

**Stadtteil Hattersheim**

**Bebauungsplan Nr. N115**

**„Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB)

**B E G R Ü N D U N G**

**G E M . § 9 ( 8 ) B A U G B**

**S A T Z U N G S E X E M P L A R**

---

**Magistrat der Stadt Hattersheim am Main  
Referat Bauen, Planen, Umwelt  
Sarceller Straße 1  
65795 Hattersheim am Main**

**Planungsstand: 16.06.2022**

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Anlass und Ziel der Planung, Erfordernis der Planaufstellung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
3.1.    Verfahrensart .....	5
3.2.    Verfahrensablauf .....	6
<b>4. Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>7</b>
5.1.    Regionaler Flächennutzungsplan .....	7
5.2.    Bebauungspläne.....	8
5.3.    Schutzgebiete .....	8
5.4.    Wasserschutz .....	8
<b>6. Bestandsaufnahme</b> .....	<b>8</b>
6.1.    Charakterisierung des Plangebiets .....	8
6.2.    Verkehr .....	9
6.3.    Boden- und Wasserschutz.....	10
<b>7. Planerisches Konzept</b> .....	<b>13</b>
7.1.    Bebauungsstruktur.....	13
7.2.    Städtebauliche Kenndaten.....	15
<b>8. Gutachten</b> .....	<b>15</b>
8.1.    Fachbeitrag Verkehr .....	15
8.2.    Fachbeitrag Schallschutz.....	16
8.3.    Artenschutzgutachten Gebäudebrüter .....	17
<b>9. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>19</b>
9.1.    Art der baulichen Nutzung .....	19
9.2.    Maß der baulichen Nutzung.....	22
9.3.    Bauweise .....	24
9.4.    Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	25
9.5.    Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen.....	25
9.6.    Von Bebauung freizuhaltende Flächen.....	26
9.7.    Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten.....	26
9.8.    Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	26

9.9.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
9.10.	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	27
9.11.	Bedingte Festsetzung Immissionsschutz.....	29
9.12.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	30
<b>10.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>30</b>
10.1.	Dachform .....	30
10.2.	Staffelgeschosse .....	31
10.3.	Technische Dachaufbauten .....	31
10.4.	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	31
<b>11.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>31</b>
<b>12.</b>	<b>Vorliegende Gutachten und weitere Grundlagen .....</b>	<b>32</b>

## 1. RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017  
(BGBl. I S. 3786)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 25.09.2021 (BGBl. I S. 4458)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021 bzw.  
01.03.2022

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i.d.F. vom 18.03.2021  
(BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S.  
4147)

**Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** i.d.F. vom  
20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018  
(GVBl. S. 184)

**Hess. Bauordnung (HBO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198)

**Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** i.d.F. vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)

**Hess. Gemeindeordnung (HGO)** i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert  
durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.06.2018 (GVBl. S. 291)

**Hess. Wassergesetz (HWG)** i.d.F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch  
Art. 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366)

**Hessisches Straßengesetz (HStrG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003  
(GVBl. I S. 548)

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geän-  
dert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert  
durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

## **2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Anlass für die Einleitung des Bauleitplanverfahrens ist die Geschäftsaufgabe eines ehemals im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen und eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Gebiets zu ermöglichen. Durch die Planung sollen die innenstadt- und bahnhofsnahe Misch- und Gewerbeflächen zukunftsfähig neu geordnet und weiterentwickelt werden. Zudem sollen Teile der vorhandenen gewerblichen Flächen und Nutzungen langfristig gesichert werden und es soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Osten des Gebiets sowie dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet „Im Boden“ hergestellt werden. Die Nutzungsmischung und die bauliche Dichte sind dabei an die Umgebungsbebauung anzupassen und sollen gleichzeitig der zentralen Lage am Bahnhof Hattersheim und den sich daraus ergebenden Anforderungen gerecht werden. Es soll ein innovatives und nachhaltiges Quartier entwickelt werden, das sich in die bestehenden städtebaulichen Strukturen einfügt und positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung ermöglicht.

## **3. VERFAHREN**

### **3.1. Verfahrensart**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren). Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da mit der Planung die Neustrukturierung und Nachnutzung eines bestehenden sowie vollständig bebauten Gewerbegebiets angestrebt wird und mit dem Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Gleiches gilt für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

### 3.2. Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat in ihrer Sitzung am 20. Januar 2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ im Stadtteil Hattersheim beschlossen. Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) aufgestellt werden und wird innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N5 „Südlich der Schulstraße (inkl. Änderungen)“ ersetzen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.

### 4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ wird im Norden durch die Schulstraße, im Osten durch die Lindenstraße, im Süden durch die Bahntrasse Frankfurt-Wiesbaden und im Westen durch das Gewerbegebiet „Im Boden“ begrenzt. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hattersheim, Flur 14: 116/3, 117/5, 118/1, 119/1, 120/1, 121/6, 122/42, 122/44, 122/45, 152/3 (teilweise) und 153/3 (teilweise). Der Geltungsbereich hat insgesamt eine Größe von rd. 19.180 m<sup>2</sup>.

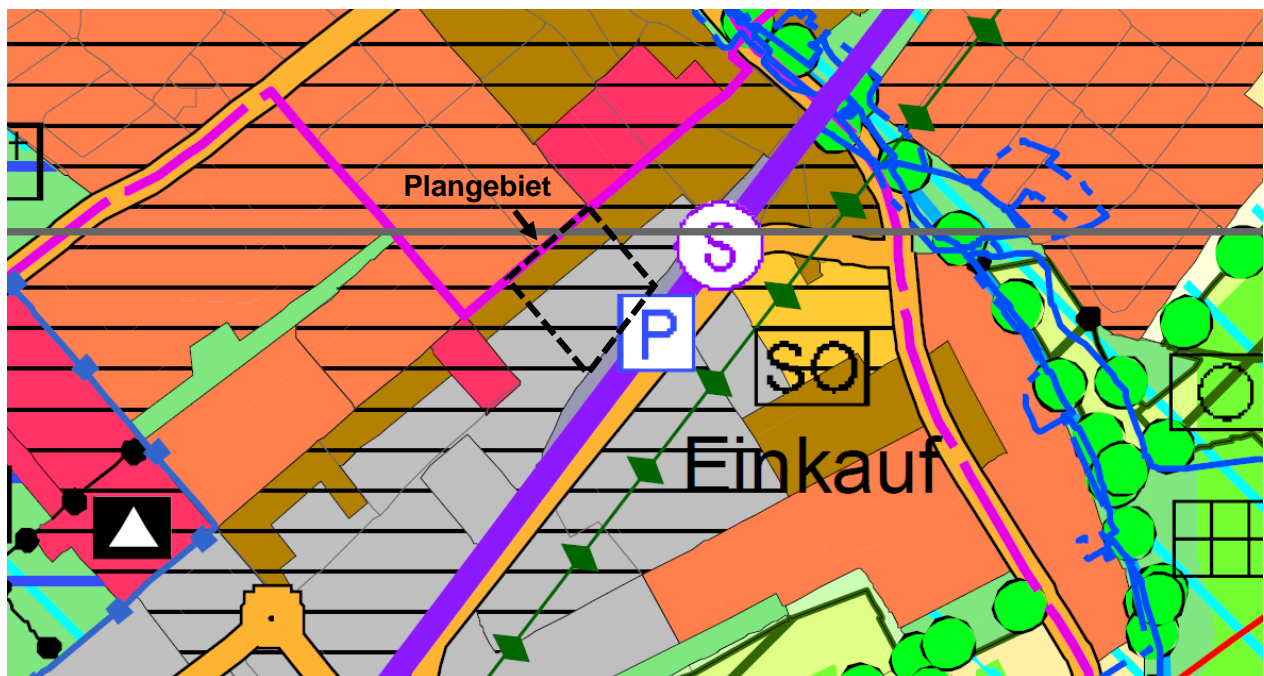


**Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“**  
Quelle: Stadt Hattersheim (2020)

## 5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 5.1. Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist die Stadt Hattersheim als Mittelzentrum ausgewiesen. Dementsprechend übernimmt die Stadt eine wichtige Versorgungsfunktionen für den zugehörigen Mittelbereich und soll als Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich sowie für private Dienstleistungen und großflächige Einzelhandelsvorhaben gesichert werden. Zudem sind Mittelzentren, die ein entsprechendes Flächenangebot aufweisen als Standorte für über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeiten ausgewiesen.



*Ausschnitt Regionalplan Südhessen (Regionaler Flächennutzungsplan) 2010 (Planstand: 31.12.2018)  
Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain (2020)*

Der RegFNP 2010 (Planstand: 31.12.2019) stellt den nördlichen Teil des Plangebiets entlang der Schulstraße als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ und den südlichen Teil als „Gewerbliche Baufläche (Bestand)“ dar. Der Bereich nördlich der Schulstraße ist als Wohnbaufläche (Bestand) sowie als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) dargestellt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Bahntrasse Frankfurt-Wiesbaden, die als Fläche für den Schienenverkehr (Park & Ride Parkplatz) sowie als Schienenfernverkehrsstrecke dargestellt ist.

## **5.2. Bebauungspläne**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. N5 „Südlich der Schulstraße (inkl. Änderungen)“. Der neue Bebauungsplan Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. N5 „Südlich der Schulstraße (inkl. Änderungen)“. Weitere Überschneidungen mit anderen Bebauungsplänen existieren nicht.

## **5.3. Schutzgebiete**

Durch die Planung werden keine geschützten Biotop gemäß §30 BNatSchG und keine keine FFH-Gebiete und europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

## **5.4. Wasserschutz**

Durch die Planung werden keine Grund- oder Trinkwasserschutzgebiete berührt.

## **6. BESTANDSAUFNAHME**

### **6.1. Charakterisierung des Plangebiets**

Die Stadt Hattersheim am Main gehört zum südhessischen Main-Taunus-Kreis und liegt zentral im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt am Main und Wiesbaden. Insgesamt besteht die Stadt aus den 3 Stadtteilen Hattersheim, Eddersheim und Okriftel. Das rd. 19.180 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am südlichen Rand der Kernstadt Hattersheim und steht durch die Geschäftsaufgabe eines vormals dort ansässigen Gewerbebetriebs für eine neue Entwicklung zur Verfügung.

Das Plangebiet ist städtebaulich gut in die räumlichen Strukturen der Stadt Hattersheim am Main integriert und zeichnet sich insbesondere durch die Nähe zur Innenstadt und zu zahlreichen Versorgungseinrichtungen sowie zum Bahnhof Hattersheim aus. Auf der Ostseite des Plangebiets befindet sich die Innenstadt mit vielfältigen Angeboten in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie (rd. 500 m Entfernung) sowie südlich der Bahntrasse das „Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd“ mit verschiedenen großflächigen Einzelhandelsangeboten (rd. 750 m Entfernung). Zwischen diesen beiden Versorgungsschwerpunkten liegt der Bahnhof Hattersheim, der rd. 400 m vom Plangebiet entfernt ist. Auf



der Westseite grenzt das Gewerbegebiet „Im Boden“ an das Plangebiet an. Hier sind mehrere Discounter sowie Versorgungseinrichtungen des langfristigen Bedarfs (z.B. Autohandel) angesiedelt. Neben diesem umfangreichen Versorgungsangebot befinden sich weitere wichtige Infrastruktureinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebiets. Hervorzuheben sind hier beispielsweise die Stadtverwaltung Hattersheim (rd. 500 m Entfernung), die Robinson-Schule (rd. 300 m Entfernung), das EVIM Seniorenzentrum Hattersheim (rd. 300 m Entfernung) sowie mehrere Kindertagesstätten und Versorgungsangebote im medizinischen Bereich.



**Lage der Stadt Hattersheim am Main und Plangebiet**  
Quelle: OpenStreetMap (2020)

Aufgrund der zentralen Lage und der hervorragenden Anbindung an den ÖPNV – in Verbindung mit der Zielsetzung keine Außenbereichsflächen für neue Siedlungstätigkeiten in Anspruch zu nehmen – ist der Standort des Plangebiets sehr gut für die beabsichtigte Innenentwicklung geeignet. Der Wohn- und Gewerbebestand Hattersheim am Main wird durch das Projekt zukunftsfähig weiterentwickelt und langfristig gestärkt.

## **6.2. Verkehr**

### **6.2.1. Motorisierter Individualverkehr**

Die Stadt Hattersheim und auch das Plangebiet verfügen durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet über eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. Die Bundesautobahn A66 Wiesbaden-Fulda führt nördlich an Hattersheim vorbei und die nächstgelegene Anschlussstelle ist vom Plangebiet aus in rd. 5 Minuten mit dem Pkw erreichbar. Die Innenstädte von Frankfurt am Main und Wiesbaden können über diese Verbindung in rd.

20 Minuten angefahren werden. Der Frankfurter Flughafen ist über die Bundesstraße B40 in rd. 15 Minuten erreichbar.

#### 6.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den Bahnhof Hattersheim am Main, der rd. 400 m entfernt ist, gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Am Bahnhof hält die S-Bahnlinie S1, die zwischen Wiesbaden Hauptbahnhof und Ober-Roden einem Stadtteil von Rödermark verkehrt. Zudem fahren hier mehrere Buslinien, die die Verbindung in das gesamte Stadtgebiet sowie in die Nachbarkommunen und zum Internationalen Flughafen Frankfurt am Main herstellen.

#### 6.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Durch die zentrale Lage des Plangebiets kann der Standort des Innovationsquartiers Schulstraße/Lindenstraße als Fußgänger- und Fahrradfahrerfreundlich bezeichnet werden.

### **6.3. Boden- und Wasserschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde 2020 durch das Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG ein geotechnischer Bericht zum Neubauvorhaben Schulstraße 29-31 in Hattersheim erstellt. Um Aufschluss über die Baugrundverhältnisse in den Bereichen zu gewinnen in denen Abbruch und Neubaumaßnahmen anstehen, wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen und 4 Rammsondierungen vorgenommen.

#### 6.3.1. Bestandssituation

Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen befanden sich auf dem Projektareal noch die Bestandsgebäude. Zudem waren die vorhandenen Verkehrsflächen versiegelt. Die Geländehöhen im Bereich der Prüfpositionen liegen zwischen 101,13 mNN und 102,69 mNN. In südlicher Richtung fällt das Gelände leicht ab.

#### 6.3.2. Bodenverhältnisse

Die tiefere Basis des Geländes wird von pliozänen Sanden mit tonigen Einschaltungen im Meterbereich gebildet, welche von pleistozänen Sanden und Kiesen überlagert werden. Hierüber stehen quartäre Decklehme an. Zur Geländeoberkante hin bilden Auffüllungen mit einer teilweise oberbodenartigen Abdeckung das abschließende Schichtglied. Die folgenden Bodenschichten wurden angetroffen.

### Oberflächenversiegelung / Oberboden

Die bestehenden Verkehrsflächen sind größtenteils mit Schwarzdecken und teilweise mit Pflaster versiegelt. Die mit Asphalt versiegelten Flächen weisen eine Asphaltenschicht mit einer Mächtigkeit zwischen 13-14 cm auf. Die gepflasterten Flächen bestehen aus einem 8 cm starken Pflasterbelag.

Auf den nicht versiegelten Flächen steht als erste Schicht ein teilweise aufgefüllter, teilweise natürlicher Oberboden in Form eines sandigen, schwach tonigen, schwach kiesigen Schluffs an, der mit Mächtigkeiten zwischen 0,1 m und ca. 0,5 m erbohrt wurde. Die Liegendgrenze wurde zwischen ca. 101,2 mNN und ca. 102,5 mNN festgestellt.

### Auffüllung

Als nachfolgendes Schichtglied stehen heterogene Auffüllungen in Form von verschiedenen Sanden und Kiesen an. Anthropogene Inhaltsstoffen wurden in Form von Bauschutt- und Ziegelresten festgestellt. Die Schicht wurde mit Mächtigkeiten zwischen ca. 0,3 m und ca. 1,7 m erbohrt und weist in den bindigen Abschnitten eine steife Konsistenz auf. Die Liegendgrenze der Auffüllung wurde zwischen ca. 99,5mNN und ca. 102,0 mNN festgestellt. Die Tragfähigkeit der Schicht ist „gering“.

### Schluff

Als erste Schicht der natürlichen Bodenabfolge wurde ein Schluff aufgeschlossen, der mit Mächtigkeiten zwischen ca. 1,4 m und ca. 4,0 m erbohrt wurde und eine steife bis halbsteife Konsistenz aufweist. Untergeordnet wurden auch weiche bis steife Zustandsgrenzen festgestellt. Die Liegendgrenze des Schluffs wurde zwischen ca. 97,3 mNN und ca. 98,6 mNN festgestellt. Die Tragfähigkeit des Schluffs wird mit „mittel“ bewertet.

### Kies

Als abschließend erkundetes Schichtglied wurde ein Kies mit schluffigen und sandigen Nebengemengebestandteilen erkundet. In den Kiesen sind erfahrungsgemäß Gerölle eingeschaltet. Die Kiesschicht wurde mit Mächtigkeiten zwischen ca. 0,3 m und ca. 1,0 m erbohrt und ist mitteldicht gelagert. Die Liegendgrenze der Kiese wurde bis zur maximalen Bohrendtiefe von 5m unter GOK nicht erreicht. Die Tragfähigkeit des Schluffs wird mit „sehr gut“ bewertet. Im Liegenden der Kiese stehen die pliozänen Sande mit eingeschalteten Toneinlagerungen an. Diese Schicht kann nur im maschinellen Großbohrverfahren erkundet werden.

### 6.3.3. Altlasten und Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf eine erhöhte potenzielle Belastung durch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vor.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Belastungen des Bodens festgestellt. Dennoch können aufgrund der Vornutzung des Geländes lokale Vorkommen höher belasteter Materialien grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt insbesondere für die Grundstücksflächen unterhalb der bestehenden Gebäude, da in diesen Bereichen keine Aufschlüsse durchgeführt wurden.

#### 6.3.4. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Der Bebauungsplan wird für ein derzeit vollständig bebautes Gebiet innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufgestellt und verfolgt die Zielsetzung einer Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung im Innenbereich.

Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird einer Inanspruchnahme von bisher nicht versiegelten Flächen entgegengewirkt. Somit folgt das Vorhaben dem Gebot der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

#### 6.3.5. Wasserverhältnisse

Grundwasser wurde in keiner der Aufschlussbohrungen erkundet. Das Grundwasser ist in den pliozänen Sanden ausgebildet. Da sich das Plangebiet im Einzugsgebiet der Trinkwasserbrunnen der Wasserwerke Hattersheim befindet, wird der Grundwasserstand durch die Trinkwasserförderung beeinflusst.

Grundwasserschwankungen können nach hydrogeologischen Archivdaten in einer Größenordnung von +/- 1,5 abgeschätzt werden.

Unter Berücksichtigung hydrogeologischer Archivdaten ergeben sich folgende Bemessungswasserstände:

$$GW_{\min} = 82,0 \text{ mNN}$$

$$GW_{\max} = 85,0 \text{ mNN}$$

$$GW_{\max} = 92,5 \text{ mNN (bei Einstellung der Trinkwasserversorgung)}$$

Für bauzeitliche Bemessungsaufgaben ist, da in absehbarer Zeit nicht mit einer Einstellung des Pumpetriebs zu rechnen ist, von folgendem Wasserstand auszugehen.

$$GW_{\text{Bauzeit}} = 83,5 \text{ mNN}$$

Schicht- und Stauwasser kann zusätzlich nach unterschiedlichen Niederschlagsereignissen auftreten.

## 7. PLANERISCHES KONZEPT

### 7.1. Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des innerstädtischen Areals wurde in enger Abstimmung mit der Stadt Hattersheim am Main, den Grundstückseigentümern und den zukünftigen Bauherren erarbeitet. Auf diese Weise konnte sichergestellt werden, dass von Anfang an die Vorstellungen der unterschiedlichen Akteure an die Planung berücksichtigt und somit ein optimal an den Standort angepasster Entwurf entwickelt wurde.



#### **Geplanter Umgang mit dem Gebäudebestand**

Quelle: blfp planungs gmbh (2020), Darstellung auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts

In dem städtebaulichen Konzept wird für das Quartier eine Mischung aus Neubau, Umnutzung im Bestand und Erhalt der bestehenden Nutzungen im Bestand vorgesehen. Insgesamt wird das Areal durch die Planung vollständig neu geordnet und als innenstadt- und

bahnhofsnahe Quartier mit einem hohen Anteil an unterschiedlichen Wohnnutzungen sowie innovativen und zukunftsorientierten gewerblichen Nutzungen weiterentwickelt. Die Nutzungsmischung und die bauliche Dichte sollen dabei an die Umgebungsbebauung angepasst und gleichzeitig der zentralen Lage am Bahnhof gerecht werden.

Das städtebauliche Konzept sieht eine gestaffelte Bebauung aus Gewerbebauten an den westlichen und südlichen Plangebietsrändern vor, die als Übergangsbereich zu den angrenzenden Gewerbebetrieben im Westen und der Bahntrasse im Süden fungieren und den Innenbereich vor Lärmeinwirkungen abschirmen.

Um einen vielseitigen und flexiblen Nutzungsmix zu realisieren der das geplante Quartier belebt und attraktiviert, wird zudem im westlichen Gewerbeband ein Teil als Mischgebiet entwickelt.

Der Innenbereich des Plangebiets wird künftig als Wohngebiet mit offenen Baustrukturen und einer gestaffelten Höhenentwicklung entwickelt. Um an die bestehenden Wohngebiete nördlich und östlich des Plangebietes anzuknüpfen, sollen an der Schulstraße und der Lindenstraße maximal 3-geschossige Bebauungen entstehen. An der Schulstraße wird zudem ein zurückversetztes Staffelgeschoss ermöglicht, wobei der Rücksprung des Staffelgeschosses zur Schulstraße einzuplanen ist, um eine harmonische Anpassung an die Bestandsstrukturen und das Ortsbild zu gewährleisten.

Im gesamten Plangebiet ist die Entwicklung von rd. 95 – 120 Wohneinheiten vorgesehen. Geplant ist ein Mix aus Geschosswohnungsbau, Eigentumswohnungen sowie Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, sodass ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten für jeden Bedarf untergebracht werden kann.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des städtebaulichen Konzeptes werden insgesamt 7 unterschiedlich charakterisierte Baubereiche mit unterschiedlichen Entwicklungsschwerpunkten festgelegt, die im Zusammenspiel eine zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets herbeiführen sollen.

## 7.2. Städtebauliche Kenndaten

Baugebietstyp	Teilflächen	Gesamtflächen	Anteil in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		rd. 9.257,00 m <sup>2</sup>	rd. 48,27 %
WA 1	rd. 5.380,00 m <sup>2</sup>		
WA 2	rd. 3.877,00 m <sup>2</sup>		
<b>Mischgebiet</b>		rd. 1.006,00 m <sup>2</sup>	rd. 5,25 %
<b>Gewerbegebiet</b>		rd. 8.397,00 m <sup>2</sup>	rd. 43,78 %
GEe 1	rd. 2.900,00 m <sup>2</sup>		
GEe 2	rd. 811,00 m <sup>2</sup>		
GEe 3	rd. 2.691,00 m <sup>2</sup>		
GEe 4	rd. 1.995,00 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen</b>		rd. 518,00 m <sup>2</sup>	rd. 2,70 %
<b>Erschließungsflächen</b>	rd. 3.125,00 m <sup>2</sup>	Erschließungsflächen bereits in den Baugebietsflächen enthalten.	
GFL	rd. 1.496,00 m <sup>2</sup>		
GF	rd. 1.024,00 m <sup>2</sup>		
G	rd. 605,00 m <sup>2</sup>		
<b>Summe</b>		rd. 19.178,00 m <sup>2</sup>	100,00 %

## 8. GUTACHTEN

### 8.1. Fachbeitrag Verkehr

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, in dem der zusätzlich zu erwartende Verkehr, der durch die Umsetzung der Planung entsteht, prognostiziert und auf das angrenzende Straßennetz umgelegt wurde. Zudem wurden die maßgebenden Anschlüsse des gesamten Gebiets an das übergeordnete Straßennetz mit betrachtet.

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Schulstraße nach RAST 06 18 als eine Sammel- bzw. Quartiersstraße zu bewerten ist, die in ihrer bestehenden baulichen Ausprägung bis zu 1.000 Kfz/h zur Spitzenstunde aufnehmen könnte.

Aus den Untersuchungsdaten geht hervor, dass an Werktagen durch die Wohnbebauung ein durchschnittliches zusätzliches Verkehrsaufkommen von rund 520 Kfz-Fahrten/Tag

und durch die Arbeitsplätze rund 370 Kfz-Fahrten/Tag entsteht (rund 890 Kfz-Fahrten/Tag insgesamt).

Auf Basis des gesamten zusätzlichen Tagesverkehrs, resultierend aus Wohnen und Gewerbe mit zusammen rund 890 Kfz-Fahrten/Tag, ergeben sich die Spitzenstundenbetrachtungen von zusätzlich rund 201 Kfz-Fahrten/Tag für die Spitzenstunde am Vormittag und rund 161 Kfz-Fahrten/Tag für die Spitzenstunden am Nachmittag, die maßgeblich für eine Bewertung der Verkehrsqualität herangezogen werden.

Die ermittelten Spitzenstundenverkehrsbelastungen beziehen sich auf die gleitende Spitzenstunde (jeweils höchste Verkehrsbelastung am einzelnen Knotenpunkt) sowie die maximale stündliche zusätzliche Verkehrsmenge durch Wohnen und Gewerbe.

Für die Anschlussknoten im Randbereich kann die Leistungsfähigkeit nachgewiesen werden und es bestehen ausreichende Reserven.

Bei insgesamt bis zu rund 400 Kfz/h im Querschnitt in der Spitzenstunde in der Schulstraße bestehen ausreichende Reserven für einen verträglichen Verkehrsablauf bei reduzierter Geschwindigkeit (Tempo 30). Auch mit den Parkständen und auch unter Berücksichtigung des Schulbusverkehrs bleibt die Schulstraße leistungsfähig.

Auch für die Anschlussknoten (Kreisel bzw. signalgesteuerte Kreuzung) konnten aufgrund der Verkehrssteigerung in den Spitzenstunden keine Leistungsfähigkeitsüberschreitungen festgestellt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Plangebiet Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ aus verkehrlicher Sicht verträglich und leistungsfähig in das bestehende Infrastrukturnetz eingebunden werden kann.

## **8.2. Fachbeitrag Schallschutz**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein ausführliches schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Hierzu waren zum einen die Geräuscheinwirkungen auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereichs durch Verkehrslärm von der südlich gelegenen Bahntrasse und durch Gewerbelärm vom benachbarten Gewerbebetrieb in der Schulstraße 33 zu untersuchen.

Zum ändern waren die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund der im Plangebiet möglichen emittierenden Nutzungen in den GEE-Flächen zu ermitteln und zu bewerten. Auf dieser



Basis wurde ein gesamtheitliches Schallschutzkonzept erarbeitet, welches eine Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen vorsieht. Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt musste sichergestellt werden, dass das allgemeine Wohngebiet unabhängig von der Bebauung der Gewerbe- und Mischgebietsflächen entwickelt werden kann und die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus durfte der Betrieb der bestehenden Gewerbebetriebe durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht eingeschränkt werden.

Dementsprechend gibt es zwei Möglichkeiten den Lärmschutz gegenüber des Gewerbelärms durch aktive/ bauliche Maßnahmen herzustellen. Zum einen kann durch eine geschlossene Bebauung im GEE2 und MI das WA aktiv vom Gewerbelärm abgeschirmt werden.

Zum anderen kann in einem Angebotsbebauungsplan nicht die zeitliche Realisierung der einzelnen Baugebiete verbindlich geregelt werden, weshalb die Errichtung einer Lärmschutzeinrichtung zwischen den beiden südlichen Wohngebäuden untersucht und im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Die Lärmschutzeinrichtung ermöglicht es das WA unabhängig von einer Bebauung im GEE 2 und MI zu entwickeln.

Weiterhin wurden Festsetzungen zu weiteren baulichen Schutzmaßnahmen getroffen. Diese betreffen die Anordnung von offenbaren Fenstern und Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen.

Zudem wurde für die GEE-Flächen eine Geräuschkontingentierung bestimmt, um einerseits das Wohngebiet im Innenbereich und andererseits die nördlich und östlich befindlichen Wohngebiete vor Gewerbelärm zu schützen (s. Kapitel 9.1.4.).

Darüber hinaus wurden Festlegungen zum passiven Schallschutz und insbesondere zu den Anforderungen an den baulichen Schallschutz gemäß der Tabelle 7 der DIN 4109-1 [2018] abgeleitet und Lärmpegelbereiche auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels in Freifeldmessungen formuliert, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (s. Kapitel 9.11.).

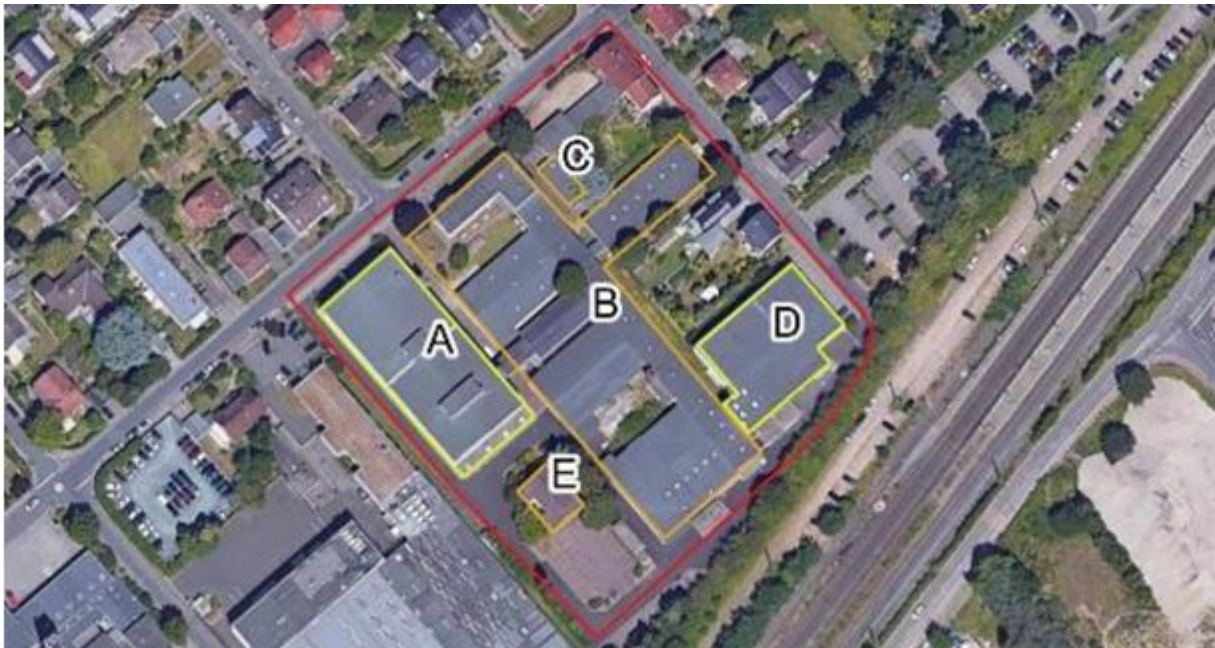
### **8.3. Artenschutzgutachten Gebäudebrüter**

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sollen Bestandsgebäude saniert und teilweise zurückgebaut werden. Des Weiteren müssen Bäume gefällt und Gebüsche gerodet werden. Der genaue Umfang und der Zeitraum der Arbeiten stehen allerdings noch nicht fest. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu vermeiden, wurde

ein Artenschutzgutachten erarbeitet in dem untersucht wurde ob streng oder besonders geschützte Tiere (vor allem Gebäudebrüter) oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten von den Bauarbeiten betroffen sein könnten.

Bei der Untersuchung des Areals und insbesondere der Bestandsgebäude wurden verschiedene Hinweise auf das Vorkommen von besonders geschützten Tierarten gefunden. Zudem wurden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert, um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden.

Am Gebäude D wurde auf der südlichen Gebäudeseite eine Nische mit Kotspuren einer Meisenart (Blau- oder Kohlmeise) unterhalb der Attikaverkleidung registriert. Ob diese im Zuge der Sanierungen verloren geht, ist unklar, da Umfang und Zeitraum der Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen. Die Nische befindet sich in unmittelbarer Nähe des abzureisenden Gebäudes B.



**Luftbild mit Lage der kontrollierten Gebäude**

Quelle: Artenschutzgutachten Schulstraße/Lindenstraße, Willigalla - Ökologische Gutachten (2020)

Am Gebäude E wurden an der südöstlichen Ecke sieben Spechtlöcher in der Fassade registriert. Es ist nicht sicher auszuschließen, dass die Löcher vom Buntspecht, anderen Vogelarten oder Bilchen und Fledermäusen im Jahresverlauf als Quartier genutzt werden. Des Weiteren befand sich auf der westlichen Gebäudeseite unterhalb der Dachkante eine Nische mit

Kotspuren des Haussperlings. Da Haussperlinge meist in Kolonien oder lockeren Verbänden brüten, wird von 2 bis 3 Brutplätzen in der Nische ausgegangen.

Um eine erneute Besetzung der Spechtlöcher und Nischen am Gebäude E und D zu vermeiden, sollten alle Löcher und Nischen verschlossen werden. Dies muss vor den Abrissarbeiten und außerhalb der Brutzeit der Vögel geschehen, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar. Die Spechtlöcher werden auch außerhalb der Brutzeit potenziell von anderen Vogelarten, Fledermäusen und Bilchen als Quartier genutzt. Um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG (Abs. 1 Nr. 1 „Verletzen oder Töten von wildlebenden Tieren“) zu vermeiden, sind die Fassadenhöhlen vor dem Verschließen durch einen Ökologen mit einer Endoskopkamera zu kontrollieren.

Des Weiteren ist vor dem Verschließen eine Befreiung von den Verboten des Artenschutzes (§44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) erforderlich. Diese kann von der Oberen Naturschutzbehörde erteilt werden.

Bei der Baumkontrolle wurden keine Strukturen festgestellt, die als Fortpflanzungs- oder Ruhehabitat für Höhlenbrüter oder Fledermäuse geeignet sind.

An zwei Bäumen wurde jeweils ein Nest der Ringeltaube registriert. Des Weiteren befand sich an einem der Bäume ein Vogelnest, welches vermutlich von einer Amsel stammt. Da die beiden Arten jedes Jahr neue Nester bauen und in einer Brutsaison mehrere Nester nutzen, stellt die Entfernung der Nester außerhalb der Brutvogelsaison keinen Verbotbestand des Bundesnaturschutzgesetzes dar. Des Weiteren sind im direkten Umfeld, entlang der Bahn- gleise, Nistmöglichkeiten für die beiden Arten vorhanden. Aus Artenschutzsicht kann einer Rodung der Gebüsche und Fällungen der Bäume außerhalb der Brutzeit der Vögel (1. Oktober bis zum 28. Februar) zugestimmt werden.

## **9. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **9.1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß den Vorgaben der Stadt Hattersheim und den Erkenntnissen aus der vorangegangenen Machbarkeitsstudie, die für das Areal erstellt wurde, wurden die vom Gewerbe- und Verkehrslärm belasteten Bereiche im Westen und Süden als Gewerbegebiet und der ruhige innere Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 9.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Der westliche Bereich des Plangebietes ist durch Lärmeinträge des benachbarten Unternehmens Precision Dispensing Solutions Europe GmbH in der Schulstraße 33 belastet. Um einerseits das im inneren Bereich des Plangebietes liegende Wohngebiet vor Gewerbelärm zu schützen und andererseits keine Einschränkungen der betrieblichen Abläufe auf dem Gelände der Precision Dispensing Solutions Europe GmbH durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu verursachen, wurden die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 bis GEE 4 festgesetzt. Zum Schutze der Wohngebiete innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches vor Lärmeinträgen aus den GEE's innerhalb des Geltungsbereiches wurde zudem eine Emissionskontingentierung festgesetzt.

Zur Sicherung einer flexiblen, nachhaltigen und zukunftssicheren Entwicklung der gewerblichen Flächen sind Gewerbebetriebe aller Art sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig, da von diesen Nutzungen unter Berücksichtigung der Geräuschkontingentierung keine negativen Auswirkungen auf die Wohngebäude ausgehen.

Da eine vielseitige Nutzungsstruktur gesichert werden soll, die sich belebend auf das Quartier auswirkt, sind zudem auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit begründet sich aus der hohen Gewerbelärbelastung. Bei der Ansiedlung dieser Nutzungen sind die Einschränkungen zum Schallschutz im Gewerbegebiet zu beachten (s. Kapitel 9.10.1). Dem Charakter eines Gewerbegebietes entsprechend sind auch Lagereinrichtungen ausnahmsweise zulässig, soweit die Emissionskontingente eingehalten werden.

Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht zulässig, da störende Einwirkungen auf die Misch- und Wohngebiete verhindert werden sollen und diese sich somit nicht in die städtebauliche Gesamtkonzeption einbinden lassen.

#### 9.1.2. Mischgebiet (MI)

Die Ausweisung des Mischgebietes resultiert aus den Entwicklungsplänen des Grundstückseigentümers. Die Ausweisung eines Mischgebietes schafft einen wichtigen Übergangsbereich zwischen den gewerblichen Flächen und den Wohngebieten im Innenbereich des Plangebietes. Das Mischgebiet ermöglicht eine flexible und vielseitige Entwicklung des Grundstückes und trägt zukünftig zur Belebung und Attraktivierung des Quartiers bei. Im Sinne einer flexiblen und langfristig tragbaren Bauleitplanung, sollen hier künftig durchmischte Nutzungsstrukturen angesiedelt werden.

Dementsprechend sind abgesehen von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind nicht kompatibel mit der Konzeption eines modernen, dichten Stadtquartieres und durch den Ausschluss werden negative Auswirkungen auf die schützenswerten Wohnnutzungen sichergestellt.

#### 9.1.3. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Wie im gesamten RheinMain-Gebiet besteht auch in Hattersheim am Main eine starke Nachfrage nach Wohnraum, die die Stärkung des Wohnraumangebots erfordert. Um das bestehende Flächenpotenzial vollständig zu nutzen, wurden im ruhiger gelegenen Innenbereich des Plangebietes Flächen für die Errichtung von dringend benötigtem Wohnraum gesichert und ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung sinnvoll, da das Plangebiet im nördlichen und östlichen Bereich bereits an größere, bestehende Wohngebiete anschließt. Auf diese Weise wird das gut angebundene Plangebiet in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen integriert.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dass sich in zwei Teile WA 1 und WA 2 unterteilt. Als sinnvolle Ergänzungen zur Wohnnutzung sind zudem auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung sind ausnahmsweise zulässig. Somit wird auch künftig eine lebendige, vielfältige und flexible Quartiersnutzung ermöglicht.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im „Allgemeinen Wohngebiet (WA)“ ausgeschlossen, da sie sich nicht in die dichten städtebaulichen Strukturen integrieren lassen.

#### 9.1.4. Geräuschkontingentierung

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der geplanten Gewerbegebietsflächen (GE) zu den geplanten allgemeinen Wohngebieten (WA) innerhalb des Geltungsbereiches sowie des allgemeinen Wohngebietes des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. N118 östlich der Lindenstraße, werden diese als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe 1 bis GEe 4) festgesetzt. Zur Sicherstellung einer immissionsverträglichen Entwicklung wird für diese Flächen eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 zur Beschränkung der Geräuschentwicklung zur Tages- und Nachtzeit in Schallausbreitungsrichtung der allgemeinen Wohngebiete vorgenommen.

Im Tages- sowie Nachtzeitraum werden die Emissionen gemäß den festgesetzten Kontingenten beschränkt. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde die Schutzbedürftigkeit der Nutzungen bzw. der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet berücksichtigt. Die Kontingentierungsfestsetzung wird beim Neubau und / oder bei der Änderung von baulichen Anlagen wirksam. In späteren Baugenehmigungsverfahren für die Ansiedlungen in den Baugebieten (GEe 1 bis GEe 4) ist nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente und die damit verbundenen zulässigen Immissionsanteile (Immissionskontingente) an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Zur Realisierung des städtebaulichen Konzeptes und den geplanten Nutzungen werden den jeweiligen Teilbaugebieten GEe 1 bis GEe 4 unterschiedliche Emissionskontingente zugeordnet.

Die Emissionskontingentierung orientiert sich einerseits über die Gliederung der gewerblichen Baugebiete innerhalb des Geltungsbereiches und andererseits im Verhältnis zu den umliegenden und nicht kontingentierten Gewerbegebieten in Hattersheim. Die bestehenden Gewerbegebiete westlich und südlich des Plangebietes sind für gewerbliche Nutzungen vorgesehen, die von Wohngebieten weiter abgerückt sind und auch störende gewerbliche Nutzungen aufnehmen können.

Entsprechend erfolgt die Gliederung der Gewerbegebiete im Plangebiet im Verhältnis zu den Gewerbegebieten:

- Bebauungsplan Nr. N3 „Südlich der Bundesbahn“ (Rechtskraft 19.04.1980),
- Bebauungsplan Nr. N5 „Südlich der Schulstraße“ (Rechtskraft 29.03.1980),
- Bebauungsplan Nr. N5.2 „Südlich der Schulstraße“, 2. Änderung (Rechtskraft 07.05.2009),
- Bebauungsplan Nr. N45 „Erweiterung Gewerbegebiet Südwest“ (Rechtskraft 17.05.1997) sowie 1. Änderung (Rechtskraft 24.07.1999).

## **9.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan durch Planeintrag für die jeweiligen Bereiche gestaffelt festgelegt.

### 9.2.1. Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Für das GEe wurde eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Damit entspricht das Maß der baulichen Nutzung den im §17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gewerbegebiete und ermöglicht eine gute Ausnutzung des Potenzials als Gewerbestandort. Für das GEe wurde darüber hinaus eine Überschreitung der Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,9 zugelassen. Diese höhere Ausnutzung des Grundstückes ist notwendig, da sich innerhalb der als GEe ausgewiesenen Flächen großflächige Bestandgebäude befinden, die erhalten und weiter genutzt werden sollen. Zudem wird durch die zulässige Überschreitung der GRZ eine Tiefgaragenunterbauung ermöglicht. Die Erhöhung ist städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet mit seiner gut angebundenen Lage ein hohes Potenzial zur Nachverdichtung besitzt, das auf diese Weise optimal genutzt werden kann.

Im WA 1 werden per Planeintrag eine maximale GRZ von 0,5 und eine maximale GFZ von 1,6 festgesetzt. Im WA 2 werden per Planeintrag eine maximale GRZ von 0,4 und eine maximale GFZ von 1,2 festgesetzt. Während die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im WA 2 damit den im §17 BauNVO angegebenen Orientierungswerten zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete entsprechen, übertreffen die Festsetzungen im WA 1 die besagten Orientierungswerte geringfügig. Dies resultiert aus der Zielsetzung, das gut an das städtische Gesamtgefüge angebundene Plangebiet mit dringend benötigtem Wohnraum nachzuverdichten.

Zur eindeutigeren und besseren Steuerung sowie Begrenzung der städtebaulichen Dichte und Höhenentwicklung, sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die nicht Vollgeschosse sind (Staffelgeschosse), einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in die GFZ einzurechnen.

Zudem wird für das WA die in der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für die erweiterte GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche leicht überschritten und auf maximal 0,8 festgesetzt. Dies ist insbesondere durch die Möglichkeit einer Tiefgaragenunterbauung begründet, die entsprechend groß dimensioniert werden muss.

### 9.2.2. Höhe baulicher Anlagen / Zahl der Vollgeschosse / Höhenbezug

Es gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Trauf- ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhen ( $FH_{max}$ ). Eine Traufhöhe wurde insbesondere für die Bebauung entlang der Schulstraße festgesetzt. Die Traufhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des Fertigfußbodens des Staffelgeschosses und die Firsthöhe gibt die maximale Höhe des oberen Abschlusses der Wand (mit Staffelgeschoss) an.

Dementsprechend wird in Abstimmung mit der Stadt Hattersheim entlang der Schulstraße im WA 1 und WA 2 die Bebauung auf maximal 3 Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss begrenzt und so die benachbarte Bebauung in der näheren Umgebung berücksichtigt. Im Innenbereich des Plangebietes steigert sich die Geschossigkeit der geplanten Gebäude auf maximal 4 und 5 Vollgeschosse.

Zudem wird für die Bebauung im WA 2 an der Lindenstraße, zur Einfügung in die Umgebungsbebauung, eine Neubebauung mit maximal 3 Vollgeschossen festgesetzt.

Die künftige Bebauung im GEe 3 bildet den aktiven Lärmschutz für das Wohngebiet im Innenbereich vor Verkehrslärm, der vom Zugverkehr auf den südlich gelegenen Bahngleisen ausgeht. Da für dieses Grundstück die genaue Bebauungsstruktur noch nicht vollständig bekannt ist und eine ausreichende Flexibilität in der Hochbauplanung durch den Bebauungsplan gewahrt bleiben soll, wird eine Mindesthöhe ( $FH_{min}$ ) von 13,00 m sowie eine Geschossigkeit von maximal 5 Geschossen festgesetzt.

Im GEe 4 wird die vorhandene Bestandsbebauung mit einer maximalen Firsthöhe ( $FH_{max}$ ) von 11,00 m und 2 Vollgeschossen gesichert.

Der Höhenbezug liegt bei 102,48 m ü. NN.

### 9.3. **Bauweise**

Im GEe 1 bis GEe 3 wird eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, um die Gebäude im WA 1 und 2 im Innenbereich des Vorhabengebietes vor Lärmemissionen zu schützen, die sowohl vom benachbarten Gewerbebetrieb im Westen in der Schulstraße 33, als auch von der Bahntrasse im Süden ausgehen. Des Weiteren wird so in den westlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes eine klare städtebauliche Raumkante ausgebildet.

Im GEe 4 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. D.h. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand und mit Gebäudekörperlängen bis 50 m zulässig. Die abweichende



Bauweise ist an dieser Stelle nötig, da das Bestandsgebäude auf diesem Teil des Plangebietes erhalten werden soll. Dadurch wird der südliche Bereich des Plangebietes städtebaulich gefasst und ein Übergangsbereich von der Bahntrasse zum Plangebiet ausgebildet.

Im WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Dadurch wird der Innenbereich des Vorhabengebietes mit einer aufgelockerten Baustruktur gegliedert und bildet keine geschlossenen Raumkanten zur Schul- und Lindenstraße. Zudem entstehen vielfältig nutzbare Freiflächen für die Anwohner und Blickbeziehungen in die umgebenden Quartiere werden ermöglicht.

#### **9.4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Da für das Plangebiet im Vorfeld der Bauleitplanung eine städtebauliche Machbarkeitsstudie erarbeitet wurde, gibt es für die bauliche Ausführung bereits eine entsprechende städtebauliche Idee mit 7 bebaubaren Bereichen, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die Baugrenzen sind so dimensioniert, dass im weiteren Planungsprozess (bspw. Hochbauplanung sowie Fachplanungen wie TGA und HLS) auf Änderungen reagiert werden kann.

Um auch im weiteren Planungsprozess bspw. auf Veränderungen der Grundrissplanung reagieren zu können dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m überschritten werden.

#### **9.5. Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen**

Um das Quartier möglichst autofrei zu halten, sollen gemäß dem städtebaulichen Konzept die benötigten Stellplätze in einer oder mehreren Tiefgarage(n) untergebracht werden. Um im weiteren Planungsprozess der / den Tiefgarage(n) eine ausreichende, planerische Flexibilität zu gewährleisten, sind Tiefgaragen im ganzen Plangebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen der zulässigen GRZ II zulässig.

Oberirdische Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zweckmäßige Parkmöglichkeiten für Besucherverkehre planungsrechtlich zu sichern.

Um die Grundstücksfreiflächen aus städtebaulich-ästhetischen Gründen von zusätzlichen Bauten freizuhalten, sind als Nebenanlagen Fahrradabstellanlagen und Müllsammelplätze

innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie in der Tiefgarage zulässig. Durch die Festsetzung wird zudem eine Flexibilität in den weiteren Planungsphasen gewährleistet.

### **9.6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen**

Entlang der Schulstraße soll planungsrechtlich gesichert werden, dass an den Wohngebäuden keine Stellplätze oder Nebenanlagen errichtet werden. Vielmehr sollen in diesen Bereichen Vorgärten für die Wohngebäude entstehen. Aus diesem Grund wurde Flächen festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten sind und die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen ausgeschlossen.

### **9.7. Verkehrsflächen und Bereiche für Ein- und Ausfahrten**

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes wurden Teilflächen der bestehenden örtlichen Verkehrsflächen (Schulstraße im Norden und Lindenstraße im Osten) als öffentliche Straßenverkehrsflächen zeichnerisch eingetragen.

Zudem wurde im Bebauungsplan der Ein- und Ausfahrtsbereich der künftigen Tiefgaragenunterbauung durch entsprechendes Planzeichen an der Schulstraße festgesetzt.

### **9.8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erschließung und Andienung des Plangebietes, sowie der Möglichkeit der Befahrung mit dem PKW, wurden im Bebauungsplan Flächen mit einem GFL gekennzeichnet, die mit einem Geh-, Wege- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

Da das städtebauliche Konzept vorsieht den Innenbereich des Plangebietes autofrei zu halten und Fuß-/ bzw. Radwegeverbindungen zu schaffen, wurden zudem Flächen mit einem GF festgesetzt, die mit einem Geh- und Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung und aus brandschutztechnischen Gründen sind diese Flächen zusätzlich mit einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Fahrrecht zugunsten der Rettungs- und Einsatzfahrzeuge zu belasten.

Zudem werden gemeinschaftliche Platzflächen im Quartier gesichert und Flächen mit einem G festgesetzt, die mit einem Geh- und Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten

sind. Die Platzflächen samt Wegeverbindungen im Quartier sollen einen öffentlichen und begehbaren Charakter erhalten.

## **9.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

### **9.9.1. Dachbegrünung**

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10° extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind zum einen ein Ausgleich für die von den neuen Gebäuden versiegelten Flächen (auch durch die Unterbauung mit der Tiefgarage) und zum anderen wirken sie sich positiv auf das Mikroklima aus und bieten Flächen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück. Die Vegetationsschicht muss eine Mindeststärke von mindestens 10 cm aufweisen.

Dachterrassen, Dachöffnungen sowie Ein- und Aufbauten und deren Zuwegungen und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen, um einerseits eine Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung zu wahren und andererseits die Attraktivität von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zu steigern.

### **9.9.2. Überdeckung von Tiefgaragendächern**

Damit attraktive und bioklimatisch lokal wirksame Grünflächen ermöglicht werden, wurde eine Überdeckung von Tiefgaragendächern festgesetzt. Um eine intensive Bepflanzung zu sichern, muss die Überdeckung eine Bodensubstratschicht von im Mittel mindestens 0,5 m und 1,0 m im Bereich von Bäumen aufweisen. So wird trotz der Nachverdichtung ein positiver Beitrag für den Naturhaushalt geleistet und ein optisch gutes Umfeld für die künftigen Bewohner geschaffen

## **9.10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Plangebiet ist entsprechend des erstellten Schallgutachtens, mit Lärmwertüberschreitungen sowohl durch Verkehrs- aber auch Gewerbelärmeinwirkungen zu rechnen, sodass ein gesamtheitliches Schallschutzkonzept erarbeitet wurde, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dieses kombiniert sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen.

#### 9.10.1. Schallschutz im Gewerbegebiet (Gewerbelärm)

Im Westen in der Schulstraße grenzt ein Gewerbebetrieb an das Plangebiet an, von dem aus Immissionen auf das Plangebiet einwirken. Um einerseits den uneingeschränkten Betrieb des Gewerbebetriebes weiterhin zu gewährleisten und andererseits gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im GEE1 und GEE 2 zu sichern, dürfen in den zeichnerisch festgesetzten und dem gewerbelärmerzeugenden Betrieb zugewandten Westfassaden keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 angeordnet werden. Dies resultiert aus dem Tag- und Nachtzeitbetrieb des Gewerbebetriebes und den daraus resultierenden Lärmwertüberschreitungen in diesem Bereich des Plangebietes.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

#### 9.10.2. Lärmpegelbereiche (Verkehrslärm)

Im Plangebiet ergeben sich insbesondere durch die Bahnstrecke und den neu geplanten P+R-Parkplatzes im Süden sowie der Schul- und Lindenstraße im Norden und im Osten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18-005. Da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt und somit weder die Bebauung der Grundstücke noch die zeitliche Realisierung der Baustrukturen verbindlich planungsrechtlich gesichert werden kann, wurde bei den Berechnungen der Lärmpegelbereiche ein „worst-case-Szenario“ unter Freifeldbedingungen herangezogen. Das heißt dass die im Plangebiet vorgesehene Bebauung (vor allem im GEE 1 bis GEE 4) in ihrer abschirmenden Wirkung nicht berücksichtigt wurde. Diese Pegelwerte dienen als Eingangsgrößen zur Ableitung der Schallschutzanforderungen (Schalldämmwerte für Fassadenelemente) nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Es dürfen niedrigere Lärmpegelbereiche angenommen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen, oder durch eine Eigenabschirmung bereits errichteter Gebäude und sonstiger abschirmender Bebauung, geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden.

#### 9.10.3. Schallschutz im allgemeinen Wohngebiet (Gewerbelärm)

Da auf die beiden südlichen Wohngebäude im WA 1 Gewerbelärm einwirkt mussten im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz festgesetzt werden. Da Gewerbelärm im Gegensatz zum Verkehrslärm vor dem Fenster gemessen wird, können dem keine passiven

Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden entgegenwirken. Dementsprechend wurden im Bebauungsplan die betroffenen Fassadenbereiche zeichnerisch festgesetzt und die Anordnung von offenbaren Fenstern oder Türen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (im Sinne der DIN 4109) zur Nachtzeit ausgeschlossen.

Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden, wenn aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude, durch sonstige abschirmende Bebauung oder durch sonstige bauliche Maßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, Rücksprünge hinter Fassadenabschnitte) gutachterlich nachgewiesen wird, dass am offenbaren Fenster oder der offenbaren Tür die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

#### 9.10.4. Lärmschutzwand im allgemeinen Wohngebiet WA 1

Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren um einen Angebotsbebauungsplan handelt musste sichergestellt werden, dass das allgemeine Wohngebiet unabhängig von einer geschlossenen Bebauung des GEE 2 und des MI entwickelt und in Betrieb genommen werden kann sowie die Erfordernisse an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Darüber hinaus durfte der Betrieb der bestehenden Gewerbebetriebe durch die Entwicklung des Wohngebietes nicht eingeschränkt werden.

Zum Schutz vor schädlichen Gewerbelärmeinwirkungen wurde im Bebauungsplan die Errichtung einer Lärmschutzwand festgesetzt. Um die Effektivität der Lärmschutzwand zu sichern, wurden in den Textfestsetzungen Qualitäten gesichert. Diese betreffen die Schalldämm-Maße, die Bauweise und die Höhe der Lärmschutzeinrichtung.

Damit im Rahmen der Hochbau- und Genehmigungsplanung noch ausreichende Planungsfreiräume gelassen werden, darf die Lärmschutzwand innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche verschoben werden.

#### **9.11. Bedingte Festsetzung Immissionsschutz**

Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen, wurde in den Bebauungsplan als bedingte Festsetzung aufgenommen, dass eine Inbetriebnahme der Wohnnutzung im WA 1 erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand im WA 1 mit den in Ziff. A. 11.4 formulierten Mindestanforderungen und die vor Gewerbelärm abschirmende bauliche Anlage im GEE 1 mit den Mindestanforderungen gemäß Ziff. A. 12.2 errichtet ist.

Eine frühere Inbetriebnahme ist zulässig, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens oder als Auflage zur Baugenehmigung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird, oder die Einhaltung der Immissionsrichtwerte über eine gleichwertige bauliche Lösung dauerhaft sichergestellt wird.

Zur Sicherung dieser Maßnahmen werden ergänzende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen.

### **9.12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen dienen der Gliederung und Begrünung der Wegeverbindungen, zur Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet sowie der Attraktivierung von Grün- und Freiräumen im Quartier. Die Baumbepflanzungen können zudem nicht nur Hitzeinseln im verdichteten Raum entgegenwirken, sondern auch Nist-, Nahrungs-, und Ruheplätze für Tiere bieten.

Dementsprechend wurden entlang der zentralen Fuß- und Radwegachsen sowie auf dem Quartiersauftakt im Norden des Plangebietes, die Pflanzung von insgesamt 10 standortgerechten, klimaresistenten Laubbäumen einer Art, als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm und einem gleichmäßigen Pflanzabstand als einreihige Baumreihe, festgesetzt. Dadurch wird ein wichtiger Baustein aus dem Städtebaukonzept planungsrechtlich gesichert.

Damit noch ausreichende planerische Freiheiten im weiteren Planungsprozess erhalten bleiben wurde zudem aufgenommen, dass Einmündungen und deren Sichtdreiecke, brandschutztechnisch notwendige Flächen (Feuerwehraufstellflächen), Zuwege und Zufahrten (Tiefgarage) sowie Verläufe von ober- oder unterirdischen Leitungen, sowie deren Schutzzonen von der Gehölzbepflanzung, aus dem Pflanzgebot auszunehmen sind. Dies ist notwendig, da die o. g. Bausteine erst im weiteren Planungsprozess (Genehmigungsplanung) erarbeitet werden.

## **10. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **10.1. Dachform**

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung von höchstens 10° zulässig, um eine zeitgenössische Gestaltungs- und Bebauungsqualität zu sichern. Zudem eignen sich

Flachdächer sowohl für eine Dachbegrünung als auch für die Installation von Solaranlagen und erfüllen damit einen zeitgemäßen ökologischen Anspruch.

### **10.2. Staffelgeschosse**

Da sich die neugeplante Bebauung in die Umgebung eingliedern soll und Übergangsbereiche zu den Bestandsgebäuden geschaffen werden sollen, werden entsprechend dem gestalterischen Gesamtkonzept aus der vorangegangenen Machbarkeitsstudie die Zulässigkeiten von Staffelgeschossen geregelt.

Dementsprechend ist ein Staffelgeschoss innerhalb der Baugrenzen zulässig, in denen eine Traufhöhe festgesetzt ist. Im GEe 1 und WA 1 hat das Staffelgeschoss demzufolge mindestens an der Nordseite und einer weiteren Seite um min. 1 m zurückzuspringen, um die Gebäudehöhe in der räumlichen Wahrnehmung zurückzunehmen. Dieselbe Regelung gilt entsprechend auch für den nördlichen Bereich des WA 2. Die Staffelgeschosse ermöglichen eine moderne Gestaltung der Baustruktur und erzeugen einen urbanen Charakter.

### **10.3. Technische Dachaufbauten**

Zur Attraktivierung von Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Sonnenenergie sind sie auf den Dächern im gesamten Geltungsbereich zulässig.

### **10.4. Nicht überbaute Grundstücksflächen**

Um einen angemessenen Grünanteil im Plangebiet zu sichern, sind die nicht überbauten und durch Nebenanlagen versiegelten Grundstücksflächen zu 100% als Vegetationsflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## **11. HINWEISE**

In den Bebauungsplan Nr. N115 „Innovationsquartier Schulstraße/Lindenstraße“ sind Hinweise aufgenommen worden, um planungsrelevante Informationen zum besseren Verständnis und zur Beachtung zur Verfügung zu stellen.

## 12. VORLIEGENDE GUTACHTEN UND WEITERE GRUNDLAGEN

- Geotechnischer Bericht (Institut für Geotechnik, Dr. Jochen Zirfas GmbH & Co. KG, April 2020)
- Fachbeitrag Verkehr (Planungsbüro von Mörner, Juli 2021)
- Schalltechnische Stellungnahme – P 2018-3 (GSA Ziegelmeier GmbH, Februar 2022)
- Artenschutzgutachten Gebäudebrüter Schulstraße/Lindenstraße (Willigalla – Ökologische Gutachten, April 2020)

### **Verfasser:**

BLFP Architekten GmbH  
Bearbeiter: Richard Besel, Philipp Dierschke  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
Fax: 06031/6002-22  
e-mail: info@blfp.de

### **Im Auftrag von:**

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main  
Sarceller Straße 1  
65795 Hattersheim am Main