung), darf die Höhe des sonstigen Geländes zwischen den betreffenden Bezugspunkten liegen. Grenzt nur eine Verkehrsfläche an, gilt die Höhenlage dieser Verkehrsfläche. Die errechneten Höhenlagen können auch hier vertikal um plus / minus 0,5 m angepasst werden.

4 Abstandsflächen

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB können im Bebauungsplan „vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen“ festgesetzt werden. Wesentlich ist die Feststellung, dass dabei keine Nachbargrundstücke betroffen sein werden. Abstandsflächenunterschreitungen betreffen also lediglich Gebäude innerhalb des neuen Baugebiets.

Das städtebauliche Konzept sieht bewusst Verengungen zwischen einzelnen Gebäuden vor, welche im Kontrast zu großzügigen Aufweitungen stehen. Die Engstellen dienen zum einen dazu, den Schalleintrag durch die Bahntrasse in das Plangebiet zu reduzieren, und zum anderen halböffentliche Innenhöfe auszubilden. Belichtung, Belüftung und Einsehbarkeit bzw. Privatheit werden bei der Gestaltung der Grundrisse berücksichtigt.

Mittels zweier Festsetzungen ermöglicht der Bebauungsplan, dass punktuell geringere Abstände als nach § 6 HBO realisiert werden können.

Zum einen beträgt entlang der nördlichen Grenze von Baufeld 3 die Tiefe der Abstandsfläche 5,0 m. Hiermit gewährleistet die Planung, dass die Tiefe der Abstandsfläche nicht über die Mitte der öffentlichen Straße hinausragt und zugleich die ansteigende Höhenstaffelung realisiert werden kann.

Zum anderen wird die Tiefe der Abstandsfläche zwischen den Gebäuden entlang der Bahngleise (Baufeld 1 und 3) aus Schallschutzgründen von eigentlich 0,4 der Wandhöhe (H) auf 0,2 H verringert. Gleiches gilt für die Baufelder 2.1, 2.2, 2.3 und 4.1 zur Ausbildung halböffentlicher Innenhöfe.

Der in jedem Fall resultierende Mindestabstand von 5,0 m zwischen zwei Gebäuden stellt sicher, dass kein Brandüberschlag durch Wärmestrahlung auf die Fassade des gegenüberliegenden Gebäudes stattfinden kann (§ 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO).

¹ Siehe Abbildungen in Abschnitt 3.2 der textlichen Festsetzungen.

5 Stellplätze und Abstellplätze

Eine Reihe von Baufeldern wird jeweils mit einer eingeschossigen Tiefgarage unterbaut. Dabei wurde darauf geachtet, die Tiefgaragen so weit wie möglich unter den Gebäuden anzuordnen, um in ausreichendem Umfang (mindestens 20 %) Grundstücksfreiflächen mit Bodenanschluss zu gewährleisten.

Auf eine Umrisslinie für die Errichtung der Tiefgarage verzichtet der Bebauungsplan bewusst. Erfahrungsgemäß müssen Tiefgaragen während der Planung angepasst werden, was immer wieder zu Befreiungsanträgen führt. Um dies zu vermeiden setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Größere Stellplatzanlagen können eine erhebliche Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild haben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Kleine Anlagen mit maximal drei Stellplätzen werden allgemein zugelassen, um auf die spezifischen Anforderungen der späteren Nutzer reagieren zu können, beispielsweise durch einen Stellplatz für die Anlieferung (Kurzzeit-Parken) oder für Menschen mit körperlichen Einschränkungen.

Carports sind auf den Flächen für Stellplätze zulässig. Es soll möglich sein, Stellplätze mit Schutzdächern zu versehen, die dann begrünt und / oder mit PV-Anlagen ausgestattet werden können.

Garagen werden im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Deren Zulassung würde die Nutzbarkeit des Freiraums einschränken, Sichtbeziehungen stören, ggf. auch Probleme in Bezug auf Besonnung und Belichtung der Erdgeschosszonen verursachen und sich allgemein negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken.

Abstellplätze für Fahrräder können überall zugelassen werden, mit Ausnahme von Flächen zum Anpflanzen. Damit wird eine dezentrale Zuordnung zu den einzelnen Gebäuden erleichtert, um die Nutzung des Fahrrads zu fördern. Die ebenerdigen Anlagen sollen abschließbar ausgelegt und mit einem Witterungsschutz versehen werden. Neben ebenerdigen Abstellanlagen und -plätzen sind auch Abstellmöglichkeiten innerhalb der Tiefgaragen zulässig.

6 Verkehrsflächen

Im Normalfall bleiben Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer für das Befahren mit Kfz gesperrt.

An der Hattersheimer Straße besteht die Besonderheit, dass eine zentral gelegene öffentliche Grünfläche von der Haupteerschließung durchquert wird, welche die Zweckbestimmung „V“ hat – verkehrsberuhigter Bereich. Die Haupteerschließung dient als Rückgrat der inneren Erschließung des Quartiers. Sollte es später zum Bau einer Unterführung im südlichen Bereich der Grünfläche kommen, müsste der verkehrsberuhigte Bereich für die Dauer der Bauzeit der Unterführung unterbrochen werden. Der Bau der Unterführung und das gleichzeitige Offenhalten der Verbindung scheiden aus technischen Gründen aus. Daher müssen in diesem Fall die beiden als „G + R“ festgesetzten Verkehrsflächen die Funktion einer umfassenden Verkehrserschließung mit Anbindung an die Hattersheimer Straße übernehmen. Der Querschnitt der Wege ist mit 4,0 m Breite bereits auf diese Aufgabe ausgelegt. Nach Inbetriebnahme der Unterführung ist die Verbindung des verkehrsberuhigten Bereichs wieder herzustellen,

und die untergeordneten Erschließungen beschränken sich erneut auf ihre Funktion als Geh- und Radweg.

7 Bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Im Zentrum der Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie steht die Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, was die besten Effekte für die Umwelt und die Reduzierung des Primärenergieverbrauchs erwarten lässt. Anlagen für die Brauchwassererwärmung stellen jedoch ebenfalls sinnvolle Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dar, und können deshalb in Ansatz gebracht werden.

Grundsätzlich sind alle Dächer von Gebäuden mit Solaranlagen zu versehen. Allerdings können bautechnische Erfordernisse sowie andere Nutzungsansprüche an Dächer dem entgegenstehen, wie Öffnungen zur Belichtung, technische Aufbauten (Schornsteine, Antennen) und anderes mehr. Flächen für diese zwingend erforderlichen Anlagen bleiben von der Solarpflicht ausgeklammert.

8 Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen

8.1 Aktiver Schallschutz

Zum Schutz der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosszone entlang der Bahngleise sieht der Bebauungsplan die Errichtung einer Schallschutzwand vor. Die Wand wird voraussichtlich auf die grenseitige Stahlbetonwand aufgesetzt, mit welcher der Bahndamm statisch gegenüber dem tiefergelegenen Gelände des Bauvorhabens abgefangen wird.

Die Höhe der Lärmschutzwand wurde auf 2,5 m begrenzt, um Verschattungseffekte für die dahinterliegenden Grundstücke zu mindern. Zudem hat das Schallgutachten ergeben, dass eine höhere Wand zwar die Abschirmwirkung für die oberen Stockwerke verbessern würde, aber dennoch zusätzliche und aufwendige passive Schallschutzmaßnahmen notwendig wären. Insofern stünde eine Erhöhung der Wand nicht im Verhältnis zum erreichbaren Schutzzweck.

8.2 Passiver Schallschutz

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A), welche nach dem Schallgutachten in weiten Bereichen des Plangebiets insbesondere in den Obergeschossen erreicht bzw. überschritten werden, ungestörter Schlaf auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster häufig nicht mehr möglich.

Zur Sicherstellung eines hygienischen Luftwechsels wird daher empfohlen, dass Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Einzimmerappartements, Hotelzimmer) als Ausgleichsmaßnahme mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Somit kann neben der Belüftung über die geöffneten Fenster auch eine Belüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden.

Wenn die Gebäude bereits mit einer geregelten Raumbelüftung ausgeführt werden, kann auf den Einbau einer zusätzlichen schallgedämmter Belüftungseinrichtung für die Schlafräume verzichtet werden.

Schutz der bebauten Außenwohnbereiche

Das Baukonzept sieht sogenannte schutzbedürftige Außenwohnbereiche in Form von Loggien vor. Bei den auftretenden Verkehrslärmimmissionen ist die bestimmungsgemäße Nutzung dieser Bereiche insbesondere entlang der Südfassaden zu Bahndamm hin und an den Nordfassaden entlang der Hattersheimer Straße, aber teilweise auch an den jeweiligen seitlichen Fassaden nur eingeschränkt möglich, weshalb diesem Sachverhalt durch eine Verglasung mit verschiebbaren Elementen begegnet werden soll.

Nutzerinnen und Nutzern haben durch das Schließen der Glaselemente die Möglichkeit, sich vor dem Verkehrslärm zu schützen. Ein Mehrwert entsteht durch diese Elemente nicht zuletzt dadurch, dass die Nutzung dieser bebauten Außenwohnbereiche auch im Winter oder in der Übergangszeit länger möglich ist.

Die Erforderlichkeit einer Verglasung ist an die Überschreitung des Beurteilungspegels $L_{r, tags}$ von 64 dB(A) geknüpft. Zudem gilt die Pflicht nur für einen Außenwohnbereich. Sollte eine Wohnung mehrere Loggien aufweisen, bei denen der Beurteilungspegel überschritten wird, ist nur bei einer Verglasung erforderlich.

Vorgaben für die Grundrissgestaltung

Das Baufeld 6 grenzt im Osten an einen großflächigen Lebensmittelmarkt. Hinsichtlich der Kundenstellplätze kann tagsüber eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte sicher ausgeschlossen werden. Allerdings lassen sich Verladetätigkeiten entlang der Grenze in der Nachtzeit nicht ausschließen, was zu erheblichen Schallimmissionen führen könnte. Aus diesem Grund sind im östlichen Gebäudeteil Schlafräume nur entlang der Westfassade zulässig.

Schallabsorbierende Ausführung der Tiefgaragen-Zufahrten

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in Tiefgaragen untergebracht. Dies führt bei einem Plangebiet dieser Größenordnung zu zahlreichen Verkehrsbewegungen und einem häufigen Öffnen und Schließen der Tiefgaragentore.

Um die dadurch hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen auf ein Minimum zu reduzieren, sind die Tiefgaragentore lärmarm auszuführen. Weiterhin sind die seitlichen Innenwände der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierenden Auskleidungen zu versehen. Damit werden zum einen die Geräusche der Garagentore weiter gedämpft, zum anderen können durch die Auskleidung auch die Motorengeräusche beim Anfahren deutlich gemindert werden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9.1 Maßnahmen zum Artenschutz

Maßnahmen zur Reduktion von Vogelschlag

Zur Minderung und bestenfalls Vermeidung der für Vögel oft tödlichen Folgen verbundenen Kollision mit Glasfassaden oder Fensterscheiben werden Maßnahmen festgesetzt, die zu einer Reduzierung der Spiegelwirkung von Fassaden und damit zu einer vogelfreundlichen Fassadengestaltung führen.

Der Bebauungsplan lässt dabei die Ausführung größerer Glasflächen ohne Untergliederungen und Übereckverglasungen nur ausnahmsweise zu, sofern sie der Gestaltung von Eingangsbereichen dienen und bezogen auf die Fläche von untergeordneter Dimension sind. Damit ist in begrenztem Umfang die architektonisch-repräsentative Ausgestaltung von Eingängen möglich, ohne die vogelschutzwirksame Festsetzung zur Spiegelungswirkung von Fassaden zu konterkarieren.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Nächtliche Lichtquellen sind für nachtaktive Fluginsekten wie Motten oder Schwärmer ein großes Problem, da Licht eine wesentliche Rolle bei ihrer Orientierung spielt. Das scheinbar endlose Umschwirren von Straßenleuchten führt regelmäßig zu ihrem Tod, sei es aus Erschöpfung, Verbrennen, das leichtere Auffinden durch Fressfeinde oder dadurch, dass sie beim Landen auf Straßen und Gehwegen überfahren oder zertreten werden. Um den durch Außenbeleuchtung hervorgerufenen Insektenverlust zu reduzieren, stellt der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die technische Ausführung (Lichtfarbe, Gehäuse, Abstrahlung nach unten). In begründeten Ausnahmefällen, wie z. B. bei Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht, ist die Erhöhung der Farbtemperatur auf das unbedingt nötige Maß möglich.

9.2 Maßnahmen zur Reduktion der bioklimatischen Belastungen

Als Beitrag zur Reduzierung der Wärmebelastung in bebauten Bereichen setzt der Bebauungsplan für die Farbgebung von Gebäudefassaden und Oberflächenbefestigungen die Verwendung von Materialien und Farbtönen mit geringer Wärmespeicherung fest.

Das RAL-Design-Farbsystem weist den L*-Wert für die Helligkeit auf einer Skala von 0 bis 100 für nahezu alle RAL-Farben aus. Somit kann die Helligkeit der Oberfläche mit einfachen Mitteln und ausreichender Genauigkeit eingeschätzt werden. Für den Fall, dass der Hellbezugswert direkt angegeben wird, was z. B. häufig bei Fassadenfarben der Fall ist, kann alternativ der HBW verwendet werden. Der hier festgesetzte HBW von 35 korrespondiert hinsichtlich des Reflexionsverhaltens mit dem L-Wert von 65.

Für den Regelfall fordert der Bebauungsplan einen L-Wert von 65 oder heller. Davon werden jedoch Fassadenbekleidungen oder -elemente ausgenommen, die der Außengestaltung bzw. Gliederung der Fassade dienen (z. B. Fensterläden, Sockel) und flächenbezogen untergeordnet sind. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht eine punktuelle Verwendung von dunkleren Farben, um das Ziel einer abwechslungsreichen Fassadengestaltung und Plastizität zu erreichen. Als Grenze für das Merkmal

„untergeordnet“ gibt der Bebauungsplan einen Anteil von einem Drittel an der Flächensumme aller Fassaden des betreffenden Gebäudes vor.

9.3 Dachbegrünung

Aufgrund der kleinklimatisch ausgleichenden Funktion sind die Dächer von Gebäuden bis zu einem Neigungswinkel von 15 Grad zu begrünen, wobei die Substratstärke mindestens 10 cm betragen muss. Dachbegrünungen verringern baubedingte Aufheizungseffekte und führen zur Reduzierung der Luftschadstoffbelastung. Zudem tragen sie in erheblichem Umfang zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei und können gerade bei Starkregenereignissen Abflussspitzen reduzieren. Zusätzlich bieten sie, als vom Menschen geschaffene Sekundärbiotop, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen und wirken sich nicht zuletzt positiv auf das Ortsbild aus.

9.4 Allgemeine Bestimmungen

Bei den Qualitätsbestimmungen handelt es sich um Standards der Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur, die eine qualitativ hochwertige Grünausstattung erwarten lassen, und die mit den Landschaftsarchitekten und der Stadt Hofheim am Taunus während des laufenden Planungsprozesses abgestimmt wurden.

Unter den sonstigen Bestimmungen finden sich Klarstellungen und Qualitätsanforderungen ebenso wie Regelungen zur Flexibilisierung.

9.5 Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers, Ausführen befestigter Flächen

Eine gezielte entwässerungstechnische Versickerung ist in den oberen Bodenschichten nicht möglich. Die darunterliegenden Schichten (Kiese und Sande) sind für Versickerungszwecke allerdings geeignet. Davon ausgehend soll das unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst gesammelt werden und von dort aus eine Verwendung als Brauchwasser finden. Dazu zählt die Bewässerung der Außenanlagen ebenso wie die mögliche Verwendung in Hauswassersystemen.

Nur Niederschlagswasser, welches nicht verwendet oder zurückgehalten werden kann, ist über Systeme zu versickern, welche an die tiefer liegenden, versickerungsfähigen Schichten anbinden. Im Ergebnis wird das örtlich auftreffende Niederschlagswasser vollständig in den Untergrund eingeleitet. Die Einleitung ist im Rahmen eines separaten Verfahrens erlaubnispflichtig.

Auch wenn die Oberflächenversickerung schwierig ist, tragen auch kleinere Maßnahmen zu einer begrenzten Flächenversickerung bei. Deshalb sind Erschließungsflächen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, in wasserdurchlässiger Bauweise und mit versickerungsfähigem Unterbau herzustellen. Befestigte Aufstellflächen für die Feuerwehr sind davon nicht betroffen.

10 Befristetes Baurecht

Auf die Besonderheit einer möglichen Unterführung durch das Plangebiet, in Verlängerung des Schmelzweges, reagiert der Bebauungsplan mit einem befristeten Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Planzeichnung stellt die Situation bis zum Bau der Unterführung dar. Das Plankonzept hält den betroffenen Bereich bewusst von Bebauung frei. Im Bebauungsplan ist diese Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage im nördlichen Teilbereich und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ausgewiesen.

In der Nebenzeichnung wird die Situation nach Herstellung der Unterführung dargestellt. Hierzu wird die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in eine öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün umgewandelt. Der Spielplatz bleibt erhalten, wird allerdings von einer öffentlichen Straße unterbaut. Zugunsten eines reibungslosen Baus der Unterführung ermöglicht der Bebauungsplan, dass die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „G+R“ – Gehrecht und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit –ausnahmsweise mit Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen. Voraussetzung ist, dass keine anderweitige Anbindung an die Hattersheimer Straße besteht.

Für die Anwendung des befristeten Baurechts nach § 9 Abs. 2 BauGB müssen planungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden. So müssen bedingte Festsetzungen u. a.

- hinreichend bestimmt sowie
- in ihrem Eintritt hinreichend sicher sein, und
- ihr Eintreten muss in der Regel vom Eigentümer (Bauherren) zumindest in gewissem Umfang beeinflussbar sein.

Hinreichend bestimmt ist die Festsetzung durch die beiden zeichnerischen Festsetzungen und die Nennung des konkreten Zeitpunkts (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung oder Planfeststellungsbeschluss, zuzüglich Baustelleneinrichtung) für den Übergang zwischen beiden Zuständen. Der Eintritt ist durch die Planungsabsichten der Stadt Hofheim am Taunus hinreichend gesichert und auch beeinflussbar. Die Flächen werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an die Stadt übertragen, sodass diese zur Eigentümerin wird.

Die bauliche Machbarkeit der Unterführung wurde mittels Systemschnitten geprüft und bejaht.

11 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen bestehen aus mehreren Regelungstatbeständen.

Zunächst wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m im Mittel beschränkt, was ausreichend ist, um einen effektiven Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses bzw. der Gartennutzung zu gewähren. Höhere Einfriedungen könnten sich in Bezug auf Besonnung und Belichtung nachteilig für die Wohnnachbarschaft auswirken.

Vorrangig gestalterisch motiviert ist die Festsetzung, Einfriedungen auf Schnitthecken und freiwachsende Hecken, durchsichtige Holz- und Stahlgitterzäune mit vertikalen Staketen oder Metallzäune nur integriert in Heckenbepflanzungen zu beschränken. Standortgerechte Hecken erzeugen eine leichte Transparenz und wirken im Gegensatz zu geschlossenen Elementen nicht abweisend; sie dienen außerdem als Schutzraum und als Nahrungshabitat für Kleintiere. Holz- und Stahlgitterzäune als

bauliche Alternative zu Hecken erfüllen zumindest das Kriterium der Transparenz. Kombinationen aus Hecken und Metallzäunen sind ebenfalls möglich.

Für Stützmauern, die zum Abfangen topografischer Geländeunterschiede erforderlich sind, gilt die Festsetzung nicht.

12 Stellplätze

Neben dem Abstellen von Pkw innerhalb der Tiefgaragen sieht das städtebauliche Konzept auch eine Reihe von oberirdischen Stellplätzen für Besucher, Anlieferungen usw. vor. Diese werden sowohl als Senkrecht- als auch als Längsparker geplant. Die Stellplatzsatzung der Stadt Hofheim am Taunus setzt in § 2 eine Mindestbreite von 2,5 m für Stellplätze fest. Dabei ist nicht ersichtlich, ob sich diese Breite nur auf Senkrechtparker bezieht. Im Sinne einer schonenden Bodennutzung und Verringerung des Versiegelungsgrades übersteuert der Bebauungsplan daher die Mindestbreite bei Längsaufstellung auf 2,0 m. Die Mindestbreite leitet sich aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ab.

Teil 3 . Umweltplanung

1 Übersicht der Fachplanungen und Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans-Verfahrens sind Fachgutachten zu den weiter unten gelisteten Themenfeldern erstellt worden.

Im Einzelnen wurden die folgenden Fachgutachten erstellt:

- Landschaftsplanung und Biotopkartierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Bodengutachten
- Entwässerungskonzept
- Verkehrsuntersuchung
- Schallgutachten
- Energiekonzept

2 Landschaftsplanung

Das Freiflächenangebot in städtischen Ballungsräumen ist gering und im wesentlichen Maße durch die Nutzung des Menschen bestimmt. Dabei sind Nutzungsdruck und Nutzungskonkurrenz so hoch, dass im besiedelten Raum kaum noch naturnahe Biotope bzw. Biotopkomplexe als Lebensraum für Pflanzen vorhanden sind.

Zur Bewertung der vorhandenen Biotope und Pflanzenarten wurde im April 2023 eine Bestandsaufnahme innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Aufnahme erfolgte anhand der „Werteliste nach Nutzungstypen“ aus der Anlage 3 der Hessischen Kompensationsverordnung.

Der Standort wird größtenteils als Betriebsgelände genutzt, die meisten Flächen sind versiegelt oder bebaut. Naturnahe Biotoptypen sind im Gebiet nur noch in Relikten vorhanden. Zusammenhängende Gehölzbestände gibt es nur noch in Randbereichen, besonders am Schwarzbach. Bei den auf dem Gelände stehenden 62 Bäumen handelt es sich größtenteils um schmalkronige Züchtungen heimischer Arten wie die Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus 'Fastigiata'*) und die Säulen-Eiche (*Quercus robur 'Fastigiata'*).

Hervorzuheben ist eine ca. 1.000 m² große extensiv genutzte Rasenfläche, auf der sich ein Magerrasen entwickelt hat. Unter anderem haben sich dort Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Persischer Ehrenpreis (*Veronica persica*) und der Kleine Wiesenknopf (*Sanguisorba minor*) angesiedelt.

Das Freianlagenkonzept sieht eine intensive Begrünung des gesamten Plangebiets vor. Damit einhergehend wird sich der Grünanteil im Vergleich zur Bestandssituation deutlich erhöhen. Dies betrifft neben der Schaffung von gärtnerischen Freiflächen auch insbesondere die Anzahl der Bäume. Der Bebauungsplan setzt bereits 55 Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen fest. Hinzu kommen noch weitere geplante Baumpflanzungen innerhalb der Baufelder. Die einzelnen Hausgärten werden durch Hecken voneinander getrennt und die Tiefgarage, sofern nicht durch bauliche Anlagen überdeckt umfassend begrünt. Auch die Dächer der Gebäude werden begrünt.

3 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens ist eine Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erforderlich. Aus diesem Grund wurde das Fachplanungsbüro Plan Ö beauftragt, einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erstellen. Der Fachbeitrag enthält Aussagen zur Fauna und zu deren artenschutzrechtlichem Status, und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor.

Die Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Besonders geprüft wurden folgende Artengruppen;

- Vögel,
- Fledermäuse, und
- Reptilien.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für weitere Artengruppen ausgeschlossen werden.

Als ermittelte mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, Gebäuden, Bäumen und Gehölzen und somit von potenziellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch bau-, anlage- und betriebsbedingten Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für artenschutzrechtlich besonders zu prüfenden Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit eine hohe Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Umsetzung der Planung temporär verstärkt werden.

Die potenzielle Betroffenheit artenschutzrechtlich besonders zu prüfender Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar.

Vögel

Im Rahmen der Erfassung konnten im Untersuchungsraum sowie im Umfeld 16 Arten mit 43 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Es konnten keine streng geschützten Arten oder Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt werden.

Lediglich der Erhaltungszustand von Girlitz, Mauersegler und Stieglitz wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend bewertet. Die Reviere von Girlitz und Mauersegler befinden sich jedoch außerhalb des Plangebiets und werden durch die Planung daher weder direkt noch indirekt betroffen. Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten oder die Gefahr von Individuenverlusten kann für diese beiden Arten somit ausgeschlossen werden.

Der Stieglitz konnte mit einem Revier innerhalb des Plangebietes festgestellt werden. Durch das Wegfallen weniger Bäume und Gehölze wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Der Stieglitz ist eine freibrütende Art, die hinsichtlich der Nistplatzwahl unspezifisch ist. Als Ausweichmöglichkeiten kommen die Gehölze des direkten Umfelds in Frage. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet. Generell werden jedoch flächengleiche Ersatzpflanzungen von Gehölzen empfohlen. Das umfassende Freianlagenkonzept erfüllt diese Empfehlung umfassend. Der Grünanteil wird im Vergleich zur heutigen Situation erheblich zunehmen.

Bei den weiteren festgestellten Reviervögeln handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotenzial.

Neben den Reviervögeln wurden 10 weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Untersuchungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Bei den hier festgestellten Arten wird der Erhaltungszustand von Graureiher, Mehlschwalbe, Rauchschnalbe und Rotmilan aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend bewertet. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an das Plangebiet aufweisen und auf ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Plangebiets noch regelmäßig vor. Es ist mit keiner Beeinträchtigung der Arten zu rechnen, die eine erhebliche Verschlechterung des Erhaltungszustands der jeweiligen Population bedingen könnte.

Bei den weiteren festgestellten Nahrungsgästen handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotenzial.

Fledermäuse

Im Untersuchungsraum konnten durch die akustische Erfassung fünf Fledermausarten nachgewiesen werden. Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope Zwergfledermaus, die Breitflügelfledermaus, den Großen Abendsegler, den Kleinen Abendsegler und ein Langohr. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt.

Für den Kleinen Abendsegler, das Langohr und die Zwergfledermaus hat der Untersuchungsraum in Teilbereichen, insbesondere entlang von Grenzstrukturen, eine Bedeutung als Jagd- und Nahrungsraum. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen wird, gilt als sehr anpassungsfähig. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden üblicherweise schnell ausgeglichen. Ähnliches gilt für den Kleinen Abendsegler.

Die Breitflügelfledermaus konnte nur durch Einzelkontakt während der Langzeiterfassung nachgewiesen werden. Aufgrund der geringen Nachweishäufigkeit weist diese Art vermutlich keine engere Bindung an das Plangebiet auf. Quartiere sind innerhalb des Plangebiets auszuschließen.

Der Große Abendsegler jagt üblicherweise in sehr großen Höhen, oft über Baumkronen oder Gebäuden. Eine engere Bindung an das Plangebiet ist daher nicht ableitbar. Eine Quartiersnutzung kann ebenfalls ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten nicht nachgewiesen werden.

Quartiere von Langohr und Zwergfledermaus sind aufgrund der artspezifischen Quartierspräferenz und Nachweishäufigkeit innerhalb des Plangebiets möglich. Es konnten zwar keine Quartiere identifiziert werden. Sie können aber aufgrund der recht unauffälligen Sommerquartiere und geringen Quartierstreue nicht ausgeschlossen werden. Durch Eingriffe wie Abrissarbeiten besteht ein generelles

Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und die damit verbundene Tötung oder Verletzung von Individuen.

Um das Eintreten der Verbotstatbestände auszuschließen, sind daher die folgenden Maßnahmen umzusetzen, welche zum Teil als Festsetzungen und zum Teil unter den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgenommen wurden:

- Verwendung vollständig gekapselter Leuchtmittel, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen und eine Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiß) ausweisen.
- Ökologische Baubegleitung während Abbruch- und Umbauarbeiten.
- Ersatz von möglicherweise wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Verhältnis 1:3.
- Vermeidung einer direkten Beleuchtung von Bereichen mit Quartierseinflügen an Gebäuden.
- Empfehlung: Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Fledermäuse.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG kann bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Reptilien

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von Mai bis September an insgesamt sechs Terminen begangen. Trotz intensiver Nachsuche konnten keine Reptilien im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

Fazit

Aus fachgutachterlicher Sicht stehen der Planung unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

4 Boden und Bodenschutz

In der Bodenübersichtskarte und Bodenkarte des Landes Hessen werden die Böden benachbarter Freiflächen in die Bodenhauptgruppe 5 „Böden aus äolischen Sedimenten“ eingeordnet. Daraus leitet sich die Gruppe 5.3 Böden aus Löss mit der Untergruppe 5.3.1 Böden mit mächtigem Löss ab. Das Gebiet zählt zu der Bodeneinheit der Parabraunerden. Das Substrat besteht aus Löss (Pleistozän). Das Plangebiet selbst wird aufgrund der stark anthropogenen Überprägung ohne Bodengruppe bzw. Art dargestellt.

Zur Untersuchung der anstehenden Bodenverhältnisse wurde das Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH mit der Erstellung eines Gutachtens beauftragt. Zentraler Gegenstand ist die Untersuchung auf mögliche Bodenverunreinigungen durch einen Grundwasserschadensfall, sowie Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der Böden.

Im Bereich der Liegenschaft ist seit den 1980er Jahren ein CKW-Schaden bekannt, dessen „Sanierung“ noch vor dem Jahr 2000 beendet bzw. eingestellt wurde. Aktuell bestehen keine weiteren Sanierungsmaßnahmen, jedoch könnte der Schadensfall ein Ausschlusskriterium für die geplante

Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Neubaus sein. Auf Empfehlung des Bau-Grundinstituts Franke-Meißner und Partner wurden Proben aus der Grundwassermessstelle M14 innerhalb des Geltungsbereichs entnommen und durch die CAL GmbH & Co. KG, Darmstadt, chemisch analysiert.

Leichtflüchtige halogenierte KW (LHKW), deren Konzentration in Bezug auf den Schadensfall hier relevant ist, konnten in der Grundwassermessstelle M14 mit 0,000210 mg/l festgestellt werden. Die Parameter liegen unterhalb des Geringfügigkeitsschwellwert (GFS) von 0,020 mg/l. Die Ergebnisse sind somit als unauffällig einzustufen. Nach Rücksprache mit dem Main-Taunus-Kreis ist der Vorgang der Sanierung förmlich abgeschlossen.

5 Wasserversorgung und Gewässer, Hochwasserschutz, Entwässerung

Wasser ist ein für alle Lebensvorgänge unentbehrliches und nur begrenzt zur Verfügung stehendes Gut des Naturhaushaltes, das die Basis für den Lebensraum von Pflanzen, Tieren und Menschen bildet. Ein umfassender Schutz des Wassers und die Förderung des natürlichen Wasserhaushaltes stellen somit ein grundlegendes Ziel einer ökologischen und nachhaltigen Stadtplanung dar.

Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet ein umfassendes Entwässerungskonzept erstellt. Dieses sieht vor, das Niederschlagswasser auf dem Gelände zurückzuhalten, zu nutzen und vor Ort weitestgehend zu versickern. Innerhalb der Freiflächen werden hierfür Muldenbereiche geschaffen. Auf den Tiefgaragendächern, welche nicht durch Gebäude überbaut sind, ist der Einsatz von Retentionsboxen unterhalb der Dachbegrünung angedacht. Weiterhin werden Flächen, die nicht regelmäßig mit Kraftfahrzeugen befahren werden, mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt. Die umfangreiche Dachbegrünung hilft ebenfalls, das Regenwasser zurückzuhalten und mindert die Abflussspitzen bei Starkregenereignissen.

Das Plangebiet liegt überwiegend in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets (WSG-ID: 436-030) für die Wassergewinnungsanlagen der Brunnen I-IV "Im Bieth" der Gemeinde Kriftel. Die Schutzgebietsverordnung vom 11.01.1982 (StaAnz: 9/1982, S. 294ff) ist zu beachten. Das Trinkwasserschutzgebiet befindet sich im Neufestsetzungsverfahren; es wird in der Planzeichnung mit dem aktuellen Grenzverlauf unter den nachrichtlichen Übernahmen ausgewiesen. Ein Konflikt zwischen dem Schutzzweck des Trinkwasserschutzgebiets und der geplanten Bebauung ist nicht zu erwarten.

Des Weiteren grenzt das Vorhaben geringfügig an einen vom RP Darmstadt als "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" ausgewiesenen Bereich. Nach dem vom Land Hessen aufgestellten „Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) Schwarzbach“ und den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten sowie dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet findet eine wenige Quadratmeter große Überlappung mit der HQ-100-Linie des Schwarzbachs statt, allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch dieser Bereich wurde nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Am 15. Dezember 2023 hat die Regionalversammlung Südhessen dem Zielabweichungsantrag der Stadt Hofheim zugestimmt, was die Aspekte des Hochwasserschutzes einschließt. Damit ist die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ gegeben.

Gemäß § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) sind Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Auf die Verbotstatbestände für Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 Satz 2 HWG i. V. m. § 23 Abs. 2 HWG wird hingewiesen. Vorliegend wird der Gewässerrandstreifen des Schwarzbachs in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher

Bebauung freizuhalten. Die Gewässerunterhaltung durch den Abwasserverband Main-Taunus beinhaltet grundsätzlich die Unterhaltung des Gewässerbettes bis zur Böschungsoberkante. Für die Unterhaltung der außerhalb davon gelegenen Überschwemmungsgebietsflächen bzw. Retentionsflächen sind jedoch die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig.

Die Stadtwerke Hofheim als örtlicher Wasserversorger teilen mit, dass der Wasserbedarf für das urbane Gebiet gedeckt ist. Der Wasserbedarfsnachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen.

6 Klima

Hofheim am Taunus liegt im Ballungsraum Rhein-Main, welcher dem warmgemäßigten Regenklima zugeordnet wird. Das Klima in Hofheim am Taunus ist gemäßigt und warm. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,4 °C. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge im Jahr beträgt ca. 756 mm.

Bioklimatisch wird der Ballungsraum Rhein-Main nach der Bioklimakarte des Deutschen Wetterdienstes als „belastender“ Verdichtungsraum ausgewiesen. Er ist gekennzeichnet durch die folgenden klimatischen Eigenschaften:

- Wärmebelastung durch Schwüle und hohe Lufttemperaturen im Sommer,
- stagnierende Luft, verbunden mit geschlossener Wolkendecke, hoher Feuchtigkeit und Temperaturen um 0 °C im Winter,
- verminderte Strahlungsintensität durch Niederungs- bzw. Industriedunst und Nebel,
- erhöhtes Risiko zur Anreicherung von Schadstoffen wegen der oft niedrigen Windgeschwindigkeit.

Aus lufthygienischer Sicht sind vor allem die oft niedrigen Windgeschwindigkeiten und im Zusammenhang damit die Häufigkeit von Zeiten mit ungünstigem Luftaustausch charakteristisch². Das im Zusammenhang mit bestehender Bebauung zu entwickelnde Wohn-/Mischgebiet liegt im Stadtgebiet. Nach Süden grenzen Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Laut der Klimafunktionskarte sind diese Flächen mit einer mittleren bis hohen Kaltluftproduktion ausgewiesen.

Das Plangebiet wird in den Klimakarten mit höheren Temperaturen im Vergleich zur umliegenden Bebauung dargestellt. Dieser Unterschied begründet sich aus der bisherigen gewerblichen Nutzung des Standortes mit hohem Versiegelungsgrad und wenig Durchgrünung der Fläche.

Die geplante Wohn-/Mischnutzung ist verbunden mit einer Durchgrünung des Gebiets. Pflanzen, vor allem Bäume, haben einen großen Einfluss auf das städtische Klima und tragen durch Verschattung und Verdunstungskühle zu einer Minderung der Temperaturen bei. Zudem berücksichtigt die Freianlagenplanung den Einsatz von klimaresistenten Pflanzen und Bäumen, um Pflanzausfälle zu minimieren.

Die Verwendung heller Oberflächen reduziert das Aufheizen bei strahlungsintensiven Tagen und mindert so die Hitzebelastung innerhalb des Quartiers.

Zum Schutz des Klimas sollen zudem für die Energieversorgung des Plangebiets keine fossilen Energieträger verwendet werden (siehe hierzu Kapitel 9 „Energie“).

² „Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main in Kraft seit 16. Mai 2005“ aufgerufen am: 02.06.2023

7 Verkehr und Mobilität

Die Entwicklung eines Quartiers mit rund 400 Wohneinheiten führt auch zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen, welches direkte Auswirkungen auf die bestehende Verkehrsinfrastruktur hat.

Zur Bewertung des Verkehrsaufkommens hat das Ingenieurbüro IMB-Plan eine Verkehrsuntersuchung für das Plangebiet erstellt. Die Untersuchung umfasst sowohl den Prognose-Nullfall (Nicht-Durchführung der Planung) als auch den Prognose-Planfall (Umsetzung der Planung). Die grundlegende Bestandsanalyse erfolgte über Verkehrszählungen im unmittelbar angrenzenden Verkehrsnetz sowie im Bereich der südwestlich der Bahnstrecke verlaufenden L3011. Gezählt wurde an insgesamt fünf Knotenpunkten.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über zwei flankierende Anbindungen an die Hattersheimer Straße sowie eine zentrale Erschließungsachse. Der ruhende Verkehr soll nahezu flächendeckend in Tiefgaragen untergebracht werden. Das künftig zu erwartende Fahrtenaufkommen wurde differenziert für die einzelnen Nutzungen ermittelt und zeitlich wie räumlich auf das Verkehrsnetz verteilt. Auf Basis der hieraus resultierenden Prognose-Belastungen 2035 erfolgten abschließend die Berechnungen, Nachweise und Beurteilungen über die Qualität und Leistungsfähigkeit der geplanten verkehrlichen Erschließung.

Die Ergebnisse zeigen, dass alle untersuchten und bemessungsrelevanten Knotenpunkte die künftigen Verkehrsmengen auch in der bestehenden Form in mindestens „ausreichender“, überwiegend jedoch in „befriedigender“ bis „guter“ Weise aufnehmen und abwickeln können. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund dieser Ergebnisse an keinem der Knotenpunkte erforderlich. Jedoch kann sich das Erfordernis eines Ausbaus der Knotenpunkte aus der Gesamtbetrachtung aller verkehrlichen Entwicklungen im weiteren Umfeld des Plangebiets ergeben.

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung bilden zudem die Grundlage für das Schallgutachten (siehe hierzu Kapitel 8 „Schallschutz“).

Weiterhin bietet das Quartier aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage im Zentrum von Hofheim und der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Chancen für alternative Mobilitätsangebote. Aus verkehrstechnischer Sicht sollte diesem Potenzial auch in Zukunft ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt werden und mit kontinuierlichen Verbesserungen im Bereich des Fußgänger- und Radverkehrs einhergehen. Durch attraktive Wegebeziehungen und sichere Radverkehrsanlagen können das motorisierte Verkehrsaufkommen nachhaltig verringert und unnötige Kfz-Fahrten vermieden werden. Insbesondere für den angrenzende Teilbereich A hat die Stadt Hofheim durch die Errichtung eines neuen Parkhauses und die Schaffung einer Rad- und Fußgängerbrücke Handlungsmöglichkeiten.

Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B in der geplanten Form und über das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und somit gesichert ist.

8 Schallschutz

Wie bereits aus Untersuchungen im Rahmen der EU-Lärminderungsplanung hervorgeht, ist das Plangebiet entlang seiner Grenzen erheblichen Lärmimmissionen ausgesetzt. Primär werden diese

durch den Verkehrslärm auf der Schienenstrecke 3610 mit der S-Bahnlinie S2 und der Landesstraße 3011 im Süden sowie der Hattersheimer Straße mit Einmündung Schmelzweg im Norden verursacht.

Aufgrund der hohen Vorbelastung wurde die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH mit der Untersuchung der schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit den Planungen nach den einschlägigen Kriterien der Bauleitplanung beauftragt, um frühzeitig auf die besonderen Anforderungen des Standortes reagieren zu können.

Zur Ermittlung der Verkehrslärmbelastung wurden Schallausbreitungsberechnungen anhand des Bauungskonzepts mit dem geplanten Geländeverlauf und der Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Insgesamt wurden 120 Immissionsorte für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet. Entlang der Grenze zum Bahndamm hin wurde zwischen Baufeld 1 bis Baufeld 6 eine durchgehende Wand mit einer relativen Höhe von 2,5 m über Bahndammniveau berechnet, welche bahnseitig hochabsorbierend ausgeführt werden soll. Diese Schallschutzwand wurde als Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen.

Verkehrslärm

Entlang der Hattersheimer Straße werden tagsüber in den Erdgeschosszonen Beurteilungspegel von 65 bis 70 dB(A) erreicht. Durch die Eigenabschirmung und mit zunehmender Entfernung zur Hattersheimer Straße gehen die Werte teilweise deutlich auf Werte unter 60 dB(A) zurück.

Im südlichen Bereich entlang der Bahnstrecke werden tagsüber in den Erdgeschossen, im Gegensatz zu den Obergeschossen, durch die vorgesehene Schallschutzwand die Beurteilungspegel tagsüber weitestgehend auf Werte ≤ 62 dB(A) reduziert. Der Aufenthalt im Freien erscheint bei einer angemessenen Lärmbeeinträchtigung damit möglich. Dies gilt auch für den Bereich des Parks mit Spielplatz zwischen den Baufeldern 3 und 5. In den Obergeschossen entlang der Bahnstrecke steigen allerdings die Werte deutlich an und erreichen tagsüber Beurteilungspegel bis 72 dB(A).

Für den Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel durch den Straßenverkehr um ca. 10 dB(A) unterhalb derjenigen für den Tageszeitraum. Beim Schienenverkehr ist unter Berücksichtigung der prognostischen Bahnzahlen nachts lediglich von einer Pegelabnahme von ca. 5 dB(A) gegenüber dem Tag auszugehen. Demnach treten im südlichen Bereich Beurteilungspegel nachts bis ca. 65 dB(A) auf, welche an den seitlichen und insbesondere an den abgewandten Gebäudefassaden deutlich abnehmen. Entlang der nördlichen Baugrenzen ist aufgrund der Verkehrsverteilung zwischen Tag und Nacht eine deutlich geringere Verkehrslärmbelastung (≤ 60 dB(A)) als im Süden festzustellen. Entlang der seitlichen und straßenabgewandten Fassaden nimmt die Verkehrslärmbelastung ebenfalls deutlich ab.

Gegenstand des Schallgutachtens war auch die Beurteilung einer möglichen Zunahme der Schallimmissionen im Bereich der Hattersheimer Straße durch das Planungsvorhaben. Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung wird es im Bereich der Hattersheimer Straße verursacht durch das Planungsvorhaben zu einer Erhöhung der Immissionswerte um max. 0,7 dB(A) tags und max. 0,7 dB(A) nachts kommen. Diese Erhöhung ist als nicht signifikante Erhöhung der vorhandenen Verkehrslärmimmissionen einzustufen.

Weitere Lärmquellen

Nach der Realisierung des Vorhabens sind im östlichen Einwirkungsbereich weiterhin Gewerbebetriebe vorhanden, wobei sich deren Betriebsweise auch auf Grund der vorhandenen schutzbedürftigen Nachbarschaft auf den Tageszeitraum beschränkt. Angesichts des relativ hohen

Immissionsrichtwerts nach TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tagsüber kann bei der Lage der Verladezonen der benachbarten Betriebe an der abgewandten Seite zur Hattersheimer Straße hin eine Überschreitung des o. g. Richtwerts sicher ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des östlich an das Baufeld 6 angrenzenden Einzelhandelsmarkts kann bei den vorliegenden Entfernungen zu den Kundenstellplätzen tagsüber ebenfalls eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts sicher ausgeschlossen werden. Das gilt jedoch nicht für Anfahrten und Verladetätigkeiten in der südwestlich gelegenen Verladezone, weshalb hier entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen notwendig werden. Der Bebauungsplan-Entwurf sieht an dieser Stelle die Anordnung der Schlafräume nur an der Westfassade und damit an der lärmabgewandten Seite des Gebäudes vor.

Die für stationäre Anlagen für die Energie- und Wärmeversorgung des Gebietes geltenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nach der TA Lärm sind abschließend, weshalb gesonderte Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung als nicht erforderlich erachtet werden.

Für den ruhenden Verkehr sieht die Planung neben oberirdigen Stellplätzen auch zahlreiche Stellplätze in Tiefgaragen vor. Um die im Zusammenhang mit der Tiefgaragenrampe entstehenden Geräuscheinwirkungen auf das unvermeidbare Mindestmaß zu beschränken, sieht das Schallgutachten Maßnahmen zur deren Ausgestaltung vor. Diese belaufen sich auf die Ausführung von lärmarmen Garagentoren und die schallabsorbierende Auskleidung der Einhausung der Tiefgaragenzufahrt. Es kann dann ausgegangen werden, dass die Ausgestaltung der Tiefgaragenrampen hinsichtlich der schalltechnischen Anforderungen dem Stand der Technik entspricht und folglich die Geräuscheinwirkungen auf das unvermeidliche Maß reduziert werden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung ist davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.

Mit der zehnten Änderung des BImSchG wurde durch § 22 Abs. 1a eine Privilegierung für Kindertageseinrichtungen, Kinderspielflächen und ähnliche Einrichtungen geschaffen. Die davon hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen sind im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen, und bei deren Beurteilung dürfen Immissionsgrenz- und Richtwerte nicht herangezogen werden. Unbenommen von den immissionsschutzrechtlichen Aussagen des § 22 Abs. 1 BImSchG müssen innerhalb des Gebäudes auf dem Baufeld 5 mit KiTa und Seniorenwohnungen selbstverständlich auch die Anforderungen an die Luft- und Trittschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 beachtet werden.

Schallschutzmaßnahmen

Wie es in zahlreichen innerstädtischen Lagen der Fall ist, sind bei den ermittelten Verkehrslärmbelastungen im Plangebiet zusätzliche spezifische bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Sicherstellung adäquater Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich, welche neben einer angepassten Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – auch weitere bauliche Maßnahmen wie die Errichtung einer 2,5 m hohen Schallschutzwand, die Sicherung eines vom Öffnungszustand der Fenster unabhängigen hygienischen Luftwechsels (Raumbelüftung) und den Schutz der bebauten Außenwohnbereiche (Loggien etc.) umfassen. Nähere Ausführungen dazu finden sich unter Teil 2, Kapitel 8 (Schutz vor schädlichen Geräuscheinwirkungen) und im Schallgutachten des TÜV Hessen.

Insgesamt kann bei der Umsetzung der baulichen Anforderungen davon ausgegangen werden, dass sich auf den Baufeldern BF1 bis BF7 im Geltungsbereich des Bebauungsplans adäquate Wohn- und Arbeitsverhältnisse realisieren lassen, welche den Erfordernissen an ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO gerecht werden.

9 Energieversorgung

In Zeiten des Klimawandels kommt der Energieversorgung ein bedeutender Stellenwert bei der Planung zu. Der Vorhabenträger verfolgt dabei das Ziel, die Energieversorgung ohne fossile Energieträger zu decken. Zum Erreichen dieses Ziels wird von der Planungsgesellschaft Barufe & Kraft ein Energiekonzept erarbeitet.

Grundgedanke dabei ist es, durch Verwendung unterschiedlicher, sich ergänzender Erzeugungsanlagen in Kombination mit lokalen Speichern und intelligenter Steuerung einen möglichst hohen Grad an Effizienz zu erreichen. Neben Photovoltaikanlagen zur Eigenstromerzeugung auf den Dachflächen ist auch der Einsatz von Wärmepumpen angedacht.

Teil 4 . Allgemeines, Verfahren

1 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung i. S. v. § 13a BauGB aufgestellt. Zu den formalen Voraussetzungen zählt das Einhalten bestimmter Schwellenwerte, die in § 13a Abs. 1 BauGB geregelt sind. Bei weniger als 20.000 m² Grundfläche (GR) wie hier steht der Verfahrenswahl in der Regel nichts entgegen, wenn die weiteren Anforderungen des Abs. 1 eingehalten werden: FFH- und Vogelschutzgebiete der EU dürfen nicht beeinträchtigt werden („Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter“); weiterhin dürfen keine UVP-pflichtigen Vorhaben geplant werden, was ebenso nicht der Fall ist; und schließlich dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind – auch solche Anhaltspunkte sind nicht erkennbar.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung zeichnet sich durch die folgenden Besonderheiten gegenüber dem Regelverfahren aus:

- **Keine Umweltprüfung:**
Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB). Außerdem wird von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen; ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB und das Erstellen einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die Gemeinde aber auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes im Sinn von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.
- **Besondere Verfahrensvorschriften:**
Von diesen soll bei dem Bebauungsplan Nr. 152 „Hattersheimer Straße“ Teilbereich B kein Gebrauch gemacht werden. Es ist vorgesehen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) durchzuführen. Anschließend folgen die formelle Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, sowie der Abwägungs- und Satzungsbeschluss.

- Verzicht auf die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung:
Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

2 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
HBO	Hessische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (GVBl. I S. 582).
HGO	Hessische Gemeindeordnung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. I S. 90, 93).
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
GaV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung) vom 15. November 2022 (GVBl. S. 648).
BImSchG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorkommnisse (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202).
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
HeNatG	Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Mai 2023 (GVBl. 2023 I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).

WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).
HWG	Hessisches Wassergesetz vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473, 475).
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 Absatz 3 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).
Stellplatzsatzung Hofheim am Taunus	Satzung der Stadt Hofheim am Taunus über den Nachweis von Stell- und Fahrradabstellplätzen sowie deren Gestaltung, Größe, Zahl und Ablösung vom 15. Februar 2023.

Stadt. Quartier

5. März 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer
M.Eng. Adrien Besnard
Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels