

Stadtteil Hattersheim

Bebauungsplan N37.1
„Gelände EVIM Schlockerstiftung“
(1. Änderung)

B E G R Ü N D U N G
G E M . § 9 (8) B A U G B
M I T U M W E L T B E R I C H T
S A T Z U N G S B E S C H L U S S

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
M.Sc. Thomas Gröne
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp
Stadtplaner und Architekten
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Magistrat der Stadt Hattersheim am Main
Referat I/5 Bauen, Planen, Umwelt
Sarceller Straße 1
65795 Hattersheim am Main

Planungsstand: 25. September 2019

TEIL A - BEGRÜNDUNG

1. RECHTSGRUNDLAGEN	8
2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG .	9
3. VERFAHREN	10
4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	11
5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	12
6. BESTAND	15
6.1. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE	15
6.2. BIOTOPTYPEN	16
6.3. BESTAND UND BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE	18
6.4. SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT	18
7. PLANERISCHES KONZEPT	18
8. ERSCHLIESSUNG	25
8.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG	25
8.2 INNERE ERSCHLIESSUNG	25
9. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE	26
10. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	27
10.1. HYDROGEOLOGISCHE RANDBEDINGUNGEN	27
10.2. WASSERSCHUTZGEBIETE	27
10.3. GRUNDWASSERSITUATION	27
10.4. OBERFLÄCHENGEWÄSSER/HOCHWASSERSCHUTZ	27
10.5. LÖSCH- UND TRINKWASSERVERSORGUNG	28
10.6. ENTWÄSSERUNG	28
10.6.1. ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE KANALISATION	28
10.6.2. SCHMUTZWASSER	29
10.6.3. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER ANSCHLUSSKANALISATION	31
10.6.4. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER ABWASSERREINIGUNGSANLAGE	31
10.6.5. REGENWASSER	31

11. KLIMASCHUTZ	32
12. LÄRMSCHUTZ/ SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG	33
12.1. STRASSENVERKEHR	33
12.2. KONFLIKTBEWÄLTIGUNG SCHALLSCHUTZ.....	36
12.3. LUFTVERKEHR	38
12.4. FUSSBALLPLATZ.....	39
12.5. PASSIVER SCHALLSCHUTZ	42
12.6. ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTBEWÄLTIGUNG ZUM SCHALLSCHUTZ ..	45
12.7. VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT	46
12.8. LÄRMAUSWIRKUNGEN DER NUTZUNGEN IM PLANGEBIET	46
12.9. TRENNUNGSGRUNDSATZ (§ 50 BIMSCHG)	47
12.10. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ.....	48
13. ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN	48
14. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ / KAMPFMITTEL.....	52
14.1. ALTLASTEN / BODENSCHUTZ.....	52
14.2. VORSORGENDER BODENSCHUTZ	53
14.3. KAMPFMITTEL	55
15. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN	55
15.1. INDIVIDUALVERKEHR	55
15.2. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR.....	59
16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	60
17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	75
18. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	75
19. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN	75
20. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBETRACHTUNG.....	77
21. PLANUNGSSTATISTIK.....	82

TEIL B - UMWELTBERICHT

22. UMWELTBERICHT	84
22.1. EINLEITUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 1 BAUGB)	84
A) KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (GEM. ANLAGE 1 NR. 1 A BAUGB)	84
B) UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 1 B BAUGB)	87
22.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 BAUGB)	94
A) BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) SOWIE UMWELTMERKMALE DER BEEINFLUSSTEN GEBIETE UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (ANLAGE 1 NR. 2 A BAUGB - GLIEDERUNG NACH DEN BELANGEN GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB)	94
B) PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (ANLAGE 1 NR. 2 B BAUGB - GLIEDERUNG NACH DEN BELANGEN GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB)	103
C) BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN (ANLAGE 1 NR. 2 C BAUGB - GLIEDERUNG NACH DEN BELANGEN GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB)	131
D) IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 D BAUGB)	137
E) ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR UNFÄLLE UND KATASTROPHEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 E I.V.M § 1 ABS. 6 NR. 7 J BAUGB)	137
22.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (GEM. 3 ANLAGE 1 NR. 3 BAUGB)	137
A) BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 A BAUGB)	137
B) MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 B BAUGB)	138
C) ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 C BAUGB)	139
D) QUELLEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 D BAUGB)	140

VERZEICHNIS DER ABBILDUNGEN

<i>Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans N37.1 "Gelände EVIM Schlockerstiftung" (1. Änderung).....</i>	<i>11</i>
<i>Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010.....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 3: Bebauungsplan N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ (1986) mit den Erweiterungen.....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 4: Biotoptypenkartierung 2017 und 2019.....</i>	<i>17</i>
<i>Abbildung 5: Städtebauliche Situation 2017.....</i>	<i>19</i>
<i>Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Nordhälfte.....</i>	<i>21</i>
<i>Abbildung 7: Konzept Westliche Erweiterung.....</i>	<i>22</i>
<i>Abbildung 8: Städtebauliches Konzept Gesamtfläche.....</i>	<i>24</i>
<i>Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Südteil mit Alternative.....</i>	<i>26</i>
<i>Abbildung 10: Lage der Überschwemmungsgebiete des Mains.....</i>	<i>28</i>
<i>Abbildung 11: Beurteilungspegel "Verkehr" tags Immissionshöhe 8 m üG.....</i>	<i>35</i>
<i>Abbildung 12: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe 8 m üG.....</i>	<i>36</i>
<i>Abbildung 13: Beurteilungspegel "Fußballplatz" tags Immissionshöhe 8 m üG.....</i>	<i>39</i>
<i>Abbildung 14: Maximalpegel "Fußballplatz" tags Immissionshöhe 8 m üG.....</i>	<i>40</i>
<i>Abbildung 15: Maßgebliche Außenlärmpegel tags gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01.....</i>	<i>43</i>
<i>Abbildung 16: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01.....</i>	<i>43</i>
<i>Abbildung 17: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel.....</i>	<i>44</i>
<i>Abbildung 18: Untersuchungsraum Avifauna.....</i>	<i>49</i>
<i>Abbildung 19: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen).....</i>	<i>52</i>
<i>Abbildung 20: Bebauungsplan N37.1 von 1986 und die zu bilanzierenden Erweiterungsbereiche (ohne Maßstab).....</i>	<i>79</i>
<i>Abbildung 21: Numerische Bilanzierung Bestand 2017 und Planung nach KV des Erweiterungsbereichs für die bauliche Entwicklung (aktuelle Nutzung: Anbaufläche und Fußballplatz).....</i>	<i>80</i>
<i>Abbildung 22: Numerische Bilanzierung Bestand 2017 und Planung nach KV des erweiterten Geltungsbereichs für Grünflächennutzungen (aktuell: Ackerfläche).....</i>	<i>81</i>
<i>Abbildung 23: Luftbild des Plangebietes (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....</i>	<i>85</i>

Teil A

Begründung

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

2. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG, ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hattersheim. Das Gebiet ist seit den 1980er Jahren Sitz der Schlockerstiftung, deren Ziel es ist, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben und dem sozialen Umfeld teilhaben zu lassen. Träger der Einrichtung ist EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau).

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. Größtenteils dienen die Bestandsgebäude dem Angebot für Menschen mit Behinderung. Im Nordteil befinden sich unterschiedliche Werkstätten, Gewerbebetriebe und ein Gartenbaubetrieb; diese Einrichtungen dienen insgesamt der Eingliederung von Menschen mit Behinderung. Im südlichen Teil befinden sich Wohnanlagen für Menschen mit Behinderung sowie eine Tagesförderstätte.

Die Nachfrage nach notwendigen Angeboten für Menschen mit Behinderung ist in den letzten Jahren stark angestiegen. Um die dringend benötigten Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten kurzfristig auf dem EVIM-Gelände in Form von weiteren Werkstätten und Versorgungseinrichtungen angemessen sicherstellen zu können, ist eine Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich. Außerdem besteht in diesem Teil von Hattersheim der Bedarf für eine Kindertagesstätte für die Allgemeinheit.

Mit dem Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) werden daher als Grundzüge der Planung folgende Ziele verfolgt:

Vorrangig ist die Erweiterung des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. N37.1 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand erforderlich, um so zusätzliche bebaubare Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Werkstätten zu erhalten.

In dieser für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehenen Fläche befinden sich derzeit die gartenbaulichen Anbauflächen für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie ein Fußballplatz als Rasenplatz, der von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet zum gelegentlichen Fußballspielen genutzt wird. Daher ist es erforderlich, beide Freiflächennutzungen auf das westlich angrenzende Grundstück, welches im Eigentum von EVIM ist, zu verlegen. Der Fußballplatz, der für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der Werkstatt für Menschen mit Behinderung benötigt wird, erfordert ebenso eine planungsrechtliche Grundlage. Daher wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans zusätzlich zu dem für die Bebauung vorgesehen Flächenstreifen weiter nach Westen ausgeweitet. In diesem Erweiterungsbereich wird auch der Großteil der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die gesamte in Anspruch genommene Erweiterungsfläche ist bisher Außenbereich nach § 35 BauGB.

Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Insbesondere sind die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung zu ändern, da die bestehenden Festsetzungen baukörpernah am Bestand ausgerichtet sind und keine weitere Bebauung oder vom gegenwärtigen Bestand abweichende Bebauung zulassen. Geänderte Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind insbesondere für den Bau der Kindertagesstätte, den Neubau einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie für die Erweiterung der Tagesförderstätte erforderlich.

Ein wesentliches Planungsziel ist auch, das Gelände der Schlockerstiftung langfristig für Nutzungen zu öffnen, die nicht ausschließlich an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden sind. Dies umfasst sowohl die sozialen Einrichtungen als auch das Wohnen. Die Kindertagesstätte soll der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Auch soll das Wohnen nicht nur für Menschen mit Beeinträchtigung ermöglicht werden. Daher sind die Festsetzungen zur Art der

Nutzung umfassend zu ändern. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung soll insgesamt dem geänderten Umgang der Gesellschaft mit Menschen mit Behinderung im Sinne der UN Menschenrechtskonvention Rechnung getragen werden.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gelände der EVIM Schlockerstiftung als Sondergebiet „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ ausgewiesen; alle Nutzungen sind an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden. Das Plangebiet soll nun mit der Änderung des Bebauungsplans größtenteils als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Mit der Einführung des Urbanen Gebiets als weitere Baugebietskategorie war die Ausweisung als ein sonstiges Sondergebiet nicht mehr möglich, da gem. § 11 Abs. 1 BauNVO die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nur zulässig ist, wenn die geplante Nutzungsstruktur sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet. Die für das Plangebiet angestrebte Nutzungsmischung entspricht weitgehend der mit einem Urbanen Gebiet verbundenen Nutzungsstruktur. Mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet soll eine höhere Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen für das Plangebiet ermöglicht werden.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist durch die Lage an der stark belasteten Mainzer Landstraße durch Verkehrslärmmissionen beeinträchtigt. Ein Wohnen ist hier ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Da in einem Urbanen Gebiet das Wohnen allgemein zulässig ist, wird am nördlichen Rand abweichend vom Gesamtgebiet ein Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem das Wohnen ausgeschlossen ist. Zum Schutz des benachbarten Wohngebietes wird das Gebiet jedoch als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N)“ ausgewiesen, in welchem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Mit dieser Nutzungsbeschränkung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um keinen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ im Sinne des § 12 BauGB. Ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ würde einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung eines Vorhabens voraussetzen. Die geplanten baulichen Erweiterungen und Maßnahmen sind jedoch bisher nur in den Grundzügen konzipiert, sodass ein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB nicht vorliegt. Die Entscheidung, den Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ aufzustellen, ist auch damit begründet, dass so die Möglichkeit geschaffen wird, innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans flexibel auf geänderte Anforderungen reagieren zu können.

3. VERFAHREN

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren nach BauGB durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hattersheim am Main hat am 16. Februar 2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. N37.1 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission, 1. Änderung“ im Stadtteil Hattersheim beschlossen.

In der Zeit vom 02. März 2017 bis 03. April 2017 wurde die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Hierbei sah die Planung vor, nur das nördliche Plangebiet am Nordwestrand um einen ca. 30 m breiten Geländestreifen zu erweitern. Als Art der Nutzung wurde das gesamte Plangebiet als „Sonderbaufläche Werkstatt, Wohnen Kultur, Sport und Läden“ festgesetzt.

In der Zeit vom 26. November 2018 bis 05. Januar 2019 wurde auf Grundlage des 1. Entwurfs (Fassung September 2018) die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Der Geltungsbereich aus der frühzeitigen Beteiligung wurde beibehalten. Das Plangebiet

wurde größtenteils als Urbanes Gebiet festgesetzt, lediglich am Nordrand wurde ein Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Auf Grundlage der im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen ergab sich die Notwendigkeit, den Entwurf des Bebauungsplans zu ändern und zu ergänzen sowie den Geltungsbereich nach Westen auszuweiten.

In der Zeit vom 29. Juli 2019 bis 30. August 2019 wurde auf Grundlage des 2. Entwurfs (Fassung 29. Mai 2019) die Beteiligung nach § 4a Abs. 3 durchgeführt. Der Geltungsbereich wurde nach Westen ausgeweitet. Das östliche Plangebiet blieb unverändert als Urbanes Gebiet bzw. am Nordrand als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die westliche Erweiterungsfläche wurde als private Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Freilandfläche für Gartenbaubetrieb und Fußballplatz ausgewiesen.

In der Sitzung der Stadtverordneten vom XXXX wurden die während der öffentlichen Auslegungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die während der öffentlichen Auslegungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen geprüft. Der Bebauungsplan wurde als Satzung beschlossen.

4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Hattersheim. Im Norden wird das Planungsgebiet von der Landesstraße L 3265 und im Osten von der Dürerstraße begrenzt. Im Süden schließt das Planungsgebiet an die Flächen der Heinrich-Böll-Schule an, im Westen befinden sich Ackerflächen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans N37.1 "Gelände EVIM Schlockerstiftung" (1. Änderung)

Der Geltungsbereich des Bauungsplans N37.1 umfasst ca. 4,33 ha. Er liegt in der Gemarkung Hattersheim. Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 16 die Parzellen 1/3, 2, 3, 70/1 (teilweise) und in der Flur 21 die Parzellen 20/4, 22/2, 23/1 (teilweise) und 23/4.

Bodenordnung

Mit Ausnahme der in Verlängerung der Weingartenstraße von Ost nach West verlaufenden Verkehrsfläche sind alle Grundstücke im Eigentum von EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau). Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher nicht erforderlich.

5. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, bekannt gegeben am 17. Oktober 2011, ist das Plangebiet zum Großteil als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Unmittelbar westlich schließt sich ein schmaler Gebietsstreifen an, der als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ ausgewiesen ist. Die Fläche südlich dieser als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ ausgewiesenen Fläche außerhalb des Plangebiets ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand / weiterführende Schule“ dargestellt.

Der westlich angrenzende Bereich bis zu der als bestehende „sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellte Niederdeckerstraße ist als „Grünfläche / Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege“ ausgewiesen. Überlagert wird die „Grünfläche / Sportanlage (usw.)“ durch die Darstellung des nachrichtlich übernommenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets (Schutzzone III, III A, III B oder IV). Die südlichen Teile der als „Grünfläche / Sportanlage (usw.)“ dargestellten Flächen sind als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.

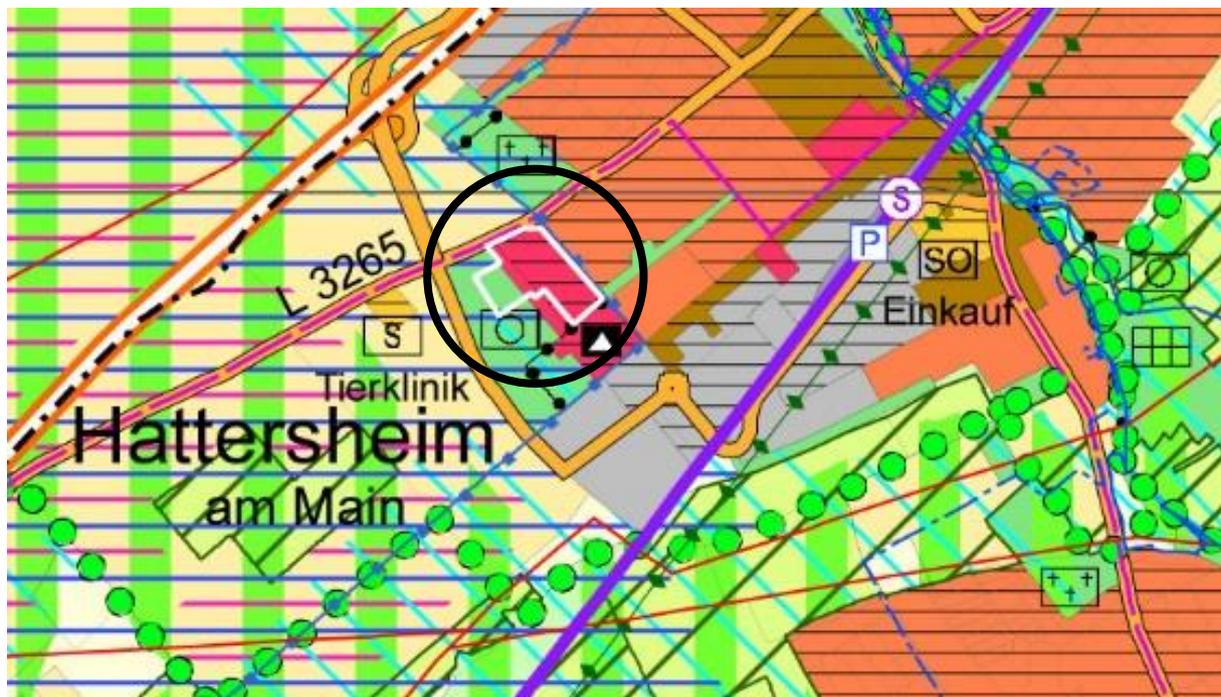


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / RegFNP 2010

An der Ostgrenze des Plangebiets in der Dürerstraße ist eine bestehende Fernwasserleitung eingetragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zwischen zwei Höchstspannungsfreileitungen. Zur nördlich verlaufenden Freileitung mit der Bauleitnummer „Bl.“ 4128 beträgt der Abstand (gemessen ab Baugrenze) etwa 630 m, zur südlich verlaufenden Freileitung mit der Bauleitnummer „Bl.“ 4503 etwa 810 m. Die Vorgaben des Landesentwicklungsplans, wonach gemäß Ziel Z5.3.4-7 zu Höchstspannungsfreileitungen ein Abstand von 400 m einzuhalten ist, werden somit eingehalten.

Am Nordrand des Plangebiets verläuft die als „sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ ausgewiesene Landesstraße L 3265. Hier verläuft auch eine geplante überörtliche Fahrradroute.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplans innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet als Urbanes Gebiet bzw. als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Im westlichen Teil soll eine private Grünfläche als „Fußballplatz“ und als „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ festgesetzt werden.

Das weitgehend bebaute Plangebiet befindet sich in der Trägerschaft von EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau), dessen Ziel es ist, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben und dem sozialen Umfeld teilhaben zu lassen. Die Bestandsgebäude dienen größtenteils dem Angebot für Menschen mit Behinderung. Unterschiedliche Werkstätten, Gewerbebetriebe und ein Gartenbaubetrieb fördern insgesamt die Eingliederung von Menschen mit Behinderung. Des Weiteren bestehen eine Tagesförderstätte und eine Wohnanlage. Letztere soll durch einen Neubau sowie eine Kindertagesstätte ersetzt werden und kann künftig in untergeordnetem Umfang auch Wohnungen für Menschen ohne Behinderungen oder Mitarbeitern anbieten.

Da die geplante Entwicklung auf dem Gelände weiterhin in erster Linie dem Angebot für Menschen mit Behinderung sowie dem Neubau einer Kita dient, kann der Bebauungsplan nach Feststellung des Regionalverbandes RheinMain als aus der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche entwickelt angesehen werden (Stellungnahme vom 19.12.2018).

In Bezug zur Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebiets wird vom Regionalverband FrankfurtRheinMain angemerkt, dass der RPS/RegFNP 2010 aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt ist (§ 5 Abs. 1 BauGB). Änderungen des RPS/RegFNP 2010 werden nach Aussage des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in der Regel erst ab einer Flächengröße von 0,5 ha für erforderlich gehalten (Darstellungsuntergrenze für Bauflächen). Im vorliegenden Fall sind die Grundzüge daher nicht betroffen.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ entspricht der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 „Grünfläche / Sportanlage (usw.)“ und ist somit nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ entspricht als Grünfläche mit einer Flächengröße von ca. 0,5 ha in den Grundzügen der Darstellung des RPS/RegFNP 2010.

Ob eine Anpassung der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 erforderlich ist, wird nach Auskunft des Regionalverbands FrankfurtRheinMain im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans geklärt werden.

Bebauungsplan

Für den im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ ausgewiesenen Teil des Planungsgebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1986: Nr. N37.1 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO 1977 mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtungen“ fest. Festgesetzt ist ferner, dass die in der Planzeichnung eingeschriebenen Nutzungen zulässig sind mit dem Zusatz, dass die Nutzungen an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden sind. Im Nordteil des Plangebietes sind als zulässige Nutzungen „Werkstatt, Lager, Gewächshäuser; Geräte und Gartenbau“ als Einschrieb eingetragen, im Südteil „Wohngebäude“.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfahren baukörpernah die heute bestehenden Gebäude, sodass eine zusätzliche Bebauung nicht möglich ist.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) tritt der Bebauungsplan Nr. N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“, festgesetzt durch Satzung vom 21.06.1986, außer Kraft.

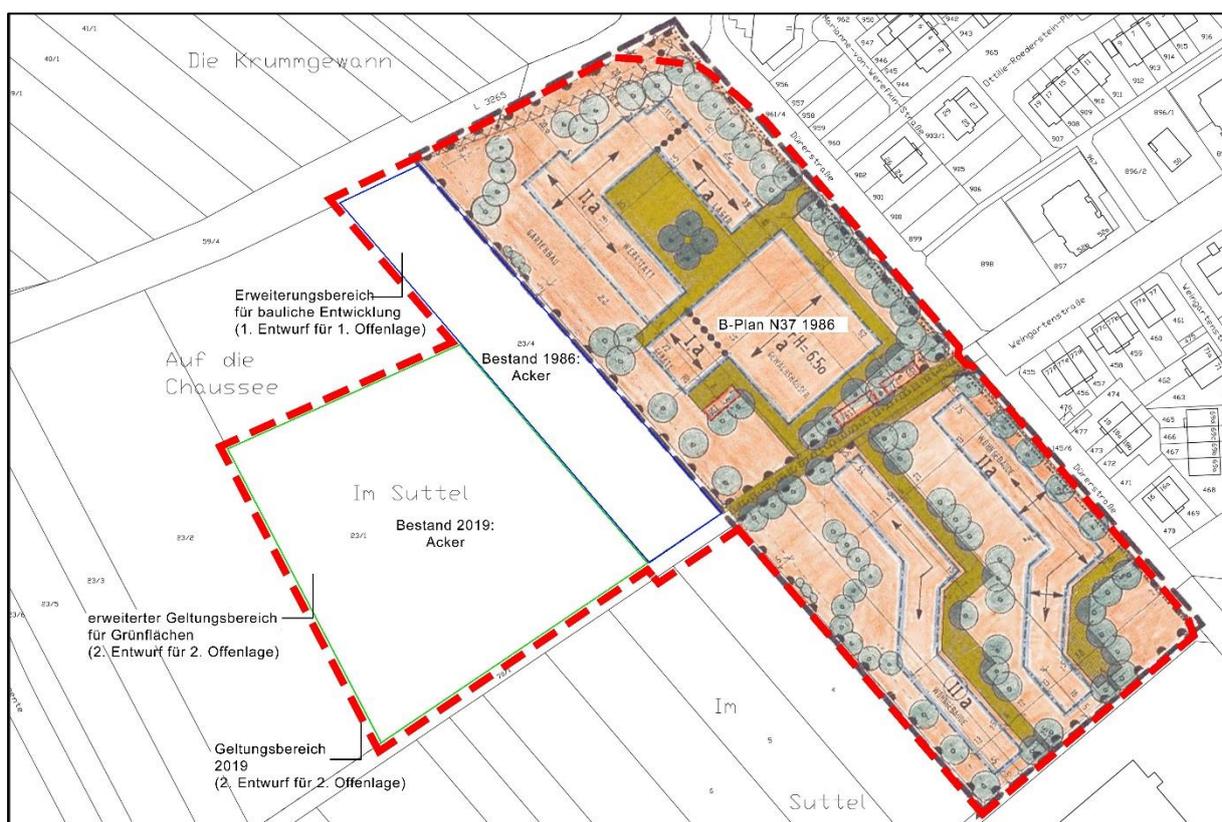


Abbildung 3: Bebauungsplan N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ (1986) mit den Erweiterungen

Für den Erweiterungsbereich liegt kein Bebauungsplan vor.

Im 1. Entwurf (September 2018) wurde der Geltungsbereich um den ca. 30 m breiten Geländestreifen am Nordwestrand des bisherigen Bebauungsplans erweitert. Mit dem 2. Entwurf wird der Geltungsbereich für die Ausweisung von privaten Grünflächen weiter nach Westen erweitert.

6. BESTAND

6.1. STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zum Großteil das bereits bebaute Gelände der Schlockerstiftung in der Trägerschaft von EVIM. Der für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehene Geländestreifen am Nordwestrand des nördlichen Plangebiets war ursprünglich (1986) eine Ackerfläche; die Fläche wird derzeit als gartenbauliche Anbaufläche für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie als Fußballplatz in Form eines Rasenplatzes genutzt. Das weiter westlich angrenzende Erweiterungsgelände, vorgesehen als private Grünfläche „Fußballplatz“ und „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“, wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Das Gebiet grenzt im Osten an die Dürerstraße, an deren gegenüberliegenden Seite sich Wohngebiete befinden. Die Wohngebiete liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Hattersheim SW II, VI und VII. Südlich des Plangebiets liegt die Gesamtschule Heinrich-Böll-Schule. Westlich und nördlich des Geltungsbereichs befinden sich hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Unmittelbar im Norden grenzt die Mainzer Landstraße (Landesstraße L 3265) an das Plangebiet.

Das Plangebiet wird in Verlängerung der Weingartenstraße durch eine von Ost nach West verlaufende Verkehrsfläche durchquert. Hierbei handelt es sich um eine Verkehrsfläche, die im Plangebiet als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut ist: Der typische Charakter einer Straße mit Fahrbahn, Gehweg, Radweg ist hier nicht gegeben, die Verkehrsfläche ist durch einen niveaugleichen Ausbau (Pflasterung) geprägt. Diese Verkehrsfläche wird vom Westrand des Plangebiets bis zur westlich gelegenen Niederckerstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg weitergeführt.

Der Geltungsbereich befindet sich mit Ausnahme der von Ost nach West mittig verlaufenden Verkehrsfläche ausschließlich im Besitz von EVIM (Evangelischer Verein für Innere Mission in Nassau). Im Plangebiet befinden sich diverse Bestandsgebäude mit unterschiedlichen Einrichtungen, sämtlich mit dem Ziel, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben und dem sozialen Umfeld teilhaben zu lassen. Das Angebot hat sich in den letzten 25 Jahren mit wachsender Nachfrage zunehmend entwickelt und umfasst derzeit:

- Werkstätten unterschiedlicher Art,
- Einer Gärtnerei mit Gewächshäusern und Anbauflächen,
- Eine Bäckerei mit Stehbistro,
- Eine Fahrradwerkstatt,
- eine Großküche (Cook & Chill),
- Verwaltungsräume,
- Cafeteria,
- Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen,
- Wohnanlage für Menschen mit Behinderung (WfbM),
- eine Tagesförderstätte (TaFö).

Die Werkstätten, Gewerbebetriebe und der Gartenbaubetrieb dienen der Eingliederung von Menschen mit Behinderung.

Derzeit sind auf dem Gelände der Schlockerstiftung tagsüber an fünf Tagen pro Woche (von 7:30 – 16:00 Uhr) ca. 350 "Mitarbeitende WfbM / Betreute Tagesförderung (TaFö)". Diese Zahl umfasst die in den Werkstätten arbeitenden Menschen mit Beeinträchtigungen sowie die in der Tagesförderstätte tagsüber Betreuten.

Das vorhandene Personal für die Einrichtungen sowohl der Werkstätten für behinderte Menschen (WfbM) als auch der Tagesförderstätte (TaFö) umfasst derzeit ca. 100 Personen. In der Wohnanlage der Schlockerstiftung besteht das Personal gegenwärtig aus ca. 5 Personen.

Die Verkehrsfläche in der Mitte des Gebiets, die das Plangebiet von Ost nach West durchläuft, ist eine öffentliche Verkehrsfläche im Eigentum der Stadt Hattersheim. Südlich des Gewächshauses befindet sich eine kleine Trafostation auf einer separaten Parzelle.

6.2. BIOTOPTYPEN

Der nördliche Bereich des Geltungsbereiches weist mit mehreren Bestandsgebäuden und den dazwischenliegenden Pflasterflächen einen hohen Grad an Versiegelung auf. Kleinere Pflanzflächen an den südlich liegenden Gebäuden dienen als Begrünung von Parkbereichen. Die Parkplätze an der Dürerstraße sind durch ein durchgehendes Pflanzbeet von dem angrenzenden Straßenraum abgegrenzt. Neben einer Unterpflanzung ist dort eine Baumreihe gepflanzt.

Der Bereich nördlich zur Mainzer Landstraße und westlich der Gebäude ist als Grünfläche mit einer Randbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern, sowie mit einer Wegeführung und kleinen Platzsituationen gestalterisch angelegt. Im Westen des nördlichen Teilbereichs schließt sich eine langgestreckte Grünfläche an, die im nördlichen Bereich aus einer gartenbaulichen Anbaufläche bzw. einem Nutzgarten besteht. Südlich schließt sich eine Rasenfläche an, die als Fußballplatz genutzt wird.

Im südlichen Teil des Geltungsbereich sind in der nördlichen Hälfte, neben den Bestandsgebäuden und den ihnen zugeordneten befestigten Flächen, Rasenflächen vorhanden. Auf ihnen befinden sich Bäume und Strauchpflanzungen. An den Bestandsgebäuden im Süden sind gestaltete Grünflächen als Zierbeete oder als Rasenflächen mit Baumpflanzungen vorhanden. Eine Grünfläche im Südosten ist mit Rasenflächen, Sträuchern, einer Heckenstruktur und Obstbäumen gestaltet. Die Gartenbereiche im Westen sind von einer dichten Heckenstruktur von der sich anschließenden Ackerfläche abgegrenzt. Die Hecke zieht sich bis zu der im Plangebiet befindlichen Straße, die das Gebiet mittig in Ost-West Richtung quert.

Der Bereich im äußersten Westen des Plangebiets ist eine intensiv genutzte Ackerfläche.

6.3. BESTAND UND BEWERTUNG DER NATURRAUMPOTENZIALE

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland. Innerhalb dieser in der Haupteinheit Main-Taunusvorland (235). Mit diesem Namen wird das an den Rheingau nach Osten anschließende, dem Taunus vorgelagerte Randhügelland des Rhein-Main-Tieflandes bezeichnet. Neben den auch hier verbreiteten Lößböden, die stellenweise stark entkalkt sind, haben tertiäre Schichten Anteil am Aufbau dieses Randhügellandes. Das nach Süden und Südosten sich zum Main hin senkende Taunusvorland ist klimatisch durch einen besonders frühen Beginn der Vegetationsperiode gekennzeichnet. Hier früher wohl weit verbreitete thermophile Buchenwälder haben einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht. Mit dieser Exposition und seiner räumlichen Zuordnung zu den Ballungsräumen des Rhein-Main-Gebietes bietet es sich als bevorzugtes Wohngebiet an. Damit einhergehender starker Landschaftsverbrauch durch Bebauung lässt bereits jetzt wesentliche Änderungen des seitherigen Naturhaushaltes, insbesondere des Abflussregimes erkennen. Das Vorkommen von Thermal- und Mineralquellen (Wiesbaden, Weilbach, Homburg) verdient Erwähnung (Umweltatlas Hessen, HLNUG 2013).

Die Teileinheit, in der das Plangebiet liegt, ist das Nordöstliche Main-Taunusvorland (235.1). Die Einheit liegt zwischen Vortaunus und Untermainebene. Im Westen schließt sie sich an die Hochheimer Ebene an, und im Osten geht sie allmählich in die Friedberger Wetterau über.

Als schiefe Ebene bildet das Gebiet den Übergang vom Maintal zum Vordertaunus. Die Entwässerung des Taunus durchquert das nördliche Main-Taunusvorland in Nordwest-Südost-Richtung und fließt teils direkt dem Main, teils zunächst der Nidda zu. Mit ihren flachen Muldentälern zerlegen die Taunusbäche die Einheit in einzelne Riedel.

Tertiärsedimente, die von Mainsanden und –kiesen überlagert werden, bilden das Anstehende. Die ganze Ebene bedeckt eine mächtige Lößschicht.

Auf Grund des fruchtbaren Lehmbodens wird das Gebiet ackerbaulich genutzt. Die Einheit ist als Einzugsbereich von Frankfurt reich besiedelt. Es herrscht ein mildes Klima (Schwenzer, Blatt 139 Frankfurt am Main, 1967).

Detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale werden im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung aufgeführt.

6.4. SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT

Schutzgebietssystem Natura 2000

In der Umgebung des Plangebietes liegt kein Natura 2000-Gebiet.

Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“. Der Zwischenbereich ist teilweise bebaut.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Naturschutzgebiet „Hattersheimer Kiesgrube“ befindet sich südwestlich in circa 900 m Entfernung.

Der Geltungsbereich des B-Plans überlagert somit keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete und auch keine Natura 2000-Gebiete.

7. PLANERISCHES KONZEPT

Der Bereich der Schlockerstiftung wurde seit den 1980er Jahren entwickelt und diente bisher ausschließlich der Betreuung von Menschen mit Behinderungen. Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N37 war das Gelände der EVIM Schlockerstiftung als Sondergebiet „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ ausgewiesen; alle Nutzungen waren an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden. Sämtliche Einrichtungen dienten insgesamt der Eingliederung von Menschen mit Behinderung.

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Einrichtungen war der Bereich der Schlockerstiftung noch isoliert ohne direkte räumliche Verknüpfung mit dem bebauten Siedlungsbereich von Hattersheim. Südlich der Schlockerstiftung befindet sich seit den 1970er Jahren die Heinrich-Böll-Schule, eine integrierte Gesamtschule. Inzwischen ist die Wohnbebauung bis an das Schlockergelände herangerückt, so dass das Plangebiet seine isolierte Lage verloren hat und heute den westlichen Siedlungsrand von Hattersheim bildet. Diese veränderte Lage hat auch Einfluss auf das Planungskonzept.



Abbildung 5: Städtebauliche Situation 2017

Mit dem Planungskonzept werden für die bebaubaren Bereiche der Baugebiete im Plangebiet zwei Ziele verfolgt:

Zum einen sollen Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für die Werkstätten geschaffen werden. Um das in den letzten 25 Jahren aufgrund der zunehmenden Nachfrage gewachsene notwendige Angebot für Menschen mit Behinderung auch künftig angemessen sicherstellen zu können, werden dringend Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für die Werkstätten und die Versorgungseinrichtungen (Cafeteria mit Küche) benötigt. Dieses Ziel wird im Nordwesten durch die Ausweitung des Baugebietes verfolgt. Mit der Erweiterung der Einrichtungen wird eine verbesserte Betreuung von Menschen mit Behinderung in Hattersheim gewährleistet.

Zum ändern soll der Bereich der Schlockerstiftung langfristig für Nutzungen geöffnet werden, die nicht ausschließlich an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden sind. Dies umfasst sowohl die sozialen Einrichtungen als auch das Wohnen. Eine Kindertagesstätte soll der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. Auch soll das Wohnen nicht nur für Menschen mit Beeinträchtigung ermöglicht werden. Im nördlichen Teil werden Räume auch für kulturelle Veranstaltungen genutzt.

Mit der langfristigen Änderung der Nutzungsstruktur soll insgesamt dem geänderten Umgang der Gesellschaft mit Menschen mit Behinderung im Sinne der UN Menschenrechtskonvention Rechnung getragen werden. Mit diesem langfristigen Konzept wird auch den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Mit den konzipierten Nutzungen erfährt der Gesamtbereich insgesamt eine Aufwertung und kann vermehrt einen Beitrag zur Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete leisten.

Die zusätzlichen Nutzungen erfordern auch eine dichtere bauliche Ausnutzung, insbesondere im südlichen Teil. Damit wird im Sinne von § 1a Abs. 1 BauGB dem Planungsgebot entsprochen, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen. Auch wird damit dem Planungsgrundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung Rechnung getragen.

Angebotsbebauungsplan

Der Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) wird als „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich somit um keinen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“ im Sinne des § 12 BauGB. Ein „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ würde einen mit der Gemeinde abgestimmten Plan zur Durchführung eines Vorhabens voraussetzen. Die geplanten baulichen Erweiterungen und Maßnahmen sind jedoch bisher nur in den Grundzügen konzipiert, sodass ein Vorhaben im Sinne des § 12 BauGB nicht vorliegt. Die Entscheidung, den Bebauungsplan als „Angebotsbebauungsplan“ aufzustellen, ist auch damit begründet, dass so langfristig die Möglichkeit geschaffen wird, innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans flexibel auf geänderte Anforderungen reagieren zu können.

Das im Folgenden beschriebene planerische Konzept ist daher nicht abschließend, sondern stellt vielmehr die gegenwärtig bekannten konkreten Entwicklungsabsichten auf Grundlage der heute erkennbaren Bedarfe dar. Auf Grundlage dieses Konzeptes wurden die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickelt und im Sinne eines „Testentwurfs“ überprüft. Das planerische Konzept bildet auch die Grundlage für die Ermittlung des durch die konzipierte Entwicklung generierten Verkehrsaufkommens, der Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohngebiete sowie die Daten für die Ver- und Entsorgung.

Das Plangebiet soll mit der Änderung des Bebauungsplans größtenteils als „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO festgesetzt werden. Dadurch wird eine Fortentwicklung des Plangebiets ermöglicht, in welchem zukünftig ein Miteinander von Wohnen, Gewerbe und sozialen Einrichtungen gesichert wird. Diese für das Plangebiet angestrebte Nutzungsmischung entspricht weitgehend der mit einem Urbanen Gebiet verbundenen Nutzungsstruktur. Im nördlichen Randbereich sind nur nicht störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Hier sind auch wegen der Lage an der lärmbelasteten Mainzer Landstraße (L 3265) keine Wohnnutzungen geplant. Das Gebiet soll als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

In der für die Erweiterung des Baugebiets vorgesehenen Fläche am Nordwestrand des bisherigen Plangebietes befindet sich derzeit die gartenbauliche Anbaufläche für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb. Ferner besteht hier ein Rasenplatz, der von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet zum gelegentlichen Fußballspielen genutzt wird. Da diese Flächen für die Erweiterungen der Werkstätten benötigt werden, ergibt sich die Notwendigkeit, beide Freiflächennutzungen in die westlich angrenzenden Flächen zu verlegen. Dadurch ist es erforderlich, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auszuweiten.

Nordteil des Plangebietes

Das aktuelle planerische Konzept sieht im Nordteil des Plangebietes vor, die bestehenden Einrichtungen weitgehend zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Werkstätten und sonstigen Einrichtungen sollen nach Westen erweitert werden. Ein Neubau im Nordwesten knüpft unmittelbar an das bestehende Werkstatt- und Verwaltungsgebäude an.

Die derzeitigen Nutzungen, wie in Kap. 6.1 aufgezählt, werden beibehalten. Auch bestehen keine Absichten, wesentliche Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Das schließt Umnutzungen nicht aus. Da der Gebäudebestand erhalten werden soll, sind die Entwicklungsmöglichkeiten im Nordteil eingeschränkt.

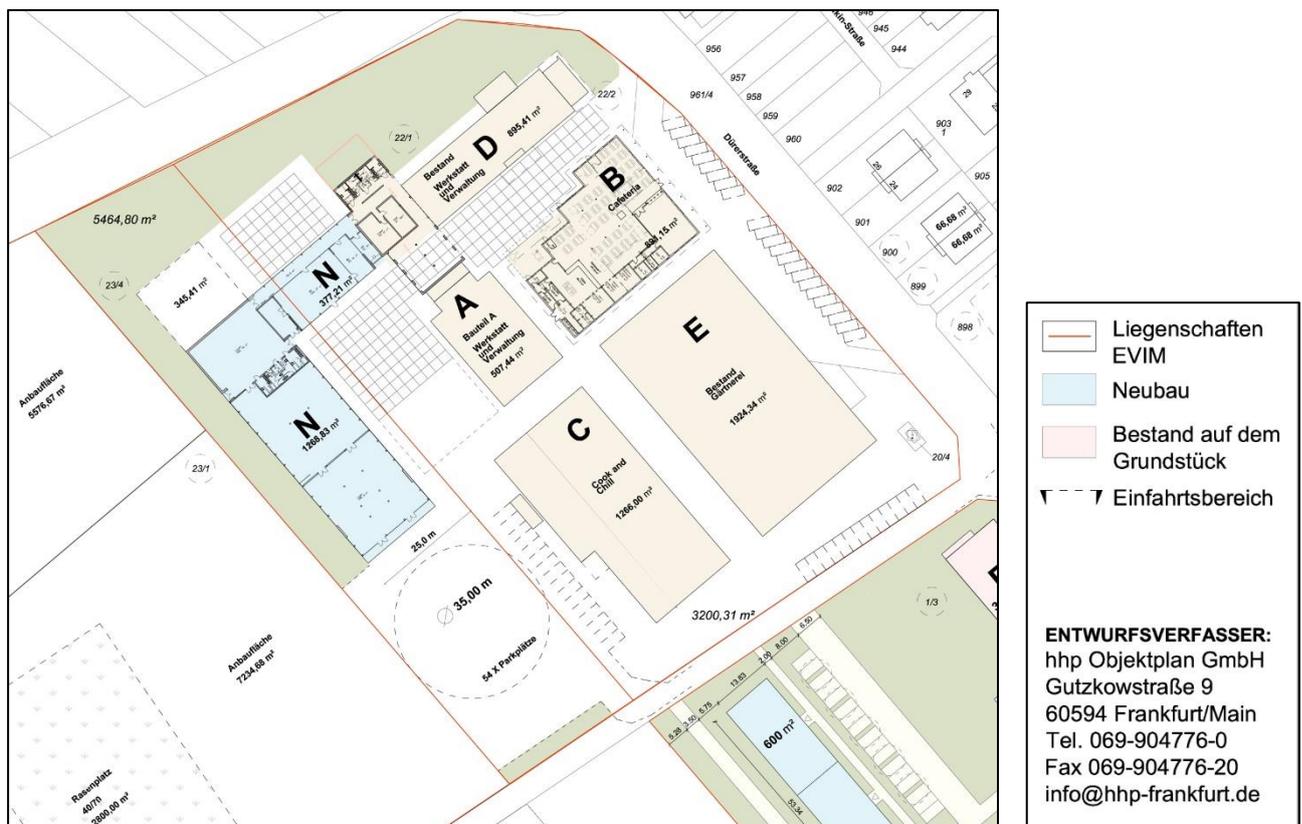


Abbildung 6: Städtebauliches Konzept Nordhälfte

Südteil des Plangebietes

Im südlichen Teil sind Veränderungen in größerem Umfang vorgesehen. Da hier bis auf das bestehende Gebäude der Tagesförderung sämtliche Gebäude rückgebaut werden bzw. disponibel sind, bestehen hier mehrere Entwicklungsmöglichkeiten.

Die an der Dürerstraße vorhandene Tagesförderstätte mit jetzt 24 Plätzen soll nach Süden durch einen Anbau mit ebenfalls 24 Plätzen erweitert werden.

Es ist vorgesehen, die zwei Gebäudegruppen mit Wohneinrichtung für Menschen mit geistiger Beeinträchtigung im Südwestbereich des Grundstücks rückzubauen. An diesem Standort ist geplant, eine Kindertagesstätte mit ca. 120 Plätzen zu errichten. Die Betreuung wird durch 10 bis 15 Erzieherinnen bzw. Erzieher erfolgen.

Fußballplatz

Im südlichen Teil des Grundstücks soll eine private Grünfläche von 70 m x 40 m = 2.800 m² mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ angelegt werden. Zulässig ist die Anlage eines Fußballplatzes.

Der Fußballplatz soll insbesondere für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der benachbarten Werkstätten für Menschen mit Behinderung genutzt werden. Das Fußballspielen findet grundsätzlich im Rahmen der Arbeitszeiten statt. In der Nacht wird hier nicht Fußball gespielt, da in den Werkstätten nur tagsüber gearbeitet wird. Die private Grünfläche ist kein öffentlicher Fußballplatz und steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung.

Der Zugang zum Fußballplatz erfolgt über den Logistik-Parkplatz innerhalb des Urbanen Gebiets östlich des Fußballplatzes.

Freilandfläche für den Gartenbaubetrieb

Im mittleren Teil des Grundstücks 23/1 südlich der bestehenden Streuobstwiese soll eine Bewirtschaftungsfläche als Freilandfläche für den Gartenbaubetrieb im Plangebiet angelegt werden.

Vorgesehen ist die Produktion heimischer, insektenfreundlicher Wildstauden, die Produktion von Küchenkräutern und Wildkräutern im Boden, bzw. in Hochbeeten sowie die Produktion von Gemüsesetzlingen in Folientunneln.

Zum Schutz der Mitarbeiter soll es einen wetterfesten Arbeitsplatz geben (z.B. Zeltplane, Schattengewebe, Bauwagen, kleine Unterstellhalle). Zulässig soll auch ein Abstellraum für Arbeitsgeräte sein. Ferner sollen Gartenbaubetriebsbezogene bauliche Anlagen wie z.B. Gewächshäuser, Folientunnel in begrenztem Umfang möglich sein.

Die Andienung zu der geplanten gartenbaulichen Anbaufläche erfolgt ebenfalls über den Logistik-Parkplatz innerhalb des Urbanen Gebiets östlich der Anbaufläche. Da die Bewirtschaftungsfläche für den Gartenbaubetrieb nicht wesentlich vergrößert, sondern nur verlagert wird, entsteht im Plangebiet kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

Grünordnung

In dem westlichen Erweiterungsbereich ist auch der Großteil der erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Am Südrand des Fußballplatzes entlang der Nordseite des Wirtschaftsweges sind eine Pflanzfläche und die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. Eine Allee im Osten fasst einen Fußweg ein, der zur gartenbaulichen Anbaufläche führt.

CEF-Maßnahmenfläche

Am Westrand von Fußballplatz und gartenbaulicher Anbaufläche ist eine CEF-Maßnahmenfläche vorgesehen. Vorgesehen ist ein 10 m breiter Brachstreifen mit einer lockeren Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Streuobstwiese

Die im nördlichen Teil des Grundstücks 23/1 vorhandene Streuobstwiese bleibt unverändert und wird auch nicht Teil des Geltungsbereichs des erweiterten Bebauungsplans.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an die örtlichen bzw. überörtlichen Verkehrsstraßen erfolgt über die Dürerstraße.

Nordöstlich des Plangebiets befindet sich ein Kreisverkehr, an dem die Dürerstraße auf die Mainzer Landstraße (L 3265) trifft und somit das Plangebiet an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet. Zudem durchquert eine öffentliche Verkehrsfläche das Gelände. Diese dient der Erschließung des Geltungsbereichs. Westlich anschließend an das Gebiet ist die Verkehrsfläche als Feldweg ausgebildet und stellt eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung von der Stadtmitte in die Naherholungsgebiete dar.

Das Plangebiet selbst wird von der Dürerstraße aus sowie von der in der Mitte des Plangebiets gelegenen Verkehrsfläche erschlossen.

8.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Nordteil des Plangebietes

Im Nordteil wird der Gebäudebestand weitgehend erhalten werden, wodurch die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten hier wesentlich eingeschränkt sind. Damit wird auch die gegenwärtige Erschließungsstruktur beibehalten:

An der Grundstücksnordseite ist eine Grundstückszufahrt von der Landesstraße aus nicht möglich, da dieser Straßenabschnitt noch außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt. Für eine direkte verkehrliche Anbindung an die Landesstraße besteht auch kein Bedarf. Entlang der Dürerstraße befindet sich innerhalb des Grundstücks eine langstreckte Stellplatzanlage mit einer Zufahrt im Norden und eine Ausfahrt am Süden der Stellplatzanlage. Der Nordteil des Plangebiets wird ferner von der in der Mitte des Plangebiets gelegenen Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich) erschlossen. Hier befinden sich die Andienungsflächen für die Werkstätten und Betriebe. Im östlichen Abschnitt dieser Straße an der Südseite des Gewächshauses befinden sich eine Reihe Stellplätze in Form von Senkrechtparkern.

Bei beiden Stellplatzanlagen im Nordteil des Plangebietes handelt es sich jeweils um genehmigte Stellplatzanlagen.

Südteil des Plangebietes

Im südlichen Teil sind Veränderungen im größeren Umfang konzipiert. Da hier bis auf das bestehende Gebäude der Tagesförderung an der Dürerstraße sämtliche Gebäude disponibel sind, bestehen hier mehrere Entwicklungsmöglichkeiten auch im Hinblick auf die Erschließung. Daher können die Zufahrtsmöglichkeiten zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend festgelegt werden.

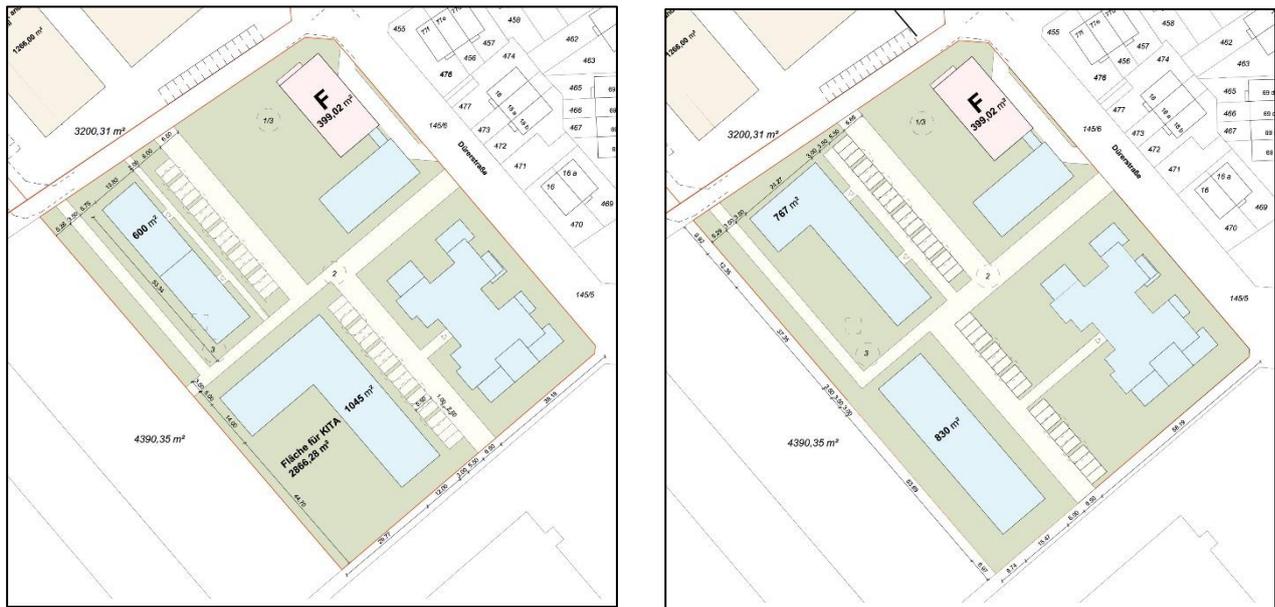


Abbildung 9: Städtebauliches Konzept Südteil mit Alternative

Auf Grundlage zweier prinzipiell möglicher Erschließungskonzepte lassen sich jedoch Bereiche festlegen, die in allen Fällen als Zufahrtsbereich in Frage kommen:

An der Dürerstraße ist vor der Tagesförderung eine Vorfahrt zum täglichen Bringen und Abholen erforderlich. Hier sind eine nördliche Einfahrt und eine südliche Ausfahrt vorgesehen. Diese Erschließungsform hat sich für die Tagesförderung bewährt. Zur Erschließung der rückwärtigen Teile des Grundstücks von der Dürerstraße aus kommt eine Zufahrt in Gegenlage zum Haus Dürerstraße 18b in Frage. Weitere Zufahrtmöglichkeiten von der Dürerstraße aus sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht erforderlich. An der Nordseite und der Südseite des Südteils des Plangebietes lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Zufahrtsbereiche abschließend festlegen. Es lässt sich jedoch sowohl an der Nordseite als auch an der Südseite ein Korridor festlegen, innerhalb dessen eine Einfahrt in Frage kommt.

Im Übrigen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim anzuwenden.

Westteil des Plangebietes

Die privaten Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes werden über den als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereich erschlossen.

9. DENKMALSCHUTZ UND ARCHÄOLOGIE

Im Plangebiet befinden sich keine Gebäude oder Objekte, die als Kulturdenkmäler in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen sind.

Für das Plangebiet liegen jedoch Hinweise auf Bodendenkmäler vor: Neben mittelalterlichen Siedlungsfunden (Fundstelle Hattersheim 8) ist seit 2009 auch ein Brandgrab der Eisenzeit (Fst. Hattersheim 17) bekannt, welches beim Neubau des auch auf dem Plan bereits verzeichneten Gebäudes zwischen Dürerstraße 7 und 25 dokumentiert werden konnte.

Bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen.

In die Hinweise wurde der Hinweis auf die Bodendenkmäler und sowie der Hinweis auf die erforderliche archäologische Baubegleitung aufgenommen.

10. WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Rahmen der Entwicklung des Bebauungsplanes wurde ein Bewirtschaftungskonzept für das Regenwasser entwickelt. Das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH wurde damit beauftragt, die Möglichkeiten einer entwässerungstechnischen Erschließung des Plangebietes zu untersuchen. Des Weiteren wurden die Belange der Wasserwirtschaft in einer wasserwirtschaftlichen Stellungnahme dargelegt. Beide gutachterlichen Aussagen sind im Folgenden verkürzt wiedergegeben.

Die privaten Grünflächen im westlichen Teil des Plangebietes wurden bei der Erstellung des Bewirtschaftungskonzeptes nicht berücksichtigt, da beide Flächen entwässerungstechnisch nicht erschlossen werden müssen. Die Niederschlagswasser der in geringem Umfang zulässigen untergeordneten baulichen Anlagen werden in den umgebenden Grünflächen versickert.

10.1. HYDROGEOLOGISCHE RANDBEDINGUNGEN

Im Zuge des Neubaus der Tagesförderstätte Dürerstraße wurde ein Geotechnisches Baugrundgutachten vom Büro Geotechnik BFW GmbH Mainz erstellt. Es wurden insgesamt vier Rammkernsondierungen und zwei leichte Rammsondierungen bis ca. 5 m abgeteuft, um die Bodenverhältnisse zu erkunden. Hierbei wurde festgestellt, dass auf dem gesamten Areal eine Auffüllung bis zirka 1,0 m unter GOK (Geländeoberkante) ansteht. Darauf folgend wurde ein schwach sandiger, toniger Schluff angetroffen, der sich bis zu einer Tiefe von zirka 4,1 m erstreckt. Die nächste Bodenschicht wird als Kies und Sand beschrieben.

Aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des tonigen Schluffs (10-6 bis 10-7) wird vom Baugrundgutachter lediglich eine Versickerung in geringem Umfang empfohlen. Deswegen gibt es hierzu keine Festsetzungen, sondern nur allgemeine Empfehlungen (Siehe Hinweise Nr. D 2)

10.2. WASSERSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG-ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. Die Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff) ist zu beachten.

10.3. GRUNDWASSERSITUATION

Die Geländehöhe im Plangebiet bewegt sich im Bestand zwischen rund 105 m ü.NN und 106 m ü.NN. Der Grundwasserstand kann bis zu 90,35 m ü.NN ansteigen (ca. 15 m unter GOK - Geländeoberkante).

10.4. OBERFLÄCHENGEWÄSSER/HOCHWASSERSCHUTZ

Im Süden von Hattersheim verläuft der Main. Innerhalb des Plangebiets und direkt angrenzend befindet sich jedoch kein Fließgewässer. Das Gebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Mains. Der Hochwasserschutz im Plangebiet ist somit gewährleistet. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

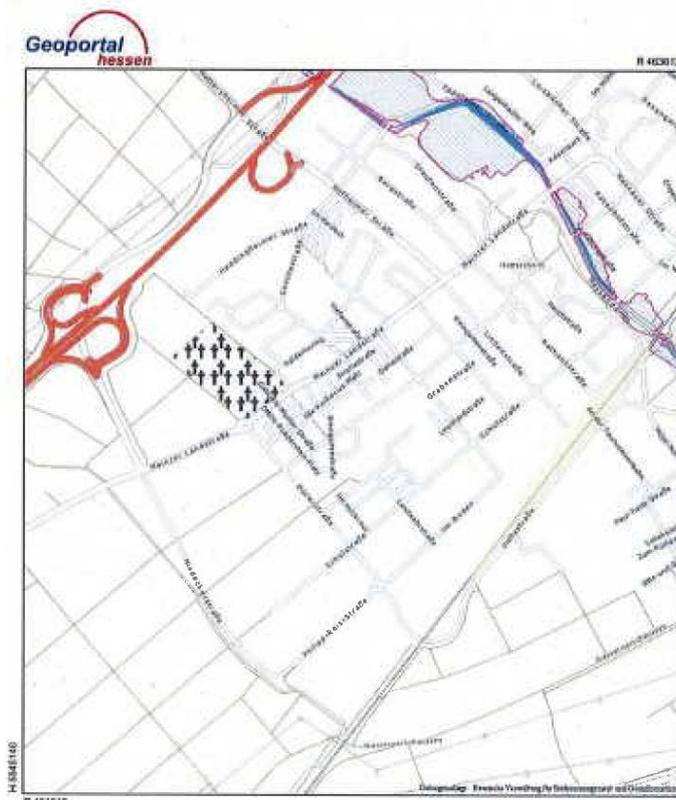


Abbildung 10: Lage der Überschwemmungsgebiete des Mains

10.5. LÖSCH- UND TRINKWASSERVERSORGUNG

Der Grundschutz mit Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist über die vorhandenen Unterflurhydranten im öffentlichen Raum abgesichert. Es ist eine ausreichende Anzahl von Hydranten vorhanden, so dass eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung steht. Der darüber hinaus ggf. erforderliche objektbezogene Brandschutz ist im Rahmen der weiteren Planungsphasen gesondert zu berücksichtigen und liegt in der Zuständigkeit des Bauherrn bzw. Eigentümers.

Außerhalb des Plangebiets liegt in der Dürerstraße eine Trinkwassertransportleitung DN 800 und ein Kabel der Hessenwasser GmbH.

10.6. ENTWÄSSERUNG

10.6.1. ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE KANALISATION

Der angrenzende Siedlungsbereich wird im Mischsystem entwässert. Die bestehende Bebauung ist in der Dürerstraße an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Der Kanal hat die Dimension DN 1000. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll eine Rückhaltung für die neu versiegelten Flächen vorgesehen werden. Hierbei soll eine Drosselung von 10 l/sec*ha sichergestellt werden.

Von den Stadtwerken Hattersheim wurde in einer ersten Stellungnahme (September 2017) festgestellt, dass der südliche Teil des Plangebietes an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, solange die abflusswirksamen Flächen identisch bleiben. In der südlichen Teilfläche sind umfangreiche Neubaumaßnahmen konzipiert. In der aktuellen Stellungnahme vom Mai 2019 wird daher gefordert, auch von den Grundstücken im südlichen Teil des Plangebiets Niederschlagswasser nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Der Katalog der Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB lässt keine Festsetzungsmöglichkeit zu, mit der eine Drosselung bei der Einleitung von Abwässern in das Kanalnetz sichergestellt werden kann. Im Rahmen einer Baugenehmigung könnte aber eine solche Auflage festgelegt werden, da ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn die Erschließung gesichert ist. Die Regenwasserabfuhr zählt zur Erschließung.

Da eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich ist, findet die Forderung nach Drosselung in Form der Empfehlung Nr. 2.3 Eingang in den Bebauungsplan:

Es wird empfohlen, das von neu versiegelten oder überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser, das nicht genutzt oder versickert wird, gedrosselt auf einen maximalen Abfluss von 10 Litern pro Sekunde und Hektar des Grundstücks in den öffentlichen Mischwasserkanal abzuleiten.

Niederschlagswasser von Grundstücken im Plangebiet kann nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Gemäß Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus vom 21. März 2017 ist die vorgesehene Bebauung bereits in der 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) entsprechend berücksichtigt worden. Alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus erfüllen auch im Prognose-Zustand (2020) die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß des sogenannten SMUSI-Erlasses. Nach der Stellungnahme des Abwasserverbandes Main-Taunus wird eine Aktualisierung der SMUSI-Berechnung alle 3-5 Jahre durchgeführt. Deshalb ist der Prognosezeitraum bis 2020 angemessen.

10.6.2. SCHMUTZWASSER

Zur Bestimmung des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses aus dem Areal wurde die prognostizierten Bruttogeschossflächen je Nutzungsart und Nutzer abgeschätzt.

Grundlage für die Prognosen ist das in Kap. 7 beschriebene planerische Konzept. Das Konzept stellt die gegenwärtig bekannten konkreten Entwicklungsabsichten auf Grundlage der heute erkennbaren Bedarfe dar. Der Bebauungsplan lässt als „Angebotsbebauungsplan“ auch andere Entwicklungsmöglichkeiten zu, jedoch ist das vorliegende Konzept als realistische und plausible Annahme über die voraussichtliche Entwicklung zu werten. Alternative Entwicklungsabsichten sind nicht bekannt und zeichnen sich auch nicht ab.

Folgende Nutzerzahlen wurden angesetzt;

Cafeteria:	Gastronomieeinheit inkl. Restaurant mit zirka 350 Sitzplätzen
Cook and Chill:	Catering-Service mit ca. 2.200 Essen pro Tag
KiTa:	Kindertagesstätte mit zirka 100 Plätzen und Vollausslastung
Gewerbe:	Kleingewerbe mit einer BGF von zirka 7500 Quadratmeter
Wohnen:	ca. 50 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Belegung von 2,0 Bewohnern je Wohneinheit

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass der Schmutzwasseranfall mit dem Wasserverbrauch gleichzusetzen ist. Einzige Ausnahme stellt die Gärtnerei dar, sie wurde bei dem Schmutzwasseranfall als Kleingewerbe gewertet. Die Zahlenwerte für den Wasserverbrauch je Nutzer bzw. Einwohner wurden der Literatur entnommen.

Zur Bestimmung des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses aus dem Plangebiet wird entsprechend den Empfehlungen des DWA Arbeitsblattes A 118 ein einwohnerspezifischer Abfluss von $q = 118 \text{ l/(s} \times \text{E)}$ für den häuslichen Wasserverbrauch angesetzt.

Es werden für die Gebiete folgende Annahmen getroffen:

Grundlagen der Schmutzwasserprognose

Bezeichnung	Brutto-Grundfläche [m ²]	Bemessungsgrundlage
Gärtnerei	1.924,34	25 Beschäftigte
Cafeteria	891,15	350 Gäste pro Tag
Kleingewerbe	3.718	275 Beschäftigte
Wohnbereich	1.645	50 Bewohner
Catering Cook and Chill	1266,00	2200 Essen + 50 Beschäftigte
KiTa	1029,00	100 Kinder

Bei den Gewerbebetrieben wird für die Prognose davon ausgegangen, dass sich Betriebe mit geringem Wasserverbrauch ansiedeln. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA A 118 wird ein betrieblicher Abfluss von $q_g = 50$ Liter pro Beschäftigter und Tag angesetzt.

Der „Fremdwasserabfluss bei Trockenwetter“ wird auf 0,05 Liter / (Sekunde und Hektar) prognostiziert.

Prognose der Abflussmengen

Flächenübersicht	Brutto-Grundfläche (BGF)	Anzahl Nutzer	Liter [l/Nutzer*d]	l/s
Gärtnerei	1.924	25	50,00	0,01
Bistro/Kantine für Büro	891	350	50,00	0,20
Kleingewerbe	7.437	275	50	0,16
Wohnen	1.645	50	118,00	0,07
Catering Cook and chill	1.266	2.250	50,00	1,30
KiTa	1.029	100	80,00	0,09
Fremdwasserabfluss bei Trockenwetter				0,16
Summe				1,99

Gemäß der Berechnung ist mit einem Schmutzwasserabfluss von etwa 1,99l/s aus dem gesamten Gebiet nach geplanter Neubebauung zu rechnen.

Die Ableitung im Plangebiet erfolgt über Schmutzwasserkanäle mit Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal DN 1000 in der Dürerstraße. Dieser Mischwasserkanal liegt im dem vorgesehenen Anschlussbereich bei ca. 4 Meter unter der Geländeoberkante.

Aufgrund der vorliegenden Geländeverhältnisse erfolgt die Schmutzwasserableitung im Plangebiet im Freispiegelabfluss.

Aus betrieblichen Gründen (u.a. Verstopfungsgefahr, Spülung, TV-Befahrung, nachträgliche Herstellung von Anschlüssen) wird empfohlen, unabhängig vom zuvor ermittelten rechnerischen Gesamtabfluss in öffentlichen Kanälen mit Freispiegelabfluss eine Mindestnennweite von DN 250 nicht zu unterschreiten.

10.6.3. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER ANSCHLUSSKANALISATION

Im nördlichen Teil des Plangebietes soll nach Angabe der Stadtwerke Hattersheim eine Rückhaltung für die neu versiegelten Flächen vorgesehen werden. Hierbei soll eine Drosselung von 10l/(s*ha) sichergestellt werden. Nach Angabe der Stadtwerke Hattersheim kann der südliche Teil des Plangebietes an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Dürerstraße nur angeschlossen werden, solange die abflusswirksamen Flächen identisch bleiben. Da im südlichen Teilbereich umfangreiche bauliche Neubaumaßnahmen beabsichtigt sind, wird von den Stadtwerken gefordert, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken auch im südlichen Plangebietsteil nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

Eine verbindliche Festsetzung im Bebauungsplan, mit der eine Drosselung verbindlich geregelt wird, ist auf Grundlage von § 9 Abs. 1 BauGB nicht möglich. Daher findet die Forderung nach Drosselung in Form der Empfehlung Nr. 2.3 Eingang in den Bebauungsplan. Hierzu wird auf Kap. 10.6.1 verwiesen.

10.6.4. LEISTUNGSFÄHIGKEIT DER ABWASSERREINIGUNGSANLAGE

Die Abwasserreinigungsanlage Frankfurt-Sindlingen der Stadt Frankfurt ist in der Lage, die anfallenden Schmutzwassermengen aufzunehmen.

10.6.5. REGENWASSER

Gemäß § 55 (2) WHG soll Niederschlagswasser „ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ § 37 (4) des Hessischen Wassergesetzes konkretisiert das WHG dahingehend, dass Niederschlagswasser „von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden [soll], wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.“

Regenwasserkonzept

Eine oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers ist im Plangebiet nur eingeschränkt möglich: Das 2003 erstellte geotechnischen Gutachten zu den Baugrundverhältnissen kommt zu dem Schluss, dass aufgrund des bindigen, nur gering wasserdurchlässigen Untergrundes, eine Versickerung von Niederschlagswässern nur in geringem Umfang möglich ist. Die Möglichkeit zur gezielten Versickerung des Niederschlagswassers muss daher im Einzelfall überprüft werden, da die geologischen Randbedingungen maßgebend sind. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, soll das überschüssige Regenwasser, welches nicht bewirtschaftet werden kann, in die Mischwasserkanalisation in der Dürerstraße abzuleiten.

Es wird daher für das Plangebiet empfohlen, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine modifizierte Mischwasserkanalisation zu realisieren. Es ist vorgesehen, die Abflüsse

der neu entstehenden Wege- und Platzflächen auf dem Areal in die bestehende Kanalisation in der Dürerstraße abzuleiten. Gemäß Vorgabe der Stadtwerke Hattersheim soll lediglich ein Abfluss von 10 Liter pro Sekunde und Hektar an die Dürerstraße angeschlossen werden. Hieraus folgt, dass eine Retention innerhalb des Plangebietes realisiert werden muss.

Folgende Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung werden für das Plangebiet vorgesehen:

- Dachbegrünung für Flachdächer, soweit dies technisch realisierbar ist (siehe Festsetzung Nr. 11.3 sowie Kap. 0 – Dachbegrünung)
- Herstellung befestigter Flächen mit kleinteiligen Pflaster- oder Plattenbelägen auf Flächen mit Unterbauung gem. technischen Regeln verminderter Abflussbeiwert (siehe Festsetzung Nr. 9.6).
- Nutzung wasserdurchlässiger Befestigungen in nicht unterbauten Bereichen
- Regenwassernutzung z.B. bei der Grünflächenbewässerung zur Einsparung von Trinkwasser (siehe Empfehlung Nr. 2.2)

Seitens des Abwasserverbands Main-Taunus werden diese o.g. Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt empfohlen. Hinsichtlich der Retentionsanlagen wird empfohlen, jeweils die Hälfte des Bauwerks zur Retention und die andere Hälfte zur Brauchwassernutzung vorzuhalten.

Für das nördliche Teilgebiet sind die Abflüsse neu versiegelter Flächen auf 10l/(s*ha) zu drosseln. Nach Angabe der Stadtwerke Hattersheim kann der südliche Teil des Plangebietes an die öffentliche Mischwasserkanalisation der Dürerstraße nur dann angeschlossen werden, wenn die abflusswirksamen Flächen identisch bleiben. Da im südlichen Teilbereich umfangreiche bauliche Neubaumaßnahmen beabsichtigt sind, wird von den Stadtwerken gefordert, dass das Niederschlagswasser von Grundstücken auch im südlichen Plangebietsteil nur gedrosselt in den öffentlichen Kanal eingeleitet wird.

Eine Regelung, die eine gedrosselte Einleitung verbindlich vorschreibt, ist durch Festsetzungen des Bebauungsplans nicht möglich. Es bleibt die Möglichkeit einer vertraglichen Regelung.

11. KLIMASCHUTZ

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte berücksichtigt:

Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, einer Dachbegrünung von Flachdächern, der teilweisen Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes werden die klima-ökologischen Belange berücksichtigt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Der Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB, „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ besonders zu berücksichtigen, wurde Rechnung getragen und für das Plangebiet ein Energiekonzept erstellt. Mit dem Energiekonzept sollen die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien untersucht werden.

Durch das Büro „ABO Wind Wärme“ wurden im Hinblick auf die geplante Weiterentwicklung der EVIM-Flächen und -Liegenschaften in Hattersheim im Rahmen eines Quartierskonzepts mögliche Maßnahmen in den Bereichen Erneuerbare Energien, Energieeffizienz und Eigenstromerzeugung mit dem Ziel einer energieeffizienten, ökologisch nachhaltigen und wirtschaftlichen Energieversorgung erarbeitet und miteinander verglichen.

Für diesen Vergleich wurden drei technisch realisierbare Varianten näher untersucht:

- Basisvariante: Anschluss der neuen Verbraucher unter Beibehaltung der derzeitigen Versorgung
- Variante 1: Energieeffiziente Optimierung des vorhandenen Systems
- Variante 2: CO₂-neutrale Versorgung mit innovativen Versorgungssystemen.

12. LÄRMSCHUTZ/ SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Büro Dr. Gruschka aus Darmstadt beauftragt worden, die durch den Straßen- und Luftverkehr hervorgerufenen Verkehrsgeräusche zu ermitteln und die daraus resultierenden Anforderungen des Schallschutzes zu definieren. Ferner wurde das Büro beauftragt, die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft aus dem im Westen des Plangebiets geplanten, nicht vereinsmäßig genutzten Fußballplatz zu untersuchen.

Die Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt, 26.04.2019 liegt der Begründung als Anlage bei (BERICHT NR.: 17-2725/8). Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse wiedergegeben.

12.1. STRASSENVERKEHR

Anforderungen an den Immissionsschutz

Verkehrslärmeinwirkungen

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Vorhaben sind gemäß DIN 18005 die Orientierungswerte anzuwenden. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor dem Gebäude, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen. Die DIN 18005 gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88).

Im Rahmen der Abwägung können sich daher höhere Schallpegel ergeben. Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen wird der Abwägungsspielraum der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung jedoch durch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung eingeschränkt. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es wird davon ausgegangen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Ausgangsdaten und Ergebnisse

Von den auf das Plangebiet einwirkenden Straßen werden die Emissionspegel berechnet. Für die Emissionen der Bundesautobahn BAB A 66 entstammen die Analysedaten 2015 der aktuellen Verkehrszählung von HessenMobil. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2030 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen. Grundlage für die Berechnung der Emissionspegel der übrigen Straßen sind die Lastfälle „Nullfall 2030“ und „Planfall 2030“ der Verkehrsuntersuchung "Stadt Hattersheim - Bebauungsplan Nr. N37.1, 'Gelände Schlockerstiftung', - verkehrliche Bewertung", April 2019, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt

Beurteilung

Es ist zu beachten, dass die Schallausbreitungsrechnungen i.S. einer Prognose auf der sicheren Seite ohne Gebäudeabschirmung erfolgten. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der Gebäude sind in den hierdurch abgeschirmten Bereichen deutlich geringere Lärmeinwirkungen zu erwarten.

Im Plangebiet soll mit der Änderung des Bebauungsplans im Nordwesten entlang der L 3265 ein Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzt werden, in der übrigen Fläche ein "Urbanes Gebiet" (MU).

Da für Urbane Gebiete (derzeit noch) keine schalltechnischen Orientierungswerte zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen existieren, erfolgt im Weiteren diese Beurteilung auf der Grundlage von Orientierungswerten der DIN 18005 für die im Plangebiet mögliche gewerbliche Nutzung (entsprechend einem Gewerbegebiet GE) sowie der Mischung von Gewerbe und Wohnen (entsprechend einem Mischgebiet MI). Hierbei werden die entsprechenden Gebietstypen ausschließlich hinsichtlich ihrer Immissionsempfindlichkeit aufgeführt. Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GE/N) gelten die gleichen Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm wie für Gewerbegebiete (GE) ohne Einschränkungen.

Die Berechnung auf Grundlage der ermittelten Verkehrsmengen ergeben die in Abbildungen 11 und 12 dargestellten Emissionspegel der Straßen. Diese werden wie folgt beurteilt:

Unter den o. g. Randbedingungen ist tags in den als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 65 dB(A) überwiegend eingehalten. Lediglich im Norden entlang der L 3265 kommt es zu Überschreitungen um bis zu ca. 1 dB(A). Diese geringe Überschreitung ist weder wahrnehmbar noch messbar.

In den als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Grundstücksflächen ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) eingehalten. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) ist in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen überwiegend eingehalten. Nur am Nordrand kommt es zu Überschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Dieser Bereich der Überschreitungen wird gegenwärtig gewerblich genutzt.

Unter den o. g. Randbedingungen ist nachts in den als Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N) festgesetzten Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) um bis zu ca. 3 dB(A) überschritten.

In den als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzten Grundstücksflächen ist der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete von nachts 55 dB(A) überwiegend eingehalten. Am Nordostrand kommt es zu Überschreitungen um bis zu ca. 2 dB(A). Auch dieser geringe Betrag ist weder wahrnehmbar noch messbar. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) ist innerhalb der Baugrenzen - bis auf eine kleine Fläche im Süden – im gesamten als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereich überschritten. Im überwiegenden Teil liegt die Überschreitung zwischen 1 dB(A) und 5 dB(A). Lediglich am Nordostrand steigt die Überschreitung auf einer zu vernachlässigenden kleinen Fläche von 200 m², somit ca. 0,6 % des Urbanen Gebiets, auf bis zu 7 dB(A) an.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete von tags 69 dB(A) sind in den als Gewerbegebiet festgesetzten Bereichen innerhalb der bebaubaren Flächen eingehalten. Der Grenzwert für Gewerbegebiete im Nachtzeitraum von 59 dB(A) wird im eingeschränkten Gewerbegebiet ebenfalls unterschritten.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von tags 64 dB(A) sind in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereichen innerhalb der bebaubaren Flächen eingehalten. Der Grenzwert für den Nachtzeitraum von 54 dB(A) wird nur am nördlichen Rand des MU am Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet um 1 dB(A) überschritten. Dieser Bereich wird heute gewerblich genutzt.

Bei Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann die Zumutbarkeitsgrenze erreicht werden. Bei diesen Grenzwerten handelt es sich um Mindestanforderungen an der Grenze zur „schädlichen Umwelteinwirkung“.

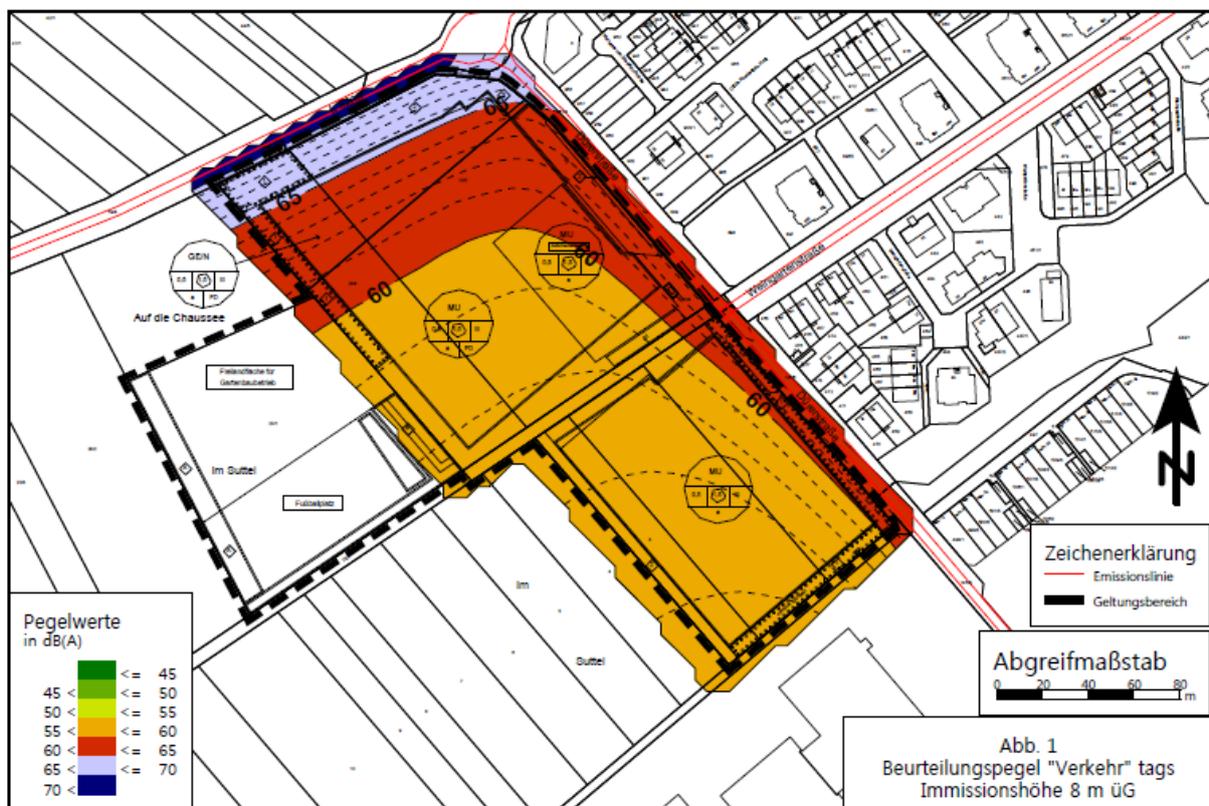


Abbildung 11: Beurteilungspegel "Verkehr" tags Immissionshöhe 8 m üG



Abbildung 12: Beurteilungspegel "Verkehr" nachts Immissionshöhe 8 m üG

12.2. KONFLIKTBEWÄLTIGUNG SCHALLSCHUTZ

Zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurden die nachfolgend aufgeführten, potentiell in Frage kommenden Schallschutzmaßnahmen betrachtet und bewertet:

Maßnahmen an der Quelle

Durch Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schalltechnisch relevanten Straßen um 20 km/h kann eine Pegelminderung um ca. 2,5 dB(A) erreicht werden.

Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt i. d. R. erst bei Geschwindigkeiten > 50 km/h zu wahrnehmbaren Pegelminderungen. Maßnahmen an der Quelle sind nicht realisierbar, da sie außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgen müssten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)

Zum vollständigen Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen müsste eine L-förmige Lärmschutzanlage entlang des nördlichen und östlichen Plangebietsrandes errichtet werden; die Lärmschutzwand müsste voraussichtlich mindestens eine Höhe entsprechend der Gebäudehöhe im Plangebiet aufweisen (Vollschutz). Eine Lärmschutzwand wird aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes an dieser Stelle nicht befürwortet. Insbesondere entlang der Dürerstraße ist eine Lärmschutzwand aus Ortsbildgründen nicht vertretbar.

Der Verzicht auf aktive Lärmschutzmaßnahmen ist auch durch die geringen Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten gerechtfertigt:

Im Eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Überschreitungen gegenüber den Orientierungswerten von Gewerbegebieten sowohl tags als auch nachts innerhalb des Abwägungsspielraums. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Gewerbegebiete werden deutlich unterschritten.

Für den größten Teil der als Urbanes Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber eingehalten, nur am Nordrand kommt es zu Überschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Diese Überschreitung liegt wiederum innerhalb des Abwägungsspielraums. Im Nachtzeitraum werden zwar im gesamten Urbanen Gebiet die Orientierungswerte überschritten. Im überwiegenden Teil liegen die Überschreitungen jedoch nur zwischen 1 dB(A) und 5 dB(A), somit auch innerhalb des Abwägungsspielraums. Lediglich am Nordostrand steigen die Überschreitungen auf einer zu vernachlässigenden kleinen Fläche von 200 m², somit ca. 0,6 % des Urbanen Gebiets, auf bis zu ca. 7 dB(A) an. Dieser Randbereich wird jedoch gewerblich genutzt, kann daher auch an den Orientierungswerten von Gewerbegebieten gemessen werden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass ein ausreichender Schallschutz auch ohne aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer L-förmigen Lärmschutzwand gewährleistet ist. Die Überschreitungen bleiben innerhalb eines Abwägungsspielraums, mit Ausnahme einer zu vernachlässigenden kleinen Randfläche.

Zum sog. „Abwägungsspielraum“ wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes hingewiesen: Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein. (Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88)). Im Rahmen der Abwägung können sich daher höhere Schallpegel ergeben.

Die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Schallausbreitungsberechnungen erfolgten jeweils unter der Annahme einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen. Unter Berücksichtigung der heute schon vorhandenen Gebäude am Nordrand des Plangebietes sind in den hierdurch abgeschirmten Bereichen deutlich geringere Lärmeinwirkungen zu erwarten. Auf diese schallmindernde Wirkung der vorhandenen bzw. zukünftig errichteten Bebauung wird nur ergänzend hingewiesen, da eine Randbebauung nicht zwingender Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ist und auch nicht entsprechend durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert wird.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

Tragender Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ist die festgesetzte Nutzungsgliederung durch Ausweisung eines Eingeschränkten Gewerbegebietes am Nordrand und eines Urbanen Gebietes im restlichen Bereich:

Durch eine von Süden nach Norden hin abnehmende Immissionsschutzbedürftigkeit der geplanten bzw. zulässigen Nutzungen reagiert die Planung auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen. Innerhalb der als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten überbaubaren Fläche bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Gewerbegebietes innerhalb des Abwägungsspielraums. Innerhalb der im Urbanen Gebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Mischgebietes ebenfalls innerhalb des Abwägungsspielraums.

Einhalten von Mindestabständen

Eine weitere prinzipiell mögliche Maßnahme zur Konfliktbewältigung der Lärmproblematik ist die Einhaltung von Mindestabständen. Die zur Einhaltung der Orientierungswerte erforderlichen Mindestabstände der im Plangebiet möglichen Nutzungsarten von den relevanten Verkehrswegen können den Abbildungen 11 und 12 entnommen werden. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist zur vollständigen Einhaltung der Orientierungswerte eine Vergrößerung der Abstände der Gebäude zu den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen im erforderlichen Umfang nicht realisierbar. Insbesondere würde ein solcher Ansatz auch dem städtebaulichen Ziel widersprechen, sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Gebäudestellung

Durch riegelförmige Gebäude entlang der schalltechnisch relevanten Verkehrswege können auf den straßenabgewandten Seiten geschützte Bereiche geschaffen werden. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Gärten) können in diesen abgeschirmten Bereichen angeordnet werden.

Die Möglichkeit der Festsetzung einer riegelförmigen Bebauung aus Gründen des Schallschutzes wird hier nicht verfolgt. Die Festsetzung eines Gebäuderiegels ist nicht erforderlich, da auch ohne Gebäuderiegel in den als Urbanem Gebiet ausgewiesenen Bereichen ein ausreichender Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen gesichert ist. Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgten i.S. einer Prognose auf der sicheren Seite ohne Berücksichtigung möglicher Gebäudeabschirmungen. Die Berechnungen ergeben, dass auch ohne Ansatz einer Riegelbebauung die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Mischgebietes innerhalb des Abwägungsspielraums bleiben. Auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden ohne eine Randbebauung zur Abschirmung gegenüber der Landesstraße eingehalten. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind (OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97)). Ein ausreichender Schallschutz ist somit auch ohne eine nördliche Randbebauung gewährleistet.

Wenn eine Riegelbebauung Bestandteil des Schallschutzkonzeptes für eine mögliche Wohnbebauung wäre, so müsste der Gebäuderiegel zwingend festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Gebäuderiegels als schalltechnische Voraussetzung würde es auch erforderlich machen, komplexe Regelungen zum Schallschutz für den Fall des Verlustes des Gebäuderiegels zu treffen.

Am Nordrand befindet sich in dem als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich bereits eine riegelförmige Bebauung. Die Schallausbreitungsrechnungen erfolgten jedoch ohne Berücksichtigung dieser Gebäudeabschirmungen. Unter Berücksichtigung der heute schon vorhandenen Gebäude am Nordrand des Plangebietes sind in den hierdurch abgeschirmten Bereichen deutlich geringere Lärmeinwirkungen zu erwarten. Auf diese schallmindernde Wirkung der vorhandenen Bebauung wird nur ergänzend hingewiesen, da die Randbebauung nicht zwingender Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ist.

12.3. LUFTVERKEHR

Gemäß den Karten 1 bis 3 in der Anlage 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nacht-Schutzzonen des Lärmschutzbereichs. Damit betragen im Plangebiet die äquivalenten Dauerschallpegel tags LAeq, Tag < 55 dB(A) bzw. nachts LAeq, Nacht < 50 dB(A) und die nächtlichen Maximalpegel LAm_{ax} < 53 dB(A). Bei der Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel wird im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite der Beitrag des Fluglärms mit tags 54 dB(A) und nachts 49 dB(A) angesetzt.

12.4. FUSSBALLPLATZ

Im Westen des Plangebietes ist auf dem Grundstück 23/1 ein privater Fußballplatz vorgesehen. Der Fußballplatz soll für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der benachbarten Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden und steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung. Der Fußballplatz wird nicht vereinsmäßig genutzt.

Die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft aus dem geplanten Fußballplatz werden gemäß Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Die nachfolgend aufgeführten Immissionsrichtwerte gelten außen und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen. Für das in Nachbarschaft zum Fußballplatz festgesetzte Urbane Gebiet sind die Immissionsrichtwerte "Außen" gemäß Freizeitlärmrichtlinie für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete maßgeblich, da die Freizeitlärmrichtlinie keine Immissionsrichtwerte für Urbane Gebiete (MU) nennt. Ersatzweise werden für diese Nutzung daher nachfolgend die Tag-Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (MI) herangezogen:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 60 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 55 dB(A).

Diese Immissionsrichtwerte liegen mindestens 3 dB(A) unter den entsprechenden Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung für Urbane Gebiete (MU).

Der Immissionsrichtwert nachts für Mischgebiete beträgt 45 dB(A). Der Nachtzeitraum wird hier aber nicht bewertet, da nachts nicht gespielt wird.

Die rechnerische Prognose der vom geplanten Fußballspielfeld verursachten Schallleistungspegel erfolgt gemäß Kap. 5 der VDI-Richtlinie 3770 unter Berücksichtigung einer Zuschauerzahl 10; diese Zahl ist gemäß VDI 3770 bei einem Training anzusetzen. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird von einer ununterbrochenen Nutzung im gesamten Tagzeitraum ausgegangen (montags bis samstags von 6 - 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7 - 22 Uhr).



Abbildung 13: Beurteilungspegel "Fußballplatz" tags Immissionshöhe 8 m üG

Abb. 13 zeigt die Tag-Beurteilungspegel des geplanten Fußballplatzes bei freier Schallausbreitung und zeitlich uneingeschränkter Nutzung in diesem Zeitraum.

Aus der Karte wird ersichtlich, dass im Plangebiet die o. g. Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für Mischgebiete (MI) eingehalten wird. Ebenso sind die um jeweils 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte in dem angrenzenden Eingeschränkten Gewerbegebiet eingehalten.

Somit sind im gesamten Tagzeitraum innerhalb des Plangebiets bei zeitlich uneingeschränkter Nutzung des geplanten Fußballplatzes die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Die Tag-Immissionsrichtwerte für Allgemeinde Wohngebiete (WA) betragen:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit 55 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen 50 dB(A).

Wie aus Abb. 13 erkennbar, sind auch im Bereich der östlich der Dürerstraße angrenzenden Bestandsbebauung die o.g. Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten. Damit sind auch im angrenzenden Wohngebiet die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie erfüllt.

Abb. 14 zeigt die Tag-Maximalpegel des geplanten Fußballplatzes für kurzzeitige Geräuschspitzen.

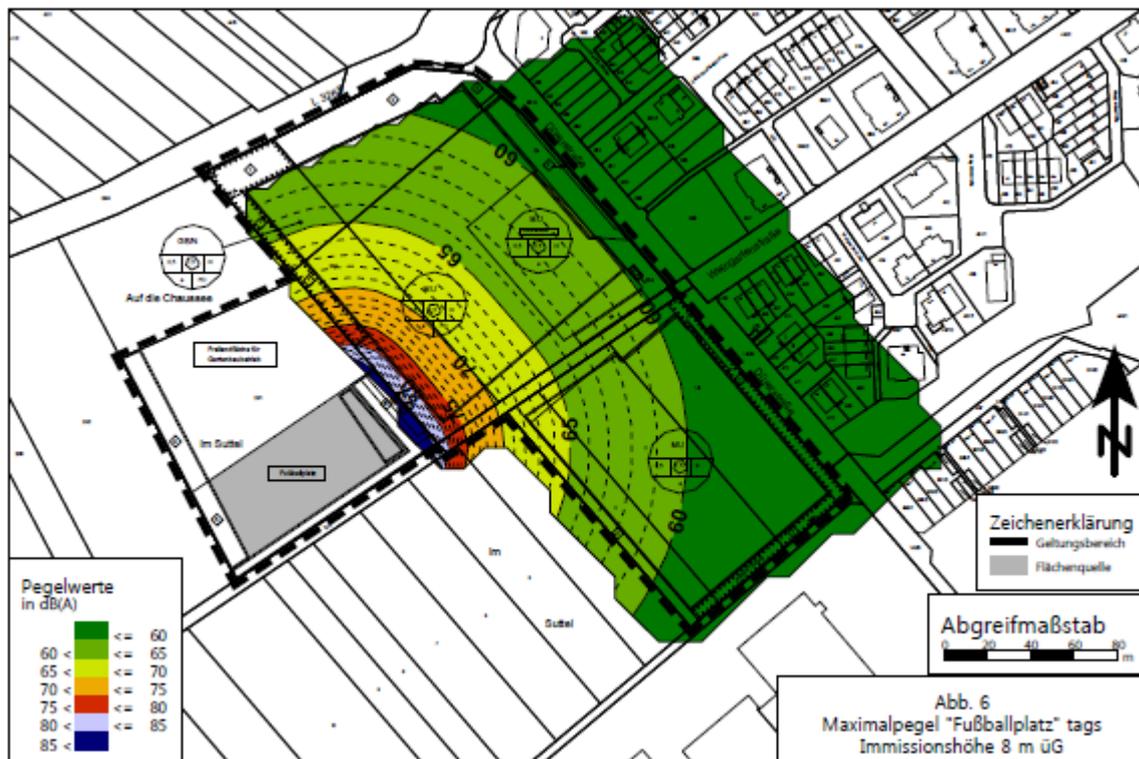


Abbildung 14: Maximalpegel "Fußballplatz" tags Immissionshöhe 8 m üG

In der Karte ist erkennbar, dass sowohl im Plangebiet als auch im Bereich der östlich angrenzenden Wohnbebauung die jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für kurzzeitige Geräuschspitzen eingehalten sind.

Für Mischgebiete (MI) gelten folgende Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für kurzzeitige Geräuschspitzen:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (60 + 30) dB(A) = 90 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen (55 + 30) dB(A) = 85 dB(A),

Damit sind erst recht die um jeweils 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen in dem Eingeschränkten Gewerbegebiet eingehalten.

Für die Allgemeinen Wohngebiete östlich der Dürerstraße gelten folgende Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie für kurzzeitige Geräuschspitzen:

- tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit (55 + 30) dB(A) = 85 dB(A)
- tags an Werktagen innerhalb der Ruhezeit und an Sonn- und Feiertagen (50 + 30) dB(A) = 80 dB(A).

Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass der Fußballplatz im gesamten Tagzeitraum genutzt werden kann. Die Ruhezeiten liegen innerhalb des Tagzeitraums und können somit ebenfalls zum Fußballspielen genutzt werden.

Fazit:

Selbst bei ununterbrochener Nutzung des geplanten Fußballplatzes im gesamten Tagzeitraum (montags bis samstags von 6 - 22 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 7 - 22 Uhr) sind im Plangebiet sowie im Bereich der östlich der Dürerstraße angrenzenden bestehenden Wohnbebauung die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Aus dem Beurteilungskontext der Sportanlagenlärmschutzverordnung resultiert, dass bei Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie erst recht die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung erfüllt sind, da die Sportanlagenlärmschutzverordnung weniger strenge Immissionsrichtwerte hat. Somit stellt die hier durchgeführte Beurteilung gemäß Freizeitlärmrichtlinie das strengere Verfahren dar.

Nachtzeitraum

Der Nachtzeitraum wird bei der Beurteilung der Lärmemissionen des Fußballplatzes nicht betrachtet, da der neue Fußballplatz ausschließlich zur Tagzeit durch die Beschäftigten, Bewohner und Nutzer des Plangebiets genutzt werden wird. In den Werkstätten und Betrieben im Plangebiet wird nur tagsüber gearbeitet.

Da eine Nutzung des Fußballplatzes zur Nachtzeit voraussichtlich zu einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte führen würde, betriebliche Regelungen wie Nutzungszeiten jedoch nicht in einem Bebauungsplan festgesetzt werden können, verpflichtet sich EVIM in einer Verpflichtungserklärung gegenüber der Stadt Hattersheim, sicherzustellen, dass der Fußballplatz nur zur Tagzeit genutzt wird. Im Nachtzeitraum, d. h. Montag bis Samstag von 22 - 6 Uhr sowie Sonn- und Feiertag von 22 - 7 Uhr wird auf dem Fußballplatz kein Fußball gespielt. EVIM wird die Nutzer des Fußballplatzes anweisen, diese Nutzungszeiten einzuhalten.

Die Verpflichtungserklärung ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Freilandfläche Gartenbaubetrieb

Im mittleren Teil des Grundstücks 23/1 südlich der bestehenden Streuobstwiese soll eine Freilandfläche (Bewirtschaftungsfläche) für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb angelegt werden.

Gartenbaubetriebe werden gemäß BauNVO als das Wohnen nicht störende Betriebe eingestuft und sind auch in Kleinsiedlungsgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Von einem Gartenbaubetrieb gehen nach der Art der Bewirtschaftung keine Störungen oder Belästigungen für die Nachbarschaft aus (Fickert, Fieseler, BauNVO, § 2, Rn. 8.2). Daher ist davon auszugehen, dass die Nutzung als Anbaufläche des Gartenbaubetriebs zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf das benachbarte Urbane Gebiet sowie das angrenzende Eingeschränkte Gewerbegebiet führt.

12.5. PASSIVER SCHALLSCHUTZ

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung geeigneter objektbezogener passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei erhöhten Außenlärmwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel. In der Planfassung des Bebauungsplans sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gekennzeichnet.

Da gemäß den Abbildungen 11 und 12 die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs nachts weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen und gemäß Kap. 12.3 beim Luftverkehr die Differenz zwischen den äquivalenten Dauerschallpegeln Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) beträgt, ergeben sich die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts zum Schutz des Nachtschlafes aus den Gesamt-Beurteilungspegeln des Straßen- und Luftverkehrs nachts zzgl. einem Zuschlag von 10 dB(A).

Die Nachtwerte gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags berechnen sich aus den Tag-Beurteilungspegeln des Straßen- und Luftverkehrs. Beim Luftverkehr werden gemäß Kap. 12.3 zur Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite äquivalente Dauerschallpegel von tags $L_{Aeq,Tag} = 54$ dB(A) bzw. nachts $L_{Aeq,Nacht} = 49$ dB(A) angesetzt.

Die Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln durch möglichen Gewerbelärm innerhalb des Plangebietes entsprechen den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete von tags/nachts 65/50 dB(A) bzw. für Urbane Gebieten von tags/nachts 63/45 dB(A). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dann durch Addition von jeweils 3 dB(A) auf die Summenpegel der unterschiedlichen Lärmarten tags/nachts zu bilden.

In den Abbildungen 15 und 16 sind die so ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a dargestellt. Diese sind auch in der Planfassung des Bebauungsplans gekennzeichnet.

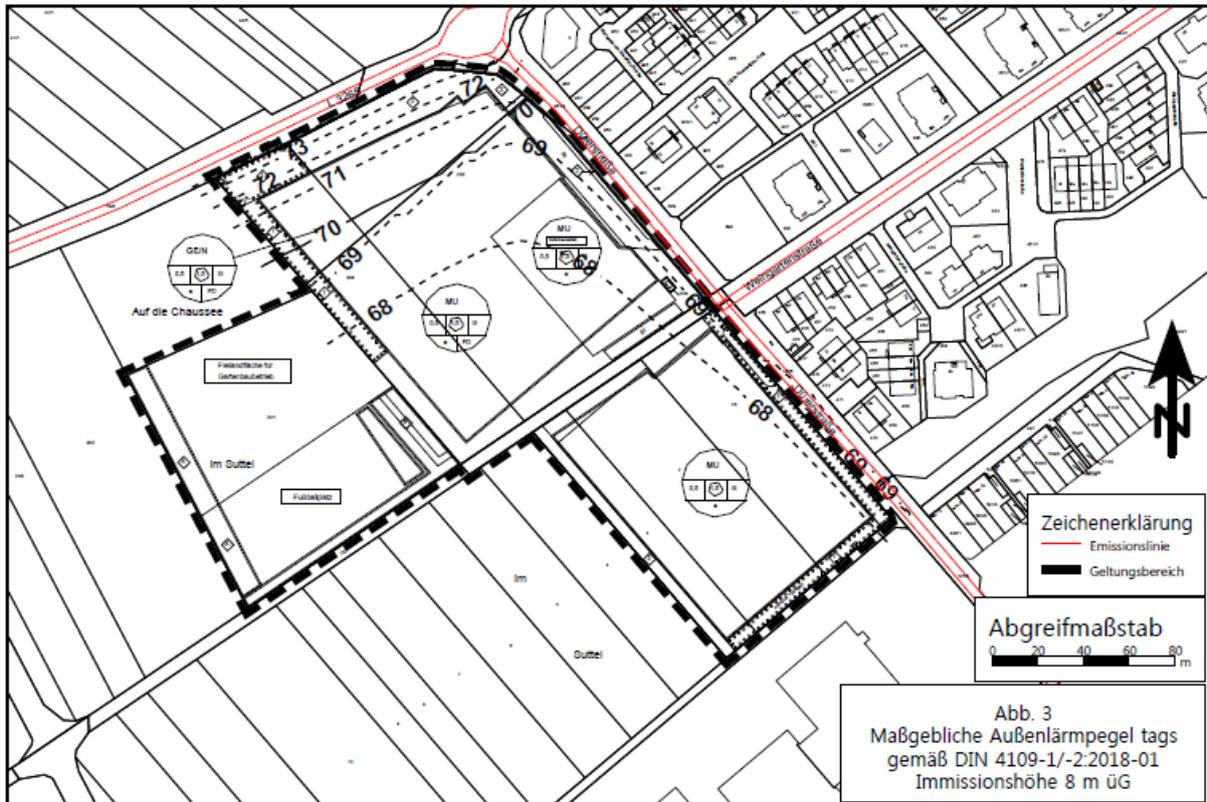


Abbildung 15: Maßgebliche Außenlärmpegel tags gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01

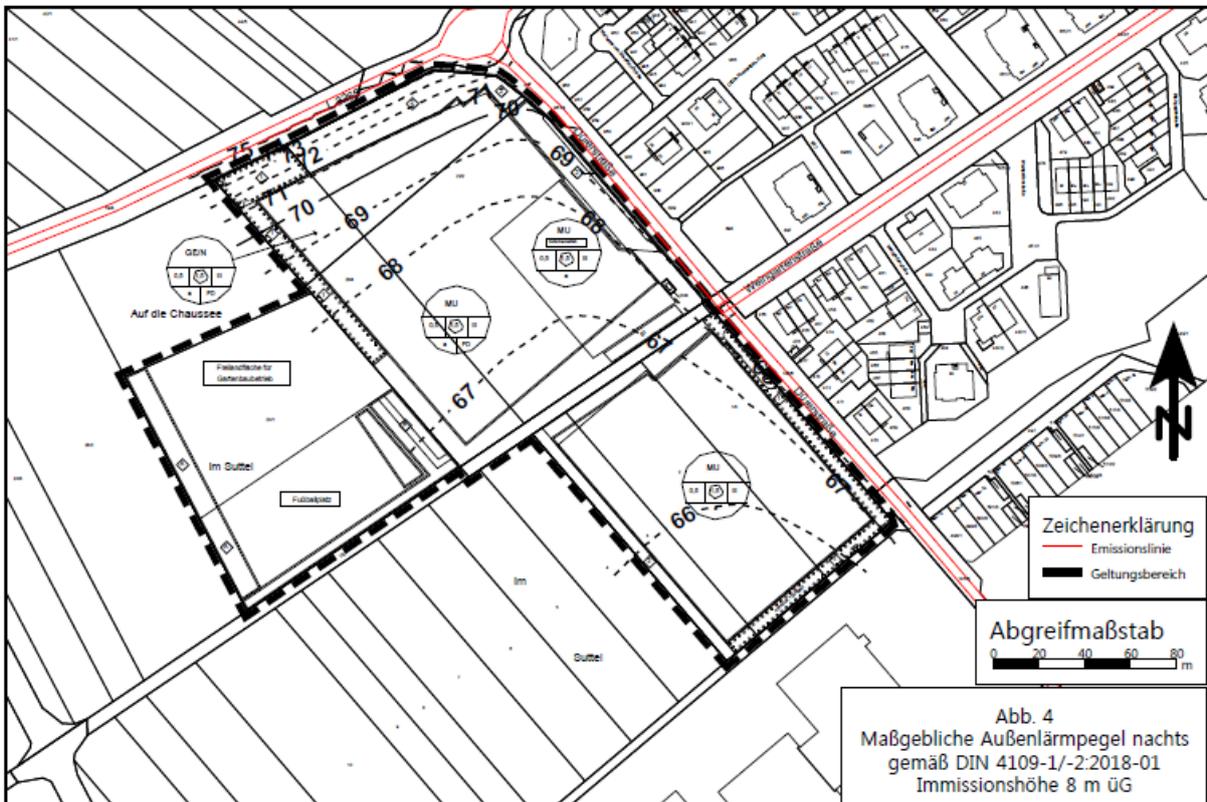


Abbildung 16: Maßgebliche Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109-1/-2:2018-01

Wie in den Abbildungen 15 und 16 ersichtlich, betragen im Plangebiet innerhalb der Baugrenzen und damit innerhalb der bebaubaren Flächen die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgerundet tags ca. 68 bis 72 dB(A) (entsprechend Tab. 3.2 den Lärmpegelbereichen IV und V), nachts ca. 66 bis 71 dB(A) (entsprechend Tab. 3.2 den Lärmpegelbereichen IV und V).

Lärmpegelbereiche

Durch Einführung der DIN 4109 - 2018 ist die Untergliederung der Bereiche der maßgeblichen Außenlärmpegel in Lärmpegelbereiche entfallen. Zur Ermittlung der Fenster-Schallschutzklassen werden hier die Lärmpegelbereiche im Plangebiet dargestellt.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt auf Grundlage der Tab. 7 der DIN 4109-1. Dies ist konform zu den vorausgegangenen Ausgaben dieser Norm.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

Abbildung 17: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Im Plangebiet betragen die maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb der bebaubaren Flächen aufgerundet tags ca. 68 bis 72 dB(A), dies entspricht nach Abb. 17 den Lärmpegelbereichen IV und V; nachts ca. 66 bis 71 dB(A), dies entspricht ebenfalls den Lärmpegelbereichen IV und V.

Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3): Bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da durch den Straßenverkehr im überwiegenden Teil des Plangebietes der Schwellenwert von 50 dB(A) überschritten ist, sind unter Berücksichtigung des zusätzlich möglichen Flug- und Gewerbelärms schalldämmende Lüftungseinrichtungen beim Neubau oder bei der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen.

12.6. ZUSAMMENFASSUNG DER KONFLIKTBEWÄLTIGUNG ZUM SCHALLSCHUTZ

Als wesentliche Maßnahme zur Konfliktbewältigung hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet ist die Gebietsgliederung in Urbanes Gebiet und Eingeschränktes Gewerbegebiet zu bewerten. Durch diese Gliederung ist gesichert, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte und auch die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung fast vollständig eingehalten werden.

Daher konnte in Abwägung der hier zu beachtenden Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Ein aktiver Schallschutz z.B. in Form einer Lärmschutzwand würde nur wirksam sein, wenn diese direkt an der Lärmquelle errichtet werden würde. Wie auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchungen ersichtlich ist, besteht aber kein Erfordernis, direkt an der Landesstraße eine Schallschutzanlage zu errichten. In dem hier ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch ohne aktiven Lärmschutz die Überschreitungen tags nicht wahrnehmbar und nachts innerhalb des Abwägungsspielraums.

Die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 3 dB(A) im Nachtzeitraum ist zu vertreten, da in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zum einen Wohnen nicht zulässig ist. Zum anderen sind die hier befindlichen Gewerbebetriebe in den Nachtzeiträumen nicht in Betrieb. Dies wäre wegen der Nähe zum östlich angrenzenden Wohngebiet auch nicht zulässig. Von daher besteht kein Erfordernis, im Nachtzeitraum z.B. für die Außenbereiche im eingeschränkten Gewerbegebiet hohe Anforderungen an den Lärmschutz zu stellen. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist daher vertretbar, zumal die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung sowohl tags als auch nachts deutlich unterschritten werden.

Bei einer abwägenden Entscheidung sind neben den Belangen des Ortsbildes auch Belange der Wirtschaft zu beachten. Dies schließt auch die Wirtschaftlichkeit mit ein. Die Kosten einer Lärmschutzwand würden in keinem Verhältnis zu dem Nutzen in Bezug zum Lärmschutz stehen, da ein ausreichender und angemessener Lärmschutz hier auch in Form von weit weniger aufwendigen passiven Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet ist.

Dies trifft im Grundsatz auch für die Bereiche zu, die als Urbanes Gebiet ausgewiesen sind. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von tags 60 dB(A) ist in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Grundstücksflächen überwiegend eingehalten. Nur am Nordrand kommt es zu Überschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A). Dieser Bereich der Überschreitungen wird gegenwärtig gewerblich genutzt. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von nachts 50 dB(A) ist innerhalb der Baugrenzen - bis auf eine kleine Fläche im Süden - im gesamten als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereich überschritten. Im überwiegenden Teil liegt die Überschreitung bei 5 dB(A). Lediglich am Nordostrand steigen die Überschreitungen auf einer zu vernachlässigenden kleinen Fläche von 200 m², somit ca. 0,6 % des Urbanen Gebiets, auf bis zu ca. 7 dB(A) an.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von tags 64 dB(A) sind in den als Urbanes Gebiet festgesetzten Bereichen innerhalb der bebaubaren Flächen eingehalten. Der Grenzwert für den Nachtzeitraum von 54 dB(A) wird nur am nördlichen Rand des MU am Übergang zum eingeschränkten Gewerbegebiet um 1 dB(A) überschritten. Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind (OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97).

Die Schallausbreitungsberechnungen erfolgten jeweils unter der Annahme einer freien Schallausbreitung ohne Berücksichtigung von Gebäudeabschirmungen. Unter Berücksichtigung der heute schon vorhandenen Gebäude am Nordrand des Plangebietes sind in den hierdurch abgeschirmten Bereichen deutlich geringere Lärmeinwirkungen zu erwarten. Auf diese schallmindernde Wirkung der vorhandenen Bebauung wird nur ergänzend hingewiesen, da die Randbebauung nicht zwingender Bestandteil des Schallschutzkonzeptes ist.

Die Möglichkeit der Festsetzung einer riegelförmigen Bebauung aus Gründen des Schallschutzes wurde aus den o.g. Gründen nicht verfolgt. Die zwingende Festsetzung eines Gebäuderiegels ist nicht erforderlich, da auch ohne Gebäuderiegel in den als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Bereichen ein ausreichender Schallschutz für schutzbedürftige Nutzungen durch passive Schallschutz gesichert ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass in Abwägung mit den o.g. Belangen auch ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen ein ausreichender und angemessener Lärmschutz für den Bereich des Urbanen Gebiets gegeben ist. Auch hier stünden die Kosten einer Lärmschutzwand in keinem Verhältnis zu dem Nutzen in Bezug zum Lärmschutz für die Bereiche des Urbanen Gebiets. Die Belange des Ortsbildes schließen hier aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entlang der Dürerstraße aus. Der ausreichende Lärmschutz ist hier auch in Form von weit weniger aufwendigen Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Daher wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen: Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" auszubilden.

Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenlärmpegel. In der Planfassung des Bebauungsplans sind die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a gekennzeichnet.

12.7. VERKEHRSLÄRMEINWIRKUNGEN AUF DIE NACHBARSCHAFT

Der durch die geplanten Vorhaben innerhalb des Plangebietes erzeugte Mehrverkehr (Planfall 2030) verursacht im Vergleich zum baulichen Bestand (Nullfall 2030) in der Dürerstraße nördlich der Weingartenstraße eine weder wahrnehmbare noch messbare geringe Pegelerhöhung von maximal lediglich tag 0,5 dB(A) und nachts 0,1 dB(A). Entlang der übrigen Straßen betragen die möglichen Pegelzunahmen maximal 0,2 dB(A). Erst Pegelerhöhungen um 3 dB(A) und mehr sind deutlich wahrnehmbar. Somit bewirkt der plangebende Mehrverkehr keine relevante Änderung der schalltechnischen Situation in der Nachbarschaft.

12.8. LÄRMAUSWIRKUNGEN DER NUTZUNGEN IM PLANGEBIET

Im Folgenden wird dargelegt, welche Lärmauswirkungen von den vorhandenen und geplanten Nutzungen im Urbanen Gebiet bzw. im Eingeschränkten Gewerbegebiet auf das östlich benachbarte Allgemeine Wohngebiet ausgehen.

Grundlage für die Prognosen ist das in Kap. 7 beschriebene planerische Konzept. Das Konzept stellt die gegenwärtig bekannten konkreten Entwicklungsabsichten auf Grundlage der heute erkennbaren Bedarfe dar. Der Bebauungsplan lässt als „Angebotsbebauungsplan“ auch andere Entwicklungsmöglichkeiten zu, jedoch ist das vorliegende Konzept als realistische und plausible Annahme über die voraussichtliche Entwicklung zu werten. Alternative Entwicklungsabsichten sind nicht bekannt und zeichnen sich auch nicht ab.

Vorhandene Nutzungen

Im nördlichen Teil des als Urbanes Gebiet festgesetzten Plangebietes sowie im Eingeschränkten Gewerbegebiet befinden sich folgende Nutzungen:

- Werkstätten unterschiedlicher Art,
- eine Gärtnerei mit Gewächshäusern und Anbauflächen,
- eine Bäckerei mit Stehbistro,
- eine Fahrradwerkstatt,
- eine Großküche (Cook & Chill)
- Verwaltungsräume,
- Cafeteria,
- Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen.

Alle diese Nutzungen sind Nutzungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Auch auf der Grundlage der durch Ortsbesichtigungen gewonnenen Erkenntnisse sind die Geräuschemissionen dieser Betriebe und Anlagen kompatibel zu den geplanten Gebietsnutzungen. Es sind auch keine Beschwerden aktenkundig, die auf Lärmprobleme mit dem angrenzenden Wohngebiet hinweisen. Immissionskonflikte zwischen den bestehenden Betrieben und Anlagen sowie der benachbarten Wohnbebauung sind daher nicht bekannt.

Im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich gegenwärtig eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung und die Tagesförderstätte. Von diesen Nutzungen gehen keine Lärmbelastungen aus.

Zukünftige Nutzungen

Da im Eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/N) und in Urbanen Gebieten (MU) lediglich Gewerbebetriebe und Einrichtungen zulässig sind, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, führen diese im Plangebiet festgesetzten Gebietsnutzungen auch in Zukunft zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf das benachbarte, bestehende Allgemeine Wohngebiet. Dies gilt in gleicher Weise für die Wechselwirkung der innerhalb des Plangebietes aneinander grenzenden Nutzungen "Eingeschränktes Gewerbegebiet" und "Urbanes Gebiet". Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist in beiden Fällen gewahrt.

Bei der Errichtung oder der Änderungen von Betrieben und Anlagen im Plangebiet kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Bedarfsfall nachgewiesen werden, unter welchen Bedingungen die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz im Hinblick auf die Nachbarschaft erfüllt werden.

12.9. TRENNUNGSGRUNDSATZ (§ 50 BImSchG)

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (u.a.) schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Damit sollen vorbeugend Immissionen in schützenswerten Bereichen wie z.B. Wohngebieten vermieden werden. Dies wird als Trennungsgrundsatz bezeichnet (Grundsatz der Vermeidung von Immissionen, die auch auf andere Weise als nur durch die räumliche Trennung erfolgen kann).

Als schutzbedürftige Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG sind die östlich der Dürerstraße angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete einzustufen. Gegenüber diesen angrenzenden Baugebieten entstehen durch die Festsetzung des Plangebietes als Urbanes Gebiet keine Nutzungskonflikte, da ein Urbanes Gebiet als eine Form der gemischten Bauflächen zu bewerten ist. Hier sind nur Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine gemischte Baufläche neben einer Wohnbaufläche

erfüllt im Allgemeinen die Anforderungen an den Trennungsgrundsatz. Auch die südlich angrenzende Schulfläche (Gemeinbedarfsfläche) stellt keinen Nutzungskonflikt zum Urbanen Gebiet dar.

Aufgrund der Lärmbelastungen durch die Mainzer Landstraße ist am Nordrand des Plangebietes Wohnen nicht möglich. Daher ist hier ein Gewerbegebiet vorgesehen, in welchem Wohnen ausgeschlossen ist. Ein Gewerbegebiet neben einem Allgemeinen Wohngebiet würde allerdings zu Nutzungskonflikten führen, da ein Gewerbegebiet neben einer Wohnbaufläche die Anforderungen an den Trennungsgrundsatz nicht erfüllt. Das Gewerbegebiet wird daher als ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N)“ ausgewiesen, in welchem die gewerblichen Nutzungen auf Betriebe beschränkt werden, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird das Gewerbegebiet daher so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wird, aber mit der Einschränkung versehen ist, dass die Gewerbebetriebe sowie die übrigen hier zulässigen Nutzungen im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Mit diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Wohngebiete ausgehen. Diese Einschränkungen dienen somit dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung.

Die im Planbereich festgesetzten Gebietsnutzungen führen insgesamt zu keinen Immissionskonflikten im Hinblick auf das benachbarte, bestehende allgemeine Wohngebiet. Dies gilt in gleicher Weise für die Wechselwirkung des innerhalb des Plangebietes aneinander grenzenden Eingeschränkten Gewerbegebietes und Urbanen Gebietes. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist in beiden Fällen gewahrt.

12.10. FESTSETZUNGEN ZUM SCHALLSCHUTZ

Zu den Festsetzungen zum Schallschutz wird auf Kap. 12.6 und Kap. 16 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – verwiesen.

13. ARTENSCHUTZRECHTLICHES GUTACHTEN

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Oktober 2017/Februar 2018/April 2019) vor. Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Fauna

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien untersucht. In der Zeit zwischen dem 21. Juni und dem 29. August 2017 fanden je drei Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen, Vögeln und Reptilien statt. Bei der ersten Begehung wurden die vorhandenen Bäume auf Höhlen und Spalten hin kontrolliert.

Der Untersuchungsraum für die Erfassung von Fledermäusen und Reptilien umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand 2017) und die westlich angrenzende Streuobstwiese. Der Untersuchungsraum für die Vögel umfasste darüber hinaus die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen.

Die Flächen, um die der Geltungsbereich im März 2019 erweitert wurde, waren bei den faunistischen Erfassungen, die im Jahr 2017 erfolgten, bereits einbezogen worden; denn die geplante

Verlagerung der Rasenfläche und der gartenbaulichen Anbauflächen waren bekannt und wurde daher in der Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand Februar 2018 berücksichtigt.

Innerhalb des Geltungsbereichs konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden. Die meisten Fledermausnachweise im Untersuchungsgebiet sind der Zwergfledermaus zuzuordnen. Ferner wurde die Breitflügelfledermaus und Bartfledermaus (*Myotis spec.*) beobachtet.

Im Untersuchungsgebiet wurden 14 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Die Zahl der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Arten ist höher, nimmt man die Nahrungsgäste hinzu. Das Artenspektrum des Areals dominieren weit verbreitete Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Gehölzbrüter nutzen vor allem die Bäume und Hecken im Nordwesten und Westen des Areals. Hausrotschwanz, Haussperling und Kohlmeise brüten in Mauernischen und hinter Verkleidungen an den Wohngebäuden.

Arten mit ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand wurden nicht nachgewiesen. Dies kann nach Auffassung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde am späten Beginn der Erfassungen gelegen haben. In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird daher davon ausgegangen, dass Girlitz und Stieglitz innerhalb des Geltungsbereichs als Brutvögel vertreten sein können.

Bei den Begehungen erfolgte kein Nachweis der Zauneidechse oder einer anderen Reptilienart.



Abbildung 18: Untersuchungsraum Avifauna

Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in einer Hecke und in Bäumen und Büschen
- Verlust von Nistkästen für Höhlenbrüter
- bei Gebäudeabriss Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in/an Gebäuden
- bei Abriss Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in/an Gebäuden
- Zunahme von Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes und Nahrungsraumes von Vögeln.

Bestimmung der prüfungsrelevanten Artengruppen

Anhand der Ortsbegehungen in der Vegetationsperiode 2017 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden Fledermäuse, Gehölzbrüter, Höhlenbrüter in Nistkästen und Nischenbrüter.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird für die Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Zwergfledermaus jeweils ein Prüfbogen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen ausgefüllt. Diese Arten stehen stellvertretend für eventuelle weitere Arten, deren Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurde mit dem Haussperling eine Brutvogelart nachgewiesen, deren Erhaltungsstand in Hessen ungünstig/unzureichend ist. Für die Art wird ebenfalls ein Prüfbogen aus dem Leitfaden für die Artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen ausgefüllt.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird zusätzlich davon ausgegangen, dass Girlitz und Stieglitz innerhalb des Geltungsbereichs als Brutvögel vertreten sein können.

Ergebnis ist für die Fledermäuse und Vögel, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme keiner der Verbotstatbestände eintritt.

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Rodung von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter Nischen- und Höhlenbrüter
V 2	Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen.	Vögel Fledermäuse

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
	Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.	
V 3	Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.	Nachtvögel Fledermäuse

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) besteht für zwei Sachverhalte:

CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling bei Gebäudeabrissen

Bei Gebäudeabrissen sind CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und für den Haussperling durchzuführen: Bei Gebäudeabrissen sind für jedes Gebäude, welches abgerissen wird, pro 300 m³ rückgebautem Brutto-Rauminhalt je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen. Die Nennung eines Brutto-Rauminhalts dient der Bestimmtheit der Maßnahme. Geeignete Bereiche sind Gebäude oder Bäume in vom jeweiligen Eingriff nicht gestörten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Aufhängung hat in mind. 3 Meter Höhe zu erfolgen. Diese CEF-Maßnahme ist mit Festsetzung Nr. 9.3 in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Aufhängung der erforderlichen Kästen für Fledermäuse und den Haussperling soll durch einen Fachgutachter durchgeführt werden, um eine qualifizierte Auswahl der Standorte zu gewährleisten.

Um die Durchführung dieser CEF-Maßnahme sicherzustellen, wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebend bedingte Festsetzung festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen einschließlich der Vorbereitungen durch Gebäudeabrisse erst zulässig ist, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.3 festgesetzten CEF-Maßnahmen hergestellt sind.

CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz

Vor der Errichtung von Gebäuden werden CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich. Dies umfasst auch die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen wie z.B. Rodungen. Für diese Arten wird im Bebauungsplan die Fläche ‚A‘ am Westrand des Geltungsbereichs als CEF-Fläche festgesetzt. Auf dem 10 m breiten Streifen wird eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten ausgebracht. In der CEF-Fläche wird eine lockere Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Auf der Länge von ca. 110 m der CEF-Fläche werden standortgerechte Bäume heimischer Arten im Abstand von mindestens 30 m eingebracht. Zwischen die Bäume werden fünf Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Eine Mahd der Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zulässig

Um die Durchführung der CEF-Maßnahmen sicherzustellen, wurde auch hierfür auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebend bedingte Festsetzung festgesetzt, dass die Errichtung

der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig ist, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.4 festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen hergestellt sind.

Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein mehrjähriges Monitoring auf ihren Erfolg hin zu kontrollieren. Das Monitoring der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen soll durch einen Fachgutachter erfolgen.

In den Hinweisen wird unter Hinweis Nr. 7 auf das Monitoring wird hingewiesen.

Als weitere Maßnahme zum Artenschutz wird vorgesehen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder –steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelwände integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden. Dies wurde als Festsetzung zum Artenschutz (Festsetzung Nr. 9.2) in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. ATTLASTEN / BODENSCHUTZ / KAMPFMITTEL

14.1. ATTLASTEN / BODENSCHUTZ

Bewertung des Bodens

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird der westliche Bereich des Plangebiets mit dem Funktionserfüllungsgrad 5 – sehr hoch bewertet. Diese Bewertung ergibt sich aus der Einzelbewertung der Parameter Standorttypisierung (3 mittel), Ertragspotenzial (5 sehr hoch), Feldkapazität (4 hoch) und Nitratrückhaltevermögen (4 hoch). Die Acker- und Grünlandzahl wird mit > 80 bis <= 85 angegeben. Für den bereits bebauten Bereich im Osten werden keine Angaben gemacht.

BodenViewer Hessen:



Abbildung 19: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen)

Altflächen, Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten

Hinweise auf Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden sind für das Plangebiet nicht bekannt. Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Bebauungsplanes.

Es besteht jedoch grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungsarbeiten bisher unbekannt Altablagerungen, verseuchtes Erdreich oder Altlasten angeschnitten werden. Dabei kann es sich unter Umständen um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine eventuelle Gefährdung zu vermeiden und die ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (verseuchtes Erdreich oder Ablagerungen) unverzüglich der Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt anzuzeigen. Die Baumaßnahmen sind so lange einzustellen, bis eine Entscheidung über den Grad der Gefährdung und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe getroffen worden ist. Sofern bislang nicht bekannte Bodenverunreinigungen durch gefährliche Stoffe ermittelt werden, sind unverzüglich alle zu einer ausreichenden Gefährdungsminimierung betroffener Personen erforderliche Maßnahmen zu veranlassen.

Der Bauherr hat sich an die Bodenschutz- und Altlastenbehörde zu wenden, damit geklärt werden kann, wie mit den Verunreinigungen zu verfahren ist. Die zuständige Bodenschutzbehörde für Hattersheim ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Bodenschutz, Lessingstraße 16 – 18, 65189 Wiesbaden
Tel. 0611/3309 – 0.

Es wird auf die „Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung vom 17. April 2002 StAnz. 19/2002 verwiesen.

14.2. VORSORGENDER BODENSCHUTZ

Der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend der Bodenschutzklausel ist auch für dieses Plangebiet vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich von Hattersheim Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit die im Plangebiet beabsichtigten Entwicklungen durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden können.

Bei dem Plangebiet ist zunächst davon auszugehen, dass der Bereich der Schlockerstiftung, die bis vor einigen Jahren isoliert vor dem Siedlungsrand von Hattersheim lag, inzwischen von der Siedlungsentwicklung eingeholt wurde und selbst Teil des Siedlungsgebiets ist.

Wie in Kap. 7 dargelegt, werden für das Plangebiet vorrangig zwei Ziele verfolgt:

Zum einen sollen Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für die Werkstätten geschaffen werden. Vorrangig ist daher die Erweiterung des bebaubaren Baugebiets um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand vorgesehen. Unter dem Blickwinkel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden ist die Erweiterung der bestehenden Bebauung der sparsamste Weg, um das Planungsziel zu erreichen. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen für die baulichen Nutzungen benötigt, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen können mitverwendet werden. Insofern wäre ein alternativer Standort für die Werkstätten-Erweiterung keine sinnvolle Alternative.

Die für die bauliche Erweiterung am Nordwestrand des Plangebiets benötigten Flächen sind schon in dem übergeordneten Verfahren der Aufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ ausgewiesen. Damit wurde schon in den übergeordneten Verfahren vorbereitet, dass die für die bauliche Erweiterung vorgesehene Fläche für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Insbesondere werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung geändert, da die bestehenden Festsetzungen baukörpernah am Bestand ausgerichtet sind und keine weitere Bebauung oder vom gegenwärtigen Bestand abweichende Bebauung zulassen. Geänderte Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind insbesondere für den Bau der Kindertagesstätte, den Neubau einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie für die Erweiterung der Tagesförderstätte erforderlich.

Auch mit diesen Festsetzungen wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da dadurch bisher untergenutzte Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung intensiver genutzt werden können. Sowohl die Ausweitung der baulich nutzbaren Fläche als auch die Ausweisung weiterer Baumöglichkeiten innerhalb des Plangebiets sind als Beitrag zur Stärkung des Innenbereichs zu werten.

In der für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehenen Fläche befinden sich derzeit die gartenbaulichen Anbauflächen für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie ein Fußballplatz als Rasenplatz, der von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet zum gelegentlichen Fußballspielen genutzt wird. Beide Freiflächennutzungen werden auf das westlich angrenzende Grundstück, welches im Eigentum von EVIM ist, verlegt. Mit der Verlegung dieser Nutzungen bleiben die dafür in Anspruch genommenen Flächen unversiegelte Grünflächennutzungen. Auch diese Verlegung berücksichtigt den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, da beide Freiflächen über das Gebiet der Schlockerstiftung erschlossen werden können, also keine zusätzlichen Erschließungsflächen erforderlich werden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die für den Gartenbaubetrieb und den neuen Fußballplatz benötigten Flächen gehen als Flächen für die Landwirtschaft verloren. Gegenwärtig wird diese Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Bei der geplanten gärtnerischen Grünlandnutzung handelt es sich um keine erwerbsmäßige landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des § 201 BauGB (Stellungnahme des Hochtaunuskreises – Der Kreisausschuss - Fachbereich ländlicher Raum vom 17.12.2018).

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die beiden Grünflächennutzungen ist jedoch erforderlich und gerechtfertigt, da beide Freiflächennutzungen in engem Zusammenhang mit den sozialen Einrichtungen in der Schlockerstiftung stehen. Beide Grünflächennutzungen sind integrierte Bestandteile der Betriebe im Plangebiet. Der Fußballplatz wird insbesondere für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der Werkstätten für Menschen mit Behinderung benötigt. Die Freilandfläche für den Gartenbaubetrieb ist die erforderli-

che Bewirtschaftungsfläche für den Gartenbaubetrieb im Plangebiet. Dieser ist wichtiger Bestandteil des Konzeptes, Menschen mit Behinderung zu fördern und sie entsprechend ihrer Möglichkeiten am Arbeitsleben teilhaben zu lassen.

Für beide Freiflächennutzungen kommen alternative Standorte nicht in Frage, da die räumlich enge Verflechtung beider Grünlandnutzungen mit den Werkstätten und dem Gartenbaubetrieb unverzichtbarer Bestandteil des Betreuungskonzeptes ist.

Aus den aufgeführten Gründen werden in Abwägung mit den Belangen der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung die landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Diese Inanspruchnahme erfolgt auch in Kenntnis, dass die Bodenfunktionsbewertung (siehe Kap. 14.1) zum Ergebnis kommt, dass es sich hierbei um für die Landwirtschaft wertvolle Böden mit einem sehr hohen Ertragspotential handelt. Da ca. die Hälfte der nun in Anspruch genommenen Fläche als Bewirtschaftungsfläche für den Gartenbaubetrieb genutzt wird, kommt die Bodenqualität dieser Nutzung zugute.

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserundurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Es wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

14.3. KAMPFMITTEL

Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Unter Hinweis Nr. 5 wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden eines kampfmittelverdächtigen Gegenstandes der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.

15. VERKEHRLICHE AUSWIRKUNGEN

15.1. INDIVIDUALVERKEHR

Geplante verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Dürerstraße erschlossen. Unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Landesstraße L 3265.

Vom Büro für Verkehrsplanung Freudl (Darmstadt) wurde im Februar 2018 eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt, die im April 2019 durch Einbeziehen des erweiterten Geltungsbereichs ergänzt wurde. Maßgebliche Ziele dieser Bewertung sind die überschlägige Abschätzung der durch die geplanten Veränderungen im Plangebiet induzierten Verkehre und der dadurch

hervorgerufenen Wirkungen auf die Landesstraße L 3265 (Leistungsfähigkeitsnachweis), den Knotenpunkt Dürerstraße/Mainzer Landstraße und Knotenpunkt Dürerstraße/Weingartenstraße sowie die Prognose der Verkehrsbelastungen als Grundlage für eine durchzuführende schalltechnische Untersuchung.

Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Dazu wurde eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt. An einem repräsentativen Werktag (Donnerstag, den 22. Juni 2017) erfolgten in der vor- und in der nachmittäglichen Stundengruppe von 6:00 bis 9:00 Uhr und von 15:00 bis 19:00 Uhr Knotenstromzählungen an den Knotenpunkten Mainzer Landstraße/Dürerstraße sowie Dürerstraße/Weingartenstraße. Dabei wurde sowohl die Stärke der Verkehrsbelastungen als auch die zeitliche und räumliche Verteilung der Verkehrsmengen ermittelt.

Ergebnis der Verkehrserhebungen war, dass die vormittägliche Spitzenstunde auf die Zeit von 7:15 bis 8:15 Uhr fällt. Die nachmittägliche Spitzenstunde fällt auf die Zeit von 16:15 bis 17:15 Uhr.

Die Mainzer Landstraße (L 3265) weist in der vormittäglichen Spitzenstunde Querschnittsbelastungen zwischen ca. 740 und 1.150 Kfz/h auf. In der Dürerstraße liegt die Querschnittsbelastung zwischen ca. 390 und 570 Kfz/h. Der Schwerverkehrsanteil am Knotenpunkt liegt bei ca. sieben Prozent, wobei es bezogen auf die Leistungsfähigkeit unerheblich ist, welche Anteile hier auf Lkw-Verkehr und welche auf den Linienbusverkehr entfallen (gleiches gilt auch für die Grundlage der schalltechnischen Untersuchung). In der nachmittäglichen Spitzenstunde weist die Mainzer Landstraße (L 3265) Querschnittsbelastungen zwischen ca. 820 und 1.000 Kfz/h auf. In der Dürerstraße liegt die Querschnittsbelastung mit ca. 320 bis 400 Kfz/h geringfügig niedriger als am Vormittag. Der Schwerverkehrsanteil liegt mit ca. vier Prozent spürbar niedriger als am Vormittag.

Verkehrserzeugung – Verkehrsprognose

Zur Ermittlung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Dürerstraße und den Kreisverkehr mit der Mainzer Landstraße und zur Sicherstellung der Leichtigkeit des Verkehrs wurde der zukünftige Kfz-Neuverkehr (Zu- und Abfluss) für die Vor- und Nachmittagsspitze in Stärke und Richtung abgeschätzt.

Grundlage für die Prognosen der durch die geplanten Veränderungen im Plangebiet induzierten Verkehre ist das in Kap. 7 beschriebene planerische Konzept. Das Konzept stellt die gegenwärtig bekannten konkreten Entwicklungsabsichten auf Grundlage der heute erkennbaren Bedarfe dar. Der Bebauungsplan lässt als „Angebotsbebauungsplan“ auch andere Entwicklungsmöglichkeiten zu, jedoch ist das vorliegende Konzept als realistische und plausible Annahme über die voraussichtliche Entwicklung zu werten. Alternative Entwicklungsabsichten sind nicht bekannt und zeichnen sich auch nicht ab.

Bei der Abschätzung der zu erwartenden Verkehre konnte der Fußballplatz unberücksichtigt bleiben, da die Nutzung des betriebsinternen Fußballplatzes keinen zusätzlichen Verkehr erzeugt; der Fußballplatz wird nur von den Beschäftigten der Betriebe im Plangebiet sowie den Bewohnern und Nutzern der baulichen Anlagen des Plangebiets genutzt werden. Durch die Verlegung der gartenbaulichen Anbaufläche vom derzeitigen Standort in das Erweiterungsgebiet wird ebenfalls kein zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt.

Prognose-Nullfall 2030

Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang die allgemeine, von der geplanten Maßnahme unabhängige Situation zu prognostizieren. Die allgemeine Verkehrsentwicklung geht von 0,2 bis 0,3 Prozent Zuwachs pro Jahr, mithin etwa plus vier Prozent bis 2030 aus. Dabei werden verschie-

dene Eingangsdaten und Kennwerte wie die Bevölkerungsentwicklung, Pkw-Dichte und durchschnittliche jährliche Pkw-Fahrleistung berücksichtigt. Daraus ergibt sich der Prognose-Nullfall 2030.

Mit den prognostizierten Zuwächsen ergibt sich in der vormittäglichen Spitzenstunde eine Querschnittbelastung in der Mainzer Landstraße von rund 770 Kfz/h, in der nachmittäglichen Spitzenstunde werden ca. 860 Kfz/h erreicht. Zu den gleichen Zeiten weist die Dürerstraße Verkehrsbelastungen von 590 Kfz/h und 420 Kfz/h (Nordwesten) bzw. von 410 Kfz/h und 330 Kfz/h (Südosten) auf

Planfall 2030

Auf Grundlage der in Kap. 7 beschriebenen konkreten Planungsabsichten wurde über plausible Ansätze die Verkehrsprognose zu den geplanten strukturellen Veränderungen im Plangebiet erstellt.

Durch die zusätzlichen Nutzungen bzw. Umstrukturierungen im Plangebiet werden zusätzlich ca. 260 Kfz-Fahrten/24h erzeugt. Auf die Verkehrsbelastungen des Nullfalles werden die Prognosedaten „aufgesattelt“ zum „Planfall 2030“.

Der durch die geplanten strukturellen Veränderungen im Plangebiet generierte zusätzliche Verkehr wird wie folgt ermittelt:

Wohnnutzungen

Im Plangebiet werden auf Grundlage des derzeit bekannten Konzeptes maximal 10-15 Wohneinheiten für den freien Wohnungsmarkt errichtet werden. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,2 bis 2,6 Einwohnern pro Wohneinheit und der Verwendung des Mittelwertes daraus (2,3 EW/WE) ergibt sich, dass auf der Fläche dann bis zu 35 Menschen wohnen könnten. Durch die Wohnflächen ergeben sich 76 Kfz-Fahrten/24h.

Besucher- und Wirtschaftsverkehr

Zusätzlich zum Verkehr, der durch die Bewohner der entstehenden Wohnungen verursacht wird, ist noch der Besucher- und Wirtschaftsverkehr zu addieren. Dieser wird gemäß Literatur überschlägig mit rund 0,15 Kfz-Fahrten pro Einwohner angesetzt. Dadurch ergeben sich ca. 6 Kfz-Fahrten pro Tag.

In der Summe ist für das Plangebiet mit rund 80 zusätzlichen Kfz-Fahrten am Tag im Querschnitt (je 40 Hin- und Rückfahrten) zu rechnen.

Kindertagesstätte

Gemäß aktuellem Planungsstand werden in der Kindertagesstätte voraussichtlich ca. 120 Kinder beherbergt werden (z.B. 6 Gruppen à 20 Kinder). Bezüglich deren Herkunftsorten wird unterstellt, dass rund zwei Drittel davon aus dem nahegelegenen Quartier östlich der Dürerstraße kommt und die übrigen aus weiter gelegenen Wohnungen. Für erstere wird angenommen, dass keines davon mit dem Auto gebracht wird bzw. dass dieses nicht als Neuverkehr wirksam wird, da es von den Eltern auf dem Weg zur Arbeit in der KiTa abgegeben wird (dies entspricht dem Sachverhalt „Mitnahme-Effekt“). Für das übrige Drittel wird unterstellt, dass der Anteil der mit dem Pkw „gebrachten“ Kinder bei bis zu zwei Drittel liegt.

Bei ca. 120 Kindern ergibt sich insgesamt eine Anzahl von 24 bis 30 Kindern, die mit dem Pkw gebracht bzw. geholt werden. Es wird der mittlere Wert von 27 Kindern angenommen, sodass sich ca. 90 Kfz-Fahrten/Tag durch Hole-/Bringeverkehre ergeben.

Der durch die voraussichtlich zehn 15 Beschäftigten hervorgerufene Kfz-Verkehr wird vereinfachend mit zehn Kfz-Fahrten im Quellverkehr am Vormittag und der gleichen Anzahl im Zielverkehr am Nachmittag eingestuft.

Beschäftigtenverkehr WfbM, EVIM

Das Personal für die Einrichtungen sowohl der Werkstätten für Menschen mit Beeinträchtigung (WfbM), der Tagesförderstätte und der Wohnanlage umfasst derzeit ca. 100 Personen. Es ist mit 28 zusätzlichen Kfz-Fahrten pro Tag durch Beschäftigte zu rechnen.

Cafeteria-Erweiterung

Durch den Betrieb der „Cook&Chill“-Küche mit Cafeteria, der bereits im Bestand vorhanden ist, jedoch erweitert wird, ist von ca. 40 Kfz-Fahrten/24 h auszugehen.

Gesamter induzierter Neu-Verkehr

Insgesamt werden durch die betrachtete Fläche am Tag rund 260 Kfz-Fahrten im Querschnitt als Neuverkehr induziert – davon jeweils die Hälfte zu- und abfahrend.

Grundlagen für schalltechnische Untersuchung – Verkehrsmengen Tag- und Nacht-Be- lastung

Aus den Ergebnissen der Verkehrszählung werden die für die schalltechnische Untersuchung notwendigen Aussagen abgeleitet. Die Verkehrsbelastungen werden differenziert dargestellt nach Tag- (6:00 bis 22:00 Uhr) und Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr), sodass sich daraus auch die werktägliche Tagesbelastung (DTVW) ergibt. Ergänzend werden auch die jeweiligen Schwerverkehrsmengen separat ausgewiesen.

Analyse 2017 - Bestand

In der Dürerstraße liegen die Tagesbelastungen bei rund 4.840 Kfz/24h im Nordwesten bzw. 3.420 Kfz/24h im Südosten. Der Anteil des Verkehrs, der durch die bestehenden Nutzungen auf dem Gelände der Schlockerstiftung gegenwärtig erzeugt wird, liegt bei ca. 440 Kfz-Fahrten/24h. Die Landesstraße weist Belastungen von ca. 10.730 Kfz/24h westlich und etwa 8.090 Kfz/24h östlich des Kreisels mit der Dürerstraße auf.

Prognose-Nullfall 2030

Die Verkehrsbelastungen des Nullfalles werden ermittelt. Damit ergibt sich eine Querschnittbelastung in der Dürerstraße von rund 5.030 Kfz/24h im Nordwesten bzw. 3.550 Kfz/24h im Südosten. Die Landesstraße weist Belastungen von ca. 10.840 Kfz/24h westlich und etwa 8.420 Kfz/24h östlich des Kreisels mit der Dürerstraße auf.

Prognose 2030

Auf die Verkehrsbelastungen des Nullfalles werden die Prognosedaten der baulichen Entwicklung des Plangebietes „aufgesattelt“. Der auf das Gebiet bezogene Neu-Verkehr liegt demnach bei rund 260 Kfz/24h, der nahezu komplett auf den Tag-Zeitraum entfällt. Für den Nacht-Zeitraum sind rund 15 Kfz/8h zu erwarten.

In Folge dessen steigen die Verkehrsbelastungen im nordwestlichen Abschnitt der Dürerstraße auf rund 5.230 Kfz/24h bzw. 3.660 Kfz/24h im südöstlichen. Die Landesstraße weist dann Belastungen von ca. 11.000 Kfz/24h westlich und etwa 8.460 Kfz/24h östlich des Kreisels mit der Dürerstraße auf. Die Schwerverkehrsanteile betragen in der Dürerstraße tags ca. vier Prozent, nachts ca. zwei Prozent.

Auf dieser Grundlage der Prognose 2030 werden die in Kap. 11.1 dargelegten Emissionspegel, verursacht durch den Straßenverkehr, ermittelt.

Nachweis der Leistungsfähigkeit

Die bestehenden Knotenpunkte Mainzer Landstraße/Dürerstraße und Dürerstraße/Weingartenstraße sollen die neuen Nutzungen im Plangebiet zusätzlich zum Bestand anschließen; daher

ist zunächst die Leistungsfähigkeit mit den Bestandszahlen zu prüfen, um die durch die geplanten Nutzungen eintretenden Veränderungen feststellen und bewerten zu können. Anschließend wird dieser Schritt auch für den Nullfall 2030 sowie schließlich für den Planfall 2030 ausgeführt.

Für die Bewertung der Leistungsfähigkeit wird das allgemein anerkannte Rechenprogramm KREISEL3 verwendet. Sie erfolgt nach den Kriterien des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) 4 durch die Einteilung in eine Verkehrsqualitätsstufe über die mittlere Wartezeit (z.B. hier: mittlere Wartezeit kleiner oder gleich 28 Sekunden □ gute Verkehrsqualitätsstufe B; mittlere Wartezeit = Verlustzeit minus 8 Sekunden). Im HBS werden sechs verschiedene Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs (QSV) definiert. Stufe A stellt die beste Qualität dar und Stufe F die schlechteste. Durch diese Sechsstufigkeit kann verbal eine Einstufung gemäß des schulischen Notensystems vorgenommen werden (A = „sehr gut“, B = „gut“, C = „befriedigend“, D = „ausreichend“, E = „mangelhaft“ und F = „ungenügend“).

Bestand 2017

Im Bestand ist für den Kreisel Mainzer Landstraße/Dürerstraße festzustellen, dass der Knotenpunkt die vorhandenen Verkehrsmengen leistungsfähig abwickeln kann – die erreichte Verkehrsqualität beim Berechnungsverfahren nach HBS liegt in der vormittäglichen Spitzenstunde bei der guten Qualitätsstufe B, in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei der sehr guten Stufe A. Am Knoten Dürerstraße/Weingartenstraße wird in der vormittäglichen Spitzenstunde die gute Verkehrsqualitätsstufe B erreicht, in der nachmittäglichen Spitzenstunde die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A.

Nullfall 2030

Analog zur Überprüfung der Analyse 2017 erfolgt diese nun auch für den Nullfall 2030. Dieser beinhaltet die allgemeine Entwicklung im Straßennetz. Für die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs werden die gleichen Qualitätsstufen wie im Bestand erreicht – B bzw. A. Erneut in Analogie zur Analyse 2017 sind für den Nullfall 2030 am Knotenpunkt Dürerstraße/Weingartenstraße die Verkehrsqualitätsstufen wie im Bestand festzustellen: die gute Verkehrsqualitätsstufe B in der morgendlichen Spitzenstunde und die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A in der nachmittäglichen Spitzenstunde.

Planfall 2030

Zur Vervollständigung der Betrachtungen zur Leistungsfähigkeit wird schließlich die Situation auch für den Planfall 2030 „durchgespielt“. Die durch die geplante Maßnahme marginal steigenden Verkehrsbelastungen werden am Kreisverkehr Mainzer Landstraße/Dürerstraße wiederum leistungsfähig abgewickelt – in der vormittäglichen Spitzenstunde wird nach wie vor die gute Verkehrsqualitätsstufe B erreicht; in der nachmittäglichen Spitzenstunde bleibt es bei der sehr guten Verkehrsqualitätsstufe A.

Und schließlich ist für den Knoten Dürerstraße/Weingartenstraße auch im Planfall 2030 die Leistungsfähigkeit gegeben – in der vormittäglichen Spitzenstunde nach wie vor mit der guten Verkehrsqualitätsstufe B, in der nachmittäglichen Spitzenstunde bleibt es bei der guten Verkehrsqualitätsstufe B.

15.2. ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR

Das Plangebiet ist durch die Bushaltestellen „Heinrich-Böll-Schule / Dürerstraße“ (südlicher Teil) bzw. „Friedhof“ (nördlicher Teil) an den ÖPNV angebunden. Die Buslinie 832 verbindet montags bis freitags alle 30 Minuten (Samstagvormittag alle 60 Minuten) das Plangebiet mit dem S-Bahnhof Hattersheim. Dieser befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung zum Plangebiet. Von dort aus verkehrt die S-Bahnlinie S1 halbstündlich (Hauptverkehrszeit auf Teilstrecken viertelstündlich) in Richtung Frankfurt sowie Wiesbaden.

16. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet MU

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan ist das Gelände der EVIM Schlockerstiftung als Sondergebiet „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ ausgewiesen. Auch die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ging von einer „Sonderbaufläche Werkstatt, Wohnen, Kultur, Sport und Läden“ aus.

Das Plangebiet soll mit der Änderung des Bebauungsplans gem. § 6a BauNVO größtenteils als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Mit der geänderten Art der baulichen Nutzung soll das Gelände der Schlockerstiftung für Nutzungen geöffnet werden, die nicht ausschließlich an die Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtung“ gebunden sind. Damit soll dem geänderten Umgang der Gesellschaft mit Menschen mit Behinderung im Sinne der UN Menschenrechtskonvention Rechnung getragen werden. Außerdem ist mit der Ausweisung als Urbanes Gebiet eine höhere Flexibilität im Hinblick auf zukünftige Entwicklungen im Plangebiet gewährleistet.

Die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete“ wurde im Mai 2017 eingeführt, um es den Kommunen zu ermöglichen, künftig auch in stark verdichteten städtischen Gebieten oder in Gewerbegebieten Wohnungen zu bauen und Gebäude als Wohnraum zu nutzen. Dabei folgt das Urbane Gebiet dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer guten sozialen Mischung. Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Wesentliches Merkmal eines Urbanen Gebietes ist die Nutzungsmischung, die allerdings nicht gleichgewichtig sein muss.

Das EVIM-Gelände ist heute geprägt durch eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Insofern erfüllt die vorhandene Nutzungsstruktur die Gebietsmerkmale eines Urbanen Gebietes nach § 6a BauNVO. Durch die Einführung der Urbanen Gebiete war die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauGB, wie es im Bebauungsplan von 1986 festgesetzt ist, nicht mehr möglich. Gem. § 11 Abs. 1 BauGB müssen sich sonstige Sondergebiete wesentlich von den übrigen Baugebietskategorien unterscheiden. Die Nutzungsstruktur im Geltungsbereich weicht allerdings nicht wesentlich von der Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ ab und ist deshalb als solches festzusetzen.

Zielsetzung des Bebauungsplans ist aufgrund des Aufstellungsbeschlusses die effektivere Nutzung der bereits bebauten Flächen sowie die Erweiterung der Einrichtungen, um eine längerfristige Wachstumsperspektive und damit einhergehend eine verbesserte Betreuung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung in Hattersheim am Main zu gewährleisten. Durch die Entwicklung der letzten Jahre hat sich durch die Öffnung des EVIM-Geländes und die zunehmend dezentrale Unterbringung von Menschen mit Behinderung die Nutzungsmischung im Plangebiet verändert. Somit entspricht auch die Zielsetzung des Bebauungsplanes der konzipierten Gebietscharakteristik eines Urbanen Gebietes.

Für das Urbane Gebiet wurde der Katalog der Nutzungen nach § 6a BauNVO übernommen mit folgenden Abweichungen:

Ausgeschlossen sind die nach § 6a BauNVO sonst als Ausnahmen zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen. Diese Nutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden und auch in Zukunft städtebaulich nicht erwünscht, insbesondere in Hinblick auf die hier geplante Kindertagesstätte. Im Plangebiet sind auch unverändert Einrichtungen zur Betreuung und Beschäftigung von Menschen mit Behinderung vorhanden. Auch unter diesem Blickwinkel sind die nachfolgenden Nutzungen auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

Tankstellen werden ausgeschlossen, da diese sich deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden und der angestrebten Entwicklung entgegenstehen. Tankstellen benötigen in der Regel einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Diese Voraussetzung ist in dem als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes an der Dürerstraße nicht gegeben, da es sich nur um eine Straße ohne überörtliche Verbindungsfunktion handelt. Ebenfalls herrscht bei Tankstellen in der Regel tags und nachts teilweise erheblicher Verkehr. Die dabei entstehenden Emissionen sollen wegen der Nachbarschaft zu den angrenzenden schutzbedürftigen Wohngebieten ausgeschlossen werden. Die Dürerstraße wird wegen der hier gelegenen Schule von Schülern stark frequentiert. Das durch die Tankstelle erzeugte Verkehrsaufkommen würde ein Gefährdungspotential darstellen. Auch sind Tankstellen aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet als kritisch anzusehen und werden auch aus diesen Gründen ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da diese Betriebe negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben. Es werden sämtliche Formen von Vergnügungsstätten ausgeschlossen, auch solche, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs auch außerhalb von Kerngebieten allgemein zulässig sind. In der Regel gehen von Vergnügungsstätten Störungen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist auch im Hinblick auf die geplante Kindertagesstätte und die benachbarten Schule gerechtfertigt.

Ein weiterer Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten stellt die Verzerrung des Boden- und Mietpreisgefüges dar, die mit der Ansiedlung von Spielhallen oder auch Wettbüros einhergeht. Diese Verzerrungen treten auf, da Wettbüros oder Spielhallen aufgrund der hohen Gewinnspanne höhere Mieten oder einen höheren Kaufpreis zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung von anderen gewerblichen Nutzungen führen und damit einen sogenannten „Trading-down-Effekt“ auslösen.

In anderen Stadtgebieten ist die Ansiedlung von solchen Betrieben zulässig und somit an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes von Hattersheim möglich.

Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.), werden ausgeschlossen, da der Standort hierfür aufgrund der Nähe zu der geplanten Kindertagesstätte und der benachbarten Schule sowie den angrenzenden Wohngebieten ungeeignet ist. In der Regel gehen von solchen Betrieben Störungen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten das Umfeld stark beeinträchtigen. In anderen Stadtgebieten ist die Ansiedlung von solchen Betrieben zulässig und somit an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes möglich.

Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO

Um Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestandsgeschützten Gartenbaugebietes im Urbanen Gebiet zu sichern, wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass der vorhandene Gartenbaubetrieb in der mit „MU Gartenbaubetrieb“ gekennzeichneten Fläche unter der Voraussetzung des § 31 Abs. 1 BauGB fortentwickelt werden kann.

Der Gartenbaubetrieb befindet sich seit den 1980er Jahren an diesem Standort. Von dem Betrieb gehen keine störenden Emissionen aus. Die Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ist erforderlich, da das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt wurde. Ein Gartenbaubetrieb gehört aber nicht zu den in einem MU nach § 6 a BauNVO zulässigen Nutzungen. Daher wird auf § 1 Abs. 10 BauNVO zurückgegriffen und festgesetzt, dass in dem Teil des Urbanen Gebiets mit der Bezeichnung „MU Gartenbaubetrieb“ zusätzlich zu den unter 1.1 getroffenen Festsetzungen der bestandsgeschützte Gartenbaubetrieb dergestalt modifiziert werden kann, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise

zugelassen werden können. Dabei sind die ausnahmsweise zulässigen Modifizierungen ihrem Maß nach begrenzt. So können maximal eine Gebäudehöhe von 6,50 m und eine Grundfläche von 2.000 m² zugelassen werden. Bei der Gebäudehöhe wird berücksichtigt, dass die vorhandenen Gewächshäuser des Gartenbaubetriebes derzeit bereits ca. 6 m hoch sind. Die Gebäudehöhe von 6,50 m war schon im bisher gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 als maximale Höhe festgesetzt. Die gegenwärtig überbaute Fläche umfasst insgesamt eine Fläche von 1.936 m². Auch hier sollen nur geringfügige Erweiterungen möglich sein, da der Gartenbaubetrieb das Urbane Gebiet nicht dominieren soll. Hinzu kommt eine Verkaufsfläche des Gartenbaubetriebes von ca. 93 m². Da es sich allerdings bei einer Verkaufsfläche um einen Einzelhandelsbetrieb handelt, ist für dieselbe keine Bestandsfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO festzusetzen, da Einzelhandelsbetriebe im Urbanen Gebiet nach Ziffer 1.1 allgemein zulässig sind.

Insgesamt können aufgrund der Ausgestaltung der Bestandsfestsetzung als Ausnahmebestimmung und der vorgesehenen Begrenzung der Modifizierung des Gartenbaubetriebes nach seinen Maßen nur geringfügige Erweiterungen zugelassen werden. Damit wird sichergestellt, dass geplante Modifizierungen im Genehmigungsverfahren im Einvernehmen mit der Stadt Hattersheim u.a. dahingehend geprüft werden können, ob sie städtebaulich gerechtfertigt sind.

Zudem bleibt der vorhandene Gartenbaubetrieb seinen Ausmaßen nach hinter den sonstigen Nutzungen im Urbanen Gebiet zurück, sodass auch der Gebietscharakter des Urbanen Gebietes gewahrt bleibt.

Weiter ist anerkannt, dass durch eine Bestandsfestsetzung keine Verschlechterung, insbesondere durch von der Anlage ausgehende Emissionen eintreten dürfen (BR-DRS 354/89). Von einem Gartenbaubetrieb gehen nach der Art der Bewirtschaftung aber keine Störungen oder Belästigungen für die Nachbarschaft aus (Fickert, Fieseler, BauNVO, § 2, Rn. 8.2). Zudem sind Gartenbaubetriebe auch im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) allgemein zulässig, sodass davon auszugehen ist, dass diese mit Wohnnutzung verträglich sind. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch für die Wohnnutzung im Urbanen Gebiet gilt. Somit ist nicht erforderlich, Festsetzungen bezüglich der zulässigen Emissionen des Gartenbaubetriebes zu treffen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/N

Im nördlichen Randbereich sind nur gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Hier sind auch wegen der Lage an der lärmbelasteten Mainzer Landstraße (L 3265) keine Wohnnutzungen geplant. Mit dieser Nutzungszonierung wird der Immissionsbelastung Rechnung getragen. Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wird das Wohnen ausgeschlossen, während es im übrigen Planbereich, der als Urbanes Gebiet festgesetzt ist, allgemein zulässig ist.

Zum Schutz des benachbarten Wohngebiets östlich des Plangebiets wird das Gebiet jedoch als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N)“ ausgewiesen, in welchem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Mit dieser Nutzungsbeschränkung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Diese Festsetzung als Eingeschränktes Gewerbegebiet ist zur Vermeidung von Nutzungskonflikten erforderlich. Zwar wäre ein uneingeschränktes Gewerbegebiet neben einem Urbanen Gebiet im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG möglich. Östlich der Dürerstraße befinden sich jedoch Allgemeine Wohngebiete. Ein Gewerbegebiet neben einem Allgemeinen Wohngebiet würde zu Nutzungskonflikten führen, da ein Gewerbegebiet neben einer Wohnbaufläche die Anforderungen an den Trennungsgrundsatz nicht erfüllt. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird das Teilgebiet daher so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiet) im Grundsatz übernommen wurde, aber mit der Einschränkung versehen wurde, dass die Gewerbebetriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Mit

diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Wohngebiete ausgehen.

Für das Eingeschränkte Gewerbegebiet wird der Katalog der Nutzungen nach § 8 BauNVO übernommen mit folgenden Abweichungen:

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden als allgemein zulässig festgesetzt. Diese Nutzungen wären auf Grundlage von § 8 Abs. 2 BauNVO nur als Ausnahmen zulässig. Da dieser Bereich schon jetzt durch Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke geprägt ist, besteht keine Notwendigkeit, diese nur als Ausnahme zuzulassen. Mit der Aufnahme dieser Anlagen in den Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen soll die Nutzungsstruktur des Gewerbegebiets der Nutzungsstruktur des übrigen als Urbanes Gebiet festgesetzten Plangebiets angeglichen werden. Dies ist wegen der besonderen städtebaulichen Situation der Nutzungen der Schlockerstiftung gerechtfertigt. Der Gesamtbereich wird als städtebauliche Einheit betrachtet. Hier am Nordrand sollen die gleichen Nutzungen wie im Gesamtgebiet zulässig sein, lediglich das Wohnen soll ausgeschlossen werden.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur als Ausnahme zulässig, wenn sie zur Selbstvermarktung der Sortimente der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe dienen und wenn die jeweilige Verkaufsfläche nur einen untergeordneten Teil der durch das jeweilige Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Andere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Diese Ausnahmeregelung ist erforderlich, da das Ziel Z3.4.3-3 der Landesplanung festlegt, dass in den gewerblichen Bauflächen (Bestand und Planung) des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe“ (Bestand und Planung) im Regionalplan auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung widerspricht.

Das Ziel Z3.4.3-3 im RegFNP lässt jedoch Einzelhandelsverkaufsflächen zur Selbstvermarktung zu: Die Einrichtung von Verkaufsflächen in diesen Gebieten ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt und zu keinen negativen Auswirkungen führt.

Da im Plangebiet eine Bäckerei mit einer Verkaufsstelle bereits besteht und weiter gesichert werden soll, war es erforderlich, von dieser Regelung Gebrauch zu machen. Ebenso sind weitere betriebsbezogene Einzelhandelsnutzungen denkbar, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden auf Grundlage § 1 Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit gänzlich ausgeschlossen. Auf Grundlage von § 8 Abs. 3 BauNVO wären Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahmen zulässig. Da solche Wohnungen nicht vorgesehen sind, werden diese auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO von der Zulässigkeit gänzlich ausgeschlossen. Aufgrund der Lärmbelastung ist hier ein Wohnen auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsleiter nicht zumutbar, zumal im angrenzenden Urbanen Gebiet Bereiche zur Verfügung stehen, in den lärmgeschütztes Wohnen möglich ist.

Tankstellen werden auch hier ausgeschlossen, da diese sich deutlich von der vorhandenen Bebauung unterscheiden und der angestrebten Entwicklung entgegenstehen. Tankstellen benötigen in der Regel einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Dieser wäre zwar an der Mainzer Landstraße gegeben. Hier ist jedoch auf

Anregung von HessenMobil eine Bauverbotszone festgesetzt. Auch sind hier Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. Dieser Standort wird daher im Einvernehmen mit den Vorgaben von Hessenmobil von EVIM als Standort einer Tankstelle ausgeschlossen. Von einer Tankstelle an diesem Standort würden Beeinträchtigungen für die angrenzenden Werkstätten und Gewerbebetriebe, die vorrangig der Eingliederung von Menschen mit Behinderung dienen, ausgehen.

Vergnügungsstätten und sonstige Gewerbebetriebe, die auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Bordelle, bordellartig betriebene Massagesalons, etc.), werden auch in diesem Teilgebiet des Schlockergeländes ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die gleichen Gründe gerechtfertigt, wie sie zum Urbanen Gebiet vorgebracht werden. Es wird daher auf diese Begründung verwiesen.

Maß der baulichen Nutzung

GRZ I

Mit der Einführung des neuen Baugebietstyps „Urbanes Gebiet“ ist die Intention verbunden, eine dichte, urbane Bebauung und gemischte Nutzungen zu ermöglichen. Als Ausdruck dieses Ziels wurde durch die Novellierung der Baunutzungsverordnung in den Urbanen Gebiet eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 vor. Damit soll im Urbanen Gebiet eine wesentlich höhere Bebauungsdichte als in Mischgebieten (dort: GRZ 0,6 und GFZ 1,2) ermöglicht werden. Die Obergrenzen müssen jedoch nicht ausgeschöpft werden. Auch bei Urbanen Gebieten können die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO bleiben.

Bei den Festsetzungen zu den Bebauungsdichten im Plangebiet ist abzuwägen, inwieweit den o.g. städtebaulichen Intentionen eines Urbanen Gebietes im Plangebiet entsprochen werden kann.

Die Grundflächenzahl GRZ wurde mit 0,5 festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Bebauungsstruktur und sichert die Freiflächenqualitäten im Gebiet. Einerseits wird durch die Grundflächenzahl eine Dichte festgesetzt, die den Fortbestand der aktuellen Einrichtungen sowie die Verdichtung und Erweiterung ermöglicht. Andererseits wird gewährleistet, dass durch die nicht bebauten Flächen Aufenthaltsqualitäten im Plangebiet erhalten bzw. geschaffen werden. Mit der GFZ von 0,5 wird ein Dichtemaß festgesetzt, welches entsprechend der beabsichtigten Nutzungen über dem eines Allgemeinen Wohngebietes liegt, aber auch dem Bedarf an Freibereichen und Aufenthaltsflächen für die zukünftigen Bewohner und Benutzer sichert.

Mit der Festsetzung der GRZ von 0,5 wird auch angestrebt, die bauliche Dichte im Plangebiet derart zu gestalten, dass kein zu markanter Kontrast zu den angrenzenden Wohngebieten entsteht. In den angrenzenden Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass eine bauliche Dichte von 0,5 in der Nachbarschaft städtebaulich zu vertreten ist. Die deutliche Unterschreitung der in Urbanen Gebieten zulässigen Obergrenze ist damit insgesamt gerechtfertigt.

GRZ II

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die festgesetzte Grundfläche von 0,5 entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerräume), die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO wären nur Überschreitungen bis 0,75 zulässig. Diese geringfügige Überschreitung der GRZ II gemäß § 19 Abs.

4 BauNVO ist notwendig, da flächenintensive Anlagen für die gewerblichen Nutzungen, beispielsweise Lagerflächen oder ein Wendeplatz für Lkw, für die Betriebe im Plangebiet erforderlich sind, insbesondere in der Nordhälfte des Plangebietes.

Da die Kappungsgrenze der zulässigen Grundfläche von 0,8 nicht überschritten wird, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens. Die Zulässigkeit der geringfügig höheren Inanspruchnahme der Freiflächen durch die o.g. Anlagen wird ausgeglichen durch die Festsetzung, dass Wege, Zufahrten, Stellplatzflächen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind. Damit wird den Bodenschutzzielen nach § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, Rechnung getragen.

Eine Überschreitung kann nach herrschender Meinung zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde (Fickert/Fieseler § 19 Rn. 27). Dies wäre hier der Fall.

Festsetzungen zur GFZ

Die zulässige GFZ wurde mit 1,5 festgesetzt. Damit soll die volle Ausnutzung der zulässigen GRZ von 0,5 in Verbindung mit der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ermöglicht werden. Damit wird dem Planungsziel Rechnung getragen, im Plangebiet eine höhere Bebauungsdichte zu ermöglichen und mit der einhergehenden Verdichtung die Neuinanspruchnahme von bisher unbeplanten Flächen zu begrenzen. Hierzu wird auf Kap. 14.2 (Vorsorgender Bodenschutz) verwiesen.

Größe der Grundfläche

In den als private Grünflächen festgesetzten Flächen wurden auch überbaubare Flächen festgesetzt, um bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche dienen, in begrenztem Umfang zu ermöglichen. Um sicherzustellen, dass die Grünflächen nur in untergeordnetem Umfang überbaut werden können, wurde von der Möglichkeit nach § 16 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO Gebrauch gemacht, das Maß der baulichen Nutzung als Größe der zulässigen Grundfläche festzusetzen.

Die Festsetzung ist nun so konzipiert, dass innerhalb der jeweiligen Grünfläche die Summe aller baulichen Anlagen das angegebene Maß nicht überschreiten darf. Damit sind die Baumöglichkeiten insgesamt eindeutig limitiert. Da bauliche Anlagen nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig sind, ist es erforderlich, das Untergeordnete durch Begrenzung der überbaubaren Flächen und der Gebäudehöhen zu definieren.

Bei der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ sind insgesamt höchstens 700 m² überbaubar. Da die gesamte Grünfläche mit dieser Zweckbestimmung 5.760 m² umfasst, sind bei 700 m² ca. 12 % der Grünfläche überbaubar. Damit ist ausreichend gesichert, dass ein hoher Freiflächenanteil für die Grünfläche gesichert ist.

Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ ist die Größe der zulässigen Grundfläche auf 70 m² begrenzt. Damit ist die Bebaubarkeit auf ein Minimum reduziert und der Begriff der untergeordneten baulichen Anlagen hinreichend definiert.

In beiden Grünflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude nur innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig und nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung der jeweiligen Grünfläche dienen.

In der innerhalb des Urbanen Gebietes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzten Fläche für Gartenbaubetrieb wurde ebenfalls die Größe der überbaubaren Fläche festgesetzt. Zulässig für die baulichen Anlagen des Gartenbaubetriebs ist hier eine Grundfläche von höchstens 2.000

m². Ziel dieser Festsetzung ist, am konkreten Standort des Gartenbaubetriebs die bauliche Entwicklung einzugrenzen. Die gegenwärtig überbaute Fläche umfasst insgesamt eine Fläche von 1.936 m².

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wurde in den beiden als MU und GE/N festgesetzten Baugebieten auf maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Die bestehende Bebauung ist sowohl im Nordteil als auch im Südteil derzeit durch maximal zwei Vollgeschosse geprägt. Im Sinne der angestrebten Verdichtung werden nun drei Vollgeschosse ermöglicht. Der Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, rechtfertigt eine höhere bauliche Ausnutzung, insbesondere, da die überbaubaren Flächen durch die festgesetzte GRZ von 0,5 im Plangebiet für eine gemischte Baufläche relativ niedrig angesetzt ist. In Mischgebieten ist eine GRZ bis 0,6 zulässig, in Urbanen Gebieten bis 0,8.

Mit der Festsetzung von bis zu drei Vollgeschossen wird die Höhenentwicklung der angrenzenden Bebauung aufgenommen. Im östlich angrenzenden Wohngebiet sind ebenfalls bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Damit fügt sich die zulässige Höhenentwicklung städtebaulich ein.

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Für die überbaubaren Flächen in den beiden Baugebieten wurden keine Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO) getroffen, da die Höhenentwicklung im Plangebiet durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse hinreichend geregelt ist.

Davon abweichend wurde für die innerhalb des Urbanen Gebietes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzte Fläche für Gartenbaubetrieb eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Dies ist erforderlich, da die Höhe des hier befindlichen Gewächshauses über eine Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht hinreichend regelbar ist. Die vorhandenen Gewächshäuser des Gartenbaubetriebes sind derzeit ca. 6 m hoch sind. Die Gebäudehöhe von 6,50 m war schon im bisher gültigen Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 als maximale Höhe festgesetzt.

In der mit der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ festgesetzten privaten Grünfläche wurden ebenfalls Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Für die hier zulässigen baulichen Anlagen wie z.B. Gewächshäuser und Folientunnel sind Festsetzungen in Form einer Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse wenig geeignet, die Höhenentwicklung sachgerecht und hinreichend zu bestimmen. Die Gebäudehöhe von Gewächshäusern ist daher auf 6,00 m begrenzt, die Höhe von Folientunnel auf 4,00 m, jeweils bezogen auf die natürliche Geländehöhe.

Für weitere bauliche Anlagen und Gebäude, die der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ dienen, wie z.B. z.B. Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude wurde die Gebäudehöhe auf 3,00 m begrenzt. Damit sind die Baumöglichkeiten eindeutig limitiert.

Bauliche Anlagen sind hier insgesamt nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig. Die untergeordnete bauliche Anlage wird definiert durch die einschränkenden Festsetzungen zur Größe der Grundfläche, zur Gebäudehöhe und zusätzlich zur Größe der Raumvolumen.

Die Größe der Raumvolumen wurde unterschiedlich begrenzt. Die Größe von Gewächshäusern und Folientunnel ist jeweils auf ein Raumvolumen von 500 m³ (Brutto-Rauminhalt) pro Gebäude begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass hier am Rand des Siedlungsbereichs von Hattersheim im Übergang zur freien Landschaft sehr großvolumige Baukörper entstehen. Stattdessen ist vorgesehen, dass die Gesamtheit der Baumasse, die hier errichtet werden könnte, in kleinere Baukörper unterteilt wird um hier einen angemessenen städtebaulichen Maßstab zu gewährleisten. .

Für weitere bauliche Anlagen und Gebäude, die nur als untergeordnete bauliche Anlagen zulässig sind, sind höchstens vier untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die pro Gebäude ein Raumvolumen von 50 m³ (Brutto-Rauminhalt) nicht überschreiten dürfen. Auch damit ist die Bebaubarkeit auf ein Minimum reduziert und der Begriff der untergeordneten bauliche Anlagen hinreichend definiert.

In der mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ festgesetzten privaten Grünfläche wurden ebenfalls Festsetzungen zu den zulässigen Gebäudehöhen getroffen. Für bauliche Anlagen und Gebäude wie z.B. z.B. Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude wurde die Gebäudehöhe auf 3,00 m begrenzt. Verbunden mit der Begrenzung der zulässigen Grundfläche auf 70 m² ist die Bebaubarkeit auf ein Minimum reduziert und der Begriff der untergeordneten bauliche Anlagen hinreichend definiert.

Bauweise

Im Plangebiet befinden sich im Nordteil Werkstätten, eine Gärtnerei und eine Cafeteria, deren Gebäudelänge größer als 50 m ist. Auch die bestehenden Wohngebäude im Südteil des Gebietes sind länger als 50 m. Daher ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich, die ermöglicht, dass Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind. Im Grundsatz soll die offene Bauweise angewandt werden. Das bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden sollen. Die Länge dieser Hausformen darf jedoch bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO höchstens 50 m betragen.

Zwar könnte bei den Bestandsbauten die Gebäudelänge im Rahmen des Bestandsschutzes geregelt werden. Der Bestandsschutz reicht jedoch nicht aus, die gegebenenfalls einmal wegfallende Gebäudesubstanz und die bestehende Gebäudestruktur nachhaltig zu sichern. Ohne die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wäre die Wiedererrichtung eines Gebäudes rechtlich nicht eindeutig gesichert. Schon im bisher gültigen Bebauungsplan war im Übrigen diese abweichende Bauweise festgesetzt.

Im Sinne einer flexiblen Nutzung des Gebietes ist die abweichende Bauweise auch für neue Entwicklungen erforderlich. Erste Konzepte zur Erweiterung der Werkstätten sehen Gebäude über 50 m Länge vor. Diese Planungen zeigen, dass Gebäudelängen über 50 m erforderlich sind, um in Anbetracht der begrenzten räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten an diesem Standort die Anforderungen an die Raumbedarfe erfüllen zu können. Die Nutzungsstruktur und die damit einhergehenden Abläufe erfordern somit Gebäudelängen über 50 m. Durch die Zulässigkeit von Gebäudelängen über 50 m werden kompakte Werkstattflächen ermöglicht. Letztendlich dient dies auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Auch die geplante Kindertagesstätte stellt einen städtebaulichen Sonderfall dar, der eine Abweichung von der maximalen Gebäudelänge von 50 m rechtfertigt.

Die größeren Gebäudelängen sind städtebaulich vertretbar, da in Anbetracht der relativ geringen Plangebietsgröße keine Baukörper entstehen können, die die Maßstäblichkeit des Umfeldes relevant stören können. Der gesamte Bereich westlich der Dürerstraße ist mit der Bebauung des EVIM-Areals und der Heinrich-Böll-Schule durchgängig durch großvolumige Baukörper geprägt. Großvolumige Baukörper über 50 m Länge fügen sich daher städtebaulich ein. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise in der vorgesehen Form ermöglicht somit eine Bebauung, die die hier vorhandene Bebauungsstruktur fortsetzt. Die Festsetzung ist aus daher städtebaulichen Gründen erforderlich und trägt zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild bei.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich sind zwei große Baufenster ohne räumliche Differenzierungen festgesetzt. Diese offenen und flexiblen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen sind erforderlich, da hier unterschiedliche Nutzungen und Gebäude möglich sein müssen. Daher sind Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen in Form von baukörpernahen Baufenstern nicht möglich. Erforderlich sind Festsetzungen, die eine Flexibilität im Hinblick auf die Erweiterungsabsichten sicherstellen, indem die Baufenster möglichst offen gehalten sind.

Durch die Begrenzung der Bebaubarkeit durch eine GRZ von 0,5 ist jedoch ausreichend gesichert, dass innerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche eine Bebauung entsteht, die die Maßstäblichkeit des Umfeldes nicht stört.

Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Flächen wurden überbaubare Flächen ausgewiesen. Dies ist erforderlich, da in Grünflächen bauliche Anlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Für die Flächen für den Gartenbaubetrieb wurde eine großzügige Fläche als überbaubar festgesetzt, die den größten Teil der geplanten gartenbaulichen Anbauflächen umfasst. Dies ist erforderlich, da für den Gartenbaubetrieb eine genaue Verortung von baulichen Anlagen innerhalb der Anbauflächen nicht möglich und auch nicht erforderlich ist. Innerhalb der Anbaufläche muss flexibel auf die Anforderungen des Gartenbaubetriebs reagiert werden können. Die Überbaubarkeit ist aber durch die zulässige Größe der Grundfläche auf 700 m² begrenzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche sichert im Westen einen deutlichen Abstand zum westlichen Rand des Plangebiets, um so einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu sichern. Hier sind keine baulichen Anlagen zulässig.

Bei der mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ festgesetzten privaten Grünfläche ist die überbaubare Fläche sehr eng eingegrenzt und auf den östlichen Randbereich und Übergang zum Urbanen Gebiet festgelegt. Im Gegensatz zur Anbaufläche des Gartenbaubetriebs ist hier eine sinnvolle örtliche Festlegung des Standorts der baulichen Anlagen möglich und erforderlich. Zulässig sind hier ohnehin nur untergeordnete bauliche Anlagen wie Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude.

Verkehrsflächen

Der Geltungsbereich wird in Verlängerung der Weingartenstraße durch eine Verkehrsfläche von Ost nach West durchquert. Die Verkehrsfläche ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und auch jetzt schon so gestaltet. Daher erfolgt die Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich.

Stellplätze

Zur Sicherung einer qualitätsvollen Freiflächengestaltung werden Regeln zur Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück getroffen. Stellplätze sind allgemein ohne Einschränkungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch Garagen zulässig.

Flächen für Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden zeichnerisch festgesetzt und mit „St“ gekennzeichnet. Bei den im nördlichen Plangebiet ausgewiesenen Stellplätzen handelt es sich jeweils um bereits bestehende und genehmigte Stellplatzanlagen.

In den Randflächen, die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit dem Index „1“ festgesetzt sind, sind Stellplätze nicht zulässig. Damit soll gesichert werden, dass die hier geplanten Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung vollflächig angelegt werden können.

Ebenso sind in den als Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Westrand des südlichen Plangebietes und am Nordrand des nördlichen Plangebietes festgesetzten Flächen (jeweils Index „2“) keine Stellplätze zulässig, um hier die vorhandenen Grünstrukturen zur landschaftlichen Einbindung zu sichern.

Einfahrtbereich / Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Aufgrund der Nähe zur Schule ist auf der Dürerstraße mit einer hohen Fußgängerfrequenz zu rechnen. Bei der Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist darauf Rücksicht zu nehmen.

Im nördlichen Teil befindet sich entlang der Dürerstraße innerhalb des EVIM-Geländes eine einreihige Stellplatzanlage am Rand des Grundstücks. Diese genehmigte Anlage wird im Einbahnverkehr von Norden angefahren und hat eine separate Ausfahrt. Im Bebauungsplan wird entsprechend die Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die übrigen Grundstücksgrenzen im nördlichen Teil entlang Dürerstraße und auch entlang der Landesstraße im Norden sind keine Zufahrten zulässig. Die Zufahrt von der Landesstraße ist ausgeschlossen, da dieser Bereich noch außerhalb der Ortsdurchfahrt liegt.

Für den südlichen Teil des Plangebietes können die Grundstückszufahrten noch nicht abschließend verortet werden, da noch kein abgestimmtes Baukonzept vorliegt. Daher werden an der Nordseite und an der Südseite Zufahrtsbereiche festgesetzt, innerhalb derer jeweils nur eine Grundstückszufahrt zulässig ist. Damit wird hier die größtmögliche Flexibilität erzeugt, aber trotzdem die Zahl der Zufahrten beschränkt.

Entlang der Dürerstraße konnten die Zufahrtsmöglichkeiten im südlichen Teil abschließend geklärt werden. Vor den Gebäuden der Tagesförderung ist eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies wird in dieser Form benötigt, um einen gefahrlosen Bring- und Holdienst zu gewährleisten. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile konnte die Zufahrt nun abschließend geregelt und festgesetzt werden. Dazu wird auf Kap 8.2 verwiesen

Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird für die als Urbanes Gebiet sowie als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sichergestellt, dass die Flächen außerhalb der Baufenster von Nebenanlagen freigehalten werden. Diese Regelung dient der Sicherung der Randeingrünung des Gebietes zur landschaftlichen Einbindung des Plangebietes.

Zu den Nebenanlagen zählen auch Einfriedungen. Um zu ermöglichen, dass Einfriedungen auch an den Grundstücksgrenzen errichtet werden können, wird festgesetzt, dass Einfriedungen auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Flächen zulässig sind.

Nach Anlage 2 zu § 55 HBO sind nach Nr. 7.1 Einfriedungen und Terrassentrennwände bis 2 m Höhe und offene Einfriedungen im Außenbereich baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 55 HBO. Daher wird festgesetzt, dass die Höhe der Einfriedungen auf 2,00 m begrenzt ist.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone zur L 3265)

Am Nordrand des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3265. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von HessenMobil zu dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt Stellung genommen:

Die Bauverbotszone (gemäß § 23 HStrG) von 20 m zum äußeren Fahrbahnrand der Landesstraße L 3011 ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Die Bauverbotszone ist einzutragen

und entsprechend zu vermaßen. Unter die Einschränkungen der Bauverbotszone fallen grundsätzlich auch Stellplätze, Einfriedungen, Werbeanlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

Dieser Anregung wurde entsprochen und eine Bauverbotszone auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Dieser Bereich ist noch außerhalb der Ortsdurchfahrt, insofern ist die Forderung berechtigt. An dieser Seite sind auch Grundstückszufahrten von der Landesstraße ausgeschlossen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind insbesondere die städtebaulichen Belange zu berücksichtigen, die in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführt sind. Dazu zählen auch die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung. Die auf Grundlage von § 23 HStrG festgesetzte Bauverbotszone dient der Sicherheit. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung der Bauverbotszone wird sichergestellt, dass die Nutzer des Plangebietes, zu denen insbesondere auch Menschen mit Behinderung gehören, nicht durch die angrenzende Landesstraße gefährdet werden.

Private Grünflächen

Freilandfläche für Gartenbaubetrieb

In diesem Bereich soll eine gartenbauliche Anbaufläche als Freilandfläche für den im Plangebiet an der Dürerstraße befindlichen Gartenbaubetrieb angelegt werden. Die Fläche wird als Anbaufläche benötigt, da der bisherige Standort zugunsten der Erweiterung der Werkstätten aufgegeben werden muss.

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche wird näher bestimmt durch die Festsetzung, dass die Fläche dem Gartenbaubetrieb im Plangebiet als Betriebsfläche zur gartenbaulichen Erzeugung (z.B. Wildstauden, Küchenkräuter, Wildkräuter, Gemüsesetzlinge) dient. Zulässig sind gartenbauliche Anbauflächen.

Da in gartenbaulichen Anbauflächen auch bauliche Anlagen zur Bewirtschaftung der Flächen benötigt werden, ist es erforderlich, Regelungen zum Umfang der baulichen Anlagen in Form von Gebäuden zu treffen. Um den Charakter als Grünfläche zu sichern, können bauliche Anlagen nur in untergeordnetem Umfang zulässig sein. Es ist auch sicherzustellen, dass nur solche bauliche Anlagen und Gebäude in dieser Grünfläche zulässig sind, die der Zweckbestimmung „Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ dienen.

Um die Nutzungsarten der baulichen Arten näher zu beschreiben, werden beispielhaft Gewächshäuser und Folientunnel oder Abstellgebäuden und wetterfesten Unterstellgebäuden aufgeführt. Um Umfang und Größe der Gebäude einzugrenzen und um den untergeordnetem Umfang zu definieren, wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Grundfläche auf 700 m² begrenzt ist. Für Gewächshäuser wird außerdem festgesetzt, dass die Gebäudehöhe auf 6,00 m begrenzt ist, die Höhe von Folientunnel auf 4,00 m.

Bei weiteren Gebäuden wie z.B. Abstellgebäuden und wetterfesten Unterstellgebäuden ist die Gebäudehöhe auf 3,00 m begrenzt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche in Form der höchst zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ermöglicht, flexibel auf die Bedürfnisse des Gartenbaubetriebs einzugehen und trotzdem die Baukörper insgesamt innerhalb der Grünfläche zu begrenzen.

Fußballplatz

Im südlichen Teil des Grundstücks soll eine private Grünfläche von 70 m x 40 m = 2.800 m² mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ angelegt werden. Zulässig ist die Anlage eines Fußballplatzes.

Der Fußballplatz soll insbesondere für die sportlichen arbeitsbegleitenden Maßnahmen der benachbarten Werkstatt für Menschen mit Beeinträchtigungen genutzt werden. Das Fußballspielen findet grundsätzlich im Rahmen der Arbeitszeiten statt. In der Nacht wird hier nicht Fußball gespielt, da in den Nachtzeiten in den Werkstätten nicht gearbeitet wird. Die private Grünfläche ist kein öffentlicher Fußballplatz und steht der Allgemeinheit nicht zur Verfügung.

Zulässig ist die Errichtung eines Fußballplatzes. Dies ist gem. § 2 Abs. 2 Nr. 3 HBO eine bauliche Anlage.

Weitere bauliche Anlagen und Gebäude sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ dienen, wie z.B. Abstellgebäude und wetterfeste Unterstellgebäude, zulässig. Um die Nutzungsarten der baulichen Arten näher zu bestimmen, werden beispielhaft Abstellgebäuden und wetterfesten Unterstellgebäuden aufgeführt. Um Umfang und Größe der Gebäude einzugrenzen, wird die Gebäudehöhe auf 3,00 m begrenzt. Die Größe der Grundfläche ist nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO auf 70 m² begrenzt. Die Begrenzung der überbaubaren Fläche in Form der höchst zulässigen Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen ermöglicht, flexibel auf die Bedürfnisse des Fußballplatzes einzugehen und trotzdem die Baukörper insgesamt innerhalb der Grünfläche zu begrenzen.

Flächen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

Diese Vorkehrungen zur Vermeidung sind erforderlich, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

Artenschutzmaßnahmen bei Umbau- und Neubaumaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

Im Rahmen der 1. Offenlage wurde von der Unteren Naturschutzbehörde (Main-Taunus-Kreis) gefordert, den Einbau von festen Spaltenquartieren an den Gebäuden verbindlich festzusetzen. Ergänzend zu den nachfolgend aufgeführten CEF-Maßnahmen wird daher als Maßnahme für Fledermäuse festgesetzt, dass bei Umbau- und Neubaumaßnahmen pro 300 m³ Brutto-Rauminhalt an den Ost- oder den Südseiten dieser Gebäude in mindestens 3 Meter Höhe mindestens drei feste Spaltenquartiere (Quartierssteine) für Fledermäuse einzubauen sind.

Die Festsetzung sieht zunächst vor, feste Spaltenquartiere für Fledermäuse einzubauen. Die Angabe, dass dies pro 300 m³ Brutto-Rauminhalt Umbau- und Neubaumaßnahmen zu erfolgen

hat, sowie die Vorgaben zum Anbringungsort und zur Anbringungshöhe zielt darauf ab, die vorgesehene Maßnahme zu konkretisieren und eine klarstellende Regelung zur Durchführung bzw. Vollziehbarkeit zu treffen.

CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling

Als Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird festgestellt, dass bei Gebäudeabrissen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und den Haussperling erforderlich sind. Daher wird als CEF-Maßnahme festgesetzt, dass bei Gebäudeabrissen für jedes Gebäude, welches abgerissen wird, pro 300 m³ rückgebautem Brutto-Rauminhalt je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen sind. Zur Konkretisierung dieser Maßnahmen werden Angaben zum Verhältnis zwischen rückgebautem Brutto-Rauminhalt und Zahl der erforderlichen Kästen festgelegt.

Die aufgeführten Artenschutzmaßnahmen sind vom Verursacher durchzuführen. Daher wird durch Festsetzung klargestellt, dass die Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherrn durchzuführen sind.

Maßnahmenfläche A - CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz

Am Westrand des Plangebiets wurden Maßnahmenflächen festgesetzt, die als CEF-Maßnahmen dem Schutz der Vogelarten Stieglitz und Girlitz (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG) dienen. Diese Festsetzung wurde getroffen, da als Ergebnis des Artenschutzgutachtens festgestellt wurde, dass bei der Errichtung von Gebäuden und den damit verbundenen Vorbereitungsmaßnahmen wie Rodungen CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich werden. Auf dem 10 m breiten Streifen wird eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten ausgebracht. In der CEF-Fläche wird eine lockere Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Auf der Länge von ca. 110 m der CEF-Fläche werden standortgerechte Bäume heimischer Arten im Abstand von mindestens 30 m eingebracht (3 Bäume). Zwischen die Bäume werden fünf Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt.

Auch diese aufgeführten Artenschutzmaßnahmen sind vom Verursacher durchzuführen. Daher wird durch Festsetzung klargestellt, dass die Maßnahmen durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherrn durchzuführen sind.

Maßnahmenflächen B

Als Beitrag zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden am Rand der als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ festgesetzten Flächen Maßnahmenflächen zur Begrünung festgesetzt. Diese Festsetzung ist erforderlich, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich zu gewährleisten. Hierzu wird auf Kap. 20 verwiesen.

Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen gemacht. Diese sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Wie in der schalltechnischen Untersuchung dargelegt, kommt es in Teilen des Planungsgebiets auf Grund von Verkehrslärm zu Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005. Aus

diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Schallimmissionen im Bebauungsplan getroffen worden. Es wird auf Kap. 12 „Lärmschutz / Schalltechnische Untersuchung“ verwiesen.

Für das Plangebiet werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, um einen Schutz von Schlaf- und Aufenthaltsräumen in Gebäuden planungsrechtlich zu sichern und herzustellen:

Auf der Grundlage der in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_{a} sind bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Dieser Zusatz ist erforderlich, da die im Bebauungsplan festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel auf Grundlage von aktuellen bzw. prognostizierten Immissionsbelastungen ermittelt wurden. Gegenüber der prognostizierten Entwicklung können sich z.B. aufgrund äußerer Einflüsse Veränderungen ergeben, die einen geringeren Aufwand bei der Schalldämmung erlauben. Daher sind in diesem Fall als Ausnahmen Abweichungen zulässig. Voraussetzung ist, dass im Baugenehmigungsverfahren der entsprechende Nachweis erbracht wird.

Ferner wurde festgesetzt, dass von dieser Festsetzung auch abgewichen werden kann, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt. Damit soll ermöglicht werden, flexibel auf Veränderungen einzugehen.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schalldämmte Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Auch von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Randeingrünung

Um die landschaftliche Einbindung des Plangebietes zu sichern, wurden Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Randstreifen des Plangebietes getroffen.

Anpflanzen von Bäumen

Um einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird generell das Anpflanzen von mindestens einem heimischen Laubbaum oder einem Hochstammobstbaum pro 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Bestehende Bäume können hierbei angerechnet werden.

Dachbegrünung

Es wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m² zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen sind. Die Substratstärke muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Notwendige Fensteröffnungen bzw. Belichtungsflächen, Dachterrassen, untergeordnete technische Aufbauten sowie Photovoltaikanlagen sind davon ausgenommen. Mit dieser Festsetzung korrespondiert die örtliche Bauvorschrift, dass in den mit „FD“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10° zulässig sind.

Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zu bewerten. Als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen, dass die geplanten Neubaumaßnahmen am Nordwestrand des Plangebietes mit einer Dachbegrünung zu versehen sind.

Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Diese Festsetzungen haben vorrangig das landschaftsplanerische Ziel, die bestehenden Grünstrukturen, die das Plangebiet erfassen und dadurch das Landschaftsbild prägen, zu bewahren.

Zum einen wurde festgesetzt, dass markante Einzelbäume, die das Plangebiet prägen und zum städtebaulichen Erscheinungsbild positiv beitragen, zu erhalten sind.

Zum andern wurde festgesetzt, dass bestehende Grünstrukturen am Südwestrand und am Nordrand (jeweils Index „2“) erhalten werden, um hier die landschaftliche Einbindung zu sichern. Hierzu zählt auch die Baumreihe im Nordteil des Plangebietes, welche entlang der Dürerstraße die Stellplatzanlage zur Dürerstraße einbindet (ebenfalls Index „2“).

Aufschiebend bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Als Ergebnis des Artenschutzgutachtens wird festgestellt, dass bei Gebäudeabrissen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und den Haussperling erforderlich sind. Daher wird festgesetzt, dass bei Gebäudeabrissen für jedes Gebäude, welches abgerissen wird, pro 300 m³ rückgebautem Brutto-Rauminhalt je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen sind (siehe hierzu Kap. 13).

Um die Durchführung dieser CEF-Maßnahme sicherzustellen, wurde auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebend bedingte Festsetzung festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen einschließlich der Vorbereitungen durch Gebäudeabriss erst zulässig ist, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.3 festgesetzten CEF-Maßnahmen hergestellt sind.

Vor der Errichtung von Gebäuden werden ferner CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich. Dies umfasst auch die erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen wie z.B. Rodungen. Für diese Arten wird im Bebauungsplan die Fläche ‚A‘ am Westrand des Geltungsbereichs als CEF-Fläche festgesetzt.

Um auch bei dieser CEF-Maßnahmen die Durchführung sicherzustellen, wird auch hierfür auf Grundlage von § 9 Abs. 2 BauGB als aufschiebend bedingte Festsetzung festgesetzt, dass die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig ist, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.4 festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen hergestellt sind.

Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen ist durch ein mehrjähriges Monitoring auf ihren Erfolg hin zu kontrollieren. Darauf wird in den Hinweisen unter Hinweis Nr. 7 hingewiesen.

17. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Werbeanlagen

Das Plangebiet ist durch eine gemischte Nutzung geprägt, während in der Umgebung die Wohnnutzung überwiegt. Deswegen sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und werden in ihrer Lage und Ausbildung beschränkt und damit an die Einrichtungen für Menschen mit Behinderung und an die Wohnbebauung angepasst.

Auf der Grundlage einer Anregung von Hessenmobil wird festgesetzt, dass in der von Bebauung freizuhaltende Flächen (Bauverbotszone zur L 3265) Werbeanlagen nicht zulässig sind.

Dachform

Für das im nördlichen Teil des Plangebietes ausgewiesene Urbane Gebiet und das Eingeschränkte Gewerbegebiet wurde festgesetzt, dass als Dachform ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel bis zu 10° zulässig sind. Dies gilt auch für untergeordnete Dachteile und Nebengebäude. Diese Festsetzung ist im Zusammenhang mit den Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich zu sehen. Als Bestandteil der Ausgleichsmaßnahmen ist vorgesehen, dass die konkret geplanten Neubaumaßnahmen am Nordwestrand des Plangebietes mit einer Dachbegrünung zu versehen sind. Dazu wird festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m² zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen sind. Voraussetzung für die Anlage der Dachbegrünung ist die Vorgabe, Flachdächer zu errichten.

Die Festsetzung der Flachdächer erfolgt auch aus weiteren städtebaulichen Gründen. Im nördlichen Planbereich dominieren bis auf das Gewächshaus Gebäude mit Flachdächern. Die weitere Bebauung soll sich an dieser städtebaulichen Gestalt orientieren.

18. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Zone III. Auf Anregung des Amtes für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises wird dies nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt.

19. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Bebauungsplan und seiner Begründung genannten DIN-Normen und die sonstigen zitierten Richtlinien im Referat Bauen, Planen, Umwelt der Stadt Hattersheim, Sarceller Straße 1, Alter Posthof, 65795 Hattersheim am Main, zu den üblichen Bürozeiten eingesehen werden können.

Wasserrechtliche Regelungen

Im Bebauungsplan werden Hinweise und Empfehlungen zu wasserrechtlichen Belangen getroffen. Dies umfasst die Versickerung, die Regenwassernutzung sowie Anlagen zur Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser. Es wird auf Kap. 10 – Wasserwirtschaftliche Belange – verwiesen.

Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen ist (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Mit diesem Hinweis wird § 21 HDSchG Rechnung getragen.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor. Bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen. Zur Abstimmung der Vorgehensweise ist die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Bezirksarchäologen erforderlich.

Altablagerungen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor. Es wird auf Kap. 14.1 – Altlasten / Bodenschutz – verwiesen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden zu informieren.

Hinweis auf potenzielle Kampfmittel im Plangebiet

Laut Aussage des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen mit Schreiben vom 24.03.2017, hat eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass innerhalb des Plangebietes mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Schutz vor unterirdischen Leitungen

Um die Versorgung des Plangebiets sicherzustellen sowie Auswechslungen oder Reparaturen der Leitungen zu ermöglichen, sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Insbesondere Bepflanzungen sind so durchzuführen, dass keine Versorgungsleitungen beeinträchtigt werden.

Artenschutz / Baumfällungen und Gehölzrodungen / Abriss von Gebäuden

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen zu beachten sind:

Zum Schutz von Gehölz- und Höhlen- und Nischenbrütern sind Fäll- und Rodungsmaßnahmen und die Räumung des Baufeldes zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Der Abriss von Gebäuden ist ebenfalls zwischen Oktober und Ende Februar durchzuführen. Wenn der Zeitraum beim Abriss von Gebäuden nicht eingehalten werden kann, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die CEF-Fläche vor Beginn der Errichtung von Gebäuden und den damit verbundenen Vorbereitungsmaßnahmen wie Rodungen hergestellt sein muss.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen durch ein mehrjähriges Monitoring auf ihren Erfolg hin zu kontrollieren ist. Es wird empfohlen, das Monitoring der Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen durch einen Fachgutachter durchführen zu lassen.

Artenempfehlungen

Bei Pflanzungen sollen die in der Pflanzliste aufgeführten Bäume (gemäß § 40 Abs. 1 Ziffer 4 BNatSchG soweit möglich als autochthone Gehölze) verwendet werden.

Durch die Begrünung mit den empfohlenen, heimischen Gehölzen werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

20. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBETRACHTUNG

Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtung bzw. Erweiterung der Einrichtungen von EVIM sowie für den Abriss von Wohngebäuden und den Bau einer Kindertagesstätte geschaffen. Ferner wird die Anlage eines Fußballplatzes sowie einer gartenbaulichen Anbaufläche ermöglicht. Die Vorhaben unterliegen für den Erweiterungsbereich im Westen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes N37.1 der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von ruderaler Wiese, Gehölzsäumen, Baumbeständen, Anbaufläche
- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme von einem bisher durch Grünstrukturen geprägten Bereich.

Minimierung und Ausgleich

- Beschränkung der überbaubaren Flächen,
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers,
- Begrünung und Eingrünung der Bauflächen,
- Erhalt von Teilen des bestehenden Großbaumbestandes,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,

Die Eingriffe werden u.A. durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- die geplanten Neubaumaßnahmen am Nordwestrand des Plangebietes sind mit einer Dachbegrünung zu versehen,
- am Südrand des Fußballplatzes entlang der Nordseite des Wirtschaftsweges ist eine Pflanzfläche und die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.
- eine Allee im Osten des Fußballplatzes begleitet einen Fußweg zur Anbaufläche.
- am Westrand von Fußballplatz und gartenbaulicher Anbaufläche ist eine CEF-Maßnahmenfläche vorgesehen. Vorgesehen ist ein 10 m breiter Brachstreifen mit einer lockeren Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Bilanzierung

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Für die Bauleitplanung hat sich die Erstellung einer numerischen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz als Methode etabliert, den Umfang des Ausgleichs transparent und rechtssicher zu ermitteln.

Bilanzierung des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans

In dem Beteiligungsschreiben des Amtes für Bauen und Umwelt des Main-Taunus-Kreises zu dem Bebauungsplan N37.1 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission – 1. Änderung“ vom 27.03.2017 wird darauf hingewiesen, dass nur der Erweiterungsbereich im Westen des heutigen Bebauungsplanes N37.1 zu bilanzieren ist, da dieser Bereich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich liegt. Diese Stellungnahme bezog sich auf den Erweiterungsbereich für bauliche Entwicklung, festgesetzt im 1. Entwurf für die 1. Offenlage (siehe Abb. 19).

In der Stellungnahme des Main-Taunus-Kreises wird dies zwar nicht näher begründet. Aus der rechtlichen Bewertung des seit 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans ergibt sich keine Notwendigkeit, den bereits bebauten Bereich in die Bilanzierung einzubeziehen. In einer Bilanzierung wäre der auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans (von 1986) zulässige Zustand mit dem aufgrund des neu zu erstellenden Bebauungsplans zulässigen Eingriffs in den Naturhaushalt zu vergleichen. Auf Grundlage des neu konzipierten Bebauungsplan-Entwurfs ist im Plangebiet eine Überbauung und Versiegelung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Damit darf das Plangebiet bis zu 80 % durch bauliche Anlagen, durch Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerräume) überbaut bzw. versiegelt werden.

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 setzt eine GRZ von 0,35 fest. Die aus naturschutzrechtlicher Sicht relevante Frage, in welchem Umfang das Grundstück darüber hinaus versiegelt werden darf, ist auf Grundlage der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1977 zu bewerten. Im Gegensatz zur aktuell gültigen BauNVO enthält die BauNVO 1977 keine Beschränkungen zum zulässigen Versiegelungsgrad. Die BauNVO 2017 sieht in § 19 Abs. 4 BauNVO vor, dass durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze).

Eine vergleichbare Regelung bestand in der BauNVO 1977 und folglich im bisher gültigen Bebauungsplan nicht, sodass bisher eine Überbauung und Versiegelung auch über 80 % zulässig war. Gegenüber den bisherigen rechtlichen Vorgaben ergeben sich daher aus dem Blickwinkel des Eingriffs in den Naturhaushalt keine Verschlechterungen, sodass eine Bilanzierung für den Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans entfallen kann. Auf Grundlage von § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

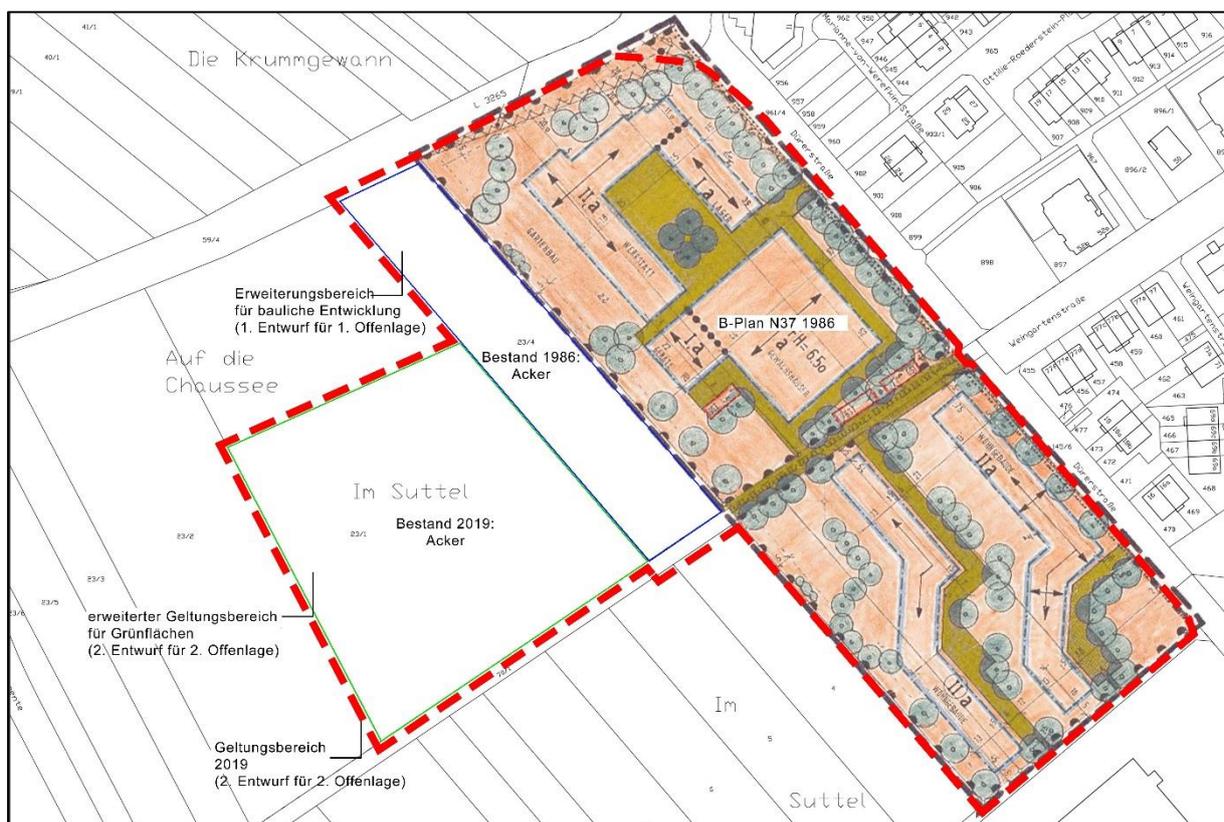


Abbildung 20: Bebauungsplan N37.1 von 1986 und die zu bilanzierenden Erweiterungsbereiche (ohne Maßstab)

Der 1. Entwurf für die 1. Offenlage sah eine Erweiterung des Geltungsbereichs im Nordwesten des bestehenden Bebauungsplans vor allem für die bauliche Erweiterung des EVIM-Geländes vor. Mit dem 2. Entwurf für die 2. Offenlage wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans weiter nach Westen erweitert, um hier die beiden Grünflächennutzungen Fußballplatz und Freilandfläche für Gartenbaubetrieb auszuweisen. Zur besseren Transparenz erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung bzw. die Bilanzierung in zwei Stufen getrennt für beide Erweiterungsbereiche.

**Bilanzierung des Erweiterungsbereichs für die bauliche Entwicklung
(aktuell: gartenbauliche Anbaufläche und Fußballplatz)**

Der Erweiterungsbereich für die bauliche Entwicklung (1. Entwurf für 1. Offenlage) wird derzeit als gartenbauliche Anbaufläche für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie als Fußballplatz in Form eines Rasenplatzes genutzt.

In der Berechnung der Biotopwertdifferenz des Bestandes 2017 zu der Planung im Erweiterungsbereich werden die Dachflächen bei einer Vollauslastung der GRZ I von 0,5 mit einer extensiven Dachbegrünung versehen. Die maximal versiegelbare Fläche ergibt sich aus der GRZ II von 0,8. Außerdem ist eine Anpflanzfläche „1“ festgesetzt, die zu 80 % zu begrünen ist. Diese Fläche entspricht der übrigen GRZ 0,2, die weder überbaut noch versiegelt werden kann. Für die Anpflanzfläche „1“ ist zusätzlich die Pflanzung von Bäumen festgesetzt, welche ebenfalls in die Berechnung einfließen.

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung des Bestands 2017 und der Planung im Erweiterungsbereich für die bauliche Entwicklung in Biotopwertpunkten dar.

Kompensationsbedarf Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“

Bestand 2017 und B-Plan Nr. N 37.1. „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) (Ergänzungsbereich im Westen)

Typ-Nr.	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher Sp.4xSp.5	nachher Sp.4xSp.6
1. Bestand 2017							
3.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	Erweiterung Geltungsbereich, Westen	16	2.459		39340	
11.221	strukturarme Grünanlage	Rasenfläche zur gelegentlichen Freizeitnutzung und nördlich zur Straße	14	2.818		39452	
02.100	Hecken-/Gebüschpflanzung Bestand	an der östlichen Flurstücksgrenze	36	202		7272	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
02.400	Hecke, Neuanlage	Anpflanzfläche, 80 % begrünt, entspricht Gesamtfläche abzüglich GRZ II 0,8	27		1.016		27.432
10.530	versiegelte Fläche , mit Versickerung Regenwasser	Anpflanzfläche, 20 % versiegelt	6		254		1.524
10.720	Dachfläche, extensiv begrünt	überbaubare Flächen bei GRZ I 0,5, Dachbegrünung zu 90 %	19		2.465		46.835
10.715	Dachfläche unbegrünt für technische Aufbauten, ohne Versickerung NW	überbaubare Flächen bei GRZ I 0,5, ohne Dachbegrünung zu 10 %	3		274		822
10.520	versiegelte Flächen	zusätzlich versiegelbare Fläche, ohne Versickerung, bei GRZ II 0,8 abzüglich 20 % versiegelter Fläche der Anpflanzfläche	3		1.470		4.410
				5.479	5.479	86.064	81.023

Defizit: 5.041
6%

Abbildung 21: Numerische Bilanzierung Bestand 2017 und Planung nach KV des Erweiterungsbereichs für die bauliche Entwicklung (aktuelle Nutzung: Anbaufläche und Fußballplatz)

Aus der Bilanzierung des Bestands 2017 und der Planung im Erweiterungsbereich für die bauliche Entwicklung ergibt sich ein Defizit von 5.041 Ökopunkten.

**Bilanzierung des erweiterten Geltungsbereichs für Grünflächennutzungen
(aktuell: Ackerfläche)**

Der erweiterte Geltungsbereich für die Grünflächennutzungen (2. Entwurf für 2. Offenlage) wird aktuell als Ackerfläche genutzt.

Die nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung des Bestands 2017 und der Planung im erweiterten Geltungsbereich im Westen in Biotopwertpunkten dar.

Kompensationsbedarf Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“

Bestand 2017 und B-Plan Nr. N 37.1. „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) (Ergänzung Geltungsbereich im Westen)

Typ-Nr.	Bezeichnung	Erläuterung	WP/ m ²	Fläche je Nutzungstyp in m ²		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
						Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1. Bestand 2017							
11.191	intensiv genutzte Ackerfläche		16	10.763		172.208	
2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
03.211	Erwerbsgartenbau/Sonderkulturen	Anbaufläche für die Gärtnerei, Aufwertung um einen Punkt, da es sich nicht um eine Anbaufläche mit Monokultur handelt, sondern differenzierte Arten angebaut werden sollen, nördlich, Überbauung mit zweckdienlichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche bis zu 700 m ² möglich	17		5.097		86.649
11.221	strukturarme Grünanlage	Bereich Fußballplatz (Spielwiese mit Fußballfeld) sowie Baum- und Staudenpflanzungen im südlichen und östlichen Randbereich, Aufwertung um 1 Punkt, da es sich im Verhältnis der Fläche um eine mittlere Anzahl an Bäumen handelt	15		4.496		67.440
10.715	Nebengebäude mit Versickerung NW	innerhalb überbaubarem Bereich, max. 70 m ²	6		70		420
02.400	Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortgerecht	CEF Maßnahmenfläche: Fläche mit Hochstaudenfluren und einem lockeren Bestand an Einzelbäumen und einzelnen Sträuchern im Westen der Parzelle 23/1; Aufwertung um 3 Punkte, da es sich um eine extensive Fläche handelt, die nicht als Hausgarten genutzt wird, die Biodiversität erhöht, und auch für weitere Tierarten eine positive Auswirkung hat, als mit der CEF-Fläche vorgesehen, Aufwertung des Landschaftsbildes, südlich	23		1.100		25.300
				10.763	10.763	172.208	179.809

NW = Niederschlagswasser

**Überschuss: 7.601
4%**

Abbildung 22: Numerische Bilanzierung Bestand 2017 und Planung nach KV des erweiterten Geltungsbereichs für Grünflächennutzungen (aktuell: Ackerfläche)

Aus der Bilanzierung des Bestands 2017 und der Planung im erweiterten Geltungsbereich im Westen ergibt sich ein Überschuss von 5.605 Ökopunkten.

Die Gesamtbilanz beider Erweiterungsbereiche ergibt

Defizit aus Erweiterungsbereich für bauliche Entwicklung -5.041 Ökopunkte

Überschuss aus erweiterten Geltungsbereich	7.601 Ökopunkte
Es entsteht ein Überschuss	2.560 Ökopunkte.

Ausgleich

Es ist kein weiterer Ausgleich notwendig.

21. PLANUNGSSTATISTIK

Geltungsbereich	43.287 m²	100,00 %
Baugebiete	31.762 m ²	73,4 %
<i>davon</i>		
<i>Urbanes Gebiet</i>	26.205 m ²	60,6 %
<i>Eingeschränktes Gewerbegebiet</i>	5.557 m ²	12,8 %
<i>davon</i>		
<i>Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	2.237 m ²	5,2 %
<i>Flächen zum Anpflanzen</i>	2.476 m ²	5,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	762 m ²	1,8 %
Private Grünflächen	10.763 m ²	24,9 %
<i>davon:</i>		
<i>Freilandfläche für Gartenbaubetrieb</i>	5.778 m ²	13,3 %
<i>davon:</i>		
<i>CEF-Maßnahmenfläche</i>	681 m ²	
<i>Fußballplatz</i>	4.983 m ²	11,6 %
<i>davon:</i>		
<i>CEF-Maßnahmenfläche</i>	417 m ²	
<i>Maßnahmenfläche - Unterpflanzung</i>	1.102 m ²	

Teil B

Umweltbericht

22. UMWELTBERICHT

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

22.1. EINLEITUNG (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

A) KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Hattersheim. Im Norden wird das Planungsgebiet von der Landesstraße L 3265 und im Osten von der Dürerstraße begrenzt. Im Süden schließen an das Planungsgebiet die Flächen der Heinrich-Böll-Schule an, im Westen befinden sich Wiesen- und Ackerflächen.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut. Im nördlichen Teil befinden sich Werkstätten, Gewerbebetriebe und ein Gartenbaubetrieb, im südlichen Teil eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung und eine Tagesförderstätte. Größtenteils dienen die Bestandsgebäude dem Angebot für Menschen mit Behinderung. Im Westen befinden sich Grünflächen, die als Anbaufläche des Gartenbaubetriebs und als Fußballplatz in Form eines Rasenplatzes genutzt werden. Den Grünflächen schließen sich intensiv genutzte Ackerflächen an.

Wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung) werden folgende Ziele verfolgt:

- Verdichtung der Bebauung auf dem bebauten Gelände,
- Nutzung des westlichen Geländestreifens als Erweiterungsfläche für Werkstätten,
- Bau einer Kindertagesstätte im südlichen Teil
- Erweiterung der Tagesförderung und neue Wohnmöglichkeiten für Menschen mit Behinderung
- Errichtung eines Fußballplatzes für die Beschäftigten der Betriebe des Plangebiets
- Anlage einer Freilandfläche für Gartenbaubetrieb

Aufgrund des stetig steigenden Bedarfs an Fläche für das Angebot für Menschen mit Behinderung in Form von Werkstätten und Versorgungseinrichtungen in der Stadt Hattersheim besteht das Erfordernis einer Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“. Mit dem Bebauungsplan soll im Sinne von § 1a Abs. 1 BauGB dem Planungsgebot entsprochen werden, sparsam und schonend mit Grund und Boden umzugehen.



Abbildung 23: Luftbild des Plangebietes (Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Das Plangebiet wird größtenteils als Urbanes Gebiet festgesetzt. Der nördliche Randbereich wird als Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in den Baugebieten wird eine Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,5 und eine GRZ II von 0,8 ausgewiesen. Es wird eine abweichende Bauweise für Gebäude mit einer zulässigen Außenwandlänge von mehr als 50 m festgelegt.

Im südlichen Bereich sind derzeit eine Bebauung in Form einer Kindertagesstätte und die Erweiterung der Tagesförderung sowie Wohnnutzung vorgesehen. Im nördlichen Bereich sind Erweiterungen der bestehenden Werkstätten und Wohnen konzipiert, wobei im Bereich, der an die L 3265 grenzt, nur gewerbliche Nutzungen erfolgen sollen. Im Westen werden Private Grünflächen vorgesehen: Der nördliche Bereich als Anbaufläche für den Gartenbaubetrieb und der südliche Bereich als Fußballplatz. Das Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sollen in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Grundstücksbegrünung, zur Ausführung von CEF-Maßnahmen und deren Gestaltung sowie zur Erhaltung von Bäumen. Die bestehenden Grünflächen im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Mainzer Landstraße und der Dürerstraße sowie an der nordwestlichen Grenze des „Urbanen Gebiets“ und des „Einge-

schränkten Gewerbegebiets“ sind als Flächen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände ausgewiesen. Eine weitere Fläche zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände ist an der Südwestgrenze des Plangebiets ausgewiesen. Weiterhin werden Vorgaben zur Dachbegrünung getroffen.

Für die „Private Grünfläche - Freilandfläche für Gartenbaubetrieb“ werden überbaubare Flächen für die Anlage von für den Gartenbaubetrieb zweckgebundenen Gebäuden ausgewiesen. Es werden außerdem Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen und Raumvolumen sowie zu Einfriedungen gemacht.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ dient den Beschäftigten der Betriebe des Plangebiets sowie den Bewohnern und Nutzern der baulichen Anlagen des Plangebiets als Fußballplatz. Es werden Festsetzungen zur Ausführungsart des Fußballplatzes sowie zulässigen Ausstattungselementen gemacht. Weitere bauliche Anlagen und Gebäude sind nur als untergeordnete bauliche Anlagen innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig und nur zulässig, wenn sie der Zweckbestimmung „Fußballplatz“ dienen. Zudem werden Vorgaben zu maximalen Gebäudehöhen und Raumvolumen sowie zu Einfriedungen gemacht.

Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 4,33 ha. Davon waren ca. 2,63 ha aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Nr. N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“ bereits baulich genutzt. Mit der Erweiterung wird zusätzlich eine Fläche von 1,7 ha in Anspruch genommen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Geltungsbereich	43.287 m²	100,00 %
Urbanes Gebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet	31.762 m ²	73,4 %
<i>davon Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern</i>	<i>2.237 m²</i>	<i>5,2 %</i>
<i>davon Flächen zum Anpflanzen</i>	<i>2.476 m²</i>	<i>5,7 %</i>
Öffentliche Verkehrsflächen	762 m ²	1,8 %
Private Grünflächen	10.763 m ²	24,9 %
<i>davon:</i>		
<i>Freilandfläche für Gartenbaubetrieb</i>	<i>5.760 m²</i>	<i>13,3 %</i>
<i>Fußballplatz</i>	<i>5.003 m²</i>	<i>11,6 %</i>

Städtebauliche Werte

Überbaubare Flächen:

Urbanes Gebiet / Eingeschränktes Gewerbegebiet:

GRZ 0,5: 31.762 m² x GRZ 0,5 = 15.881 m² überbaubare Fläche.

In den Grünflächen ist insgesamt eine Grundfläche von 770 m² überbaubar.

B) UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND -PLANUNGEN SOWIE DEREN BERÜCKSICHTIGUNG (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

Fachgesetze:

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Hessisches Straßengesetz** (HStrG) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

Fachpläne:

Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010, bekannt gegeben am 17. Oktober 2011, ist das Plangebiet zum Großteil als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ dargestellt. Unmittelbar westlich schließt sich ein schmaler Gebietsstreifen an, der als „Fläche für den Gemeinbedarf, Planung“ ausgewiesen ist. Die Fläche südlich dieser als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“ ausgewiesenen Fläche außerhalb des Plangebiets ist als „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand / weiterführende Schule“ dargestellt.

Der westlich angrenzende Bereich bis zu der als bestehende „sonstige regional bedeutsamen Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellten Niederckerstraße ist als „Grünfläche /

Sportanlage“ (sowie: Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege) ausgewiesen. Überlagert wird die „Grünfläche / Sportanlage usw.“ durch die Darstellung des nachrichtlich übernommenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiets (Schutzzone III, III A, III B oder IV). Die südlichen Teile der als „Grünfläche / Sportanlage usw.“ dargestellten Flächen sind Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen.

Bebauungsplan

Für Teile des Planungsgebiets besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1986 (N 37). Der Bebauungsplan weist diesen Bereich als Sonderflächen mit der Zweckbestimmung „Behinderteneinrichtungen“ aus.

Für die Erweiterungsbereiche liegen keine Bebauungspläne vor.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans Nr. N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ (1. Änderung)“ tritt der Bebauungsplan Nr. N37 „Behinderteneinrichtung der Inneren Mission“, festgesetzt durch Satzung vom 21.06.1986, außer Kraft.

Schutzgebiete:

Schutzgebietssystem Natura 2000

Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung liegen nicht in einem Natura 2000-Gebiet.

Schutzgebiete und -objekte Naturschutz

Südlich des Plangebiets befindet sich in etwa 600 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“. Der Zwischenbereich ist teilweise bebaut.

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Das Naturschutzgebiet „Hattersheimer Kiesgrube“ befindet sich südwestlich in circa 900 m Entfernung.

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Das Vorhaben liegt innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (WSG- ID: 436-037) für die Gewinnungsanlage Pumpwerk Hattersheim. (Schutzgebietsverordnung vom 21. September 2007 (StaAnz: 52/2007, S. 2778 ff).

Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

Mensch

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung von Emissionen (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).	Es werden Schallschutzmaßnahmen getroffen. Eingrünung des Baugebietes.
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 Abs. 1 BauGB).	Den Belangen des Schallschutzes wird durch eine Zonierung der Baugebiete Rechnung getragen: Am Nordrand wird ein Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, im restlichen südlichen Teil ein Urbanes Gebiet. Durch eine von Süden nach Norden hin abnehmende Immissionschutzbedürftigkeit der geplanten bzw. zulässigen Nutzungen reagiert die Planung auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Gewerbegebietes innerhalb des Abwägungsspielraums. Innerhalb der im Urbanen Gebiet ausgewiesenen überbaubaren Flächen bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Mischgebietes ebenfalls innerhalb des Abwägungsspielraums.
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	Gartenbaubetriebe werden gemäß BauNVO als das Wohnen nicht störende Betriebe eingestuft und sind auch in Kleinsiedlungsgebieten und Allgemeinen Wohngebieten zulässig.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.	Die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft aus dem geplanten, nicht vereinsmäßig genutzten Fußballplatz werden gemäß Freizeitlärmrichtlinie beurteilt. Aus dem Beurteilungskontext der Sportanlagenlärmschutzverordnung resultiert, dass bei Einhaltung der Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß Freizeitlärmrichtlinie die Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung erfüllt sind, da die

		Sportanlagenlärmschutzverordnung weniger strenge Immissionsrichtwerte hat. Unzumutbare Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft werden nicht erwartet, zumal sichergestellt wird, dass zur Nachtzeit nicht gespielt wird.
--	--	---

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG).	Durch die Weiternutzung des Bereiches wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Auf der erweiterten Fläche im Westen für den Gartenbau und den Fußballplatz wird die Überbauung eingeschränkt um die Fläche möglichst unbebaut zu lassen.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 Abs. 5 BauGB) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 BauGB)	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädli-	Durch die Weiternutzung eines bereits bebauten Bereiches wird den Zielen des BauGB entsprochen (s. Schutzgut Fläche). Auf der erweiterten Fläche im Westen für den Gartenbau und den Fußballplatz wird die Überbauung eingeschränkt. Durch die Bewirtschaftung als intensiv genutzter Acker ist der Boden bereits anthropogen überformt.

	cher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 Abs. 5 BauGB) Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a Abs. 2 BauGB).	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.	Es wird angestrebt, das Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf durch Versickerung und Rückhaltungsmaßnahmen zurückzuführen.
Hessisches Wassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.	

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	Der Versiegelungsgrad wird beschränkt und es werden Vorgaben zur Dacheindeckung (Gründächer) gemacht. Die festgesetzten Flächen zum Erhalt und Neupflanzungen von Anpflanzungen haben positive Auswirkungen auf das Klima.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen	

	Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 BauGB).	

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	Die Festsetzung von CEF-Maßnahmen dient dem Artenschutz.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	

Schutzgut Natur und Landschaft / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Bundesnatur- schutzgesetz	<p>Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die biologische Vielfalt, - Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie - Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 Abs. 1 BauGB) 	<p>Erhalt und Schaffung neuer Grün- und Gehölzstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen.</p> <p>Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt.</p> <p>Durch den Erhalt von Grundstücksrandeingrünung, die Verwendung einheimischer Pflanzenarten, die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen wird den Zielen Rechnung getragen.</p>
Baugesetzbuch	<p>Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB)</p> <p>Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a Abs. 3 BauGB)</p>	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Das Kulturgut Ackerfläche wird zu Gunsten einer Gartenbaufläche, einer Rasenfläche zum Fußball spielen sowie einer Maßnahmenfläche für Vögel in geringem Umfang verkleinert.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB).	

22.2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

A) BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) SOWIE UMWELTMERKMALE DER BEEINFLUSSTEN GEBIETE UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Naturräumliche Lage

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland. Innerhalb dieser in der Haupteinheit Main-Taunusvorland (235). Mit diesem Namen wird das an den Rheingau nach Osten anschließende, dem Taunus vorgelagerte Randhügelland des Rhein-Main-Tieflandes bezeichnet. Neben den auch hier verbreiteten Lößböden, die stellenweise stark entkalkt sind, haben tertiäre Schichten Anteil am Aufbau dieses Randhügellandes. Das nach Süden und Südosten sich zum Main hin senkende Taunusvorland ist klimatisch durch einen besonders frühen Beginn der Vegetationsperiode gekennzeichnet. Hier früher wohl weit verbreitete thermophile Buchenwälder haben einem ertragreichen Acker- und Obstbau Platz gemacht. Mit dieser Exposition und seiner räumlichen Zuordnung zu den Ballungsräumen des Rhein-Main-Gebietes bietet es sich als bevorzugtes Wohngebiet an. Damit einhergehender starker Landschaftsverbrauch durch Bebauung lässt bereits jetzt wesentliche Änderungen des seitherigen Naturhaushaltes, insbesondere des Abflussregimes erkennen. Das Vorkommen von Thermal- und Mineralquellen (Wiesbaden, Weilbach, Homburg) verdient Erwähnung (Umweltatlas Hessen, HLNUG 2013).

Die Teileinheit, in der das Plangebiet liegt, ist das Nordöstliche Main-Taunusvorland (235.1). Die Einheit liegt zwischen Vortaunus und Untermainebene. Im Westen schließt sie sich an die Hochheimer Ebene an, und im Osten geht sie allmählich in die Friedberger Wetterau über.

Als schiefe Ebene bildet das Gebiet den Übergang vom Maintal zum Vordertaunus. Die Entwässerung des Taunus durchquert das nördliche Main-Taunusvorland in Nordwest-Südost-Richtung und fließt teils direkt dem Main, teils zunächst der Nidda zu. Mit ihren flachen Muldentälern zerlegen die Taunusbäche die Einheit in einzelne Riedel.

Tertiärsedimente, die von Mainsanden und –kiesen überlagert werden, bilden das Anstehende. Die ganze Ebene bedeckt eine mächtige Lößschicht.

Auf Grund des fruchtbaren Lehmbodens wird das Gebiet ackerbaulich genutzt. Die Einheit ist als Einzugsbereich von Frankfurt reich besiedelt. Es herrscht ein mildes Klima (Schwenzer, Blatt 139 Frankfurt am Main, 1967).

A 1) Tiere

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt das folgende Gutachten vor: Vorhaben- und Entwicklungsplan „Schlocker-Stiftung“ in Hattersheim, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018/April 2019).

Der Untersuchungsraum für die Erfassung von Fledermäusen und Reptilien umfasste den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Stand 2017) und die westlich angrenzende Streuobstwiese. Der Untersuchungsraum für die Vögel umfasste darüber hinaus die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden Ackerflächen.

Die Flächen, um die der Geltungsbereich im März 2019 erweitert wurde, waren bei den faunistischen Erfassungen, die im Jahr 2017 erfolgten, bereits einbezogen worden; die geplante Verlagerung des Fußballplatzes und des Gartenbaubetriebes waren bekannt und wurde daher in der Artenschutzrechtlichen Prüfung mit Stand Februar 2018 berücksichtigt. Eine Erfassung des Feldhamsters auf den nun innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Ackerflächen war nach Auskunft der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (März 2019) nicht erforderlich, da die Art dort nicht zu erwarten ist.

Es wurden Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Gebiet keine streng geschützten Arten zu erwarten sind.

Es konnten drei Fledermausarten nachgewiesen werden und eine weitere Art wird vermutet.

Es besteht die Möglichkeit, dass Sommerquartiere in und an Gebäuden in Spalten und Nischen vorhanden sind.

Im Plangebiet konnten 14 Vogelarten mit Brutnachweis aufgenommen werden. Weitere Vogelarten nutzen das Plangebiet als Nahrungsgebiet. Innerhalb des Geltungsbereichs können ebenso die geschützten Vogelarten Girlitz und Stieglitz als Brutvögel vertreten sein.

Ansonsten handelt es sich überwiegend um weit verbreitete Arten.

Das Auftreten von Zauneidechsen wurde nicht nachgewiesen.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Nichtdurchführung der Planung würde bedeuten, dass in der Erweiterungsfläche am Nordwestrand keine weiteren Flächen bebaut werden, die Bebauung also auf die überbaubaren Flächen innerhalb des bestehenden Bebauungsplans begrenzt bleibt. Eine bauliche Verdichtung

innerhalb des Bestandsgebiets ist auch ohne Änderung des Bebauungsplans möglich, allerdings nur reduziert. Die Verlegung des Fußballplatzes und der gartenbaulichen Anbaufläche würde nicht erfolgen, ebenso würden die Pflanzmaßnahmen ausbleiben.

Bei Nichtdurchführung der Planung werden Vögel und Fledermäuse das Plangebiet vermutlich weiterhin als Nahrungs- und / oder Brutstätte beziehungsweise für Sommerquartiere nutzen. Reptilien sind auch bei Nichtdurchführung nach jetzigem Wissensstand nicht zu erwarten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 2) Pflanzen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen/Flora liegt das folgende Gutachten vor: Vorhaben- und Entwicklungsplan „Schlocker-Stiftung“ in Hattersheim, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018).

Der Norden des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Bauten und Pflasterflächen. Im Norden des Geltungsbereichs entlang der Landesstraße befindet sich ein Bewuchs aus Bäumen und Sträuchern, der sich an der westlichen Grenze zwischen derzeitigem Gewerbebauten und dem Erweiterungsgebiet im Westen fortsetzt. Die Grünanlage ist mit einigen Solitärbäumen ausgestattet. Zur Straße im Osten ist eine Parkplatzbegrünung mit Bäumen und Sträuchern in Beeten vorzufinden. Innerhalb des gewerblich geprägten Bereichs sind kaum Pflanzen zu finden. Im Norden sind einzelne Solitärbäume mit Baumscheiben in das Pflaster integriert.

Im Süden des Plangebiets befindet sich eine Wohnanlage. Diese ist mit angelegten Beeten ausgestattet. Zudem sind im südlichen Bereich mehrere Rasenflächen, Solitärbäume und Strauchpflanzungen zu finden. Im Westen der südlichen Wohnanlage bildet eine Strauchhecke den westlichen Abschluss.

Im Westen des nördlichen Teilbereichs schließt sich eine langgestreckte Grünfläche an, die im nördlichen Bereich aus einer gartenbaulichen Anbaufläche bzw. einem Nutzgarten besteht. Südlich schließt sich eine Rasenfläche an, die als Fußballplatz genutzt wird.

Im Westen liegt eine Ackerfläche.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden nach jetzigem Stand des Wissens die Pflanzen zunächst erhalten und der Acker weiterhin bewirtschaftet.

A 3) Fläche

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Die Fläche des Bebauungsplanes umfasst die Fläche des Geltungsbereiches des derzeit gültigen Bebauungsplanes N 37 sowie die westlich angrenzenden Erweiterungsflächen. Die Flächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden im Norden in großen Teilen baulich durch Werkstätten für Behinderte und einen Gartenbaubetrieb genutzt. Im südlichen Teil befinden sich eine Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie eine Tagesförderstätte.

Die Erweiterungsflächen liegen im Nordwesten des Bestandsgebietes. Der für die bauliche Erweiterung der Werkstätten vorgesehene Geländestreifen am Nordwestrand des nördlichen Plangebiets war ursprünglich (1986) eine Ackerfläche; die Fläche wird derzeit als gartenbauliche Anbaufläche für den im Plangebiet befindlichen Gartenbaubetrieb sowie als Fußballplatz in Form eines Rasenplatzes genutzt. Das weiter westlich angrenzende Erweiterungsgelände wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Es handelt sich um eine zusammenhängende Fläche.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

A 4) Boden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Das Relief des Plangebiets ist relativ eben und bewegt sich in Höhen zwischen 105-106 m ü.NN. Dabei ist ein leichter Anstieg nach Norden zu bemerken.

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Strukturraum Nördlicher Oberrheingraben mit Gesteinen aus Tertiärgräben und Senken des Känozoischen Gebirges. Fließerde aus Ton und Schluff oft mit Steinen, Grus und Sand entstand im Quartären Pleistozän.

Die Bodenart Löss aus schwach lehmigem Schluff bis schluffig-tonigem Lehm besteht aus den vorherrschenden Bodeneinheiten Tschernosem-Parabraunerden, Parabraunerden und örtlich Pseudogley-Parabraunerden mit einem sehr hohen Filtervermögen und Ertragspotential.

Die teilweise großflächig vorhandenen unversiegelten Bodenbereiche im Westen mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sind generell als wertvoll einzustufen. Jedoch sind sie durch die vorhandenen Nutzungen als anthropogen überformt anzusehen.

Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Bodengefüge der unbebauten Flächen im Westen voraussichtlich vorerst nicht verändert.

A 5) Wasser

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Die hydrogeologische Einheit sind mächtige Lockergesteine des Quartär und Tertiär des Untermain-Gebietes mit Sanden und Kiesen des Plio-/Pleistozäns. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit und einer harten Grundwasserbeschaffenheit. Der Grundwasserflurabstand liegt zwischen 10 m und 20 m. Der Grundwasserstand kann bis zu 90,35 m ü. NN ansteigen (ca. 15 m uGOK) (Geotechnisches Baugrundgutachten vom Büro Geotechnik BFW GmbH Mainz).

Im Plangebiet herrscht eine gute Grundwasserergiebigkeit durch Porengrundwasserleiter.

Es sind keine Oberflächengewässer im Plangebiet vorhanden. Südlich von Hattersheim verläuft der Main.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III eines Trinkwasserschutzgebiets (WSG Br. 2, westl. Pumpw. Hatt. I, u.a., Hattersheim/M.).

Der Hochwasserschutz ist gewährleistet, da sich das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet.

In den als MU und GE/N geplanten bebaubaren Gebieten ist die Durchlässigkeit schlecht, daher wird eine Versickerung nur in geringem Umfang empfohlen (Geotechnisches Baugrundgutachten vom Büro Geotechnik BFW GmbH Mainz).

Die unversiegelten Bereiche haben grundsätzlich eine Bedeutung für die Wasserrückhaltung

und Grundwasserneubildung.

Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nach jetzigem Stand des Wissens nichts an der derzeitigen Situation.

A 6) Luft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Die angrenzenden offenen Feldflure im Westen des Plangebiets sorgen für Kaltluftentstehung.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann eine Kaltluftentstehung auf der Ackerfläche im Westen unverändert bestehen bleiben.

A 7) Klima

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet liegt klimatisch in der begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die Jahresmitteltemperaturen von Hattersheim liegen bei ca. 9,7° C und der mittlere jährliche Niederschlag bei ca. 600 mm. Das Plangebiet hat keine übergeordnete klimatische Funktion.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich das Kleinklima gegenüber der bestehenden Situation nicht.

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplans N37.1 ist im reduzierten Umfang eine Neubebauung und Nachverdichtung möglich. Generell ist jedoch davon auszugehen, dass sich auch bei einer jetzt zulässigen Neubebauung im Süden das Kleinklima nur geringfügig gegenüber dem jetzigen Stand ändern würde.

A 8) Wirkungsgefüge

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung, also der Wasserhaushalt im Plangebiet, werden beeinflusst. Ein verringertes Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren.

Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird die kleinklimatische Situation im Plangebiet durch versiegelte Bereiche sowie Anpflanzungen und unversiegelte Bereiche beeinflusst. Weitere Versiegelungen bewirken eine Aufheizung des Gebietes. Dieser sollen die geplanten Anpflanzungen entgegenwirken, indem sie zum Beispiel Schatten spenden. Ebenso haben die westlich angrenzenden freien Flächen durch Kaltluftentstehung eine Auswirkung auf den Luftaustausch

im Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge bestehen.

A 9) Landschaft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet liegt am Rand des Siedlungskörpers der Stadt Hattersheim und besteht in seinem Westteil größtenteils aus überbauter Fläche. Das Plangebiet wird hauptsächlich als gemeinnützige Einrichtung für Behindertenhilfe mit Gärtnerei, Bäckerei, Werkstätten und Wohngebäude genutzt. Zwischen der Bebauung im Süden sind große Grünflächen vorhanden.

An den Rändern des Bestandsgebietes prägen im Westen und Norden Gehölz- und Gebüschstreifen das Landschaftsbild und bilden so den Übergang von der bestehenden Bebauung zur freien Landschaft. Im Nordwesten grenzt an das Plangebiet eine Streuobstwiese an. Im Westen liegt eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne landschaftliche Qualitäten.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich das Landschaftsbild im Plangebiet voraussichtlich zunächst nicht.

A 10) Biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen liegt das folgende Gutachten vor: Vorhaben- und Entwicklungsplan „Schlocker-Stiftung“ in Hattersheim, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018).

Das Plangebiet ist geprägt durch gewerbliche Bauten, Pflasterflächen und eine Grünanlage mit Solitärbäumen im Norden, eine Wohnanlage aus zwei Gebäuden sowie Rasenflächen, Solitärbäume und Strauchpflanzungen im Süden. Dort bildet eine Strauchhecke den westlichen Abschluss zur anschließenden Ackerfläche. Im Nordwesten befinden sich eine Anbaufläche für den Gartenbaubetrieb, eine Rasenfläche, die als Fußballfeld genutzt wird sowie unterhalb einer bestehenden Streuobstwiese, die außerhalb des Plangebiets liegt, eine intensiv genutzte Ackerfläche.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die gewerblichen Bauten weiterhin in der gleichen Funktion betrieben. Die Anbaufläche für den Gartenbaubetrieb könnte sich ggf. nach Süden hin erweitern. Der Acker würde weiterhin intensiv für die Landwirtschaft genutzt werden. Eine Neubebauung der südlichen Fläche könnte auch ohne Neuaufstellung des Bebauungsplanes stattfinden.

A 11) Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets und dessen näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Natura 2000-Gebiete keine Beeinflussungen anzunehmen. Daher ist eine Bewertung nicht notwendig.

A 12) Mensch und Bevölkerung

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet hat in der nördlichen Hälfte durch die hauptsächliche Nutzungsart als Werkstätten und gartenbauliche Anbaufläche im Nordwesten nur eine eingeschränkte Wertigkeit als Aufenthaltsfläche und Erholungsgebiet. Im Westen hingegen besitzt das Plangebiet einen Freizeitwert durch die als Fußballplatz genutzte Rasenfläche.

Die Südhälfte des Plangebiets enthält die Wohnanlagen für Menschen mit Behinderung sowie eine Tagesförderstätte. Die Freiflächen dieses Bereichs bieten eine gute Aufenthaltsqualität.

Durch das Plangebiet läuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg, der nach Westen hin als Wirtschaftsweg Richtung Weilbach weiter verläuft. Dieser Weg verbindet die Stadt mit den im Westen befindlichen Erholungsräumen.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen der am Nordrand verlaufenden Mainzer Landstraße vorbelastet.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nach jetzigem Stand des Wissens nichts an der derzeitigen Situation.

A 13) Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Ackerfläche, die als Kulturgut gilt.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor: Neben mittelalterlichen Siedlungsfunden (Fst. Hattersheim 8) ist seit 2009 auch ein Brandgrab der Eisenzeit (Fst. Hattersheim 17) bekannt, welches beim Neubau des auch auf dem Plan bereits verzeichneten Gebäudes zwischen Dürerstraße 7 und 25 dokumentiert werden konnte (s. Kapitel 9 in der Begründung). In die Hinweise wurde der Hinweis auf die Bodendenkmäler und sowie der Hinweis auf die erforderliche archäologische Baubegleitung aufgenommen.

Es liegen keine Hinweise für weitere Kultur- oder Sachgüter vor.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Ackerfläche weiterhin bewirtschaftet. Eine Untersuchung der Bodendenkmäler wird bei Neubebauung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes unter Umständen erforderlich.

A 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Von dem Plangebiet gehen keine Emissionen aus, die die umgebenden Nutzungen, insbesondere die angrenzenden Wohngebiete, beeinträchtigen. Hierzu wird auf Kap. 12.8 verwiesen.

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Hierzu wird auf Kap. 10.6 verwiesen.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt und es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Emissionen voraussichtlich gleich den jetzigen und es wird in gleicher Art und Weise mit anfallenden Abfällen und Abwässern umgegangen wie bisher.

A 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Für das Plangebiet wurde ein Energiekonzept erstellt. Auf Grundlage der Umsetzung des Energiekonzeptes sollen die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien umgesetzt werden.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich voraussichtlich nichts an dem jetzigen Zustand.

A 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Mit dem im Regionalen Flächennutzungsplan integrierten Biotopverbundsystem liegt ein kommunenübergreifendes Naturschutzkonzept für die Region vor. Bedeutsam für das Plangebiet ist daher die Darstellung als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in der als „Grünfläche / Sportanlage (usw.)“ dargestellten Fläche im südlichen Teil des Plangebiets.

Für die Stadt Hattersheim besteht ein Baumkataster, das den nordöstlichen Bereich, das Parkplatz begleitende Grün, des Plangebiets betrifft. Aufgrund der Festsetzung das Parkplatz begleitende Grün dort zu erhalten, wirkt sich die Planung nicht negativ auf das Baumkataster aus.

Außerdem ist Hattersheim Teil des Regionalparks Rhein-Main, welcher als Freiraumkonzept eine Zielvorgabe des Landschaftsplans Umweltverband Frankfurt war. Der Landschaftsplans Umweltverband Frankfurt wurde 1998 vom Regionalen Flächennutzungsplan ersetzt.

Für Hattersheim liegt kein Luftreinhalteplan vor, da der Luftreinhalteplan für den Ballungsraum Rhein-Main vom 16. Mai 2005 aufgehoben wurde.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der Bebauungsplan N37 weiterhin rechtskräftig. Landschaftspläne und sonstige Pläne haben weiterhin Bestand und werden nicht verändert.

A 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

A 18) Wechselwirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotop und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Wird das Wirkungsgefüge der Schutzgüter verändert oder beeinträchtigt hat dies auch Auswirkungen auf deren Wechselwirkungen untereinander.

Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima im Plangebiet. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren.

Auch im vorliegenden Bebauungsplan wird die kleinklimatische Situation im Plangebiet durch versiegelte Bereiche sowie Anpflanzungen und unversiegelte Bereiche beeinflusst. Weitere Versiegelungen bewirken eine Aufheizung des Gebietes. Dieser sollen die geplanten Anpflanzungen entgegenwirken, indem sie zum Beispiel Schatten spenden. Ebenso haben die westlich angrenzenden freien Flächen durch Kaltluftentstehung eine Auswirkung auf den Luftaustausch im Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes beibehalten.

A 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat die Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

**B) PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG
(Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Es wurden hierbei nicht zu allen Aspekten der Ziffer 2 b aa-hh Ausführungen zur Bau- und Betriebsphase gemacht, da nicht durch alle Aspekte eine erheblich Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu erwarten ist. Die Bewertung der Bau- und Betriebsphase ist daher teilweise nicht erforderlich.

B 1) Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Durch die erweiterte Bebauung im Nordwesten und im Süden gehen Brutbiotopen von Gehölzbrütern in einer Hecke und in Bäumen und Büschen verloren. Außerdem werden Nistkästen für Höhlenbrüter aufgegeben.

Bei Gebäudeabriss ist mit dem Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in und an Gebäuden sowie mit dem Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in und an Gebäuden zu rechnen.

Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein positiver Beitrag für Tiere geleistet und ein neuer Lebensraum für Girlitz, Stieglitz sowie weitere Vogel- und Insektenarten geschaffen.

In der Betriebsphase

Die zusätzliche Bebauung bedingt eine Zunahme von Störungen innerhalb eines Jagdgebietes von Fledermäusen und eines Brutgebietes und Nahrungsraumes von Vögeln.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher un bebauten Bodens geht Lebensraum für Tiere verloren.

In der Betriebsphase

Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum für Girlitz, Stieglitz sowie weitere Vogel- und Insektenarten geschaffen.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Tiere zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf Tiere zu erwarten sind.

Bewertung:

Es ist mit Beeinträchtigungen im Brutverhalten von Vögeln sowie dem Nahrungs- und Jagdareal von Vögeln und Fledermäusen zu rechnen. Durch den geplanten Neubau im Nordwesten und im Süden wird der Baumbestand erheblich minimiert. Neupflanzungen sind jedoch im Westen geplant.

B 2) Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Die erweiterte Bebauung hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und ein neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen geschaffen.

In der Betriebsphase

Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Durch die CEF-Maßnahmen wird vor Beginn der Bauphase teilweise ein Ausgleich hergestellt.

In der Betriebsphase

Es sind bei Durchführung der Planung in der Betriebsphase keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Pflanzen zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen zu erwarten sind.

Bewertung:

Die erweiterte Bebauung hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und ein neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen geschaffen.

B 3) Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Fläche infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Durch die erweiterte Bebauung im Nordwesten des Plangebiets erfolgt in untergeordnetem Umfang ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Überbauung / Verdichtung. Diese Fläche ist bereits anthropogen überformt und wird derzeit als Fußballplatz und gartenbauliche Anbaufläche genutzt.

Die Flächennutzung als Ackerland im westlichen Teil wird aufgegeben, die Ackerfläche wird als Grünfläche (Fußballplatz und gartenbauliche Anbaufläche) umgenutzt.

In der Betriebsphase

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Es findet ein zusätzlicher Flächenverbrauch durch Überbauung / Verdichtung in einer Fläche statt, die bereits anthropogen überformt ist.

In der Betriebsphase

Es findet eine Umnutzung der Ackerfläche in eine gartenbauliche Anbaufläche sowie eine Rasenfläche für einen Fußballplatz statt.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf die Fläche zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

g) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Wiederverwendung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu einem geringen Verlust von Fläche, indem die im Nordwesten anschließende Fläche ebenfalls bebaut wird. Die Beeinträchtigung betrifft auch den Flächenverlust als Grünflächennutzung (Fußballplatz und gartenbauliche Anbaufläche).

B 4) Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Boden infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Baubedingt wird im Bereich des Neubaus im Nordwesten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert.

In der Betriebsphase

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Baubedingt wird im Bereich des Neubaus im Nordwesten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert.

In der Betriebsphase

Der dauerhafte Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf den Boden zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Böden zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Böden zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Böden zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf Böden zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche im Bereich der geplanten Neubauten, vor allem im Nordwesten. Die nachhaltige Verfügbarkeit der Schutzgutes Boden wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und die aufgeführten Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt.

B 5) Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Wasser infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Bei Eingriffen in das Plangebiet muss die Lage im Trinkwasserschutzgebiet beachtet werden. Es ist mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und der Verringerung der Grundwasserneubildung zu rechnen.

In der Betriebsphase

Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust und zur Abnahme von Versickerungsflächen. Dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss und es verringert sich die Grundwasserneubildung.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Bei Eingriffen in das Plangebiet muss die Lage im Trinkwasserschutzgebiet beachtet werden. Durch den höheren Verlust an Boden durch Versiegelung und Überbauung erhöht sich der Oberflächenabfluss und es verringert sich die Grundwasserneubildung.

In der Betriebsphase

Überbauung und Versiegelung führt zum Verlust und zur Abnahme von Versickerungsflächen. Dadurch erhöht sich der Oberflächenabfluss und es verringert sich die Grundwasserneubildung.

Grundwasser ist eine natürliche Ressource, die zum Beispiel den Standort für Pflanzen beeinflusst und somit durch Verringerung auch Einfluss auf die Grundwasserverfügung für bestehende Pflanzen im Plangebiet hat.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Hierzu wird auf Kap. 10.6 der Begründung verwiesen. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Wasser zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher keine Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Belang des Wassers zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es in den für eine Neubebauung zusätzlich ausgewiesenen Flächen zu geringen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser durch den Verlust von Versickerungsflächen.

B 6) Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Schutzgut Luft infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Bei den Bauarbeiten kann es zur Feinstaubzeugung kommen.

In der Betriebsphase

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Bei den Bauarbeiten kann es zur Feinstaubzeugung kommen.

In der Betriebsphase

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die dichtere Bebauung ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit einer Zunahme den Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr zu rechnen.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Luft zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft.

B 7) Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Wichtige Klimafunktionen werden grundsätzlich durch die Bebauung eingeschränkt. Eine Veränderung der kleinklimatischen Situation wird durch die zunehmende Bebauung und Versiegelung hervorgerufen. Die Aufgabe der Ackerfläche im Westen führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und Veränderung der Luftaustauschbewegungen und damit des Kleinklimas.

In der Betriebsphase

Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes ändert das Kleinklima.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Die Minimierung unversiegelter Fläche hat den Verlust der Kaltluftentstehung und die Veränderung der Luftaustauschbewegungen und damit des Kleinklimas zur Folge.

In der Betriebsphase

Eine Veränderung der kleinklimatischen Situation wird durch die zunehmende Bebauung und Versiegelung hervorgerufen. Die Aufgabe der Ackerfläche im Westen führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und Veränderung der Luftaustauschbewegungen. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes ändert das Kleinklima.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf das Klima zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind.

Bewertung:

Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der klimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Jedoch kommt es durch den Verlust von Grünflächen zu Verschlechterungen der kleinklimatischen Situation. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Es ist keine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.

B 8) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

In der Betriebsphase

Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich der Neubauten.

Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf Kap. 20 verwiesen.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

In der Betriebsphase

Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) im Bereich der Neubauten.

Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Dies hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf Kap. 20 verwiesen.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf das Wirkungsgefüge der Schutzgüter zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu rechnen.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu erwarten sind.

Bewertung:

Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen und einem schonenden Umgang mit Boden ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu rechnen. Im nordwestlichen Bereich der Neubauten wird das Wirkungsgefüge gestört.

B 9) Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Die an den westlichen Rändern des Bestandsgebietes vorhandenen Gehölz-/ und Gebüschstreifen, die das Landschaftsbild hier prägen, gehen im Nordwestbereich verloren. Durch die Planung geht die landwirtschaftliche Fläche im Westen verloren. Dadurch ändert sich das Landschaftsbild vorübergehend.

In der Betriebsphase

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets verändert sich kaum; dieser Bereich ist bereits stark verdichtet und überbaut und es erfolgt eine Verdichtung der Bebauung. Im südlichen Bereich ändert sich die Bebauungsstruktur durch den Abriss der bestehenden Bebauung und den Neubau einer Kindertagesstätte sowie neuer Wohnbebauung. Die an den südlichen und westlichen Rändern dieses Teils des Bestandsgebietes vorhanden Gehölz-/ und Gebüschstreifen bleiben hier erhalten; das Landschaftsbild ändert sich hier nicht.

In der Nordhälfte des Plangebiets wird eine derzeit als Fußballplatz und Anbaufläche genutzte Fläche durch Neubauten von Werkstattgebäuden überbaut. Am Westrand dieser Neubebauung wird ein Gehölz-/ und Gebüschstreifen neu angelegt und ersetzt damit den Verlust aus der Bauphase. Das Landschaftsbild wird hier nach der Bauphase verändert wieder hergestellt.

Die bislang ohne landschaftliche Qualitäten intensiv genutzte Ackerfläche im Westen wird in eine gartenbauliche Anbaufläche und eine Rasenfläche zum Fußballspielen umgenutzt. Entlang von Wirtschaftsweg am Südrand des Fußballplatzes und am Westrand des Plangebietes werden Pflanzflächen, Baumreihen und eine CEF-Maßnahmenfläche angelegt. Dadurch wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet und verbessert.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die Beseitigung des Gehölz-/ und Gebüschstreifen am Nordwestrand des Plangebiets und durch die Umnutzung der Ackerfläche in eine Anbaufläche und eine Rasenfläche ändert sich das Landschaftsbild.

In der Betriebsphase

Durch die Neuanpflanzung eines Gehölz-/ und Gebüschstreifens am Nordwestrand der Neubebauung wird der Verlust aus der Bauphase ersetzt und das Landschaftsbild verändert wieder hergestellt. Durch die Anlage von Pflanzflächen und Baumreihen am Südrand des Fußballplatzes und die CEF-Maßnahmenfläche am Westrand des Plangebietes wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet und verbessert.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf die Landschaft zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die geplante Bebauung des Plangebiets wird der Siedlungsbestand im Nordwesten abgerundet. Aufgrund der bereits vorhandenen und lediglich zu ergänzenden Bebauung ist trotz des Verlustes einer Grünfläche mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Landschaft zu rechnen. Durch die Neuanpflanzung eines Gehölz- und Gebüschstreifens am Nordwestrand der Neubebauung wird der Verlust aus der Bauphase ersetzt und das Landschaftsbild verändert wieder hergestellt. Durch die Anlage von Pflanzflächen und Baumreihen entlang des Wirtschaftsweges am Südrand des Fußballplatzes und die CEF-Maßnahmenfläche am Westrand des Plangebietes wird das Landschaftsbild insgesamt aufgewertet und verbessert.

B 10) Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die biologische Vielfalt infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Die biologische Vielfalt wird durch den Bebauungsplan eingeschränkt. Jedoch sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen, da im Westen anschließende Flächen noch zur Verfügung stehen und CEF-Maßnahmenflächen der biologischen Vielfalt positiv entgegenwirken. Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird ein neuer Lebensraum für Girlitz, Stieglitz sowie weitere Vogel- und Insektenarten geschaffen.

In der Betriebsphase

Eine erhebliche Auswirkung ist nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan Flächen für die Anpflanzung sowie den Erhalt von Grünflächen vorsieht. Die Anpflanzung von differenzierten heimischen Pflanzen als CEF-Fläche im Westen kann sich positiv auf die biologische Vielfalt im Plangebiet auswirken.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf die Biologische Vielfalt zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten sind.

Bewertung:

Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen sowie dem teilweisen Erhalt von Pflanzen und festgesetzten Flächen zur Anpflanzung ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen.

B 11) Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG:

Innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Natura 2000-Gebiete keine Auswirkungen zu erwarten.

B 12) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Die Wertigkeit der Aufenthaltsflächen innerhalb des Plangebiets ist während der Bauarbeiten eingeschränkt, da bei den Bauarbeiten Emissionen entstehen.

Durch die Bebauung geht im Nordosten des Plangebiets eine als Garten und Aufenthaltsfläche sowie als Fußballplatz genutzte Grünfläche verloren. Ebenso werden bislang unbebaute Flächen im Westen einer Nutzungsänderung zugeführt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine teilweise Versiegelung in diesen bisher als Acker genutzten Bereichen.

In der Betriebsphase

Durch die hauptsächliche Nutzungsart des Plangebiets durch Werkstätten, Wohnflächen und eine gartenbauliche Anbaufläche hat das Gesamtgebiet eine eingeschränkte Wertigkeit als Erholungsfunktion. Im Nordwesten erhält das Plangebiet teilweise einen Freizeitwert durch den geplanten Fußballplatz.

Der bereits vorhandene öffentliche Fuß- und Radweg, welcher quer durch das Plangebiet verläuft, bleibt erhalten und fördert somit die Wertigkeit als Erholungsfunktion dahingehend, dass er eine Verbindung in den westlich angebundenen Erholungsraum darstellt. Durch die Anlage von Pflanzflächen und einer Baumreihe wird die Aufenthaltsqualität hier verbessert.

Die Immission auf das Plangebiet bleibt weitestgehend gleich dem jetzigen Zustand.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens gehen naturnahe Flächen verloren.

In der Betriebsphase

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf Kap. 20 verwiesen.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Während der Bauphase

Durch die Bauarbeiten entstehen Lärmmissionen.

In der Betriebsphase

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Das Lärmaufkommen durch Verkehr wird sich in geringem Umfang erhöhen (Gutachten Dr. Gruschka 2018).

Bei geplanten Gebäuden, die näher an der Straße liegen, ist mit höheren Lärmbelastungen zu rechnen. Die Immissionskonflikte können durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden (siehe Kap. 12).

Im Süden und Nordwesten kann es durch den Bau einer Kindertagesstätte sowie die Nutzung des Fußballplatzes zu Lärmmission kommen.

Es ist mit einer geringen Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht sowie mit der Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen zu rechnen.

Erschütterungen, Strahlungen sowie sonstige Verursachungen von Belästigungen sind nicht zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf den Menschen und die Bevölkerung zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen bzw. Bewohner und hier Tätige zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Während der Bauphase

Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

In der Betriebsphase

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Menschen bzw. Bewohner und hier Tätige zu erwarten sind.

Bewertung:

Durch die Planung der Wohnbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten. Die Immissionskonflikte können durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst werden. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.

B 13) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Durch die bauliche Erweiterung der Einrichtung der Schlockerstiftung (Werkstätten) werden die derzeitige gartenbauliche Anbaufläche und der Fußballplatz weiter nach Westen verschoben. Durch die Umnutzung wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche, welche als Kulturgut zählt, aufgegeben.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor (siehe Kap. 9). Bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen. Bei Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf das eventuell vorhandene Bodendenkmal zu erwarten.

In der Betriebsphase

Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die bauliche Erweiterung der Einrichtung der Schlockerstiftung (Werkstätten) werden die derzeitige gartenbauliche Anbaufläche und der Fußballplatz weiter nach Westen verschoben. Durch die Umnutzung wird eine landwirtschaftliche Ackerfläche, welche als Kulturgut zählt, aufgegeben.

In der Betriebsphase

Es sind bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf Bodendenkmäler vor (siehe Kap. 9). Bei geplanten Bodeneingriffen ist daher vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich und durch den Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer als Verursacher zu veranlassen. Bei Beachtung der Hinweise zum Bodenschutz sind keine erheblichen Auswirkungen auf eventuell vorhandene Bodendenkmäler zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Während der Bauphase

Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

In der Betriebsphase

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erwarten sind.

Bewertung:

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen bei Beachtung der Maßnahmen zu erwarten.

B 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Vermeidung von Emissionen sowie den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern infolge:

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Hierzu wird auf Kap. 12.8. verwiesen.

Die eingesetzten Techniken und Stoffe während der Bauphase werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Hierzu wird auf Kap. 10.6 verwiesen. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt und es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 15) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Der Aufforderung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie besonders zu berücksichtigen, wurde Rechnung getragen und für das Plangebiet ein Energiekonzept erstellt. Durch das Energiekonzept sollen die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts:

Da das Plangebiet zu einem Teil bereits großflächig bebaut ist und ein Gebäudeabriss bzw. die Errichtung neuer Gebäude kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärm-minderungspläne (Immissionschutzpläne) sowie Biotopverbundsystem haben wird, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen. Auch die geplante Erweiterung durch Bebauung im Westen sowie die Aufgabe einer Ackerfläche für den Gartenbaubetrieb und die Rasenfläche für Fußballspiel haben aufgrund ihrer Kleinteiligkeit keine erheblichen Auswirkungen auf vorhandene Umweltpläne.

Die Planung wirkt sich, aufgrund der Festsetzung des Parkplatz begleitende Grün im Osten zu erhalten, nicht negativ auf das Baumkataster aus.

Auch der Bereich des Regionalparks Rhein-Main liegt außerhalb des Plangebiets und wird daher durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Pläne des Wasser- und Abfallrechts sowie ein Landschaftsplan liegen für das Plangebiet nicht vor, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 18) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d infolge:

aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (Abrissarbeiten)

Während der Bauphase

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Plangebiet. Dies wirkt sich auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus, indem Lebensraum verloren geht. Zusätzlich wird der Abriss von Gebäuden ermöglicht. Auch dieser wirkt sich auf das Wirkungsgefüge aus, indem Lebensräume von Tieren zerstört werden.

In der Betriebsphase

Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen

Während der Bauphase

Durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. Aufgrund der engen Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen hat ein Eingriff in den Boden daher ebenso eine Auswirkung auf die Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen.

In der Betriebsphase

Der Verlust von Boden hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge. Die stärkere Aufheizung des bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung und verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima. Versiegelung bedingt die Erhöhung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserneubildung. Die Folge ist eine Veränderung des Wasserhaushaltes. Gemeinsam mit den kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf Kap. 20 verwiesen.

cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine erheblichen Störungen und Belästigungen aus. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Während der Bauphase

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Es sind daher keine erheblichen Auswirkungen während der Bauphase auf die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität zu erwarten.

In der Betriebsphase

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Menschen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Erweiterung durch Bebauung mit Wohngebäuden, Kindergarten, Werkstätten, Anbauflächen und Fußballplatz wird zum derzeitigen Planstand voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen haben, die mit negativen Auswirkungen auf die angrenzend vorhandenen Wohngebiete verbunden sind. Im Osten anschließende Nachbarplangebiete sind die Bebauungspläne N 62 - Hattersheim SW II (Rechtskraft seit 2007), N 66 Hattersheim SW VI (Rechtskraft seit 2004) und N 67 Hattersheim SW VII (Rechtskraft seit 2004).

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist derzeit sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase nicht bekannt. Es sind daher keine Auswirkungen zu erwarten.

gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. Bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Das Vorhaben selbst zeigt keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Menschen bzw. Bewohner und hier Tätige zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Während der Bauphase

Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

In der Betriebsphase

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnissstand keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Menschen bzw. Bewohner und hier Tätige zu erwarten sind.

Bewertung:

Bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen und einem schonenden Umgang mit Boden ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zu rechnen. An Stelle der Neubauten ist das Wirkungsgefüge zerstört.

B 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

(gem. Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach § 1a BauGB – ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz)

B 20) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Für die Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB wird an dieser Stelle auf Kapitel 22.2 B4 verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Der § 1a Abs. 2 BauGB behandelt allgemein den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden. Ergänzend wird zudem mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Diese Bewertung muss im Hinblick auf die Zielsetzungen der Planung erfolgen (siehe auch Kap. 14.2 der Begründung):

Zum einen sollen Erweiterungsmöglichkeiten vor allem für die Werkstätten geschaffen werden. Vorrangig ist daher die Erweiterung des bebaubaren Baugebiets um einen ca. 30 m breiter Geländestreifen am nordwestlichen Rand vorgesehen. Unter dem Blickwinkel des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Bodens ist die Erweiterung der bestehenden Bebauung der sparsamste Weg, um das Planungsziel zu erreichen. Es werden keine weiteren Erschließungsflächen für die baulichen Nutzungen benötigt, die bestehenden Infrastruktureinrichtungen können mitverwendet werden.

Als weiteres Planungsziel wird angestrebt, innerhalb des bereits bebauten Bereichs im Plangebiet eine höhere bauliche Ausnutzung zu ermöglichen, um auch auf diese Weise die notwendigen Angebote herstellen zu können. Geänderte Festsetzungen zur Bebaubarkeit sind insbesondere für den Bau der Kindertagesstätte, den Neubau einer Wohnanlage für Menschen mit Behinderung sowie für die Erweiterung der Tagesförderstätte erforderlich. Auch mit diesen Festsetzungen wird dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, da dadurch bisher untergenutzte Flächen im Sinne des Vorrangs der Innenentwicklung intensiver genutzt werden können.

Die für den Gartenbaubetrieb und den neuen Fußballplatz benötigten Flächen gehen als Flächen für die Landwirtschaft verloren. Gegenwärtig wird diese Fläche landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlich genutzten Flächen für die beiden Grünflächennutzungen ist jedoch erforderlich und gerechtfertigt, da beide Freiflächennutzungen in engem Zusammenhang mit den sozialen Einrichtungen in der Schlockerstiftung stehen. Beide Grünflächennutzungen sind integrierte Bestandteile der Betriebe im Plangebiet. Für beide Freiflächennutzungen kommen alternative Standorte nicht in Frage, da die räumlich enge Verflechtung beider Grünlandnutzungen mit den Werkstätten und dem Gartenbaubetrieb unverzichtbarer Bestandteil des Betreuungskonzeptes ist.

B 21) Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,

- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme von einem bisher durch Grünstrukturen geprägten Bereich.

Die Eingriffe werden u.A. durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Als Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- die geplanten Neubaumaßnahmen am Nordwestrand des Plangebietes sind mit einer Dachbegrünung zu versehen,
- am Südrand des Fußballplatzes entlang der Nordseite des Wirtschaftsweges ist eine Pflanzfläche und die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen.
- eine Allee im Osten begleitet einen Fußweg zur Anbaufläche.
- am Westrand von Fußballplatz und gartenbaulicher Anbaufläche ist eine CEF-Maßnahmenfläche vorgesehen. Vorgesehen ist ein 10 m breiter Brachestreifen mit einer lockeren Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen. Es wird auf Kap. 20 verwiesen. Es erfolgen an dieser Stelle daher keine Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB.

B 22) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (§ 1a Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr 7b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes und dessen näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) von der Planung betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Natura 2000-Gebiete keine Auswirkungen zu erwarten.

B 23) Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Siehe B 7 und B 15.

Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. Anlage 1 Nr. 2 a BauGB)

Bei **Durchführung der Planung** werden die im Westen des Plangebiets liegenden Grünflächen, welche derzeit zum Fußballspielen und als gartenbauliche Anbaufläche genutzt werden, für die Neubebauung aufgegeben bzw. weiter nach Westen verschoben. Hierdurch wird wiederum eine Ackerfläche aufgegeben. Ebenso ist vorgesehen, die beiden Wohngebäude im Süden aufzugeben. Die im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen werden durch Verdichtung und Neubau im

Norden und Nordwesten (Werkstätten), im Westen (Anbaufläche und Fußballplatz) und im Süden (Tagesförderung, Wohnen und Kindertagesstätte) erweitert.

An der westlichen, südlichen und südöstlichen Gebietsgrenze ist eine Randeingrünung vorgesehen. Somit wird die Erweiterung im Norden und Westen in die Landschaft eingebunden und das vorhandene Landschaftsbild im Süden aufrechterhalten. Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekte Boden und Flora und Fauna.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes voraussichtlich zunächst beibehalten wird. Eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe im geplanten Gebiet ist zu erwarten.

C) BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MASSNAHMEN (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

C 1) Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt das folgende Gutachten vor: Vorhaben- und Entwicklungsplan „Schlocker-Stiftung“ in Hattersheim, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018/April 2019).

Bei Gebäudeabriss werden CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und den Haussperling notwendig:

Bei Gebäudeabbrissen sind für jedes Gebäude, welches abgerissen wird, pro 300 m³ rückgebautem Brutto-Rauminhalt je drei Kästen für Fledermäuse und Haussperlinge in geeigneten Bereichen aufzuhängen. Geeignete Bereiche sind Gebäude oder Bäume in vom jeweiligen Eingriff nicht gestörten Bereichen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Aufhängung hat in mind. 3 Meter Höhe zu erfolgen.

CEF-Maßnahmen werden auch bei Rodungen für den Stieglitz und den Girlitz notwendig:

Vor der Errichtung von Gebäuden und den dazu erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen wie z.B. Rodungen werden CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich. Für diese Arten wird im Bebauungsplan die Fläche ‚A‘ am Westrand des Geltungsbereichs als CEF-Fläche festgesetzt. Auf dem 10 m breiten Streifen wird eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten ausgebracht.

In der CEF-Fläche wird eine lockere Pflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Auf der Länge von ca. 110 m der CEF-Fläche werden standortgereichte Bäume heimischer Arten im Abstand von mindestens 30 m eingebracht (3 Bäume). Zwischen die Bäume werden fünf Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt.

Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Abgängige Gehölze sind durch Arten gleicher Wuchsordnung und zu ersetzen. Durch eine Mahd der Fläche im Abstand von 3 bis 5 Jahren wird dafür gesorgt, dass sie nicht vollständig verbuscht.

Es handelt sich bei den CEF-Maßnahmen um Maßnahmen, die vor Eingriff in das Plangebiet hergestellt sein müssen.

Artenschutz während Bauphase:

Bei der Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen tritt kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein:

Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 29. Februar zulässig.

Der Abriss von Gebäuden ist zwischen Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Kann dieser Zeitraum nicht eingehalten werden, wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass es nicht zur Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.300 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung voll-ständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig.

C 2) Pflanzen

Während der Bauphase

Nach Möglichkeit sind einzelne, die Landschaft prägende Gehölze im Bereich der Neubauten zu erhalten.

Vor der Errichtung von Gebäuden und den dazu erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen wie z.B. Rodungen sind die CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz erforderlich.

In der Betriebsphase

Be- und Eingrünungsmaßnahmen des geplanten Erweiterungsgebietes sind in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen auszuführen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° und ab einer Mindestgröße von 20 m² sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen. Die Substratstärke muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Im südlichen Randbereich des geplanten Fußballplatzes sind Anpflanzungen vorgesehen.

C 3) Fläche

Während der Bauphase

Für die Baustelleneinrichtung sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden.

In der Betriebsphase

Es wird weitestgehend die gleiche Fläche wie im Bestand wiederverwendet. Die zusätzlich für eine Bebauung in Anspruch genommene Fläche im Westen des Plangebiets wird auf die benötigte Fläche begrenzt.

C 4) Boden

Während der Bauphase

Wo es sinnvoll und nötig ist, sollen bodenschonende Baugeräte eingesetzt werden.

Für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden.

Die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden.

Nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden.

In der Betriebsphase

Es sind wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten zu verwenden.

Es sind großflächige unversiegelte Bereiche zu erhalten (Festsetzungen als Private Grünflächen)

Altlasten

Vor der Bebauung der Grundstücke sind Untersuchungen des Bodens notwendig, um ein Gefährdungspotenzial sicher auszuschließen.

C 5) Wasser

Während der Bauphase

Den Eingriff in den Untergrund ist so gering wie möglich zu halten.

Der Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund bzw. in das Grundwasser ist zu vermeiden.

In der Betriebsphase

Um die Beeinträchtigung des Grundwassers möglichst gering zu halten, ist der Überbauungs- und Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. Soweit möglich sollen eine Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers der überbauten und befestigten Flächen erfolgen, sowie wasserdurchlässige Beläge für die Oberflächenbefestigung verwendet werden.

Die neuen Gebäude im Nordwesten sollen eine Dachbegrünung erhalten, deren Wasserspeicherung die Kanalisation entlastet und anfallendes Wasser dem natürlichen Kreislauf zurückführt. Nach Möglichkeit soll eine Regenwassernutzung erfolgen, z.B. bei der Grünflächenbewässerung zur Einsparung von Trinkwasser.

Im Plangebiet sollen Retentionsanlagen verwendet werden.

Beachtung des Regenwasserkonzeptes (s. Kapitel 10.6 der Begründung).

C 6) Luft

Während der Bauphase

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

In der Betriebsphase

Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

C 7) Klima

Für das Plangebiet wurde ein Energiekonzept erstellt. Mit dem Energiekonzept sollten die Voraussetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien untersucht werden.

Während der Bauphase

Berücksichtigung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und der auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung. Die Erhaltung von Laubbäumen im Plangebiet wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

In der Betriebsphase

Durch die Dachbegrünung bei den Neubauten im nordwestlichen Ergänzungsbereich kann eine Verminderung der Aufheizung und Entwicklung von Verdunstungskühle erreicht werden.

Durch die Pflanzung von Laubbäumen, welche durch Schattenwurf, Verdunstungsleistung und Staubfang einen positiven Beitrag für das Kleinklima und die Lufthygiene leisten, wird zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen. Ebenso leistet die Anlage der privaten Grünflächen einen positiven Beitrag für das Kleinklima.

Durch das Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

C 8) Wirkungsgefüge

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren.

Während der Bauphase / Betriebsphase

Durch eine möglichst geringe Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimiert werden.

C 9) Landschaft

Während der Bauphase

Nach Möglichkeit sollen einzelne, die Landschaft prägende Gehölze im Bereich der Neubauten im Norden erhalten werden.

In der Betriebsphase

Es sind Be- und Eingrünungsmaßnahmen des geplanten Erweiterungsgebietes in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° sind zu mindestens 90 % extensiv zu begrünen.

Im südlichen Randbereich des geplanten Fußballplatzes sind Anpflanzungen vorgesehen, ebenso am Westrand des Plangebietes (CEF-Maßnahmenfläche).

C 10) Biologische Vielfalt

Zur Erfassung und Bewertung der Biotoptypen liegt das folgende Gutachten vor: Vorhaben- und Entwicklungsplan „Schlocker-Stiftung“ in Hattersheim, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018).

Bei Durchführung der CEF-Maßnahmen wird dem Verlust von biologischer Vielfalt durch Überbauung, Versiegelung und Umnutzung von Fläche entgegengewirkt. Die Beeinträchtigung kann somit verringert werden.

Während Bauphase / Betriebsphase

Das Anpflanzen von differenzierten Gehölzen, Sträuchern und Stauden sowie das Angebot von Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse haben positive Einflüsse auf die biologische Vielfalt.

C 11) Natura 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Natura 2000-Gebiete liegen in ca. 1,6 km Entfernung zum Plangebiet. Aufgrund dieser Entfernung sind für diese Natura 2000-Gebiete keine Auswirkungen zu erwarten.

C 12) Mensch und Bevölkerung

Während der Bauphase

Um den ohnehin geringen Erholungswert zu erhalten, werden gesetzlich geregelten Ruhezeiten eingehalten.

Um Emission gering zu halten, werden eingesetzte Techniken und Stoffe während der Bauphase nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

In der Betriebsphase

Das Gesamtgebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen belastet. Dazu liegt die Schalltechnische Untersuchung „Bebauungsplan Nr. N37.1 Gelände EVIM Schlockerstiftung“, Stadt Hattersheim, der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH (Bericht-Nr. 17-2725/8 vom 26.04.2019) vor.

Durch eine von Süden nach Norden hin abnehmende Immissionsschutzbedürftigkeit der geplanten bzw. zulässigen Nutzungen reagiert die Planung auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen. Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist durch die Lage an der stark belasteten Mainzer Landstraße durch Verkehrslärmimmissionen erheblich beeinträchtigt. Am nördlichen Rand ist abweichend vom Gesamtgebiet ein Eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, in welchem das Wohnen ausgeschlossen ist.

Im dem übrigen als Urbanes Gebiet ausgewiesenen Plangebiet ist Wohnen ohne Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. An einzelnen Wohngebäuden sind passiven Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmende Lüftungseinrichtungen, o.ä.) vorzusehen (s. Kapitel 12 der Begründung).

Die Eingrünung des Baugebietes, um die Randlage in landschaftlicher Umgebung einzubinden, dient dem Erholungswert des Plangebietes und seines Umfeldes.

C 13) Kultur- und Sachgüter

Während Bauphase / Betriebsphase

Bei geplanten Bodeneingriffen ist vor Ausführung der Arbeiten eine archäologische Baubegleitung erforderlich (s. Hinweise der textlichen Festsetzungen).

Die Umnutzung der Ackerfläche soll nur in notwendigem Umfang erfolgen und so gering wie möglich sein.

C 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Während der Bauphase

Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. Es werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.

Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden. Vor der Bebauung der Grundstücke sind jedoch Untersuchungen des Bodens notwendig, um ein Gefährdungspotenzial sicher auszuschließen.

In der Betriebsphase

Zum Schutz des benachbarten Wohngebietes wird das Gebiet als „Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/N)“ ausgewiesen, in welchem nur gewerbliche Nutzungen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig sind. Mit dieser Nutzungsbeschränkung wird dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

C 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Für das Plangebiet wurde ein Energiekonzept erstellt. Mit dem Energiekonzept sollten die Grundlagen für die Reduzierung des Wärmeenergiebedarfs von Gebäuden und eine effiziente klimagerechte Energienutzung einschließlich der Nutzung erneuerbarer Energien geschaffen werden.

Während der Bauphase

Berücksichtigung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes und der auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassenen Energieeinsparverordnung.

In der Betriebsphase

Durch das Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

C 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Der Bebauungsplan ersetzt den gültigen Bebauungsplan N37.

Es sind keine Maßnahmen notwendig, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die in Kapitel 22.2 A) A16) genannten Umweltplänen zu rechnen ist.

C 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

C 18) Wechselwirkungen

Generell bestehen zwischen den Schutzgütern enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen. Vor allem die Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft. Auch zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge.

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren.

C 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat die Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB und zu den in § 1a BauGB dargestellten Kriterien besteht. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

D) IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (gem. Anlage 1 Nr. 2 d BauGB)

Es wurde geprüft, ob es innerhalb der Stadt Hattersheim am Main eine Flächenalternative für den vorliegenden Bedarf einer Bebauungsergänzung gibt. Dies ist nicht der Fall, da es sich nicht um eine Neubebauung, sondern im Wesentlichen um eine Ergänzung des vorhandenen Bestandes handelt.

Die bereits vorhandenen Gebäude des EVIM, welche als Behinderteneinrichtung dienen, werden ergänzt. Die Wohnbebauung im Süden soll durch eine Kindertagesstätte sowie Wohnen ersetzt werden. Dies bietet sich aufgrund der benachbart liegenden Schule an dieser Stelle an.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange des Umweltschutzes sind geringer als an anderer Stelle, da teilweise eine Weiternutzung der Fläche erfolgen kann, ohne neue Fläche in Anspruch zu nehmen.

E) ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR UNFÄLLE UND KATASTROPHEN (gem. Anlage 1 Nr. 2 e i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Innerhalb des Plangebietes besteht keine Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen. Daher entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstaben a-d und i BauGB.

22.3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)

A) BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG (gem. Anlage 1 Nr. 3 a BauGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan der Stadt Hattersheim)
- Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ in Hattersheim – 1. Änderung und Ergänzung, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018/April 2019
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. N37.1 " Gelände EVIM Schlockerstiftung", Stadt Hattersheim, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr. 17-2725/7 vom 07.04.2019
- "Stadt Hattersheim - Bebauungsplan Nr. N37.1, 'Gelände Schlockerstiftung', - verkehrliche Bewertung", April 2019, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt
- Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen Neubau Tagesförderstätte Dürerstraße in Hattersheim, Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH, Mainz, 18.02.2013
- Wasserkonzept zur Aktualisierung des Bebauungsplans N37.1, Behinderteneinrichtung der Inneren Mission, Stadt Hattersheim am Main, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 06. September 2017
- Umweltatlas Hessen (HLUG, atlas.umwelt.hessen.de)
- eigene Bestandserhebungen

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.
Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

B) MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) (gem. Anlage 1 Nr. 3 b BauGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

- Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:
- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.
- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen.
- Ökologische Baubegleitung.
- Die CEF-Maßnahmen für Fledermaus und den Haussperling sind bei Gebäudeabbrissen durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherren durchzuführen.
- CEF-Maßnahmen für Girlitz und Stieglitz sind durch den Grundstückseigentümer oder den Bauherren durchzuführen.
- Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung der zulässigen baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen erst zulässig, wenn die gemäß Festsetzung Nr. 9.4 festgesetzten CEF-Maßnahmenflächen hergestellt sind.

C) ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (gem. Anlage 1 Nr. 3 c BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ wird im Westen von Hattersheim die Erweiterung der Einrichtungen durch Verdichtung und Neubauten ermöglicht. Zusätzlich werden die Erweiterung der Anbaufläche des Gartenbaus und ein Fußballplatz im Westen ermöglicht. Im südlichen Teilbereich wird anstelle der noch bestehenden Wohngebäude eine Kindertagesstätte sowie Wohnen errichtet. Das Plangebiet liegt am Rande des Ortskörpers von Hattersheim, welcher neben der Wohnbebauung im Osten durch angrenzende Agrarflächen im Westen, der Heinrich-Böll-Schule im Süden und der im Norden verlaufenden Mainzer Landstraße geprägt ist.

In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Tierarten kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Es werden vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse, den Haussperling sowie für Girlitz und Stieglitz notwendig sein.

Die Immissionskonflikte durch die angrenzende Mainzer Landstraße im Norden werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst. Ein Schallschutzgutachten der Firma DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH liegt vor. Entsprechend werden passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt und bei der städtebaulichen Struktur berücksichtigt. Durch eine von Süden nach Norden hin abnehmende Immissionsschutzbedürftigkeit der geplanten bzw. zulässigen Nutzungen reagiert die Planung auf die Straßenverkehrslärmeinwirkungen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Gewerbegebietes innerhalb des Abwägungsspielraums. Innerhalb der im Urbanen Gebiet ausgewiesen überbaubaren Flächen bleiben die Überschreitungen der Beurteilungspegel gegenüber den Orientierungswerten eines Mischgebietes ebenfalls innerhalb des Abwägungsspielraums.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden sowie Flora und Fauna. Vor allem das Bodengefüge wird durch die Versiegelungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt. Zudem kommt es zu einer erheblichen Minimierung des Baumbestandes und damit zu einer Beeinträchtigung von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse. Für das Schutzgut Wasser sind die Beeinträchtigungen als mittel einzustufen. Für die Schutzgüter Klima und Luft, Kultur- und Sachgüter, Ortsbild sowie Mensch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung, zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen sowie die Durchführung der CEF-Maßnahmen vorgesehen. Die Baukörper, in der westlichen Erweiterung zur Verdichtung der Einrichtung, mit einer Dachneigung bis zu 10 % sollen eine Dachbegrünung erhalten. Ein Teil der bestehenden Gehölzflächen im Norden sowie im Westen und Bäume im Osten und mittig des Plangebiets werden als zum Erhalten festgesetzt.

D) QUELLEN (gem. Anlage 1 Nr. 3 d BauGB)

Fachgesetze

Siehe Kap. 22.1

Gutachten:

- Bebauungsplan N37.1 „Gelände EVIM Schlockerstiftung“ in Hattersheim – 1. Änderung und Ergänzung, Artenschutzgutachten, BFL Heuer & Döring, Brensbach, September 2017/Februar 2018/ April 2019
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. N37.1 " Gelände EVIM Schlockerstiftung", Stadt Hattersheim, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht-Nr. 17-2725/8 vom 26.04.2019
- "Stadt Hattersheim - Bebauungsplan Nr. N37.1, 'Gelände Schlockerstiftung', - verkehrliche Bewertung", April 2019, Freudl Verkehrsplanung, 64283 Darmstadt
- Geotechnisches Gutachten zu den Baugrundverhältnissen Neubau Tagesförderstätte Dürerstraße in Hattersheim, Geotechnik Büdinger-Fein-Welling GmbH, Mainz, 18.02.2013
- Wasserkonzept zur Aktualisierung des Bebauungsplans N37.1, Behinderteneinrichtung der Inneren Mission, Stadt Hattersheim am Main, Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, 06. September 2017

Online-Quellen:

- Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen (HWRM), August 2017; [<http://hwrn.hessen.de/>]
- Hessische Wasserrahmenrichtlinie (WRRL Hessen), Juni 2017; [<http://wrrl.hessen.de/>]
- Hessisches Naturschutzinformationssystem (NATUREG), Juni 2017; [<http://natureg.hessen.de/Main.html>]
- Umweltatlas Hessen, Juni 2017; [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/altlasten/karten/f_1_3_1.htm]
- RP Darmstadt (2010): Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: <https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplans%C3%BCdhessen>]
- Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)