

Gemeinde Mainhausen

Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“

Begründung zum Bebauungsplan

► Satzungsexemplar ◀

20. Oktober 2015

Impressum



Gemeinde Mainhausen
Humboldtstraße 46-48
63 533 Mainhausen

Weitere Beteiligte:

Projektentwicklung



aurelis Real Estate GmbH & Co. KG
Region Mitte
Mergenthalerallee 15-21
65 760 Eschborn

Bauleitplanung



AS&P – Albert Speer & Partner GmbH
Hedderichstraße 108 – 110
60 596 Frankfurt am Main

Landschafts- und Grünordnungsplanung / Umweltbericht



Götte Landschaftsarchitekten GmbH
Hunsrückstraße 56
65 929 Frankfurt am Main

Verkehr



Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH
Hanauer Landstraße 145
60 314 Frankfurt am Main

Schallschutz



FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH
Richard-Wagner-Straße 20-22
67 655 Kaiserslautern

Entwässerungskonzept



Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH
Havelstraße 7 A
64 295 Darmstadt

Boden/Grundwasser/Abfall



Dr. Hug Geoconsult
In der Au 25
61 440 Oberursel



Tauw GmbH
Richard-Löchel-Straße 9
47 441 Moers

Inhalt

Impressum	1
Inhalt	3
1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung	1
2 Planverfahren	2
2.1 Aufstellungsbeschluss	2
2.2 Scoping	3
2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	3
2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	4
2.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	4
2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	5
3 Geltungsbereich	5
4 Bestandsbeschreibung	6
4.1 Gegenwärtige Nutzungen, Bebauung und Topographie	6
4.2 Verkehrerschließung	8
4.3 Erschließung mit technischer Infrastruktur	8
4.4 Umweltsituation	9
4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	9
5 Planungskonzeption	9
5.1 Städtebauliche Konzeption	9
5.1.1 Entwurfskonzeption	9
5.1.2 Gebäude- und Grundstückstypologien	11
5.2 Standortalternativen	12
6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
6.1 Überörtliche Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung	13
6.1.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	13
6.1.2 Zielabweichungsverfahren	14
6.1.3 RegFNP-Änderungsverfahren	15
6.1.4 Darstellung des Umgangs mit den überörtlichen Vorgaben im Einzelnen	15
6.1.5 Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben	21
6.2 Kommunale Satzungen	22
6.2.1 Bestehende Bebauungspläne	22
6.2.2 Stellplatz- und Ablösesatzung	22

6.3	Sonstige informelle Planungen	23
6.3.1	Konzeptskizze und Bebauungsplan-Vorentwurf 2011	23
6.3.2	Städtebauliches Konzept („Fächerkonzept“).....	23
7	Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange	23
7.1	Abwägungsgebot.....	23
7.2	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Schallschutz.....	24
7.2.1	Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet.....	24
7.2.2	Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung	30
7.2.3	Gewerbelärmeinwirkungen	31
7.3	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Klima / Lufthygiene.....	32
7.3.1	Lufthygiene	32
7.3.2	Klima.....	32
7.4	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Bodenverunreinigungen / Kampfmittel	33
7.4.1	Bodenschadstoffe	33
7.4.2	Kampfmittel.....	34
7.5	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	35
7.6	Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen	36
7.7	Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.....	36
7.8	Anforderungen kostensparenden Bauens	36
7.9	Bevölkerungsentwicklung	37
7.10	Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen ...	38
7.11	Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer.....	39
7.12	Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile	39
7.13	Belange der Baukultur	39
7.14	Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	40
7.15	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	40
7.16	Belange des Umweltschutzes	41
7.16.1	Landschaftsplanerisches und artenschutzrechtliches Konzept.....	42
7.16.2	Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung	44
7.17	Belange der Wirtschaft.....	45
7.18	Belange des Verkehrs	46
7.18.1	Verkehrsaufkommen und Verkehrsprognose	47
7.18.2	Äußere Erschließung.....	47
7.18.3	Innere Verkehrserschließung.....	48
7.18.4	Ruhender Verkehr	50

7.18.5	Öffentlicher Verkehr (ÖV)	50
7.18.6	Fußgänger- und Radverkehr	50
7.19	Belange der Ver- und Entsorgung	51
7.19.1	Wasserversorgung.....	51
7.19.2	Abwasser / „Entwässerungskonzept“.....	51
7.19.3	Abfallentsorgung.....	53
7.19.4	Sonstige technische Infrastruktur.....	54
7.20	Belange des Hochwasserschutzes	54
7.21	Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.....	54
8	Begründung und Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen	55
8.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	55
8.1.1	Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO).....	55
8.1.2	Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO).....	56
8.2	Maß der baulichen Nutzung.....	57
8.2.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	57
8.2.2	Überschreitung der GRZ in einzelnen Teilbereichen	58
8.2.3	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	60
8.2.4	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)	61
8.2.5	Höhe baulicher Anlagen im WR (§ 18 BauNVO)	61
8.3	Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	62
8.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	62
8.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).....	63
8.6	Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO).....	63
8.7	Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)	63
8.8	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11).....	63
8.8.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	64
8.8.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“	64
8.8.3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	64
8.8.4	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“	64
8.8.5	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	64
8.9	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	65
8.9.1	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“	65
8.9.2	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Bildstock“	65

8.10	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	65
8.10.1	Oberflächenbefestigung.....	65
8.10.2	Insektenschonende Außenbeleuchtung.....	66
8.11	Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	66
8.12	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	67
8.12.1	Anpflanzen von Bäumen.....	67
8.12.2	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1	67
8.12.3	Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2	68
8.12.4	Begrünung in den Baugebieten	68
8.12.5	Begrünung in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“	69
8.12.6	Tiefgaragenbegrünung	69
8.12.7	Extensive Dachbegrünung.....	69
9	Begründung und Erläuterung weiterer Inhalte des Bebauungsplans ...	70
9.1	Örtliche Bauvorschriften.....	70
9.1.1	Gestaltung und Beleuchtung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	70
9.1.2	Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)	71
9.1.3	Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO).....	72
9.1.4	Anzahl erforderlicher Stellplätze für Kfz für Verbrauchermärkte ab 700 m ² Verkaufsfläche	72
9.2	Wasserrechtliche Festsetzungen.....	73
9.3	Kennzeichnung von Flächen	73
9.4	Hinweise	74
9.4.1	Allgemeine Anforderungen an den Umgang mit Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	74
9.4.2	Spezielle Anforderungen (Wohngebiete und sonstige besonders überwachungsbedürftige Teilgebiete).....	74
9.4.3	Bodenauffüllungen.....	75
9.4.4	Überschwemmungsgebiet	75
9.4.5	Bauliche Vorkehrungen	75
9.4.6	Bodendenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen.....	75
9.4.7	Artenschutz.....	75
9.4.8	Pflanzlisten	76

10 Flächen / Bodenordnung	76
11 Verzeichnis der Gutachten	77
11.1 Fachgutachten im Rahmen der Bauleitplanung	77
11.2 Fachgutachterliche Grundlagen zum Thema Boden.....	77

1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

In der Gemeinde Mainhausen soll für eine im Norden des Gemeindegebietes, am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen gelegene ca. 8,1 ha große brach liegende Fläche eine städtebauliche Umnutzung erfolgen (s. Abbildung 1). Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Areals im März 2010 im Zuge der Insolvenz des dort ansässigen gewerblichen Nutzers, des Druckmaschinenherstellers manroland AG, wurden im Anschluss in den Jahren 2010 und 2011 erste planerische Schritte für eine Nachnutzung des Areals eingeleitet. Diese sahen eine Entwicklung des Plangebietes zu Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen vor. Ein entsprechender Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zur Änderung des für das Areal geltenden Bebauungsplans Nr. 5 „Am Götzenweg“ wurde am 07.06.2011 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses verabschiedet.

Die ursprünglich vorgesehene Nutzungsmischung wurde jedoch nicht weiter verfolgt. Im Zuge eines von der damaligen Eigentümerin der Fläche initiierten Bieterverfahrens wurde das Areal 2014 von der 4. Objektbesitz Mainhausen GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden: aurelis), erworben. Die aurelis hat die Projektentwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen übernommen und am 20.05.2014 wurde in der 23. öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung der „Erste städtebauliche Vertrag“ zur weiteren Entwicklung des Plangebietes beschlossen. Vertragsgrundlage ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Nahversorger auf dem brach liegenden Gewerbeareal.

Ziel der Planung ist es nun, eine attraktive standortverträgliche Wohnbebauung zu entwickeln, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern bestehen soll. Darüber hinaus sollen bei der Planung zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen und der sozialen Infrastruktur in Mainhausen folgende Nutzungen vorgesehen und im Rahmen eines angebotsorientierten Bebauungsplans berücksichtigt werden:

- Nahversorger als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf für das neu geplante Gebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²,
- Kinderbetreuungseinrichtung,
- Spielplatz,
- Sonderwohnform, z.B. in Form einer Einrichtung für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen.

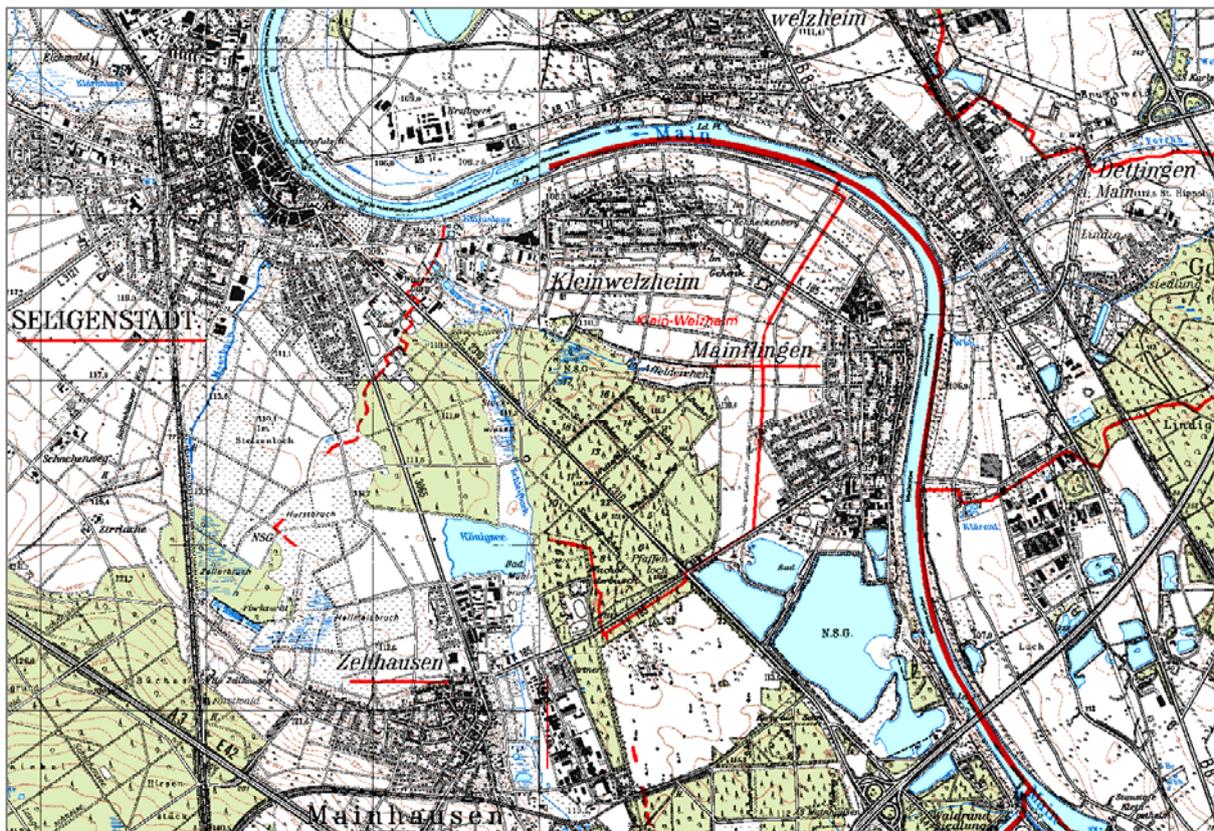


Abbildung 1: Übersichtsplan

Plangraphik: Hessisches Landesvermessungamt, Topographische Karte 1:50.000 (unmaßstäbliche Darstellung)

2 Planverfahren

2.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ wurde erstmals in der 2. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Mainhausen in der Legislaturperiode 2011/2016 am 07.06.2011 beraten. Im Protokoll der Sitzung heißt es:

„Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Mainhausen beschließt gemäß § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 HGO die Aufstellung der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ‚Am Götzenweg‘ im OT Mainflingen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke durch rechtsverbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch zum Teil einer städtebaulichen Neuordnung zugeführt werden.

Das Planungsgebiet wird zum Teil von einer gewerblichen Baufläche in ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO umgewandelt. (...)

Der Gemeindevorstand wird beauftragt eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB durchzuführen. (...) Der Gemeindevorstand wird beauftragt die betroffenen Behörden und Nachbarkommunen nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zu beteiligen. (...)

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ortsüblich bekannt zu machen.“

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ wurde in der 47. Öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses der Gemeinde Mainhausen am 10.02.2015 erneut beraten und in der 30. Öffentlichen Sitzung der Gemeindevertretung am 10.03.2015 beschlossen, da

- das Planverfahren im Zuge der damaligen Beratung durch den Haupt- und Finanzausschuss nicht weiter verfolgt wurde,
- die planerische Zielsetzung für das Areal zwischenzeitlich geändert und im Rahmen der Vorentwurfsplanung für den Bebauungsplan konkretisiert wurde,
- der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans bislang nicht öffentlich bekannt gemacht worden ist, und
- sich sowohl der Name des Bebauungsplans als auch der Umgriff des Geltungsbereiches geändert haben.

Der Geltungsbereich liegt an der Klein-Welzheimer Straße am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen der Gemeinde Mainhausen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 8,8 ha. Grundzug der planerischen Überlegungen ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Nahversorger auf dem brach liegenden Gewerbeareal.

2.2 Scoping

Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im November 2014 zur Abstimmung des Untersuchungsrahmens für den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB eine informelle Beteiligung der Behörden und anerkannten Umwelt- und Naturschutzvereinigungen nach BNatSchG statt (Scoping). Ein entsprechendes Scopingdokument wurde per Post am 20.11.2014 an insgesamt 10 Stellen zugesandt. Die Behörden und Umwelt- und Naturschutzvereinigungen wurden um Prüfung und Rückmeldung bis zum 10.12.2014 aufgefordert. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden 5 Stellungnahmen abgegeben.

Darüber hinaus fand am 27.11.2014 im Sitzungssaal im Rathaus der Gemeinde Mainhausen, Humboldtstraße 46-48, ein Informations- und Abstimmungstermin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt und des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain statt, bei dem das Scopingdokument vorgestellt und diskutiert wurde. Die Ergebnisse der Besprechung wurden protokollarisch festgehalten.

Sowohl die Inhalte der Stellungnahmen als auch die Ergebnisse der informellen Beteiligung wurden im Umweltbericht, erarbeitet vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., sowie im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

2.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ einschließlich Informationen zur Planung sowie erste fachgutachterliche Stellungnahmen und Fachgutachten zu umweltrelevanten Themen lagen im Rathaus der Gemeinde Mainhausen in der Zeit zwischen dem 23.02.2015 und dem 23.03.2015 öffentlich aus. Den Bürgern wurde dabei Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der vorliegenden Planung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Dies wurde von der Gemeindevertretung zur Kenntnis genommen (Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung am 21.07.2015).

2.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die wesentlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über den Vorentwurf des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ frühzeitig unterrichtet. Entsprechende Planungsmaterialien wurden per Post zugesandt. Es wurden 45 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden insgesamt 30 Stellungnahmen abgegeben. Davon wiesen 15 Stellungnahmen abwägungsrelevante Inhalte für die weitere Planung auf. Folgende Themen wurden insbesondere angesprochen:

- Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und Ortsrandeingrünungen: Vorgaben für Mindestbreiten und Qualitätsansprüche
- Berücksichtigung des Gehölzbestandes im Westen/Nordwesten
- Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen, u.a. Vorschläge zu Erhalt- und Pflegemaßnahmen von Streuobstbeständen, Pflegemaßnahmen für das Grundstück 212/1, Anbringen von Nisthilfen für den Steinkauz
- Verwertung von Niederschlagswasser
- Hinweise auf lokale Bodenschadstoffe
- Fachliche Anforderungen an das Schallgutachten
- Planungsgrundsätze zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz
- Verkehrliche Aspekte zur Erschließung und zum Umgang mit der vorhandenen Ortsdurchfahrtsgrenze
- Hinweise zu parallel durchzuführenden Planverfahren

In einem Abwägungsdokument wurden Vorschläge zur Art und Weise, wie mit den vorgetragenen Anregungen, Hinweisen und Bedenken im Rahmen der weiteren Planung umgegangen werden soll, zusammengestellt. Das Abwägungsdokument war Gegenstand der Beratung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.07.2015 und der Gemeindevertretung am 21.07.2014. Es wurde beschlossen, den Beschlussvorschlägen im Abwägungsdokument zu folgen (Abwägungsbeschluss der Gemeindevertretung am 21.07.2015).

2.5 Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Auf Basis der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung fortgeführt und in Teilbereichen angepasst, sodass am 21.07.2015 von der Gemeindevertretung die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ einschließlich der dazugehörigen Unterlagen (Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten) beschlossen wurde. Nach der amtlichen Bekanntmachung in der Offenbach-Post (Ausgabe: 173/2015) vom 29.07.2015 wurde der Entwurf in der Zeit vom 10.08.2015 bis einschließlich 15.09.2015 im Rathaus der Gemeinde Mainhausen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

2.6 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 2 BauGB erfolgte zeitlich parallel zur öffentlichen Auslegung.

Entsprechende Planungsmaterialien, insbesondere der Entwurf des Bebauungsplans, Begründung, Umweltbericht, Fachgutachten, wurden per Post zugesandt. Insgesamt wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Innerhalb der Beteiligungsfrist sind 30 Stellungnahmen eingegangen. In 16 Fällen wurden Anregungen vorgebracht bzw. Hinweise für den Entwurf des Bebauungsplans gegeben. Dabei wurden der Gemeinde überwiegend bereits bekannte Themen, Anregungen und Bedenken wiederholt mitgeteilt, insbesondere:

- Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet und Ortsrandeingrünungen: Vorgaben für Mindestbreiten und Qualitätsansprüche
- Berücksichtigung des Gehölzbestandes im Westen/Nordwesten
- Naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Maßnahmen, u.a. Vorschläge zu Erhalt- und Pflegemaßnahmen von Streuobstbeständen, Pflegemaßnahmen für das Grundstück 212/1, Anbringen von Nisthilfen für den Steinkauz
- Planungsgrundsätze zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz
- Verkehrliche Aspekte zur Erschließung und zum Umgang mit der vorhandenen Ortsdurchfahrtsgränze
- Auswirkungen der „Maximalvariante“ auf Klein-Welzheim
- Sicherstellung einer ausreichenden und funktionierenden technischen Infrastruktur

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Sachverhalte waren erneut Gegenstand der Abwägung. Sie führten zu keinen inhaltlichen Veränderungen am Bebauungsplan. Die Begründung wurde gemäß des erreichten Verfahrenstandes fortgeschrieben. Es wurde ein Abwägungsdokument erstellt, in dem der Umgang mit den einzelnen Stellungnahmen dargelegt ist.

Das Abwägungsdokument ist Gegenstand der Beratung des Haupt- und Finanzausschusses am 03.11.2015 und der Gemeindevertretung am 17.11.2014.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ liegt an der Klein-Welzheimer Straße am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen der Gemeinde Mainhausen. Er hat eine Größe von ca. 8,8 ha und liegt in den Fluren 2 und 3.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordosten durch die südliche Grenze des Götzenweges,
- im Südosten durch den Grenzverlauf der vorhandenen Bebauung am Querweg,
- im Süden durch die südliche Grenze der Klein-Welzheimer Straße und
- im Westen und Nordwesten durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Flur 2:

- Vollständig: 446/2, 446/3, 446/4, 446/5, 446/6, 446/10, 457/2, 943/4, 943/5, 943/6, 971, 973/1, 974/1
- Teilweise: 970/1, 970/2, 970/3, 944/3

Flur 3:

- Vollständig: 153, 154, 212/3, 212/ 5, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 212/4, 220, 221, 222, 223, 224, 346
- Teilweise: 147, 148, 152, 180/1, 225, 226, 227, 345

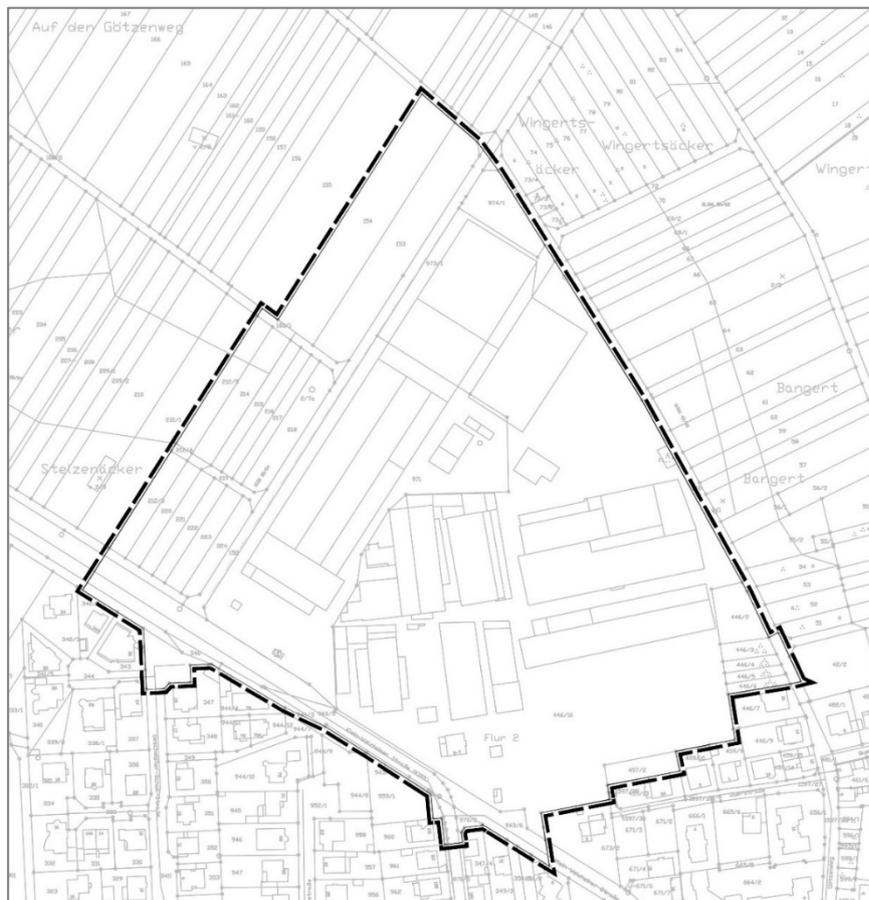


Abbildung 2: Abgrenzung des Geltungsbereiches

Plangraphik (ohne Maßstab): AS&P – Albert Speer & Partner, Frankfurt a.M., November 2014.

4 Bestandsbeschreibung

4.1 Gegenwärtige Nutzungen, Bebauung und Topographie

Das ca. 8,1 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mainflingen. Es wird im Süden bzw. Südwesten von der Klein-Welzheimer Straße (Kreisstraße K 185) begrenzt. Im Südosten grenzt ein Wohngebiet direkt an das ehemalige Betriebsgelände an. Nordöstlich des Plangebietes verläuft der Götzenweg, der für den allgemeinen Kfz-Verkehr

gesperrt ist. Jenseits des Götzenweges schließen Grün- und Freiflächen an, die teilweise landwirtschaftlich, teilweise gärtnerisch genutzt werden und sich bis zum ca. 300 m entfernten Main ausdehnen; ein Grundstück am Götzenweg wird als Holzlager genutzt. Die nördlich und nordwestlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind als Landschaftsschutzgebiete („Kreis Offenbach“, „Hessische Mainauen“) ausgewiesen.

Das umzäunte Werksgelände, das aus Richtung Süden über die Klein-Welzheimer Straße erschlossen ist, war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des für den Bebauungsplan maßgeblichen städtebaulichen Konzeptes in der zweiten Jahreshälfte 2014 noch mit zahlreichen ein- bis zweigeschossigen Produktions-, Lager- und Bürogebäuden sowie einer Lackiererei bebaut. Die dazwischenliegenden Frei- und Erschließungsflächen waren überwiegend mit Beton und Asphalt versiegelt. Zum Götzenweg hin wurde das Werksgelände durch eine mehrere Meter hohe Heckenpflanzung (Thuja) abgeschirmt und in den nordöstlichen Randbereichen befanden sich einige Wiesenbrachen.

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes, jenseits des ehemaligen Werkszauns, verläuft ein für den Kfz-Verkehr gesperrter Fuß- und Radweg. Nordwestlich dieses Weges befindet sich der von angrenzenden Gehölzbeständen flankierte ehemalige werkseigene Firmenparkplatz.

Zwischen Götzenweg und Werksgelände befindet sich ein von Buschwerk und Ziergehölzen umrahmter Bildstock mit Sitzgelegenheiten. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Querstraße (Sackgasse), von der ein schmaler Fußweg über eine dreieckig zugeschnittene asphaltierte Fläche zur Klein-Welzheimer Straße führt.

Das ehemalige Betriebsgelände ist relativ eben. Die Geländehöhen¹ variieren zwischen rund 110 m ü.NN und etwa 111,5 m ü.NN.

Eine gewerblich-industrielle Nutzung des Areals ist seit 1946 bekannt. In der von der Tauw GmbH, Moers, Dezember 2013, erarbeiteten Plausibilisierung im Hinblick auf die Belastungssituation des Bodens heißt es – unter Bezugnahme auf eine Auskunft des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) – hierzu:

„Von Mai 1946 bis Dezember 1987 befand sich die Fa. E. und K. Grimm OHG auf dem Grundstück. Diese stellte zunächst Haushaltsartikel (z.B. Kochtöpfe) her. Später kam die Herstellung von Blechteilen für die Elektroindustrie, Farbmaschinen, Montagekränen, Rütteltischen, Transportanlagen, Buchdruckmaschinen und Salzernteanlagen hinzu. Seit 1956 baute die Fa. E. und K. Grimm OHG Ausleger sowie Farb- und Feuchtwerke für Druckmaschinen. Von Mai 1952 bis Januar 1970 war außerdem die Fa. Hentzen auf dem Standort ansässig und stellte Förderanlagen her. Seit 1988 hat die Fa. manroland Mainhausen GmbH an der Klein-Welzheimer Straße ihren Standort zur Herstellung von Druckmaschinen.“

¹ Angaben in der der Bestandsbeschreibung der Baugrunduntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, erarbeitet von der Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, September 2014



Abbildung 3: Fotos Bestandssituation August 2014.

Fotos: AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, August 2014.

Seit November 2014 finden der Rückbau der baulichen Anlagen und der Oberflächenbefestigung statt. Der Abschluss der Rückbauarbeiten ist für Oktober 2015 geplant. Das anfallende Material wird entsprechend den gesetzlichen Anforderungen analysiert, sortiert, wiederverwertet oder fachgerecht entsorgt. Es sind u. a. fünf stillgelegte Erdtanks für die Lagerung von Heizöl sowie vier noch im Betrieb befindliche unterirdische und oberirdische Tanks auf dem Gelände vorhanden, die im Zuge der Abbrucharbeiten ebenfalls entfernt werden.

4.2 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für das manroland-Werks Gelände erfolgte ausschließlich aus südlicher Richtung, und zwar über

- eine Zufahrt von der Klein-Welzheimer Straße im südwestlichen Bereich des Plangebietes, gegenüber der werkseigenen Parkplatzfläche (Hauptzugang mit Pförtnerhäuschen), und
- eine weitere Zufahrt von der Klein-Welzheimer Straße im südöstlichen Bereich (Nebenzugänge).

Der nordöstlich des Plangebietes verlaufende Götzenweg ist für den allgemeinen Kfz-Verkehr im oberen Teilbereich gesperrt. Es existieren keine Zufahrten vom Götzenweg auf das Werks Gelände.

Auch künftig soll das Plangebiet von der Klein-Welzheimer-Straße erschlossen werden.

Südlich des Plangebietes an der Klein-Welzheimer Straße befindet sich beidseits der Straße eine Bushaltestelle.

4.3 Erschließung mit technischer Infrastruktur

Gemäß dem der Gemeinde vorliegenden „Gebäudeplan Werk Mainhausen“ vom 21.08.2008 befinden sich im Plangebiet mehrere zwischenzeitlich stillgelegte Leitungen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur, die der Erschließung des ehemaligen Gewerbeareals dienen. Es handelt sich hierbei um:

- Druckluftleitungen (10 bar, 6 bar) mit dazugehörigen technischen Einrichtungen (Schraubenkompressoren, Druckluftbehälter, Absperrschieber)
- Elektroleitungen mit dazugehörigen technischen Einrichtungen
- Abwasserkanäle und Einrichtungen für Regenwasser
- Wasserversorgungsleitungen und Hydranten
- Gasleitungen

Die Anschlüsse der im Plangebiet gelegenen Leitungen an das öffentliche Versorgungsnetz sind in dem Plan „Gebäudeplan Werk Mainhausen“ vom 21.08.2008 dargestellt.

4.4 Umweltsituation

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation ist Gegenstand der Umweltprüfung. Es wird auf Kapitel 4 des Umweltberichtes verwiesen.

In der Bestandsbeschreibung und Bewertung werden – neben der Beschreibung der aktuellen Flächennutzung, der Lage des Plangebietes im Hinblick auf die naturräumliche Zuordnung und zu Relief und Geomorphologie – die einzelnen naturschutzfachlich bedeutsamen Schutzgüter im Plangebiet untersucht. Es erfolgt eine jeweilige Bestandsdarstellung und Bewertung der Schutzgüter

- Boden (einschl. Angaben zu Bodenverunreinigungen und Kampfmittelverdachtsflächen),
- Wasser (Hydrogeologie und Grundwasserverhältnisse, einschl. Lage des Plangebietes in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes),
- Klima, Luft (Großklima, Regionalklima, Kleinklima, Lufthygiene),
- Flora, Fauna, Biotoptypen (auf Grundlage floristisch-faunistischer Erhebungen detaillierter Artenlisten),
- Landschaftsbild,
- Mensch, Bevölkerung (einschl. der Gesundheit des Menschen),
- Kultur- und sonstige Sachgüter (einschl. Denkmalschutz).

4.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen Flurstücke befinden sich – mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Wege und Straßen – derzeit in privater Hand. Grundstückseigentümer des überwiegenden Teils der Grundstücke ist die aurelis 4. Objektbesitz Mainhausen GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, die die Projektentwicklung für das ehemalige manroland-Areal auf Grundlage des in der Gemeinde am 20.05.2014 beschlossenen „Ersten städtebaulichen Vertrags“ übernommen hat.

5 Planungskonzeption

5.1 Städtebauliche Konzeption

5.1.1 Entwurfskonzeption

Die Entwurfskonzeption wurde in der zweiten Jahreshälfte 2014 erarbeitet und stellt die wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan dar.

Die städtebauliche Konzeption sieht vor, dass über einzelne Stichstraßen, die von einer zentralen Ringstraße (sog. „Roland-Ring“) ausgehen, eine fächerförmige Struktur für das Neubaugebiet entsteht. Dadurch soll eine Verzahnung zwischen den neu geplanten Baustrukturen und der offenen Landschaft zum Main erreicht werden. Die städtebauliche Dichte soll nach Norden zur offenen Feldflur abnehmen. Die zentrale Ringstraße ist an zwei Stellen an die Klein-Welzheimer Straße (K 185) angebunden.

Im südlichen Teil des Plangebietes, insbesondere entlang der Klein-Welzheimer Straße, sind „robuste“ 3-geschossige Wohnnutzungen (Mehrfamilienhäuser) vorgesehen. Um dem Eindruck einer „geschlossenen Wand“ entlang der Klein-Welzheimer Straße entgegenzuwirken, sind die 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser entlang der Straße versetzt angeordnet. In zweiter Reihe, südlich des „Roland-Rings“, sind 2-geschossige Reihenhauszeilen geplant. In den Baufeldern nördlich des Erschließungsrings entlang der Stichstraßen („Wohnfächer“) sind 2-geschossige Doppelhaushälften und freistehende Einfamilienhäuser angeordnet. Entlang des „Roland-Rings“ sind 2-geschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im südwestlichen Teilbereich am Ortseingang ist die Unterbringung eines Nahversorgers, im Südosten eine Sonderwohnform (z.B. Seniorenwohnen), eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz geplant.

Der Zuschnitt des Baugebietes bzw. die geplanten „Wohnfächer“ ermöglichen eine Vielzahl an Grundstücksgrößen und -zuschnitten mit zum Teil großen Grundstücken am nördlichen Gebietsrand. Die städtebauliche Konzeption schafft so besondere Qualitäten mit attraktiven Blickbeziehungen hin zur offenen Landschaft. Die Strukturen ermöglichen die Bildung einzelner Entwicklungskluster, die flexibel entwickelt werden können.

Die endgültigen Straßennamen werden von der Gemeinde vergeben.



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept („Fächerkonzept“), Dezember 2014

Plangraphik (ohne Maßstab): AS&P – Albert Speer & Partner, Frankfurt a.M., Dezember 2014.

5.1.2 Gebäude- und Grundstückstypologien

Zielsetzung des Entwurfs ist es, ein attraktives Neubaugebiet mit Hilfe einer Mischung aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern zu entwickeln. Bei den verschiedenen Gebäude- und Grundstückstypologien wurde sich unter anderem an den in einer durchgeführten Markt- und Standortanalyse der Trimag Püschel-Wolf GbR, Berlin, August 2013, empfohlenen Angaben und Grundstücksgrößen orientiert. Im „Fächerkonzept“ stellen die freistehenden Einfamilienhäuser auf rund 50 % der Fläche den größten Anteil der vorgesehenen Gebäudetypologien dar. Weitere 24 % sind Flächen für Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser.

Mehrfamilienhäuser (Typ „Würfel“)

Die quadratisch zugeschnittenen Mehrfamilienhäuser (Typ „Würfel“) mit einer Länge und Breite von 18 x 18 Meter und 3 Vollgeschossen (plus Dachgeschoss) sind auf Grundstücken

mit einer Größe von jeweils ca. 900 m² bis 1.100 m² vorgesehen. Um ein Treppenhaus gruppieren sich jeweils 3 Wohneinheiten pro Regelgeschoss (3-Spänner) und 2 Wohneinheiten im Dachgeschoss. Hieraus ergibt sich eine durchschnittliche Wohnfläche von rund 90 m² je Wohneinheit.

Mehrfamilienhäuser (Typ „Rechteck“)

Die Mehrfamilienhäuser vom Typ „Rechteck“ entlang des „Roland-Rings“ sind 2- bis 2 ½-geschossig und haben eine Länge und Breite von 25 x 18 Meter. Sie sind ebenfalls als 3-Spänner konzipiert. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt ca. 85 m² je Wohneinheit. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 880 m² und 950 m².

Reihenhäuser

Für die konzipierten Reihenhäuser in den rückwärtigen Bereichen wird eine Grundfläche von jeweils 70 m² (10 x 7 Meter) angenommen. In den Gebäuden kann bei einer 2 bis 2 ½-geschossigen Bauweise jeweils eine Wohnfläche von bis zu rund 160 m² realisiert werden. Die Grundstücksgrößen betragen 220 m² bis 440 m².

Freistehendes Einfamilienhaus

Gebäude- und Grundstücksmaße von freistehenden Einfamilienhäusern sind stark variabel. Im „Fächerkonzept“ wurde für das freistehende Einfamilienhaus eine Länge und Breite von 10 x 10 Metern und 2 Vollgeschossen (plus Dachgeschoss) angenommen (Wohnfläche: bis zu 230 m²). Die Grundstücksgrößen variieren in der Regel von 400 m² bis 600 m². Aufgrund der sich nach außen öffnenden Fächerstrukturen können die am Rande des Plangebietes gelegenen Grundstücke im Einzelfall eine Größe von bis zu 850 m² aufweisen.

Doppelhaushälften

Für eine Doppelhaushälfte wird im Entwurf eine Länge und Breite von 8 x 10 Metern angenommen. Bei einer 2- bis 2 ½-geschossigen Bebauung ergibt sich hieraus eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. bis zu 180 m²; die Grundstücksgrößen variieren zwischen 260 m² und 330 m².

Einzelhandelsmarkt (Nahversorgung)

Die Nahversorgungseinrichtung ist als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf für das neu geplante Gebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² geplant. Entsprechend wurde für das Gebäude eine Grundfläche von ca. 1.200 m² konzipiert (45 x 27 Meter). Die Grundstücksgröße beträgt ca. 4.000 m².

Sonderwohnform

Für die 3- bis 3 ½-geschossige Sonderwohnform (z.B. Seniorenwohnen) ist ein Grundstück von ca. 3.400 m² vorgesehen. Hier können z.B. Seniorenwohnungen entstehen; alternativ sind hier auch ein größeres zusammenhängendes Mehrfamilienhaus oder mehrere einzelne Baukörper (ebenfalls als Mehrfamilienhäuser) denkbar.

5.2 Standortalternativen

Der primäre Zweck der Planung, die brach liegende Fläche des manroland-Areals in Mainhausen einer neuen Nutzung zuzuführen, lässt keine Standortalternativen zu. Die Chance einer

standortgerechten Konversion ist wegen der Stilllegung des Werks des ehemaligen Druckmaschinenherstellers manroland AG nur an diesem Standort gegeben.

Der Standort ist ferner prädestiniert für die angestrebte bauliche Nutzung. Die qualitativ hochwertigen Standortfaktoren, insbesondere die attraktive Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und zu wertvollen Frei- und Naherholungsbereichen, bilden beste Voraussetzungen für die Entwicklung des Areals zu einem Wohngebiet. Ferner kann die städtebaulich negativ wirkende Industriebranche am nördlichen Eingang zum Ortsteil Mainflingen beseitigt werden.

Das Plangebiet weist bereits eine starke anthropogene Prägung auf, sodass insgesamt die Auswirkungen auf die Umwelt vergleichsweise gering sind. Zusätzlich kann durch die Inanspruchnahme brachliegender Flächen vermieden werden, dass weitere neue Bauflächen ausgewiesen werden müssen. Die Planung entspricht somit den Ziel- und Grundsatzvorgaben der Regionalplanung und dem im BauGB niedergelegten Leitbild der flächensparenden Siedlungsentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB). Die Planung trägt somit dem Erfordernis einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderer Weise Rechnung.

6 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Überörtliche Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung

6.1.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Bei der Bebauungsplanung sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies impliziert eine fachliche und planungsrechtlich vertiefte Auseinandersetzung mit den für das Plangebiet geltenden Vorgaben des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010). Der RPS/RegFNP 2010 enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 HPLG als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

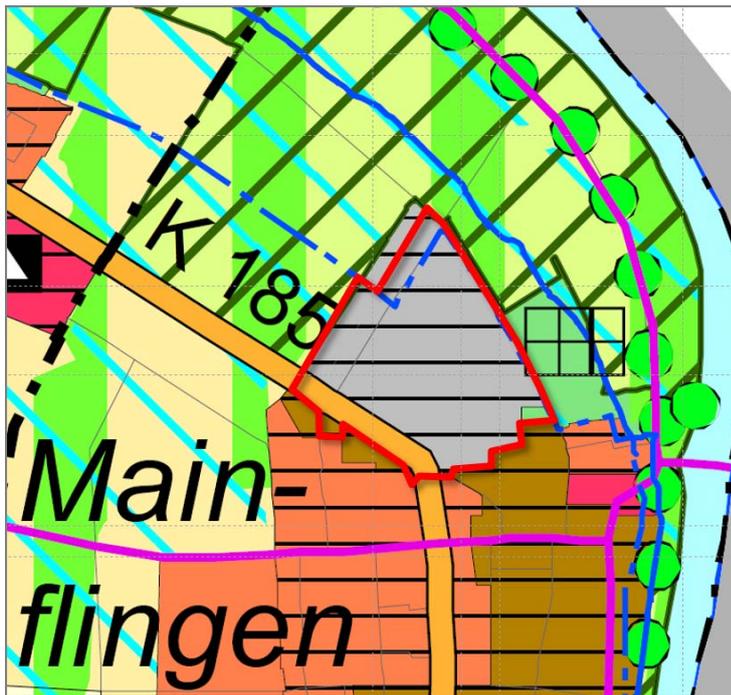


Abbildung 5: Auszug aktueller RPS/RegFNP 2010 mit Plangebiet

Plangraphik (ohne Maßstab): Regionalverband FrankfurtRheinMain / AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Dezember 2014

6.1.2 Zielabweichungsverfahren

Bereits im November 2014 wurde dem zuständigen Regierungspräsidium (RP) Darmstadt dargelegt, dass die kommunalen Ziele und Zwecke der Planung eines Wohngebietes nicht den Zielen und Grundsätzen des RPS/RegFNP 2010, insbesondere nicht der Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand“, entsprechen (s. Abbildung 5). In der Folge hat die Gemeinde Mainhausen beim RP Darmstadt beantragt, ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen (Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.03.2015), damit ihre Bauleitplanung den Zielen und Erfordernissen der überörtlichen Planung entspricht und den gesetzlichen Anforderungen nach den Bestimmungen des ROG und des BauGB entsprochen wird.

Der Antrag auf Zielabweichung wurde im Januar 2015 eingereicht, die Einleitung des Verfahrens wurde in der Sitzung der Regionalversammlung (RV) Südhessen am 27.02.2015 bekannt gegeben. Die Regionalversammlung Südhessen hat am 24.04.2015 die Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugunsten der Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen manroland-Areal beschlossen. Mit dem Schreiben des RP Darmstadt vom 05.05.2015 wurde der Gemeinde die Abweichungsentscheidung mit dazugehöriger Begründung bekannt gegeben.

Nach der Entscheidung der RV Südhessen wird für das Plangebiet die Abweichung von den folgenden Zielen des RPS/RegFNP 2010 zugelassen:

1. Ziel Z3.4.1-3, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn- und gemischten Bauflächen innerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden hat,
2. Ziel Z3.4.2-5, wonach in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie- und Gewerbe die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang vor anderen Raumnutzungsansprüchen hat,

3. Ziel Z3.4.2-5, wonach im ländlichen Siedlungstyp bezogen auf das Bruttowohnbauland 25 bis 40 Wohneinheiten je ha einzuhalten sind. Dies beinhaltet auch die Möglichkeit einer Über- bzw. Unterschreitung der regionalplanerischen Dichtevorgaben (vgl. Kapitel 6.1.4).

6.1.3 RegFNP-Änderungsverfahren

Die im RegFNP enthaltene Darstellung für das Plangebiet in Form einer Siedlungsfläche (Gewerbliche Baufläche, Bestand, s. Abbildung 5) entspricht nicht der kommunalen Planungsabsicht (Entwicklung eines Wohngebietes). Die Durchführung eines RegFNP-Änderungsverfahrens wurde daher beim zuständigen Regionalverband Frankfurt RheinMain (RV FRM) beantragt (Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.03.2015, Antragschreiben der Gemeinde vom 16.03.2015). Die Durchführung des Änderungsverfahrens obliegt dem Regionalverband. Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt regelmäßig nach dem Beschluss zur Zielabweichung. Der Einleitungsbeschluss wurde am 01.07.2015 durch die Verbandskammer gefasst. Im Juli/August 2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 14.10.2015 hat die Verbandskammer des RV FRM die öffentliche Auslegung zur 1. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Mainflingen, Gebiet: Ehemaliges manroland-Areal, beschlossen. Es ist vorgesehen, dass im November 2015 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Der Entwurf zur 1. Änderung des RPS/RegFNP 2010 sieht eine Änderung der Darstellung „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ vor, damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann (§ 8 Abs. 2 BauGB).

6.1.4 Darstellung des Umgangs mit den überörtlichen Vorgaben im Einzelnen

Plangraphische Ziele und Grundsätze

Im RPS/RegFNP 2010 sind für das Plangebiet als regionalplanerische Festlegungen insbesondere ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand“ bzw. eine Siedlungsfläche (gewerbliche Baufläche, Bestand) ausgewiesen, ferner ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz, eine Grünfläche, eine Fläche für den Straßenverkehr (Klein-Welzheimer Straße) sowie eine gemischte Baufläche (s. Abbildung 5).

In der südlichen Umgebung des Plangebietes sind im RPS/RegFNP 2010 gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen ausgewiesen. Nördlich des Plangebietes befinden sich Festlegungen zum Freiraum- und Naturschutz, insbesondere ein Vorranggebiet Regionaler Grünzug, ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft, eine ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, ein Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, eine Grünfläche „Wohnungsferne Gärten“ und ein Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

Die kommunalen Ziele und Zwecke der Planung eines Wohngebietes entsprechen nicht den Zielen und Grundsätzen des RPS/RegFNP 2010, insbesondere nicht der Ausweisung eines „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Bestand“. Ein entsprechender Antrag auf Zielabweichung wurde gestellt; mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 24.04.2015 wurde u.a. die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z3.4.2-5 zugelassen (s. 6.1.2).

Ziele und Grundsätze zur Raum- und Siedlungsstruktur

Die Entwicklung des ehemaligen manroland-Areals, also einer bereits zu Siedlungszwecken genutzten Fläche, steht im Einklang mit wesentlichen Grundsätzen der Raum- und Siedlungsstruktur, die im Sinne einer nachhaltigen Regionalentwicklung gestaltet werden soll (Grundsatz G 3.4-2): Der Zersiedelung der Landschaft wird vorgebeugt (G3.4-2) und dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen (G3.4-4). Die kommunale Bauleitplanung entspricht dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4-7, wonach vor der Ausweisung neuer Flächen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen (einschließlich Konversionsflächen) wiederverwendet werden sollen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenausweisungen.

Die Planung steht auch nicht der regionalplanerischen Ausweisung als Kleinzentrum entgegen, da sich bei der Ausweisung von Wohnsiedlungsflächen Kleinzentren grundsätzlich an der Eigenentwicklung orientieren sollen (G3.2.3-7). Dies ist mit Entwicklung der rund 8 ha großen Fläche in Mainflingen der Fall:

Ziel der Gemeinde Mainhausen ist es, den attraktiven Wohnstandort Mainhausen im Verdichtungsraum Rhein-Main zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. In der Gemeinde Mainhausen besteht ein Bedarf an Wohnbauflächen: Im RPS/RegFNP 2010 ist der künftige Bedarf an Wohnbauflächen bis 2020 mit insgesamt 16 ha angegeben. Davon ist rund die Hälfte für eine Fläche westlich von Mainflingen ausgewiesen. Die kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten für diese Fläche werden jedoch bis zum Jahre 2020 nicht weiter verfolgt. Damit wird sichergestellt, dass mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-Areals (ca. 8 ha) die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Gesamtfläche für das Gemeindegebiet (16 ha) bis 2020 nicht überschritten wird.

Darüber hinaus wurden der Gemeinde Mainhausen 2013 im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse für das manroland-Areal von der Trimag GbR eine verstärkte Wohnraumnachfrage und für das Areal gute Entwicklungsmöglichkeiten attestiert; dies liegt u. a. an der aktuell günstigen Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet, der vorhandenen relativ hohen Kaufkraft, der Nachfragesituation nach geeigneten Immobilien und den qualitativ hochwertigen Standortfaktoren des Areals für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Nachweis der künftigen gewerblichen Entwicklung in der Gemeinde

Eine künftige anderweitige Nutzung des Areals – etwa eine gewerbliche Nutzung – scheidet aufgrund der Lage (direkte Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten und zu wertvollen Frei- und Naherholungsbereichen) und aufgrund möglicher Immissionsbelastungen für die Umgebung aus. Stattdessen liegt der planerische Schwerpunkt der Gemeinde in der Entwicklung von Wohnbauflächen: Hierfür spricht zum einen der der Gemeinde bis 2020 regionalplanerisch zugewiesene Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 16 ha, der deutlich höher als der Gewerbeflächenbedarf (3 ha) ausfällt. Zum anderen liegt – nach Einschätzung der Gemeinde sowie des mit der Entwicklung des Areals befassten Immobilienunternehmens aurelis Real Estate GmbH & Co. KG – ein höheres Nachfrage- und Vermarktungspotential im Bereich der Baulandentwicklung zu Wohnzwecken als in der Gewerbeentwicklung. Damit erscheint eine zügige und städtebaulich angemessene Entwicklung des seit rund 5 Jahren brach liegenden ehemaligen manroland-Areals zu einem Wohngebiet zielführend.

Gleichwohl ist eine künftige und dem Gewerbeflächenbedarf der Gemeinde entsprechende Gewerbeflächenentwicklung durch die Planung bis zum Jahr 2020 nicht gefährdet. Insbesondere die in ausreichender Größe vorhandenen Potentialflächen am südöstlichen Rand des Ortsteils Zellhausen bieten sich hierfür an (s. hierzu Abbildung 6).

Sie sind derzeit Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und Bestandteil laufender Bebauungsplanverfahren:

▪ **Fläche 1:**

Entwurf des Bebauungsplanes MZ-Z7 3. Änderung (Lage: Ortsteil Zellhausen zwischen Nord-West-Ring-Straße, Ostring, Bensbruchstraße); Größe des Geltungsbereiches: ca. 6,8 ha; Inhalt der Planung: Nachverdichtung durch Erweiterung der Baugrenzen und teilweise Erhöhung der Geschossigkeit.

▪ **Fläche 2:**

Entwurf des Bebauungsplanes MZ-Z7 4. Änderung (Lage Ortsteil Zellhausen, Ostring Hausnummer 21 u. 23); Größe des Geltungsbereiches: ca. 1,3 ha; Inhalt der Planung: Nachverdichtung durch Erhöhung der Grundstücksausnutzung und Änderung Gewerbegebiet in Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO.

▪ **Fläche 3:**

Entwurf des Bebauungsplanes MZ-Z7 2. Änderung und Erweiterung (Lage: Ortsteil Zellhausen, südlicher Bereich des derzeitigen Gewerbe- und Industriegebietes MZ-Z7); Inhalt der Planung: Überplanung des bisherigen Bebauungsplanes mit der Möglichkeit zur Nachverdichtung (ca. 2,5 ha) zuzüglich erstmaliger Erschließung des südlich angrenzenden Areals als Gewerbegebiet (ca. 3,3 ha).

Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen soll Nachverdichtungspotentialen am Standort sowie Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden. Dies schließt die der Gemeinde Mainhausen zur Verfügung stehende bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung in der gemäß den Vorgaben der Regionalplanung vorgegebenen Größenordnung in Höhe von ca. 3 ha mit ein.

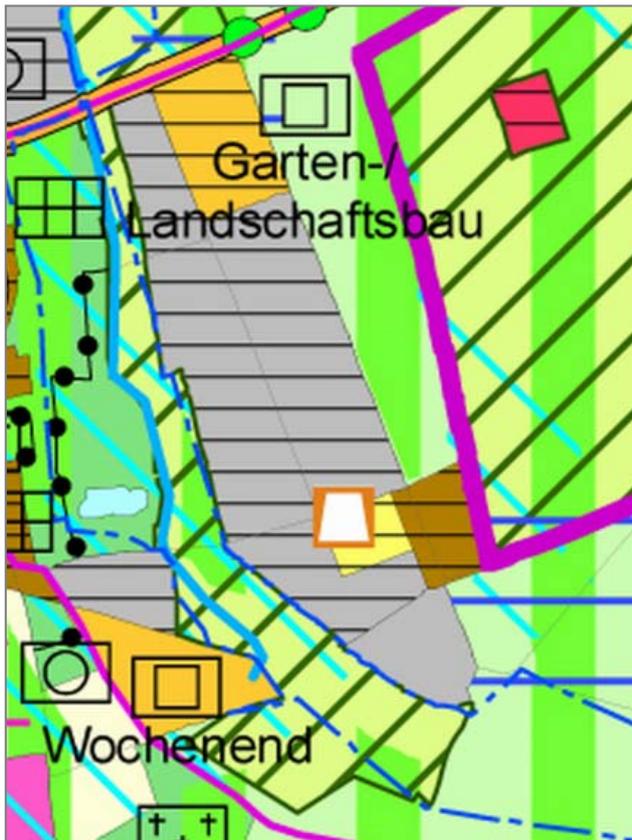


Abbildung 6: Auszug RegFNP mit geplanter Gewerbegebietsfläche im OT Zellhausen

Plangraphik (ohne Maßstab): Regionalverband FrankfurtRheinMain / AS&P - Albert Speer & Partner GmbH, Februar 2015.

Auch im Ortsteil Mainflingen besteht ein Nachverdichtungspotential innerhalb der gewerblichen Strukturen südlich der Zellhäuser Straße. Insbesondere wird auf folgenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan hingewiesen:

- Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung (Lage: Ortsteil Mainflingen, Dieselstraße), rechtsverbindlicher Bebauungsplan zur Schaffung von Baurecht; Inhalt der Planung: Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; ehemalige Friedhofserweiterungsfläche, die aufgrund vermehrter Urnenbestattungen dauerhaft nicht benötigt wird; Größe des Geltungsbereiches: ca. 3.900 m².

Mit den dargestellten Erweiterungs- und Nachverdichtungspotentialen ist, unter Berücksichtigung der planerischen Schwerpunktsetzung in der Gemeinde, die künftige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde nicht gefährdet. Die kommunale Bebauungsplanung steht im Einklang mit dem Grundsatz, dass dem Bedarf aus der Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung und der gewerblichen Betriebe Rechnung zu tragen sei (G3.4-5).

Regionalplanerische Dichtevorgaben

Das regionalplanerische Ziel Z3.4.1-9 sieht vor, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Das Ziel der Planung besteht darin, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Strukturen ein attraktives, an den Siedlungscharakter angepasstes Neubaugebiet zu entwickeln. Entsprechend wurden in einem ersten Schritt im städtebaulichen Konzept („Fächerkonzept“) **284 Wohneinheiten (WE)** dargestellt (s. Abbildung 7); dies entspricht rund 35 WE/ha.

Maßgeblich für die Ermittlung der Wohneinheiten ist die dem „Fächerkonzept“ zugrunde gelegten Gebäudetypologien. Es handelt sich hierbei um

- 2- bis 2 ½-geschossige Einfamilienhäuser in unterschiedlicher Ausgestaltung (freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) mit i.d.R. 1 WE,
- 2- bis 2 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit i.d.R. 8 WE bei einer Erschließungsorganisation des Gebäudes im 3-Spännerprinzip (3 WE pro Etage im Vollgeschoss und 2 WE im Dachgeschoss),
- 3- bis 3 ½-geschossige Mehrfamilienhäuser mit i.d.R. 11 WE bei einer Erschließungsorganisation des Gebäudes im 3-Spännerprinzip (3 WE pro Etage im Vollgeschoss und 2 WE im Dachgeschoss),
- eine 3- bis 3 ½-geschossige Sonderwohnform (z.B. in Form einer Einrichtung für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen) mit rund 40 WE.

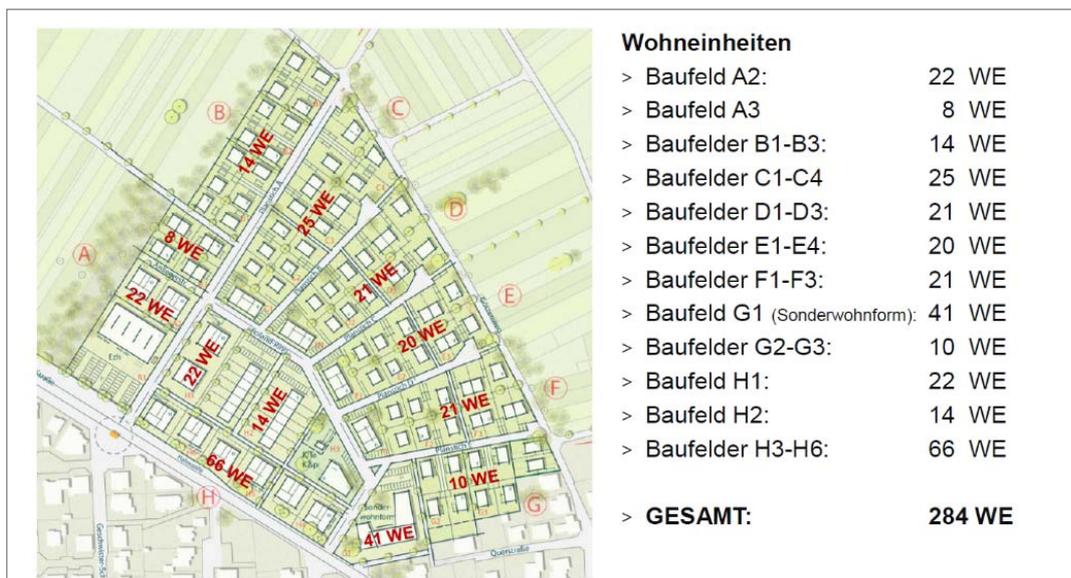


Abbildung 7: Wohnheiten im „Fächerkonzept“ (Stand: Dezember 2014)

Quelle: AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, 15.12.2014.

Mit der Planung soll sowohl dem regionalplanerischen Grundsatz G3.4.4-6, wonach eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben ist, als auch der Tatsache, dass die Gemeinde Mainhausen zum Verdichtungsraum Rhein-

Main gehört (s. hierzu Abb. 4, S. 16 im allgemeinen Textteil des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. Abb. 3, S. 15 im Textteil des Regionalplans Südhessen und S. 160 im Gemeindeteil des RegFNP), Rechnung getragen werden. Das „Fächerkonzept“ orientiert sich damit am unteren Schwellenwert der Dichtevorgabe, der für den Raumtyp „in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung“ anzusetzen ist (mindestens 35 WE je ha Bruttowohnbauland).

Nach der Einschätzung des RP Darmstadt ist die Gemeinde Mainhausen dem ländlichen Siedlungstyp zuzuordnen (vgl. Begründung zur Entscheidung der RV Südhessen), sodass bei der gemeindlichen Bauleitplanung eine Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland zu beachten ist.

Für das ca. 8,1 ha große Plangebiet, das dem Bruttowohnbauland gleich gesetzt werden kann,² bewegt sich die Zahl der zu realisierenden Wohneinheiten (WE) demnach zwischen mindestens 203 WE und höchstens 324 WE. Die Planung von 284 WE gemäß „Fächerkonzept“ bewegt sich daher im mittleren Bereich des regionalplanerisch vorgegebenen „Dichtekorridors“ für den ländlichen Siedlungstyp und korrespondiert mit dem Ziel Z3.4.1-9.

Mit dem Beschluss der RV Südhessen vom 24.04.2015 wurde die Abweichung von Ziel Z3.4.1-9 für den ländlichen Siedlungstyp (25 bis 40 WE je ha) zugelassen.

Der Bebauungsplan orientiert sich an der planerischen Zielsetzung des „Fächerkonzeptes“. Gleichwohl bieten die Festsetzungen des Bebauungsplans im Sinne einer Angebotsplanung einen angemessenen planerischen Gestaltungsspielraum, mit Hilfe dessen eine flexible und damit zügige Entwicklung des Areals ermöglicht wird: Je nach Ausnutzung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der tatsächlichen späteren Bebauung können sowohl mehr als auch weniger als 284 Wohneinheiten entstehen. So könnten beispielsweise die gemäß „Fächerkonzept“ konzipierten 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser im 3-Spännerprinzip auch im 4-Spännerprinzip mit kleineren Wohnungen geplant werden, womit eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten verbunden wäre. Eine niedrigere WE-Anzahl könnte sich beispielsweise ergeben, wenn auf einzelnen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser eine Reihenhausbebauung realisiert wird. Unter marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die zukünftige städtebauliche Dichte sich am festgesetzten Maß der baulichen Nutzung orientieren wird.

Eine überschlägige konzeptionelle Analyse des „Fächerkonzeptes“ im Hinblick auf Verdichtungsoptionen hat ergeben, dass im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bis zu 405 Wohneinheiten in städtebaulich verträglicher Weise organisiert werden könnten.³ Dabei handelt es sich um den „Planungsfall einer Maximalverdichtung“, der auch Gegenstand der fachgutachterlichen Betrachtungen im Hinblick auf die verkehrstechnischen und schallschutztechnischen Belange ist.

Freiraumsicherung und -entwicklung

Die Planung erfolgt unter Beachtung und Berücksichtigung wesentlicher Ziele und Grundsätze der Freiraumsicherung und -entwicklung, da sie sich im Wesentlichen innerhalb einer bislang gewerblich genutzten Fläche vollzieht. Dadurch wird der in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche Freiraum mit seinen ökologischen, ökonomischen und sozialen Funktionen für eine

² Gemäß einschlägiger Kommentierung und Recherche setzt sich das Bruttowohnbauland aus dem Nettobauland und den Flächen für Erschließung, Parken und Gemeinbedarfsflächen zusammen.

³ Die Ermittlung von 405 Wohneinheiten entspricht im Übrigen der regionalplanerisch vorgegebenen oberen Dichtegrenze für den Raumtyp „in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung“ (35-50 WE/ha).

nachhaltige Raumentwicklung gesichert (G4.1-1) bzw. mit den Funktionen des Siedlungsbereichs (hier im Sinne eines künftigen Wohngebietes) verknüpft (G4.1-3). Flächen des Naturraums „Untermainebene“ werden durch die Planung ebenso wenig in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt (s. G4.2-1 ff.) wie die Funktionen des in Nachbarschaft des Plangebietes befindlichen Vorranggebietes Regionaler Grünzug (Z4.3-2) und des Vorranggebietes für Natur und Landschaft (Z4.5-3).

Eine Inanspruchnahme von im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen natur- und freiraumbezogenen Flächen im unmittelbar angrenzenden, nördlichen/westlichen Nahbereich des Plangebietes (insbesondere eines Vorranggebietes Regionaler Grünzug und eines Vorranggebietes für Natur und Landschaft, womit weitere Ziele und Grundsätze betroffen wären) wird ausgeschlossen. Die Gemeinde ist von ihrer ursprünglichen Planung im November/Dezember 2014, nämlich der Inanspruchnahme des Flurstücks 212/1 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kreis Offenbach“ zu baulichen Zwecken, abgerückt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde entsprechend verkleinert.

Die Planung beschränkt sich somit im Wesentlichen auf das bisherige manroland-Betriebsgelände einschließlich einer 7.640 m² großen Fläche am westlichen/nördlichen Plangebietsrand, die mit Gehölz bestanden ist. Der Umgang mit diesem Gehölzbestand ist Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und wird in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Nach der fachgutachterlichen Prüfung ist der Biotopstruktur in diesem Bereich keine besondere Wertigkeit (brombeerdominierte Gehölzbrache) zuzuordnen; auf Kap. 7.4 des Umweltberichtes wird verwiesen.

Der Sachverhalt wurde im gemeindlichen Antrag für das Zielabweichungsverfahren ausführlich beschrieben und im Schreiben des RP Darmstadt vom 05.05.2015 über die Abweichungsentscheidung, siehe dort S. 11, bestätigt.

Mit der im Rahmen der Bebauungsplanung in Anspruch genommenen ca. 800 m² großen Grünfläche im südöstlichen Plangebietsbereich, die als solche im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesen ist, verbinden sich keine grundlegenden Funktionsbeeinträchtigungen für die Freiraumsicherung und -entwicklung. Die fachliche Prüfung und Bewertung sonstiger natur- und freiraumbezogenen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches, insbesondere der Umgang mit dem im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestand, ist Gegenstand der Umweltprüfung zum Bebauungsplan.

6.1.5 Fazit zum Umgang mit den überörtlichen Vorgaben

Auf Grundlage des zwischenzeitlich erfolgten Abschlusses des Zielabweichungsverfahrens durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 24.04.2015 kann die Gemeinde an ihrem grundsätzlichen Planungsziel, der Entwicklung eines Wohngebietes auf dem ehemaligen manroland-Areal, festhalten und dieses im Rahmen ihrer Bauleitplanung konkretisieren.

Das RegFNP-Änderungsverfahren wird parallel zur Bebauungsplanung durchgeführt, damit den Anforderungen des Entwicklungsgebotes im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird. Am 14.10.2015 hat die Verbandskammer des RV FRM die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Änderung des RPS/RegFNP 2010 beschlossen. Es ist vorgesehen, dass im November 2015 die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird.

Mit der zulässigen Abweichung der für die Bebauungsplanung maßgeblichen Ziele der Regionalplanung und der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans stehen überörtliche

Vorgaben der Regional- und Flächennutzungsplanung der kommunalen Bebauungsplanung nicht entgegen.

6.2 Kommunale Satzungen

6.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für einen ca. 2 ha großen Teilbereich im Südosten des Plangebietes existiert die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 (Datum der Rechtskraft 26.03.1965). Als Nutzungsart ist ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Es ist nach umfangreichen Recherchen davon auszugehen, dass keine weiteren Bebauungspläne für das Plangebiet existieren.

Für die sonstigen nördlich bzw. nordöstlich/nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen existieren keine Bebauungspläne; diese Flächen sind planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Für die unmittelbar angrenzenden, nordöstlich des Götzenweges befindlichen Flächen gilt der Bebauungsplan Nr. MZ-M7 „Kleingartengebiet“ (Datum der Rechtskraft: 26.01.2001), in dem private Grünflächen (Garten) sowie ferner eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Obstwiese) sowie eine öffentliche Grünfläche (Wiese) bzw. ein Hochwasserrückhaltebecken festgesetzt sind.

Für die Flächen südöstlich des Plangebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Distelgewann, Im Glockenzehnten, Steinäcker“ (Datum der Rechtskraft: 10.12.1982) Allgemeine Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) fest. Eine ca. 636 m² große, diesem Bebauungsplan zugehörige Teilfläche (Bereich der Wendeanlage der Geschwister-Scholl-Straße) wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ überplant.

Südlich des Plangebietes gilt des Weiteren der Bebauungsplan „Spielplatz Schillerstraße“ (Datum der Rechtskraft: 28.11.2013). Es wird hier ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Der Bebauungsplan liegt innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplan Nr. 6 „Distelgewann, Im Glockenzehnten, Steinäcker“ und ersetzt für seinen Teilbereich die dort enthaltenen Festsetzungen.

Südöstlich an den Bebauungsplan Nr. 6 „Distelgewann, Im Glockenzehnten, Steinäcker“ schließt der Bebauungsplan Nr. 1 „Beiderseits der Brüder-Grimm-Str. von der Klein-Welzheimer-Str. bis zur Martinsstr.“ (Datum der Rechtskraft: 23.09.1964) an, in dem überwiegend ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt ist und der seinerseits vom Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Gelände“ geringfügig überlappt wird. Für diesen Überlappungsbereich ist im Bebauungsplan Nr. 1 eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die sonstigen, in südlicher Nachbarschaft des Plangebietes gelegenen Teilbereiche (Bebauungsstrukturen Ortsteil Mainflingen) existieren keine Bebauungspläne. Planungsrechtlich ist die dort vorhandene Bebauung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB zu beurteilen. Die Hauptnutzung ist Wohnen.

6.2.2 Stellplatz- und Ablösesatzung

In der Gemeinde Mainhausen gilt die Stellplatz- und Ablösesatzung (Satzung der Gemeinde über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze für Fahrräder und die Ablösung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge) vom 01.06.1995. In der Satzung wird bestimmt, dass bauliche und sonstige Anlagen, bei denen ein

Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist, nur errichtet werden dürfen, wenn Stellplätze oder Garagen und Abstellplätze in ausreichender Zahl und Größe sowie in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden. Die Satzung enthält Vorgaben für die Gestaltung und Größe der Stellplätze sowie deren Anzahl. Demnach sind für

- Einfamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohnung,
- Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohnung,
- Verbrauchermärkte ab 700 m² 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche, und für
- Kindergärten/Kindertagesstätten 1 Stellplatz je 25 Kinder

zu errichten.

Für Verbrauchermärkte wird im Bebauungsplan eine abweichende Regelung getroffen, wonach eine verringerte Zahl der Stellplätze von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche herzustellen ist. Es wird auf die Ausführungen in Kap. 9.1.4 verwiesen.

6.3 Sonstige informelle Planungen

6.3.1 Konzeptskizze und Bebauungsplan-Vorentwurf 2011

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Areals im März 2010 im Zuge der Insolvenz des dort ansässigen Druckmaschinenherstellers manroland AG wurden im Anschluss in den Jahren 2010 und 2011 erste planerische Schritte für eine Nachnutzung des Areals eingeleitet. Die Konzeptskizze und der dazugehörige Bebauungsplan-Vorentwurf von September 2011 sehen eine Entwicklung des Plangebietes zu Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen vor: Ausgehend von zwei Anbindungspunkten an der Klein-Welzheimer Straße umschließt eine erste Ringstraße ein ca. 1,6 ha großes zentrales Areal, das als Gewerbegebiet entwickelt werden soll. Jenseits dieser Ringstraße sind Mischgebiete vorgesehen. Die nördlich anschließenden Wohngebiete werden über eine zweite Ringstraße sowie weitere untergeordnete Verkehrsflächen erschlossen.

Diese Entwicklungsabsicht mit der vorgesehenen Nutzungsmischung wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

6.3.2 Städtebauliches Konzept („Fächerkonzept“)

Nachdem das Areal den Eigentümer gewechselt hatte, wurde für das Plangebiet im Zeitraum von August 2014 bis Dezember 2014 mit einer neuen planerischen Zielrichtung (Wohnbaugewerbegebiet) ein städtebauliches Konzept („Fächerkonzept“) durch das Büro AS&P - Albert Speer & Partner GmbH erarbeitet. Das „Fächerkonzept“ war Grundlage für den Vorentwurf und den Entwurf des Bebauungsplans. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.1 verwiesen.

7 Ermittlung und Bewertung der abwägungsrelevanten Belange

7.1 Abwägungsgebot

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um die vielfältigen von der Planung berührten Belange zu berücksichtigen, zu bewerten und auszugleichen. Zur

Sammlung des sogenannten Abwägungsmaterials dienen die nachfolgend aufgeführten und § 1 Abs. 6 BauGB entnommenen Belange, die für die vorliegende Planungsaufgabe relevant sind.

7.2 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Schallschutz

Zur Berücksichtigung der schallschutztechnischen Belange im Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Ehemaliges manroland-Areal‘, Gemeinde Mainhausen – OT Mainflingen“ durch das Büro FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, erstellt. Fachgutachterlicher Untersuchungsgegenstand ist insbesondere die Analyse und Bewertung der Verkehrslärm- und Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet sowie die direkten und indirekten Auswirkungen der Planungen auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets durch die zu erwartenden planbedingten Zusatzverkehre auf bestehenden Straßen.

Ergebnis der Untersuchung ist, dass Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich werden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Teilgebiete im Bebauungsplan festgesetzt werden.

7.2.1 Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet

Im Hinblick auf die Verkehrslärmeinwirkungen im Plangebiet werden zwei Untersuchungsfälle betrachtet: Zum einen werden die prognostizierten Verkehrsmengen bei einer Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes („Fächerkonzept“ mit insgesamt 284 Wohneinheiten, Untersuchungsfall 1), zum anderen wird eine Maximalvariante, bei der das prognostizierte Verkehrsaufkommen von 405 Wohneinheiten berechnet ist (Untersuchungsfall 2), als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Es werden hierfür Immissionsberechnungen bei freier Schallausbreitung und bei Umsetzung der geplanten Bebauung gemäß „Fächerkonzept“, jeweils für den Tag- und Nachtzeitraum, durchgeführt. Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, Kap. 2.2 und 2.3, zu entnehmen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass in den geplanten Reinen Wohngebieten der maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für den Tages- und Nachtzeitraum sowohl bei freier Schallausbreitung als auch bei einer Bebauung gemäß „Fächerkonzept“ in beiden Untersuchungsfällen eingehalten wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden teilweise jedoch Überschreitungen, insbesondere im Untersuchungsfall 2, festgestellt. Hierzu heißt es in Kap. 2.3 der schalltechnischen Untersuchung:

„Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet unter Berücksichtigung der ‚maximal zu erwartenden Verkehrsmengen‘ werden bis zu einem Abstand zur Klein-Welzheimer Straße von rund 50 m am Tag und in der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht überschritten. (...)“

Bei einer Bebauung entsprechend der vorliegenden Entwurfsplanung werden am Tag an den der Klein-Welzheimer Straße zugewandten Fassaden der geplanten Bebauung der ersten Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 61,8 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten am Tag von 55 dB(A) wird um bis zu 6,8 dB(A) überschritten. An den

straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude sowie an den Gebäuden in den hinteren Baureihen wird der Orientierungswert eingehalten. (...)

Im Nachtzeitraum werden an den der Klein-Welzheimer Straße zugewandten Fassaden der geplanten Gebäude der ersten Baureihe im Allgemeinen Wohngebiet Verkehrslärmbeurteilungspegel von bis zu 52,7 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Allgemeinen Wohngebieten in der Nacht von 45 dB(A) wird um bis zu 7,7 dB(A) überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden dieser Gebäude sowie an den Fassaden der hinteren Baureihen wird der Orientierungswert eingehalten. (...)

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zugrunde zu legenden Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen der Allgemeinen Wohngebiete um bis zu 8 dB(A) deutlich überschritten werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Betrachtung der Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung (Kap. 7.2.2) die berechneten Emissionspegel in den zugrunde gelegten Untersuchungsfällen 1 und 2 bei maximal 2 dB(A) über den Werten des Prognose-Nullfalls (Planungsfall, der sich ohne die vorliegende Planung aus der derzeitigen Nutzung des Plangebietes (Gewerbebebrache) ergeben würde), liegen (s. schalltechnische Untersuchung, Kap. 4.1).

Im Hinblick auf die Nutzung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) wird angeführt, dass jedes der geplanten Gebäude in der ersten Baureihe im geplanten Allgemeinen Wohngebiet über mindestens eine lärmabgewandte Fassade verfügt, an denen der Orientierungswert eingehalten wird. Entsprechend wird an diesen lärmabgewandten Fassaden die Anordnung von Außenwohnbereichen (Terrassen, Balkone etc.) empfohlen.

Prioritäre Möglichkeiten zur Konfliktbewältigung

Daher werden in Orientierung an das in der Verkehrslärmschutzverordnung geregelte vierstufige System des Verkehrslärmschutzes folgende Möglichkeiten zur Konfliktlösung untersucht:

- Ausweisung alternativer Baugebietstypen mit geringerer Störanfälligkeit
- Differenzierte Festsetzungen zulässiger Nutzungsarten in einzelnen Baugebieten
- Festsetzungen zur städtebaulichen Kubatur und Bauform von Gebäuden
- Konzeptionelle Möglichkeiten zur Reduzierung einwirkenden Verkehrslärms
- Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen

Im Hinblick auf den bei der Planung zu berücksichtigenden Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden, ist zu prüfen, ob für das Areal des ehemaligen manroland-Geländes grundsätzlich auch andere „robuste“ Baugebiets-typen im Sinne der BauNVO mit einer geringeren Störanfälligkeit für schützenswerte Nutzungen im Hinblick auf einwirkenden Verkehrslärm als Alternativen in Frage kommen (z.B. Mischgebiete (MI), Gewerbegebiete (GE), Industriegebiet (GI)).

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans, das ehemalige manroland-Areal zu einem neuen hochwertigen Wohnquartier auf der Grundlage des „Fächerkonzeptes“ zu entwickeln, scheidet die Festsetzung von Gewerbe- oder Industriegebieten GI von vornherein aus. In diesen Gebietstypen ist eine allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen. Auch die Festsetzung eines Mischgebietes MI erscheint nicht zielführend, da der Gebietscharakter des Mischgebietes entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung gemäß

§ 6 Abs. 1 BauNVO gleichermaßen dem Wohnen wie auch der Unterbringung von (nicht wesentlich störenden) Gewerbebetrieben dient. Mischgebiete können neben Wohngebäuden auch von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben oder sonstigen Gewerbebetrieben maßgeblich geprägt sein.

Davon unbenommen ist davon auszugehen, dass sich bei der Ausweisung der genannten Baugebietstypen ein nicht unerhebliches Potential an Immissionskonflikten im Hinblick auf die vorhandenen Wohnstrukturen in der Umgebung ergeben würde.

Das Ziel der Planung besteht darin, in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Strukturen ein attraktives, an den Siedlungscharakter angepasstes Neubaugebiet zu entwickeln und dadurch den Wohnstandort Mainhausen im Verdichtungsraum Rhein Main zu stärken, weiterzuentwickeln und zukunftsfähig zu gestalten. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Gemeinde ist vorhanden (s. hierzu Kap. 6.1.4). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass angesichts der städtebaulichen Zielsetzung, für das ehemalige manroland-Areal keine anderen Baugebietstypen mit geringerer Störanfälligkeit für schützenswerte Nutzungen im Hinblick auf einwirkenden Verkehrslärm festgesetzt werden können und die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes an dieser Stelle städtebaulich geboten ist.

Dies bedingt auch, dass die Umsetzung einer weiteren planerischen Maßnahme im Bebauungsplan zur Reduzierung der Immissionsbelastung im Gebiet, nämlich die – im Sinne einer horizontalen Nutzungsgliederung auf Grundlage nach § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO – Zonierung bzw. Zuordnung von unterschiedlichen Nutzungsarten innerhalb der betroffenen, festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3) ebenfalls nicht zur Konfliktlösung beitragen kann. Hierbei müssten Wohngebäude in Teilen der Allgemeinen Wohngebiete ausgeschlossen werden, was wiederum – angesichts des nicht unerheblichen Flächenanteils – der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes widersprechen würde und insoweit unzulässig ist (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bei Festsetzungen, die lärmindernden Einfluss auf die städtebauliche Kubatur und Bauform von Gebäuden haben können, handelt es sich um Regelungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Im Hinblick auf eine zügige und erfolgreiche Entwicklung des Areals verfolgt die Gemeinde das Ziel, dem künftigen Bauherrn bei seiner weiteren Ausführungsplanung auf dem einzelnen Baugrundstück weitgehende Flexibilität zu ermöglichen. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen wird diesem Ziel in verträglicher Weise Rechnung getragen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Umsetzung des zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes und setzen einen städtebaulich angemessenen Rahmen: Sie ermöglichen ein breites Angebot an Bebauungsmöglichkeiten und schränken die Planungsfreiheit nur im städtebaulich erforderlichen Umfang ein. Weitere einschränkende Festsetzungen, zum Beispiel die Festsetzung einer zwingenden Höhe eines Baukörpers zum Schutz dahinterliegender Gebäude oder eines „Rücksprungs“ der Baugrenze zur Vergrößerung des Abstands des künftigen Gebäudes zur Lärmquelle, würden die Planungsflexibilität erheblich und unangemessen einschränken.

Im Hinblick auf mögliche konzeptionelle Maßnahmen zur Reduzierung einwirkenden Verkehrslärms ist zu konstatieren, dass lagebedingt die Anbindung des Plangebietes an die Klein-Welzheimer Straße die einzige Anbindungsmöglichkeit darstellt. Als Kreisstraße ist sie eine wichtige Verbindung zwischen Mainflingen und Klein-Welzheim/Seligenstadt. Größere Eingriffe in die vorhandene Straßen- und Siedlungsstruktur oder sonstige verkehrslenkende Maßnahmen sind aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Es besteht grundsätzlich die Möglich-

keit, die ab der Brüder-Grimm-Straße vorhandene 30er-Zone bis zum Ortseingang auszuweiten (Beschilderung nach Zeichen 274.1 bzw. 274.2 StVO). Dadurch ließen sich die berechneten Emissionspegel um bis zu 2,5 dB(A) reduzieren; dies würde sogar eine Verbesserung der Lärmverhältnisse im Vergleich zum Prognose-Nullfall bedeuten.

Als mögliche aktive Schallschutzmaßnahmen, die direkt an der Schallquelle zur Konfliktlösung eingesetzt werden können und somit zu einer Reduzierung von Immissionsbelastungen führen können, kommen Schallschutzwälle oder Schallschutzwände in Frage, konkret im Bereich der Klein-Welzheimer Straße an den betroffenen geplanten Wohngebieten.

Flächen größeren Umfangs, die für einen Schallschutzwall benötigt werden, stehen auf dem Areal nicht zur Verfügung: Die Möglichkeiten für eine Bebauung würden dadurch deutlich und unverhältnismäßig eingeschränkt werden. Eine Schallschutzwand erfordert eine wesentlich geringere Fläche, die daher ggf. an der Schallquelle zur Verfügung stehen könnte.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung einer Lärmschutzwand im Sinne aktiven Schallschutzes entlang der K 185 geprüft. Es wurden für zwei Untersuchungsfälle die Wirkung einer 2 m und einer 4 m hohen Lärmschutzwand entlang der K 185 in der ersten Baureihe des Allgemeinen Wohngebietes untersucht. Die detaillierten Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, dort Kap. 2.4.1, zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass gemäß den Berechnungen die schalltechnischen Wirkungen einer Lärmschutzwand sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Südwestfassaden künftiger Gebäude positiv auswirken. Eine lärmindernde Wirkung auf weitere Geschosse (2. Obergeschoss, ggf. ein weiteres Staffelgeschoss) können nicht attestiert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass freistehende Schallschutzwände üblicherweise bis maximal 4 m errichtet werden; größere Höhen sind technisch nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar.

Der Bau einer Lärmschutzwand wird daher aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt:

- Alle gemäß „Fächerkonzept“ geplanten Gebäude entlang der Klein-Welzheimer Straße verfügen über mindestens eine lärmarme Fassadenseite, sodass mit einer Grundrissorientierung schützenswerte Aufenthaltsräume in Wohnungen und Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone an lärmabgewandten Gebäudeteilen untergebracht werden können. Von den positiven Wirkungen einer Lärmschutzwand würden nur die unteren Geschosse künftiger Wohngebäude profitieren. In Kap. 2.4.1 der schalltechnischen Untersuchung wird festgestellt: „Auch unter Berücksichtigung einer Lärmschutzwand entlang der K 185 werden passive Schallschutzmaßnahmen für die von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Flächen erforderlich.“ Die Verhältnismäßigkeit von Kosten und Nutzen bei Bau einer Lärmschutzwand ist daher nicht gegeben.
- Eine mögliche, das Ortsbild und den Ortseingang Mainflingens verunstaltende Wirkung einer Lärmschutzwand kann nicht ausgeschlossen werden. Planerische Zielsetzung ist die Entwicklung eines attraktiven Wohngebietes. Den an der Klein-Welzheimer Straße gelegenen Baugebieten kommt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselrolle zu, bilden sie doch den städtebaulichen Auftakt für das neue Wohngebiet („Schauseite“).
- Eine Lärmschutzwand könnte eine städtebauliche Trennwirkung zwischen den vorhandenen Wohngebäuden südlich und den geplanten Gebäuden nördlich der Klein-Welzheimer Straße entfalten. Darüber hinaus könnte der Blick aus den geplanten Wohngebäuden auf eine südlich gelegene, nahe stehende Lärmschutzwand die Wohnqualität erheblich schmälern, insbesondere für die Bewohner in den künftigen Erdgeschossen. Von einer

Schallschutzwand können Reflexionen ausgehen, die zu (weiteren) Lärmerhöhungen auf der gegenüberliegenden Seite, südlich der Klein-Welzheimer Straße, führen können.

- Der Bau einer Lärmschutzwand würde die Erschließungsmöglichkeiten der Baugrundstücke, insbesondere im südöstlichen Teil, bedeutend einschränken.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Da, wie beschrieben, die vorgenannten planerischen Maßnahmen nur unzureichend zu einem hinreichenden Schutz von Wohnnutzungen führen bzw. die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bei gleichzeitig geringer Wirkung bedeuten würde, ist es in Anbetracht der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 erforderlich, dass mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen auf die festgestellte Lärmproblematik angemessen reagiert wird. Damit wird der fachgutachterlichen Empfehlung der schalltechnischen Untersuchung gefolgt.

In diesem Zusammenhang wird auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22.03.2007 verwiesen, in dem bestätigt wird, dass die Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG insbesondere in verdichteten Räumen auf Grenzen stößt: „So soll nach § 1a II Satz 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In dicht besiedelten Gebieten wie im Stadtgebiet ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete zu vermeiden. Gerade in diesen Gebieten kann jedoch ein berechtigtes Interesse bestehen, neue Baugebiete auszuweisen, um eine Abwanderung der Bevölkerung in ländliche Gebiete zu verhindern. Auch kann ein gewichtiges städtebauliches Interesse daran bestehen, einen vorhandenen Ortsteil zu erweitern und damit dessen Infrastruktur (ÖPNV, soziale Einrichtungen etc.) mit zu nutzen. [...] Wenn in derartigen Fällen das Einhalten größerer Abstände ausscheidet, ist durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen (vgl. hierzu auch § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) dafür zu sorgen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 22.03.2007 – 4 CN 2.06).

Im Bebauungsplan werden daher Flächen zum Schutz vor Außenlärm in Form von Lärmpegelbereichen (hier: LPB III und IV) festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 (Beuth-Verlag, Ausgabe 11/1989), einzuhalten. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die Schalldämm-Maße der DIN 4109 aufweisen.

Der Nachweis ist im Rahmen der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO zu erbringen. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragenen Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren. Dies lässt sich beispielsweise im Zuge der weiteren architektonischen Ausführungsplanung durch eine geschickte Grundrissorientierung bewerkstelligen, indem Aufenthaltsräume in Wohnungen in Bereichen von lärmabgewandten Fassadenbereichen untergebracht werden. Auch können Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Anordnung von Nebengebäuden, Ausgestaltung von Einfriedungen, ...) zu einer weiteren Verbesserung der Lärmsituation beitragen.

In der schalltechnischen Untersuchung werden folgende Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmeinwirkungen für Außenwohnbereiche empfohlen:

- Grundsätzlich wird die Anordnung von Außenwohnbereichen (z.B. Terrasse, Balkon etc.) an den der K 185 abgewandten Fassaden (Nordostfassaden) empfohlen.
- Sofern eine Anordnung von Außenwohnbereichen an von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffenen Fassaden (vor allem an den Südwestfassaden) vorgesehen oder erforderlich wird, wird empfohlen, diese durch zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen (z.B. geschlossene Loggien, Wintergärten etc.) vor den Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen.
- Darüber hinaus können bei der Bebauung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet entlang der Klein-Welzheimer Straße die Geräuschverhältnisse durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe (z.B. Anordnung von Nebengebäuden, Ausgestaltung von Einfriedungen, Grundrissorientierung) weiter verbessert werden.

Ein Festsetzungserfordernis ergibt sich daraus nicht, da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen der architektonischen Ausführungsplanung weitgehende Möglichkeiten einräumt, schützenswerte Außenwohnbereiche an lärmarmen Fassadenseite zu organisieren. Außerdem wird die für eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen anerkannte Obergrenze von 62 dB(A)⁴ gemäß den schalltechnischen Berechnungen für den überwiegenden Teil der geplanten Bebauung gemäß „Fächerkonzept“ weder an den der Straße zugewandten Südwestfassaden noch an den übrigen Fassadenseiten erreicht oder gar überschritten.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan nur geringfügig auf einer Fläche von rund 90 m² innerhalb der mit Lärmpegelbereich IV festgesetzten Flächen überlagern. In diesem Zusammenhang wird auch darauf hingewiesen, dass bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5 m, Raumtiefen ca. 4,5 m und Fensterflächenanteil bis 40%) das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht wird, wenn im Lärmpegelbereich III die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) aufweisen. Dies ist beispielsweise bei Einfachfenstern mit Isolierverglasung, die aus Gründen des Wärmeschutzes häufig eingebaut werden, in der Regel bereits gegeben.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zuge der Realisierung des Baugebietes in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger prüft, inwieweit verkehrsbehördliche Anordnungen, nämlich die Ausweisung einer „Tempo-30-Zone“ (Beschilderung nach Zeichen 274.1 bzw. 274.2 StVO) in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger möglich sind. Dies könnte zu weiteren Verbesserungen der Lärmsituation für die geplanten Gebäude im Plangebiet führen (s. Kap. 7.2.2, s. Abbildung 8).

Mit diesen Maßnahmen wird den Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für das Plangebiet ausreichend und in angemessener Weise begegnet. Trotz der in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Immissionsbelastungen werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen bewahrt.

⁴ s. hierzu: OVG Münster: Urteil vom 13.03.2008 - 7 D 34/07.NE, 7 D 34/07. Auszug aus der Urteilsbegründung zum Schutz der Außenwohnbereiche: „Während der Tagzeit ist ihre angemessene Nutzung nur gewährleistet, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“

7.2.2 Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse in der Umgebung

Die Auswirkungen der Planung auf die Verkehrslärmverhältnisse entlang bestehender Straßen werden in Anlehnung an die Kriterien der 16. BImSchV (§ 1 Abs. 2 16. BImSchV) zur wesentlichen Änderung von Straßen und Schienenwegen beurteilt. Demnach ist eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmbelastung als wesentlich zu beurteilen, wenn sich die Beurteilungspegel an den betroffenen Straßenabschnitten um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen des Zusatzverkehrs auf die Verkehrslärmverhältnisse (im Vergleich zur Prognose-Grundbelastung) werden wiederum die bereits in Kap. 7.2.1 erläuterten zwei Untersuchungsfälle 1 und 2 betrachtet. Mit der Prognose-Grundbelastung und damit als Beurteilungsgrundlage wird das Verkehrsaufkommen angenommen, das sich ohne die vorliegende Planung aus der derzeitigen Nutzung des Plangebietes (Gewerbebrache) ergeben würde. Es wird festgestellt, dass die berechneten Emissionspegel in den zugrunde gelegten Untersuchungsfällen 1 und 2 bei maximal 2 dB(A) über den Werten des Prognose-Nullfalls liegen. Die Ergebnisse sind der schalltechnischen Untersuchung, Kap. 4 zu entnehmen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass an bestehenden Gebäuden in der Umgebung des Plangebietes Anspruch auf Lärmsanierung besteht.

In der Umgebung des Geltungsbereichs können einige bestehende Gebäude aufgrund der Immissionsbelastung durch planbedingten, zusätzlichen Verkehrslärm Anspruch auf Lärmsanierung durch passive Schallschutzmaßnahmen haben. Relevante Auswirkungen durch den zu erwartenden Verkehr aufgrund der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets auf die Verkehrslärmverhältnisse an bestehenden Gebäuden außerhalb des Geltungsbereichs entlang der bestehenden Straßen sind bei den Gebäuden Klein-Welzheimer Straße Nr. 65 sowie Brüder-Grimm-Straße Nr. 102, 104, 106, 108, 110, 111 und 112 zu erwarten.

Für diese Gebäude besteht nach Maßgabe der Rechtsprechung Anspruch auf Lärmschutz in entsprechender Anwendung der 16. BImSchV. Art und Umfang der notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden auf Antrag bei der Gemeinde in einem nachgeordneten Verfahren überprüft.

Ein Anspruch auf Einrichtung passiver Schallschutzmaßnahmen besteht für die Anspruchsberechtigten der Gebäude Brüder-Grimm-Straße Nr. 102, 104, 106, 108, 110, 111 und 112 nicht, sofern Maßnahmen der Lärmvorsorge in Form einer Einrichtung einer bzw. Erweiterung der geschwindigkeitsbeschränkten Zone (Tempo 30) auf der Brüder-Grimm-Straße umgesetzt wird, aus der sich eine geringere Erhöhung des Beurteilungspegels in der Weise ergibt, dass die Kriterien der 16. BImSchV (§ 1 Abs. 2 16. BImSchV) nicht mehr erfüllt werden.

Die Verbesserung der Lärmsituation im Hinblick auf die Pegeldifferenzen bei der Ausweisung einer „Tempo-30-Zone“ (Beschilderung nach Zeichen 274.1 bzw. 274.2 StVO) ist in der Abbildung 8 dargestellt. Mit positiven Wirkungen sowohl auf die geplante wie auch die bestehende Bebauung südlich der Klein-Welzheimer Straße ist zu rechnen.

Bei der Ausweisung von „Tempo-30-Zonen“ handelt es sich um eine verkehrsbehördliche Anordnung, die nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist. Die Gemeinde prüft im Zuge der Realisierung des Baugebietes in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, inwieweit derartige verkehrsbehördliche Anordnungen möglich werden.



Abbildung 8: Pegeldifferenzen bei der Ausweisung einer Tempo-30-Zone

Plangraphik: FIRU Gfl, Kaiserlautern, Juni 2015 (unmaßstäbliche Darstellung).

Im benachbarten Ortsteil Klein-Welzheim hingegen ist nicht mit höheren Lärmemissionen zu rechnen, wie dies aus der ergänzenden Stellungnahme des Büros FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, vom 24.09.2015 hervorgeht; dort wird bezüglich der Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Untersuchungsfall 2 festgestellt: - „Durch das in der Maximalvariante zusätzlich zu erwartende Straßenverkehrsaufkommen werden sich die Verkehrslärmemissionspegel der Ketteler Straße und der Klein-Welzheimer Straße, Abschnitt 1 um weniger als 1 dB(A) erhöhen. Diese Verkehrslärmpegelerhöhungen sind als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV zu beurteilen.“ Einzelheiten hierzu sind der Stellungnahme des Büros FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, vom 24.09.2015 zu entnehmen.

7.2.3 Gewerbelärmeinwirkungen

Da im südwestlichen Teil des Plangebiets gemäß städtebaulichem Konzept die Ansiedlung eines Nahversorgers mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² vorgesehen ist, wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung mit Hilfe von Annahmen zur Organisation eines solchen Verbrauchermarktes und zu möglichen Lärmquellen die grundsätzliche Realisierbarkeit unter Aspekten des Schallschutzes geprüft. Es wird auf Kap. 3 der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch bauliche Maßnahmen die Gewerbelärmbelastung durch Betriebsvorgänge des Nahversorgers an den Immissionsorten, zum Beispiel durch Errichtung einer 3 m hohen Wand am geplanten Parkplatz, soweit gemindert werden, dass sich

die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl an den gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zum vorgesehenen Verbrauchermarkt als auch an den bestehenden Gebäuden südlich der Klein-Welzheimer Straße einhalten lassen.

In der schalltechnischen Untersuchung in Kap. 3.3 heißt es:

„Grundsätzlich ist die Errichtung und der Betrieb eines Verbrauchermarkts unter Schallschutzgesichtspunkten an dieser Stelle möglich. Im Baugenehmigungsverfahren sind auf der Grundlage von detaillierten Plänen und der tatsächlichen Betriebsvorgänge Immissionsberechnungen durchzuführen und gemäß den Immissionsrichtwerten der TA Lärm zu beurteilen.“

Sonstige Gewerbelärmeinwirkungen sind in der Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

7.3 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Klima / Lufthygiene

7.3.1 Lufthygiene

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan erfolgt eine Situationsbeschreibung der lufthygienischen Verhältnisse sowie der künftigen Situation. Es wird auf die Kapitel 4.5 und 7.6 des Umweltberichtes verwiesen. In Kap. 7.6 des Umweltberichtes wird ausgeführt:

„Trotz der im Ballungsraum Rhein-Main allgemein hohen lufthygienischen Belastung ist die Situation in Mainhausen vergleichsweise günstig (...). Bzgl. des Vorhabens sind nur die Bereiche Hausbrand und Verkehr als wesentliche Emissionsquellen anzusehen. Da der Bebauungsplan hinsichtlich der zulässigen Nutzungen keine emittierenden Anlagen vorsieht, ergibt sich aus der geplanten Nutzung des ehemaligen manroland-Geländes zunächst keine besondere Emissionsträchtigkeit.

a) Bereich Hausbrand - Für die im Interesse der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes anzustrebende Emissionsminderung ist die Art der Energieversorgung bzw. die Wahl der eingesetzten Brennstoffe von erheblicher Bedeutung. In Anbetracht der gerade in jüngster Zeit massiv gestiegenen Energiekosten kann davon ausgegangen werden, dass Bauherren bereits aus Eigeninteresse eine möglichst große Energieeffizienz anstreben. Eine Niedrigenergie-Bauweise mit besonderen Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz kann im Bebauungsplan allerdings nicht vorgeschrieben werden. Unabhängig davon sind die Vorgaben der gültigen Energieeinsparverordnung zu beachten.

b) Bereich Verkehr - Die Belastung der Luftgüte wird wesentlich über das Verkehrsaufkommen beeinflusst. Bei der Verbrennung des Otto- bzw. des Dieselkraftstoffes im Automotor entsteht eine Vielzahl von Schadstoffen (Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoffe, Benzol, Stickoxide, Blei, Schwefeldioxid und Feinstaubpartikel). Das durch die geplante Entwicklung zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen ist begrenzt und übt nur einen sehr geringen und daher zu vernachlässigenden Einfluss auf die Luftgütesituation in Mainhausen aus.“

7.3.2 Klima

Hinsichtlich der Prognose zum Schutzgut Klima und Luft wird in Kap. 7.3 des Umweltberichtes erläutert:

„Mit der städtebaulichen Neuentwicklung des ehemaligen manroland-Werksgeländes werden sich die regionalklimatischen Verhältnisse nicht verändern. Bezogen auf die lokale Klimasituation wird es hingegen zu einer deutlichen Verbesserung des Kleinklimas kommen. Wesentlich

in diesem Zusammenhang ist der Umstand, dass es im Zuge der Flächenentsiegelung einschließlich Abriss großvolumiger Gewerbebauten zu einer deutlichen Zunahme klimaaktiver Flächen kommt, die entsprechende Gunstwirkungen (v.a. Verdunstung und Temperaturminderung) entfalten (Erhöhung des Anteils klimawirksamer Grünflächen, also einschließlich begrünte Dachflächen und Tiefgaragen, bezogen auf den Geltungsbereich von 18,6 % auf 28,4 %). Die aufgelockerte Baustruktur und die Begrenzung der zulässigen Bauhöhen schließen Barrierewirkungen aus und begünstigen die Durchlüftung des Gebiets.

Insgesamt sind in Zusammenhang mit der geplanten Baugebietsentwicklung aus klimaökologischer Sicht keinerlei Negativeffekte erkennbar. Stattdessen ist eine Verbesserung der bestehenden Situation anzunehmen, so dass für die zukünftigen Bewohner von klimatisch angenehmen Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann, wobei hierfür die Ortsrandlage und die Nähe zum Main eine ungleich größere Bedeutung haben.“

7.4 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse: Bodenverunreinigungen / Kampfmittel

7.4.1 Bodenschadstoffe

Die Untersuchung des Bodens hinsichtlich etwaiger Bodenschadstoffe gehört bei der Umnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche in ein Wohngebiet regelmäßig zum fachgutachterlichen Prüfprogramm.

Das manroland-Areal wurde seit 1946 als Industriestandort zur Maschinenproduktion genutzt. Daher wurden seit 2009 mehrere Untersuchungen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um

- die „Umwelttechnische Erkundung von Boden, Bodenluft und Grundwasser auf dem Gelände der MAN Roland AG, Werk 6 – Klein-Welzheimer Straße 5-7, Mainhausen“ vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt (Oktober 2009),
- die „Orientierende Baugrunduntersuchung, Voruntersuchung nach DIN EN 1997-2“ des Büros Tauw GmbH, Moers (Dezember 2013),
- die „Abfalltechnische Untersuchung, Werk 6 – Klein-Welzheimer Straße 5-7, Mainhausen“ des Büros Tauw GmbH, Moers (Dezember 2013), und um
- die „Baugrundvoruntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, 1. Bericht“ der Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel (September 2014).

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im Umweltbericht berücksichtigt.

Gemäß der zusammenfassenden Beurteilung kann das Vorhandensein von lokalen Schadstoffen im Boden, der Bodenluft und dem Grundwasser innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden. In Kap. 7.1 des Umweltberichtes heißt es: „Da die Schadstoffkonzentrationen in den allermeisten Fällen unterhalb der zulässigen Prüf-, Beurteilungs- und Schwellenwerte der einschlägigen Umweltgesetze und -verordnungen lagen, hat sich ein Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen bislang nicht bestätigt. Das Gelände wurde zwar repräsentativ, damit allerdings nicht flächendeckend sondern nur punktuell auf Schadstoffe in Boden, Bodenluft und Grundwasser untersucht, so dass ein Vorhandensein lokaler Schadstoffe, insbesondere in den nachstehenden Bereichen, nicht gänzlich auszuschließen ist.“

Im Speziellen lassen sich mehrere Verdachtsbereiche⁵ feststellen:

- Produktionsgebäude mit MKW-belasteten Bodenplatten
- Tankanlagen (ober- und unterirdisch)
- Transformator in Gebäude 15
- Transformator in der Transformatorstation
- Gefahrstofflager in Gebäude 13

Vor diesem Hintergrund erfolgt eine entsprechende Kennzeichnung von Verdachtsbereichen im Bebauungsplan (s. Kap. 9.3). Vorsorglich wird auf allgemeine und spezielle Anforderungen an den Umgang mit Flächen, die ggf. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, aufmerksam gemacht (s. Kap. 9.4.1 und 9.4.2). Damit wird der fach- und sachgerechte Umgang mit Bodenverunreinigungen sichergestellt und eine Gefährdung praktisch ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung geht die Beseitigung von schädlichen Bodenverunreinigungen einher, was entsprechend positiv zu werten ist.

Nach dem Rückbau in Abstimmung der zuständigen Umweltbehörde sollen im Bedarfsfall verbliebene Belastungen im Boden mit dem Ziel einer behördlichen Bestätigung, dass kein Altlastenverdacht mehr besteht, beseitigt werden.

In Wohngebieten, in der Gemeinbedarfsfläche sowie in öffentlichen Grünflächen ist durch entsprechend fachgerechten Umgang / fachgerechter Behandlung nach Abschluss der Erdarbeiten ein Kontakt zwischen Mensch (direkte Aufnahme) und ggf. in den verbleibenden Bodenschichten vorhandenen Schadstoffen auszuschließen. Dies kann entweder durch Aufbringen einer (nachweislich) unbelasteten min. 0,5 m dicken Bodenschicht oder durch eine Untersuchung auf den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nach Anhang 1 und 2 erfolgen, d.h. eine oberflächennahe Entnahme (max. 0,35 m) von mehreren einzelnen Bodenproben und die Erstellung von Mischproben. Dies gilt insbesondere bei kleingärtnerischer Nutzung (Anbau von Obst und Gemüse) sowie im Aktivitätsbereich von Kindern (private Außenspielbereiche sowie an der Kindertagesstätte und auf dem Kinderspielplatz) und ist in Abhängigkeit zur konkreten Planung auf Vorhabenebene sicherzustellen.

Bei einem fachgerechten Umgang mit den kontaminierten Auffüllungen oder ggf. noch auftretenden weiteren Verunreinigungen besteht keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit.

7.4.2 Kampfmittel

Der Gemeinde Mainhausen liegt die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 15.11.2013 vor. Die Stellungnahme war als Anlage in Kapitel 11.2 der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführt. In der Stellungnahme heißt es: „(...) 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.“

⁵ s. hierzu auch Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, vom 23.03.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Es wird darauf hingewiesen, dass – soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte – der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen ist.

7.5 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ wird dem Bedürfnis der Bevölkerung nach Wohnraum Rechnung getragen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Reines Wohngebiet“ ermöglicht die Realisierung der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen 284 Wohneinheiten.

Der Gemeinde Mainhausen wurde im Rahmen einer Markt- und Standortanalyse für das manroland-Areal von der Trimag GbR eine verstärkte Wohnraumnachfrage und dem Areal gute Entwicklungsmöglichkeiten attestiert; dies liegt u. a. an der aktuell günstigen Einwohnerentwicklung im Gemeindegebiet, der vorhandenen relativ hohen Kaufkraft, der Nachfragesituation nach geeigneten Immobilien und den qualitativ hochwertigen Standortfaktoren des Areals für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Dabei werden auch gesellschaftliche Entwicklungen berücksichtigt, welche sich auf den Immobilienmarkt auswirken und neue Handlungsbedarfe entstehen lassen. Aus der Vielfalt der Lebensstile entsteht eine Vielfalt von Wohnwünschen, der durch die Nutzung von Brachen und der Gestaltung von abwechslungsreichen gemischten Siedlungsstrukturen begegnet werden kann. Die sich immer stärker durch Einkommen und persönliche Präferenzen je nach Lebensstil ausdifferenzierende Nachfrage nach Wohnraum braucht ein flexibles Angebot, das die verschiedenen Formen des Wohnens bedient. Von zentraler Bedeutung ist dabei auch der demographische Wandel, nämlich die Veränderung des Altersaufbaus der Bevölkerung. Ältere Menschen kommen, wenn sie alleinstehend und immobiler werden, nicht mehr gut mit dem traditionellen Einfamilienhaus oder der Mietwohnung ohne Fahrstuhl zurecht. Sie brauchen ein anregendes und unterstützendes Umfeld mit Angeboten des betreuten Wohnens.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept sieht eine attraktive standortverträgliche Wohnbebauung mit einer Vielfalt an Wohnbautypologien vor. Durch die Kombination aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern wird ein vielfältiges Wohnangebot realisiert. Die geplanten Wohnformen variieren in Größe, Zuschnitt und Ausstattung und befriedigen folglich verschiedene Wohnraumanforderungen.

Im westlichen Teil des Plangebietes sind gemäß dem städtebaulichen Konzept ergänzend zu den 3-geschossigen Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen (Nahversorger) vorgesehen: Damit soll der Bedarf der Bewohner des Plangebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete an Produkten des täglichen Bedarfs gedeckt werden. Mit der Planung einer Kindertageseinrichtung wird den Bedürfnissen von Familien und jungen Paaren in der Familiengründungsphase hinsichtlich der sozialen Infrastruktur Rechnung getragen. Dem Trend des demographischen Wandels mit seiner daraus resultierenden alternden Bevölkerung wird im städtebaulichen Konzept mit der Berücksichtigung einer Sonderwohnform, die als Einrichtung zum betreuten Wohnen realisiert werden könnte, begegnet.

Eine Besonderheit des Plangebiets stellt die räumliche Nähe zu Freiraumpotentialen dar. Die nördlich und nordwestlich gelegenen Grün- und Freiflächen, die teilweise landwirtschaftlich, teilweise gärtnerisch genutzt werden, bieten in Verbindung mit dem ca. 300 m entfernten Mainufer ein attraktives Wohnumfeld, welches für verschiedene Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Aufgrund der beschriebenen Aspekte wird durch das Vorhaben Wohnraum für verschiedene Alters- und Nutzergruppen in attraktiver Umgebung und mit günstiger verkehrlicher Anbindung geschaffen. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung werden damit umfassend berücksichtigt.

7.6 Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen

Mit der Festsetzung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten im Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ wird auf die Schaffung bzw. die Erhaltung einer ausgewogenen Bewohnerstruktur, d.h. einer altersmäßigen und sozialen Mischung der Bevölkerung in Bezug auf soziale, ökonomische und soziodemographische Aspekte, in der Gemeinde Mainhausen hingewirkt. Gleichwohl zielt die Planung insbesondere auf die Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes für Familien ab.

- Mit der Planung von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern wird ein attraktives Angebot insbesondere für junge Familien mit Kindern geschaffen. Der Familienwohntort Mainhausen wird dadurch gestärkt, wodurch die inner- als auch die außerörtliche Nachfrage adäquat bedient werden kann.⁶
- Mehrfamilienhäuser sind grundsätzlich dazu geeignet, ein Angebot an unterschiedlich großen und zugeschnittenen Wohnungen zu schaffen, womit nicht nur Familien, sondern auch Paare ohne Kinder, Singles und ältere Bewohner angesprochen werden.
- Die gemäß „Fächerkonzept“ vorgesehene Sonderwohnform in Form einer Einrichtung für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen soll ein Angebot für ältere Menschen darstellen und ist im Zeitalter des demographischen Wandels ein wichtiger Baustein in der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Mainhausen.
- Mit der vorgesehen Kindertagesstätte wird ein Beitrag zum allgemeinen qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Ausbau der Kinderbetreuung im Sinne des Kinderförderungsgesetzes (KiföG) geleistet.

Bei Umsetzung der geplanten Vorhaben sind günstige Voraussetzungen zur Entwicklung einer ausgewogenen und sozial stabilen künftigen Bewohnerstruktur im Gebiet gegeben. Die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind damit wesentlicher Bestandteil der Bauleitplanung für das ehemalige manroland-Areal.

7.7 Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Mit dem Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ wird die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglicht: Die im städtebaulichen Konzept vorgesehenen und im Bebauungsplan weitgehend flexibel umsetzbaren Wohn- und Gebäudeformen können bezüglich ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Ausstattung variieren. Damit verbindet sich eine relativ breite Spanne von Immobilienpreisen, sodass die Eigentumsbildung für verschiedene Bevölkerungsschichten mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten, Präferenzen und Lebensstilen möglich wird.

7.8 Anforderungen kostensparenden Bauens

Bebauungspläne leisten lediglich einen Beitrag zur Schaffung der Voraussetzungen für kostengünstiges Bauen. So ist es insbesondere im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich, die

⁶ s. hierzu auch die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse der Trimag Püschel-Wolf GbR, Berlin, August 2013, Kap. 1.1 und Kap. 7.

Bodenpreise zu bestimmen. Grundsätzlich ist es Aufgabe der weiteren Ausführungsplanung, eine kostengünstige Bauweise zu ermöglichen, beispielsweise durch Planung einfacher Gebäudeformen und Verwendung einfacher Dachkonstruktionen (Flachdächer, Pultdächer). Auch das Organisationsmodell zum Bau einzelner Vorhaben, beispielsweise die Bildung von Baugemeinschaften zum Zwecke kostengünstigen Bauens, ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Gleichwohl stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ den Voraussetzungen für kostengünstiges Bauen nicht entgegen: Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise lassen es zu, dass das jeweilige Baugrundstück in baulicher Hinsicht und im Hinblick auf die planerische Zielsetzung gut ausgenutzt werden kann. Des Weiteren sind insbesondere die örtlichen Bauvorschriften im Hinblick auf die bauliche Gestaltung wenig restriktiv bzw. lassen weitgehenden Spielraum zu.

Im Hinblick auf die Erschließungskosten für das künftige Wohngebiet wird darauf hingewiesen, dass die Baugrundstücke durch das vorgesehene Straßensystem gut und effektiv erschlossen werden, sodass sich der Anteil der (öffentlichen) Erschließungsflächen auf lediglich rund 15% beläuft. Kosten für die öffentliche Erschließung können damit weitgehend gering gehalten werden.

7.9 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung als zu berücksichtigender Belang in der Bauleitplanung wurde bereits auf überörtlicher Ebene bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 durch die Ermittlung des Bedarfs an Wohnbauflächen berücksichtigt.⁷ Im RPS/RegFNP 2010 ist der künftige Bedarf an Wohnbauflächen für Mainhausen bis 2020 mit insgesamt 16 ha angegeben (regionalplanerisch zugewiesener Wohnbauflächenbedarf). Davon entfallen gemäß Plandarstellung jeweils 8 ha für eine Siedlungserweiterung am südlichen Ortsrand von Zellhausen und am westlichen Ortsrand von Mainflingen. Die kommunalen Planungs- und Entwicklungsabsichten für die Erweiterungsfläche in Mainflingen werden jedoch bis zum Jahr 2020 nicht weiter verfolgt. Damit wird sichergestellt, dass mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-Areals (ca. 8 ha) die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Gesamtfläche für das Gemeindegebiet (16 ha) bis 2020 nicht überschritten wird. Die Entwicklung der Wohnbauflächen folgt außerdem weiteren gemeindespezifischen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010, wonach „eine angemessene Eigenentwicklung auch weiterhin gleichgewichtig in beiden Ortsteilen (der Gemeinde) gewährleistet sein (soll)“.⁸ Somit berücksichtigt der Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Gelände“ die allgemeine Bevölkerungsentwicklung, wonach insgesamt für den Regierungsbezirk Darmstadt bis 2020 ein moderater Anstieg der Bevölkerungszahl projiziert wird,⁹ und den daraus resultierenden gemeindespezifischen zugewiesenen Flächenbedarf.

Ferner wurden im Rahmen der durchgeführten Markt- und Standortanalyse der Trimag Püschel-Wolf GbR, Berlin, August 2013, umfassend statistische Basisdaten und Entwicklungstrends zur Sozioökonomie, Demographie und zu Bautätigkeiten ermittelt und ausgewertet. Die

⁷ s. hierzu insbesondere Begründung zu Kap. 3.4.1 im Textteil des RPS/RegFNP 2010, S. 33 ff.

⁸ s. RPS/RegFNP 2010 – Gemeindeteil, S. 160

⁹ s. hierzu Begründung zu Kap. 3.4.1 im Textteil des RPS/RegFNP 2010, S. 35

daraus gewonnenen Erkenntnisse und Empfehlungen wurden bei der städtebaulichen Konzeption berücksichtigt. Zur Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Mainhausen wird in Kap. 1.1 ausgeführt: „Die Bevölkerungsentwicklung Mainhausens verläuft zweigeteilt. Während die Einwohnerzahl zwischen 2001 und 2007 (...) aufgrund mehrerer durchgeführter Eigenheimprojekte deutlich angestiegen ist, hat die Bevölkerung der Gemeinde ab 2007 kontinuierlich und insgesamt recht deutlich abgenommen. In dieser Zeit gab es kaum Neubaumaßnahmen. Aktuellen Zahlen zufolge (auf Basis des Zensus 2011) steigen die Einwohnerzahlen mittlerweile wieder leicht an. Im Mittel der Jahre 2001 bis 2012 gab es per anno 559 Zuwanderer (...). Der jährliche Saldo der Jahre 2001–2012 lag bei +45 Einwohner (...).“ Gemäß der aktuellen Gemeindestatistik ist die Zahl der Einwohner zwischen 2012 und 2013 annähernd gleich geblieben. Es ist davon auszugehen, dass es mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-Geländes wieder zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerung kommen wird. Hintergrund ist die bei der Gemeinde verzeichnete verstärkte Nachfrage nach Wohnraum von außerhalb, insbesondere nach Eigenheimen.¹⁰

7.10 Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen

Sowohl in der städtebaulichen Konzeption als auch im Bebauungsplan wird den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen:

Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Betreuungseinrichtung für Kinder geschaffen. Die Festsetzung entspricht der Zielsetzung der Gemeinde, ein bürgerfreundliches Betreuungsangebot zu schaffen, welches die speziellen Bedürfnisse einer modernen Familie in besonderer Weise berücksichtigt. Es wird ein Beitrag zum allgemeinen qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Ausbau der Kinderbetreuung im Sinne des Kinderförderungsgesetzes (KiföG) geleistet.

Des Weiteren wird in direkter Nachbarschaft eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, womit der allgemeinen Deckung des Bedarfs an öffentlichen Spielplatzflächen in Mainhausen Rechnung getragen wird. Der Spielplatz dient insbesondere dem Spiel und dem Aufenthalt der im künftigen Wohngebiet lebenden Kinder. Auf § 8 Abs. 2 HBO wird hingewiesen.

Der im Plangebiet vorhandene und von einer Überplanung betroffene Bereich des Bildstocks wird verlegt. Im Bebauungsplan wird an anderer Stelle eine weitere öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bildstock“ festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht im südöstlichen Bereich eine bauliche Sonderform vor, welche sich für die Betreuung von Senioren eignet. Damit wird auf die Bedürfnisse einer alternden Bevölkerung reagiert und in Verbindung mit der angrenzenden Kindertagesstätte ein „soziales Zentrum“ im Plangebiet geschaffen.

¹⁰ s. hierzu auch die Ergebnisse der Markt- und Standortanalyse der Trimag Püschel-Wolf GbR, Berlin, August 2013, Kap. 4.

7.11 Unterschiedliche Auswirkungen der Planung auf Frauen und Männer

Die unterschiedlichen Auswirkungen auf Frauen und Männer als bei der Bauleitplanung zu berücksichtigender Belang soll dem Anliegen von „Gender Mainstreaming“ Nachdruck verleihen, durch die Berücksichtigung unterschiedlicher Auswirkungen auf Frauen und Männer auch bei der Bauleitplanung auf das Ziel der tatsächlichen Gleichstellung von Frauen und Männer im Sinne des Art. 3 Abs. 2 Satz 2 GG hinzuwirken. Eine geschlechtersensible Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes mit einem gut nutzbaren Freiraumangebot in unmittelbarer Nähe wird ein für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiver Lebensraum geschaffen. Die innere Vernetzung des Gebietes mit Fuß- und Radwegen, die geplante Einkaufsmöglichkeit (Nahversorger), die Kinderbetreuungseinrichtung und die Bushaltestelle auf der Klein-Welzheimer Straße (ÖPNV-Anschluss) tragen gleichfalls zur Attraktivität und Qualität des künftigen Wohngebietes bei. Der Bebauungsplan leistet damit unter dem Aspekt des „Gender Mainstreaming“ einen Beitrag zur Gestaltung einer Gemeinde, die für Frauen und Männer gleichermaßen attraktiv ist und gleiche Entwicklungsperspektiven für beide Geschlechter eröffnet.

7.12 Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile

Grundsätzlich bezieht sich dieser Belang auf die Erhaltung bzw. die Verbesserung vorhandener baulicher Strukturen in einem Ortsteil. Die Weiterführung der gewerblichen Nutzung bzw. die Erhaltung der vorhandenen baulichen Struktur auf dem manroland-Gelände ist allerdings nicht möglich bzw. städtebaulich gewünscht.

Durch die Planung wird die ca. 8 ha große Brachfläche einer neuen Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken zugeführt. Das ehemals gewerblich genutzte Gebiet wird somit bezüglich seiner Nutzung wie auch der Bebauungsstruktur überplant, neu strukturiert und städtebaulich aufgewertet. Die Entwicklung des manroland-Geländes kann als Fortentwicklung bestehender Stadt- und Ortsteile gewertet werden, indem eine Erweiterung der umgebenden Nutzungen bzw. eine Ergänzung durch neue Nutzungen wie einen Spielplatz oder eine Kindertagesstätte vorgenommen wird. Die Gemeinde erfährt damit eine städtebauliche Fortentwicklung von hoher Qualität.

Die Planung für das Gebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung, die innerörtliche Entwicklung und Erneuerung zu fördern und zu verwirklichen. Dieser Belang soll die Planung in vorhandenen Ortsteilen in der Abwägung unterstützen und gibt der Innenentwicklung besonderes Gewicht. Der Gesichtspunkt der Planung im Bestand unterstützt und flankiert zudem die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, die mit Rücksicht auf die Freiflächensicherung innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten fördert.

Damit entspricht die Planung dem Belang der Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile.

7.13 Belange der Baukultur

Die Belange der Baukultur stellen eine Ergänzung zur Verpflichtung der Bauleitplanung dar, dazu beizutragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell

zu erhalten und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Dies schließt ein, dass auch bei den Festsetzungen eines Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Sinne der Baukultur geschaffen oder berücksichtigt werden. Dies soll dazu beitragen, zu vermeiden, dass baukulturell nicht vertretbare Verhältnisse geschaffen werden.

Der Bebauungsplan schafft mit seinen Festsetzungen einen flexiblen Rahmen, der es ermöglicht, das zugrunde liegende städtebauliche Konzept in baukulturell vertretbarer Art und Weise umzusetzen. Sowohl bei der Erarbeitung des „Fächerkonzeptes“ als auch bei der Auswahl der Regelungen im Bebauungsplan wurden die vorhandenen Baustrukturen in der Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Das von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern geprägte Ortsbild wird in nordöstliche Richtung in aufgelockerter Dichte fortgesetzt. Dabei lassen die Festsetzungen sowohl traditionelle Bauformen wie die des klassischen freistehenden Einfamilienhauses mit Satteldach wie auch moderne Gebäude mit Staffelgeschossen und begrünten Flachdächern zu. Die nähere Ausgestaltung der Gebäude ist Gegenstand der weiteren Ausführungsplanung.

Unter baukulturellen Gesichtspunkten zu erwähnen ist der im Plangebiet vorhandene Bildstock am nordöstlichen Rand. Dieser wird im Zuge der Planung verlegt: Circa 100 m in südöstlicher Richtung des heutigen Standortes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bildstock“ festgesetzt.

7.14 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Plangebiet des Bebauungsplans derzeit nicht bekannt. Auch existieren keine Anzeichen dafür, dass die sehr neuzeitige Bausubstanz im Untersuchungsraum denkmalwürdige Aspekte aufweisen könnte. Im Übrigen ist die gewerbliche Bebauung inzwischen überwiegend abgebrochen.

Dennoch besteht die Möglichkeit des Vorkommens von bisher unbekanntem Bodendenkmälern. Um den Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis auf § 20 Abs. 3 DSchG: Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden damit auskömmlich berücksichtigt.

7.15 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan erfolgt eine Situationsbeschreibung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes sowie der künftigen Situation. Es wird auf die Kapitel 4.7 und 7.5 des Umweltberichtes verwiesen; in Kap. 7.5 heißt es dort:

„Die geplante Realisierung des Entwicklungsgebiets bewirkt eine massive Veränderung des bisherigen Ortsbildes im nordwestlichen Randbereich von Mainflingen. Aufgrund der bisher großflächigen Nutzung als Betriebsgelände ist das Erscheinungsbild bereits stark anthropogen beeinflusst bzw. beeinträchtigt. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine städtebauliche Umnutzung in ein Wohngebiet. Das bisherige Betriebsgelände, mit großflächigen Beton- und Asphaltflächen, Gewerbehallen und -flächen sowie untergeordnet Ruderalfluren bzw.

Gehölzflächen, wandelt sich in ein wesentlich kleinteiligeres Wohngebiet. V.a. mit den ungleich geringeren Gebädekubaturen der Einfamilien- und Doppelhausbebauung ist gleichzeitig ein hoher Anteil gärtnerisch gepflegter Grundstücksfreiflächen verbunden, was sich positiv auf das Erscheinungsbild auswirkt.

Entlang des Götzenweges bzw. der Nordost-Flanke ist für den Grundstücksrandbereich die Anpflanzung einer zweireihigen Hecke auf den privaten Baugrundstücken festgesetzt. Damit wird zwar kein vollumfänglicher Sichtschutz auf die anschließende Wohnbebauung gewährleistet, dieser ist aber für niedrige Wohnbebauung auch nicht erforderlich. Die Abpflanzung und die Hausgärten bzw. Grundstücksfreiflächen sowie die nördlich anschließenden Grün- und Freiflächen (Gärten, Streuobst- und Wiesenflächen) sorgen für eine hinreichende Begrünung des Götzenwegs, so dass dessen Erscheinungsbild bzw. Naherholungsfunktion kaum gestört wird. Dies gilt umso mehr, als dass mit dem Bebauungsplan keine Nutzungen bzw. Gebädekubaturen zulässig sind, die eine vollumfängliche visuelle Abschirmung begründen würden. Der bestehende und landschaftlich wichtige Offenlandcharakter des Mainvorlands wird durch das Vorhaben nicht gestört.

Im Westen bleibt durch den über 20 m bzw. im Südwesten sogar über 40 m breiten, an den Geltungsbereich anschließenden Gehölzbestand die vollständige Eingrünung der Entwicklungsfläche auch ohne besondere Maßnahmen gewährleistet.

Durch die Vorgaben zur Ein- und Durchgrünung (Anpflanzung von Bäumen, Pflanzbindungsflächen in Randbereichen, Dach- und Tiefgaragenbegrünung bei Mehrfamilienhäusern), kann insgesamt von einer angepassten und angemessenen Neugestaltung des Ortsbildes ausgegangen werden. Insbesondere gegenüber dem Voreingriffszustand können erhebliche Beeinträchtigungen bzw. negative Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes praktisch ausgeschlossen werden. Auch für die Ortseinfahrt über die Klein-Welzheimer Straße (K 185) ist über eine entsprechende Ausgestaltung des hier vorgeschlagenen Kreisverkehrs eine Situationsaufwertung möglich.“

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts-/Landschaftsbild sind im Ergebnis nicht zu erwarten.

7.16 Belange des Umweltschutzes

Die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind Kerninhalt der nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht besteht aus den in Anlage 1 zum BauGB aufgeführten Inhalten.

Im Umweltbericht werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter betrachtet. Das zentrale Schutzgut ist der Mensch und die menschliche Gesundheit. Zudem werden die naturschutzfachlichen Schutzgüter (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild) und deren spezifische ökologische Funktionen sowie die sozio-kulturellen Schutzgüter (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) in den Umweltbericht einbezogen.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichts ist das Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., beauftragt. Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen. Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und in geeigneter Weise als Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Die nachfolgenden Belange, Aspekte und Themen sind aus Sicht der Gemeinde insbesondere hervorzuheben und werden im Folgenden dargestellt.

7.16.1 Landschaftsplanerisches und artenschutzrechtliches Konzept

Die nachfolgenden Ausführungen wurden vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., erarbeitet und stellen das dem Bebauungsplan zugrunde zu legende landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Konzept dar:

Mit der Bebauungsplanaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich einer ehemals intensiv gewerblich genutzten und demnach stark versiegelten Baufläche geschaffen werden. Lediglich 8,7% des Plangebietes sind bei Berücksichtigung der Bestandssituation bislang nicht überbaut bzw. baulich genutzt worden. Dieser Bereich ist mit einem Feldgehölz bestanden. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs entlang des Rolandrings soll Geschosswohnungsbau realisiert und im restlichen Bereich sollen Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entwickelt werden. Durch diese Nutzungsfestsetzung ist vor allem zur freien Landschaft hin von der Entwicklung kleinerer Baukörper und Grundstückszuschnitte größeren Grünflächenanteilen auszugehen. Vorrangige Zielsetzungen des Landschaftsplanerischen Konzeptes sind:

- Herstellung einer klaren Abgrenzung zum Schutz des Landschaftsschutzgebiets „Landkreis Offenbach“
- Verstärkte Eingrünung der Wohnbauflächen entlang des Götzenwegs bzw. zum Mainvorland
- Allgemeine Durchgrünung des Wohngebiets
- Baumanpflanzungen entlang der Straßenräume auf privaten Grundstücksflächen zur Straßenraumgestaltung
- Durchlässigkeit des Wohngebiets v.a. für Fußgänger und Radfahrer
- Berücksichtigung/Entwicklung einer ökologischen Regenwasserbewirtschaftung
- Berücksichtigung besonderer Anforderungen zum Schutz von im Plangebiet und dessen Umfeld vorkommenden Tierarten, insbesondere bezüglich der artenschutzrechtlichen Bestimmungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, in der die Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 BNatSchG geprüft und dabei die rechtliche Frage beantwortet wird, ob eine Ausnahmegenehmigung im Sinne des § 43 Abs. 8 BNatSchG erforderlich ist.

Die Prüfung hinsichtlich artenschutzrechtlicher Betroffenheiten für den Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“ mit Bezug zu § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf der Grundlage der vorgenommenen Bestandserhebungen vorgenommen. Zudem wird in den Betrachtungen berücksichtigt, ob weitere besonders geschützte Arten potentiell vorkommen können.

Insgesamt ist eine vorhabenbedingte Gefährdung von Populationen der im Geltungsbereich nachgewiesenen und streng geschützten Arten (Fledermäuse und europäische Vogelarten) unter Beachtung gewisser Vorsorgemaßnahmen (Verbesserung des Nistplatzangebots für den Steinkauz und Installation von artspezifischen Nistkästen für den Haussperling) nicht zu erwarten (s. Umweltbericht, Kap. 9 und 13).

Im Westen grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ an den Geltungsbereich an. Um möglichen negativen und unkontrollierbaren Einwirkungen aus dem Wohngebiet vorzubeugen, sind entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze besondere

Regelungen zu treffen. Um zu vermeiden, dass unmittelbar an die Landschaftsschutzgebietsgrenze bauliche Anlagen anschließen, wird die Baugrenze entlang der gesamten Westseite um 5 m von der Gebietsgrenze abgerückt. In diesem 5 m-Streifen ist der Bau von Nebenanlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht zulässig. Zusätzlich ist ein Zaun entlang der Geltungsbereichsgrenze zu errichten, der keine Ausgänge (Türen oder Öffnungen) und eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweist. Um die Durchlässigkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten, sind keine Sockel zulässig und es ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Schließlich ist entlang des anschließenden Gehölzbestands entlang des Zaunes auf 2 m Tiefe eine etwa 2 m hohe Strauchpflanzung als Übergang und räumlicher Abschluss der Wohnbaugrundstücke anzupflanzen.

Hinsichtlich der Eingrünung des Plangebietes ist insbesondere die nordöstliche Seite im Bereich des von Erholungsuchenden stark frequentierten Götzenwegs relevant. Im Süden sowie Osten schließt die Siedlung und im Westen der Gehölzstreifen an, so dass hier bereits eine Eingrünung vorhanden bzw. nicht nötig ist. Aufgrund des städtebaulichen Konzepts und der daraus für den Bebauungsplan abgeleiteten Nutzungsfestsetzungen sind entlang des Götzenwegs Gebäudekubaturen geplant (max. 8 m hohe Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen, in offener Bauweise), die eine Randeingrünung gegenüber dem Offenlandbereich wesentlich erleichtern. Außerdem grenzen jenseits der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze Kleingärten sowie Streuobstwiesen unmittelbar an, die eine weitere, bereits bestehende Eingrünung bzw. Abschirmung des Wohngebietes gegenüber dem Offenlandbereich und dem stark frequentierten Mainufer-Radweg gewährleisten. Festgesetzt wird demnach im Randbereich der angrenzenden Privatgrundstücke eine 3,0 m breite Hecke. Mit der Vorgabe, dass mindestens 50 % der Gehölze mit heimischen und standortgerechten Arten zu bepflanzen sind, wird andererseits den ökologischen Belangen Rechnung getragen. Durch die Pflanzbindung auf Privatflächen verbleibt den Grundstückseigentümern dennoch ein ausreichender Spielraum zur Gartengestaltung, so dass festgesetzt wird, dass ca. 50 % der Gehölze heimisch und standortgerecht sein sollen. Zusätzlich erfolgt in diesem Randbereich pro Grundstück die Anpflanzung eines Baumes. Für kulturfolgende Arten, wie sie bereits im Bestand vorkommen, wie z.B. die Amsel, bieten solche Strukturen grundsätzlich einen geeigneten Lebensraum. Ein breiterer Gehölzstreifen ist aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Ortsrandgestaltung bzw. -eingrünung nicht notwendig.

Im Vergleich zur Bestandssituation und je nach tatsächlicher Grundstücksausnutzung erhöht sich der Durchgrünungsgrad innerhalb des Plangebietes um mindestens 10 % (von 18 % auf mindestens 28 %). Ebenfalls erhöht sich die Anzahl von Einzelbäumen, da festgesetzt wird, dass je Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen ist. Innerhalb des Plangebietes werden somit (gemäß dem städtebaulichen Konzept) mindestens ca. 120 Bäume gepflanzt, die nach einer gewissen Entwicklungszeit ein entsprechend klimawirksames Grünvolumen ausbilden und positiv auf das Orts- und Landschaftsbild wirken werden. Der im Landschaftsplan dargestellten Zielsetzung (Erhöhung der Durchgrünung innerhalb der Siedlungsfläche) wird somit entsprochen.

Die Planung verfolgt das Ziel, eine möglichst flächensparende Gebietsentwicklung vorzunehmen, weshalb die Ausbaubreite der Erschließungsstraßen möglichst gering gehalten werden soll. Durch die Begrenzung der Wohnwege auf 6 m Breite und den Verzicht auf separate Parkstreifen, entfallen jedoch zugleich mögliche Baumstandorte im Bereich von Längsparkplätzen. Vor diesem Hintergrund und um dennoch eine ausreichende Begrünung des Straßenraums sicherzustellen, sollen Baumanpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen mit einem Maximalabstand von 5 m zur öffentlichen Erschließung erfolgen.

Um eine möglichst hohe Durchlässigkeit des neuen Wohngebiets für Fußgänger und Radfahrer zu erzielen, werden entsprechende Wegeverbindungen nach außen (v.a. Anbindungen an den Götzenweg in Verlängerung der Wohnwege) sowie auch innerhalb als Untergliederung der Baufelder vorgesehen. Die Fuß-/Radwege verlaufen weitgehend unabhängig von den für Kfz befahrbaren Straßen, was eine Nutzung v.a. für Kinder sicher gestaltet.

Mit der Wohngebietsentwicklung wird der Versiegelungsgrad, den die lange gewerbliche Nutzung nach sich zog, reduziert und gleichzeitig der Grünanteil im Gebiet deutlich erhöht. Zusätzlich wird zum Bebauungsplan ein spezielles Entwässerungskonzept entwickelt, das die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Abflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf zur Zielsetzung hat (vgl. Entwässerungskonzept, UBS 2015). Besonders hervorzuheben ist hierbei die Vorgabe, dass Oberflächenwasser auf den Wohnbaugrundstücken zu versickern ist (unter dem Vorbehalt eines Gefährdungsausschlusses für Boden und Grundwasser). Dies bewirkt positive Effekte v.a. auf die klimatische Situation aber auch auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser und Lebensraum für Tiere und Pflanzen).

Aufgrund der unmittelbaren Lage im Ortsrandbereich bzw. am Landschaftsschutzgebiet sollen vorhabenbedingte Einwirkungen des Baugebiets auf das landschaftliche Umfeld möglichst minimiert werden. Vor diesem Hintergrund soll zum Schutz nachtaktiver Tiere die Verwendung einer v.a. insektenschonenden Außenbeleuchtung vorgesehen werden. Im Zuge der Baufeldräumung wurden bei Rodungs- und Abbruchmaßnahmen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend berücksichtigt (Gehölzrodung außerhalb der Vogelbrutzeit und Kontrolle von Gehölzen und Gebäuden auf evtl. Fledermausquartiere). Die Abbruchgenehmigung wurde bereits im Dezember 2013 erteilt, der Abbruch soll bis November 2015 abgeschlossen sein. Im Zuge der Gebäudekontrolle wurden hinter Fassaden und innerhalb der Gebäude Niststätten gebäudebrütender Vogelarten ermittelt (unter anderem ein Nest des Haussperlings). Aufgrund des Vorkommens dieser im Rückgang befindlichen Brutvogelart sollen die Art fördernde Maßnahmen durchgeführt werden (z.B. die Installation von Nisthilfen in unmittelbarer Umgebung). Ebenso werden für den im Umfeld des Geltungsbereichs vorkommenden Steinkauz Maßnahmen zur Erhöhung des Nistangebotes und zum Schutz der Brutbäume vor Fressfeinden empfohlen, damit eine Beeinträchtigung der lokalen Population vermieden wird.

Das landschaftsplanerische und artenschutzrechtliche Konzept wird sowohl im Umweltbericht als auch im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan enthält die zur Umsetzung des landschaftsplanerischen Konzeptes erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und sonstigen Regelungen in plangraphischer und textlicher Form.

7.16.2 Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung

Eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, in der die zu erwartenden schutzgutbezogenen Beeinträchtigungen durch die Planung den vorgesehenen Maßnahmen gegenübergestellt werden, wurde auf Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung erstellt und ist Bestandteil des Umweltberichts. Einzelheiten hierzu sind Kap. 10 zu entnehmen.

Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar (Umweltbericht, Kap. 10.2):

„Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die mit der Planumsetzung verbundenen Veränderungen im Geltungsbereich rechnerisch vollständig ausgeglichen werden können. Dies begründet sich v.a. aus einer deutlichen Verringerung des Versiegelungsgrads von 81,4 % auf maximal 72,6 % (Vergleich zwischen dem maßgeblichen Voreingriffszustand und dem zulässigen Höchstmaß gemäß dem derzeit vorliegenden städtebaulichen Konzept). Positiv wirkt

sich in diesem Zusammenhang auch die vorgesehene ökologische Regenwasserbewirtschaftung aus. (...)

Der errechnete Punkteüberschuss ist dennoch insgesamt relativ gering, da auch höherwertigere Biotopstrukturen überplant werden. Vor allem ist die Inanspruchnahme bzw. Baulandentwicklung im Bereich des westlichen Gehölzstreifens als Eingriff in Natur und Landschaft zu ermitteln. Bei rein bilanzieller Betrachtung kommt man zu dem Ergebnis, dass der damit verbundene, relativ kleinflächige Eingriff (auf ca. 7.650 m² Fläche) als Folge einer Gehölzrodung rechnerisch durch die mit der Grünflächenzunahme und der ökologischen Regenwasserbewirtschaftung einhergehende Aufwertung kompensiert werden kann.

Entsprechend den differenzierten Aussagen der vorangegangenen Kapitel sowie der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung kann somit davon ausgegangen werden, dass die möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung der Planung zu erwarten sind, vollständig innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert werden können. Insofern ist der Bebauungsplan in sich ausgeglichen, die Notwendigkeit weiterer Ausgleichsmaßnahmen ist nicht erkennbar.

Unabhängig davon besteht die Möglichkeit, die bereits im LSG ‚Kreis Offenbach‘ gelegene Brachfläche (Flurstück 212/1), die sich noch im Besitz des Vorhabenträgers befindet, ggf. naturschutzfachlich aufzuwerten (ausgleichstechnisch aber nicht erforderlich). In Abstimmung mit der UNB sollte eine gezielte Aufwertung der Gehölzfläche für heckenbrütende Vogelarten verfolgt werden.“

7.17 Belange der Wirtschaft

Die Gemeinde Mainhausen und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ehemaliges manroland-Areal“ liegen im Einzugsbereich des Rhein-Main-Gebietes, einem der bedeutendsten Wirtschaftsräume Deutschlands. Eine große Anzahl an Unternehmen bietet eine Vielzahl an Arbeitsplätzen, die das von vielfältigen Pendlerverflechtungen geprägte Rhein-Main-Gebiet zu einem attraktiven Arbeits- und Wohnstandort machen.

Die Gemeinde Mainhausen ist in diesem Kontext schwerpunktmäßig als klassischer Wohnstandort zu charakterisieren, der mit der Entwicklung des ehemaligen manroland-Geländes zu einem attraktiven Wohnbaugebiet zunehmend gestärkt wird. Dadurch kann jedoch auch ein Beitrag zur Attraktivität und Wirtschaftsleistung des Rhein-Main-Gebietes insgesamt geleistet werden: Viele Arbeitsplätze liegen in der näheren Umgebung in den größeren Zentren Hanau, Offenbach a.M. und Frankfurt a.M. und sind insbesondere über die gut ausgebauten Autobahnen (BAB 3 und 45) gut erreichbar.

Die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Mainhausen stellt eine Attraktivitätssteigerung der Gemeinde dar und kommt der kommunalen Wirtschaft „vor Ort“ zugute, kann sich mit der Wahl des Wohnortes im Neubaugebiet in Mainflingen doch auch eine Arbeitsstelle im Gemeindegebiet verbinden. Außerdem werden mit der Errichtung eines Nahversorgers, einer Kindertagesstätte und einer Betreuungseinrichtung für ältere Menschen (Sonderwohnform) neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Industrie- und Handelskammer Offenbach a.M. weist darauf hin, dass die Gewerbeflächensituation in Mainhausen nicht zufriedenstellend sei und fordert ein Gewerbeflächenkonzept der Gemeinde für die weitere Entwicklung. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis, verweist jedoch auf ihren planerischen Willen, den Schwerpunkt der künftigen städtebaulichen Entwicklung in der Kommune auf die Entwicklung von Wohnbauflächen zu legen. Die Erarbeitung eines Gewerbeflächenkonzeptes ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich.

Für den planerischen Schwerpunkt einer Wohnbauentwicklung auf dem ehemaligen manroland-Areal spricht zum einen der der Gemeinde bis 2020 regionalplanerisch zugewiesene Wohnbauflächenbedarf in Höhe von 16 ha, der deutlich höher als der Gewerbeflächenbedarf (3 ha) ausfällt. Zum anderen liegt – nach Einschätzung der Gemeinde sowie des mit der Entwicklung des Areals befassten Immobilienunternehmens aurelis – ein höheres Nachfrage- und Vermarktungspotential im Bereich der Baulandentwicklung zu Wohnzwecken als in der Gewerbeentwicklung. Damit erscheint eine zügige und städtebaulich angemessene Entwicklung des seit rund 5 Jahren brach liegenden ehemaligen manroland-Areals zu einem Wohngebiet zielführend. Hingegen dürfte sich eine zügige gewerbliche Entwicklung des Areals problematisch darstellen.

Es liegt daher nahe, die in der Gemeinde vorhandenen Nachverdichtungs- und Erweiterungspotentiale innerhalb der bestehenden Strukturen für gewerbliche Nutzungen zu aktivieren, um im Hinblick auf den seitens der Industrie- und Handelskammer festgestellten Bedarf an Gewerbeflächen angemessen reagieren zu können. Insbesondere die in ausreichender Größe vorhandenen Potentialflächen am südöstlichen Rand des Ortsteils Zellhausen bieten sich hierfür an. Sie sind derzeit Gegenstand der kommunalen Bauleitplanung und Bestandteil laufender Bebauungsplanverfahren; Details zu einzelnen Flächen sind Kap. 6.1.4 zu entnehmen.

Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen soll Nachverdichtungspotentialen am Standort sowie Erweiterungsabsichten ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen werden. Dies schließt die der Gemeinde Mainhausen zur Verfügung stehende bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes in südlicher Richtung in der gemäß den Vorgaben der Regionalplanung vorgegebenen Größenordnung in Höhe von ca. 3 ha mit ein.

Auch im Ortsteil Mainflingen besteht ein Nachverdichtungspotential innerhalb der gewerblichen Strukturen südlich der Zellhäuser Straße. Insbesondere wird auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2, 1. Änderung (Lage: Ortsteil Mainflingen, Dieselstraße) hingewiesen: Hier ist im Bereich der ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO geplant.

Damit ist, unter Berücksichtigung der planerischen Schwerpunktsetzung in der Gemeinde, die künftige gewerbliche Entwicklung in der Gemeinde nicht gefährdet.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass im Bereich des ehemaligen manroland-Areals, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben, die Entwicklung von wohnverträglichen Gewerbenutzungen (nicht störende Gewerbebetriebe) grundsätzlich möglich ist.

7.18 Belange des Verkehrs

Zur Berücksichtigung der Belange des Verkehrs im Hinblick auf das künftige Verkehrsaufkommen und die äußere Erschließung wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Fachgutachten Verkehr durch das Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt a.M., erarbeitet. Fachgutachterlicher Untersuchungsgegenstand ist insbesondere die Analyse und Bewertung der Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens des Neubaugebietes auf das angrenzende Straßennetz und die benachbarten Wohngebiete. Des Weiteren wird der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung (Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte) für verschiedene Knotenpunktgrundformen geführt.

7.18.1 Verkehrsaufkommen und Verkehrsprognose

Zur Ermittlung des künftigen Verkehrsaufkommens wurde sowohl eine Berechnung für die gemäß „Fächerkonzept“ vorgesehenen 284 Wohneinheiten als auch für die gemäß „Maximalvariante“ möglichen 405 Wohneinheiten durchgeführt (s. hierzu auch Kap. 6.1.4). Informationen zur Abschätzung und zu Kenngrößen sind dem Verkehrsgutachten (Kap. 3.2) zu entnehmen. Zum werktäglichen Verkehrsaufkommen, das gemäß „Fächerkonzept“ zu erwarten ist (284 Wohneinheiten), heißt es in Kap. 3.2 des Verkehrsgutachtens: „Die auf dem ‚ehemaligen manroland-Areal‘ vorgesehenen baulichen Nutzungen lassen ein werktägliches Kfz-Tagesverkehrsaufkommen von insgesamt rund 2.940 Kfz in der Summe aus Quell- und Zielverkehr erwarten. Davon entfallen etwa 1.480 Kfz / Tag (rd. 50 %) auf den Bewohnerverkehr und etwa 1.150 Kfz / Tag (rd. 39 %) auf den Einkaufs- und Besorgungsverkehr des Nahversorgers.“ Für die Verkehrsprognose, die sich aus der Prognose-Grundbelastung und der Prognose des vorhabenbedingten Neuverkehrs zusammensetzt, wird in Kap. 4 des Verkehrsgutachtens festgestellt: „In Folge des erwarteten vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens (...) werden sich im Zuge der Kreisstraße K 185 in Mainhausen-Mainflingen durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärken von rd. 3.710 Kfz/ Tag auf der Klein-Welzheimer Straße im Westen bis rd. 4.940 Kfz/ Tag auf der Brüder-Grimm-Straße im Süden einstellen (...). Auf der Zellhäuser Straße (K 185) am südlichen Ortsrand von Mainflingen kann die werktägliche Verkehrsstärke ohne Berücksichtigung des auf den Nahbereich des Ortsteils Mainflingen ausgerichteten vorhabenbedingten Verkehrs des Nahversorgers und der Kindertagesstätte auf rd. 7.210 Kfz/ Tag ansteigen. Im Verlauf der Kreisstraße K 185 in Seligenstadt Klein-Welzheim kann das werktägliche Straßenverkehrsaufkommen um rd. 740 Kfz/ Tag zunehmen (...).“

Das Verkehrsaufkommen, welches im Sinne einer „Maximalvariante“ möglich wäre (s. hierzu Kap. 5.2 des Verkehrsgutachtens) wird mit insgesamt bis zu rund 3.570 Kfz in der Summe aus Quell- und Zielverkehr angegeben. Des Weiteren könnte im Vergleich zum „Fächerkonzept“ der Bewohnerverkehr um rund 640 Kfz / Tag von 1.480 auf 2.120 Kfz / Tag ansteigen. Entsprechend sind höhere Verkehrsprognosezahlen berechnet worden. In Kap. 5.3 des Verkehrsgutachtens heißt es: „In Folge (...) der ‚Maximalvariante‘ (...) können sich im Zuge der Kreisstraße K 185 in Mainhausen-Mainflingen durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärken von rd. 3.900 Kfz/ Tag auf der Klein-Welzheimer Straße im Westen bis rd. 5.380 Kfz/ Tag auf der Brüder-Grimm-Straße im Süden einstellen (...). Auf der Zellhäuser Straße (K 185) am südlichen Ortsrand von Mainflingen kann die werktägliche Verkehrsstärke ohne Berücksichtigung des auf den Nahbereich des Ortsteils Mainflingen ausgerichteten vorhabenbedingten Verkehrs des Nahversorgers und der Kindertagesstätte auf rd. 7.650 Kfz/ Tag ansteigen. Im Verlauf der Kreisstraße K 185 in Seligenstadt Klein-Welzheim kann das werktägliche Straßenverkehrsaufkommen um rd. 930 Kfz/ Tag zunehmen (...).“

Für beide Untersuchungsfälle wurden des Weiteren die Verkehrszunahmen für die Vormittagspitzenstunde (07:00 bis 08:00 Uhr) und Nachmittagspitzenstunde (17:00 bis 18:00 Uhr) ermittelt. Einzelheiten hierzu sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Damit verbundene etwaige schalltechnische Auswirkungen sind bei der fachgutachterlichen Untersuchung der FIRU GfI, Kaiserlautern, berücksichtigt (s. Kap. 7.2).

7.18.2 Äußere Erschließung

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann über die maßgeblichen Anschlusspunkte des Plangebietes an die Klein-Welzheimer Straße leistungsfähig abgewickelt werden. In Kap. 8 des Verkehrsgutachtens heißt es zusammenfassend:

„Die Anbindung des Plangebietes an die Klein-Welzheimer Straße über vorfahrtgeregelte Knotenpunkte bei Beibehaltung der heute vorhandenen Situation ist grundsätzlich möglich. Alle untersuchten Formen vorfahrtgeregelter Knotenpunkte gewährleisten eine leistungsfähige Abwicklung des künftigen Verkehrsaufkommen mit Qualitätsstufe A in der Vor- und Nachmittags-Spitzenstunde, ebenso wie auch ein kleiner Kreisverkehr.“

Die Anbindung des Plangebietes an die Klein-Welzheimer Straße ist daher grundsätzlich bei Beibehaltung der heute vorhandenen Situation (vorfahrtgeregelte Knotenpunkte) möglich und das festgestellte künftige Verkehrsaufkommen kann leistungsfähig abgewickelt werden.

Für den nordwestlichen Ortseingang von Mainflingen wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung des Büros Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt a.M., insbesondere aus Gründen der Ortseingangsgestaltung die Möglichkeit der Errichtung eines kleinen Kreisverkehrs mit einem Außendurchmesser von 26 m konzipiert. Der östliche Anschluss kann aus Gründen der Begreifbarkeit und Verkehrssicherheit weiterhin als Einmündung unter Beibehaltung der heutigen abknickenden Vorfahrt im Zuge der Hauptstraße Klein-Welzheimer Straße - Brüder-Grimm-Straße ausgebildet werden. Die Ausbildung eines Kreisverkehrs an dieser Stelle ist verkehrstechnisch nicht erforderlich, wird als erheblicher baulicher Eingriff in das bestehende Ortsbild bewertet und scheidet im Übrigen aus Kostengründen aus.

Beide vorgeschlagenen Ausbauformen zur Ausgestaltung der Anschlussknotenpunkte im Zuge der K 185 gewährleisten eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbezogenen Verkehrs der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorger und Kindertagesstätte (gemäß "Maximalvariante") mit Qualitätsstufe A in der Vor- und Nachmittagsstunde.

Der Nachweis der äußeren Verkehrserschließung für die Anbindung des Neubaugebietes ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens damit erbracht. Im Bebauungsplan werden die für die Planung der Anschlusspunkte (kleiner Kreisverkehr im Nordwesten, vorfahrtgeregelter Knotenpunkt im Südosten) ggf. beanspruchten Flächen durch die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert und im Zuge der weiteren Verkehrs- und Erschließungsplanung weiter berücksichtigt.

Die Regularien zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zur Baudurchführung und zur Unterhaltung der geänderten Kreuzungsbereiche auf der K 185 werden parallel zum Bebauungsplan in einer separaten und abgestimmten Verwaltungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Mainhausen und Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement festgelegt.

7.18.3 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt von der zentralen Ringstraße („Roland-Ring“) aus, von der mehrere Stichstraßen in nordöstliche Richtung ausgehen (Planstiche A, B, C, D, E). Nordwestlich des Roland-Rings zweigt eine weitere kurze Stichstraße ab. Die hierfür benötigten Flächen sind im Bebauungsplan als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ festgesetzt. Darüber hinaus dienen mehrere Fuß- und Radwege der inneren Erschließung und Durchwegung des Gebietes.

Eine Erschließung von Baugrundstücken über den Götzenweg ist – mit Ausnahme der Grundstücke 446/3, 446/4, 446/5 und 446/6 – nicht vorgesehen.

Aus Gründen der Flexibilität bei der späteren Parzellierung wird auf die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen zur Erschließung rückwärtig gelegener Einzelgrundstücke (siehe hierzu zum Beispiel die vorgeschlagene Bebauungsstruktur im „Fächerkonzept“ im

nordwestlichen Teilbereich (Baufelder B1, B2, B3) oder im südöstlichen Teilbereich (Baufelder G2, G3)) verzichtet.

Die Ausgestaltung der weiteren inneren Verkehrserschließung ist Gegenstand der weiteren Verkehrs- und Erschließungsplanung.

Mögliche Straßenquerschnitte

Die gemäß städtebaulichem Konzept geplanten Verkehrsflächen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen bzw. als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in ausreichender Dimensionierung festgesetzt. Für die zentrale Ringstraße (geplanter „Roland-Ring“) sowie den davon ausgehenden nordwestlich gelegenen Planstich A ist eine Straßenraumbreite von 10 m geplant. Für die sonstigen vom „Roland-Ring“ ausgehenden Stichstraßen beläuft sich die Straßenraumbreite auf 6 m. Beispielhafte Straßenquerschnitte sind der Abbildung 9 zu entnehmen. Die detaillierte Ausgestaltung des Straßenraums ist Bestandteil der späteren Ausführungsplanung.

Im Hinblick auf die erforderliche Dimensionierung von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen B, D und E wurde sich frühzeitig mit den örtlichen Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt eine Konzeption für den Platzbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gemäß RAST 06 einschließlich der dazugehörigen Freihaltezone zugrunde. Innerhalb dieser Fläche ist das „Wenden in drei Zügen“ möglich. Aus Sicherheitsgründen (Übersicht beim Zurücksetzen) wurden die Wendehämmer linksseitig konzipiert.

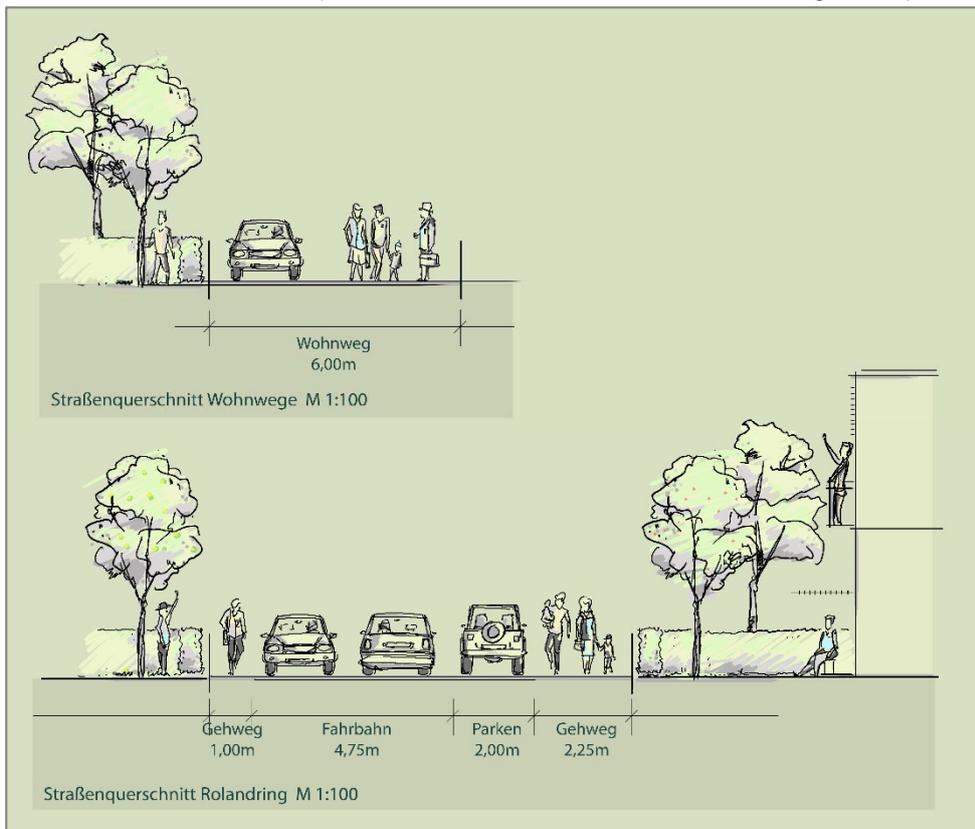


Abbildung 9: Mögliche Straßenquerschnitte im „Fächerkonzept“

Quelle: AS&P – Albert Speer & Partner GmbH, 28.11.2014.

7.18.4 Ruhender Verkehr

Der Ruhende Verkehr kann, wie im städtebaulichen Konzept dargestellt, gemäß den Vorgaben der Stellplatzsatzung auf den privaten Baugrundstücken untergebracht werden:

- Im Bereich der 3-geschossigen Mehrfamilienhäuser besteht die Möglichkeit der Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung des Ruhenden Verkehrs.
- Im Bereich der 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser können die Stellplätze oberirdisch auf dem Grundstück oder alternativ auch in einer Tiefgarage hergestellt werden.
- Im Bereich von Reihenhäusern bietet sich zugunsten einer autofreien Erschließung der Reihenhäuser eine räumliche Konzentration von Kfz-Stellplätzen (Parktaschen) an.
- Bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften können die Stellplätze (Garage, Carport u.ä.) auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Unterbringung der Stellplätze für den Ruhenden Verkehr ist im Bebauungsplan nach Maßgabe folgender Festsetzungen vorgesehen:

- Bauliche Anlagen in Form von Stellplätzen nach § 12 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauliche Anlagen in Form von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in den Wohngebieten WR 2 und WA 1 bis 3, wenn die Garage mit ihrer Längsseite unmittelbar an einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ errichtet wird, der Abstand dieser Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur nächstgelegenen, parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Baugrenze 3,0 m beträgt, und die Garage mit ihrer Vorderseite den Abstand von mindestens 3,0 m zu einer sonstigen Verkehrsfläche einhält.
- Entlang der Nordwestseite des Geltungsbereiches ist in den Wohngebieten WR1, WR 2 und WA 2 ein mindestens 5 m breiter Streifen auf der gesamten Länge der Geltungsbereichsgrenze von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO freizuhalten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan bei der Errichtung eines Verbrauchermarktes eine von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen abweichende Regelung enthält, wonach im Bebauungsplan eine verringerte Zahl der Stellplätze (1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche statt 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche) hergestellt werden kann. Auf Kap. 9.1.1 wird verwiesen.

Die Unterbringung von Besucherstellplätze ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen im Bereich des 10 m breit konzipierten „Roland-Rings“ und im Planstich A grundsätzlich möglich.

7.18.5 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Plangebiet ist über die zentral gelegene Bushaltestelle „MAN“ an der Klein-Welzheimer Straße an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Es besteht eine Busanbindung nach Klein-Welzheim bzw. Seligenstadt und nach Mainflingen (Ortskern) bzw. Zellhausen. Eine weitere Haltestelle im Plangebiet ist nicht erforderlich; die vorhandene Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar.

7.18.6 Fußgänger- und Radverkehr

Mehrere Fuß- und Radwege dienen der inneren Durchwegung des Gebietes sowie der Anbindung des Gebietes an den Götzenweg und an die Klein-Welzheimer Straße.

7.19 Belange der Ver- und Entsorgung

7.19.1 Wasserversorgung

Wasserversorgung (Trinkwasser)

Die Versorgung der im Plangebiet geplanten Gebäude mit Trinkwasser wird an die in der Gemeinde Mainhausen vorhandenen Wasserversorgungsanlagen angebunden. Die Verlegung von Trinkwasserleitungen ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung.

Die Versorgung mit ausreichend Trinkwasser wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bemessen und nachgewiesen. Die entsprechenden Berechnungen werden im Oktober 2015 vorgenommen und können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

Löschwasser

Das Plangebiet kann ausreichend mit Löschwasser versorgt werden. Die Versorgung des geplanten Gebietes mit Löschwasser ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Die entsprechenden Berechnungen werden im Oktober 2015 vorgenommen und können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden.

7.19.2 Abwasser / „Entwässerungskonzept“

Zur Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Belange im Bauleitplanverfahren wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein „Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan ‚Ehemaliges manroland-Areal‘, Gemeinde Mainhausen“ durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, erstellt. Inhalt des Fachgutachtens ist die Erarbeitung eines Konzeptes zur Regenwasserbewirtschaftung und Schmutzwasserableitung in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen.

In Kap. 1 des Entwässerungskonzeptes heißt es:

„Ziel der Konzeptes ist es, die ortsspezifischen Randbedingungen wie z.B. die geologischen Verhältnisse und die vorhandenen öffentlichen Entwässerungsanlagen zu erfassen um daraus entsprechend den Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes und den Vorgaben der Gemeinde Mainhausen ein Gesamtkonzept zur Bewirtschaftung der zukünftig anfallenden Niederschlagsabflüsse und der Ableitung des Schmutzwassers zu entwickeln. Dabei sind die gebietskonformen, wasserwirtschaftlich erlaubnisfähigen und technisch sinnvollen Möglichkeiten zu untersuchen und Flächen sowie Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung zu definieren. Die ehemalige Nutzung des Areals als Betriebsgelände der manroland AG ist ebenfalls zu berücksichtigen.“

Regenwasserbewirtschaftungskonzept

Ziel des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden. In Kap. 5.2 des Fachgutachtens ist das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung im öffentlichen Bereich beschrieben:

„Für die öffentlichen Straßenflächen wird eine Ableitung in die Entlastungskanäle des Entlastungsbauwerkes im Norden und des Durchlaufbeckens im Osten des Plangebietes vorgese-

hen. Die beiden Entlastungskanäle münden nach kurzer Fließstrecke in den Main. Die Versickerung des Straßenwassers in zentralen Sickerbecken wurde fachgutachterlich geprüft. Angesichts der Dimensionierung einer solchen Anlage, der topographischen Verhältnisse unter Berücksichtigung der grundsätzlichen städtebaulichen Konzeption und der Nähe des ca. 300 m entfernten Mains wurden diese Möglichkeiten nicht weiter verfolgt.

Damit die Abflussmengen der öffentlichen befestigten Flächen so weit wie möglich reduziert werden, wird empfohlen untergeordnete Flächen wie die Geh- und Radwege und die Wohnwege möglichst wasserdurchlässig zu befestigen.

Innerhalb der Geh- und Radwege wird eine Versickerungsrinne empfohlen, um das anfallende Niederschlagswasser direkt vor Ort wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen.

Für die Wohnwege wird eine oberflächennahe Ableitung mittels Pflasterrinnen empfohlen, die das Niederschlagswasser in einen neu herzustellenden Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße ableiten.“

Weitere Einzelheiten sind dem Kap. 5.2 des Entwässerungskonzeptes sowie dem Lageplan „Regenwasserkonzept“ (Anlage 3 des Entwässerungskonzeptes) zu entnehmen.

Für Privatgrundstücke ist eine Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück vorgesehen. Hierfür werden im Entwässerungskonzept folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Wasserdurchlässige Befestigungen
- Regenwassernutzung
- Dachbegrünung für Flachdächer
- Versickerung von Dachwasser über Mulden/Rigolen
- Versickerung von Überläufen aus Regenwassernutzungsanlagen

Im Entwässerungskonzept werden Einzelheiten zu Elementen der Regenwasserbewirtschaftung vorgestellt und Planungsempfehlungen für den Einsatz der jeweiligen Elemente gegeben (s. Kap. 5.3.1 des Entwässerungskonzeptes). Ausführungen zur Bemessung von Versickerungsanlagen und zu den qualitativen Anforderungen an die Regenwasserbewirtschaftung sind den Kapiteln 5.3.2 und 5.3.3 des Entwässerungskonzeptes zu entnehmen.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Konzeptes wird die in Kap. 5.3.4 des Entwässerungskonzeptes vorgeschlagene Regelung der wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt (s. Kap. 8.10.1). Die Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zur Sammlung, Verwertung und zur Versickerung wird als wasserrechtliche Festsetzung auf Grundlage von § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. 9.2).

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung nur möglich ist, soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist. Hierzu sind im Bereich von Versickerungsanlagen Auffüllungen auszuräumen oder die Eignung zur schadlosen Durchsickerung ist nachzuweisen. Diese Regelung ist Gegenstand der wasserrechtlichen Festsetzung.

Mit den Regelungen im Bebauungsplan werden die Belange der Entwässerung im Hinblick auf den gebotenen Umgang mit Regenwasser ausreichend und angemessen berücksichtigt.

Schmutzwasserableitung

Das Konzept zur Schmutzwasserableitung sieht vor, dass eine Ableitung des Schmutzwassers im Plangebiet zum einen über den bestehenden Mischwasserkanal DN 1200 im Westen, der im Norden des Plangebietes an ein bestehendes Entlastungsbauwerk mündet und zum anderen über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der im Osten des Plangebietes an ein Durchlaufbecken mündet, erfolgt. In Kap. 4 des Entwässerungskonzeptes heißt es weiter: „Aufgrund der vorliegenden Geländeverhältnisse kann die Schmutzwasserableitung im Plangebiet im Freispiegelabfluss erfolgen. Etwa 40 Prozent werden in den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen, die restlichen 60 Prozent werden über den neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal abgeführt.“

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.“

Das Schmutzwasser wird der örtlichen Kläranlage des Abwasserverbandes Schleifbach in Klein-Welzheim zugeführt. Nach Einschätzung der Gemeinde verfügen die von der Ableitung des Schmutzwassers betroffenen technischen Entwässerungseinrichtungen (Kanäle, Kläranlage) über ausreichend Kapazitäten für die zusätzliche Aufnahme von Schmutzwasser aus dem neuen Plangebiet. Mit hydraulischen Entlastungen der Kanäle ist zu rechnen.

Weitere Erschließungsplanung

Die weitere Planung der Entwässerung ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Dies betrifft insbesondere die weitere detailliertere Ausführungsplanung

- von Kanälen für die Ableitung des Schmutzwassers gemäß dem vorgesehenen Konzept zur Schmutzwasserableitung,
- von Kanälen für die Ableitung des im Gebiet anfallenden Regenwassers im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenflächen bzw. im Bereich weiterer möglicher privater Erschließungswege,
- von Entwässerungsrinnen, Straßenabläufen und Ablaufschächten,
- der wasserdurchlässigen Beschaffenheit von Wohnwegen sowie
- der Versickerungsrinnen im Bereich von Fuß- und Radwegen.

Die entwässerungstechnischen Belange werden mit der Umsetzung eines Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens umfassend berücksichtigt.

7.19.3 Abfallentsorgung

Im Hinblick auf die erforderliche Dimensionierung von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen B, D und E wurde sich frühzeitig mit den örtlichen Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt eine Konzeption für den Platzbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gemäß RAST 06 einschließlich der dazugehörigen Freihaltezone zugrunde. Innerhalb dieser Fläche ist das „Wenden in drei Zügen“ möglich. Aus Sicherheitsgründen (Übersicht beim Zurücksetzen) wurden die Wendehämmer linksseitig konzipiert.

Es ist grundsätzlich möglich, dass Müllfahrzeuge zu allen künftigen Baugrundstücken vorfahren können. Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, seitens des Gemeindevorstands für Entsorgungsfahrzeuge gut erreichbare Sammelpunkte für das Bereitstellen der Müllgefäße zur Abfuhr zu bestimmen.

7.19.4 Sonstige technische Infrastruktur

Der Umgang mit der sonstigen heute im Plangebiet vorhandenen technischen Infrastruktur (s. Kap. 4.3) sowie die Versorgung des künftigen Wohngebietes mit technischer Infrastruktur (insbesondere Telekommunikationsinfrastruktur, Breitbandversorgung, Nieder- und Mittelspannungskabel, Unterbringung von Transformatorenstationen, Gasversorgung) ist Gegenstand der weiteren Erschließungsplanung. Es ist vorgesehen, die technische Infrastruktur innerhalb der festgesetzten öffentlichen Flächen unterzubringen. Sofern zu Erschließungszwecken weitere Straßen und Wege im Bereich von festgesetzten Baugebieten eingeplant werden, wird die Unterbringung der technischen Infrastruktur dort mit Hilfe privatrechtlicher Regelungen gesichert.

7.20 Belange des Hochwasserschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung für den Bebauungsplan erfolgt eine Situationsbeschreibung der hydrogeologischen Verhältnisse, bei der das nahe gelegene Überschwemmungsgebiet berücksichtigt wird. Es wird auf Kapitel 4.4 des Umweltberichtes verwiesen. Dort heißt es:

„Gemäß Regionalem Flächennutzungsplan (RegFNP) liegt im Nordwesten ein kleiner Teil des Geltungsbereichs innerhalb des Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz (...). Die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten dient „der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenpotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden (...) führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung (...) ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird“ (vgl. Regionalplan Südhessen 2010 – Text, Kap. 6.3 Hochwasserschutz Pkt. G 6.3-13). Die Vorbehaltsgebietsabgrenzung erfolgte parzellenweise auf Grundlage einer Bewertung der mittleren Flurstückshöhen.

Seit September 2014 liegt der Hochwasserrisikomanagementplan Main vor, der eine wesentlich genauere Einschätzung des Hochwasserrisikos zulässt. Demnach liegt der gesamte Geltungsbereich deutlich außerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 und auch außerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Main verbleibt aber ein gewisses Restrisiko bzgl. Überschwemmungen bei sehr extremen Hochwasserereignissen (vgl. Hinweis zum Überschwemmungsgebiet).“

7.21 Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung

Mit der Festsetzung von Allgemeinen und Reinen Wohngebieten wird den Belangen von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung Rechnung getragen: Sofern es sich bei der beabsichtigten Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden um eine Wohnung bzw. ein Wohngebäude handelt, ist die Art der Unterbringung bauplanungsrechtlich als „Wohnen“ einzuordnen. Damit ist eine Unterbringung im Plangebiet sowohl in den Reinen

Wohngebieten als auch in den Allgemeinen Wohngebieten zulässig. Handelt es sich um eine Einrichtung zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden als Anlage für soziale Zwecke gemäß BauNVO, besteht die Zulässigkeit ausschließlich in den Allgemeinen Wohngebieten. Die zwei Unterbringungsarten unterscheiden sich im Hinblick auf die Größe und Zahl der dem Einzelnen oder der Familie zur Verfügung gestellten Räume, deren Ausstattung (insbesondere Küchen und sanitäre Einrichtungen) und die Möglichkeit der eigenständigen Haushaltsführung.

8 Begründung und Erläuterungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ziel der Planung ist es, auf dem ehemaligen manroland-Areal eine attraktive standortverträgliche Wohnbebauung zu entwickeln, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern bestehen soll.

In der städtebaulichen Konzeption sind im südlichen Teil des Plangebietes neben den 3-geschossigen Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern auch ergänzende wohnverträgliche Nutzungen vorgesehen, im Speziellen die Unterbringung eines Nahversorgers (südwestlicher Teilbereich am Ortseingang), einer Kindertageseinrichtung und einer Sonderwohnform (südöstlicher Teilbereich). Hingegen soll der nördliche Bereich, in dem gemäß städtebaulichem Konzept ausschließlich Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser geplant sind, eine reine Wohnfunktion übernehmen. Dieser städtebaulichen Differenzierung wird durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten (WA) im südlichen Bereich (Baugebiete mit der Bezeichnung WA 1, WA 2 und WA 3) und Reinen Wohngebieten (WR) im nördlichen Bereich (Baugebiete mit der Bezeichnung WR 1, WR 2 und WR 3) planungsrechtlich Rechnung getragen.

8.1.1 Reine Wohngebiete WR (§ 3 BauNVO)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden attraktiven Grün- und Freiraum soll im nördlichen Teil des Plangebietes eine besonders hohe Wohnqualität geschaffen werden. Dieser Teilbereich soll ausschließlich Wohnzwecken vorbehalten bleiben. Für die hier gemäß städtebaulicher Konzeption geplanten Einfamilienhäuser werden im Bebauungsplan die Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Konzeption, wonach im nördlichen Plangebietsteil lediglich Wohngebäude vorgesehen sind, planungsrechtlich gesichert.

Reine Wohngebiete dienen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB dem Wohnen. Folglich sind Wohngebäude allgemein zulässig, des Weiteren Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner dienen. Dies entspricht dem planungsrechtlichen Zulässigkeitsrahmen des § 3 Abs. 2 BauGB.

Im Hinblick auf die planerische Flexibilität bei der späteren Entwicklung des Gebietes ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB festgesetzt, dass

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind.

8.1.2 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

In dem Bereich, in dem nach der städtebaulichen Konzeption eher „robuste“ Wohnnutzungen in Form von Mehrfamilienhäusern und ergänzende, dem Baugebiet dienende Nutzungen vorgesehen sind, werden die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt. Diese dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des § 4 BauNVO entspricht.

Allgemein zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungsanlagen zugelassen werden, wenn sie sich nach Funktion und Umfang dem allgemeinen Charakter des Wohngebietes unterordnen. Hiervon werden zum allgemeinen Schutz des Ortsbildes im neuen Wohngebiet Mobilfunksende- und -empfangsanlagen ausgenommen; diese sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Die Gemeinde verfügt über ausreichend potentielle Standorte für derartige Anlagen an anderer Stelle.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §§ 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind nicht zulässig, da das Plangebiet als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden soll und Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde vereinbar sind. Beide Betriebsarten widersprechen aufgrund ihrer städtebaulichen Ausprägung, des Flächenverbrauchs und der Verkehrserzeugung dem Ziel eines kleinteiligen Wohngebiets. Solche Betriebe wären zudem aus stadtgestalterischer Sicht im Wohngebiet problematisch, da sie typischerweise über einen großen Flächenanteil, der nicht bebaut bzw. lediglich mit bspw. niedrigen Gewächshäusern oder Kasengebäuden bestanden ist, verfügen. Städtebauliche Raumkanten würden nicht ausgebildet werden.

Darüber hinaus gehen von Tankstellen regelmäßig erhebliche Beeinträchtigungen für die Umgebung aus, die bei den üblichen Öffnungszeiten auch in den späten Abendstunden erfolgen. Neben Lärmemissionen, insbesondere durch den Ziel- und Quellverkehr und Reparatur- oder Autowascheinrichtungen, kommt es zu olfaktorischen Auswirkungen (Benzolgeruch, Abgase). Das mit dieser Nutzung einhergehende hohe Verkehrsaufkommen kann darüber hinaus eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit und der Erschließungsqualität mit sich bringen. Aus

diesen Gründen können Tankstellen nur in Ausnahmefällen verträglich in Wohngebiete integriert werden. Im vorliegenden Fall ist dies jedoch nicht möglich.

Durch diese vorgesehenen Modifikationen wird der allgemeine Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebiets, für das die vorwiegende Wohnnutzung entscheidend ist, nicht in Frage gestellt.

Einzelhandelsnutzung im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß städtebaulicher Konzeption ist im südwestlichen Plangebietsbereich ein Nahversorger geplant. Diese Einzelhandelsnutzung ist als ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienend bedeutet, dass der Laden seinen Umsatz zu einem erheblichen, ins Gewicht fallenden Umfang aus dem Baugebiet bzw. benachbarten, fußläufig erreichbaren Wohngebieten beziehen muss. Die mögliche Verkaufsflächengröße ist grundsätzlich von der Größe und Dichte des zu versorgenden Gebiets abhängig, jedoch kann sie maximal 800 m² (bei Vollsortimentern) betragen.

Bei der Beurteilung des Einzugsbereichs sind zum einen die im Gebiet selbst entstehenden ca. 284 neuen Wohneinheiten zu berücksichtigen. Zum anderen können auch die angrenzenden bestehenden Wohngebiete im Osten und Süden berücksichtigt werden – von fußläufiger Erreichbarkeit kann bis zu einem Umkreis von ca. 700 m bzw. 10 Minuten Fußweg gesprochen werden, sofern die Gebiete nicht durch bspw. Verkehrsstrassen getrennt sind. Dies ist in Mainflingen nicht der Fall. Für diese benachbarten Gebiete sind aktuell keine Einzelhandelsbetriebe fußläufig erreichbar, sodass sie folglich dem Einzugsbereich zugeordnet werden können. Damit könnte eine Einzelhandels-Neuansiedlung im Plangebiet die Nahversorgung in Mainflingen auch über die Plangebietsgrenzen hinaus verbessern.

Auch wenn der Einzelhandelsbetrieb durch die Gliederungsmöglichkeit des § 1 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan nicht „verortet“ wird, wird durch die Festsetzung der zulässigen Überschreitung der GRZ (s. Kap. 8.2.1) eine indirekte Steuerung der Nutzungen vorgenommen: Indem nur in den Bereichen entlang der Klein-Welzheimer Straße die Überschreitung der GRZ zulässig ist, die ein Laden benötigt, wird eine Ansiedlung in diesem Bereich bevorteilt. Damit wird die Erreichbarkeit des Ladens auch von den benachbarten Wohnquartieren verbessert sowie ein möglicher Anliefer- und Kundenverkehr weitestmöglich aus dem übrigen Wohngebiet herausgehalten.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Zur Steuerung der zulässigen Überbauung der Baugrundstücke wird im Bebauungsplan für die Baugebiete jeweils eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Grundflächenzahl soll die Versiegelung der Böden begrenzen und zugleich eine intensive Nutzung der Flächen in Verbindung mit einem hohen Freiflächenanteil ermöglichen.

Für alle Wohngebiete WR und WA wird einheitlich eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit dürfen max. 40% der Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper überbaut werden. Diese Festsetzungen entsprechen den Obergrenzen für Wohngebiete nach § 17 Abs. 1 BauNVO.

Nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann die GRZ von 0,4 für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Auf Basis der städtebaulichen Konzeption für das ehemalige manroland-Areal wird diese Überschreitungsmöglichkeit für die meisten Teilbereiche im Plangebiet als ausreichend erachtet.

8.2.2 Überschreitung der GRZ in einzelnen Teilbereichen

In den Reinen Wohngebieten WR 3 und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 darf darüber hinaus die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Diese Regelung begründet sich zum einen durch die erforderliche Unterbringung des Ruhenden Verkehrs in den Teilbaugebieten, für die eine höhere städtebauliche Dichte vorgesehen ist, insbesondere in den Bereichen entlang der Klein-Welzheimer Straße und entlang des geplanten „Roland-Rings“: Die städtebauliche Konzeption sieht die Realisierung von 284 Wohneinheiten auf dem ehemaligen manroland-Areal vor, von denen sich ein Großteil in den Wohngebieten WR 3, WA 2 und WA 3 in Mehrfamilienhäusern befinden soll.¹¹ Nach dem Stellplatzschlüssel der kommunalen Stellplatzsatzung sind in Mehrfamilienhäusern je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für PKW (und 2 Stellplätze für Fahrräder) nachzuweisen. Der Nachweis kann entweder in Form oberirdischer oder unterirdischer Stellplätze erfolgen; in der Konzeption werden verschiedene Möglichkeiten aufgezeigt. Um die erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück unterbringen und nachweisen zu können, ist im Plangebiet in den städtebaulich dichteren Bereichen die Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,6 nicht ausreichend. Stattdessen ist in diesen Bereichen eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,8 zulässig.

Zum anderen ist für die Realisierung eines Einzelhandelsbetriebs bzw. eines zur Versorgung des Gebiets dienenden Ladens gemäß der städtebaulichen Konzeption eine GRZ-Überschreitungsmöglichkeit erforderlich, die über die Möglichkeit des § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO hinausgeht, damit neben dem Hauptgebäude auch die erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten, Nebenanlagen (bspw. Flächen für Einkaufswagen), Stellplätze und Flächen für Anlieferverkehr auf dem Baugrundstück untergebracht werden können.

Mit der vorgesehenen Überschreitungsregelung werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO geringfügig überschritten. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen möglich, wenn

- die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und
- nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 BauNVO sind im Folgenden aufgeführt:

¹¹ Von den gemäß „Fächerkonzept“ geplante 284 Wohneinheiten können 183 Wohneinheiten in den Baugebieten WR 3, WA 2 und WA 3 in Mehrfamilienhäusern untergebracht werden; dies entspricht einem Anteil von 64 %.

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Hinsichtlich der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden (BVerwG, Urt. vom 12.12.1990, – 4 C 40.87). Wesentlich sind insbesondere die Belichtung, die Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, die Zugänglichkeit der Grundstücke, die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand, sowie die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen. Im Hinblick auf diese Kriterien ist davon auszugehen, dass mit der Ausnahmeregelung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Sie werden u.a. dadurch gewährleistet, dass Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohngebäude im Gebiet und in der Umgebung ausreichend sind. So werden u.a. durch die im Bebauungsplan festgesetzten relativ niedrigen zulässigen GFZ-Werte – die festgesetzten Werte halten entweder die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ein oder unterschreiten diese deutlich (s. Kap. 8.2.3) – sowie durch die relativ niedrige maximal zulässige Anzahl an Vollgeschossen (2 bzw. maximal 3 Vollgeschosse) eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnstätten gewährleistet.

Im Frühjahr 2015 wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren zum städtebaulichen Konzept („Fächerkonzept“, Stand: Dezember 2014) eine Verschattungsstudie angefertigt. Zielsetzung der Studie war der Nachweis ausreichender Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse und damit qualitativ hochwertiger Wohnverhältnisse. Zusammenfassend wird festgestellt, dass für den weit überwiegenden Anteil aller untersuchten Fassaden der gemäß „Fächerkonzept“ geplanten Gebäude die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung und Besonnung erfüllt werden und dass Verschattungen jahreszeitabhängig nur an Teilbereichen von Fassaden bestehen.

Für die Wohngebiete, für die die Überschreitung der GRZ zulässig ist, werden – wie im Übrigen für alle Baugebiete im Bebauungsplan – grünordnerische Festsetzungen getroffen, in denen die Anteile der Grundstücksfläche vorgegeben werden, die als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind. Bei der Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 verbleiben ausreichend Gestaltungsspielräume für eine attraktive Gestaltung der Freiflächen mit Aufenthaltsbereichen im unmittelbaren Wohnumfeld. Es ist gewährleistet, dass insgesamt ausreichend Freiflächen vorhanden sind, die einen Beitrag zu gesunden Wohnverhältnissen leisten können.

Auswirkungen auf die Umwelt

Trotz der Überschreitungsmöglichkeit werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Durch die Ausnahmeregelung ergeben sich unmittelbar keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Klima. Im gesamten Gebiet wird durch die Planung eines neuen Quartiers mit privaten und öffentlichen Grünflächen die Versiegelung insgesamt reduziert. Die festgesetzten GRZ-Werte für das Gesamtgebiet liegen damit sogar unter dem aktuellen Ausnutzungsgrad (der Anteil der versiegelten Flächen beträgt 81,4 % des Gesamtareals, künftig wird der Grad der Versiegelung bei einer Maximalausnutzung der GRZ auf 72,6 % verringert), selbst wenn für einen Teilbereich des Areals eine GRZ bis 0,8 zulässig ist.

Darüber hinaus werden durch die Entsiegelung und Aufbereitung der Flächen sowie durch die Festsetzungen der Flächenanteil mit Bodenfunktionen erhöht, öffentliche Grünanlagen angelegt und belastetes Bodenmaterial (Schadstoffbelastungen in Auffüllungen) ausgebaut. Des

Weiteren dienen die Festsetzungen für die Baugebiete, in denen die Anteile der Grundstücksfläche vorgegeben wurden, die als Garten- oder Grünfläche anzulegen und zu erhalten sind, dem Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt. Indem 40 % der Grundstücksfläche zu begrünen sind, ist sichergestellt, dass in diesem Bereich Pflanzungen angelegt werden, wodurch eine ökologisch höherwertige Flächennutzung stattfindet. Auch die Festsetzung der Tiefgaragenbegrünung dient dazu, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden.

Weitere städtebauliche Gründe

Ziel der Gemeinde Mainhausen ist es, weniger auf der „Grünen Wiese“ zu bauen und stattdessen Flächenpotentiale im bereits durch Siedlungszwecke in Anspruch genommenen Raum für die künftige Stadtentwicklung zu nutzen, insbesondere bereits erschlossene und besiedelte Bereiche. Diesem Ziel soll auch durch die Entwicklung des ehemaligen manroland-Areals Folge geleistet werden. Damit wird den Vorgaben von § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und zur Verringerung von zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere Flächen wiedergenutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden sollen. Im Sinne dieser Zielsetzung ist die Entwicklung des Geländes zu sehen: Es wird eine Fläche, die bereits genutzt und versiegelt war, einer neuen Nutzung zugeführt. Mit dieser Konversionsmaßnahme werden außerhalb der Stadt liegende Bereiche, die noch nicht in Anspruch genommen wurden bzw. nicht versiegelt sind, vor baulichen Eingriffen geschützt und Bodenversiegelungen begrenzt.

8.2.3 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Zur Steuerung der städtebaulichen Dichte wird für die Reinen und Allgemeinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß festgesetzt. Grundlage hierfür ist die städtebauliche Konzeption – die Abstufung der baulichen Dichte aus Süden von der Klein-Welzheimer Straße in Richtung Norden zur „offenen Landschaft“. Die GFZ gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

GFZ in den Allgemeinen Wohngebieten

In den Allgemeinen Wohngebieten sind unterschiedliche GFZ von max. 0,8, 1,0 und 1,2 festgesetzt:

- Für die dichteren Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern ist in den Baugebieten entlang der Klein-Welzheimer Straße in der ersten Baureihe eine GFZ von 1,2 zulässig (WA 3).
- In den Baugebieten, für die im städtebaulichen Konzept die Sonderwohnform und der Einzelhandel vorgesehen sind bzw. hieran direkt angrenzen, ist eine GFZ von 1,0 festgesetzt (WA 2).
- In der „2. Reihe“ (WA 1) ist eine niedrigere GFZ von 0,8 ausreichend, um die in der Konzeption enthaltene Reihenhausbebauung umsetzen zu können.

Diese Festsetzungen liegen insgesamt unterhalb der bzw. entsprechen den Obergrenzen nach § 17 BauNVO.

GFZ in den Reinen Wohngebieten

In Fortführung der abnehmenden baulichen Dichte in Richtung der „offenen Landschaft“ wird für die Reinen Wohngebieten entlang des „Roland-Rings“ eine GFZ von 0,8 und daran anschließend in nordwestlicher Richtung eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Damit wird im Gebiet unterschieden zwischen den Bereichen, in denen einerseits (niedrigere) Mehrfamilienhäuser, andererseits Einfamilienhäuser vorgesehen sind. Dies entspricht im Wesentlichen der städtebaulichen Konzeption, wobei zum Zweck der Planungsflexibilität ein moderater Ausgestaltungsspielraum dahingehend berücksichtigt wurde, als dass auch auf kleineren Grundstücken annähernd die gleiche Baumasse wie im „Fächerkonzept“ umgesetzt werden kann.

Mit der Festsetzung einer GFZ von max. 0,6 in den äußeren Baugebieten wird die Entwicklung einer locker bebauten Einfamilienhausstruktur am Ortsrand ermöglicht.

8.2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Zur Sicherung ortsgestalterischer Qualitäten wird in der Planzeichnung in den jeweiligen Baugebieten die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten diejenigen Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

Auch für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse ist die städtebauliche Konzeption die Grundlage: Analog zur abnehmenden städtebaulichen Dichte (s. Kap. 8.2.3) nimmt auch die Geschossigkeit der Gebäude von Süden nach Norden hin ab. Entlang der Klein-Welzheimer Straße ist eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen, nach Norden hin maximal eine 2-geschossige Bebauung. In Verbindung mit der Festsetzung der GFZ wird die hinterliegende Bebauung durch eine höhere und dichtere Bebauung im Süden gewissermaßen „abgeschirmt“.

Auch für das Baugebiet am Ortseingang von Mainflingen, für das gemäß städtebaulicher Konzeption eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen ist, wird eine maximal zulässige Zahl von 3 Vollgeschossen festgesetzt. Zwar ist zur Versorgung des geplanten Gebiets bzw. der direkt angrenzenden bestehenden Wohngebiete die Ansiedlung von Einzelhandel wünschenswert, für den nach aktuellen betriebstechnischen Anforderungen keine 3 Vollgeschosse erforderlich wären. Jedoch ergibt sich eine größere Flexibilität bei der späteren Entwicklung des Gebietes: Mit der getroffenen Festsetzung könnten beispielsweise auch Bauformen realisiert werden, in denen im Erdgeschoss Läden und in den oberen Geschossen Wohnungen angeordnet werden (gemischt genutzte Gebäude). Sollte der Einzelhandel an dieser Stelle nicht realisiert werden, können diese Flächen in Fortführung der geplanten Mehrfamilienhäuser entlang der Klein-Welzheimer Straße ebenfalls mit 3-geschossigen Wohngebäuden bebaut werden.

8.2.5 Höhe baulicher Anlagen im WR (§ 18 BauNVO)

In dem Baugebiet WR 1 wird gemäß Eintrag in der Planzeichnung die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen beziehen sich auf die maximale Oberkante baulicher Anlagen und dienen dem Schutz des Landschaftsbildes:

Die Regelung betrifft lediglich einen 20 m breiten Randstreifen an der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches: Hier ist eine maximale Oberkante baulicher Anlagen von 8,0 m zulässig. Am Ortsrand in Richtung des Mains – im Übergang zur offenen Landschaft – stellen sich erhöhte Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe. Ziel ist eine abnehmende Höhenentwicklung von der Klein-Welzheimer Straße hin zum künftigen

nordöstlichen Ortsrand, die mit der konzipierten abnehmenden baulichen Dichte korrespondiert. Ein behutsamer Übergang zwischen Neubebauung und vorhandener Landschaft wird dadurch sichergestellt.

Bezugshöhe für die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der fertig ausgebauten angrenzenden Verkehrsfläche, von der aus die Baugrundstücke erschlossen werden. Für den Fall, dass der Ausbau der angrenzenden Verkehrsfläche noch nicht abgeschlossen ist, sind die Höhen der Erschließungsplanung, die dem Ausbau zugrunde liegen, die Bezugshöhen.

8.3 Bauweise (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird für alle Baugebiete die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet (§ 22 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Des Weiteren darf die Länge dieser Gebäude höchstens 50 m betragen (§ 22 Abs. 2 S. 2 BauNVO). Die Festsetzung dient der stadtgestalterischen Qualitätssicherung und der Entstehung eines offenen und aufgelockerten künftigen Wohngebietes. Dadurch sollen mögliche einengend wirkende Räume im Plangebiet vermieden werden.

8.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

In der Planzeichnung werden mit Baugrenzen die überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten.

Im Plangebiet werden großzügig geschnittene Baugrenzen festgesetzt, die eine flexible Grundstücksausnutzung zulassen. Damit wird die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption ermöglicht, es kann jedoch auch davon abgewichen werden.

Die Baugrenze ist (weitestgehend) einheitlich mit einem Abstand von 3 m von der Straßenbegrenzungslinie oder der Baugebietsgrenze festgesetzt. Es gibt jedoch einige wenige Ausnahmen:

- In den Wohngebieten WR 1, WR 2 und WA 2 am nordwestlichen/westlichen Rand des Geltungsbereiches (nordwestlich des „Roland-Rings“ / Planstich A) wird ein breiterer Abstand von 5 m von der Baugebietsgrenze festgesetzt, um einen Pufferbereich zwischen künftiger Bebauung und angrenzendem Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Dieser Bereich ist auch von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und von Garagen, Zufahrten und Stellplätzen nach § 19 Abs. 4 BauNVO freizuhalten.
- Zur Sicherstellung von Blickbeziehungen zwischen dem Roland-Ring und der umgebenden Landschaft beträgt am Ende der einzelnen Stichstraßen dies- und jenseits der Fuß- und Radwege zum Götzenweg der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze 5 m.
- Im südöstlichen Baugebiet WR beträgt der Abstand zwischen Baugrenze und Geltungsbereichsgrenze 14,3 m (Flurstück 457/2); eine Bebauung dieses Flurstücks ist nicht geplant.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen – Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass bauliche Anlagen in Form von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätzen nach § 12 BauNVO innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. auf dem kompletten Baugrundstück, zulässig sind. Dies gilt nicht für Garagen; zum Schutz des allgemeinen Ortsbildes sind diese grundsätzlich nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausnahmen beziehen sich auf Garagen in den Wohngebieten WR 2 und WA 1 bis 3, wenn diese mit ihrer Längsseite unmittelbar an einen Fuß- und Radweg grenzt, der Abstand des Fuß- und Radweges zur nächst gelegenen, parallel zur Straßenbegrenzungslinie verlaufenden Baugrenze 3,0 m beträgt und die Garage mit ihrer Vorderseite den Abstand von mindestens 3,0 m zu einer sonstigen Verkehrsfläche einhält.

8.6 Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Es wird festgesetzt, dass entlang der Nordwestseite des Geltungsbereichs (Flurstücke 212/3, 212/4, 212/5 und 154) in den Wohngebieten WR 1, WR 2 und WA 2 ein mindestens 5 m breiter Streifen von Nebenanlagen, Garagen, Zufahrten und Stellplätzen freizuhalten ist. Durch die Festsetzung wird entlang der Westgrenze ein Mindestabstand zwischen den baulichen Anlagen und dem im Westen unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Durch den Schutzstreifen soll eine Beeinträchtigung des LSG durch unmittelbar angrenzende bauliche Anlagen vermieden und der notwendige Platz für die Randeingrünung (s. Kap. 8.12.2) gesichert werden.

8.7 Flächen für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ dient der Unterbringung einer Kinderbetreuungseinrichtung sowie der dazugehörigen und benötigten (Neben-)Anlagen sowie Anlagen zur Unterbringung des Ruhenden Verkehrs.

Im Bebauungsplan ist eine Fläche von 1.800 m² als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Hier ist die Errichtung einer ausreichend großen Kindertagesstätte möglich, in der Betreuungsplätze für bis zu 100 Kinder angeboten werden können. Damit kann sowohl der Bedarf der künftigen Bewohner des Neubaugebietes als auch darüber hinaus in Mainflingen gedeckt werden.

Mit der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ wird die Kinderbetreuungseinrichtung an der in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Lage festgesetzt. Sie liegt in direkter Nachbarschaft zur öffentlichen Grünfläche „Spielplatz“. Damit sind diese Nutzungen von allen Gebietsteilen aus gut erreichbar. Gemeinsam mit der in der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Sonderwohnform bündeln sich diese Sondernutzungen zentral im Südosten des Plangebietes.

8.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

Im Bebauungsplan werden öffentliche Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

8.8.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die bestehenden und geplanten Straßenverkehrsflächen werden im Wesentlichen entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt. Sie dienen der Erschließung von Baugrundstücken und der allgemeinen Durchwegung des Plangebietes.

Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen umfassen alle zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen und möglichen Anlagen (Fahrbahnen, Flächen für einen möglichen Kreisverkehr, Fuß- und Radwege, Parkplätze und Bankette). Für die zentrale Ringstraße (geplanter „Roland-Ring“) sowie den davon ausgehenden nordwestlich gelegenen Planstich A ist eine Straßenraumbreite von 10 m geplant. Für die sonstigen vom „Roland-Ring“ ausgehenden Stichstraßen beläuft sich die Straßenraumbreite auf 6 m. Beispielhafte Straßenquerschnitte sind Abbildung 9 zu entnehmen. Die detaillierte Ausgestaltung des Straßenraums ist Bestandteil der weiteren Ausführungsplanung. Der Bebauungsplan enthält hierzu keine Festsetzungen.

Im Hinblick auf die erforderliche Dimensionierung von Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen B, D und E wurde sich frühzeitig mit den örtlichen Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegt eine Konzeption für den Platzbedarf für einen einseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gemäß RAST 06 einschließlich der dazugehörigen Freihaltezone zugrunde.

8.8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wohnweg“

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wohnweg“ sind verkehrsberuhigte Bereiche, die für die Stichstraßen in den „Wohnfächern“ und übrigen untergeordneten Straßen festgesetzt werden und der Erschließung der direkt angrenzenden Wohngebiete bzw. Grundstücke dienen. Weiterhin verbinden diese (direkt oder in Verlängerung durch Fuß- und Radwege) das Gebiet mit der umliegenden offenen Landschaft.

Zu diesen Zwecken ist das Befahren durch PKW für die Anlieger und die Ver- und Entsorgungsträger sowie die Nutzung als Fuß- und Radweg für die Allgemeinheit zulässig.

8.8.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“

Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ dienen innerhalb der Wohngebiete insbesondere

- als Querverbindungen für Fußgänger und Radfahrer bspw. dem Erreichen der Kindertagesstätte oder des Spielplatzes, und
- als Wege in Verlängerung der Stichstraßen/Wohnwege der Verbindung zwischen Bebauung und benachbarter Landschaft.

8.8.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz“

Die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Platz“ dient als Aufenthaltsbereich für Fußgänger im Bereich einer heute vorhandenen asphaltierten und nicht genutzten Fläche. Diese befindet sich an der „Schnittstelle“ zwischen nördlich gelegenen Neubaugebiet und den angrenzenden südlich gelegenen Wohngebieten.

8.8.5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

An der Klein-Welzheimer Straße (K 185) befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans beidseitig der Straße Bushaltestellen (s. plangraphischer Hinweis im Bebauungsplan).

Diese Haltestellen bleiben auch künftig erhalten bzw. werden in ihrer Ausgestaltung ggf. angepasst. Teile der Haltestellen sind ein Wartehäuschen, Beschilderungen und weitere Möblierungen. Im Bereich der nördlich gelegenen Haltestelle ist eine Zufahrt auf Baugrundstücke innerhalb des WA 3 (südwestlicher Teilbereich) nicht möglich; entsprechend wird im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

8.9 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Bebauungsplan werden zwei öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

8.9.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“

An zentraler Stelle im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche (830 m²) mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Die Fläche ist anteilig als Grünfläche anzulegen (50 %) und dauerhaft zu unterhalten. Darüber hinaus werden die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum und Sträuchern sowie die jeweiligen Pflanzqualitäten festgesetzt.

Weiterhin ist festgesetzt, dass bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten ist.

Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Spielplatz durch das definierte Mindestmaß an Grünfläche und Grünvolumen sowohl im Erscheinungsbild und der Strukturierung des Spielraumes als auch hinsichtlich der ökologischen Wirksamkeit auf den Naturhaushalt positiv wirksam ist.

8.9.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Bildstock“

Im Plangebiet befindet sich zwischen Götzenweg und ehemaligem Werksgelände ein von Buschwerk und Ziergehölzen umrahmter Bildstock mit Sitzgelegenheiten. Aufgrund der Überplanung des Geländes wird im Bebauungsplan eine 40 m² große, ca. 100 m südöstlich des heutigen Standortes gelegene Grünfläche mit dem Zweck festgesetzt, dort einen Bildstock mit begleitenden Sitzgelegenheiten zu errichten. Dies dient der Sicherung des bestehenden kulturell bedeutsamen Ortes im räumlichen Zusammenhang.

Es wird ein Mindestgrünanteil von 30 % festgesetzt. Damit wird ein gewisses Maß an Begrünung gewährleistet, das zugunsten von befestigten Aufenthaltsflächen vergleichsweise gering ist. An den Grenzen zum benachbarten Wohngebiet WR 1 soll daher eine einreihige Heckenpflanzung hergestellt werden. Diese Grundstückseingrünung auf Seiten der Wohnbebauung soll die öffentliche Grünfläche räumlich begrenzen.

8.10 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.10.1 Oberflächenbefestigung

Es wird festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten so herzustellen sind, dass Niederschläge versickert oder in angrenzenden Pflanzflächen entwässert werden können - soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist.

Die Festsetzung trägt dazu bei, die Unterbrechung des Wasserkreislaufs zu minimieren. Eine möglichst zeitnahe Versickerung des Niederschlagswassers wird sichergestellt und damit

gleichzeitig die Grundwasserneubildung gefördert. Aufgrund des Voreingriffszustands mit seinem hohen Versiegelungsgrad stellt die Maßnahme eine Verbesserung für den Wasserhaushalt dar.

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert (kf) von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit DWA-A 117 und DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Auf das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte „Entwässerungskonzept“ vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, wird hingewiesen.

8.10.2 Insektenschonende Außenbeleuchtung

Es wird eine insektenschonende Außenbeleuchtung festgesetzt. Die Vorgabe ist als Artenschutz- und Energiesparmaßnahme zu werten und dient vor allem dem Schutz nachtaktiver Fluginsekten sowie einem reduzierten Energieverbrauch. Insbesondere in Bezug auf den Tiererschutz leitet sich die Notwendigkeit aus der konkreten räumlichen Situation des Plangebietes im Ortsrandbereich bzw. im Übergang zur freien Landschaft ab. Mit der Festsetzung soll dazu beigetragen werden, Beeinträchtigungen und Störungen des Außenbereichs so weit wie möglich zu minimieren.

8.11 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für das Plangebiet, verursacht durch das planbedingte künftige Verkehrsaufkommen auf der K 185, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen Immissionen festgesetzt.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche wurden fachgutachterlich durch das Büro FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, ermittelt und sind Inhalt der „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan ‚Ehemaliges manroland-Areal‘, Gemeinde Mainhausen – OT Mainflingen“. Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen die die Vorgaben der DIN 4109 im Hinblick auf das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nicht überschritten werden.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Die Festsetzung dient der Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse insbesondere in den von Verkehrslärm betroffenen Baugebieten entlang der Klein-Welzheimer Straße (Baugebiete WA 2, WA 3) und ist das Ergebnis der Abwägung hinsichtlich der Belange des Schallschutzes (s. Kap. 7.2).

Der Nachweis ist im Rahmen der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach § 59 HBO zu erbringen. Von den Vorgaben im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Lärmpegelbereichen und von dem Einbau von Lüftungseinrichtung kann abgewichen werden,

wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz auf den lärmabgewandten Fassaden nicht erforderlich ist. Hintergrund ist, dass in den Vorgaben der DIN 4109 (Punkt 5.5) enthalten ist, dass für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden darf. An der Lärmquelle Klein-Welzheimer Straße ist die offene Bauweise festgesetzt und daher liegt künftig offene Bebauung in den relevanten Bereichen vor. Entsprechend darf der Lärmpegel der lärmabgewandten Seiten um 5 dB(A) gemindert werden, wodurch diese Fassaden aufgrund des rechnerischen Abschlags im Lärmpegelbereich II liegen. Besondere Anforderungen an den Schallschutz ergeben sich daher nicht mehr. Darüber hinaus ist entsprechend auch kein Nachweis für einen ausreichenden Schallschutz auf den lärmabgewandten Fassaden mehr erforderlich.

8.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.12.1 Anpflanzen von Bäumen

Plangraphisch werden 2 Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sowie entsprechende Pflanzqualitäten definiert.

Bäume tragen zu einer ansprechenden Gestaltung des Straßenraums bei. Durch die Festsetzung wird darüber hinaus der Verlust von durch Baumaßnahmen beseitigten Bäumen gemindert.

Bäume haben neben stadtgestalterischen auch ökologische Funktionen: Sie wirken sich – auch und gerade auf Verkehrsflächen – positiv auf den Wasserhaushalt (Verdunstungsfunktion), die Lufthygiene sowie das Kleinklima (Luftfilterung, Minderung der Aufheizung) aus.

Der definierte Stammumfang von 16/18 cm soll sicherstellen, dass die Bäume möglichst rasch eine Positivwirkung auf das Ortsbild ausüben und sich zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen entwickeln kann. Die Vorgaben zur Herstellung der Baumstandorte sollen die notwendigen Voraussetzungen für ein dauerhaftes Wachstum der Bäume sichern.

8.12.2 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P1

Zur Entwicklung eines maximal 2,0 m breiten und maximal 2,0 m hohen Gehölzsaumes entlang des benachbarten Landschaftsschutzgebietes „Kreis Offenbach“ wird eine Pflanzfläche P1 an der westlichen/nordwestlichen Grenze des Geltungsbereiches innerhalb der Baugebiete WR 1, WR 2 und WA 2 festgesetzt (s. Planzeichnung). Die Maßnahme dient der Sicherung des Schutzgebietes. Die Fläche P1 liegt innerhalb des 5,0 m breiten Freihaltebereichs gemäß Festsetzung Nr. 4. Durch die Maßnahme werden ein gestufter Übergang zum bereits vorhandenen Gehölzstreifen jenseits des Zaunes sowie eine weitere Barriere zum Schutz vor unkontrollierbaren Einwirkungen geschaffen.

Ergänzend hierzu ist innerhalb der Pflanzfläche P1 ein mindestens 1,50 m hoher, sockelloser sowie für Kleintiere durchlässiger, torloser Zaun zu errichten. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger soll Barrierewirkungen verhindern, die Bewohner hingegen sollen keinen Ausgang vom Grundstück in Richtung des Gehölzstreifens haben. Der Zaun ist in einer stabilen, engmaschi-

gen Bauweise (z.B. Stabgitterzaun) in einem gedeckten und dunklen Grün- oder Grauton herzustellen. Hinsichtlich des Farbtones ist eine an die Landschaft bzw. an die anschließende Gehölzfläche angepasste Farbe zu wählen (grün oder anthrazitgrau), damit er sich in die bestehenden Grünstrukturen einfügt. Es soll damit verhindert werden, dass der Zaun optisch in den Vordergrund tritt.

8.12.3 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P2

Am nordöstlichen Gebietsrand ist eine mindestens zweireihige Strauchgehölzanpflanzung in einer Breite von 3,0 m herzustellen. Da sich die geplante Wohnbaufläche unmittelbar am Ortsrand im Übergang zur offenen Landschaft befindet, soll mit der Vorgabe einer Strauchgehölzpflanzung entlang der Nordost-Grenze des Geltungsbereichs ein möglichst natürlicher und das Wohngebiet eingrünender Charakter erzielt werden. Die Gehölze sollen sich, abgesehen von regelmäßigen Pflegeschnitten, weitestgehend frei entwickeln. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sowie zur Artenverwendung sollen eine zügige Gehölzentwicklung sichern, so dass die Gehölzstruktur als Puffer zwischen den Neubauten und der offenen Landschaft möglichst rasch ihre Funktion und Wirkung entfaltet. Mit dem linearen Heckenelement wird außerdem eine in gewissem Maße ausgleichswirksame Biotopstruktur entwickelt, der eine Lebensraumfunktion v.a. für Tiere zukommt. Schließlich sind mit den Pflanzflächen auch kleinräumige Positivwirkungen bzgl. Wasserhaushalt, Lufthygiene, Kleinklima und insbesondere für das Landschaftsbild verbunden.

8.12.4 Begrünung in den Baugebieten

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen (Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc.) als gärtnerisch gepflegte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Dabei sind in den Baugebieten WR 3, WA 2 und WA 3 mindestens 20%, in den Baugebieten WR 1, WR 2 und WA 1 mindestens 40 % der Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen. Darüber hinaus werden die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum je Baugrundstück sowie seine Pflanzqualität festgesetzt.

Mit der Festsetzung wird der jeweils unterschiedlich mögliche Überbauungsgrad der Baugrundstücke berücksichtigt: Grundsätzlich sind mindestens 20 % der Grünfläche mit Bodenanschluss herzustellen. Dies gilt sowohl für die Baugebiete, für die eine Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche bis zu GRZ 0,8 festgesetzt (WR 3, WA 2 und WA 3, s. Festsetzung Nr. 2.1) als auch für die übrigen Baugebiete, für die keine Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt wird (WR 1, WR 2 und WA 1). Darüber hinaus ist in den letztgenannten Baugebieten noch ein größerer Teil an Grundstücksflächen zu begrünen: Hintergrund ist, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. nicht gemäß §19 Abs. 4 BauNVO nutzbare Grundstücksflächen als Grünfläche anzulegen sind – bei einer maximal möglichen Grundflächenzahl von 0,6 sind folglich mindestens 40 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Sollte die maximal zulässige Grundflächenzahl nicht ausgenutzt werden, so sind die verbliebenen Flächen ebenfalls gärtnerisch anzulegen. Dies gilt für alle Baugebiete.

Mit der Festsetzung soll trotz einer abschnittsweisen planungsrechtlich zulässigen verdichteten Bauweise ein an die Nutzungsweise angepasster Anteil an Grün- und Freiflächen entstehen. Es wird demnach eine Grundlage für die Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke vorgegeben. Mit den Vorgaben zu Baumanpflanzungen werden, neben der Ein- und Durch-

grünung der Wohngrundstücke, auch ökologische, für den Naturhaushalt wichtige Positivwirkungen gewährleistet. Hierbei ist ebenfalls die klimatische Funktion von besonderer Bedeutung.

Zur Eingrünung der Wohngrundstücke wird festgesetzt, dass der je Baugrundstück zu pflanzende Baum im Baugebiet WR 1 zwischen der künftigen Gebäudeflucht und der Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen ist. Damit wird die Randeingrünung verbessert. Eine Pflanzung innerhalb der Pflanzbindungsfläche P2 ist zulässig.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie in den Baugebieten WR 2 und WR 3 ist der je Baugrundstück mindestens zu pflanzende Baum in einem Abstand von höchstens 5,0 m von einer an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsstraße anzulegen. Diese Maßgabe entspricht dem Beschluss zur Grünflächenpflege der Gemeinde Mainhausen vom 15.11.2011, wonach keine Bäume mehr im öffentlichen Raum gepflanzt werden sollen bzw. dass in neu aufzustellenden Bebauungsplänen die Grundstückseigentümer zu einer Bepflanzung zur Straße hin verpflichtet werden. Die Maßnahme wirkt sich positiv auf das Klima und das Ortsbild aus.

8.12.5 Begrünung in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen zu 40 % als gärtnerisch gepflegte Grünfläche mit Bodenanschluss anzulegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Darüber hinaus werden die Pflanzung von mindestens 3 standortgerechten Laubbäumen sowie die anteilige Pflanzung von Sträuchern und die entsprechende Pflanzqualität festgesetzt. Weiterhin wird festgesetzt, dass bei der Artenauswahl auf die Eignung und Unbedenklichkeit der Pflanzen für die Verwendung bei Spielplätzen und Kinderspielflächen zu achten ist.

Durch die Vorgaben zur Anpflanzung von einer Mindestzahl an Gehölzen soll im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ein Mindestmaß an Grünfläche bzw. Grünvolumen geschaffen werden. Hiervon sollen Positivwirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere das Kleinklima), den Spielraum und das grundsätzliche Erscheinungsbild ausgehen.

8.12.6 Tiefgaragenbegrünung

Es wird festgesetzt, dass nicht überbaute Tiefgaragen sowie sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mit einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,8 m für eine intensive Begrünung zu überdecken sind. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die Oberkanten der Überdeckung allseitig niveaugleich an das umgebende Gelände anzuschließen sind.

Durch die Vorgaben zur Tiefgaragenbegrünung wird sichergestellt, dass das Bauwerk nicht prägend in Erscheinung tritt und die Nutzbarkeit der Fläche für Freizeit und Erholung erhalten bleibt. Außerdem wird die Durchgrünung des Gebietes gefördert, was sich positiv auf die Wohnumfeldgestaltung und Wohnqualität sowie das Kleinklima auswirkt. Die Mindestüberdeckung von 0,8 m sichert bzw. ermöglicht eine Begrünung, die sich von anschließenden Freiflächen mit Bodenanschluss kaum unterscheidet.

8.12.7 Extensive Dachbegrünung

Für Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer bis 15° ab einer Größe von 200 m² zusammenhängender Dachfläche pro Grundstück wird eine extensive Dachbegrünung mit entsprechenden Qualitätsvorgaben festgesetzt. Fenster-, Be- und Entlüftungsanlagen, Dachterrassen sowie sonstige technische Aufbauten sind bis zu einem Flächenanteil von 25% der jeweiligen Dachflächen davon ausgenommen. Die Ergänzung der Dachbegrünung durch Solarthermie-

und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

Durch eine extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Niederschlagswasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Mit der Dachbegrünung wird ein Wasserrückhalt von ca. 50 % – 60 % erzielt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen in gewissem Umfang einen Lebensraum (Sekundärbiotop) für Tiere und Pflanzen, wobei sich auf dem Sekundärbiotop entsprechende Ersatzgesellschaften ausbilden. Gleichzeitig ermöglicht die Festsetzung die Kombination von Dachbegrünung mit Solar- und Photovoltaikanlagen, wodurch neben direkten Maßnahmen für den Klimaschutz vor Ort auch ein Beitrag zur Gewinnung regenerativer Energien geleistet wird.

9 Begründung und Erläuterung weiterer Inhalte des Bebauungsplans

9.1 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 81 Abs. 3 S. 1 HBO werden die folgenden gestalterischen Regelungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen und sind als Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

9.1.1 Gestaltung und Beleuchtung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Technische Aufbauten

Technische Aufbauten (insbesondere Aufzüge, Treppenhäuser, Entlüftungen) sind auf maximal 25 % der jeweiligen Dachfläche und bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der baulichen Anlage zulässig. Dies gilt für alle Baugebiete. Klarstellend wird ergänzt, dass im WR 1 die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen von 8,0 m um die entsprechenden 1,5 m überschritten werden darf.

Die Regelung ist aus städtebaulichen Gründen bzw. zum Schutz des Ortsbildes im Bebauungsplan enthalten. Technische Anlagen auf den Dächern können dazu führen, dass die räumliche Wirkung oder die Gestaltqualität von Gebäuden negativ beeinflusst wird. Dies ist dann der Fall, wenn sie in größerer Anzahl und/oder an den Außenkanten des Gebäudes installiert werden. Auch bei einer auffälligen Gestaltung können die technischen Aufbauten in Bezug auf das Ortsbild einen störenden Charakter entwickeln, weswegen sie einzuhausen sind und die Einhausung in der Materialität dem Gebäude anzupassen ist.

Ausnahmen stellen Solar- und Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen dar. Für diese ist keine maximale Höhe oder prozentuale flächenmäßige Beschränkung festgesetzt. Hintergrund für die Ausnahme für Solar- und Photovoltaikanlagen ist, dass bei einer Beschränkung der Errichtung von Solaranlagen das vorhandene Potential der Dachflächen nicht angemessen genutzt werden könnte: Auf großen zusammenhängenden Flächen könnten durch eine prozentuale flächenmäßige Beschränkung trotz einer Eignung nur Teilbereiche mit Solaranlagen bestückt werden. Eine flächenmäßige Bündelung der Solaranlagen bedeutet außerdem eine wirtschaftliche und technische Optimierung. Da die Gemeinde Mainhausen den Einsatz und die Versorgung des Plangebiets mit regenerativen Energien unterstützt, sollen daher keine Festsetzungen getroffen werden, die den Einsatz von Solaranlagen erschweren. Eine

Beschränkung für Antennenanlagen erfolgt nicht, da eine Beschränkung in der Höhe oder eine Einhausung die Funktionen der Antennenanlagen beeinträchtigen, wenn nicht sogar aufheben könnten.

Beleuchtung

Durch die Regelungen für die Beleuchtung der Außenfassaden und Stellplatzflächen wird ein Beitrag dazu geleistet, eine aufdringliche Lichtverschmutzung im Plangebiet wie auch in dessen unmittelbarem Umfeld zu vermeiden. Lichtverschmutzung, also die unerwünschte Beeinflussung der Umwelt durch künstliche Lichtquellen, ist eine Form der Umweltverschmutzung und kann störend auf die Flora und Fauna wirken. Des Weiteren können Lichtimmissionen sowohl zu Beeinträchtigungen von benachbarten / angrenzenden Wohnnutzungen als auch des Verkehrs führen. Für Wohnnutzungen kann die Wohnqualität reduziert sein bzw. eine Belästigung der Nachbarn durch aufdringliche Beleuchtung hervorgerufen werden (Stichwort Blendwirkung, Helligkeit bei Nacht). Beim Verkehr kann evtl. durch blendende Beleuchtungssysteme die Sicherheit beeinträchtigt sein.

9.1.2 Werbeanlagen und Warenautomaten (§ 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

Für Werbeanlagen werden bezüglich Verortung, Ausgestaltung und Größe im Bebauungsplan Vorgaben gemacht. Das Erfordernis für Regelungen ergibt sich aus der Lage des Plangebiets sowie aus der festgesetzten Art der baulichen Nutzung: Das Plangebiet liegt am Ortseingang von Mainhausen an einer der Hauptzufahrten zum Ort. Das Ortsbild an dieser Stelle besitzt daher eine besondere Wertigkeit, soll entsprechend geschützt werden und eine Dominanz der Werbung soll verhindert werden. Weiterhin sollen am Ortseingang Störungen bzw. der Beeinträchtigungen der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Klein-Welzheimer Straße durch Werbeanlagen verhindert werden. Das städtebauliche Konzept sieht an dieser Stelle die – in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässige – Unterbringung eines Nahversorgers vor, weswegen Regularien in Bezug auf die Dimensionierung von Werbeanlagen an dieser Stelle besondere Bedeutung zukommt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Wohngebiete festgesetzt. Diese sind besonders störanfällig und hinsichtlich aufdringlicher Werbung in der Nachbarschaft schutzwürdig. Daher werden Werbeanlagen in den Reinen Wohngebieten generell ausgeschlossen und in den Allgemeinen Wohngebieten im südlichen Teilbereich, in denen sich potentiell ein Einzelhändler ansiedeln könnte bzw. die Ansiedlung gewünscht ist, in ihrem Umfang begrenzt und Reglementierungen definiert.

So werden die maximale Größe der Werbetafeln sowie die maximale Gesamtfläche der Werbeanlagen an der Fassade definiert. Die getroffenen Vorgaben ermöglichen dennoch eine zeitgemäße Beschilderung bzw. ein zeitgemäßes Werbekonzept eines Einzelhändlers.

Werbeanlagen dürfen nicht über den Dachfirst hinausragen. Der Dachfirst im Sinne der Festsetzungen entspricht bei allen Dachformen der Oberkante der baulichen Anlage. Damit sollen die Werbeanlagen gegenüber dem Gebäude nicht dominant wirken. Darüber hinaus haben die Anlagen einen Mindestabstand von 3,0 m zur nächstgelegenen Straße einzuhalten. So soll sichergestellt werden, dass durch zu weites Hineinragen in den Straßenraum die Wahrnehmung des Gebäudes nicht hinter der Wahrnehmung der Werbeanlagen zurückbleibt und eine Störung des fließenden Verkehrs vermieden wird. Insgesamt soll so auch ein Mindestmaß an gestalterischer Qualität für Fußgänger gewährleistet sein.

Ebenfalls dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dienen die Festsetzungen zur Errichtung von Fahnenmasten und Werbepylonen. Durch eindeutige Vorgaben zu Fahnenmasten und Pylonen können „Fahnen- oder Pylonenlandschaften“ und damit die Dominanz dieser Anlagen verhindert werden. Die vorgegebene Lage für Fahnen an der Klein-Welzheimer Straße schützt zum einen die angrenzenden Wohngebiete im Norden des Gebietes. Zum anderen handelt es sich hierbei um die Lage, die eine maximale Wahrnehmung der Werbeanlage garantiert – sowohl bei Bewohnern im Gebiet als auch bei Personen, die das Gebiet passieren, also potentiellen Kunden eines künftigen Verbrauchermarktes. Die Festsetzungen zur maximalen Höhe der Fahnenmasten entsprechen den für Einzelhandelsbetriebe üblichen Höhen und sorgen so für Einheitlichkeit im Gemeindegebiet. Die Festsetzung von maximal 3 Fahnenmasten je Baugrundstück stellt einen Kompromiss zwischen den Interessen des Betreibers eines Einzelhandelsbetriebs auf Werbung und dem Interesse der Gemeinde dar, den öffentlichen Straßenraum nicht für „ungezügelt“ Werbung freizugeben.

Ein weiteres Anliegen ist, durch den Ausschluss von aufdringlicher Leuchtwerbung die Lichtverschmutzung bzw. „optische Verschmutzung“ einzudämmen. Diese Regelung ist insbesondere im Hinblick auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet erforderlich. So kann durch den Ausschluss der Schutz von Natur & Landschaft bzw. der Avifauna gewährleistet werden. Darüber hinaus können Wohnnutzungen in ihrer Qualität gestört werden, beim Verkehr kann evtl. durch ablenkende Leuchtwerbung die Sicherheit beeinträchtigt sein.

Die Festsetzung, dass Werbeanlagen auf Baugrundstücken nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, liegt darin begründet, dass der öffentliche Raum geschützt werden soll. Die Werbeanlagen sollen nur den ansässigen Gewerbebetrieben dienen. So soll eine Anhäufung „gebietsfremder Anlagen“ und Fremdwerbung verhindert werden, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes mit sich führen könnten.

9.1.3 Einfriedungen und Standflächen für Abfallbehältnisse (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Ziel der Gemeinde Mainhausen ist es, im Plangebiet ein attraktives, lockerer bebautes und durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, in dem über die Fächerstruktur attraktive Blickbeziehungen hin zur offenen Landschaft geschaffen werden. Auch ist es städtebaulich gewünscht, entlang der Klein-Welzheimer Straße keine „geschlossene Wand“ zu entwickeln, sondern über versetzt angeordnete Gebäude (s. „Fächerkonzept“) einen aufgelockerten Auftakt zum neuen Wohnquartier zu schaffen.

Diesen Zielen würde eine blickdichte und abweisende Einfriedung der Grundstücke entgegenstehen. Aus diesem Grund werden die Einfriedungen sowohl in ihrer Höhe als auch in ihrer Materialität geregelt.

Für das Ortsbild nachteilig kann eine unstrukturierte und dominante Anhäufung von Abfallbehältern sein. Daher sollen die Behälter entweder in bauliche Anlagen integriert oder im Sinne einer attraktiven Gestaltung und zwecks harmonischer Einfügung in das Straßenbild mit einem Sichtschutz umgeben werden.

9.1.4 Anzahl erforderlicher Stellplätze für Kfz für Verbrauchermärkte ab 700 m² Verkaufsfläche

Es wird festgesetzt, dass für Verbrauchermärkte ab 700 m² von der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen abgewichen werden kann: In der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen ist für Verbrauchermärkte ab 700 m² unter 3.3 ein Bedarf von

1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche festgesetzt. Nach dem Bebauungsplan kann eine verringerte Zahl der Stellplätze von 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche hergestellt werden.

Hintergrund für die Festsetzung ist, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zulässigen Einzelhandelsnutzungen der Versorgung des Gebiets dienende Läden sind. Diese beziehen ihren Umsatz zu einem erheblichen Umfang aus dem Baugebiet bzw. benachbarten Wohngebieten. Da der Schwerpunkt des Einzugsbereichs des Einzelhändlers damit auf den fußläufig erreichbaren Wohnungen in der Umgebung liegt (Umkreis von ca. 700 m bzw. 10 Minuten Fußweg), ist die Herstellung vieler Stellplätze weder erforderlich noch städtebaulich bzw. stadtgestalterisch gewünscht. Entsprechend kann eine geringere Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden.

Bei einer Verkaufsfläche von 800 m² in einem Lebensmittelvollsortimenter ergeben sich damit bei 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche insgesamt rund 40 Stellplätze.

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Stellplatz- und Ablösesatzung der Gemeinde Mainhausen.

9.2 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage von § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 5 BauGB ist die folgende wasserrechtliche Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans:

Gemäß § 37 Abs. 4 HWG i.d.F. vom 14.12.2010 ist das im Plangebiet anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser sämtlicher Dachflächen, privater Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke durch geeignete Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen zu sammeln, zu verwerten und – soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist – zu versickern. Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser darf nur im Bereich der natürlich gewachsenen Bodenschichten oder in aufgefüllten Bereichen, die aus durchlässigem sandigem Boden bestehen, erfolgen.

Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nach DWA A 138 im Plangebiet ist grundsätzlich möglich. Die wasserrechtliche Festsetzung wurde im Rahmen des „Entwässerungskonzept“ vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, erstellt.

Ziel der Maßnahme ist einerseits die Minimierung der Niederschlagsabflüsse und andererseits die möglichst naturnahe Wiedereingliederung der unvermeidbaren Niederschlagsabflüsse in den natürlichen Wasserkreislauf. Abflussspitzen sowie Anteile des Oberflächenabflusses sollen dabei zugunsten von Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung reduziert werden. Im Umweltbericht heißt es hierzu in Kap. 1.3: „Besonders hervorzuheben ist (...) die Vorgabe, dass Oberflächenwasser auf den Wohnbaugrundstücken zu versickern ist (unter dem Vorbehalt eines Gefährdungsausschlusses für Boden und Grundwasser). Dies bewirkt positive Effekte v.a. auf die klimatische Situation aber auch auf die anderen Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser und Lebensraum für Tiere und Pflanzen).“

9.3 Kennzeichnung von Flächen

Das Plangebiet wurde seit 1946 als Industriestandort zur Maschinenproduktion genutzt. Aufgrund dessen konnten partiell Schadstoffbelastungen nachgewiesen werden.

Im Hinblick auf das im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtende Schutzgut „menschliche Gesundheit“ heißt es im Umweltbericht, erstellt vom Büro Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt a.M. in Kap. 7.6: „Die Kontaminationen befinden sich ausschließlich innerhalb der

Auffüllungen, die darunter liegenden Bodenschichten (Einbauklasse Z0 nach LAGA-Boden) sind uneingeschränkt verwendbar. Insgesamt werden die festgestellten Kontaminationen als unkritisch und demnach nicht erheblich eingestuft (Dr. Hug Geoconsult GmbH, 2014). Trotz dieser Einschätzung kann das Vorhandensein von lokalen Schadstoffen im Boden, der Bodenluft und dem Grundwasser innerhalb des Geltungsbereichs nicht ausgeschlossen werden, weshalb folgende Verdachtsbereiche vorsorglich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet werden:

- Produktionsgebäude mit MKW-belasteten Bodenplatten
- Tankanlagen (ober- und unterirdisch)
- Transformator in Gebäude 15
- Transformator in der Transformatorstation
- Gefahrstofflager in Gebäude 13“

Die Inhalte der textlichen Kennzeichnung und der dazugehörigen Hinweise entsprechen den in der Stellungnahme des zuständigen Dezernates beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 03.03.2015 beschriebenen Anforderungen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die genannten baulichen Anlagen sich derzeit im Rückbau befinden bzw. teilweise bereits abgerissen wurden. Der Rückbau der baulichen Anlagen erfolgt mit fachgutachterlicher Begleitung. Es ist vorgesehen, dass bis spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans die weitgehende Schadstofffreiheit des Geländes festgestellt und somit die Kennzeichnung aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden kann.

9.4 Hinweise

9.4.1 Allgemeine Anforderungen an den Umgang mit Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Die Erdbauarbeiten sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Verdachtsbereichen fachgutachterlich zu begleiten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich mitzuteilen.

Im Anschluss an die Erdarbeiten ist in den vormals organoleptisch auffälligen Bereichen eine vollständige Entfernung von vorhandenen Schadstoffen durch den Fachgutachter mittels Sohl- und Wandbeprobungen nachzuweisen (Analyseergebnisse). Alle bei den Erdarbeiten auffälligen Beobachtungen (Fotodokumentation), sowie die Analyseergebnisse der ggf. durchzuführenden Beprobungen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt durch den Fachgutachter in Form eines Berichtes vorzulegen.

9.4.2 Spezielle Anforderungen (Wohngebiete und sonstige besonders überwachtungsbedürftige Teilgebiete)

In den festgesetzten Baugebieten WA und WR, in der Gemeinbedarfsfläche sowie in den öffentlichen Grünflächen ist nach Abschluss der Erdarbeiten ein Kontakt zwischen Mensch (direkte Aufnahme) und ggf. in den verbleibenden Bodenschichten vorhandenen Schadstoffen auszuschließen. Dies gilt insbesondere bei kleingärtnerischer Nutzung (Anbau von Obst und Gemüse) sowie im Aktivitätsbereich von Kindern (private Außenspielbereiche sowie an der

Kindertagesstätte und auf dem Kinderspielplatz) und ist in Abhängigkeit zur konkreten Planung auf Vorhabenebene sicherzustellen.

Dies kann entweder durch Aufbringen einer (nachweislich) unbelasteten min. 0,5 m dicken Bodenschicht oder durch eine Untersuchung auf den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nach Anhang 1 und 2 erfolgen, d.h. eine oberflächennahe Entnahme (max. 0,35 m) von mehreren einzelnen Bodenproben und die Erstellung von Mischproben. Diese müssen analytisch auf die am Standort vorgefundenen Schadstoffparameter (Schwermetalle, PCB, MKW, PAK, LHKW) untersucht und mit den zulässigen Prüfwerten des Anhangs 2 der BBodSchV verglichen werden.

9.4.3 Bodenauffüllungen

Bodenauffüllungen ab einer Gesamtkubatur von 600 m³ sind im Vorfeld dem Kreisausschuss Kreis Offenbach, Fachdienst Umwelt, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, Werner-Hilpert-Straße 12, 63128 Dietzenbach, als zuständige Bodenschutzbehörde nach § 4 Abs. 3 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen, wenn die Auffüllung nicht Bestandteil des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens ist.

9.4.4 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Überschwemmungs- oder potentiellen Überschwemmungsgebietes: Seit September 2014 liegt der Hochwasserrisikomanagementplan Main vor, der eine genaue Einschätzung des Hochwasserrisikos zulässt. Demnach liegt der gesamte Geltungsbereich deutlich außerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze bei HQ100 und auch außerhalb der Überschwemmungsgrenze / pot. Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Main verbleibt jedoch ein gewisses Restrisiko bzgl. Überschwemmungen bei sehr extremen Hochwasserereignissen.

9.4.5 Bauliche Vorkehrungen

Für Bereiche, in denen das Grundwasser zwischen 0 – 5 m u. GOK steht, können bauliche Vorkehrungen, z.B. maximale Einbindetiefe der Gebäude, Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Des Weiteren kann in Teilen des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, dass lokal schwebendes Grundwasser in bis zu 2 m u. GOK angetroffen wird und dass entsprechende bauliche Vorkehrungen erforderlich werden.

9.4.6 Bodendenkmäler, die dem Denkmalschutz unterliegen

Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, die bei Erdarbeiten entdeckt werden, sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

9.4.7 Artenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. dessen Umfeld sind gemäß § 44 BNatSchG geschützte Artenvorkommen nachgewiesen (v.a. Fledermäuse, baum- und höhlenbrütende Vogelarten und insbesondere der streng geschützte Steinkauz). Vor einer Gehölzrodung, die

mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kollidieren können, ist daher eine Überprüfung der Bestandssituation durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Baumfäll- und Rodungsarbeiten dürfen lt. § 39 BNatSchG nur in den Wintermonaten vom 1. Oktober bis Ende Februar, also außerhalb der Brutzeit, durchgeführt werden.

Zur Förderung der lokalen Steinkauz-Population und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Art sind zusätzlich drei Niströhren im Bereich der lokalen Steinkauz-Population zu installieren. An den Brutbäumen sind Sicherungsmaßnahmen gegen Fressfeinde anzubringen (z.B. Metall-Manschetten, Bodenkästen). Die Niströhren sollen auf Eigentumsflächen der Gemeinde installiert und eine verbindliche Pflegevereinbarung mit dem NABU getroffen werden. Für den Haussperling wird ebenfalls die Durchführung von fördernden Maßnahmen empfohlen (z.B. Installation von Nisthilfen in unmittelbarer Umgebung).

9.4.8 Pflanzlisten

Die Pflanzlisten (Vorschlagslisten A, B und C) für die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Anpflanzungen wurden vom Büro Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., erarbeitet.

10 Flächen / Bodenordnung

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans beträgt ca. 8,76 ha.

Im Einzelnen sind dies:

- ca. 4,54 ha Reine Wohngebiete,
- ca. 2,17 ha Allgemeine Wohngebiete
- ca. 0,18 ha Gemeinbedarfsflächen
- ca. 1,78 ha öffentliche Verkehrsflächen (davon ca. 1,20 ha Straßenverkehrsflächen und 0,58 ha Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- ca. 0,09 ha Grünflächen.

Ein gesetzliches Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich. Die notwendige Grundstücksneuordnung erfolgt durch Fortführungsnachweise.

11 Verzeichnis der Gutachten

11.1 Fachgutachten im Rahmen der Bauleitplanung

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten sowie der Umweltbericht erarbeitet:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“, Fassung zur Offenlage, Juni 2015, von Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M., einschl. Anlage zum Umweltbericht (Floristisch-faunistische Grundlegendaten) mit Stand vom 15.06.2014 von Götte Landschaftsarchitekten GmbH, Frankfurt a.M.
- Fachgutachten Verkehr: Fassung vom 12.06.2014 vom Büro Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt a.M.
- Schalltechnische Stellungnahme: Bericht A14-229/4 vom 15.06.2015 von der FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz (Gfl) mbH, Kaiserslautern
- Ergänzende Stellungnahme: Zuarbeit zum Abwägungsdokument (24.09.2015) von der FIRU Gesellschaft für Immissionsschutz (Gfl) mbH, Kaiserslautern
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan vom 11.06.2015 vom Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt

11.2 Fachgutachterliche Grundlagen zum Thema Boden

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurden in den Jahren 2009 bis 2014 zum Thema Boden folgende Fachgutachten/Stellungnahmen angefertigt:

- Umwelttechnische Erkundung von Boden, Bodenluft und Grundwasser auf dem Gelände der MAN Roland AG, Werk 6 – Klein-Welzheimer Straße 5-7, Mainausen, Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, Oktober 2009
- Orientierende Baugrunduntersuchung, Voruntersuchung nach DIN EN 1997-2, Büro Tauw GmbH, Moers, Dezember 2013
- Abfalltechnische Untersuchung, Werk 6 – Klein-Welzheimer Straße 5-7, Mainhausen, Büro Tauw GmbH, Moers, Dezember 2013
- Stellungnahmen des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen (RP Darmstadt, Juli 2013)
- Baugrundvoruntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten, 1. Bericht (Dr. Hug Geconsult GmbH, Oberursel, September 2014)