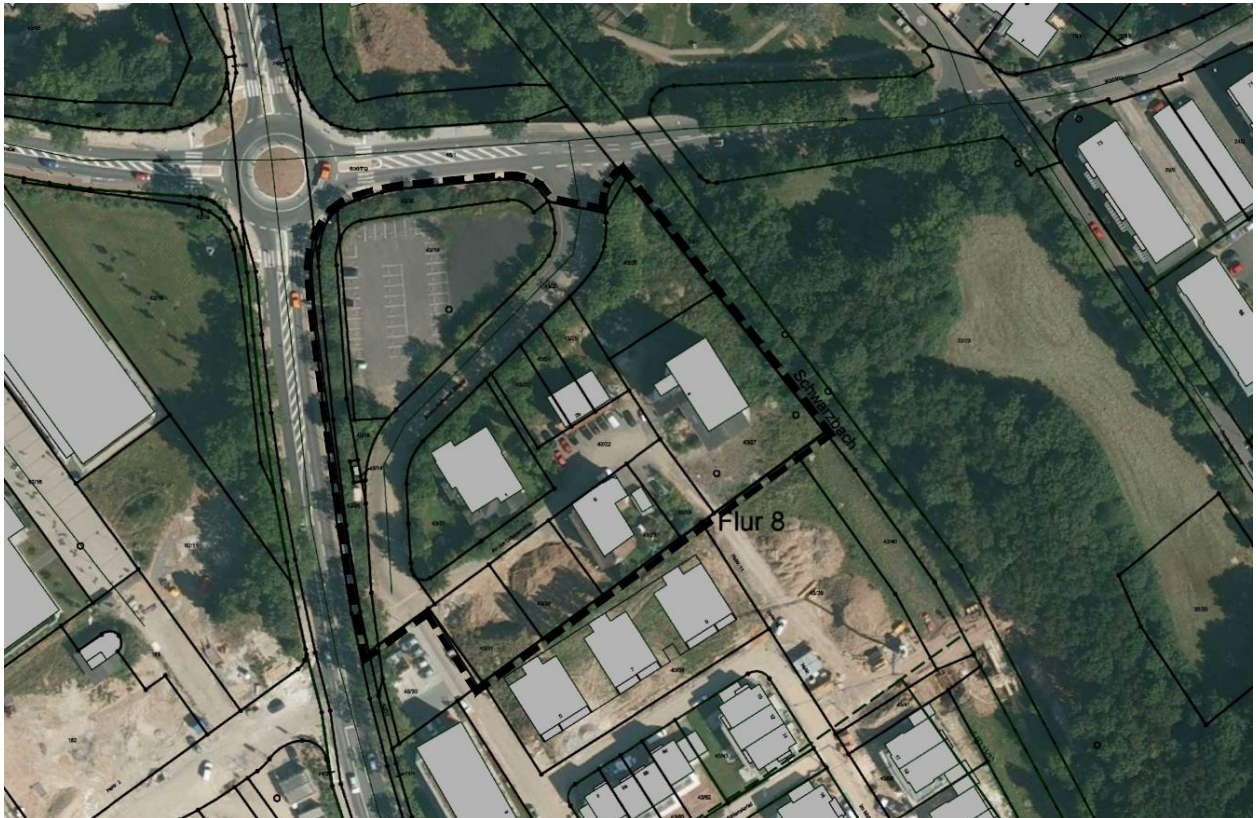


Stadt Hattersheim am Main

Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“



BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG gem. § 10 BauGB

Stand: 11.10.2017

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren	4
1.1	Planungsanlass / Planungserfordernis	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	4
1.3	Verfahren	4
2	Plangebiet	5
2.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	7
2.3	Umgebung des Plangebietes	7
3	Planungsgrundlagen	8
3.1	Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan	8
3.2	Bestehendes Baurecht	10
3.3	Informelle Planungen	13
3.4	Fachplanungen und Fachbelange	13
4	Städtebauliches Konzept	20
4.1	Städtebauliches Konzept	20
4.2	Planungs- und Standortalternativen	22
5	Planinhalte	22
5.1	Art der baulichen Nutzung	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	23
5.3	Regelungen zu Garagengeschossen	27
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen	28
5.5	Bauweise	28
5.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	28
5.7	Flächen für Nebenanlagen	29
5.8	Verkehrsflächen	29
5.9	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	30
5.10	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	30
5.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	30
5.12	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen	31
5.13	Grünordnerische Festsetzungen	31
5.14	Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32
5.15	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	33
6	Auswirkungen der Planung	33
6.1	Städtebauliche Auswirkungen	33
6.2	Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft	34
6.3	Auswirkungen auf den Verkehr	36

6.4	Auswirkungen auf die Geräuschsituation	40
6.5	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung	43
6.6	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	46
6.7	Flächenbilanz	46
II	VERWENDETE UNTERLAGEN	48
III	VERZEICHNISSE	49

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Planungsanlass, Planungsziele, Verfahren

1.1 Planungsanlass / Planungserfordernis

Die Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft plant die städtebauliche Entwicklung des Gebietes An der Urbansmühle 2-7. Für das Gebiet liegt der rechtskräftige Bebauungsplanes Nr. N 87 vor. Das aktuelle Bebauungs- und Erschließungskonzept weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Weiterhin hat sich mit Konkretisierung der Planung ein Wechsel der Gebietsart in Teilbereichen ergeben. Zusätzlich sind neue Anforderungen aufgrund des Hochwasserschutzes in die Planung zu integrieren. Darüber hinaus sind Anpassungen des Planes und der textlichen Festsetzungen erforderlich. Daher ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliche Ziele der Planung sind:

- Entwicklung eines gemischt und wohnbaulich genutzten Stadtquartiers mit Schaffung von Wohnraum in Innenstadtnähe und der Nähe zu S-Bahn-Haltepunkten unter Anpassung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes.
- Städtebaulich geordnete Wiedernutzung und Neustrukturierung des Gebietes der ehemaligen Urbansmühle unter Erhaltung der historischen Hofsituation und Ergänzung durch Neubebauung.
- Festsetzung einer gebietsverträglichen baulichen Nutzungsdichte.
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der vorhandenen und geplanten Nutzung unter Berücksichtigung der Belange von Lärm- und Immissionsschutz.
- Sicherung und Entwicklung einer Mindesteingrünung zur gestalterischen Einbindung der Bebauung in die Umgebung.
- Berücksichtigung der Anforderungen des Hochwasserschutzes.

1.3 Verfahren

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

- § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB:

Beim Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Umnutzung und Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Grundstücke.

- § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Die zulässige Größe der Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich hinter der Grenze von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zurück.

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

- § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB:

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

- § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB:

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

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

- von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
 - vom Umweltbericht nach § 2a BauGB,
 - von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogene Informationen verfügbar sind sowie
 - von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
- abgesehen wird und
- § 4c BauGB (Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen)
- nicht anzuwenden ist.

Gleichwohl sind im Verfahren nach § 13a BauGB die speziellen Umweltauswirkungen (z.B. Lärmschutz) der Festsetzungen zu ermitteln und zu bewerten (vgl. Kap. 5 und 6).

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hattersheim, westlich des Schwarzbaches und östlich der Straße Hessendamm (L 3011).



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches¹

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße Südring,
- im Osten durch den Schwarzbach,
- im Süden durch die angrenzende Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes N 88 und
- im Westen durch die Straße Hessendamm.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,1 ha.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke der Gemarkung Hattersheim, Flur 8:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes
(Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Hattersheim, Flur 8				
43/14	43/18	43/19	43/20	43/21
43/22	43/23	43/24	43/25	43/26
43/27	43/28	43/29	43/30	43/31
43/32*	43/34*	43/35	46/1*	74/4*

¹ Luftbild über Planungsverband FrankfurtRheinMain: <http://mapview.region-frankfurt.de/maps/?lang=de&app=RegioMap>, 11.05.2015.

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die genaue Grenze des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst den Bereich der ehemaligen Urbansmühle sowie einen Parkplatz im Norden. Von den Gebäuden der ehemaligen Urbansmühle bestehen noch drei Gebäude, ein Wohnhaus, das alte Mühlengebäude sowie eine Villa, die teilweise durch verschiedene Firmen, z.B. eine Medienagentur, genutzt wird.

Durch das Plangebiet verläuft die „Anton-Hattemer-Straße“, die das Plangebiet selbst sowie über eine „Notzufahrt“ auch das Gebiet des südlichen Mühlenviertels direkt an den Südring in das städtische Verkehrsnetz anbindet.

Entlang der Straßenverkehrsflächen zum Hessendamm, dem Südring sowie der Anton-Hattemer-Straße befinden sich straßenbegleitende Baumreihen. Die Baumreihe entlang des Hessendamms aus Platanen und Ahorn prägt mit der westlich des Hessendamms vorhandenen Baumreihe das Straßenbild des Hessendamms. Des Weiteren befindet sich direkt angrenzend an den Hessendamm eine Lärmschutzwand von ca. 250 m Länge.

Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes befinden sich aufgrund des Höhenunterschiedes von ca. 1 - 2 m zwischen der Höhenlage des Hessendamms, des Südrings und des Plangebietes Böschungen. Das Plangebiet selbst weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle sowie ein West-Ost-Gefälle zum Schwarzbach auf.

2.3 Umgebung des Plangebietes

Direkt östlich angrenzend an das Plangebiet fließt unterhalb der Böschung zum Plangebiet der Schwarzbach als Gewässer II. Ordnung. Daran schließt östlich angrenzend der Regionalpark als Grünzug an, in dem entlang des Schwarzbaches ein Fuß- und Radweg (Regionalparkweg) verläuft.

Westlich des Plangebietes und des Hessendamms befinden sich das Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd mit Einzelhandelsnutzungen und Parkplatzflächen sowie Wohn- und gemischt genutzte Bebauung im Bereich der ehemaligen Schokoladenfabrik.

Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich entlang des Hessendamms ein viergeschossiger geschlossener Gebäudekomplex als Riegelbebauung mit Seniorenwohnen und einer Pflegeeinrichtung. Dahinter befindet sich eine überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung, überwiegend im Mehrfamilienhausbereich.

Nördlich wird das Plangebiet durch die Straße Südring begrenzt, an die sich ein Naherholungsbereich mit Kleintierpark anschließt.

3 Planungsgrundlagen

3.1 Entwicklung aus dem Regionalen Flächennutzungsplan

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt die Flächen des Plangebietes als gemischte Bauflächen, geplant dar. Diese stellen zugleich die regionalplanerische Festlegung von Siedlungsflächen dar.

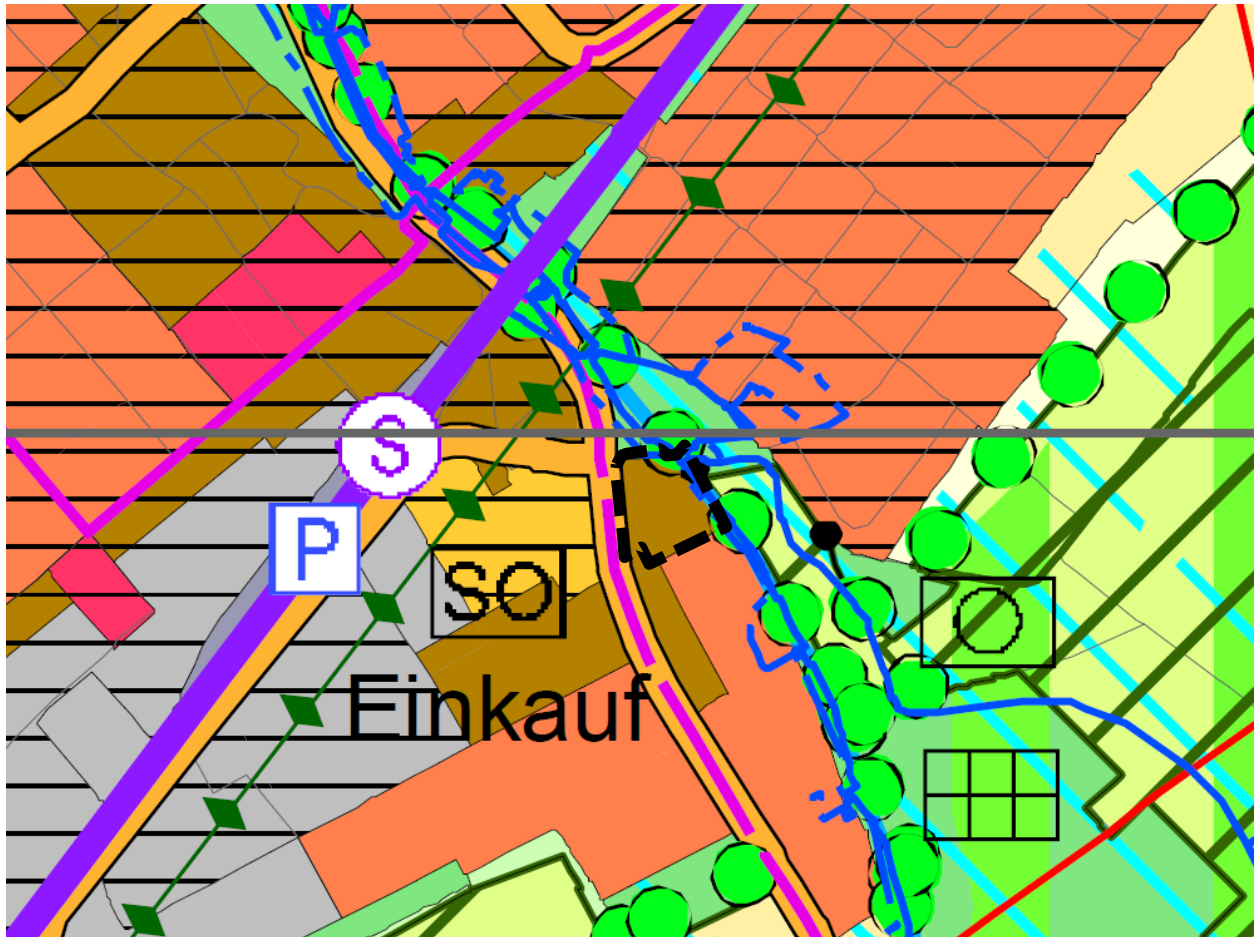


Abbildung 2: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP), Planungsstand: 31.12.2014.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-3 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ zu erfolgen. Gemäß Ziel Z 3.4.1-4 soll der Bedarf an von Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ gedeckt werden. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nicht-zentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung weichen damit von den Darstellungen des RegFNP im Bereich des geplanten Wohngebietes ab. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht parzellenscharf sind und es eine Arrondierung der südlich des Plangebiets bereits bestehenden Wohnnutzungen darstellt, wird die Abweichung

als vertretbar angesehen. Weiterhin kann der Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen und aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des festgesetzten Wohngebietes (Änderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche) kann nachgelagert erfolgen.

Gemäß Ziel Z 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für verschiedene Siedlungstypen Dichtevorgaben in Bezug auf die Entwicklung von Wohnbauland („Bruttowohnbauland“) einzuhalten.

Das Plangebiet besitzt eine eigenständige Erschließung an den Südring und ist als eigenes Quartier an diesen angebunden. Der nächstgelegene S-Bahn-Haltepunkt sowie Busbahnhof befindet sich in ca. 300 m fußläufiger Entfernung. Somit sind im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha für das Plangebiet einzuhalten.

Mit Festsetzung eines prozentualen Anteils von Wohneinheiten je 100 m² Baugrundstück kann im Geltungsbereich der obere Dichtewert eingehalten werden (vgl. Kap. 5.6).

Betreffend die Auslegung des Ziels zur unteren Grenze der Dichtewerte werden keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Dies wird folgendermaßen begründet:

- Es ist nicht davon auszugehen, dass es aufgrund der innerstädtischen Lage zu einer reduzierten Dichte kommt. Dies wird zudem durch die Entwicklungsabsichten der Stadt Hattersheim zur Lenkung einer höheren wohnbaulichen Dichte entsprechend der Ziele und Grundsätze des Regionalen Flächennutzungsplans in der Nähe von S-Bahn-Haltepunkten unterstützt (Schwerpunktverlagerung der Wohnbauentwicklung).
- Weiterhin besteht ein anhaltend hoher Bedarf an Wohnbauflächen, so dass
 - die Aufteilung der Wohngebiete und die Festlegung der Baugrenzen sowie die Festsetzung der Geschossflächenzahl auf eine höhere wohnbauliche Dichte, gemäß dem städtebaulichen Konzept, ausgelegt sind;
 - die Grundstücke im Plangebiet sich überwiegend in der Hand einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft befinden (keine weiteren privaten Grundstückseigentümer; Grundstück des Versorgungsträgers mit Trafostation sowie Grundstücke im Eigentum der Stadt Hattersheim, wobei von den geplanten Baugebieten lediglich ein Randbereich des Mischgebietes betroffen ist), deren geplantes städtebauliches Konzept eine Einhaltung der unteren Dichtewerte vorsieht. Aufgrund der Trägerschaft durch die städtische Wohnungsbaugesellschaft ist davon auszugehen, dass die Umsetzung des geplanten städtebaulichen Konzeptes, mit Einhaltung der unteren Dichtewerte, erfolgt.

Hochwasser/Überschwemmungsgebiet

Teilbereiche im östlichen Plangebiet befinden sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für vorbeugenden Hochwasserschutz. In der Bauleitplanung ist darauf zu achten, „dass durch

*Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird*². Weiterhin sind gemäß Grundsatz G 6.3-3 Nutzungen in hochwassergefährdeten Bereichen so auszugestalten, dass Hochwasserschäden vermieden oder minimiert werden (vgl. Kap. 3.4).

Durch die Planung werden die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt.

3.2 Bestehendes Baurecht

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht der seit 2008 rechtskräftige Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“. Dieser setzt die Flächen im Plangebiet als Mischgebiete fest. Weiterhin trifft der Bebauungsplan u.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grund- / Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse), zu überbaubaren Grundstücksflächen sowie zu Verkehrsflächen und grünordnerischen Festsetzungen.



Abbildung 3: rechtskräftiger Bebauungsplan N 87 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)

² Regionalverband FrankfurtRheinMain (2010): Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Grundsatz 6.3.-13, S. 108.

Im gesamten Plangebiet ist eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Am Rand des Plangebietes werden im nördlichen Mischgebiet MI 1 sowie im östlichen Mischgebiet MI 2 zum Schwarzbach eine III – V-geschossige bzw. eine IV – VI-geschossige Bebauung festgesetzt. Im übrigen Plangebiet ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig. Die nicht als überbaubare Grundstücksflächen oder als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Flächen sind als private Grünflächen festgesetzt. Zum Schutz vor Lärmimmissionen sind entlang des Hessendamms eine Lärmschutzwand sowie im Plangebiet Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Ein kleiner Teilbereich des Plangebietes befindet sich im Bereich des seit 2011 rechtskräftigen Bebauungsplanes N 88 „Mühlenquartier“. Dieser überplant in diesem Bereich den Bebauungsplan N 87, um eine einheitliche Schallschutzanlage festzusetzen. Weiterhin wird ein Mischgebietsgrundstück mit in die Konzeption einbezogen. Des Weiteren wird ein Teilbereich überplant, der als Grünfläche festgesetzt ist und in dem die nachrichtliche Darstellung des geplanten voraussichtlichen Retentionsraumes nach Abschluss des Änderungsverfahrens für das südliche Mühlenquartier erfolgt.

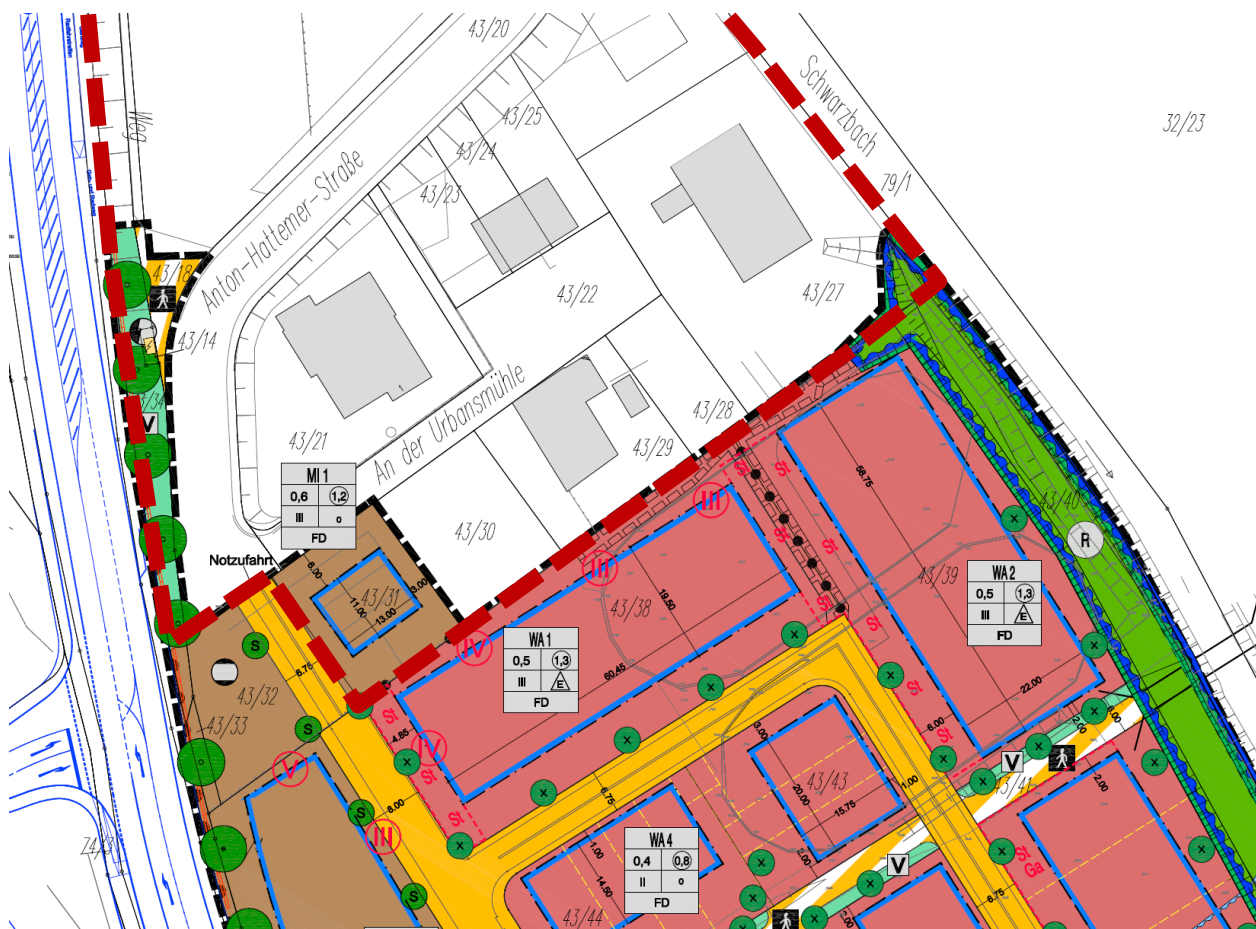


Abbildung 4: rechtskräftiger Bebauungsplan N 88 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)

Die Änderung des Bebauungsplanes N 87 „An der Urbansmühle, 1. Änderung“ überplant und ersetzt die Bebauungspläne N 87 „An der Urbansmühle“ und N 88 „Mühlenquartier“ in den überlagerten Bereichen.

Westlich wurden durch den Bebauungsplan N 89 „Hessendamm Süd“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Aus- bzw. Umbau des Straßenabschnittes der L 3011 entsprechend der innerörtlichen Bedeutung geschaffen. Dieser Umbau ist mittlerweile abgeschlossen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan N 87 werden randliche Teilbereiche des Bebauungsplans N 89 überplant und in den überlagerten Bereichen ersetzt. Betroffen hiervon ist die festgesetzte öffentliche Verkehrsgrünfläche.



Abbildung 5: rechtskräftiger Bebauungsplan N 89 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)

Westlich des Hessendamms setzt der Bebauungsplan N 85 ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Gebäude für Dienstleistungsbetriebe sowie östlich daran angrenzend Misch- und Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan N 91 („Schokoladenfabrik“) setzt allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete fest. Hier sollen entsprechend Wohnnutzungen, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie ergänzenden Nutzungen wie Quartiersplatz und Kindertagesstätte entstehen.

3.3 Informelle Planungen

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil des städtebaulichen Rahmenplans Hattersheim Süd, unter Fortschreibung als städtebauliches Vorkonzept 2010 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Nach diesem Konzept soll sich im Bereich der Urbansmühle Mischnutzung aus Wohnen, nicht störenden gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen ansiedeln, die Anschluss an den zentralen Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs besitzen. Mit dem Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“ wurde dieses Konzept planungsrechtlich umgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans N 87 hat sich die geplante Nutzungsansiedelung hinsichtlich der konkretisierten Nutzungen und bestehenden Bedarfe weiterentwickelt.

3.4 Fachplanungen und Fachbelange

Schutzgebiete

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

Sonstige Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Geltungsbereichs ebenfalls nicht vorhanden.

Östlich des Schwarzbaches befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ mit dem die flussnahen Bereiche als Biotope erhalten bleiben sollen. Auswirkungen der Planung auf die Schutzziele der Landschaftsschutzverordnung sind durch die Lage auf der gegenüberliegenden Flussseite nicht zu erwarten.

Landschaftsplanung



Abbildung 6: Auszug aus dem Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt

Gemäß Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbands Frankfurt (UVF) vom März 2001 wird das Plangebiet als dem bebauten Bereich zugeordnet. Als Entwicklungsziele bzw. Regelungen und Maßnahmen ist für den überwiegenden Teil des Plangebiets die Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen – Bestand Juli 1991 – dargestellt.

Dem Ziel der Erhöhung der Begrünung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zu grünordnerischen Maßnahmen, z.B. durch Anpflanzungsfestsetzungen und teilweiser Dachbegrünung Rechnung getragen (vgl. Kap. 5.13).

Wasserwirtschaftliche Belange - Wasserrecht, Abstand zu Gewässern

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder Trinkwasserschutzgebiete. Der Schwarzbach ist ein Gewässer II. Ordnung und fließt in einem Abstand von ca. 1,5 m zur östlichen Plangebietsgrenze. Die Uferrandlinie (Oberkante der Böschung) verläuft ca. 2,0 – 3,0 m im Plangebiet. Es handelt sich um ein stark bis sehr stark verändertes Gewässer in Bezug auf die Gewässerstrukturgüte³.

Gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ist ein Gewässerrandstreifen nur für Gewässer im Außenbereich erforderlich und somit nicht im Plangebiet. Weitergehende Anforderungen und Festlegungen sind nicht bekannt.

Überschwemmungsgebiete/Hochwasserrisikomanagement

Teilbereiche des Plangebietes befinden sich innerhalb des derzeit amtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Schwarzbachs, das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zwingend zu berücksichtigen ist. In der Plankarte zum Bebauungsplan ist die Grenze des Überschwemmungsgebietes nachrichtlich übernommen. Weiterhin befinden sich Teilbereiche

³ Regierungspräsidium Darmstadt (April 2013): Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Schwarzbach / Taunus – Strategische Umweltprüfung (SUP= - Umweltbericht), Wiesbaden.

des Plangebietes innerhalb überschwemmungsgefährdeter Gebiete. Diese wurden im Hochwasserrisikomanagementplan zum Schwarzbach (Stand Entwurf 2011) bestimmt und sind zur Beurteilung des Hochwasserrisikos im Plangebiet abwägend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Verbote und gesetzlichen Anforderungen in Überschwemmungsgebieten sind in den § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) festgelegt.

In Überschwemmungsgebieten ist die Neuausweisung von Baugebieten in Bauleitplänen untersagt. Bei der Änderung des Bebauungsplanes N 87 handelt es sich nicht um eine Neuausweisung eines Baugebietes. Im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 (vgl. Kap. 3.2) wurden bereits entsprechende bauliche Maßnahmen festgesetzt. Weiterhin wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 87 mit Schreiben vom 07.03.2008 eine „Genehmigung für bauliche Anlagen am Gewässer“ (Verlegung des Walls am Schwarzbach zur Gewinnung von Retentionsraum) gemäß § 14 Hessisches Wassergesetz von der Unteren Wasserbehörde erteilt. Wesentliche Änderung der derzeitigen Planung ist nun nicht der Erhalt des ehemaligen Mühlengebäudes im Bereich zum Schwarzbach, sondern durch eine Tiefgarage verbundene Neubauten, die weiter östlich in Richtung Schwarzbach geplant sind. Die geplanten Neubauten sowie die mit der 1. Änderung festgesetzten Baugrenzen liegen außerhalb der derzeit amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietsgrenze.

Jedoch liegen Teilbereiche der geplanten Bebauung und der festgesetzten Baugrenzen innerhalb der durch den Hochwasserrisikomanagementplan festgelegten überschwemmungsgefährdeten Bereiche. Die gemäß dem Hochwasserrisikomanagementplan eingetragenen Angaben dienen der Gefahrenhinweise. Für diese Bereiche ist ein baulicher Schutz gegen Hochwasser vorzusehen. Weiterhin sind sie für den Retentionsraumverlust durch die geplanten Geländeänderungen und die Bebauung maßgebend heranzuziehen.

Zur Beurteilung der Hochwassersituation ist aus der Risikokarte des Hochwasserrisikomanagementplans (vgl. Abbildung 7) ersichtlich, dass der östliche Plangebietsteil (dargestellt als Siedlung) unter Zugrundelegung der Werte des HQ 100 (blaue Linie) überflutet würde. Die Höhe des HQ 100 bewegt sich im Bereich des Plangebietes zwischen 96,65 m üNN bis 97,02 m üNN. Die Höhe des HQ extrem (rote Linie) bewegt sich im Plangebiet zwischen 96,74 m üNN bis 97,18 m üNN.

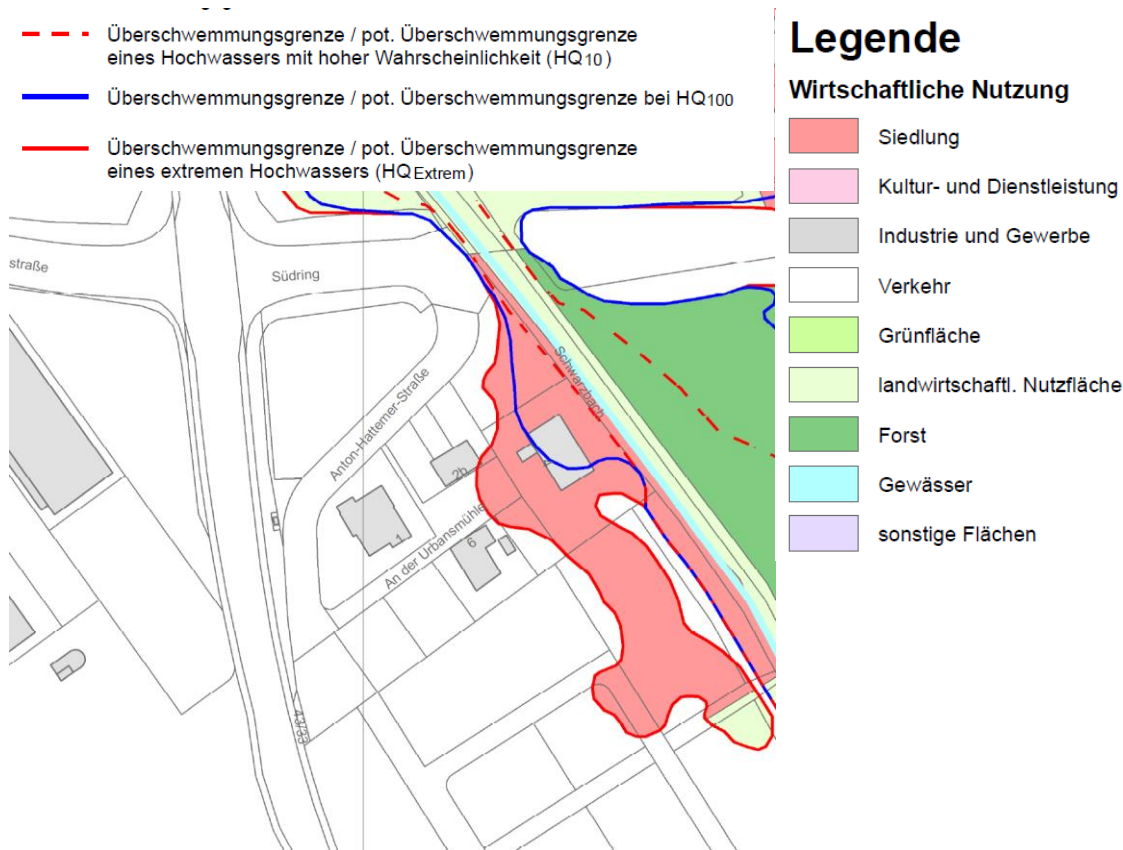


Abbildung 7: Auszug aus der Risikokarte zum Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, 2011

Die geplanten Baumaßnahmen sind unter Berücksichtigung der HQ₁₀₀- sowie HQ_{extrem}-Überschwemmungsgrenze geplant. Das Gelände soll im östlichen Bereich zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der Böschungsoberkante des Schwarzbachs (bis auf den Bereich der neu geplanten Retentionsmulde) nicht verändert werden. Die Geländehöhe der Wasserstandslinie des HQ₁₀₀ verbleibt in diesem Bereich (bis auf den Bereich der neu geplanten Retentionsmulde) entsprechend dem Ursprungsgelände.

Der Retentionsraumverlust entsteht im Bereich ab der Böschungsoberkante des Schwarzbaches, insbesondere durch die geplante Tiefgarage. Zum Ausgleich wird zwischen der Wasserstandslinie des HQ₁₀₀ und der geplanten Tiefgarage das Gelände modelliert sowie im südlichen Bereich des Grundstücks eine Retentionsmulde angelegt (max. geplante Einstauhöhe von ca. 0,2 m). Durch eine geplante Geländehöhe von 97,3 m üNN an der Grundstücksgrenze zum südlichen Mühlenviertel wird ein ebener Anschluss (für das Gehrecht) an das Mühlenviertel gewährleistet sowie dem Hochwasserschutz nach Süden Rechnung getragen. Durch den Retentionsraumausgleich ergeben sich für die südlich gelegenen Anrainer auf Dauer keine negativen Auswirkungen der Hochwassersituation.

Die Mindesthöhe des Erdgeschosses der geplanten Bebauung im östlichen Plangebiet soll voraussichtlich 98,7 m üNN und der Erschließungsanlagen mit Anschluss an die Verkehrsfläche (Stichstraße) mindestens 97,30 m üNN betragen. Somit liegen diese Flächen im Endausbau oberhalb der Wasserstandslinien des HQ₁₀₀ sowie des HQ_{extrem}. Gemäß dieser Planung ergibt sich kein Hochwasserrisiko nach HQ₁₀₀ und ebenso nicht nach dem Extremhochwasser.

Im Bebauungsplan wird die zukünftige Linie des HQ 100 nach dem Retentionsraumausgleich im Plangebiet zur Information dargestellt.

In Gesprächen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt (obere Wasserbehörde) sowie der unteren Wasserbehörde wurde die Situation, wie sie sich vorort darstellt und mit der Planung hinsichtlich der Geländemodellierung vorgesehen ist, erörtert. Es wurden keine Bedenken zum Umgang mit der Hochwassersituation, den Geländemodellierungen (in amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt) und dem Retentionsraumausgleich geäußert. Der wasserrechtliche Antrag zum Retentionsraumausgleich wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren bei der Unteren Wasserbehörde gestellt. Die Genehmigung zum Retentionsraumausgleich wurde mit Schreiben vom 18.02.2016 erteilt.

Weiterhin ist im Böschungsbereich die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. In amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen, untersagt. Im Rahmen des wasserrechtlichen Antrags zum Retentionsraumausgleich wurden die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes abgearbeitet.

Baugrund/Grundwasserstand

Im Rahmen einer Baugrunduntersuchung⁴ zum Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“ sowie einem ingenieurgeologischen Gutachten⁵ zu einer geplanten Bebauung An der Urbansmühle 2-11 wurde festgestellt, dass sich im Bereich des Plangebietes anthropogene Auffüllungen, die sich überwiegend aus Erdaushub mit Bauschutt (Ziegel-, Beton, Schotterbruchstücke, usw.) zusammensetzen⁶, befinden. Die inhomogenen Auffüllungen sind gemäß ingenieurgeologischem Gutachten für Gründungszwecke nicht geeignet und bedürfen einer Durchgründung oder Austausch. Es werden vor dem Aushub der Baugruben und der Fundamente eine gutachterliche abschließende Baugruben- und Gründungsabnahme angemerkt.

Innerhalb des Plangebietes ist gemäß den o.g. Untersuchungen mit einem Grundwasserstand ab 3,5 – 8 m Tiefe zu rechnen. Für den östlichen Bereich (östlich der geplanten Stichstraße) wird ein höchster zu erwartender Grundwasserstand von 94,0 m üNN und für die übrigen Bereiche entlang der Stichstraße von 92,0 m üNN festgelegt. Gemäß dem Ingenieurgeologischen Gutachten werden Maßnahmen zum Umgang mit drückendem Wasser oder aufstauendem Sickerwasser an allen erdberührenden Bauteilen empfohlen.

Zur Sicherung der Gebäude gegen Feuchtigkeit wird empfohlen einen Wasserstand anzunehmen, der dem HQ 100 auf Höhe der Liegenschaft entspricht.

⁴ Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (04.05.2007): Gutachtliche Stellungnahme – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden-Delkenheim.

⁵ KAT Umweltberatung GmbH (23.04.2014): Neubau von unterkellerten Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern „An der Urbansmühle 2-11“ in 65795 Hattersheim – Ingenieurgeologisches Gutachten, Flörsheim-Weilbach.

⁶ Ebenda, S. 5.

Altlasten

Das Regierungspräsidium Darmstadt wies in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf einen Eintrag in der hessischen Altflächendatei (ALTIS) hin:

Tabelle 2: Eintrag in der hessischen Altflächendatei (ALTIS)

Nr.	ALTIS Nr.	Straße	Firma
1	436.005.020-001.093	Südring 75-79	Selbsthilfe im Taunus e. V.

Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bei der genannten Fläche bisher nicht bekannt.

Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen wurden Auffüllungen im Plangebiet festgestellt (vgl. Kap. 3.4 - Baugrund/Grundwasserstand). Aufgrund der Nutzungshistorie sowie dem bereits durchgeführten Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan N 87 kann davon ausgegangen werden, dass kein Verdacht im Hinblick auf eine mögliche Kontamination vorliegt. Hierbei kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe, die innerhalb der Auffüllungen eingelagert sind, in das Grundwasser ausgespült werden. In den Gutachten wird daher empfohlen zur Eingrenzung der geplanten Standorte bei Versickerungsanlagen weitergehende geotechnische Untersuchungen durchzuführen und die Auffüllungen umwelttechnisch zu bewerten oder alternativ die Auffüllungen vollständig auszukoffern und durch versickerungsfähige Böden zu ersetzen.

In einem Gespräch mit der unteren Wasserbehörde und dem Abwasserverband Main-Taunus⁷ wurde die Situation betreffend des Umgangs mit Niederschlagswasser und den Bodenverhältnissen erörtert. Wasserdurchlässige Flächenbefestigungen über den Auffüllungen zur Dämpfung des oberflächigen Abflusses in den Schwarzbach sind grundsätzlich möglich. Alternativ können die versickerungsfähigen Flächenbeläge mit größeren Fugen ausgestattet werden und wenn möglich sollen begrünte Fugen entstehen (Abbau schädlicher Substanzen beim Einsickern). Schadstoffuntersuchungen des Baugrunds, insbesondere der Auffüllungen, und bei Verdacht auf eine Altlast oder eine schädliche Bodenveränderung gemäß Bundesbodenschutzgesetz, die Ergreifung erforderlicher Sanierungs- oder Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen, werden - unabhängig von einer Versickerungsanlage - vorausgesetzt.

Luftverkehr, Bauschutzbereich, Hindernisfreiheitsbereich

Bauschutzbereich

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die luftverkehrlichen Belange der angrenzenden Landebahn Nordwest des Flughafens Frankfurt / Main zu berücksichtigen. Entsprechend des Planfeststellungsbeschlusses aus dem Jahr 2007 wurde im Jahr 2011 die Landebahn in Betrieb genommen.

⁷ Ergebnisvermerk zum Abstimmungstermin vom 16.11.2015.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs des Flughafens Frankfurt gemäß § 12 Abs. 3 Ziffer 1a LuftVG und zwar außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 km bis 4,0 km Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3 (FBP 3 = 100,0 m ü. NN). Für die Errichtung von Bauwerken ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich, wenn die Bauwerke eine Höhe von 125 m ü.NN. überschreiten.

Mit einer geplanten maximalen Gebäudehöhe unter 125 m üNN wird die Bauhöhenbeschränkung nicht überschritten.

Hindernisfreiheit

Das Plangebiet befindet sich weiterhin innerhalb des Hindernisinformationsbereiches gemäß § 18 b LuftVG. Die festgesetzte Höhe des geplanten Bauvorhabens durchstößt nicht die Höhe der oberen Übergangsfläche zwischen H = 45 m bis H = 100 m über dem Flughafenbezugspunkt. Die zuständige Luftfahrtbehörde ist in weiteren Verfahren über das Vorhaben zu informieren.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebauliches Konzept

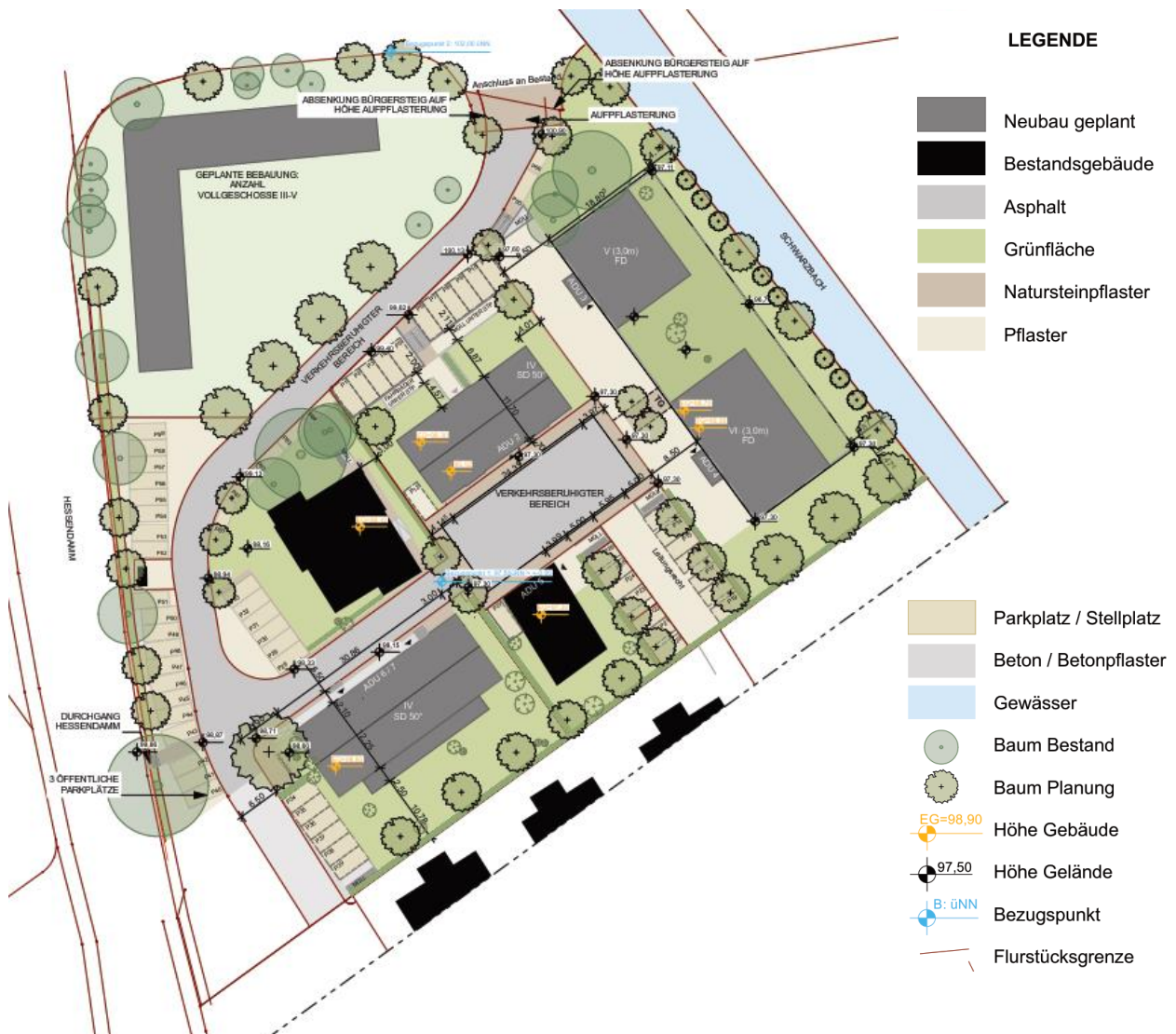


Abbildung 8: Lageplan städtebauliches Konzept, Stand 08.02.2016

Im Bereich der ehemaligen Urbansmühle soll überwiegend ein Wohnquartier entstehen. Im nördlichen Bereich soll ein Mischgebiet und im südlichen Bereich Wohnnutzungen entstehen. Von den historischen Bestandsgebäuden sollen die alte Villa sowie ein altes Mühlengebäude erhalten und saniert werden. Die innerhalb der alten Villa bereits bestehenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen sollen auch weiterhin zulässig sein. In diesem Bereich entlang der Stichstraße ist weiterhin eine dreigeschossige Bebauung im Geschosswohnungsbau mit ausgebauten Dach- bzw. Staffelgeschoss mit Satteldach geplant. Die Höhen der geplanten Bebauung bewegen sich zwischen ca. 11 – 12 m Traufhöhe und ca. 17 – 19 m Firsthöhe.

Zum Schwarzbach soll angelehnt an die ursprünglichen Gebäude der Urbansmühle (Silogebäude und neues Gebäude der Urbansmühle mit bis zu 6 Geschossen) eine etwas höhere Bebauung aus zwei Gebäuden mit 5 bzw. 6 Geschossen und einer maximalen Höhe von ca. 23,8 m über

dem geplanten Wendehammer der Stichstraße erfolgen. Verbunden werden beide Gebäude durch ein aus dem Erdreich ragendes Tiefgaragengeschoss (nach Westen um ca. 1,6 m) und darunter liegendem Kellergeschoss.

Auch im Norden des Plangebietes soll eine Bebauung in höherer Verdichtung erfolgen. Geplant ist eine L-förmige Bebauung entlang des Südrings und des Hessendamms, so dass ein den Straßen abgewandter und abgeschirmter ruhigerer Innenbereich zum Quartier entsteht. Weiterhin können mit dieser Planung die Lärmbelastungen der Gebäude im Wohngebiet weiterhin verringert werden. Eine konkretisierte Planung liegt nicht vor. Die geplante Erdgeschosshöhe der Bebauung soll auf dem Niveau der umlaufenden Verkehrsflächen des Südrings von ca. 102 m üNN liegen. Von der Anton-Hattemer-Straße, die ca. 2 m niedriger liegt, soll das Gelände angeschüttet werden und es ist eine in das Gelände integrierte Tiefgarage geplant.

Über die Anton-Hattemer-Straße wird das Plangebiet an den Südring in das städtische Verkehrsnetz eingebunden. Zur Verkehrsberuhigung ist im Bereich des Anschlusses eine Aufpflasterung der Anton-Hattemer-Straße vorgesehen. Eine direkte Anbindung an den Hessendamm soll nicht erfolgen.

Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt über die bereits bestehende Anton-Hattemer-Straße sowie eine neu zu errichtende Stichstraße. Die Anton-Hattemer-Straße soll im Zuge der Planung zur Erschließung des Quartiers ebenso wie die neu anzulegende Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von ca. 5,5 m zurückgebaut werden. Ein separater Gehweg ist aufgrund der Verkehrsberuhigung im Quartier nicht vorgesehen. Die verbliebenen Flächen des ehemaligen Flurstücks der Anton-Hattemer-Straße werden den Baugrundstücken zugeordnet.

Weiterhin erfolgt ein Anschluss an die Notzufahrt zum Quartier des Bebauungsplans N 88.

Die privaten Stellplätze sollen entweder in Tiefgaragen oder mit Stellplätzen auf den Grundstücken sowie im westlichen Bereich entlang der Schallschutzwand zum Hessendamm untergebracht werden.

Es sind drei öffentliche Stellplätze im südwestlichen Plangebiet vorgesehen.

Zur fußläufigen Vernetzung, insbesondere zum westlich gelegenen Nahversorgungszentrum und den Nahverkehrshaltepunkten, ist eine Fußwegeverbindung zum Hessendamm geplant. Für diese wird ein Durchgang durch die Schallschutzwand zum Hessendamm (mit Schleuse zum Lärmschutz) ausgestaltet werden.

Die Schallschutzwand entlang des Hessendamms soll erhalten bleiben. Um die Wartung und Zugänglichkeit der Lärmschutzwand sicherzustellen, wird diese auf einer öffentlichen Fläche stehen.

Im Plangebiet sind zum Umgang mit dem Hochwasser Geländemodellierungen geplant, so dass sich kein Hochwasserrisiko für die Gebäude in diesem Bereich ergibt und der Retentionsraumverlust ausgeglichen wird (vgl. Kap. 3.4). In die bestehende Böschung zum Schwarzbach erfolgen, außer im Teilbereich, in dem die neue Retentionsmulde ausgestaltet wird, keine baulichen Eingriffe. Hier ist die Eingrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern geplant.

Entlang der Böschung des Hessendamms soll eine Baumreihe ausgebildet werden. Bestehende Bäume in diesem Bereich können integriert werden.

Des Weiteren sollen randliche Eingrünungen des Plangebietes entlang der Erschließungsstraßen durch Baumreihen erfolgen.

4.2 Planungs- und Standortalternativen

Standortalternativen

Da es sich um die Änderung des Bebauungsplans N 87 „An der Urbansmühle“ mit Neuordnung des Bebauungs- und Erschließungskonzeptes handelt, kommen Standortalternativen nicht in Betracht.

Planungsalternativen

Nutzungsalternativen bestehen in der Beibehaltung des Mischgebietes, wie es im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 bereits festgesetzt ist. Da sich die Nachfragesituation zu Wohnnutzungen weiterentwickelt hat, erfolgt mit der 1. Änderung eine Anpassung an die konkretisierten Nachfragebedarfe zu Wohnen. Eine Umwandlung auch des nördlichen Teilbereichs des gesamten Plangebietes in ein Wohngebiet kommt aufgrund der bestehenden Lärmverhältnisse nicht in Betracht.

Eine Planungsalternative in Bezug auf die Verkehrserschließung stellt das Belassen der Ausbaubreite der Anton-Hattemer-Straße dar. Da die Straße jedoch aufgrund der Quartiersgröße, Anzahl der anzuschließenden Grundstücke und beabsichtigter Qualität im Quartier in ihrem Ausbauzustand überdimensioniert ist, wird diese Alternative nicht weiter verfolgt und die Straße als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden.

Planungsalternativen bestanden in der Höhe des geplanten Gebäudes im östlichen Bereich des Plangebietes. Im Laufe des Verfahrens wurde eine Reduzierung der Geschossigkeit von VII zulässigen Vollgeschossen auf VI Vollgeschosse zur Reduzierung der Höhenwirkung und Einbindung in das Stadtbild vorgenommen.

Es wurden verschiedene Planungsalternativen zum Umgang mit dem Überschwemmungsgebiet sowie Hochwasserrisiko geprüft. Es wurde eine Baukonzeption gewählt, die nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes zu liegen kommt. Weiterhin wurde mit den geplanten Geländemodellierungen und dem Retentionsraumausgleich zum Schwarzbach eine Variante gewählt, bei der nur geringe Eingriffe in die Böschung des Schwarzbaches erfolgen. Der Retentionsraumverlust fällt dabei durch weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländes östlich der geplanten Tiefgarage möglichst gering aus.

5 Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Süden des Plangebietes wird aufgrund der geänderten Entwicklungsvorstellungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dieses ergänzt die

südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen und wird unter Berücksichtigung der Planungsziele und den örtlichen Gegebenheiten modifiziert. Die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie insbesondere aufgrund ihres Flächenbedarfs und des Verkehrsaufkommens sowie ihren Störwirkungen dem Gebietscharakter der geplanten Nutzungen und den Entwicklungszielen entgegenstehen.

Im WA 1 werden die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Büronutzungen als allgemein zulässig festgesetzt. Dies sichert die bestehenden Büro- und Dienstleistungsnutzungen, die mit den Entwicklungsvorstellungen und dem Gebietscharakter des geplanten Wohngebietes vereinbar sind und auch weiterhin erhalten werden sollen.

5.1.2 Mischgebiet

Die Festsetzung eines Mischgebietes entspricht inhaltlich den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 87 und ermöglicht die geplante gemischte Nutzung im Norden des Plangebietes. Gemäß den ursprünglichen Festsetzungen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Diese würden insbesondere aufgrund ihres Verkehrsaufkommens sowie aufgrund ihrer Störwirkungen mit der unmittelbaren Nachbarschaft zu den geplanten Wohnnutzungen im Quartier, den Entwicklungszielen des Bebauungsplans entgegenstehen. Aus diesem Grund sind auch Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen, insb. Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke werden über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Insgesamt wird ein etwas über die Obergrenzen der BauNVO hinausgehendes Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, da es ein wesentliches städtebauliches Ziel ist, die Liegenschaft einer Nachnutzung zuzuführen und sie in das bestehende städtebauliche Umfeld zu integrieren sowie die Wohnraumbedarfe zu decken. Unter folgenden Aspekten wird das Maß der baulichen Nutzungen hinsichtlich der hohen baulichen Verdichtung gewählt:

- Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Innenentwicklung vor Außenentwicklung mit Nachverdichtung von innerstädtischen Flächen.
- Die geplante Entwicklung deckt zum einen den anhaltenden Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Hattersheim und dem Rhein-Main-Gebiet. Sie findet zum anderen im räumlichen Zusammenhang der derzeitigen Entwicklungsschwerpunkte in Hattersheim mit räumlicher Konzentration in der Nähe zum öffentlichen Personennahverkehr (S-Bahnhaltepunkt) und zu Nahversorgungseinrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur westlich des Hessendamms statt. Insofern trägt die Verdichtung hier einer Konzentration von Wohn- und Arbeitsstätten an Knotenpunkten des öffentlichen Personennahverkehrs bei.

- Berücksichtigung der Ziele der Regionalplanung mit Orientierung der Wohnsiedlungsentwicklung an den Achsen des ÖPNV und einer den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepassten hohen baulichen Dichte.
- Nachteilige Auswirkungen auf die angrenzend geplante Bebauung sowie die bestehende Bebauung im Umfeld ergeben sich nicht. Die nach der hessischen Bauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen sind weiterhin uneingeschränkt nachzuweisen, so dass ein ausreichender Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden gegeben sein wird. Dieser Abstand trägt den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen Rechnung. Ebenso wird dies durch die Nähe zum östlich angrenzenden Schwarzbach und Grünzug gewährleistet.
- Das städtebauliche Konzept mit weiterhin ausreichend Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden sowie der südlich angrenzenden Bebauung wird durch die festgesetzten Verkehrsflächen sowie die Baugrenzen gesichert, so dass ein ausreichender Sozialabstand der Nutzungen untereinander gewahrt wird.
- Das geplante Baukonzept ermöglicht die Belichtung und Besonnung der Wohnungen von mehreren Seiten.
- Es entstehen keine Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Verkehrsknotenpunkte sowie keine Auswirkungen auf andere Gebiete aufgrund von Durchgangsverkehr. Weiterhin können gemäß Stellplatzkonzept die für die Bebauung erforderlichen Stellplätze auf den Grundstücken in Tiefgaragen oder Stellplätzen untergebracht werden. Insofern sind nachteilige Auswirkungen auf den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten.
- Weiterhin wird eine gute Wohnqualität im Quartier trotz der hohen Verdichtung gewährleistet und wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten:
 - durch die Nähe zum Schwarzbach und der angrenzenden Freiräume.
 - Reduzierung der Verkehrsflächen und Aufnahme von Begrünungsfestsetzungen mit Mindesteingrünung der Grundstücksfreiflächen sowie Anpflanzungsfestsetzungen.
 - Anteilige Dachbegrünung sowie anteilige Dachbegrünung der Tiefgaragenflächen und damit auch Schaffung von oberirdischen „Grünräumen“, die entsprechende Klima- und Freiraumfunktionen erfüllen.
 - Gewährleistung des schonenden Umgangs mit Niederschlagswasser durch Rückhaltung und Einleitung in den Schwarzbach sowie ergänzende Maßnahmen durch versickerungsfähige Flächenbefestigungen und anteilige Dachbegrünung. Dadurch erfolgt eine Reduzierung der geplanten abflusswirksamen Flächen gegenüber dem derzeitigen Bestand (vgl. Kap. 6.5).

5.2.1 Grundflächenzahl

Im Mischgebiet wird die Grundflächenzahl von 0,6 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 übernommen. Die geplante Entwicklung ist innerhalb dieser Festsetzung realisierbar.

Für die allgemeinen Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, innerhalb der die geplante Entwicklung realisierbar ist. Zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze und sonstiger versiegelter Flächen (z.B. Hauszugänge) wird eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 erforderlich. Mit der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit wird keine höhere Versiegelung betreffend die GRZ ermöglicht, als sie bereits mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 innerhalb der Mischgebiete zulässig war.

Weiterhin wird durch die grünordnerischen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke sowie zur Begrünung der nicht durch Gebäude und befestigte Wege überbauten Teile von Tiefgaragen die Überschreitung teilweise ausgeglichen.

5.2.2 Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird die GFZ orientiert an dem städtebaulichen Konzept in Verbindung mit der Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzungen der GFZ ermöglichen die Umsetzung der mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Geschossflächen.

Für das Mischgebiet MI wird eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Diese gewährleistet die Umsetzung einer möglichen 3-5-geschossigen Bebauung.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2.1-2.3 sowie WA 4 wird die Geschossflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Diese gewährleistet eine geplante Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird ebenso eine GFZ von 1,4 festgesetzt, um die mit dem Konzept verfolgten Entwicklungsabsichten mit einer V- bzw. VI-geschossigen Bebauung umsetzen zu können.

Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 werden die Geschossflächenzahlen im Plangebiet erhöht und dadurch die Obergrenzen der BauNVO überschritten.

Die Überschreitung der Obergrenze um 0,2 in den allgemeinen Wohngebieten und 0,4 im Mischgebiet ist aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich und wird durch die oben genannten Umstände ausgeglichen:

- Mit der Überschreitung der Obergrenzen kann das städtebauliche Konzept verwirklicht werden.
 - Im Mischgebiet dient dies der Umsetzung der zwingend festgesetzten 3-5-geschossigen Bebauung mit entsprechenden Ausnutzungsmöglichkeiten des Grundstücks aufgrund der Geschossigkeiten, u.a. auch zur Abschirmung der dahinterliegenden Wohnbebauung und Schaffung lärmabgewandter Innenbereiche.
 - Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 kann durch die Überschreitung eine an die ursprüngliche städtebauliche Situation mit dem 6-geschossigen Mühlengebäude (ca. 22 m hoch) und dem Silo (ca. 25 m hoch) angelehnte Bebauung umgesetzt werden, die das ehemalige städtebauliche Erscheinungsbild aufgreift. Hierzu soll eine 5- bzw. 6-geschossige Bebauung (geplante Höhen ca. 20 m und ca. 23,8 m) ausgebildet werden, deren Umsetzung die entsprechenden

Geschossflächenzahlen erforderlich werden lassen. Durch die Baugrenzen und die festgesetzte GRZ werden dahingehend Steuerungsmöglichkeiten getroffen, dass ein ausreichender Abstand der Gebäude untereinander gewahrt bleibt und eine höhere Geschossigkeit nur unter reduzierter Ausnutzung der GRZ erfolgen kann.

- Für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes im WA 2.2 wird die festgesetzte GFZ erforderlich. Damit wird der Ausbau der bestehenden dreigeschossigen Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss ermöglicht. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass das oberste Geschoss ein Vollgeschoss wird. Ebenso ist die Sanierung und der Erhalt der Villa im allgemeinen Wohngebiet WA 1 beabsichtigt. Die bestehenden Geschosse sollen beibehalten werden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass das oberste Geschoss ein Vollgeschoss wird. Aufgrund der Sanierung werden somit gegebenenfalls höhere Geschossflächen erforderlich. Städtebauliche Auswirkungen auf die angrenzende Bebauung werden durch eine am Bestand orientierte Höhenfestsetzung gering gehalten.
- Für die Neuerrichtung der an die Bestandsgebäude angrenzenden Gebäude wird ebenfalls eine entsprechende Überschreitungsmöglichkeit aufgenommen. Somit kann die geplante Bebauung entsprechenden Ausnutzungsmöglichkeiten ähnlich der zu erhaltenden Bestandsgebäude zugeführt werden. Weiterhin wird eine in ihrem Erscheinungsbild ähnliche Bebauung zur Erzeugung der ehemaligen Hofsituation ermöglicht.

5.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Im Mischgebiet wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit mindestens 3 und höchsten 5 Vollgeschosse in Kombination mit der Höhenfestsetzung festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht weitestgehend der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 87 und berücksichtigt, mit der geänderten Höhenfestsetzung auf 16,5 m, eine Änderung der derzeit üblichen Geschosshöhen.

Im Wohngebiet WA 3 wird differenziert die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit 5 bzw. 6 Vollgeschossen sowie mit 20,5 m und ca. 23,8 m über dem unteren Bezugspunkt die entsprechenden Höhen zur Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes festgesetzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 waren angelehnt an den Bestand des Silogebäudes und des neuen Mühlengebäudes 4 bzw. 6 Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss ohne eine entsprechende Höhenbegrenzung festgesetzt. Somit ergeben sich hier mit dem Staffelgeschoss wahrnehmbar 5 bzw. 7 Geschosse. Mit der neuen Festsetzung von 5 bzw. 6 Vollgeschossen in Kombination mit der festgesetzten Höhenbegrenzung ergeben sich insofern keine zusätzlichen städtebaulich relevanten Änderungen. Weiterhin besaßen die Mühlengebäude mit ca. 25 m des Silogebäudes und ca. 22 m des neuen Mühlengebäudes entsprechend ähnliche Höhen, die im Stadtbild wieder aufgegriffen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2.2 ist es städtebauliches Ziel die Bestandsgebäude zu erhalten und zu sanieren. Zum Erhalt der Gebäude sowie der geplanten

Sanierungsmaßnahmen werden die Festsetzungen zur Geschossigkeit entsprechend dem Bestand unter Berücksichtigung des Dachgeschossausbaus getroffen. Es werden jeweils vier Vollgeschosse festgesetzt, um sicherzustellen, dass der geplante Dachgeschossausbau der beiden Bestandsgebäude ermöglicht werden kann. Diese Festsetzung wird getroffen, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch den Dachgeschossausbau ein Vollgeschoss entsteht. In Verbindung mit der am Bestand orientierten festgesetzten Trauf- und Firsthöhe wird eine Mindestqualität des städtebaulichen Erscheinungsbildes gewährleistet. Die Höhenfestsetzungen mit einer Traufhöhe von 12 m und einer Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen von 17 m orientieren sich am baulichen Bestand unter Berücksichtigung eines Gestaltungsspielraums. In WA 1 besitzt der Bestand bezogen auf den unteren Bezugspunkt B 2 eine Traufhöhe von ca. 11,2 m und eine Firsthöhe von ca. 16,2 m. In WA 2.2 besitzt der bauliche Bestand eine Traufhöhe von ca. 10 m und eine Firsthöhe von ca. 14,8 m, wobei die „Turmspitze“ eine Firsthöhe von ca. 18,0 m besitzt.

Die Festsetzungen in den übrigen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.3 werden orientiert an dem bestehenden alten Mühlengebäude (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) mit vier Vollgeschossen getroffen. In Verbindung mit der Festsetzung zur Trauf- und Firsthöhe wird das Erscheinungsbild der Gebäude in Bezug auf die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse zuzüglich eines oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässigen Staffelgeschosses begrenzt und orientiert sich an den Festsetzungen zu den umliegenden allgemeinen Wohngebieten angrenzend an das Plangebiet.

Weiterhin werden mit dem Bebauungsplan differenzierte Überschreitungsmöglichkeiten für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen, z.B. Schornsteine, Abluftrohre, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten, Absturzsicherungen und Anlagen für die Nutzung von Solarenergie festgesetzt und auf das jeweils erforderliche Maß begrenzt.

5.2.4 Höhenlage

Nach dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kap. 4) handelt es sich bei der geplanten Tiefgarage im Mischgebiet um eine teilweise in das Gelände integrierte Tiefgarage. Da durch die Tiefgarage keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und das Gelände dem Niveau der Straße am Südring angepasst werden soll, wird die Geländeoberfläche für das Mischgebiet MI entsprechend der Höhenlage des Südringes festgesetzt. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist das Gelände niveaugleich an die umgebenden Erschließungsstraßen anzuschließen

Aus den getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB ergibt sich auch die Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 5 HBO.

5.3 Regelungen zu Garagengeschossen

Nach dem städtebaulichen Konzept handelt es sich bei der geplanten Tiefgarage im Mischgebiet um ein im Wesentlichen in das Gelände integriertes Geschoss als Tiefgarage, dass nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden soll. Im WA 3 handelt es sich um ein bis zu maximal 1,60 m über den Bezugspunkt innerhalb der Stichstraße herausschauendes Garagengeschoss. Mit der Möglichkeit einer über das Gelände herausragenden Tiefgarage im WA 3 ergibt sich, eine positive

Auswirkung auf das städtebauliche Erscheinungsbild und Wohnumfeld im Quartier. Die Tiefgaragenrampe und Zufahrt in die Tiefgarage kann „verkürzt“ werden bzw. wird auf das Grundstück geschoben und muss nicht, wie bei einer in das Gelände integrierten Tiefgarage, bereits im Bereich der nun ermöglichten „Hofsituation“ der Stichstraße erfolgen.

Da durch die Geschossflächen der jeweiligen Garagengeschosse keine zusätzlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind, die erforderlichen Stellplätze der geplanten Bebauung darin untergebracht werden können und nicht in jedem Fall ausgeschlossen werden kann, dass ein Garagengeschoss i.S.v. § 20 BauNVO nicht zweifelsfrei als Geschoss unterhalb der Geländeoberfläche, sondern als Vollgeschoss anzusehen ist, werden vorsorglich Sonderregelungen für Garagengeschosse gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Für das Mischgebiet werden orientiert an den überbaubaren Grundstücksflächen des N 87 die Baugrenzen festgesetzt. Zur Anton-Hattermer-Straße erfolgt die Festsetzung im Mischgebiet im Abstand von 5 m, um die geplanten Anpflanzungsfestsetzungen zur Ausbildung einer Baumreihe umsetzen zu können. Ebenso erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand zum Südring sowie zum Hessendamm, der die erforderlichen Anpflanzungen von Baumreihen sowie die Geländemodellierungen und Höhenangleichungen an die umgebenden Erschließungsstraßen ermöglicht.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten erfolgt differenziert, um die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes zu sichern. Es wird ein gewisser Gestaltungsspielraum festgesetzt, um Änderungen in der konkreten Lage der Gebäude und Ausgestaltung der Fassaden sowie ggf. zur Unterbringung von Balkonen zu ermöglichen. Insofern wird die Festsetzung zu differenzierten Überschreitungen der Baulinien und Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 87 nicht übernommen.

5.5 Bauweise

Entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 und des städtebaulichen Konzeptes wird im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 im Mischgebiet MI 4 festgesetzten Hausgruppen werden durch die offene Bauweise aufgrund des geänderten Bebauungskonzeptes mit der Zulässigkeit auch von Einzelgebäuden und Doppelhäusern ergänzt.

5.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit Festsetzung eines prozentualen Anteils von Wohnungen je 100 m² Baugrundstück in den jeweiligen Baugebieten kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans der obere Dichtewert gemäß Ziel Z 3.4.1-9 des RPS/RegFNP 2010 eingehalten werden (s. Kap. 3.1).

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 11.045 m². Somit wären nach dem Ziel des RegFNP im Plangebiet max. 66 Wohneinheiten zulässig.

Tabelle 3: Herleitung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Bezeichnung	Max. zulässige Geschossfläche gem. Festsetzungen des Bebauungsplans (ca. m²)	zulässige WE im Baugebiet ohne Einschränkung unter Annahme von 100 m² Bruttowohnfläche je WE und 70% Wohnanteil im MI	Faktor WE / 100 m² Baugrundstück	Kontrollrechnung Anzahl WE / ha
MI 1	4.175	29,2	0,44	18,4
WA 1	1.313	13,1	0,16	2,1
WA 2.1	1.220	12,2	0,66	8,0
WA 3	3802	38,0	0,58	22,1
WA 2.2	689	6,9	0,44	3,0
WA 2.3	1.679	16,8	0,78	13,1
Summe (ca.)		116		66

5.7 Flächen für Nebenanlagen

Entgegen den dezidierten Festsetzungen zu Flächen für Nebenanlagen im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 werden keine dezidierten Festsetzungen diesbezüglich aufgenommen. Ein so weitgehender städtebaulicher Regelungsbedarf für diese Anlagen wird nicht gesehen. Somit sind diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein.

Es wird jedoch eine Regelung für Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen aufgenommen, um sicherzustellen, dass innerhalb der Baugebiete in den nicht überbauten Bereichen ein Erdanschluss und damit ausreichende Möglichkeiten zur Durchgrünung und Unterbringung der erforderlichen Mindesteingrünung des Gebietes umgesetzt werden kann.

5.8 Verkehrsflächen

Die Anton-Hattemer-Straße wird weiterhin zur Erschließung des Quartiers als öffentliche Verkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Da die bestehende Ausbaubreite und Funktion der Straße zur Erschließung des Quartiers überdimensioniert ist, wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 festgesetzte Straßenverkehrsfläche verkleinert und eine Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt.

Weiterhin ist nach dem städtebaulichen Konzept zur Erschließung des Gebietes eine Stichstraße vorgesehen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

5.9 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zur fußläufigen Anbindung des Quartiers an den Hessendamm wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 entlang des nördlichen Mischgebietes verlaufende Fußweg wird somit nicht mehr erforderlich.

Zur Vorhaltung öffentlicher Stellplätze im Plangebiet wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliches Parken“ festgesetzt.

Weiterhin wird, für die im städtebaulichen Konzept entlang der Anton-Hattermer-Straße geplanten privaten Stellplätze, eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „privates Parken“ aufgenommen. In dieser werden die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze im Plangebiet gebündelt untergebracht und auf den entsprechenden Baugrundstücken können weiterhin ausreichende Freiflächen auch in Bezug auf die Wohnqualität vorgehalten werden. Um die Auswirkungen auf das Straßenbild durch eine Vielzahl unterschiedlicher Nebenanlagen oder eine Aneinanderreihung von Garagen zu begrenzen, werden überdachte Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Zur Sicherung der bestehenden Lärmschutzwand und deren Zugänglichkeit wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Lärmschutzwand festgesetzt.

5.10 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Sicherung der bestehenden Elektroschaltkästen und Sicherstellung des Anschlusses und der Zugänglichkeit dieser an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird eine entsprechende Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität, entsprechend der in der Örtlichkeit vorgefundenen Lage der Schaltkästen, festgesetzt.

5.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Plangebiet ergeben sich durch die umliegenden Erschließungsstraßen sowie die nördlich liegende Schienenverkehrsstrecke Lärmeinwirkungen auf die geplanten Nutzungen. Zum Schutz des Mischgebietes sowie der allgemeinen Wohngebiete werden im Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen (Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile) festgesetzt. Anforderungen der Art und des Umfangs ergeben sich aus den Ergebnissen des Lärmschutzgutachtens (vgl. Kap. 6.4). Dementsprechend werden für das Mischgebiet der Lärmpegelbereich V und für die allgemeinen Wohngebiete der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße erforderlich sind, können Ausnahmen zugelassen werden. Dies wird insbesondere deshalb festgesetzt, da durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen in den Fassadenbereichen keine geschossweise Differenzierung erfolgt. Zum anderen können durch Abschirmungen der Gebäude andere Anforderungen erforderlich werden.

Über die Anforderungen der Schalldämmmaße der Außenbauteile hinaus, werden für das Mischgebiet weitergehende Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Lärmimmissionen sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) nur an den lärmabgewandten Fassadenseiten

(abgewandt zu den Straßen Südring und Hessendamm) zulässig. Weiterhin wird festgesetzt, dass in jeder Wohnung mindestens ein Aufenthaltsraum zur lärmabgewandten Fassadenseite zu errichten ist, um eine Mindestwohnqualität zu gewährleisten.

Die bestehende Lärmschutzwand entlang des Hessendamms wird auch weiterhin zum Schutz vor Lärmimmissionen festgesetzt.

5.12 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzungen eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes innerhalb der Verkehrsflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 sind aufgrund der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen nicht mehr erforderlich. Entsprechende Festsetzungen zur Leitungsführung auf privaten Grundstücken sind aufgrund der geänderten Konzeption auf dem privaten Baugebieten aufgenommen. Dementsprechend wurde auch die Sicherstellung der Zugänglichkeit des Schwarzbachs angepasst.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 wird ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger aufgenommen, um die erforderlichen Leitungen in diesem Bereich zu führen und ggf. notwendige Reparaturen sicherstellen zu können.

Innerhalb des mit einem Gehrecht festgesetzten Bereichs im WA 3 ist die Zugänglichkeit zum Schwarzbach über eine Breite von 3,0 m für die zur Erhaltungspflicht verantwortlichen Stellen festgesetzt. Da derzeit die Ausgestaltung und genaue Lage des Streifens von 3,0 m noch nicht feststeht, wird ein größerer Bereich vorgesehen, in dem das Gehrecht von 3,0 m Breite liegen kann.

5.13 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzung zur Außenbeleuchtung im öffentlichen Straßenraum dient der Berücksichtigung des Arten- und Biotopschutzes, vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten.

Die Festsetzung zu den zulässigen Materialien bei Dachdeckungen dient der Vermeidung der Eintragung von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser.

5.13.1 Versickerungsfähige Befestigung von Stellplätzen

Mit der Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen usw. auf den privaten Flächen werden die Abflussmengen des anfallenden Niederschlagswassers und damit die Belastungen des bestehenden Kanalnetzes bzw. auch der Einleitungen in den Schwarzbach als Vorfluter reduziert.

5.13.2 Dachbegrünung

Mit der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern sowie zur Begrünung der Tiefgaragendächer, soweit diese nicht überbaut oder für Nebenanlagen genutzt sind, werden einerseits die Auswirkungen der zulässigen Versiegelung auf die Abflussmengen des Niederschlagswassers sowie die Auswirkungen auf das Klima reduziert und andererseits eine Mindesteingrünung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt. Für die Begrünung wird zur

Qualitätssicherung und Dauerhaftigkeit der Begrünung eine Mindeststärke des Substrates/der Erdüberdeckung festgesetzt.

Sofern es sich nicht um die Dachbegrünung von unterirdischen Geschossen oder Tiefgaragen handelt, ist die Dachbegrünung nur auf den Dachflächen der obersten Geschosse herzustellen.

5.14 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Insgesamt wird durch die Festsetzungen zu Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen den Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung entgegenwirkt und eine Durchgrünung des Quartiers gewährleistet. Ortsbildprägende Gehölzbestände sollen dabei, soweit möglich, erhalten werden.

5.14.1 Erhalt/Anpflanzung von Bäumen

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan N 87 festgesetzten Einzelbaumstandorte werden nicht übernommen, um eine gewisse Flexibilität der Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zu erhalten. Die straßenbegleitenden Baumreihen werden durch entsprechende Festsetzungen mit der Änderung des Bebauungsplans weiterhin gewährleistet.

Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern dienen insgesamt dem Erhalt bestehender randlicher Eingrünungen des Plangebietes und der Schaffung eines durchgrünten Wohngebietes. Weiterhin wird bestandsprägender Baumbestand insofern erhalten, dass er auf die Begrünungsmaßnahmen angerechnet werden kann. Die Festsetzungen wirken sich zudem positiv auf die Belange von Natur und Landschaft aus.

Im Bereich vorhandener oder geplanter unterirdischer Leitungstrassen sollten zum Schutz vor Leitungsschäden entsprechende Sicherungsmaßnahmen, z.B. Verwendung nur flachwurzelter Gehölze, Wurzelschutzfolien, usw., getroffen werden.

Für die Gestaltung von Stellplatzanlagen mittels Begrünung gelten die Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main.

5.14.2 Mindestbegrünung der privaten Freiflächen

Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 87 mit privaten Grünflächen wird durch eine Festsetzung zur Begrünung der durch die GRZ nicht ausgenutzten Grundstücksfreiflächen (mindestens 20 % des Baugrundstückes) ersetzt. Damit wird weiterhin eine entsprechende Begrünung der Grundstücksfreiflächen sichergestellt. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes wird dahingehend korrigiert, dass diese Flächen als Flächen des Baugrundstücks bei der GRZ-Berechnung angerechnet werden können. Um eine ausreichende Mindestqualität der Eingrünung sicherzustellen, ist je angefangene 300 m² des Grundstücks ein Einzelbaum anzupflanzen bzw. zu erhalten.

5.15 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzung zur Dachform stellt in den Bereichen mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern sicher, dass für eine Dachbegrünung geeignete Dachformen verwirklicht werden. In den Bereichen mit Satteldach wird eine der ursprünglichen Bebauung im Bestand angepasste Dachform festgesetzt. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 wird dahingehend um Satteldächer ergänzt und bei der Dachneigung von Flachdächern angepasst.

Die Begrenzung der maximalen Höhe von Einfriedungen stellt sicher, dass die Aufenthaltsqualität und der offene Charakter der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere im Bereich der Stichstraße, gewährleistet bleiben und nicht durch zu hohe Einfriedungen in der Wahrnehmung als Aufenthaltsbereiche beschränkt werden. Zudem wird der sozialen Kontrolle im Straßenraum sowie den Sicherheitsbedürfnissen der Eigentümer Rechnung getragen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87 werden der Zielsetzung entsprechend angepasst.

Durch die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden ebenfalls stadtgestalterisch nicht gewollte Auswirkungen vermieden, die z.B. durch eine Vielzahl unterschiedlicher Werbeanlagen entstehen können. Es sind daher nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung als Eigenwerbung für ansässige Einrichtungen und Betriebe zulässig.

Weiterhin müssen die an Gebäuden angebrachten Werbeanlagen und Firmenaufschriften vollflächig an der Fassade untergebracht werden. Die Werbeanlagen dürfen um ihre Konstruktionsstärke (z.B. Stärke der Leuchtschrift) aus der Fassade hervortreten. Werbeanlagen und Firmenaufschriften auf Dachflächen oder am Dachrand, Skybeamer, Billboards oder sonstige Werbung mit bewegtem, laufendem, blendendem oder blinkendem Licht, Bildern usw. sowie Fahnenmasten sind nicht zulässig, um insbesondere Ablenkungswirkungen für Verkehrsteilnehmer auf dem Hessendamm und Südring sowie die angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden.

Die Gestaltung der Stellflächen für Müll- und Abfallbehälter dient der optischen Abschirmung der Müllsammelplätze vom Straßenraum und dem Grundstücksbereich. Die Dachbegrünung eingehauster Müll- und Abfallbehälter wirkt sich positiv auf das Klima aus und bindet die Standorte optisch in das Umfeld ein.

Mit Ausschluss oberirdisch geführter Niederspannungsfreileitungen soll die beabsichtigte gestalterische Qualität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes gesichert werden.

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Beeinträchtigungen, insbesondere des Straßen- und Ortsbildes, vermieden. Weitergehende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans N 87, z.B. zur Gestaltung von Neubauten mit Lochfassaden, Sockel, Fenster, Farbgestaltung usw. werden nicht übernommen, da sie städtebaulich nicht für erforderlich gehalten werden und ein Gestaltungsspielraum gewährleistet bleiben soll.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die bereits bestehenden Planungen an das neue Bebauungs- und Erschließungskonzept angepasst. Es entstehen keine städtebaulichen

Auswirkungen, die wesentlich über das ursprüngliche Konzept hinausgehen. Weiterhin wird mit den Festsetzungen eine an das ursprüngliche städtebauliche Erscheinungsbild angelehnte „Hofsituation“ durch die Stichstraße sowie die östlich im Plangebiet angelehnte Geschossigkeit an das alte Silogebäude und Mühlengebäude aufgegriffen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird zudem die Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders der Nutzungen und des Verkehrs gewährleistet. Weiterhin wird dem Bedarf nach Wohnraum in Hattersheim Rechnung getragen. Durch die überwiegende Nachnutzung disponibler Flächen im Siedlungsgefüge kann zudem der Flächenneuanspruchnahme insbesondere im Außenbereich entgegengewirkt werden.

6.2 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Eingriffe durch eine zukünftige Bebauung entsprechend dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war. Unabhängig davon erfolgt eine qualitative Beschreibung und Bewertung der derzeitigen Strukturen im Plangebiet.

Die durch die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung bedingte Revitalisierung von Flächen vermindert die Inanspruchnahme neuer Flächen, insbesondere im Außenbereich, und leistet damit einen Beitrag zum Schutz von Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer Lage in Hattersheim. Derzeit wird es im Norden als Parkplatz genutzt. Dieser ist asphaltiert und wird durch einen Gehölzstreifen entlang des Südrings und Hessendamms sowie der Anton-Hattermer-Straße eingegrünt.

Weiterhin befindet sich entlang der westlichen Grenze des Plangebietes eine Baumreihe hinter der Schallschutzwand, die den Straßenverlauf des Hessendamms begleitet und diesen mitprägt.

Entlang der durch das Plangebiet verlaufenden Anton-Hattermer-Straße befinden sich im Randbereich der Grundstücke Baum- und Gehölzstreifen.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Brachflächen und drei Bestandsgebäude der ehemaligen Urbansmühle, die teilweise durch gewerbliche Nutzungen genutzt werden. Die Villa ist durch umgebende Grün- und Gehölzflächen eingegrünt.

Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes zum Schwarzbach gibt es derzeit keine uferbegleitende Vegetation.

Aufgrund der typischen Siedlungsnutzung und Vegetation kann in Bezug auf die Artenvielfalt, die Besonderheiten an Arten sowie die Empfindlichkeit an Beeinträchtigungen nur eine geringe Bedeutung des Plangebietes festgestellt werden.

Der Boden im Bereich der bestehenden Bebauung und der Brachflächen ist in seinen Funktionen durch die vorangegangenen Befestigungen und Versiegelungen sowie den Abbrucharbeiten, Verdichtung und den Ablagerungen von Schutt stark gestört. Die Erfüllung oder teilweise Erfüllung der Bodenfunktionen ist nur noch auf untergeordneten Teilflächen mit offenem Bodenanschluss vorzufinden.

In der Summe kann das gesamte Plangebiet durch die ehemaligen und teils bestehenden Nutzungen als erheblich vorbelastet eingestuft werden.

Im Vergleich zum Ist-Zustand ergeben sich mit der Planung teilweise Verluste der bisher vorhandenen Vegetations- und Gehölzstrukturen im Plangebiet. Dem stehen positiv die Begrünungsfestsetzungen des Bebauungsplans mit Dachbegrünung bei Flachdächern von mindestens 70 %, Neuanpflanzung von Bäumen und teilweise wasserdurchlässige Ausführungen von Befestigungen sowie die Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken mit gedrosselter Einleitung in den Schwarzbach und die Pflanzgebote gegenüber.

Durch die bestehenden Erschließungsstraßen, ehemalige Bebauung, Zuwegungen, den Parkplatz im Norden usw. sind Teilflächen bereits versiegelt. Die Gesamtversiegelung innerhalb des Plangebietes durch öffentliche Straßen, private Erschließungen, Stellplätze, bauliche Anlagen usw. beträgt im Bestand ca. 7.225 m² (ca. 65 %).

Entsprechend des Zulässigkeitsmaßstabes des rechtskräftigen Bebauungsplanes N 87 „An der Urbansmühle“ sind Eingriffe im Plangebiet planungsrechtlich bereits zulässig. Der rechtskräftige Bebauungsplan N 87 setzt eine Grundflächenzahl von 0,6 im Plangebiet fest. Ferner dürfen weitere 20 % der Grundstücksfreiflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplan N 87 wird der Zulässigkeitsmaßstab in Bezug auf die GRZ nicht wesentlich verändert. Es ist weiterhin eine GRZ von 0,6 im Mischgebiet festgesetzt. Ferner dürfen weitere 20 % der Grundstücksfreiflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen versiegelt werden. Dahingegen wird der Zulässigkeitsmaßstab in den allgemeinen Wohngebieten auf eine GRZ von 0,4 begrenzt, jedoch Überschreitungsmöglichkeiten für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 aufgenommen, die theoretisch dem bisherigen Zulässigkeitsmaßstab im Mischgebiet entsprechen. Hierdurch ergibt sich eine zulässige Gesamtversiegelung auf den Baugrundstücken von ca. 7.050 m². Zusätzlich ist die Versiegelung der Verkehrsflächen, Fußwege und Versorgungsflächen hinzuzurechnen. Diese umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.220 m².

Durch die Planung ergibt sich eine mögliche Gesamtversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen, öffentliche Straßen, Stellplatzfläche, usw. von ca. 9.270 m² (ca. 84 %). Damit ergibt sich gegenüber dem Bestand eine Erhöhung der Versiegelung nach der Planung um ca. 20 %. Somit kann eine höhere Wohndichte aufgrund der direkten Nähe und Anschluss an die S-Bahnstation erfolgen. Mit den Freiraumqualitäten durch die Lage am Schwarzbach und dem angrenzenden Grünzug östlich des Plangebietes sowie durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes wird jedoch weiterhin eine gute Wohnqualität in dem Quartier bestehen. So werden insbesondere mit den Baumpflanzungen, der Dachbegrünung und der geplanten Rückhaltung und Einleitung von Niederschlagswasser in den Schwarzbach auch weiterhin wichtige Klima- und Freiraumfunktionen sowie die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf gewährleistet und ein funktionaler Ausgleich für die geplante Versiegelung geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits als vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes N 87 „An der Urbansmühle“ zulässig gelten. Jedoch werden zur Minimierung der Eingriffe verschiedene Maßnahmen vorgesehen: Beschränkung der Versiegelung und der Gebäudekubatur auf das erforderliche Maß durch Festsetzungen zu Baugrenzen und der Höhe

baulicher Anlagen, Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung, Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Festsetzungen zur Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie versickerungsfähiger Flächenbefestigungen. Weiterhin werden Hinweise zum Umgang mit dem Boden aufgenommen.

6.2.1 Artenschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine relevanten Änderungen in Bezug auf den Artenschutz gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung⁸ durchgeführt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BauGB ausgelöst werden, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Eine Überprüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände vor Baubeginn bzw. vor baulichen Veränderungen, z.B. durch Entfernen von Gehölzen oder Änderungen an Gebäuden, wird empfohlen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Sträuchern in einem Zeitfenster außerhalb der Brutzeit ab dem 1. Oktober bis 28. (29.) Februar (vgl. § 39 Abs. 5 BNatSchG) vorzunehmen ist. Beim Abriss von Gebäuden ist im Vorfeld der Maßnahme zu prüfen, ob in dem Gebäude artenschutzrelevante Arten oder eine geschützte Lebensstätte vorhanden sind.

Der im Plangebiet vorkommende Gartenschläfer ist rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen umzusiedeln. Entsprechende Maßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

6.3.1 Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Anton-Hattermer-Straße in das innerstädtische Verkehrssystem an den Südring eingebunden. Eine Anbindung an den Hessendamm besteht nicht und ist nicht vorgesehen.

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Anton-Hattermer-Straße, die zu einem verkehrsberuhigten Bereich umgebaut und in ihrer Dimensionierung und den Erschließungsanforderungen an das Quartier verkleinert wird sowie über eine Stichstraße. Straßenbegleitende Gehwege sind aufgrund der Ausbildung als verkehrsberuhigter Bereich als Mischverkehrsfläche nicht vorgesehen. Die neu zu errichtende Stichstraße mit Wendehammer ist als verkehrsberuhigter Bereich geplant, wobei der Wendehammer zugleich als Aufenthaltsbereich dient. Die Straßenquerschnitte werden 5,5 m betragen.

Bei der bestehenden Notzufahrt zum Quartier des Bebauungsplanes N 88 handelt es sich um eine Zufahrt, die im „Normalfall“ geschlossen ist, womit Durchgangsverkehre verhindert werden. Diese steht dem Fuß- und Radverkehr zur Verfügung.

⁸ Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie (September 2016): Artenschutzprüfung, Butzbach.

6.3.2 Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen im Plangebiet

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens N 87 wurde eine Verkehrsuntersuchung⁹ zur Überprüfung und Aktualisierung der für die schalltechnische Untersuchung zugrunde liegenden Verkehrsdaten durchgeführt.

Anhand der geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden im Verkehrsgutachten die zu erwartenden Verkehrsmengen unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes abgeschätzt. Die Abschätzung erfolgt auf Grundlage der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet (66 Wohneinheiten), der bestehenden Büronutzung im WA 1 (ca. 500 m² Geschossfläche) und der möglichen Geschossfläche für die gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet (ca. 3.300 m² Geschossfläche neben der Wohnnutzung, als max. möglicher Planungsfall).

Tabelle 4: werktägliches Verkehrsaufkommen der Nutzungen

Vorhabenbedingtes werktägliches Verkehrsaufkommen der Nutzungen im Plangebiet								
Nutzung	Beschäftigte	Einwohner	Kunden/ Besucher	Beschäftigten- verkehr PKW/Tag	Einwohner- verkehr PKW/Tag	Besucher-/ Kundenverkehr PKW/Tag	Güter- / Lieferverkehr LKW/Tag	Summe Kfz Kfz / Tag
Wohnen		137	39		215	43	2*	264
Büro	108		40	184		69	4	257

* Lkw ≥ 3,5 t zGG (Anteil der Transporter und Sprinter < 3,5 t zur Fahrzeugart Pkw zugeschlagen)

Für das Plangebiet des Bebauungsplans N 87 ergibt sich somit ein werktägliches Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen von ca. 521 Kfz/24 h. Durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplans N 87 und N 100 ergibt sich insgesamt ein zusätzliches Verkehrsaufkommen im Querschnitt von ca. 1.885 Kfz/24 h bezogen auf einen normalen Werktag. Davon entfallen ca. 151 Fahrten auf die Vormittagsspitzenstunde zwischen 7.00 – 8.00 Uhr und ca. 168 Fahrten auf die Nachmittagsspitzenstunde zwischen 17.00 – 18.00 Uhr. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass es sich hierbei um Umnutzungen bestehender Siedlungsflächen handelt. Sowohl im Geltungsbereich des Bebauungsplans N 100, als auch N 87, besteht Baurecht bzw. eine gewerbliche Nutzung, die Verkehr erzeugt bzw. erzeugen kann.

6.3.3 Verkehrliche Belastung des Straßennetzes

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die relevanten Straßenabschnitte werden anhand von Verkehrsmodellrechnungen auf Straßenabschnitte im Umfeld ermittelt, bewertet und vergleichend gegenübergestellt. Für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planungen auf die verkehrliche Situation wurden folgende Betrachtungsfälle zugrunde gelegt:

Der Ist-Zustand beschreibt die derzeitige verkehrliche Situation an der L 3011 (Hessendamm) und der Voltastraße sowie dem Südring (Verkehrszählung am 14.07.2015) unter

⁹ VKT (23.01.2017): Fachgutachten Verkehr Bebauungspläne N 87 in Hattersheim am Main, Frankfurt am Main.

Berücksichtigung des Ausweichverkehrs durch die Sanierungsarbeiten der Brücke auf der L 3265 (Frankfurter Straße) im Stadtgebiet Hattersheim.

Im Ist-Zustand 2015 wurden folgende Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung des Ausweichverkehrs ermittelt.

Tabelle 5: *Ist-Zustand 2015 der Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte abzüglich des Ausweichverkehrs*

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Hessendamm (nördlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.120
Hessendamm (südlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	13.400
Südring (östlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.340
Voltastraße (westlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.170

Als Vergleichsfall zur Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen wird ein Prognose-Nullfall 2025 definiert, der die zukünftige Verkehrsbelastung ohne Durchführung der Bebauungspläne N 87 und N 100, insbesondere unter Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme von 5 % durch die Verkehrsentwicklungen im Rhein-Main-Gebiet, berücksichtigt. Im Prognose-Nullfall ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

Tabelle 6: *Prognose-Nullfall 2025 –Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte*

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)
Hessendamm (nördlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.580
Hessendamm (südlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	14.070
Südring (östlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.810
Voltastraße (westlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	9.630

Der Prognose-Nullfall berücksichtigt die verkehrsrelevanten städtebaulichen Entwicklungen im Umfeld des Plangebietes sowie die Straßeninfrastrukturplanungen ohne Durchführung der geplanten Bauvorhaben der Bebauungspläne N 87 und N 100. Aus Überlagerung des Prognose-Nullfalls mit dem zu erwartenden Neuverkehr bei Durchführung der Bebauungspläne N 87 und N 100 ergibt sich die Bemessungsverkehrsstärke für den Prognose-Planfall 2025.

Im Prognose-Planfall 2025 wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Entwicklung der Bebauungspläne N 87 und N 100 erfolgt und die Verkehrsprognose auf Grundlage des Prognose-

Nullfalls und des Neuverkehrs der Bebauungspläne N 87 und N 100 ermittelt. Im Prognose-Planfall ergeben sich die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Verkehrsbelastungen.

Tabelle 7: Prognose-Planfall 2025 –Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte

Straßenabschnitt	DTV [Kfz/Tag] (Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke)	Veränderung Nullfall – Planfall [%]
Hessendamm (nördlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	10.210	6,6 %
Hessendamm (südlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	15.050	7 %
Südring (östlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	10.260	4,5 %
Voltastraße (westlich Knotenpunkt Voltastraße/Hessendamm/Südring)	10.100	5 %

Durch die Planung und die angestrebte Nutzung wird sich das Verkehrsaufkommen gegenüber dem Prognose-Nullfall 2025 erhöhen. Die stärksten Verkehrszunahmen ergeben sich auf dem Abschnitt Hessendamm Süd und Nord.

Für den Prognose-Planfall 2025 wurde weiterhin eine zweite Variante mit Anschluss des Bebauungsplangebietes N 100 über die Voltastraße geprüft. Da sich im Vergleich der Knotenstrombelastungen am Knotenpunkt Voltastraße / Hessendamm / Südring die Belastungen in der zweiten Variante aufgrund der Verkehrsverteilung etwas geringer darstellen, wird diese nicht weiter dargestellt.

Zur Abschätzung der Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte im Bereich des Plangebietes und dessen Umfeld wurden die Vor- und Nachmittags-Spitzenstundenbelastungen zwischen dem Prognose-Nullfall und dem Prognose-Planfall betrachtet.

An den untersuchungsrelevanten Knotenpunkten stellen sich die Verkehrsbelastungen für die Vormittags- und die Nachmittagsspitzenstunde wie folgt dar. Die Verkehrsbelastungen werden durch den vorhabenbedingten Neuverkehr der Bebauungspläne N 87 und N 100 an den untersuchten Knotenpunkten zu einer Verkehrszunahme von ca. 1 % bis 8 % in der Vor- und Nachmittagsspitzenstunde führen. Die Verkehrsbelastung wird sich an dem für das Plangebiet N 87 relevanten Knotenpunkt Voltastraße / Hessendamm / Südring insgesamt um ca. 6,9 bis 8,4 % erhöhen. Nach Einschätzung der Gutachter wird die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knotenpunkte durch die Entwicklung der Bebauungspläne N 87 und N 100 nicht beeinträchtigt und die Aufstellfläche in der Straße Südring bis zur Einmündung Südring / An der Urbansmühle ist ausreichend. Auch in der zweiten Variante (Anschluss N 100 über die Voltastraße) ist die Leistungsfähigkeit der relevanten Knotenpunkte nach Einschätzung des Gutachters weiterhin nicht beeinträchtigt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist über die ca. 300 m entfernte S-Bahn-Haltestelle Hattersheim (Main) und den Bahnhof Süd sowie die südlich des Plangebiets am Hessendamm bestehende Bushaltestelle im Bereich des Mühlenquartiers sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden.

Fußgänger / Radverkehr

Entlang des Hessendamms besteht ein kombinierter Rad- und Fußweg und entlang des Südrings ein Gehweg.

Über die „Notzufahrt“ zum südlich angrenzenden Quartier und die innerhalb des Quartiers verlaufenden Erschließungsstraße und Fuß-/Radwege ist das Plangebiet an den östlich des Schwarzbachs verlaufenden Grünzug und Naherholungsbereich angebunden. Mit dem geplanten Fußweg zum Hessendamm über eine „Schleuse“ in der Lärmschutzwand erfolgt eine direkte Anbindung des Quartiers in Richtung der westlich gelegenen Nahversorgungseinrichtungen sowie sozialen Einrichtungen.

Stellplätze

Drei öffentliche Stellplätze sollen im Süden angrenzend an die Anton-Hattermer-Straße vorgesehen werden. Ansonsten wird der ruhende Verkehr im Plangebiet grundsätzlich auf den Baugrundstücken untergebracht sowie auf dazugehörigen privaten Stellplatzflächen entlang der Anton-Hattermer-Straße im Westen. Für die Bebauung im Norden sowie östlich der geplanten Stichstraße sollen die privaten Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Ansonsten erfolgt der Nachweis über oberirdische Stellplätze.

6.4 Auswirkungen auf die Geräuschsituation

In einer schalltechnischen Untersuchung¹⁰ zum Bebauungsplan werden die Auswirkungen auf die Lärmsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Für den Planfall wurde die Berechnung der Variante 1 der Verkehrsuntersuchung (vgl. Kap. 6.3) herangezogen. Eine Betrachtung der Variante 2 (Anbindung N 100 über die Voltastraße) wurde nicht durchgeführt, da es auf den relevanten Straßenabschnitten direkt angrenzend an das Plangebiet in Variante 2 zu einer Verringerung der durchschnittlichen Verkehrsstärken im Vergleich zu Variante 1 kommt und durch die Erhöhung der Verkehrsstärke auf dem Straßenabschnitt westlich des Knotenpunktes Voltastraße/Hessendamm/Südring nicht von einer wesentlichen Veränderung der Bewertung auszugehen ist.

Straßenverkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet liegen aufgrund der umgebenden Straßen Südring und Hessendamm Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm vor.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung in der Umgebung, der vorhandenen Lärmschutzwand im Plangebiet und durch die neu geplante Bebauung im Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

¹⁰ as Beratung in Immissionsschutz (08.12.2016): Technischer Bericht – Schalltechnische Untersuchung, Kelkheim.

Für die Ränder des Mischgebietes ergeben sich am Baufenster Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) am Tag und von 59 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht um bis zu 11 dB(A) am Tag und um bis zu 9 dB(A) in der Nacht überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht werden um bis zu 7 dB(A) am Tag und um bis zu 5 dB(A) in der Nacht überschritten.

Die Überschreitungen ergeben sich an den straßenseitigen Fassaden entlang des Hessendamms und des Südrings. Hier wird die Grenze erreicht, ab der ohne entsprechende Schallschutzmaßnahmen lärmbedingte Gesundheitsgefährdungen zu befürchten sind. Im Mischgebiet kann an den lärmabgewandten Fassadenabschnitten von wohnverträglichen Lärmverhältnissen ausgegangen werden.

In den allgemeinen Wohngebieten ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) am Tag und von bis zu 52 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag um bis zu 7 dB(A) überschritten und von 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 7 dB(A) überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht werden tags um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen ergeben sich insbesondere an den nördlichen oder westlichen Fassadenabschnitten einiger Gebäude. Demnach können am Tag und in der Nacht auch unter Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung im allgemeinen Wohngebiete die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden.

Zum Schutz vor Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der hohen Belastungen im Mischgebiet wurde die Prüfung aktiver Schallschutzmaßnahmen durch die Lage der Bebauung selbst sowie die Verlängerung der Lärmschutzwand durchgeführt. Ergebnis ist, dass mit der Verlängerung der Lärmschutzwand zwar die Geräuschbelastungen an einigen Gebäuden in den allgemeinen Wohngebieten gesenkt werden könnten, dass aber nicht alle Überschreitungen vermieden werden können und weiterhin passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere im Mischgebiet selbst scheidet die Verlängerung der Lärmschutzwand als wirksame und verhältnismäßige Maßnahme dahingehend aus, da sie lediglich die unteren Geschosse wirksam schützen würde, wenn die Bebauung direkt an der straßenseitigen Baugrenze liegt. Weiterhin kann durch eine entsprechende Planung der Gebäude im Mischgebiet die Lärmbelastung auf das allgemeine Wohngebiet verringert werden. Aufgrund dieser Sachverhalte wird von der Verlängerung der Lärmschutzwand abgesehen.

Im Mischgebiet wird daher eine Schallschutzkonzeption verfolgt, in der die Bebauung selbst als L-förmige Riegelbebauung möglichst nah an die Straßen Hessendamm und Südring angeordnet wird, um eine Außenschallfassade entlang der Straßen zu bilden, so dass die Rückseite der Bebauung und die Außenbereiche an den, den Straßen lärmabgewandten Fassadenabschnitten, geschützt werden.

Die textlichen Festsetzungen werden im Mischgebiet daher so getroffen, dass diese ein Mindestmaß an Schallschutz verbindlich festsetzen, es jedoch ermöglichen architektonische Selbsthilfe, die auch nach dem baulichen Konzept vorgesehen ist, umsetzen zu können.

- So werden im Mischgebiet die Baugrenzen zu den Straßen Hessendamm und Südring so festgesetzt, dass die Bebauung zur Schaffung möglichst großer Bereiche mit ruhigen lärmabgewandten Gebäudefassaden und Wohnaußenbereichen angeordnet werden kann.
- Zur Sicherung eines Mindestmaßes an baulichem Schallschutz an dieser „Lärmseite“ werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ innerhalb des Lärmpegelbereichs V festgesetzt.
- Um ein Mindestmaß an Wohnqualität sicherzustellen, werden mit dem Bebauungsplan Festsetzungen zur Grundrissorientierung getroffen, die sicherstellen, dass je Wohnung mindestens ein Aufenthalts- / Wohnraum sowie die Außenwohnbereiche (Balkon oder Freisitz) auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen müssen. Von einer Festsetzung zum kompletten Ausschluss von Wohn- und Aufenthaltsräumen an den straßenseitigen Fassadenseiten wird abgesehen. Dies würde die Umsetzung einer Bebauung mit entsprechenden Gebäudegrundrissen wesentlich erschweren und zudem können auch Grundrissformen zur Erreichung einer angemessenen Wohnqualität geeignet sein, die bewusst die Schlafräume mit passiven Schallschutzmaßnahmen und Lüftungseinrichtungen an der „Lärmseite“ anordnen und die Wohnräume und Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten Seite orientieren. Insofern wird eine Festsetzung getroffen, dass nur dann ein Aufenthaltsraum an der straßenseitigen Fassadenseite ausnahmsweise zulässig sein kann, wenn dieser mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen versehen wird. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass an den Rückseiten / lärmabgewandten Seiten, wohnverträgliche Lärmverhältnisse durch die Eigenabschirmung erreicht werden.

Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen denkbar, z.B. kämen vorgelagerte Lärmschutzfassaden oder verglaste Loggien in Betracht. Dies soll jedoch nicht weitergehend festgesetzt werden, um die Entscheidungsfreiheit des Bauherrn zur architektonischen Selbsthilfe im Einzelfall nicht weitergehend einzuschränken.

Zur Sicherung eines Mindestmaßes an baulichem Schallschutz werden in den allgemeinen Wohngebieten die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ mit dem Lärmpegelbereich III verbindlich festgesetzt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass eine Bebauung der allgemeinen Wohngebiete auch vor einer Bebauung im Mischgebiet verwirklicht werden kann. Von weiteren Festsetzungen zu Maßnahmen der „architektonischen Selbsthilfe“, z.B. von Grundrissorientierung, vorgehängten Lärmschutzfassaden oder verglasten Loggien, wird abgesehen, da diese auch von der Art der Wohnnutzungen und den Wohnungsgrößen abhängen und der Entscheidungsfreiheit des Bauherren im Einzelfall überlassen werden sollen.

Schienenlärmeinwirkungen im Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich der nördlich gelegenen Schienenverkehrsstrecke, wodurch sich Geräuscheinwirkungen im Plangebiet ergeben.

Unter Berücksichtigung der Abschirmung durch die vorhandene Bebauung in der Umgebung, der vorhandenen Lärmschutzwand im Plangebiet und durch die neu geplante Bebauung im Plangebiet ergibt sich folgende Situation:

An den Rändern des Mischgebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und von bis zu 52 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) am Tag werden somit eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) in der Nacht werden um 2 dB(A) überschritten, jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 54 dB(A) in der Nacht eingehalten.

In den allgemeinen Wohngebieten kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu 54 dB(A) am Tag und von bis zu 51 dB(A) in der Nacht. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) am Tag eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet von 45 dB(A) in der Nacht sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 49 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es ergeben sich somit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV in der Nacht von bis zu 2 dB(A). Die Überschreitungen beschränken sich insbesondere auf die nördlichen bzw. südwestlichen Fassadenabschnitte.

Zum Schutz vor Schienenlärmeinwirkungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zur Minimierung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet werden die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile nach der DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ für die betroffenen Fassadenabschnitte verbindlich festgesetzt.

Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Plangebiet ergeben sich Gewerbelärmeinwirkungen von den westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen. Danach ergeben sich im Plangebiet Beurteilungspegel durch Gewerbelärm von bis zu 50 dB(A) am Tag und bis zu 33 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm im allgemeinen Wohngebiet sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht werden somit im gesamten Plangebiet eingehalten und unterschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm im Mischgebiet sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden eingehalten und deutlich unterschritten.

6.5 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage im Stadtgebiet kann die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation über Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Umgebung erfolgen. Innerhalb des Plangebietes wird die komplette technische Erschließung erneuert werden. Die Verlegung bestehender Kanäle und Neubau von Leitungstrassen erfolgt in den

festgesetzten Verkehrsflächen sowie Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet sind.

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Neubau von Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Anbindepunkte im Westen zum Hessendamm und im Süden im angrenzenden Mühlenviertel. Die Dimensionierung der Leitungen wird entsprechend des erforderlichen Löschwasserbedarfes und Versorgungsdruckes, zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung, im Plangebiet erfolgen.

Abwasserbeseitigung, Entwässerungskonzept

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem über den Neubau des Leitungssystems erfolgen.

Das Schmutzwasser soll über Anschluss an das Kanalsystem des südlichen Mühlenviertels über den Mischwasserkanal abgeleitet werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Entwässerungskonzept¹¹ erarbeitet, dass eine Möglichkeit zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser aufzeigt.

Im Plangebiet sollen abflusswirksame Maßnahmen durch die teilweise Dachbegrünung sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. offenfugiges Pflaster) durchgeführt werden. Somit erfolgt eine Verbesserung und Entlastung der Entwässerungssituation durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser in den Bereichen mit festgesetzter Dachbegrünung sowie Rückführung des Wassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Das Entwässerungskonzept weist die Umsetzbarkeit eines flächenmäßigen Nachweises einer möglichen Versickerung im Plangebiet über Versickerungsanlagen, z.B. Mulden- bzw. Rigolenversickerung oder deren Kombination, nach. Dies wird mit der geplanten Bebauung jedoch nicht verfolgt. Aufgrund der Unwirtschaftlichkeit und Unverhältnismäßigkeit einer Versickerung über Herstellung von Versickerungsanlagen in Bezug auf eine bereits bestehende Einleitestelle zum Schwarzbach südlich des Plangebietes soll auf eine Herstellung von Versickerungsanlagen im Plangebiet aus folgenden Gründen verzichtet werden:

- Gefahr der Belastung des Grundwassers durch Auswaschung der Auffüllungen.
- Unverhältnismäßigkeit des Bodenaustauschs der Auffüllungen zur Versickerung gegenüber der bestehenden Einleitestelle zum Schwarzbach. Ein Austausch von Auffüllungen und ggf. auch des daran anschließenden schluffigen Materials (bei Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten, k_f , außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$) ist bei Erstellung einer Versickerungsanlage erforderlich. Der auszutauschende Boden ist in diesem Fall durch geeignetes Material (Wasserdurchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone, k_f , zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$, LAGA-Klasse Z0, pH-Wert-Bereich von 6 bis 8) zu ersetzen.
- Mindestabstände zwischen Mulden und Gebäuden sowie die verbleibende Ausnutzbarkeit der Grundstücke.

¹¹ Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (12.06.2015): Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“ in Hattersheim am Main, Darmstadt.

- Rückhaltung des Niederschlagswassers ist mit zeitverzögerter Einleitung in den Schwarzbach zur Rückführung in den Wasserkreislauf geplant.
- Der Nachweis abflusswirksamer Flächen Bestand – Planung führt zur Verbesserung der Situation. Es ist eine Reduzierung der abflusswirksamen Versiegelung gegenüber dem Bestand um ca. 20 % geplant. Die abflusswirksame Fläche verringert sich somit im Plangebiet von ca. 6.900 m² (ca. 60 %) auf ca. 5.530 m² (ca. 48 %). Entsprechend verringert sich auch die Einleitmenge in den Schwarzbach.
- Es sind Maßnahmen innerhalb des Plangebietes zum zeitverzögerten Rückhalt und Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf durch teilweise Dachbegrünung und teilweise versickerungsfähige Flächenbefestigungen (z.B. offenfugiges Pflaster) vorgesehen.

Es wurde dahingehend eine Abstimmung mit der Oberen und der Unteren Wasserbehörde im November 2015¹² gesucht. Ergebnis der Abstimmungen ist, dass das Oberflächen-/Niederschlagswasser gedrosselt in den Schwarzbach eingeleitet werden soll. Gemäß der Unteren Wasserbehörde hat aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes der Erhalt des natürlich anstehenden Bodens und seiner Funktionen sowie eine Annäherung an natürliche Abflussprozesse durch eine möglichst wasserdurchlässige und begrünte/ bewachsene Flächengestaltung (bei kleineren Regenereignissen großer Anteil an der Verdunstung am Ort des Anfalls und flächenhafter Versickerung in die oberen Bodenschichten, bei Starkregen überwiegend oberflächiger Abfluss in den Schwarzbach) Vorrang gegenüber einer gezielten Versickerung des Niederschlagswassers gemäß DWA-A 138¹³.

Das Niederschlagswasser soll auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückgehalten werden (z.B. Rückhaltemulden, Zisternen) und über den Regenwasserkanal zeitverzögert gedrosselt in den Schwarzbach eingeleitet werden. Entsprechende Vorhaltungen von Trassen werden durch den Bebauungsplan mit Geh- und Leitungsrechten auf den privaten Grundstücken gesichert.

Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt durch Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwarzbach.

Da kein schriftlich eingetragenes Wasserrecht für die bestehende Einleitestelle im Schwarzbach existiert, ist ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Oberen Wasserbehörde zu stellen. Dies erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. In diesem Antrag soll neben der neuen Genehmigung für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Schwarzbach auch gleichzeitig der Wegfall der nicht mehr erforderlichen 2. Einleitestelle im Norden des Plangebietes erfolgen. Es sind keine weitergehenden Untersuchungen für den Schwarzbach erforderlich (kein hydraulischer Nachweis s.o.). Der Einleiteantrag soll aber einen stofflichen Nachweis gemäß DWA Merkblatt M153 enthalten.

Zielsetzung der Planung der 1. Änderung ist somit die Verbesserung der Entwässerungssituation. Dies stellt gegenüber der Bestandssituation eine wesentliche Verbesserung dar, da durch die

¹² Vgl. Ergebnisvermerk zum Termin am 11.11.2015 und zum Termin am 16.11.2015.

¹³ E-Mail vom 17.11.2015 des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde.

geplante Bebauung die abflusswirksame Fläche reduziert wird und somit auch die zukünftige Einleitemenge in den Schwarzbach verringert wird.

Strom, Gas, Wärme, Telekom, sonstige Medien

Die Gasversorgung soll über den Anschluss an das bestehende Netz erfolgen und die Gasleitung im Plangebiet entsprechend des Bedarfes erneuert werden.

Die Stromversorgung soll über den Anschluss an das bestehende Netz von der vorhandenen Trafostation im Westen des Plangebietes und dem Mühlenviertel erfolgen. Die Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation und Kabel werden innerhalb des Plangebietes erneuert werden.

6.6 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. In städtischem Eigentum befinden sich lediglich die Flurstücke, die direkt an die umgebenden Erschließungsstraßen Hessendamm und Südring angrenzen. Die Eigentumsverhältnisse sollen im Rahmen einer vereinfachten Umlegung neu geordnet werden.

6.7 Flächenbilanz

Tabelle 8: Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet

Gebiet	Fläche [m²]	GRZ	Zulässige GR [m²]	GFZ	Zul. Voll- geschos- se	Zulässige GF [m²]
Mischgebiet	2.610	0,6	1.570	1,6	III-V	4.180
Allgemeine Wohngebiete	6.205	0,4	2.480	1,4 bzw. 1,6	IV, V, VI	8.690
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich	1530					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Stellplätze	440					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger	20					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Lärmschutzwand	120					
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche	85					

Versorgungsfläche Elektrizität	25					
Geltungsbereich des Bebauungsplans	11.035					

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

II VERWENDETE UNTERLAGEN

- Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (04.05.2007): Gutachtliche Stellungnahme – Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Wiesbaden-Delkenheim.
- KAT Umweltberatung GmbH (23.04.2014): Neubau von unterkellerten Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern „An der Urbansmühle 2-11“ in 65795 Hattersheim – Ingenieurgeologisches Gutachten, Flörsheim-Weilbach.
- As Beratung in Immissionsschutz (08.12.2016): Technischer Bericht – Schalltechnische Untersuchung, Kelkheim.
- VKT (23.01.2017): Fachgutachten Verkehr Bebauungspläne N 87 in Hattersheim am Main, Frankfurt am Main.
- Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH (12.06.2015): Regenwasserkonzept zum Bebauungsplan N 87 „An der Urbansmühle“ in Hattersheim am Main, Darmstadt.
- Regierungspräsidium Darmstadt (April 2013): Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Schwarzbach / Taunus – Strategische Umweltprüfung (SUP= - Umweltbericht, Wiesbaden.
- Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH (10.05.2015): Änderung Bebauungsplan N 87 An der Urbansmühle – Hattersheim, Antrag zur Genehmigung der Bebauung entlang des Schwarzbachs, Beurteilung der Hochwassersituation, Hattersheim am Main.
- Schirmer Umwelttechnik GmbH (11.02.2016): Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Retentionsraumausgleich im Baugebiet „An der Urbansmühle“, Mainz.
- Büro Gall – Freiraumplanung und Ökologie (September 2016): Artenschutzprüfung, Butzbach.

III VERZEICHNISSE

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2:	Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP), Planungsstand: 31.12.2014.	8
Abbildung 3:	rechtskräftiger Bebauungsplan N 87 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)	10
Abbildung 4:	rechtskräftiger Bebauungsplan N 88 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)	11
Abbildung 5:	rechtskräftiger Bebauungsplan N 89 mit Überlagerung des Geltungsbereichs der 1. Änderung (rote Abgrenzung)	12
Abbildung 6:	Auszug aus dem Landschaftsplan des Umlandverbands Frankfurt.....	14
Abbildung 7:	Auszug aus der Risikokarte zum Hochwasserrisikomanagementplan Schwarzbach, 2011	16
Abbildung 8:	Lageplan städtebauliches Konzept, Stand 08.02.2016	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung).....	6
Tabelle 2:	Eintrag in der hessischen Altflächendatei (ALTIS)	18
Tabelle 3:	Herleitung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude	29
Tabelle 4:	werktätliches Verkehrsaufkommen der Nutzungen	37
Tabelle 5:	Ist-Zustand 2015 der Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte abzüglich des Ausweichverkehrs	38
Tabelle 6:	Prognose-Nullfall 2025 –Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte .	38
Tabelle 7:	Prognose-Planfall 2025 –Verkehrsbelastung der relevanten Straßenabschnitte	39
Tabelle 8:	Flächenbilanz entsprechend den Festsetzungen, gerundet	46