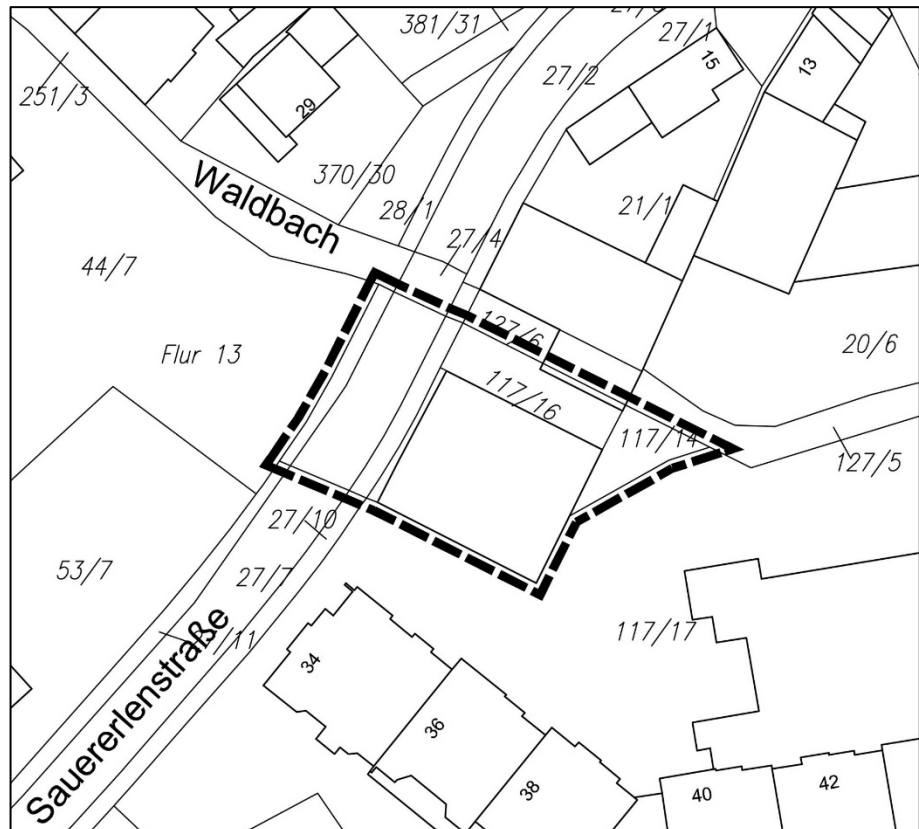


Stadt Schwalbach am Taunus

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“



Vorentwurf

Stand: 26.02.2021

Stadt Schwalbach am Taunus

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag
der Stadt Schwalbach am Taunus
Stand: 26.02.2021

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB
Schulstrasse 6
65824 Schwalbach

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	5
B	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	5
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Besonderes Wohngebiet WB	6
2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.1	Besonderes Wohngebiet WB	6
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
3.1	Bauweise	6
3.2	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
4	Flächen für Stellplätze.....	7
5	Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“.....	7
6	Verkehrsflächen.....	7
6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
6.2	Ein- bzw. Ausfahrten.....	7
7	Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	8
7.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
7.2	Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
7.3	Fassadenbegrünung.....	8
8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	8
8.1	Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	8
9	Sonstige Festsetzungen.....	8
9.1	Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung	8
D	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Dachausbildung.....	10
1.1	Dachform und -neigung	10
E	Hinweise	11
1	Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen	11
1.1	Mittel-, großkronige Laubbäume	11
1.2	Kleinkronige Laubbäume	11
1.3	Sträucher und Heister	11
1.4	Kletterpflanzen.....	12
2	Sicherung von Bodendenkmälern.....	12
3	Grundwasser.....	12
4	Verwertung von Niederschlagswasser	12
F	Begründung	13

1	Anlass und Aufgabenstellung	13
2	Lage und Abgrenzung.....	13
3	Übergeordnete Planungsebenen	14
3.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	14
3.2	Landschaftsplan	17
4	Verfahrensablauf	17
5	Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB	17
6	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen.....	18
7	Bestandsdarstellung und Bewertung.....	19
7.1	Städtebauliche Situation	19
8	Planerische Zielsetzung	21
8.1	Städtebauliche Zielsetzung	21
9	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
9.1	Art der baulichen Nutzung	21
9.2	Maß der baulichen Nutzung	22
9.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	22
9.4	Flächen für Stellplätze	23
9.5	Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“.....	23
9.6	Verkehrsflächen.....	23
9.7	Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
9.8	Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung	24
9.9	Sonstige Festsetzungen	24
10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
10.1	Dachausbildung	25
11	Belange des Umweltschutzes.....	25
11.1	Artenschutz.....	28
G	Verzeichnisse.....	30
1	Abbildungen.....	30
2	Tabellen.....	30
H	Quellenverzeichnis	31

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

B Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrechten beruhenden Regelungen in dem Bebauungsplan vom 28. Januar 1977.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (1-3) BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Besonderes Wohngebiet WB

(gem. § 4a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung.

Nicht zulässig sind:

1. Vergnügungsstätten,
2. Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Besonderes Wohngebiet WB

Gemäß § 19 (4) BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ beträgt 0,8.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt 2.

Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachfirsts beträgt 12,50 m.

Der Bezugspunkt liegt bei 135,70 m ü. NN.

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist nachzuweisen.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Besonderen Wohngebiet WB durch Baulinien festgesetzt.

4 Flächen für Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Im Besonderen Wohngebiet WB sind dem Wohnen zugeordnete Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 12 (4) BauNVO sind die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze sowie zugehörige Nebeneinrichtungen nur im Erdgeschoss in Form einer Parkebene zulässig.

5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“

(gem. § 9 (1) Nr. 9 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Zulässig ist die Errichtung einer öffentlichen Parkebene in den überbaubaren Grundstücksflächen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung eines weiteren öffentlichen Stellplatzes zulässig.

6 Verkehrsflächen

(gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Siehe Einzeichnungen im Plan.

6.1.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Es wird eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

6.2 Ein- bzw. Ausfahrten

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Plan.

Es werden Einfahrtbereiche für die Parkebenen festgesetzt.

7 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB)

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

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Rodungen und Baufeldbefreiung sind außerhalb der Brutsaison von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

7.2 Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die innerhalb der festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandenen Gehölz- und Grünbestände sind dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind in gleichem Umfang und Qualität zu ersetzen. Sofern Bäume wegen Krankheiten oder unabwendbarer zu erwartender Schäden und Beeinträchtigungen (z.B. Windbruchgefahr) gefällt werden müssen, sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.3 Fassadenbegrünung

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 4 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je angefangene 2 m Wandlänge mind. eine Kletterpflanze vorzugsweise der Vorschlagsliste E1.4 vorzusehen. Die Begrünung kann als boden- oder wandgebundenes System ausgeführt werden. Bei bodengebundener Fassadenbegrünung ist je Pflanze eine offene Bodenfläche von mind. 0,5 m² vorzusehen, wenn nicht ein durchgängiger Pflanzstreifen von mind. 0,5 m Breite geplant ist.

8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

(gem. § 9 (1) Nr. 23 b) BauGB)

8.1 Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die für die Inbetriebnahme von Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung notwendigen Leitungen und Anschlüsse zu installieren.

9 Sonstige Festsetzungen

9.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Die aus der faunistischen Untersuchung resultierenden Vermeidungs-, Schutz- und Minimierungsmaßnahmen sind zu beachten und Gegenstand der Festsetzungen.

9.1.1 Ersatzmaßnahmen

- **Ersatzmaßnahme 1:** Anbringung von mindestens 4 Halbhöhlen-Nistkästen am oder im geplanten Neubau, um die durch den geplanten Umbau bzw. die Aufstockung des

Gebäudes verloren gehenden Brutnischen für Vögel im oberen Bereich des Parkdecks im Erdgeschoss zu ersetzen.

D Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

1 Dachausbildung

1.1 Dachform und -neigung

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes WB sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad zulässig.

E Hinweise

1 Beispielhafte Artenlisten zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen

(gem. (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Es wird empfohlen, bei Neu- oder Ersatzpflanzungen folgende standortgerechten, heimischen und sommergrünen Laubbaum- und Laubstraucharten sowie Kletterpflanzen zu verwenden.

1.1 Mittel-, großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Salix fragilis	Bruchweide

1.2 Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Malus sylvestris	Apfel
Morus alba	Weißer Maulbeere

1.3 Sträucher und Heister

Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Holzbirne
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina, rugosa u. dgl.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

1.4 Kletterpflanzen

Akebia quinata	Aristolochia macrophylla	Campsis radicans
Celastrus orbiculatus	Clematis vitalba	Clematis montana `Rubens`
Fallopia aubertii	Hedera helix	Humulus lupulus
Hydrangea petiolaris	Lonicera caprifolium	Lonicera henryi
Lonicera periclymenum	Parthenocissus quinquefolia	Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“
Vitis vinifera	Wisteria sinensis	

2 Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalbehörde, unter Hinweis auf § 21 HDSchG, anzuzeigen.

3 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone II des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes (WGS-ID: 436-033) der Wassergewinnungsanlagen II + III „Schwalbach“ der Stadt Schwalbach am Taunus, Main-Taunus-Kreis.

4 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz – HWG – soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an innerstädtischem Wohnraum beabsichtigt die Stadt Schwalbach am Taunus die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“. Anlass für die Aufstellung der Planänderung ist die städtebauliche Zielsetzung, das in diesem Bereich bestehende Gebäude des öffentlichen Parkhauses für Wohnbauzwecke zu erweitern und gleichzeitig die derzeit bestehenden öffentlichen Stellplätze zu erhalten.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“ liegt am Rande des historischen Ortskerns der Stadt Schwalbach am Taunus und hat eine Größe von rund 790 m². Die Fläche des Plangebietes ist zum Großteil mit dem öffentlichen Parkhaus bebaut. Die bestehende Nutzung wird über den rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Parken“ abgesichert.

Zur Wohnraumschaffung ist eine Aufstockung des Gebäudes vorgesehen. Die dem Wohnen zuzuordnenden notwendigen Stellplätze sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Untergeschoss (auch für Gäste der Gaststätte „Mutter Krauss“) sollen erhalten bleiben.

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da die Aufstellung des Bebauungsplans einer Maßnahme der Innenentwicklung dient und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 790 m² weniger als 20.000 m² beträgt. In diesem Fall kann auf einen Umweltbericht gemäß § 2a BauGB verzichtet werden, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Im Rahmen des Planverfahrens hat eine Prüfung der Betroffenheit besonders geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG zu erfolgen, um auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens weitmöglichst sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Restriktionen den späteren Bauvorhaben entgegenstehen können.

2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet umfasst mit den Flurstücken 117/14, 117/16, 27/10 (teilweise), 27/11 (teilweise) und 27/7 (teilweise) eine Fläche von 790 m² und liegt am Rand der Schwalbacher Altstadt. Der räumliche Geltungsbereich befindet sich südöstlich der Sauererlenstraße und umfasst dabei Teilflächen dieser Verkehrsfläche (siehe Abb. 1). Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Wohnbebauung. Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft der in diesem Bereich verrohrte Waldbach.

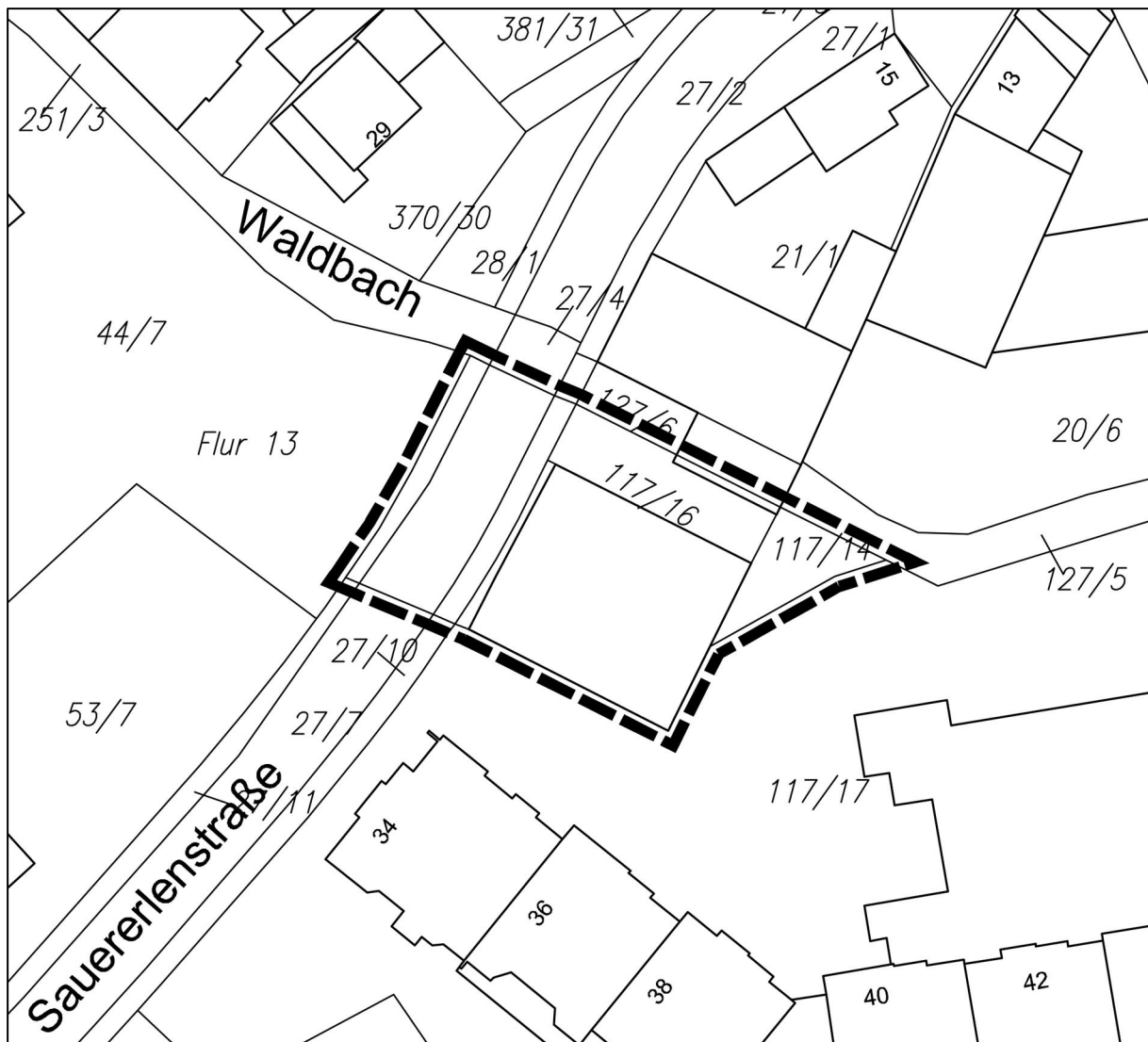


Abb. 1: Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Gemäß § 13 Abs. 4 ROG verbindet der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 die Funktionen und Darstellungen eines Regionalplans und eines Flächennutzungsplans in einem Planwerk.

Im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, welcher am 17.10.2011 in Kraft getreten ist, ist die Stadt Schwalbach am Taunus als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen, welcher durch eine hohe Wirtschaftskraft, einen vielfältigen Arbeitsmarkt, ein breites Infrastrukturangebot auch im kulturellen und wissenschaftlichen Bereich sowie ein reichhaltiges Freizeitangebot gekennzeichnet ist. Im Verdichtungsraum ist ein ausreichendes Wohnungsangebot durch Ausweisung von Wohngebieten vorrangig in zentralen Lagen sowie an den Haltestellen insbesondere des schienengebundenen ÖPNV vorzusehen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als bestehende Gemischte Baufläche dargestellt (s. Abb. 2).

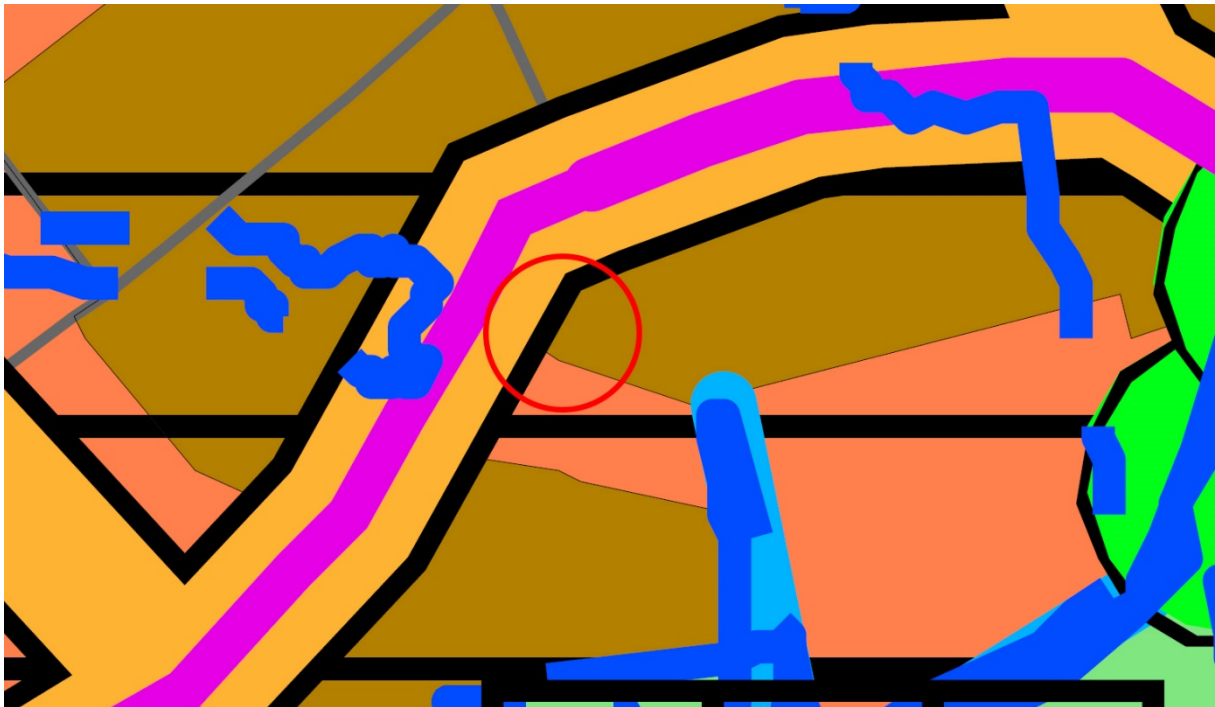


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebiets WB gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4a BauNVO innerhalb des Plangebietes entspricht derzeit nicht den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die geordnete städtebauliche Entwicklung jedoch nicht in Frage gestellt. Mit einer Größe von 790 m² liegt das Plangebiet prinzipiell unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 0,5 ha.

3.1.1 Städtebauliche Dichtewerte

Gemäß den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten (Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Zielkapitel Z3.4.1-9). Dabei wird im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte, dem Schwalbach als Mittelzentrum im Verdichtungsraum auf Grund seiner Lage im Raum, seiner Siedlungsgröße und dem vom Plangebiet in einer Entfernung von ca. 850 m gelegenen S-Bahnhof zuzuordnen ist, von einem Dichtewert von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland ausgegangen.

Mit Schreiben vom 04.07.2016 wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt den Kommunen im Regierungsbezirk ein Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte an die Hand gegeben. Danach ist bei Plangebiet mit einer Größe unterhalb von ca. 5 ha davon auszugehen, dass das Gebiet in der Regel keinen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch nicht eigenständig bewertet werden kann. In diesem Fall wird gem. dem Prüfschema empfohlen, bei der Ermittlung der Dichtewerte das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt dabei anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich ist beispielsweise ein Abstellen auf die "nähere Umgebung" im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.

Diese Betrachtung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung des Bruttowohnbaulandes, das durch einen räumlichen Bereich begrenzt ist, der im Sinne des Prüfschemas einen eigenständigen Charakter aufweist und als maßgebliche Umgebung im

Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB definiert werden kann (siehe Abb. 3). Das Bruttowohnbauland des Betrachtungsgebietes beträgt dabei ca. 5,79 ha. Dieser Bereich umfasst ca. 108 bebaute Grundstücke. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt, vereinzelt kommen Bauformen mit einer Ausnutzung von 4 und mehr Wohneinheiten vor. Daher kann von einer durchschnittlichen Dichte von 2,5 WE pro Grundstück bzw. 270 Wohneinheiten ausgegangen werden. Es ergibt sich somit im Bestand ein Dichtewert von 47 WE/ha Bruttowohnbauland, der dem regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte von 45 bis 60 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland entspricht.

Innerhalb des Plangebietes wird derzeit von maximal zusätzlichen 9 Wohneinheiten ausgegangen. Dies bedeutet für den Planfall einen zukünftigen Dichtewert von max. 48 WE/ha Bruttowohnbauland, der ebenfalls dem regionalplanerischen Dichtewerte des Siedlungstyps im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte je ha Bruttowohnbauland entspricht.



Abb. 3: Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte

3.2 Landschaftsplan

Der durch den ehemaligen Umlandverband Frankfurt aufgestellte Landschaftsplan stellt für den Bereich des Plangebietes eine bebaute Siedlungsfläche dar. Das Gebiet ist mit einem Gebiet für die Erhöhung der Durchgrünung von Siedlungsflächen überlagert. Die im Geltungsbereich liegende Straßenfläche ist als Verkehrsfläche dargestellt (siehe Abb. 4)



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001

4 Verfahrensablauf

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan im Siedlungsbereich liegt und die maximale Grundfläche innerhalb des Plangebietes aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von 790 m² weniger als 20.000 m² beträgt.

5 Gewährleistung des Sicherungsziels nach § 13a Abs. 1 BauGB

Bei dem Bebauungsplan Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“ handelt es sich um kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Somit wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG bedürfen.

Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte „vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen“. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Sauerbornsbachtal bei Schwalbach am Taunus“ (Nr. 5817-303) befindet sich in einem Abstand von rund 1.000 m nördlich des Plangebietes.

Auf Grund der räumlichen Entfernung und der vorgesehenen Nutzung gehen von der Planung keine Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet aus. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht nicht.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“, der am 11.01.1985 rechtskräftig geworden ist (siehe Abb. 5). Der Bebauungsplan setzt derzeit für den überwiegenden Teil des Grundstücks eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parken“ fest. Für die Erschließung der rückwärtigen Zufahrt zur öffentlichen Parkebene im Untergeschoss ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die Sauererlenstraße ist im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die angrenzende Bestandsbebauung setzt der Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Besonderes Wohngebiet WB gem. § 4a BauNVO und als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 fest.



Abb. 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“

7 Bestandsdarstellung und Bewertung

7.1 Städtebauliche Situation

7.1.1 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet ist im Nordwesten über die Sauererlenstraße erschlossen (siehe Abb. 6). Hierüber erfolgt eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die Sauererlenstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Zufahrt zum Untergeschoss des Parkhauses erfolgt rückwärtig über das an das Plangebiet angrenzende Flurstück Nr. 117/17 (siehe Abb. 7).

In einer Entfernung von ca. 850 m zum Plangebiet befindet sich der S-Bahnhof „Schwalbach (Taunus) Limes“. Dieser wird von der S-Bahn Linie S3 (Darmstadt Hbf – Bad Soden (Taunus) Bahnhof) angefahren. Die S-Bahn-Station Niederhöchststadt liegt ca. 1,4 km vom Plangebiet entfernt. Diese wird ebenfalls von der S-Bahn Linie S3 sowie von der S-Bahn Linie S4 (Darmstadt Hbf – Kronberg (Taunus) Bahnhof) angefahren. Die Bushaltestelle „Am Erlenborn“ liegt ca. 250 m entfernt vom Plangebiet. Diese wird von den Linien 810 (Hofheim Bahnhof – Schwalbach Limes Bahnhof) und 812 (Hofheim Bahnhof – Niederhöchststadt Steinbacher Str.) angefahren.



Abb. 6: Straßenverkehrsfläche der Sauererlenstraße Quelle: Eigene Aufnahme

7.1.2 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein öffentliches Parkhaus.



Abb. 7: Parkhaus Mutter Krauss Quelle: Eigene Aufnahme

Nordöstlich grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Scheunengebäude sowie an die Gaststätte „Mutter Krauss“ an.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohngrundstücke mit Mehrfamilienhäusern (Sauererlenstraße 34 – 44). Vor diesen Wohnhäusern befindet sich ein privater Spielplatz (siehe Abb. 9).



Abb. 8: Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes Quelle: Eigene Aufnahme

8 Planerische Zielsetzung

8.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Zielsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“ besteht in der Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für die Erweiterung des Parkhauses „Mutter Krauss“ zu Wohnzwecken.

Die Möglichkeiten der Erweiterung der Bausubstanz zu Wohnzwecken wurde durch das Büro C.S. Consulting, Sulzbach / Taunus, im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersucht.¹ Das Ergebnis zeigt, dass die Bausubstanz auf Grund des Bauvolumens und der vorhandenen statischen Belastbarkeit gut für eine Nutzungserweiterung zu Wohnzwecken geeignet ist (siehe Abb. 10). Unter Beibehalt der vorhandenen Stellplatzflächen können im Rahmen einer baulichen Erweiterung bis zu 9 Wohneinheiten errichtet werden.

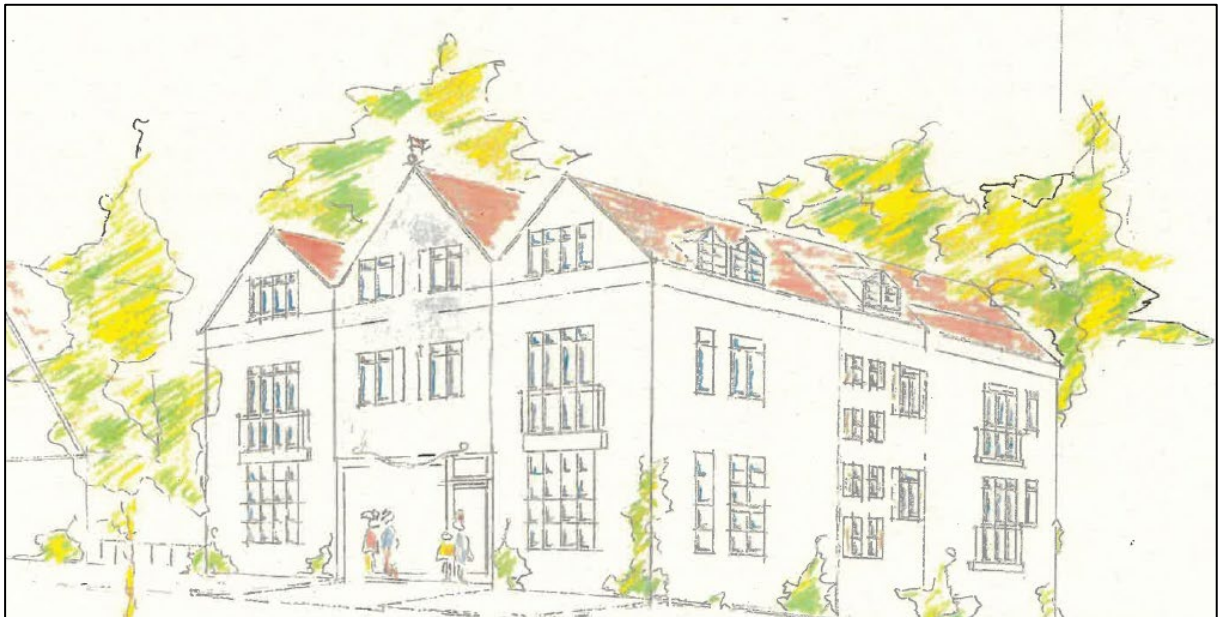


Abb. 9: Ausschnitt aus der Machbarkeitsstudie: Wohnen – Parkhaus-Umnutzung
Quelle: C.S. Consulting, Sulzbach / Taunus

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem über die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße / Am Waldbach“ festgelegten Gebietscharakter der umgebenden Bebauung wird für das Plangebiet ein Besonderes Wohngebiet WB festgesetzt.

Im Besonderen Wohngebiet WB werden Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des Plangebietes.

Die zulässigen Nutzungen verdeutlichen, dass das Besondere Wohngebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine andere „Störanfälligkeit“ aufweist als die übrigen in der Baunutzungsverordnung definierten Wohngebietstypen.

¹ Quelle: C.S. Consulting, Design Baumanagement Controlling, Sulzbach / Taunus: Machbarkeitsstudie, Wohnen – Parkhaus-Umnutzung: Juni 2020

Entsprechend der vorgesehenen Planung soll das bestehende Parkhaus zur Wohnraumschaffung aufgestockt werden. Die dem Wohnen zuzuordnenden notwendigen Stellplätze sollen im Erdgeschoss untergebracht werden. Die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Untergeschoss sollen erhalten bleiben. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die vorgesehenen Nutzungen erfolgt im Bebauungsplan eine vertikale Gliederung der Festsetzungen. So wird in der Planzeichnung für den Bereich der öffentlichen Parkebene im Untergeschoss eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“ festgesetzt (vgl. Kap. F9.5).

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Grundflächenzahl, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Firsthöhe festgesetzt.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 wird die bisherige Ausnutzung des Grundstücks des vorhandenen Parkhauses planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzte GRZ überschreitet hierbei die Obergrenze für Besondere Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO von 0,6.

Die Obergrenzen des § 17 BauNVO können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, 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 Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen der GRZ resultiert aus dem baulichen Bestand und entspricht der vorhandenen Bebauung des Grundstücks durch das bestehende Parkhaus. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, da das Plangebiet derzeit bereits durch das Parkhaus städtebaulich überformt und hochgradig versiegelt ist. Nur durch diese Überschreitung kann das Ziel der Schaffung innerstädtischen, bezahlbaren Wohnraums durch die Aufstockung des bestehenden Parkhauses erreicht werden, weshalb die Überschreitung der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze der GRZ städtebaulich gerechtfertigt ist.

Im Besonderen Wohngebiet WB wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Die Festsetzung entspricht der für das Plangebiet vorgesehenen Aufstockung des bestehenden Parkhauses sowie der für die Umgebungsbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

Um die Höhenentwicklung für das geplante Gebäude zu steuern, wird für das Besondere Wohngebiet WB die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe, gemessen zwischen der Oberkante der Erschließungsstraße und der Oberkante des Dachfirsts beträgt 12,50 m. Der untere Bezugspunkt liegt auf Höhe der Erschließungsstraße bei 135,70 m ü. NN.

9.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9.3.1 Bauweise

Innerhalb des Besonderen Wohngebietes WB wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise müssen die Gebäude auf den festgesetzten Baulinien errichtet werden. Die nach § 6 HBO erforderlichen Abstandsflächen sind nicht einzuhalten.

Das Plangebiet verfügt durch das bestehende Parkhaus bereits über eine grenzständige Bebauung. Diese soll planungsrechtlich gesichert werden. Da die flächenhafte Ausformung des Parkhauses bei einer Aufstockung erhalten bleiben soll, ist die Definition einer abweichenden Bauweise im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baulinien zwingend erforderlich. Die Einhaltung der Anforderungen an den Brandschutz ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in dem Besonderen Wohngebiet WB durch Baulinien festgesetzt. Die Festsetzung von Baulinien ist im Zusammenhang mit der Definition einer abweichenden Bauweise zwingend erforderlich, um die bestehende Kubatur des Parkhauses sowie die im Bestand vorhandene grenzständige Bebauung zugunsten einer Aufstockung zu Wohnzwecken planungsrechtlich zu sichern.

9.4 Flächen für Stellplätze

In dem Besonderen Wohngebiet WB sind dem Wohnen zugeordnete Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Da die notwendigen privaten Stellplätze ausschließlich im Erdgeschoss des geplanten Gebäudes untergebracht werden sollen, wird zusätzlich gemäß § 9 (3) BauGB sowie § 12 (4) BauNVO festgesetzt, dass im Besonderen Wohngebiet WB die dem Wohnen zugeordneten Stellplätze sowie zugehörige Nebeneinrichtungen nur im Erdgeschoss in Form einer Parkebene zulässig sind.

9.5 Flächen mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“

Innerhalb des Plangebietes sollen die bestehenden öffentlichen Stellplätze im Untergeschoss erhalten bleiben. Hierfür erfolgt eine vertikale Gliederung der Festsetzungen (vgl. Kap. F9.1). Es wird eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“ für den Bereich der öffentlichen Parkebene im Untergeschoss festgesetzt. Darüber hinaus wird für die Errichtung eines zusätzlichen öffentlichen Stellplatzes südöstlich des Gebäudes ebenfalls eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Öffentliches Parken“ festgesetzt.

Durch den Erhalt der öffentlichen Stellplätze im Untergeschoss und die daraus folgende Anordnung der privaten Stellplätze im Erdgeschoss entsteht kein zusätzlicher Verkehr im Bereich der rückwärtigen Grundstücksfläche und somit keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung. Die rückwärtige Zufahrt zur öffentlichen Parkebene im Untergeschoss des vorhandenen Parkhauses wird bereits im Bestand über das an das Plangebiet angrenzende Flurstück Nr. 117/17 erreicht. Die verkehrliche Erschließung ist durch eine eingetragene Grunddienstbarkeit sowie ein im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetztes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

9.6 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandene Teilfläche der Sauererlenstraße wird der bestehenden Nutzung entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.

9.7 Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, der Einbindung des Plangebietes in die räumliche Umgebung sowie der Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen.

Die nördlich des bestehenden Parkhauses durch Vegetation geprägte Fläche war im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 80 „Hauptstraße / Am Waldbach“ bislang als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der entsprechende Bereich als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die im Plangebiet vorhandenen Baumbestände und Gehölzstrukturen werden somit im Bestand planungsrechtlich gesichert.

Neben Regenwasserrückhalt, Regenwasserverdunstung und Kühlungseffekten durch Verdunstung und Verschattung trägt eine Fassadenbegrünung vor allem zur Bindung von Luftschadstoffen und zur Lärmreduktion bei. Im Gegensatz zu den lärmreflektierenden „steinernten“ Fassaden kann eine Fassadenbegrünung durch die Schallabsorption den Lärmpegel im angrenzenden Raum dämpfen. Auch als Lebensraum diverser Tierarten sind Fassadenbegrünungen ein wichtiger Baustein für die urbane Biodiversität. All diese Faktoren machen zusammen mit möglichen Blüh- und sonstigen Farbaspekten in den jahreszeitlichen Veränderungen das Potenzial von Fassadenbegrünungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im städtischen Raum aus. Für das Wohngebiet wird daher unter Berücksichtigung des baulichen Erfordernisses ausreichender Fensterflächen eine Begrünung der geschlossenen Fassadenflächen festgesetzt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird zudem eine zeitliche Beschränkung von Rodungen und Baufeldbefreiung festgesetzt.

9.8 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB haben die Vorgabe baulicher Maßnahmen zum Inhalt, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen sollen. Die Festsetzung schreibt also nicht die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien vor, sondern soll allein deren Einsatz durch vorbereitende bauliche Maßnahmen erleichtern. Ihr Einsatz bleibt nach wie vor der Entscheidung des Vorhabenträgers vorbehalten.

9.9 Sonstige Festsetzungen

9.9.1 Maßnahmen aus der artenschutzrechtlichen Folgenbewältigung

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Untersuchung sind am oder im geplanten Neubau mindestens 4 Halbhöhlen-Nistkästen anzubringen, um die durch den geplanten Umbau bzw. die Aufstockung des Gebäudes verloren gehenden Brutnischen für Vögel im oberen Bereich des Parkdecks im Erdgeschoss zu ersetzen (siehe Kapitel 11.1).

10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Dachausbildung

Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden und charakteristischen städtebaulichen Strukturen am Randbereich der Altstadt sowie mit dem Ziel der Einfügung der Neubebauung in das bestehende Stadtbild, erfolgen bauordnungsrechtliche Festlegungen zur Dachausbildung.

Dem bestehenden städtebaulichen Charakter entsprechend wird festgesetzt, dass innerhalb des Besonderen Wohngebietes WB nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45 Grad zulässig sind. Hierdurch soll die Errichtung von gebietsuntypischen Dachausbildungen vermieden werden.

11 Belange des Umweltschutzes

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Tabelle 1: Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kap. F11.1 „Artenschutz“.
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz, so dass keine erheblichen Eingriffe zu erwarten sind. Die nördlich des Parkhauses durch Vegetation geprägte Fläche wird mit ihren Baum- und Strauchbeständen planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt.
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen im Außenbereich. Die im Rahmen der Planung in Anspruch genommene Fläche im Innenbereich ist bereits vollständig bebaut.

Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Im Plangebiet sind große Flächen bebaut bzw. versiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse sind nicht anzutreffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Innenbereichs für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Nördlich des Plangebietes grenzt der Verlauf des Waldbaches an. Der Waldbach ist im angrenzenden Bereich verrohrt und wird durch die Planung nicht beeinflusst. Zu dem Trinkwasserschutzgebiet s. Kap. E3. Da innerhalb des Plangebietes kein Umgang mit gefährlichen Stoffen im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage erfolgt, bestehen bezüglich des Trinkwasserschutzgebietes keine Bedenken.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht auf die Umgebung aus. Die im Verhältnis relativ geringe Nachverdichtung führt nicht zu einer erheblichen Veränderung der Luft oder der kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet.
Auswirkungen auf die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer erheblichen Änderung oder Störung des Ortsbildes, da das Gebiet bereits weitestgehend bebaut ist und die Einbindung in das Ortsbild durch Festsetzungen gesichert wird.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die nördlich des Parkhauses durch Vegetation geprägte Fläche mit ihren Baum- und Strauchbeständen wird planungsrechtlich zum Erhalt festgesetzt. Eine erhebliche Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt ist im Gebiet nicht zu erwarten.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Siehe Kap. F5. Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Aufstockung des bestehenden Parkhauses zur Schaffung von Wohnnutzung kommt es zu keinen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Wesentlicher Mehrverkehr ist nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind keine besonderen Emittierenden Betriebe oder Nutzungen (z.B. Bahn) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind bislang keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) oder sonstige wichtige Sachgüter bekannt.

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes im baulichen Bestand führt nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Der Bebauungsplan trifft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB entsprechende Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Siehe Kap. F3.2. Die planungsrechtliche Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes im baulichen Bestand steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Landschaftsplans.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Es besteht keine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen. Es sind keine Vorhaben als Verursacher solcher Unfälle oder Katastrophen (z.B. Explosionen oder starke Brände) im Bebauungsplan vorgesehen. Störfallbetriebe im Umfeld des Plangebiets sind nicht bekannt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven im Innenbereich, so dass keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen werden müssen.
---	---

11.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde durch das Planungsbüro GPM, Kronberg, eine artenschutzrechtliche Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tierarten durchgeführt (siehe Anlage). Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80 "Hauptstraße/Am Waldbach" steht an der Sauererlenstraße in Schwalbach das zweistöckige Parkhaus [...] „Mutter Krauss“. Von den beiden Parkebenen ist das Erdgeschoß von Straßenseite aus zugänglich, während die Zufahrt zum Untergeschoß von der Hofseite hinter dem Gebäude erfolgt.

Das nach außen durch die offenen Zufahrten und mehrere offene Fenster frei zugängliche Gebäude weist an der der Außenfassade und unter dem Dachüberstand keine Nischen oder Spalten auf, die als Quartiere oder Brutplätze für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Die teilweise zur Außenverkleidung genutzten Schieferplatten liegen dicht an, so dass dahinter keine Spalten vorhanden sind.

Im Parkdeck im Untergeschoß wurden keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung des Innenraums durch Wirbeltiere festgestellt.

*Das Parkdeck im Erdgeschoß ist zur Dachkonstruktion aus Holz hin vollständig offen. Hier sind im Innenraum überall auf Holzbalken günstige Brutnischen für Vögel vorhanden. An der Hinterwand des Parkdecks wurde auf einem Balken ein diesjähriges Nest der Amsel (*Turdus merula*) gefunden und unter der Decke befanden sich ebenfalls auf Balken zwei Nester kleinerer Singvögel. Bei einem der beiden Nester handelte es sich höchstwahrscheinlich um ein diesjähriges Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*), das zweite Nest war älter und schon so stark zerfallen, dass der Urheber nicht mehr festgestellt werden konnte. Eine regelmäßige Nutzerin des Parkhauses gab an, dass hier in diesem Jahr eine erfolgreiche Brut des Hausrotschwanzes im Erdgeschoß des Gebäudes stattgefunden habe.*

Ansonsten wurden innerhalb des Parkhauses keine anderen Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, Vögel oder sonstige Wirbeltiere gefunden. Geschützte Spaltenquartiere für Fledermäuse sind hier sicher nicht vorhanden.

Auf der Nordseite des Parkhauses stehen eine große Rosskastanie, eine mittelgroße und eine kleine Linde, eine größere Eibe und zwei große, mit Efeu überwucherte Schwarze Holunder auf der Parzelle des hier unterirdisch verrohrten Waldbaches. Außerdem wachsen hier mehrere kleinere Sträucher wie Hasel und Hagebutte. In den Bäumen und Sträuchern wurden keine Baumhöhlen, größeren Rindenspalten, Nistkästen oder Vogelnester gefunden.

Auch Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung dieser Bäume und Sträucher durch Vögel oder andere Wirbeltiere konnten nicht nachgewiesen werden.

Damit kann eine Störung von dauerhaft oder mehrfach genutzten Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tieren oder eine Tötung von Individuen dieser Tiergruppen durch die geplanten Bauarbeiten am Gebäude oder die Fällung oder Beeinträchtigung einzelner Bäume und Sträucher nördlich des Gebäudes bei einem Baubeginn außerhalb der Brutzeit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch den geplanten Umbau bzw. die Aufstockung des Gebäudes werden hier mehrere tatsächlich genutzte oder zumindest potenziell geeignete Brutnischen für Vögel im oberen Bereich des Parkdecks im Erdgeschoß verloren gehen. Deshalb müssen am oder im geplanten Neubau mindestens vier spezielle Halbhöhlenbrüter-Nistkästen (z.B. Halbhöhle 2H der Firma Schwegler) angebracht oder in die Gebäudedämmung eingebaut werden, um diese entfallenden Brutnischen zu ersetzen.“^a

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

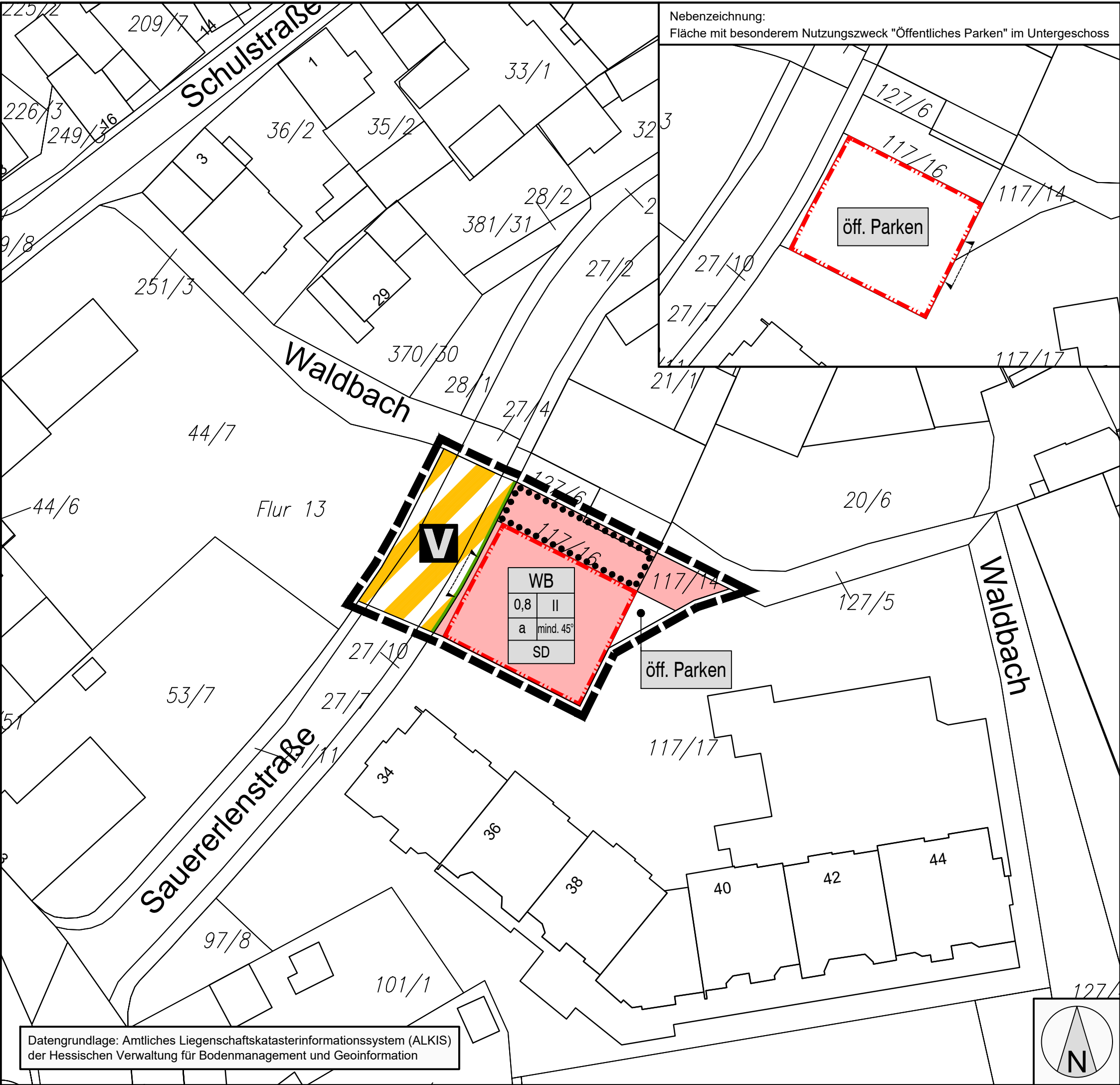
Abb. 1:	Lage des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	14
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010	15
Abb. 3:	Maßgebliche Umgebung zur Betrachtung der regionalplanerischen Dichtewerte	16
Abb. 4:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt aus dem Jahr 2001	17
Abb. 5:	Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 80 „Hauptstraße/Am Waldbach“	18
Abb. 6:	Straßenverkehrsfläche der Sauererlenstraße <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	19
Abb. 7:	Parkhaus Mutter Krauss <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	20
Abb. 9:	Wohnbebauung südwestlich des Plangebietes <i>Quelle: Eigene Aufnahme</i>	20
Abb. 10:	Ausschnitt aus der Machbarkeitsstudie: Wohnen – Parkhaus-Umnutzung <i>Quelle: C.S. Consulting, Sulzbach / Taunus</i>	21

2 Tabellen

Tabelle 1: Umweltbelange	25
--------------------------------	----

H Quellenverzeichnis

^a PLANUNGSBÜRO GPM, Kronberg: Ergebnisbericht zur Untersuchung des Parkhauses „Mutter Krauss“ in der Sauererlenstraße in Schwalbach a.Ts. auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tierarten am 19. November 2020, 19.11.2020, Seite 2 - 5



Nebenzeichnung:
Fläche mit besonderem Nutzungszweck "Öffentliches Parken" im Untergeschoss

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)

1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1.4. Besondere Wohngebiete
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- 3.4. Baulinie
- Füllschema der Nutzungsschablone
- | WB | Art der baulichen Nutzung | |
|-----|---------------------------|--------------------------|
| 0,8 | II | |
| a | mind. 45° | |
| SD | | |
| | | Grundflächenzahl (GRZ) |
| | | Anzahl der Vollgeschosse |
| | | Bauweise |
| | | Dachneigung |
| | | Dachform |
6. Verkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- 6.4. Einfahrtbereich
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
15. Sonstige Planzeichen
- 15.4. Fläche mit besonderem Nutzungszweck
- öff. Parken hier: Öffentliches Parken
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER
Schulstraße 6 65824 Schwalbach / Ts.

Stadt Schwalbach am Taunus
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 80
„Hauptstraße / Am Waldbach“

Bearbeiter: Rüttinger / Berz
Plannr.: 2036_VE Maßstab: 1:500
Datum: 26.02.2021 Format: Din A3

Vorentwurf

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Ergebnisbericht

zur Untersuchung des Parkhauses
„Mutter Krauss“ in der Sauererlenstraße in Schwalbach a.Ts.
auf Vorkommen von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln
oder sonstigen, streng geschützten Tierarten am 19. November
2020

im Auftrag von
Magistrat der Stadt Schwalbach a.Ts.

bearbeitet von
GPM
Geoinformatik, Umweltplanung, Neue Medien
Frankfurter Straße 23, D-61476 Kronberg im Taunus
Dipl. Biol. Matthias Fehlow
Dipl.-Geogr. Johannes Wolf

19.11.2020

1 Anlass, Untersuchungsumfang

Untersucht wurde das ca. 380 m² große, zweistöckige Parkhaus „Mutter Krauss“ in der Sauererlenstraße in Schwalbach a.Ts. sowie mehrere direkt nordöstlich des Gebäudes stehende Bäume und Sträucher. Das Gebäude soll nach der Änderung des Bebauungsplans Nr. 80 "Hauptstraße/Am Waldbach" um eine Etage mit Wohnungen aufgestockt werden. Dabei muss das Dach des Gebäudes abgerissen werden und es ist zu erwarten, dass die direkt am Gebäude stehenden Bäume und Sträucher, dadurch zumindest beeinträchtigt werden könnten.



Abbildung 1: Das Parkhaus in der Sauererlenstraße in Schwalbach a. Ts., 19.11.2020

Durch die Untersuchung sollte sichergestellt werden, dass bei den Bauarbeiten am Gebäude sowie der möglichen Beeinträchtigung der nah am Gebäude stehenden Bäume und Sträucher keine Quartiere oder Wochenstuben von Fledermäusen oder sonstigen, streng geschützten Tierarten und keine aktuell oder mehrfach genutzten Nester besonders oder streng geschützter europäischer Brutvogelarten zerstört werden.

Alle in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt nach dem § 7 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009. Damit sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz sowohl der Fang, die Verletzung oder Tötung von Fledermäusen (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) als auch eine Entnahme, Beschädigung, oder Zerstörung ihrer dauerhaft genutzten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) verboten. Schließlich dürfen die Fledermäuse auch nicht während der Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Überwinterungszeit erheblich gestört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG). Gleiches gilt auch für weitere streng geschützte Säugetierarten wie beispielsweise die Haselmaus und für alle besonders oder streng geschützten europäischen Brutvogelarten.

Um eine aktuelle oder frühere Besiedlung des Gebäudes durch diese Tiergruppen sicher ausschließen zu können, wurde es von innen und außen auf Spuren oder sonstige Hinweise der Besiedlung von Fledermäusen, Vögeln oder sonstigen Tierarten hin untersucht.

Dafür wurde der Dachüberstand und die Außenwände des Parkhauses von außen auf Spalten oder sonstige potenzielle Einflugöffnungen für Fledermäuse oder Vögel und auf aktuell besetzte oder ältere Vogelnester hin kontrolliert. Die Innenräume des Gebäudes wurden ebenfalls auf Hinweise einer Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse hin kontrolliert. Alle glatten Oberflächen unter möglichen Hangplätzen und Spaltenquartieren wurden nach Beuteresten, Gewöllen und besonders nach Fledermauskot abgesucht.

Die nördlich bzw. nordöstlich in der Nähe des Gebäudes stehenden Bäume sowie die an der Nordseite des Parkhauses wachsenden Sträucher wurden auf Vogelnester, Nistkästen, Baumhöhlen oder Rindenspalten hin untersucht.

Die Untersuchung des Gebäudes und der Bäume auf dem Grundstück wurde am 19. November 2020 vormittags durchgeführt.

2 Ergebnisse

Auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 80 "Hauptstraße/Am Waldbach" steht an der Sauererlenstraße in Schwalbach a.Ts. das zweistöckige Parkhaus „Mutter Krauss“. Von den beiden Parkebenen ist das Erdgeschoß von Straßenseite aus zugänglich (siehe Abb. 1), während die Zufahrt zum Untergeschoß von der Hofseite hinter dem Gebäude erfolgt (siehe Abb. 2).



Abbildung 2: Die Rückseite des Parkhauses und die Einfahrt zum Untergeschoß, 19.11.2020

Das nach außen durch die offenen Zufahrten und mehrere offene Fenster frei zugängliche Gebäude weist an der Außenfassade und unter dem Dachüberstand keine Nischen oder Spalten auf, die als Quartiere oder Brutplätze für Fledermäuse oder Vögel geeignet wären. Die teilweise zur Außenverkleidung genutzten Schieferplatten liegen dicht an, so dass dahinter keine Spalten vorhanden sind.

Im Parkdeck im Untergeschoß wurden keine Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung des Innenraums durch Wirbeltiere festgestellt.

Das Parkdeck im Erdgeschoß ist zur Dachkonstruktion aus Holz hin vollständig offen. Hier sind im Innenraum überall auf Holzbalken günstige Brutnischen für Vögel vorhanden. An der Hinterwand des Parkdecks wurde auf einem Balken ein diesjähriges Nest der Amsel (*Turdus merula*) gefunden und unter der Decke befanden sich ebenfalls auf Balken zwei Nester kleinerer Singvögel. Bei einem der beiden Nester handelte es sich höchstwahrscheinlich um ein diesjähriges Nest des Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*), das zweite Nest war älter und

schon so stark zerfallen, dass der Urheber nicht mehr festgestellt werden konnte. Eine regelmäßige Nutzerin des Parkhauses gab an, dass hier in diesem Jahr eine erfolgreiche Brut des Hausrotschwanzes im Erdgeschoß des Gebäudes stattgefunden habe.

Ansonsten wurden innerhalb des Parkhauses keine anderen Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse, Vögel oder sonstige Wirbeltiere gefunden. Geschützte Spaltenquartiere für Fledermäuse sind hier sicher nicht vorhanden.

Auf der Nordseite des Parkhauses stehen eine große Rosskastanie, eine mittelgroße und eine kleine Linde, eine größere Eibe und zwei große, mit Efeu überwucherte Schwarze Holunder auf der Parzelle des hier unterirdisch verrohrten Waldbaches (siehe Abb. 3). Außerdem wachsen hier mehrere kleinere Sträucher wie Hasel und Hagebutte. In den Bäumen und Sträuchern wurden keine Baumhöhlen, größeren Rindenspalten, Nistkästen oder Vogelnester gefunden.



Abbildung 3: Die Gehölze nördlich des Parkhauses, 19.11.2020

Auch Hinweise auf eine regelmäßige Nutzung dieser Bäume und Sträucher durch Vögel oder andere Wirbeltiere konnten nicht nachgewiesen werden.

Damit kann eine Störung von dauerhaft oder mehrfach genutzten Lebensstätten von Fledermäusen, europäischen Brutvögeln oder sonstigen, streng geschützten Tieren oder eine Tötung von Individuen dieser Tiergruppen durch die geplanten Bauarbeiten am Gebäude oder die Fällung oder Beeinträchtigung einzelner Bäume und Sträucher nördlich des Gebäudes bei einem Baubeginn außerhalb der Brutzeit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch den geplanten Umbau bzw. die Aufstockung des Gebäudes werden hier mehrere tatsächlich genutzte oder zumindest potenziell geeignete Brutnischen für Vögel im oberen Bereich des Parkdecks im Erdgeschoß verloren gehen. Deshalb müssen am oder im geplanten Neubau mindestens vier spezielle Halbhöhlenbrüter-Nistkästen (z.B. Halbhöhle 2H der Firma Schwegler) angebracht oder in die Gebäudedämmung eingebaut werden, um diese entfallenden Brutnischen zu ersetzen.

Kronberg den 20.11.2020



Matthias Fehlow