



Gemeinde Niedernhausen

Begründung
zum städtebaulichen Konzept
„Frankfurter Straße II“, Variante 5

Planstand: 10.02.2020

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Regionalplanung	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.6	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
1.7	Fachplanungen (hier: Bahnanlagen).....	8
1.8	Verkehrliche Erschließung und städtebauliche Konzeption.....	8
2	Inhalt und Festsetzungen	10
3	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	10
3.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	10
3.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	10
3.3	Biotop- und Nutzungsstruktur.....	10
3.4	Artenschutz	13
3.5	Biotopschutz.....	13
3.6	Schutzgebiete nach Bundes- oder Landesrecht.....	13
3.7	Flächen mit rechtlichen Bindungen nach § 9 (1) 20 BauGB bzw. § 17 BNatSchG	14
3.8	Eingriffsbewertung	14
4	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz	15
5	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten	15
6	Schallschutz	15
7	Denkmalschutz.....	17
8	Sonstige Infrastruktur	17
9	Städtebauliche Vorkalkulation	17

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Gemeinde Niedernhausen liegt inmitten der Region Südhessen an der flachsten Stelle des Taunusgebirges. Aufgrund der Nähe zur BAB 3 sowie der DB-Strecke Limburg-Frankfurt ist eine sehr gute Verkehrserschließung gegeben. Die Gemeinde stellt sich somit als attraktiver Wohn- und Gewerbestandort dar. Die Gemeinde Niedernhausen ist dabei darum bemüht, durch Maßnahmen der Bauleitplanung die für die entsprechenden Nutzungen benötigten Flächenbedarfe planerisch vorzubereiten. Bereits im Jahr 2005/2006 wurden Maßnahmen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiete Frankfurter Straße II“ betrieben. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Verfahren allerdings eingestellt. Im Jahre 2014 wurde die Möglichkeiten für das Gelände für die Ausweisung eines Misch- und Gewerbegebietes im Rahmen einer Machbarkeitsuntersuchung unter Berücksichtigung der aktuellen Sach- und Rechtslage neu bewertet.

Das im Jahr 2018 nunmehr formulierte Planziel besteht in der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet unter besonderer Berücksichtigung des geförderten Wohnungsbaus. Entsprechend des aufeinander aufbauendem Arbeitsprogrammes, soll in einem ersten Schritt zunächst ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches als Diskussionsgrundlage für die Beratungen in den gemeindlichen Gremien und darüber hinaus als Basis für den weiteren Planungsprozess (Einholung entsprechender Fachgutachten zu den Themen Schallschutz, verkehrliche Erschließung und Anbindung, Erschließungsplanung, Arten- und Naturschutz, etc.) dienen soll.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von 6,5 ha hat seinen Standort im Ortsteil Niedernhausen der gleichnamigen Gemeinde. Es schließt sich südlich an den durch Wohnbebauung geprägten Siedlungsrand im Bereich der Kettelerstraße an. Damit zeichnet es sich durch eine besondere Lagegunst im Hinblick auf die verkehrliche Erschließung aus, da durch die Landesstraßen L 3026 und L 3028 eine orts-durchfahrtsfreie Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Wiesbaden/Niedernhausen der BAB 3 möglich ist.

Das sich südlich an die Wohnbebauung im Bereich Ketteler Straße anschließende und keilförmig zulaufende Plangebiet wird begrenzt von der Bahntrasse Limburg-Frankfurt im Westen und der Landesstraße L 3026 (Frankfurter Straße) im Osten. Die natürliche Topographie im Plangebiet ist geprägt von einem West-Ost-Gefälle mit einer mittleren Neigung von ca. 13 %. Die im baulichen Außenbereich gelegenen Flächen, die von drei landwirtschaftlichen Wegen in West-Ost-Ausrichtung erschlossen werden, sind in ihrer Nutzung vielfältig strukturiert: Überwiegend handelt es sich um landwirtschaftlich (Acker und Grünland) genutzten Flächen, darüber hinaus unterliegen einzelne Bereiche einer gartenartigen Nutzung. Im Übrigen sind Obstbaumbestände, Gehölzgruppen und Einzelbäume vorhanden. An baulichen Anlagen sind neben dem Standort eines Umspannwerks und einem Maststandort der Deutschen Bahn im Wesentlichen im Übrigen kleinere Holzschuppen vorhanden.

Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Quelle: <http://natureg.hessen.de>, genordet, ohne Maßstab

1.3 Verfahren

Aktuell ist das Plangebiet als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu beurteilen. Für die spätere Aufstellung eines Bebauungsplanes wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren (Regelverfahren) mit Umweltprüfung gem. §§ 3 und 4 BauGB erforderlich. Das vorliegende städtebauliche Konzept ist als informelle Grundlage für die gemeindlichen Beratung in den Gremien und die Vorbereitung weitere vorlaufender Fachplanungen zu verstehen.

1.4 Regionalplanung

Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der östliche Teil des Untersuchungsgebietes mit einer Größe von rd. 5,0 ha als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt. Hieran schließt sich westlich und südlich die Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft tlw. überlagert mit den Signaturen Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz an.

Abbildung 2: Ausschnitt des Untersuchungsgebiets aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, genordet, ohne Maßstab

Die geplante Ausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes ist somit grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst. Im Übrigen sind aufgrund der Darstellung eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft tlw. überlagert mit den Signaturen Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz jedoch auch folgende Ziele und Grundsätze beachtlich und in die Abwägung einzustellen:

Grundsatz G 10.1-11: *„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.“*

Ziel Z 4.3-2: *„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben die zu einer Zersiedelung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung klimatischer Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben“.*

Ziel Z 4.3-3: *„Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden kann“.*

Grundsatz G 6.1.7: *„Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I – III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.“*

Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass die Festsetzung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes am in Rede stehenden Standort in einer Größenordnung der Bauflächen von rd. 5 ha grundsätzlich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Dennoch können darüber hinaus im weiteren Planungsprozess einzelne Ziele und Grundsätze der Raumordnung berührt werden, welche die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen erforderlich machen (Regionaler Grünzug im Westen des Plangebietes). Das Regierungspräsidium Darmstadt hatte auf die genannten Rahmenbedingungen bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2005 hingewiesen. Weitere Details sind im Zuge der weiteren Planung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abzustimmen.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt den nördlichen Teil des Plangebietes Mischbaufläche - Planung und den südlichen Teil als gewerbliche Baufläche - Planung dar. Hieran schließt sich sodann die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft tlw. überlagert mit der Darstellung einer Obstbaumreihe an.

Aufgrund des modifizierten Planziels, das nunmehr explizit auch die Ausweisung von Wohnbauflächen beinhaltet, ist der Flächennutzungsplan im weiteren Planverfahren im Parallelverfahren zu ändern. Auch im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes sind die unter 1.4 aufgeführten Rahmenbedingungen des Regionalplans Südhessen zu beachten.

Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan



Quelle: Gemeinde Niedernhausen, genordet, ohne Maßstab

1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 2005/2006 wurden Anstrengungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“ unternommen. Da dieser allerdings keine Rechtskraft erlangt hat, sind die Flächen weiterhin dem baulichen Außenbereich im Sinne § 35 BauGB zugehörig.

Abbildung 4: Vorentwurf Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“



Quelle: Gemeinde Niedernhausen, Bebauungsplan erstellt durch Planergruppe ASL, Frankfurt

1.7 Fachplanungen (hier: Bahnanlagen)

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2006 hat die DB Services Immobilien GmbH darauf hingewiesen, dass in der vorgenommenen Bauleitplanung kleinflächig gewidmetes Bahngelände mit einbezogen wurde. Daher wurde empfohlen, „die gewidmete Bahnfläche in der o.g. Bauleitplanung als „Bahnanlagen“ gemäß Baugesetzbuch darzustellen und für diese Bahnflächen keine Festsetzungen in der o.g. Bauleitplanung zu treffen.“ Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist die exakte Lage der Flächen und deren aktueller planungsrechtlicher Status abzuklären. Wesentliche Restriktionen für die Flächenverfügbarkeit lassen sich nach aktuellem Kenntnisstand daraus nicht ableiten.

1.8 Verkehrliche Erschließung und städtebauliche Konzeption

Äußere Erschließung

Zur Anbindung des Plangebietes „Gewerbe- und Mischgebiet Frankfurter Straße II“ wurde bereits im Kontext mit der Planung im Jahr 2005/2006 ein Kreisverkehrsplatz konzipiert, der auf der Landesstraße im Bereich der Einmündung der Oberjosbacher Straße zum Liegen kommt. Gemäß der *Begründung zum Bebauungsplan „Misch- und Gewerbegebiet Frankfurter Straße II“* aus dem Jahr 2006 erstellt durch die Planergruppe ASL ist für den Kreisverkehrsplatz ein Außendurchmesser von 40 m ausreichend, um die Befahrbarkeit für Linienbusse zu gewährleisten.

Das Amt für Straßen- und Verkehrswesen in Wiesbaden (heute HessenMobil Wiesbaden) beurteilte in seiner Stellungnahme aus dem Jahr 2005 den Kreisverkehrsplatz am vorgeschlagenen Standort als sinnvoll. Für eine zum damaligen Zeitpunkt andiskutierte zweite Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße wurde eine Zustimmung nicht in Aussicht gestellt. Bereits zum damaligen Zeitpunkt wurde seitens der Verkehrsbehörde jedoch angemerkt, dass für eine zuverlässige Beurteilung der geplanten Verkehrserschließung des Plangebietes weitere Informationen fehlen. Im Hinblick auf den Nachweis der verkehrlichen Erschließung wird insofern eine Leistungsfähigkeitsbetrachtung erforderlich, die auf Grundlage der in Folge der Umsetzung der Planung zu erwartenden Verkehrsmengen den Leistungsfähigkeitsnachweis des Knotenpunktes erbringt. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass dieser Nachweis erbracht und somit die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über den Kreisverkehrsplatz nachgewiesen werden kann. Die Notwendigkeit einer zweiten Zufahrt zum Plangebiet besteht daher nicht.

Aus Gründen der Vollständigkeit sei angemerkt, dass aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend an die Landesstraße außerhalb des OD-Bereiches die Bestimmungen des § 23 HStrG zu beachten sind. Auf die daraus sich ergebende Verpflichtung im Hinblick auf Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 20 bzw. 40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand einschließlich der Unzulässigkeit direkter Grundstückszufahrten sei verwiesen.

Eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes über den parallel zur Bahntrasse verlaufenden Weg an die Frankfurter Straße sollte planerisch nicht verfolgt werden, da die entsprechenden Platzverhältnisse in diesem Bereich nicht gegeben sind. Lediglich eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer sowie ggf. eine Rettungszufahrt sind hier darstellbar.

Innere Erschließung und städtebauliches Konzept

Bei der Konzipierung der gebietsinternen Verkehrserschließung ist zum einen den bereits erwähnten topographischen Gegebenheiten, die durch ein starkes West-Ost-Gefälle gekennzeichnet sind, Rechnung zu tragen. Zum anderen sind das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die sich daraus ergebenden Anforderungen an Straßenraumbreiten und Straßenquerschnitte zu würdigen. Hierauf bezugnehmend sieht der vorliegende Entwurf ausgehend von einer Kreisverkehrslösung im Bereich der Frankfurter Stra-

ße eine möglichst hangparallele und ausreichend dimensionierte Erschließung in den als Gewerbegebiet dargestellten südlichen Teil des Plangebietes vor, der ohne weitere Anbindung an die L 3026 als Stichstraße in einer ausreichend dimensionierten Wendeanlage mündet. Ziel dieser Verkehrsführung ist es, den zu erwartenden gewerblichen (Last-)Verkehr möglichst ohne längere Steigungsstrecken und damit zur Reduzierung der Lärmentwicklung durch z.B. Schaltvorgängen in das Plangebiet zu führen. Mit der angedachten nach Westen abzweigenden Ringschließung im Bereich des Wohn- und Mischgebietes gelingt es zudem, diesen Bereich weitgehend von den gewerblichen Verkehren zu trennen und das Wohn- und Mischgebietes insofern zu beruhigen.

Im Nordwesten (entlang der Bahntrasse) sowie im Norden des Plangebietes werden Wohnbauflächen, bestehend z.B. aus Mehrfamilienhäusern dargestellt. Die Machbarkeit im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde im Zuge einer Voruntersuchung / Schalltechnische Stellungnahme durch das Büro Krebs & Kiefer / Fritz AG geprüft. Entlang der Bahntrasse ist unter Berücksichtigung entsprechender aktiver (Lärmschutzwall) und passiver Schallschutzmaßnahmen eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet möglich. Der Übergang der Wohnbauflächen in Richtung Gewerbegebiet im Süden kann durch eingeschränkte Gewerbegebiete oder Mischgebiete ermöglicht werden. Die spätere exakte Festsetzung dieser Bereiche im verbindlichen Bebauungsplan muss im Zuge der Erarbeitung der detaillierten Fachgutachten (Schallgutachten) und der daraus hervorgehenden Schallschutzanforderungen erarbeitet werden.

Im nordwestlichen Bereich entlang der L 3026 wird, abgeschirmt von der Landesstraße durch den Erhalt der bestehenden Grünstrukturen, ein weiteres größeres Baufenster für die Realisierung von Mischbauflächen dargestellt. Die zentralen sowie nördlich zu den rückwärtigen Bereichen der Anwesen in der Kettelerstraße hin ausgerichteten Areale werden im Konzept zur Festsetzung als Wohnbauflächen mit dem Fokus auf Ein- und Zweifamilienhäuser vorgeschlagen. Details der Grundstückszuschnitte sind im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorzunehmen.

Aufgrund der Hanglage des Geländes werden zwingend weitere Untersuchungen wie z.B. Bodengutachten, Erschließungsplanung, etc. notwendig, um die Möglichkeiten der Trassierung im Plangebiet exakt beurteilen und festlegen zu können.

Letztlich sind die in der Plankarte vorgeschlagenen Zonierungen und die grundlegende verkehrliche Erschließung somit abhängig von den Ergebnissen der sich anschließenden vertiefenden Fachgutachten (Schallschutz) und den sich anschließenden Fachplanungen. Andererseits spielen selbstverständlich auch die Beratungen in den gemeindlichen Gremien zur grundsätzlichen Ausrichtung des künftigen Baugebietes eine entscheidende Rolle für die weitere Konzeption eines möglichen Bebauungsplanes. Die vorliegende Unterlage ist demgemäß als Diskussionsgrundlage und Leitfaden für die weitere Bearbeitung zu verstehen.

ÖPNV

Die Gemeinde Niedernhausen verfügt über einen eigenen Bahnhof, der vom Plangebiet aus in rund 10-15 Minuten fußläufig erreichbar ist. Darüber hinaus befindet sich an der Kreuzung von Frankfurter und Wiesbadener Straße die Bushaltestelle „Rathaus Niedernhausen“, die vom Plangebiet aus fußläufig in etwa 8 Minuten zu erreichen ist. Des Weiteren liegt die Haltestelle „Seniorenzentrum“ an der Oberjosbacher Straße, nur unweit der Frankfurter Straße und ist zu Fuß vom Untersuchungsgebiet aus in ungefähr 4 Minuten erreichbar. Zusätzlich besteht eine weitere Haltestelle in der Wiesbadener Straße, nahe der Goethestraße, welche in etwa 11 Minuten erreichbar ist. Zuletzt gibt es noch die Haltestelle „Am Felsenkeller“ am Schäferberg, die in rund 5 Minuten fußläufig erreicht werden kann. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit in hinreichendem Umfang sichergestellt

Fuß- und Radweg

Entlang der L 3026 verläuft aus der Ortslage Niedernhausen kommend ein Fußweg in Richtung Eppstein, der perspektivisch auch als Radweg ausgebaut werden könnte.

Den Belangen des Fuß- und Radverkehrs innerhalb des Plangebietes ist bei der Bemessung der Straßenverkehrsflächen Rechnung zu tragen. Im Übrigen wird empfohlen eine Anbindung aus dem Plangebiet an die Wiesbadener Straße (L 3027) über den entlang der Bahntrasse verlaufenden Weg vorzusehen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte entsprechende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Wohn-, Misch- und Gewerbegebiet gem. BauNVO) sowie grünordnerische und gestalterische Festsetzungen für den ebenfalls noch zu erarbeitenden Bebauungsplan formuliert. Im Rahmen des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist dies noch nicht möglich.

3 Berücksichtigung umweltschützender Belange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Dementsprechend ist für das weitere Planverfahren die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

3.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Insofern werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens entsprechende naturschutzfachliche und vsl. auch artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Biotop- und Nutzungsstruktur

Zur Einordnung und Bewertung der Biotopstrukturen des Plangebietes wurden die Flächen letztmalig im Mai 2014 einer naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Bewertung unterzogen. Im Zuge der weiteren Planungsschritte sind diese Erhebungen entsprechend zu aktualisieren. Die Ergebnisse der damaligen Untersuchungen werden im Folgenden zusammengefasst.

Die Flächen des Plangebiets setzten sich in 2014 im Wesentlichen aus einem Mosaik von Hausgärten, Ackerflächen, Obstbaumreihen und Laubgehölzen zusammen.

Abbildung 6: Bilder der Biotop- und Nutzungsstruktur des Untersuchungsgebietes (2014)



Frankfurter Straße von Norden



Baumbestand im Nordwesten



Höhlenbäume Flst. 48 u. 49



Höhlenbäume Flst. 121/2



Artenreiche Wiese Flst. 128 u. 129



Dolden-Milchstern (*Ornithogalum umbellatum*)

Die Wiesenflächen des Plangebiets wurden damals überwiegend artenarm angesprochen. Die Flächen wurden von Obergäsern dominiert und wiesen nur einen untergeordneten Anteil krautiger Arten auf:

Alopecurus pratensis

Anthriscus sylvestris

Wiesen-Fuchsschwanzgras

Wiesen-Kerbel

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Trespe
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Festuca pratensis</i>	Wiesen-Schwingel
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex acetosa</i>	Wiesen-Sauerampfer
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Demgegenüber zeigte die ruderale Wiese auf Flst. 128-130 ein grundlegend anderes Artenspektrum, u.a. mit Doldigem Milchstern:

<i>Agrimonia eupatoria</i>	Großer Odermennig
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Wiesen-Glatthafer
<i>Betula pendula</i>	Birken-Aufwuchs
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe
<i>Calystegia sepium</i>	Zaun-Winde
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut
<i>Geranium dissectum</i>	Schlitzblättriger Storchschnabel
<i>Hypericum maculatum</i>	Kantiges Johanniskraut
<i>Ornithogalum umbellatum</i>	Dolden-Milchstern
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehen-Aufwuchs
<i>Quercus spec.</i>	Eichen-Aufwuchs
<i>Rosa canina</i>	Hundsrosen
<i>Rubus fruticosus agg.</i>	Brombeeren
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Senecio erucifolius</i>	Raukenblättriges Greiskraut
<i>Vicia sativa</i>	Saat-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke

Die Laubgehölze bestanden überwiegend aus einheimischen Bäumen und Sträuchern. Die in der Bestandskarte dargestellten Obstbaumreihen setzten sich hauptsächlich aus hochstämmigen Apfelbäumen zusammen und wiesen teilweise Baumhöhlen auf, welche Habitate für verschiedene Vogelarten und Fledermäuse bieten können (vgl. Kap. Artenschutz). Als Einzelbäume fanden sich im Plangebiet u.a. einige Fichten, Eichen, Weiden und Walnussbäume.

3.4 Artenschutz

Aufgrund der räumlichen Lage und der Habitatausstattung weist die Region und das Plangebiet als solches, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter auf. Zur Abschätzung artenschutzrechtlicher Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde das mögliche Vorkommen dieser Tiergruppen ebenfalls bereits in 2014 untersucht und entsprechend geprüft. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der im Zuge der weiteren Planung einer Aktualisierung unterzogen werden muss. Die damaligen wesentliche Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-Vogelschutzrichtlinie, FFH-Arten, streng geschützte Arten) wurden die festgestellten Reptilien, Amphibien und Tagfalter im Rahmen der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt. Das Vorkommen von *Maculinea*-Arten kann ausgeschlossen werden, so dass auch diese nicht weiter zu berücksichtigen sind. Aus der Analyse sind somit als artenschutzrechtlich relevante Tierarten Bluthänfling, Goldammer, Feldsperling, Stieglitz, Türkentaube, Wacholderdrossel, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Rauhaufledermaus sowie „Bartfledermaus“ hervorgegangen. Dementsprechend wurden artenschutzrechtliche Konflikte als möglich erachtet.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) konnte in 2014 für diese Arten bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Diese betreffen v.a. eine Beschränkung der Rodungszeiten, den Erhalt von Höhlenbäumen bzw. das Aufhängen von Ersatznistkästen sowie den Erhalt und die Weiterentwicklung eines Wiesen- und Gehölzstreifens entlang der Frankfurter Straße. Zum damaligen Zeitpunkt wurden die artenschutzrelevanten Belange damit als im Rahmen der Bauleitplanung lösbar eingestuft. Dies wäre im Zuge der weiteren Planung entsprechend zu überprüfen und zu bestätigen.

3.5 Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet in 2014 nicht festgestellt. Die vorhandenen Obstbaumreihen und die Obstwiese mit niederstämmigen Obstbäumen entsprechen nicht dem nach § 13 HAGBNatSchG zusätzlich geschützten „Streuobstbeständen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Auch im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) finden sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (<http://natureg.hessen.de>, Stand: 2018).

3.6 Schutzgebiete nach Bundes- oder Landesrecht

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet Nr. 5815-306 „Buchenwälder nördlich von Wiesbaden“ in rd. 1 km südwestlicher Entfernung vom Plangebiet.

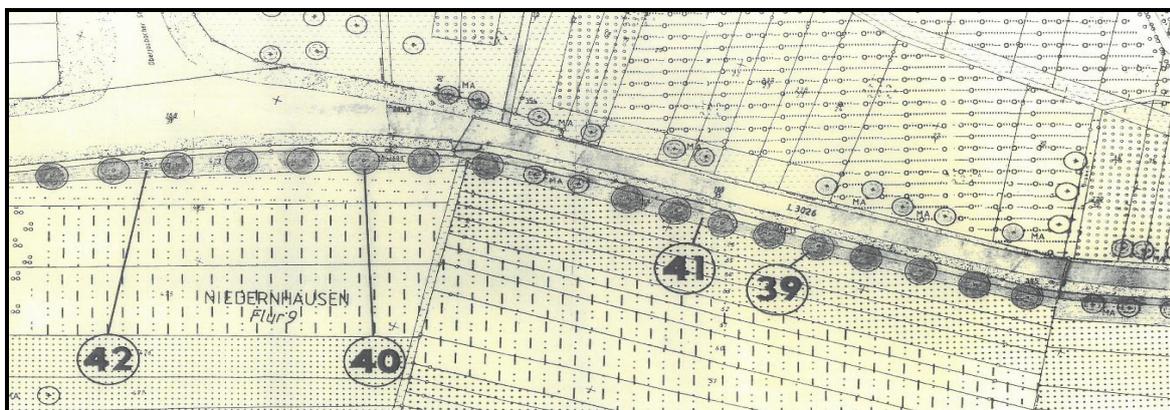
Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

Im Vorhabenbereich sind keine Naturschutzgebiete, Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt.

3.7 Flächen mit rechtlichen Bindungen nach § 9 (1) 20 BauGB bzw. § 17 BNatSchG

Die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zur Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs in Niedernhausen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen belaufen sich wie der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen lediglich auf wenige Flächen parallel zur L 3026. Laut Maßnahmenblatt sollen hier Obst- bzw. Laubbaumreihen gepflanzt und ihr Unterwuchs 1-2mal jährlich gemäht bzw. gemulcht werden.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bahnübergang



3.8 Eingriffsbewertung

Aus den Ergebnissen der Biotop- und Nutzungstypenkartierung, des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sowie der Kenntnis planfestgestellter Ausgleichsmaßnahmen wurde bereits in 2014 eine naturschutzrechtliche Konfliktbewertung vorgenommen. Hierin werden die naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Ackerflächen mit einem geringen Konfliktpotential, die Gehölzbereiche und strukturarmen Obstbaumreihen (teils noch nicht umgesetzte Ausgleichspflanzungen) mit einem mittleren Konfliktpotenzial und die strukturreichen Obstbaumreihen (mit zahlreichen Baumhöhlen) mit einem hohen Konfliktpotenzial bewertet.

Während dabei im westlichen Plangebiet die Flächen mit geringem Konfliktpotenzial überwiegen, finden sich entlang der Frankfurter Straße und teils auch in der Mitte des Plangebiets Bereiche, in denen ein Eingriff erhebliche Auswirkungen nach sich ziehen kann. Zur Berücksichtigung dieser Verteilung findet sich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Vorschlag für ein internes Ausgleichskonzept, mit dessen Hilfe die möglichen Konflikte bezüglich des Artenschutzes und der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gelöst werden könnten.

Einschränkend sei darauf hingewiesen, dass die vorstehenden Aufnahmen und Bewertungen aufgrund des inzwischen verstrichenen Zeitraumes im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes eine detaillierte Neubewertung erforderlich machen.

4 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Das Plangebiet verfügt derzeit über keinen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz. Informationen über den Leitungsbestand im Umfeld des Plangebietes einschließlich Angaben zu Kapazitätsreserven, Druckverhältnissen usw. liegen diesseits aktuell noch nicht vor. Es bedarf insofern einer detaillierten Fachplanung, die zum einen die bestehende Situation des vorhandenen Trinkwassernetzes bewertet und anhand der zu erwartenden Verbrauchsmengen Aussagen über den notwendigen Umfang der Ausbaumaßnahmen formuliert. Dabei sind die Anforderungen an die Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

Abwasserbeseitigung

Grundsätzlich gilt, dass bei der Erschließung des Plangebietes das Trennprinzip zu Grunde zu legen ist. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet derzeit über keinen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz verfügt, wird eine vollständige Neuverlegung der notwendigen Leitungsinfrastruktur erforderlich.

Aufgrund der zu erwartenden Baumaßnahmen wird mit einer verminderten Oberflächenwasserrückhaltung und Versickerung sowie einem erhöhten Abfluss gerechnet. Bei der Berechnung der Rückhalteanlagen ist zu beachten, dass das Plangebiet im Bestand auch Rückhaltefunktion für die westlich der Bahntrasse gelegenen Flächen übernimmt, da sie Unterführung im Bereich der Bahntrasse Ableitungsfunktion für diese Oberflächenwässer einnimmt. In Folge der Planung bedarf insofern der Schaffung von Rückhaltmöglichkeiten, um das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Vorfluter einleiten zu können. Die entsprechenden Flächen sind auf Grundlage einer Fachplanung im Bebauungsplan festzusetzen.

Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Gebietes liegt gemäß den Angaben des Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (<http://gruschu.hessen.de>) in einem Trinkwasserschutzgebiet der Zone III/IIIA des Brunnens Hirschborn (Stanz. Nr. 4 Jahr 09 Seite 0292). Auf die entsprechenden Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung wird verwiesen. Die Lage in dem Trinkwasserschutzgebiet steht der Planung nicht grundsätzlich entgegen.

5 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Hinweise auf Altlastenverdächtige Fläche oder Altstandorte aus dem Plangebiet liegen nicht.

6 Schallschutz

Geräuschemissionen

Das Plangebiet liegt zwischen den beiden emittierenden Verkehrsanlagen der Bahntrasse im Westen und der Landesstraße im Osten. Im Rahmen der TÖB-Beteiligung im Jahr 2006 weist das Dezernat Immissionsschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt insofern bereits auf Folgendes hin: *„Überschlägige Ermittlungen meiner Abteilung Umwelt Wiesbaden ergaben, dass die Verkehrsimmissionen von der Frankfurter Straße im Plangebiet (westlich der Oberjosbacher Straße) die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete tags und nachts, und dass die Verkehrsimmissio-*

nen von der Bahnlinie (ohne Berücksichtigung der Schallminderung durch den Geländeverlauf) im nord-westlichen Teil des Plangebietes die Orientierungswerte nach der DIN 18005, nachts für Mischgebiete und tags/nachts für allgemeine Wohngebiete, wesentlich überschreiten.

Es wird empfohlen, die Schallimmissionen von der Frankfurter Straße (unter Berücksichtigung des geplanten Kreisels an der Oberjosbacher Straße) und die Schallimmissionen von der Bahnlinie in den Gebieten „durchgrüntes Wohnen“ und „Mischnutzung“ von einer vom Hessischen Ministerium für Umwelt ländlichen Raum und Verbraucherschutz nach § 26 BImSchG bekannt gegebenen Stelle gutachterlich ermitteln zu lassen. Im Gutachten sind die Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Orientierungswerte anzugeben. Bei der Angabe von passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Außen-Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 darzustellen.“

Auch die Gesundheitsverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreis verwies angesichts der Lärmbelastigung auf Folgendes: „Werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für den Straßen- und Schienenverkehr bzw. die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbe überschritten, so sind entsprechende Lärminderungsmaßnahmen durchzuführen.“

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung eine weitergehende schalltechnische Untersuchung erforderlich wird, welche die in das Plangebiet einwirkenden Immissionen konkret ermittelt und konkrete Festsetzungsvorschläge beinhaltet.

Die im Rahmen des städtebaulichen Konzepts erarbeitete Schalltechnische Stellungnahme (Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge einer Voruntersuchung zur Variantenauswahl) stellt fest, dass die bisher vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen belegen, dass im Plangebiet im Hinblick auf die angestrebten Wohnnutzungen Lärmkonflikte aus dem Verkehrs- und Anlagenlärm bestehen, denen jedoch mit Anforderungen an die Gebäudeanordnung bzw. Grundrissorientierung oder vorzugsweise mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden kann. Es wird empfohlen, die Geräuschsituation im Zuge des Bebauungsplanverfahrens auf der Basis aktueller Datengrundlagen zum Straßenverkehr und zum Unterwerk weiterführend zu untersuchen. Hinsichtlich des Straßenverkehrs ist eine Verkehrsuntersuchung, auch des zukünftigen Verkehrs im Plangebiet, zu empfehlen. Insbesondere durch den Verlauf der Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet am Rande des Allgemeinen Wohngebiets sollten die zu erwartenden Immissionen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet untersucht und bewertet werden.

Elektromagnetische Immissionen

Seitens der Gesundheitsverwaltung des Rheingau-Taunus-Kreis wird auf Folgendes hingewiesen: „Bei einer Dauerexpansion wird zum Schutz der menschlichen Gesundheit ein Grenzwert für nichtionisierende Strahlung von 2 mA/m² empfohlen. Im Allgemeinen wird dieser Wert bei einer 110 kV-Leitung bei halber Maximallast durch die Höhe der Leitungsführung eingehalten. Da aber bei wissenschaftlichen Untersuchungen schon Effekte bei magnetischen Flussdichten bis herab zu 10 µT nachgewiesen wurden und schwankende Feldstärken vorliegen, sollten Sicherheitszuschläge bei der Einhaltung von Abständen zu Hochspannungsleitungen mit einbezogen werden. Aus gesundheitlichen Vorsorgegründen empfehlen wir deshalb im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass in einem Abstand von mindestens 30 m zur Mittelspannungsleitung keine Arbeitsplätze errichtet werden, in denen sich Menschen längere Zeit aufhalten.“

Der RP Darmstadt verweist bezüglich der Elektromagnetischen Immissionen auf weitere Sachverhalte: „Beim Heranrücken der geplanten Bebauung an die bestehenden Hochspannungsleitungen (110 kV Niederfrequenzanlage) ist sicher zu stellen, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Grenzwerte nach dem Anhang 2 der Verordnung über elektromagnetische Felder -26.BImSchV- nicht überschritten werden. Im Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen sind die Abstände nach Nr. III

3.1 der Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26.BImSchV) einzuhalten.“

7 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 20 HDSchG wird verwiesen.

8 Sonstige Infrastruktur

Im Zuge der 2006 erfolgten TÖB-Beteiligung teilte die DB Energie GmbH mit, dass durch das Plangebiet die planfestgestellte 110kV-Bahnstromleitung 584 Abzweig Niedernhausen verläuft. Darüber hinaus liegen die Mastfelder 2063-2065 im Geltungsbereich des Plangebietes. Beidseitig der Leitungsachse ist ein Schutzstreifen einzuhalten. *„Der Schutzstreifen beträgt in diesen Feldern rechts und links der Leitungsachse, das ist die gedachte Verbindungslinie der beiden Mastmitten, im Mastfeld 2063-2064 je 27 m im Mastfeld 2064-2065 je 21,5 m. Für Unterbauungen bzw. Anpflanzungen sind hier Höhen und Seitenbeschränkungen gem. EN 50341 zu beachten. Alle Aufschüttungen bzw. Abtragungen des Erdbodens innerhalb des Schutzstreifens ist mit DB Energie GmbH abzustimmen.“* Außerdem wird von der DB Service Immobilien GmbH auf Folgendes verwiesen: *„5 m um den Mast darf kein Erdreich abgetragen werden, um die Standsicherheit der Maste nicht zu gefährden.“*

Auch seitens der **Süwag**, heute Syna, wurde in 2006 auf bestehende Erdkabel und Freileitungen im Plangebiet hingewiesen. Diese beschränken sich allerdings auf Stromkabel nordöstlich bzw. südöstlich am Rande des Untersuchungsgebietes. Die vorhandenen Stromkabel sind den nachfolgenden Abbildungen zu entnehmen.

Nach damaliger Mitteilung der **Mainova** ist ein Anschluss des Plangebietes an das Gasversorgungsnetz möglich.

9 Städtebauliche Vorkalkulation

Es entstehen Kosten insbesondere für

- Durchführung des Bauleitplanverfahrens
- Fachgutachten zu den Themen Schall, Verkehr, Ver- und Entsorgung einschließlich der Grundlagenerhebung wie Geländevermessungen, Bodengutachten u.ä.
- Bodenordnung/Grunderwerb
- Investive Maßnahmen für Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgung), naturschutz- und artenschutzrechtliche Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen