

Gemeinde Niederdorfelden

**Begründung zum Bebauungsplan
„Im Bachgange“ 1. Änderung**

Verfahren nach § 13 BauGB

Planstand: 18. Mai 2020

Fassung zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH / SRL

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen.....	6
1.3.1	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete.....	7
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
1.4.1	Topografie.....	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur.....	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	7
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	7
1.5	Verfahren.....	7
2	Inhalt und Festsetzungen	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	9
2.1.2	Mischgebiet.....	9
2.1.3	Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO _{Nah}).....	10
2.2	Fläche für Gemeinbedarf.....	10
2.3	Maß der baulichen Nutzung.....	10
2.3.1	Grundflächenzahl.....	10
2.3.2	Geschossflächenzahl.....	11
2.3.3	Zahl der Vollgeschosse.....	11
2.3.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	14
2.5	Zulässige Haustypen.....	14
2.6	Bauliche Dichte, Wohneinheiten.....	15
2.7	Flächen für Nebenanlagen.....	15
2.7.1	Stellplätze und Garagen.....	15
2.7.2	Nebenanlagen.....	15
2.8	Verkehrsflächen.....	16
2.9	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	16
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	16
3.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	17
3.2	Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern.....	17
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	18
4.1	Erschließung und Anbindung.....	18

5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
6	Sonstige Belange	19
7	Denkmalschutz und Archäologie	19
8	Kampfmittel	20
9	Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur	20
10	Bodenordnung	20
11	Kosten	20
12	Flächenwidmung im Bebauungsplan	20
13	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	21
14	Verfahrensstand	21

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Aufgrund steigender Einwohnerzahlen und einem gleichzeitig steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf besteht in der Gemeinde Niederdorfelden nach wie vor Bedarf an neuem Wohnraum. Zwischen der L 3008 im Süden, der Bischofsheimer Straße im Osten, der Bahnstrecke im Norden und dem Feldbach im Westen wurde ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen geplant. Zum Großteil entstehen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser. Reihenhäuser und Geschosswohnungen ergänzen die Wohnungsmischung im Gebiet ebenso wie Flächen für Handel, die entlang der Bischofsheimer Straße vorgesehen sind. Flankierende Nutzungen werden u.a. auch eine Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung und ein Café sein. Ziel ist, im Hinblick auf eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung, ein flächensparender und landschaftsschonender Umgang mit Bauland. Zudem soll durch die Planung den Anwohnern und zukünftigen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität und somit Lebensqualität geboten werden.

Planziele des Bebauungsplans waren die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO, eines Sondergebiets Nahversorgung i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO sowie einer Fläche für Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Öffentliche Verwaltung und kulturellen und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen. Hinzu kommt die Ausweisung privater und öffentlicher Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung.

Abb. 1. Luftbild



Quelle: Eigene Darstellung auf Google earth (11.02.2020)

Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden in der Sitzung am 15.02.2018 als Satzung beschlossen. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde ortsüblich bekannt gemacht und der Bebauungsplan am 12.07.2018 durch ortsübliche Bekanntmachung Inkraft gesetzt. Die Erschließung erfolgt gegenwärtig, der Vollzug des Bebauungsplans ist deutlich sichtbar.

Anschließend wurde seitens der Gemeinde Niederdorfelden mit Unterstützung des beauftragten Landentwicklers ZSE Immobilien ein Vergabeverfahren für die Grundstücksvergaben durchgeführt. Grundlage für die Angebotsstellung war der rechtskräftige Bebauungsplan. Das Vergabeverfahren ist abgeschlossen und die beauftragten Unternehmen planen gegenwärtig. Im Zuge dieses Planungsprozesses wird offenkundig, dass zur Umsetzung der Planung kleinere Veränderungen am Bebauungsplan erforderlich werden. Die Unternehmen wurden gebeten, die Abweichungswünsche zusammenzustellen. Insbesondere vor dem Hintergrund der laufenden Freistellungs- und Bauantragsverfahren wird der Bebauungsplan hier nach entsprechender Beratung und Beschlussfassung (GV am 31.10.2019) angepasst.

Der Beschluss zur 1. Änderung umfasst im Wesentlichen:

- Die Zulässigkeit von Dachformen wird dahingehend ergänzt, dass überall dort, wo gegenwärtig bereits geneigte Dächer zulässig sind, die Dachform „Walmdach“ ebenfalls zulässig wird. Das gilt für die Teilbaugebiete Nr. 1, 2a, 2b und 2c. Die Nutzungsmatrix sowie die Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Ziffer B 1.1) werden entsprechend angepasst.
- Klarstellung, dass die öffentliche Grünfläche (4) nicht nur bei der Berechnung der GRZ sondern auch der GFZ einbezogen wird. (TF A 2.3.5)
- Kleinräumige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Teilbereich 6 (Sondergebiet)
- Modifikation der max. zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Sondergebiets (Erhöhung der max. zulässigen TH von 7,5 m auf 8,5 m)
- Allgemeine Klarstellung der Festsetzung des unteren Bezugspunkts und der max. zul. Höhenentwicklungen

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

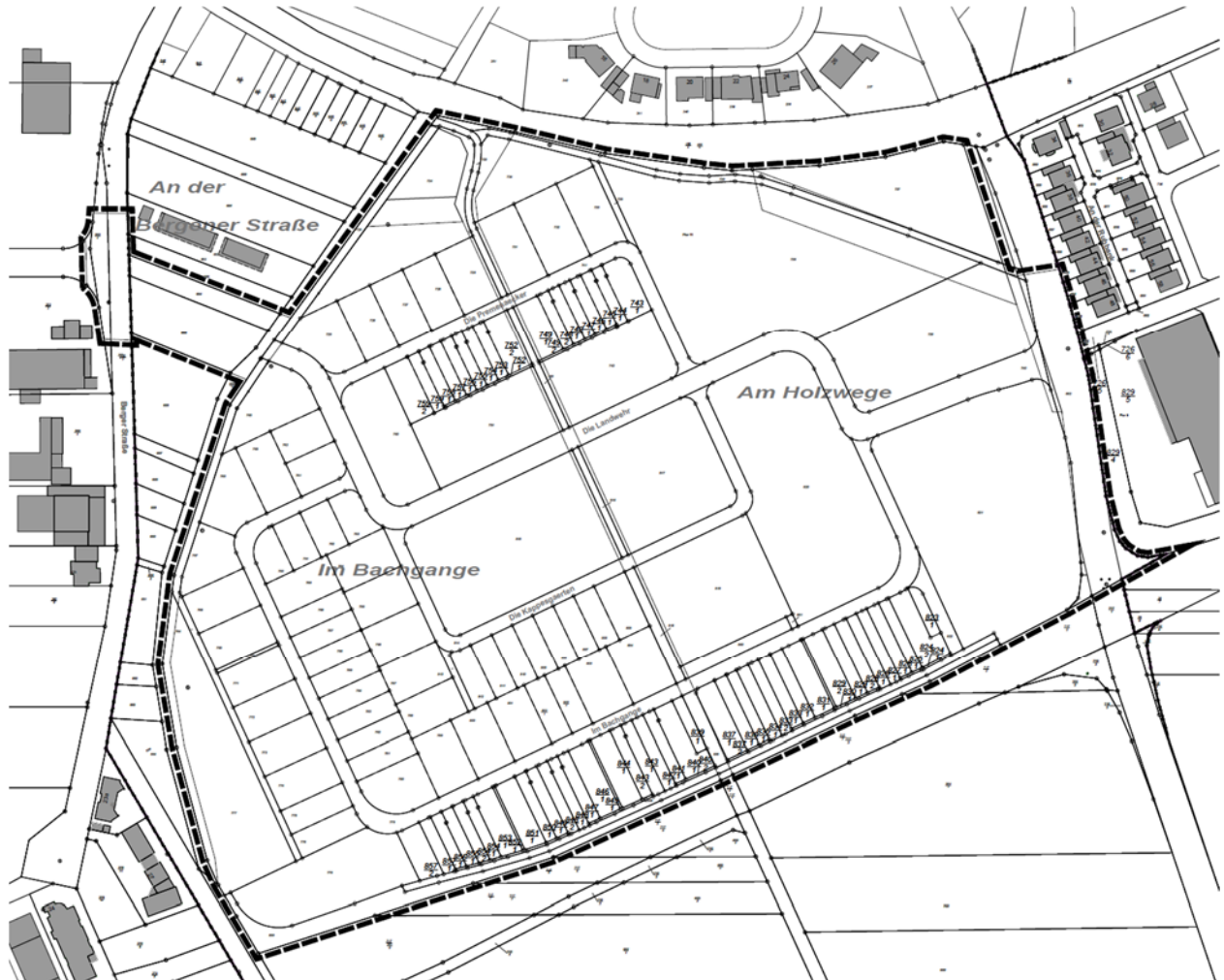
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der bebauten Ortslage der Gemeinde Niederdorfelden zwischen der L 3008 im Süden, der Bischofsheimer Straße im Osten, der Bahnstrecke im Norden und dem Feldbach im Westen. Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Bahnlinie Bad Vilbel-Stockheim (Niddertalbahn), dahinter Wohnbebauung, Bebauungsplan: Änderung des Bebauungsplans „Am Hainspiel“ Flur 9 und „Über der Gänsweide“ Flur 11 von 1962
- Süden: Landesstraße L 3008, dahinter landwirtschaftliche Flächen
- Westen: Feldbach, Gärten, Berger Straße und Gewerbegebiet, Bebauungsplan „Westlich der Berger Straße“ von 1966 und Bebauungsplan „Im Soden“ von 1992
- Osten: Bischofsheimer Straße, Bebauungsplan „Auf dem Hainspiel“ von 2005

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 10,8 ha. Ergänzend wurden zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs mehrere Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von rd. 8 ha festgesetzt (Prozessschutzflächen im Wald und Maßnahmen in der Feldflur (rd. vgl. Teilplan 2/2). Letztere sind nicht Gegenstand der 1. Änderung.

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum (neues Kataster)



genordet, ohne Maßstab

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP 2010) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Vorranggebiet Siedlung (Planung) dargestellt. Parallel zu Bauleitplanverfahren wurde der Regionale Flächennutzungsplan durch den Regionalverband geändert. Mit Vollendung der Bekanntmachung vom 01.04.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen ist die Planung für das o.g. Änderungsverfahren rechtswirksam geworden. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan „Im Bachgange“ hat Baurecht für den Bereich geschaffen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Niederdorfelden hat in der Sitzung am 24.09.2015 den Aufstellungsbeschluss und in der Sitzung am 15.02.2018 den Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan gefasst.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018 durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Bachgange“ 1. Änderung ersetzt.

1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht oder dem Denkmalschutzrecht sind mit Ausnahme einer Fläche im Zentrum des Plangebiets, die in der Hess. Biotopkartierung Schlüssel 581880083, Biotop.-Nr. 83,00 „Streuobst zwischen der L 3008 und Niederdorfelden“ (Erfassungsjahr 1996) erfasst wurde, nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet steigt in Richtung Südosten mit z.T. deutlicher Neigung an, die Höhenverhältnisse stellen sich in etwa wie folgt dar: GOK ca. 115-125 m NN.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird gegenwärtig erschlossen. Die Bauarbeiten sind in der Örtlichkeit deutlich sichtbar.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Gemeinde Niederdorfelden ist über die L 3008 mit Bad Vilbel und Schöneck, über die B 521 mit Frankfurt und Schöneck sowie über die K 872 und L 3205 mit Maintal verbunden. Das Plangebiet wird über eine Anbindung an den Knotenpunkt Bischofsheimer Straße und L 3008 an die bestehenden Verkehrsanlagen angebunden. Zudem wird im Westen über die Neuanlage einer Verbindung mit der Berger Straße eine weitere Anbindung geschaffen.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und ist seit dem 02.09.2018 abgeschlossen. Die Umlegung im Grundbuch ist bereits ebenfalls gewahrt.

1.5 Verfahren

Da die geplanten Änderungen (vgl. Aufzählung Ziffer 1.1 und 2, Seiten 4 und 7) weder Außenwirkung entfalten noch die Grundsätze der Planung berühren, wird die 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ auf der Grundlage des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

2 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die 1. Änderung umfasst im Wesentlichen:


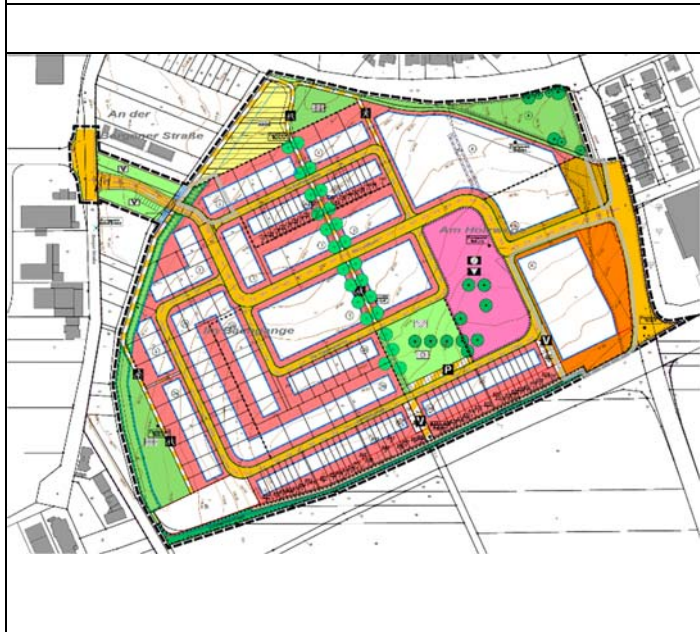
- Die Zulässigkeit von Dachformen wird dahingehend ergänzt, dass überall dort, wo gegenwärtig bereits geneigte Dächer zulässig sind, die Dachform „Walmdach“ ebenfalls zulässig wird. Das gilt für die Teilbaugebiete Nr. 1, 2a, 2b und 2c. Die Nutzungsmatrix sowie die Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Ziffer B 1.1) werden entsprechend angepasst.
- Klarstellung, dass die öffentliche Grünfläche (4) nicht nur bei der Berechnung der GRZ sondern auch der GFZ einbezogen wird. (TF A 2.3.5)
- Die Textliche Festsetzung Ziffer 8.1 (Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden) wird entsprechend um die Teilbaugebiete WA 4-6 ergänzt.
- Kleinräumige Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche für den Teilbereich 6 (Sondergebiet)
- Modifikation der max. zulässigen Gebäudehöhen im Bereich des Sondergebiets (Erhöhung der max. zulässigen TH von 7,5 m auf 8,5 m)
- Allgemeine Klarstellung der Festsetzung des unteren Bezugspunkts und der max. zul. Höhenentwicklungen.
- Aktualisierung des Katasters auf den Stand Januar 2020 nach erfolgter Umliegung und kleinere Anpassungen, die aufgrund der Modifizierung der Grundstückszuschnitte erforderlich werden.
- Zulassung einer Tiefgarageneinfahrt im Bereich des geplanten Seniorenpflegeheims (WA Nr. 5) von der Bischofsheimer Straße aus.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

Die Änderungen in der Plankarte werden durch eine graue Saumschraffur sichtbar gemacht. Die Änderungen in den Textlichen Festsetzungen und der Begründung sind kursiv geschrieben.

Die eingriffsbestimmenden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ ausschließlich bestehendes Baurecht modifiziert.

Abb. 2: Gegenüberstellung Rechtskräftiger Bebauungsplan (2018) und 1. Änderung (2020)

	
	<p><i>Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan (2018)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Austausch des Katasters (Stand 01/2020) - In den Bereichen mit den grauen Umrundungen wurden kleinere Änderungen an der Plankarte durchgeführt: - Rücknahme des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt zur Bischofsheimer Straße hin (Teilbaugebiet Nr. 5) - Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche an die Planung des Lebensmittelmarkts (Teilbaugebiet Nr. 6) - Geringe Erweiterung der Überbaubaren Grundstücksfläche (Teilbaugebiet Nr. 1, Nordwesten)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert erhalten.

2.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung bleibt gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert erhalten.

2.1.2 Mischgebiet

Die Ausweisung als Mischgebiet im Sinne § 6 der Baunutzungsverordnung bleibt gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert erhalten.

2.1.3 Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO_{Nah})

Die Ausweisung als Sondergebiet Nahversorgungszentrum im Sinne § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung bleibt gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert erhalten.

2.2 Fläche für Gemeinbedarf

Die Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf bleibt gegenüber der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert erhalten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)). Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebiets.

Die Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.3.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft. In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzen würde für die Reihenmittelhäuser eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zuzüglich einer Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 durch Flächen für Stellplätze festgesetzt, sodass die in diesem Bereich angestrebte hohe bauliche Ausnutzung und städtebauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden kann. Zugleich kann somit auch die geplante Versiegelung durch Flächen für den Aufenthalt und für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich zugelassen werden.

Tiefgaragen sind außer in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen nicht auf die zulässige Grundflächenzahl anzurechnen. Damit soll im Bereich des vorgesehenen Geschosswohnungsbaus die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freilassung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

Die Grünfläche Nr. 4 im Nordosten des Plangebiets wird dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 zugeordnet und ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das Teilbaugebiet Nr. 4 einzubeziehen.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.3.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 1,2 festgesetzt und für das Sondergebiet auf GFZ = 1,2, sodass gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich mit dem näheren Umfeld verträgliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,2 überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzen würde für die Reihenmittelhäuser eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

In der 1. Änderung wird konkretisierend klargelegt, dass die Grünfläche Nr. 4 im Nordosten des Plangebiets dem Allgemeinen Wohngebiet Nr. 4 zugeordnet wird und bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche für das Teilbaugebiet Nr. 4 einzubeziehen ist. Die Festsetzung entspricht ansonsten den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.3.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II bis III fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind außer in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen auch nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Beschränkung der Geschosshöhe auf maximal zwei Vollgeschosse für den Großteil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen entspricht dem für den Geschosswohnungsbau Üblichen. Berücksichtigt werden soll hierbei, dass die zukünftigen Gebäude für den Geschosswohnungsbau einen hohen Anteil an schwellenlosen bis hin zu barrierefreien Wohnungen aufweisen sollen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit der Anlage eines Aufzugs bedürfen. Ferner sollen in dem für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich auch Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese Gebäude müssen die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Auf eine Festsetzung eines konkreten Bereiches nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird jedoch verzichtet, da die Gemeinde Niederdorfelden die Vermarktung in Eigenregie übernehmen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Reihenhauserzeilen und Hausgruppen zwei Vollgeschosse als maximal festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Gebäudetyp als ausreichend erachtet – auf eine zwingende Festsetzung wird insofern verzichtet, da eine geringere Geschosshöhe auf dem Markt nicht angeboten wird.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

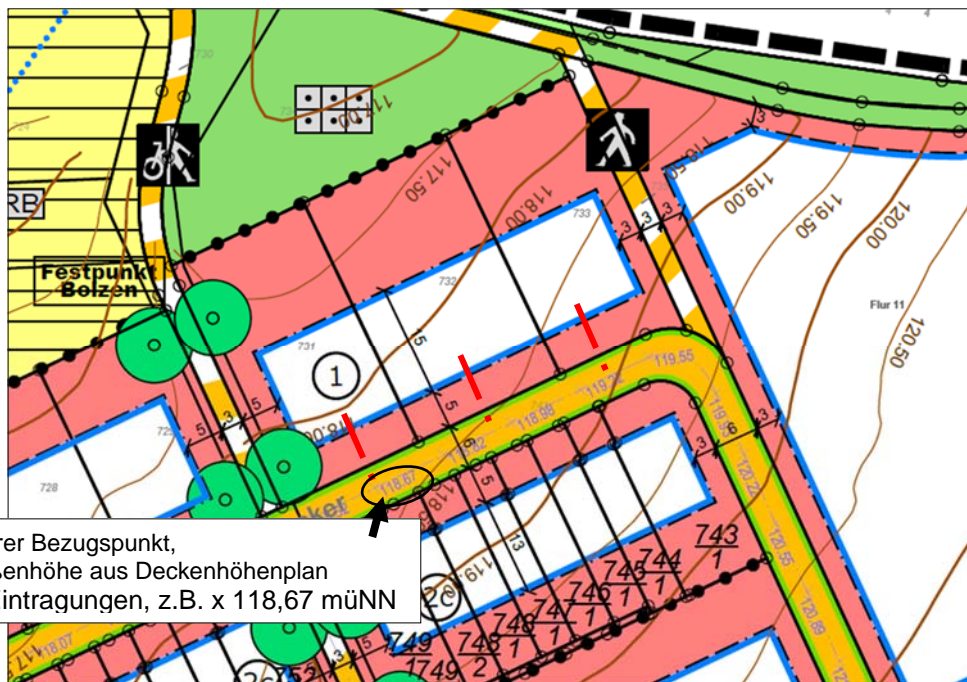
2.3.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen wurde im Bebauungsplanentwurf entsprechend der durchgeführten Erschließungsplanung konkretisiert.

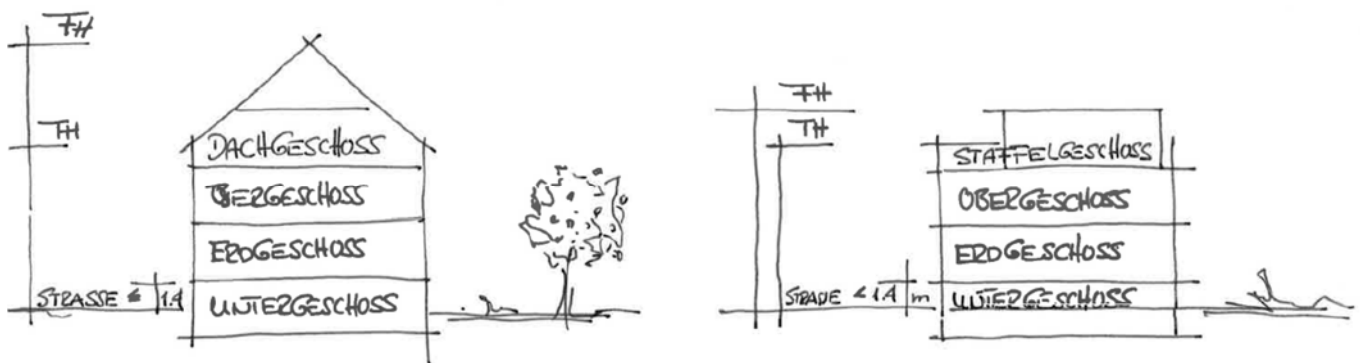
Im Bebauungsplan wird Folgendes festgesetzt:

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe für bauliche Anlagen ist die Höhenlage der Zufahrtsstraße an dem Punkt, der rechtwinklig zur Straßenachse (Gradientenhöhe) den Mittelpunkt der der relevanten Straße zugewandten Baufeldbreite schneidet. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung aufgeführten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan „Im Bachgange“ 1. Änderung zur Verdeutlichung der Festsetzung

genordet, ohne Maßstab

Die maximal zulässige Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut (an der Traufseite der Gebäude mit geneigtem Dach) oder der obere Abschluss der äussersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss bei Gebäuden mit Flachdach (z. B. Dachaufkantung oder massive Brüstungen bei Dachterrassen). Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Abb. 4: Schemaskizze:

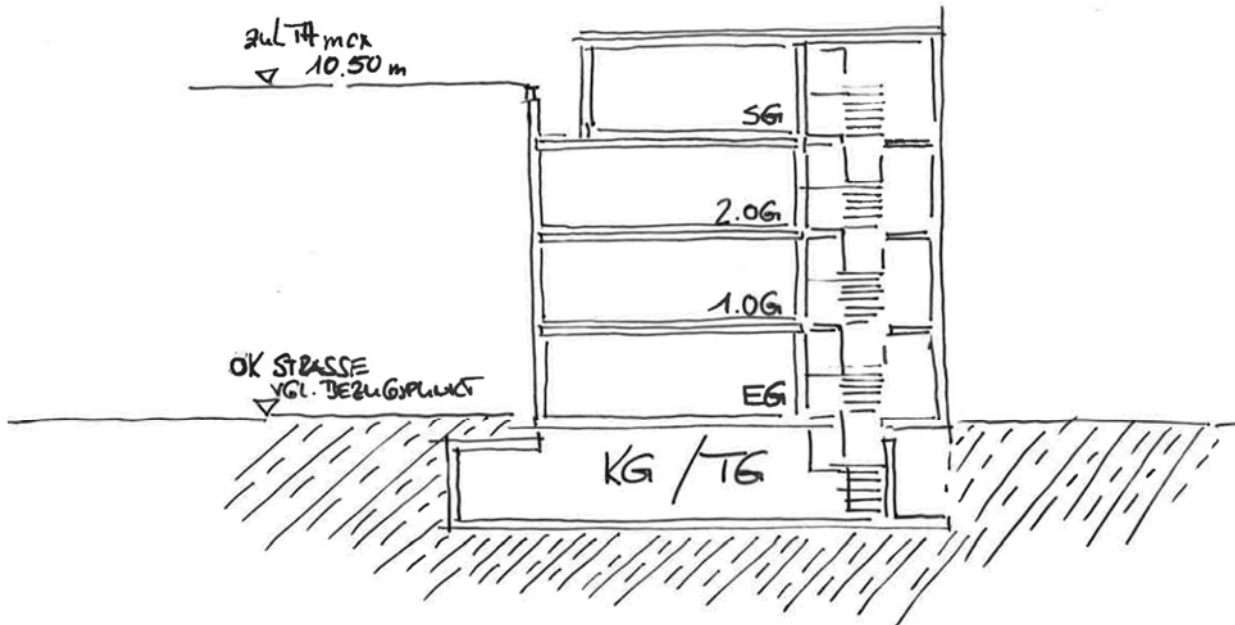
Das Dachgeschoss und das Staffelgeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse.

Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,5m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{\max.} = TH_{\max.} + 4,5m$).

Als maximal zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge, Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

Staffelgeschossen: Staffelgeschosse sind bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen an den Straßenzugewandten Seiten um mindestens 1,0 m zur darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen.

Abb. 5: Schemaskizze, Geschosswohnungsbau



Für Gebäude mit ein bis drei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 4,5 m über der jeweiligen maximal zulässigen Traufhöhe: ($FH_{max.} = TH_{max.} + 4,5 \text{ m}$).

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0 m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15 m² überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.5 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED), und Hausgruppen (H) sowie Geschosswohnungsbau zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Gemeinde Niederdorfelden Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.6 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“ in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Die Dichte wird in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan nachgewiesen (rd. 39 WE/ha Bruttobauland). Die Darlegungen bleiben durch die 1. Änderung unberührt.

2.7 Flächen für Nebenanlagen

2.7.1 Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen, um hieraus möglicherweise resultierende städtebauliche Konflikte zu minimieren. Garagen sind in der Abstandsfläche sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten. Stellplätze sind im rückwärtigen Grundstücksbereich nicht zulässig. Sie dürfen maximal 50 % des Vorgartenbereiches überdecken. Ausgenommen hiervon sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen. Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und innerhalb der hierzu festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden ist einzuhalten.

Im Südwesten des Gebiets ist eine Fläche für Stellplätze festgesetzt, die den geplanten Hausgruppen zugeordnet wird. Gleiches gilt für einzelne Parkplätze im öffentlichen Straßenraum. Darüber hinaus gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden, dergemäß die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen sind. Das gilt auch für den geplanten Geschosswohnungsbau. Auch hier sind die erforderlichen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück entweder ebenerdig oder in einer Tiefgarage nachzuweisen.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.7.2 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität beitragen, als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist gewährleistet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche durch Wohngebäude, Stellplätze, deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen über 20 m³ Brutto-Rauminhalt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Weitere Einschränkungen zu den Nebenanlagen werden nicht getroffen.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

2.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ (2018) unverändert. Der Vollzug ist bereits deutlich sichtbar.

Baufreihaltezone: Die Baufreihaltezone (§ 23 Abs. 1 HStrG) von 20m wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Für den Lärmschutzwand/-wand ist von Hessen Mobil eine Ausnahme vom Anbauverbot erteilt worden. Mit dem Bau der Lärmschutzanlage darf erst nach Erlangung der Rechtsverbindlichkeit der vertraglichen Regelung begonnen werden. Da die Lärmschutzanlage parallel der Landesstraße L 3008 innerhalb der Bauverbotszone verläuft, erhält diese eine Bauwerksnummer und wird in der SIB Bauwerke geführt und unterliegt damit auch den Bauwerkskontrollen durch Hessen Mobil.

Nach derzeitigem Planungsstand wird die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5,0 m, etwa ab der Mitte nach Westen ansteigend bis 7,5m ausgebildet. Hierzu kann nach Angabe des Planers¹ die Wand von Station 0,0 m – 230 m direkt auf das Urgelände versetzt werden. Im weiteren Verlauf sind eine Auffüllung des Parkplatzes und die Errichtung eines Walles erforderlich, um die Höhe von 7,5 m einzuhalten. Die Lärmschutzwand bzw. Wall-/Wandkombination wurde an die Grenze zu dem Grundstück von Hessen Mobil verschoben, um eine Vergrößerung der Parzellen für die Reihenhausbebauung zu erzielen.

2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Werbeanlagen, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ wird die Zulässigkeit von Dachformen dahingehend ergänzt, dass überall dort, wo gegenwärtig bereits geneigte Dächer zulässig sind, die Dachform „Walmdach“ ebenfalls zulässig wird. Zudem wird eine Festsetzung zur Fassadengestaltung ergänzt sowie bestimmt, dass Staffelgeschosse auf vier Seiten farblich abzusetzen sind.

Die übrigen bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zur Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern, Werbeanlagen, Abfall und Wertstoffbehältern, Einfriedungen und zu Pkw-Stellplätzen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

¹ IGM, Ingenieurgesellschaft Müller, 61137 Schöneck

3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während, insbesondere auch innerhalb des Plangebietes, ein gestalterisch einheitliches Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen somit insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und somit auch des Ortsbildes insgesamt beitragen.

Der Bebauungsplan trifft die Festsetzungen so, dass die Dachlandschaft der angrenzenden Bebauung aufgegriffen und mit Flachdächern, Sattel-, *Pult- und Walmdächern* der Übergang in den Landschaftsraum weitergeführt wird. Auch die Dacheindeckung und die Dachaufbauten werden mit der Zielsetzung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes in ihrer Zulässigkeit bestimmt.

Das Baugebiet Im Bachgange bietet für nahezu jede Bauvorstellung eine geeignete Fläche. Die Festsetzung von Bereichen mit Flachdächern hat zum einen gestalterischen Wert. Zum anderen besteht ein konkret umweltplanerischer Effekt, da die begrünten Dachflächen sich positiv auf den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff auswirken und zudem mit ihrer Rückhaltefunktion in das für das Baugebiet Im Bachgange erstellte Entwässerungskonzept – hier konkret die Niederschlagswasserverwertung - eingebunden sind. Da gegenwärtig die Nachfrage nach Flachdächern groß ist, können hier viele Aspekte miteinander vereint werden. Zu viele verschiedene Dachformen und Gebäudetypen bilden, da gegenwärtig alles gebaut wird, ein Gestaltkonglomerat, das mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nichts mehr gemein hat. Gewerbliche Bauherrn gibt es nur im Bereich des Sondergebiets und des Mischgebiets, und auch hier ist das begrünte Flachdach kein Hinderungsgrund. Nach Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurde im Teilbaugebiet Nr. 2b die Flachdachfestsetzung zu Gunsten einer flexibleren Möglichkeit der Dachgestaltung ersetzt. Zulässig sind jetzt ebenfalls geneigte Dächer.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“ wird die Zulässigkeit von Dachformen dahingehend ergänzt, dass überall dort, wo gegenwärtig bereits geneigte Dächer zulässig sind, die Dachform „Walmdach“ ebenfalls zulässig wird. Das gilt für die Teilbaugebiete Nr. 1, 2a, 2b und 2c. Die Nutzungsmatrix sowie die Bauordnungsrechtliche Festsetzung (Ziffer B 1.1) werden entsprechend angepasst.

Für die privaten Grünflächen gilt: Gartenlauben und Gerätehütten sind in einfacher Holzbauweise oder in massiver Bauweise auszuführen; für einen Anstrich sind lediglich gedeckte Farben zulässig. Die max. Firsthöhe beträgt 3,50 m, die max. Traufhöhe beträgt 2,30 m über der „natürlichen Geländeoberfläche“. Als Dachform werden Pult- und Satteldächer zugelassen. Für die Dacheindeckung sind kleinmaßstäbliche Materialien zu verwenden, z.B. Ziegel oder Schindeln. Eine Betonplatte als Gründung wie auch eine Unterkellerung sind unzulässig. Das Abstellen von Campingwagen oder Metallcontainern als Hüttenersatz ist nicht zulässig.

3.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Dachform und Dachneigung deckungsgleich zu errichten sind. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung.

Die Festsetzung entspricht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Bachgange“ von 2018.

Fassadengestaltung: Für die Fassadengestaltung sind helle gedeckte Farben zu verwenden. Grelle Farben oder Signalfarben sind unzulässig. Staffelgeschosse sind auf vier Seiten farblich gegenüber dem Hauptbaukörper abzusetzen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

4.1 Erschließung und Anbindung

Äußere Anbindung: Die äußere Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt mittels Minikreisel an die „Bischofsheimer Straße“ im Osten sowie mittels Einmündung an der „Berger Straße“ im Westen. Für Letztere bedarf es der Überwegung des Feldbachs. Die Querung erfolgt mit einer Verrohrung DN 1600.

In der 1. Änderung wird nach entsprechender gutachterlicher Überprüfung² die Möglichkeit eingeräumt, das Grundstück für das Seniorenwohn- und Pflegeheim direkt über die Bischofsheimer Straße zu erschließen. Hierfür wird die Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ um rd. 15 m zurückgenommen. Durch die Verlegung der ursprünglich sehr nah am Kreisel geplanten Grundstückszufahrt vergrößert sich der Abstand zum Kreisel. Einschränkungen der Sichtweiten in der Zufahrt zum geplanten Kreisverkehr treten durch den geraden Verlauf der Bischofsheimer Straße nicht auf.

Inneres Straßennetz: Durch das Gebiet verläuft eine Hauptachse mit einer Breite von 9,5 m bis 11 m im Bereich der Anbindung an die Bischofsheimer Straße und dem Bereich, der durch die Besucher der Handelseinrichtungen frequentiert wird. Ergänzt wird diese Hauptachse durch ringförmige Straßen mit Querschnitten von 6 m. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt mit Ausnahme der Hauptdurchfahrtstraße, die beidseitig mit einem 2,00 m breiten - mittels Hochbordstein abgesetzten - Gehweg geplant ist, höhen- gleich. Zwischen dem Baugebiet und der Lärmschutzanlage (LSW) im Süden ist zudem ein Unterhaltungsweg festgesetzt.

Ruhender Verkehr: Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws zur Verfügung gestellt werden können. Im Straßenraum werden ausschließlich öffentliche Stellplätze bereitgestellt. Im Bereich der zentralen Grünfläche und der Quartierseinfahrt im Westen werden öffentliche Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatznachweis auf den privaten Grundstücken ist auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Niederdorfelden zu führen.

Anbindung an den ÖPNV: Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere auch die Anbindungen an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu berücksichtigen. Der Bahnhof ist ca. 750 m entfernt und die nächsten Bushaltestellen „An der Rosenhelle / Ecke Saalburgstraße“, „Berger Straße / Gronauer Straße“, „Oberdorfelder Straße / Schule“ sind ca. 500 m entfernt. Drei Buslinien tangieren derzeit das Plangebiet. Die Buslinien MKK24, MKK31 und MKK32 verbinden Niederdorfelden mit Schöneck, Maintal und Hanau.

Anbindung an das Fußgänger- und Radwegenetz: Die (bestehenden) Wegeverbindungen im Westen parallel zum Feldbach, in der Mitte, das Plangebiet zentral querend und im Norden der Regionalparkweg

² Prof. Dipl.-Ing. Fischer-Schlemm, Gießen: Stellungnahme zum Anschluss der Flächen für das geplante Seniorenwohn- und -pflegeheim des Bebauungsplans „Im Bachgange“ an das öffentliche Straßennetz, Stand 28.10.2020

wurden in die Planung integriert. Letzterer wird in seiner Lage nicht abschließend festgesetzt. Hier soll jedoch durch ein Geh- und Fahrrecht sichergestellt werden, dass der Weg im Norden durchläuft. Nur die letztendliche Lage soll flexibel gehandhabt werden. Die Modifikation der Planung hängt mit dem Bau des Seniorenwohn- und -pflegeheims zusammen, in dessen Nutzungskonzept die Grünflächen einbezogen werden sollen. Die Einbindung des Plangebiets in das (bestehende) Rad- und Fußgängerwegenetz ist insofern vorgesehen.

Die Erschließung des Gebietes bleibt gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Im Bachgange“ unverändert. Der Vollzug ist bereits deutlich sichtbar.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Im Bachgange“ von 2018 hat eine eingehende Auseinandersetzung mit der Berücksichtigung wasserrechtlicher Belange stattgefunden.

Die Aussagen zum Umgang mit den wasserwirtschaftlichen Belangen gelten unverändert auch für die hier in Rede stehende 1. Änderung des Bebauungsplans „Im Bachgange“.

6 Sonstige Belange

Die sonstigen Belange wie Umweltschutz, Immissionsschutz, Klimaschutz, Altablagerungen und Altlasten Leitungsinfrastruktur, Ver- und Entsorgung etc. werden durch die hier vorbereiteten Änderungen nicht berührt. Hier wird auf die Ausführungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan sowie die zugrundeliegenden Abwägungsentscheidungen verwiesen.

7 Denkmalschutz und Archäologie

Nach archäologischer Bewertung (Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR, 07.11. und 11.11.2016 sowie am 16.11. bis 18.11.2016, Abschlussbericht) wurde festgestellt, dass für das gesamte untersuchte Gelände mit einer hohen Siedlungsintensität und damit auch mit einem hohen archäologischen Potential gerechnet werden muss. Die archäologisch-geophysikalische Prospektion des o. g. Baugebietes „Im Bachgange“ in Niederdorfelden zeigt im Ergebnis eine flächige Verteilung archäologischer Fundstellen mit auffallender Konzentration im Osten und Süden des beplanten Areales auf.

Im Rahmen des Oberbodenabtrages in den Erschließungstrassen wurde daher auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde eine baubegleitende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchgeführt.

Nachdem die im August 2019 untersuchten Flächen im Baugebiet „Im Bachgange“ in Niederdorfelden keine nennenswerten archäologischen Befunde erbracht haben, verzichten die Denkmalbehörden auf weitere Maßnahmen. Dies gilt auch für eine Untersuchung der Fläche 1 im Bereich der Baustelleneinrichtung. Die Auflagen der Denkmalbehörden sind somit erfüllt. Gegen eine Bebauung des gesamten Areals bestehen keine Bedenken mehr.

Unabhängig von den Ergebnissen der vorgenannten Untersuchung gilt:

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

8 Kampfmittel

Kampfmitteluntersuchungen wurden in den Jahren 2017 bis 2019 durchgeführt. Die Kampfmitteluntersuchungen einschließlich der zugehörigen Aufgrabungen sind abgeschlossen, es besteht nunmehr Kampfmittelfreiheit.³

Unabhängig von den Ergebnissen der vorgenannten Untersuchung gilt:

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

9 Hinweise aus dem Verfahren und Leitungsinfrastruktur

Nach Aussage des **Main-Kinzig-Kreises, Abt. Wasser- und Bodenschutz**, liegt das Gebiet in einem hinsichtlich der Erdwärmenutzung als ungünstig ausgewiesenen Bereich. (Stellungnahme vom 12.05.2017).

10 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und ist seit dem 02.09.2018 abgeschlossen. Die Umlegung im Grundbuch ist bereits ebenfalls gewahrt.

11 Kosten

Die Gesamtkosten der Maßnahme werden durch die Baugebietsentwicklung finanziert.

12 Flächenwidmung im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 10,88 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 5,47 ha, das Mischgebiet rd. 0,36 ha, das Sondergebiet rd. 0,74 ha und die Fläche für Gemeinbedarf rd. 0,58 ha. Für Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden rd. 1,73 ha, für die Grünflächen rd. 1,28 ha, das Regenrückhaltebecken rd. 0,26 und die (privaten) Stellplätze rd. 0,24 ha in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen entfallen auf die Schallschutzanlage.

³ Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG, Weiterstadt, Geophysikalischer Bericht, zur Kampfmittelsondierung, Stand 05.08.2019.

13 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung und die vorgesehenen Änderungen
- die Belange des Grundwasserschutzes
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG)
- den Umgang mit Altlasten
- die Anforderungen an den Bodenaushub
- den Artenschutz und
- die Artenauswahl zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 31.10.2019, Bekanntmachung: 28.02.2020

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i.Vm § 13 BauGB**: 16.03.2020 – 15.04.2020,
Bekanntmachung: 28.02.2020

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i.Vm § 13 BauGB**: Anschreiben 13.03.2020, Frist: 15.04.2020

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __.__.____

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.
Städtebauarchitektin
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe
Leihgesterner Weg 37
35392 Gießen
06 41/87 73 634-0

