

Gemeinde Hainburg
Ortsteil Klein-Krotzenburg

Bebauungsplan Nr. 35
„Simeonstift“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB60092-P
Bearbeitet: Februar 2019

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	3
2.2	Schutzgebietsausweisungen	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
3.1	Lage des Plangebietes	4
3.2	Bestandsbeschreibung	4
4.	Planung	6
4.1	Geplante Wohnbebauung	6
4.1.1	Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes	6
4.1.2	Art und Umfang der baulichen Nutzung	8
4.2	Altenpflegeeinrichtung	9
4.2.1	Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes	9
4.2.2	Art und Umfang der baulichen Nutzung	10
4.3	Grünordnerische Festsetzungen	12
4.4	Wald	13
4.5	Verkehrerschließung	13
4.6	Öffentlicher Personennahverkehr	14
5.	Umweltbericht	14
6.	Eingriff / Ausgleich	14
7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1	Elektrizität	15
7.2	Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	15
8.	Altflächen	17
9.	Städtebauliche Daten	17
10.	Artenschutz	18

Anlagen:

- Umweltbericht Februar 2019
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung Februar 2019

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hainburg hat in ihrer Sitzung am 13.11.2017 den Beschluss gefasst, für das Gelände des Simeonstifts, welches südwestlich der bebauten Ortslage von Klein-Krotzenburg liegt, einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde in der Offenbach-Post vom 02.12.2017 öffentlich bekanntgemacht.

Zum Geltungsbereich gehört das gesamte Gelände des Simeonstifts mit den Anwesen Triebweg Nr. 16, 36 und 38 (Grundstück Flur 12 Nr. 188/6) sowie dem Anwesen Triebweg Nr. 40 (Grundstück Flur 12 Nr. 219).

Durch diesen Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um im südlichen Bereich des Geländes des Simeonstifts, nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes – in einzelnen Bauabschnitten - mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen, Single-Haushalte) errichten zu können. Ein Teil davon soll für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Zudem sollen das bestehende Altenpflegeheim sowie dessen in jüngster Zeit erfolgter Anbau, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Gleichzeitig sollen auch Flächen für geringfügige zukünftige bauliche Erweiterungen, z. B. für eine Tagespflegeeinrichtung, vorgehalten werden.

Die Erschließung der zukünftigen Bauflächen, die im südlichen Bereich des Geländes liegen, erfolgt über bereits bestehende Wegeflächen, welche direkt an den Triebweg angebunden sind. Zudem soll die am Südwestrand des Plangebietes gelegene Stellplatzfläche auch im Rahmen der Neubebauung entsprechend genutzt werden (Kfz-Parkplatz).

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) fasst die Inhalte des bisherigen Regionalplanes Südhessen 2000 (RPS) sowie des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt zusammen.

Er stellt das Gebiet 1 als „Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand“, als „Grünfläche-Parkanlage“ mit „Vorranggebiet-Regionaler Grünzug“ und als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dar. Die am Nordwestrand des Plangebietes gelegenen Bereiche (Haus Waldfriede und Hermann-Kaiser-Haus) sind dagegen als „Grünfläche-Sportanlagen, etc.“ und als „Vorranggebiet-Regionaler Grünzug“ ausgewiesen. Die südlichen Teilflächen des Plangebietes (Gebiet 2) sind als „Fläche für den Gemeinbedarf - Bestand“ festgelegt. Damit die gesetzlichen Vorgaben des § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt sind, wonach ein Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein muss, hat die Gemeinde Hainburg beim Regionalverband Frankfurt/RheinMain bereits einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für eine teilbereichsbezogene Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) gestellt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im RegFNP ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsbereichs. Auch liegt es außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main festgesetzt wurde.

2.2 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebietsausweisungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz, nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), nach dem Hessischen Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) oder nach dem Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben. Auch NATURA 2000-Gebiete (FFH-Schutzgebiete, Vogelschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Einzeldenkmäler oder Gesamtanlagen i. S. d. Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vorhanden. Im Umfeld des Bebauungsplanes befindet sich eine vermutete Römerstraße, die als Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG geschützt ist. Hinsichtlich der entsprechenden Bestimmungen des § 21 HDSchG (Vorgehen beim Fund von bei Erdarbeiten entdeckten Bodendenkmälern) enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Klein-Krotzenburg. Die Hauptzufahrt (u.a. Heimbewohner, Besucher) erfolgt über den Triebweg, der wiederum Anschluss an die Fasaneriestraße und damit an das sonstige gemeindliche Straßennetz besitzt. Der Zuliefererverkehr fährt dagegen über den Kapellenweg/Feierabendweg (Beschilderung), die ihrerseits wiederum an den Triebweg angebunden sind.

3.2 Bestandsbeschreibung

Große Teile des Plangebietes sind bereits derzeit mit verschiedenen Gebäuden bebaut. So handelt es sich bei dem Anwesen Triebweg Nr. 36 um das sogenannte Graf-Zinsendorf-Haus, welches auch weiterhin als Altenpflegeheim genutzt wird. Dieses wurde in jüngster Zeit um einen Anbau erweitert, in dem nunmehr die Einrichtungen untergebracht sind, die sich ursprünglich in den Gebäuden befanden, die südlich dieses Anwesens liegen (u.a. Altenwohnungen, ein Speisesaal, Versammlungsräume, eine Küche, aber auch Büros sowie ein Schwimmbad). Da eine solche geteilte Gebäudestruktur heutzutage aber nicht mehr zeitgemäß ist, stehen diese Gebäude seit geraumer Zeit leer und sollen im Zuge der geplanten Wohnbebauung abgerissen werden. Die Grundstücksfreiflächen stellen sich, von den vorgenannten Zufahrten und Stellplatzflächen abgesehen, als gärtnerisch gepflegte Bereiche dar.

Das Gelände ist an dessen Süd-, Südost- und Ostrand durch heckenartig gepflanzte Gehölze eingegrünt. Ein großflächiges Gehölz befindet sich am Nord- und Nordwestrand zwischen dem Triebweg und dem verlängerten Feierabendweg.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes stehen das Haus Waldfriede (Anwesen Triebweg Nr. 40) sowie das Hermann-Kaiser-Haus. Während die Freibereiche des Haus Waldfriede weitgehend mit Großbäumen bestanden sind, stellen sich die Freiflächen des Hermann-Kaiser-Hauses als Rasenflächen dar, die von einzelnen Wegen durchzogen sind. In diesem Bereich befindet sich neben einem Wasserbassin ein kleiner Pavillon.

Bei den Flächen, die nördlich des Plangebietes liegen, handelt es sich um großflächige Wiesenbereiche, die lediglich durch einen einreihigen Gehölzstreifen unterbrochen werden. Unmittelbar östlich des Plangebietes bzw. zwischen diesem und dem verlängerten Kapellenweg befinden sich ebenfalls Wiesenflächen. Die nordöstlich des Einmündungsbereichs Kapellenweg / Feierabendweg liegenden Grundstücke gehören zur bebauten Ortslage von Klein-Krotzenburg. Diese sind mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, bei denen teilweise auch das Dachgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wird. Während die Hauptgebäude unmittelbar an der jeweiligen Straße errichtet wurden, befinden sich, entweder direkt an diese angebaut oder im rückwärtigen Grundstücksteil, verschiedene Nebengebäude (Schuppen / Garagen). Die hinter den Hauptgebäuden gelegenen Grundstücksfreiflächen werden zumeist gärtnerisch genutzt, die straßennahen Freibereiche stellen sich dagegen als befestigte Hofflächen oder als Zufahrten zu den Garagen und Nebengebäuden dar.

Bei den unmittelbar südlich des Feierabendweges bzw. östlich des verlängerten Kapellenweges gelegenen Bereichen handelt es sich um Obstgärten. In dem Gebäude Blumenstraße Nr. 21, welches auf den südlich daran angrenzenden Grundstücken Flur 4 Nr. 2/1, 3 und 4 steht, ist die integrative Kindertagesstätte „Tabaluga“ untergebracht. Auf den südlich davon gelegenen Flächen befinden sich wiederum großflächige Wiesenbereiche.

Die südlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden ackerbaulich genutzt. Bei den südwestlich angrenzenden Bereichen handelt es sich dagegen um Waldflächen.

Im Nordwesten wird das Plangebiet vom Triebweg begrenzt, welcher sowohl die wohnbaulich genutzten Grundstücke am Kapellenweg, an der Blumenstraße und an der Wiesenstraße als auch einen Reiterhof sowie die Werkstatt einer Kunsttherapeutin erschließt, die ebenfalls am Triebweg liegen. Über diesen können zudem der nordwestlich des Simeonstifts gelegene Pflanzenhandel Baier sowie - nordöstlich davon - ein Aussiedlerhof angefahren werden. Die Bereiche, die – auf Höhe des Plangebietes – nördlich des Triebwegs liegen, werden entweder als Pferdekoppeln oder als Wiesenflächen genutzt, wobei die Pferdekoppeln zum Triebweg hin durch dicht gewachsene Nadelgehölzhecken abgegrenzt sind.

Aus landschaftsplanerischer Sicht besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Ausgestaltung nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft. Diese Einschätzung erfolgt insbesondere im Hinblick darauf, dass diese Flächen hinsichtlich ihrer derzeitigen Nutzung eine starke anthropogene Vorprägung aufweisen. Auch sind aufgrund der Vegetationsausstattung des Gebietes neben klassischen Ubiquisten (weit verbreitete Arten) keine besonderen floristischen Poten-

tiale zu erwarten. Eine im Vorfeld des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan durchgeführte Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Potentialanalyse) hat ergeben, dass hinsichtlich der Artengruppe der Fledermäuse eine grundsätzliche Betroffenheit festgestellt wurde. Zudem wurden verschiedene Vogelarten nachgewiesen, wie z.B. Feldsperling, Girlitz, Stieglitz sowie Türkentaube.

4. Planung

4.1 Geplante Wohnbebauung

4.1.1 Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

Die für die geplante Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche sollen aufgrund der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 weist diese Flächen allerdings als „Fläche für den Gemeinbedarf“ aus (vgl. hierzu auch Kap. 2.1). Vor diesem Hintergrund hat deshalb die Gemeinde Hainburg beim Regionalverband Frankfurt/RheinMain einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für eine teilbereichsbezogene Änderung des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) 2010 gestellt.

In den 60er Jahren wurde mit dem Bau des Altenpflegeheims „Simeonstift“ begonnen. Zunächst wurden 110 Plätze in Bungalows (Krotzenburger Modell) und im Stammhaus (Giebnerhaus) gebaut. In den folgenden Jahrzehnten wurden in weiteren Gebäuden zusätzliche stationäre Pflegeplätze auf dem Areal errichtet.

2008 war die Altenpflegestiftung „Simeonstift“ in Schwierigkeiten gekommen, die z. T. aus der für einen zeitgemäßen pflegeungünstigen geteilten Gebäudestruktur resultierten. Deshalb wurde die Nutzung der im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen o. g. Bungalows aufgegeben. In zwei Bauabschnitten wurde daraufhin das bestehende Altenpflegeheim (Anwesen Triebweg Nr. 36) entsprechend erweitert, wobei insgesamt 164 Pflegeplätze in Einzelzimmern errichtet wurden. Derart große Altenpflegeeinrichtungen sind allerdings heutzutage politisch nicht mehr gewollt. So ist es in manchen Bundesländern sogar untersagt, derartige oder noch größere Altenpflegeheime zu bauen. Somit können am Standort des Simeonstifts zukünftig keine weiteren Altenpflegeplätze mehr errichtet werden, d.h. die mit den o. g. ehemaligen Heimgebäuden bebauten Bereiche brauchen nicht länger für derartige Nutzungen vorgehalten werden.

Um dieses Gebiet aber einer sinnvollen Folgenutzung zuführen zu können, sollen, wie bereits erläutert, in diesem Bereich mehrere Wohngebäude für Senioren und Familien errichtet werden, ein Teil soll auch für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden.

Diese Folgenutzung wird sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht für sinnvoll angesehen, da es sich um einen bereits derzeit baulich genutzten Bereich handelt, der vollständig erschlossen ist (Wasser, Gas, Elektrizität, Abwasser). Darüber hinaus sind die aufgrund des städtebaulichen Konzepts notwendigen Zufahrten und Stellplatzbereiche schon in der Örtlichkeit

vorhanden, sodass der naturschutzrechtliche Eingriffsumfang entsprechend niedrig ist.

Vor diesem Hintergrund entspricht diese Maßnahme, auch wenn sie nicht die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt (Maßnahmen der Innenentwicklung), durchaus den in diesen gesetzlichen Bestimmungen enthaltenen politischen Zielvorgaben, wonach bereits baulich genutzte Flächen der Wiedernutzbarmachung zugeführt werden sollen. Als Alternativen sind entsprechend große Flächen in der Innerortslage von Klein-Krotzenburg, die derzeit noch unbebaut wären oder Bereiche, die aufgrund einer Nutzungsaufgabe für die geplante Bebauung geeignet wären, nicht vorhanden oder stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht zur Verfügung. Somit müssten dann, um möglichst kurzfristig entsprechenden Wohnraum in dem geplanten Umfang realisieren zu können, bisher unbebaute Ortsrandbereiche für die geplante Nutzung herangezogen werden. Dies würde aber gegenüber dem vorgesehenen Standort, der bereits derzeit einen hohen Versiegelungsgrad aufweist, zu wesentlich höheren naturschutzrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen.

Der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 weist im Ortsteil Klein-Krotzenburg auf Flächen, die östlich des Geländes des Simeonstifts bzw. östlich des Stehweges und der Blumenstraße liegen, eine „Wohnbaufläche, geplant“ aus. Auf diese Flächenausweisung kann allerdings auch weiterhin weder vollständig noch teilweise verzichtet werden, da sich in diesem Teil bereits die integrative Kindertagesstätte „Tabaluga“ befindet. Zudem sollen auf den benachbarten Grundstücken ausreichend dimensionierte Flächen für möglicherweise zukünftig notwendige Erweiterungen dieser Einrichtung vorgehalten werden. Außerdem soll die Option bestehen, in diesem Bereich von Klein-Krotzenburg zudem Flächen für den Bau eines Behindertenwohnheims bereitzustellen zu können (sowohl eine Kindertagesstätte als auch ein Behindertenwohnheim sind beispielsweise auch innerhalb eines bauplanungsrechtlich ausgewiesenen „Allgemeinen Wohngebietes“ i. S. d. § 4 BauNVO oder eines „Mischgebietes“ i. S. d. § 6 BauNVO zulässig, sodass ein ggf. erforderlicher Bebauungsplan für diese Einrichtungen dann aus der jetzigen Darstellung des RegFNP entwickelt wäre).

Im Ortsteil Hainstadt liegen entsprechende Erweiterungsflächen am südöstlichen Ortsrand beiderseits der Bahnlinie Seligenstadt - Hanau bzw. südlich der Straße „Am Langgewann“.

Bereits seit einigen Jahren verstärkt sich im Rhein-Main-Gebiet der Siedlungsdruck, wobei dieser auch im Bereich der Gemeinde Hainburg spürbar ist. Dies zeigt sich allein schon in der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, u. a. auch in Neubaugebieten, die in jüngster Zeit in Hainburg ausgewiesen wurden. Vor diesem Hintergrund ist deshalb eine Reduzierung („Abplanung“) im Bereich dieser beiden o.g. Wohnbauerweiterungsflächen, die flächengleich zu der geplanten Wohnbebauung südlich des Simeonstifts ist, nicht möglich. So werden aus gemeindlicher Sicht auch diese Flächen langfristig in vollem Umfang benötigt, um den auch für die Zukunft prognostizierten zunehmenden Wohnraumbedarf decken zu können.

Daher wurde von der Gemeinde Hainburg, zusätzlich zu dem o.g. Antrag auf eine teilbereichsbezogene Änderung des RegFNP, zudem ein Antrag auf Anwendung der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich (Befreiung vom Flächenausgleich) gestellt.

4.1.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Entsprechend dem in Kap. 1 und 4.1.1 dargelegten Planungsziel werden die südlichen Teilflächen des Plangebietes (Gebiet 2) als „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden durch den Ausschluss der in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften sowie der in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen nutzungsbedingte Störungen (z. B. Erhöhung des Verkehrslärms durch das insbesondere mit Hotels oder auch Tankstellen verbundene vermehrte Kfz-Aufkommen) unterbunden. Gleichzeitig würden sich insbesondere die letztgenannten Einrichtungen aufgrund ihrer betriebsbedingten Ausgestaltung (Tankstellenüberdachungen, großflächige Reklametafeln) negativ auf das Ortsbild auswirken, weshalb sie aus städtebaulicher Sicht an diesem Standort nicht für sinnvoll erachtet werden. Auch wären derartige Nutzungen aufgrund ihres betriebsbedingten Verkehrsaufkommens nicht mit der zukünftigen Wohnbebauung bzw. mit der Altenpflegeeinrichtung verträglich. Zudem können derartige Anlagen heutzutage nur noch wirtschaftlich geführt werden, wenn sie im Zusammenhang mit einem Wartungstrakt, einer Waschhalle oder einem Shop mit Imbiss betrieben werden. Angesichts der hierfür erforderlichen Flächengrößen und der Notwendigkeit, dass dann sämtliche Dimensionierungen dieser Einrichtungen auch für die Befahrbarkeit von Lkws ausgelegt werden müssten, ist das Plangebiet für derartige Nutzungen ungeeignet. Auch Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes, nämlich der Schaffung von Wohnbaugrundstücken.

Um zu verdeutlichen, dass es Ziel der gemeindlichen Planung ist, auch Bereiche für den sozialen Wohnungsbau vorhalten zu können, wird im Nahbereich des Simeonstifts (Gebiet 1) eine Teilfläche innerhalb der zukünftigen Wohnbebauung (Gebiet 2.1) ausgewiesen, auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ausschließlich Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten, zulässig sind. Im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu der o. g. Altenpflegeeinrichtung ist dieser Standort aus städtebaulicher Sicht aber auch für die Aufnahme von Einrichtungen geeignet, die in engem Zusammenhang mit dem Simeonstift stehen. Vor diesem Hintergrund werden auch Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke (z.B. Tagespflege) allgemein zugelassen. Zur Klarstellung, dass dieser Bereich aber überwiegend dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stehen soll, werden die o. g. Nutzungen gemäß § 1 Nr. 7 BauNVO lediglich auf die Erdgeschosszone begrenzt.

Die Bebauung des Plangebietes wird vom städtebaulichen Entwurf her in der klassischen offenen Bauweise konzipiert. Dabei sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude zulässig, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten, sodass das Entstehen überlanger Gebäudekomplexe in diesem Ortsrandbereich unterbunden wird. Gleichzeitig werden den Bauherren aber durch die streifenförmige Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen gewisse baugestalterische Freiheiten hinsichtlich Stellung und Anordnung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken ermöglicht. Dabei sind diese Flächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, jeweils für einzelne benachbarte Gebäude festgesetzt. Eine vollständige Ausnutzung dieser „Baufenster“ ist allerdings nicht möglich, da dies allein schon die Regelung zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht zulässt. Gleichzeitig sind im gesamten Gebiet 2, besonders im Hinblick auf den planerischen Grundgedanken, wonach gemäß § 1a BauGB mit Grund und Boden spar-

sam und schonend umzugehen ist, durch die Ausweisung der vorgenannten GRZ von 0,4 die Maximalwerte des § 17 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ erreicht, sodass der gesetzlich vorgegebene Verdichtungsgrad möglich ist. Da zudem gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO weitere 20 % der Baugrundstücksflächen für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zur Verfügung stehen, kann ein ausreichender Anteil der zukünftigen Grundstücksflächen auch für die Errichtung dieser baulichen Anlagen genutzt werden. Gleichzeitig wird auf den nicht baulich nutzbaren Teilflächen auch für sonstige Freiflächennutzungen umfassend Raum geschaffen. Vor dem gleichen Hintergrund enthält der Bebauungsplan eine Regelung, wonach Garagen und Carports sowie Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der ausgewiesenen „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig sind. Stellplätze sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen, ansonsten innerhalb der Grundstücksfreiflächen, die bis zu 12 m an die ausgewiesenen Verkehrsflächen angrenzen, zulässig. Somit kann gewährleistet werden, dass insbesondere die zukünftigen rückwärtigen und sonstigen Grundstücksfreiflächen von derartigen Anlagen freigehalten werden können.

Damit innerhalb dieses Teilbereichs des Plangebietes die zukünftigen Gebäude nicht direkt an dem jeweils ausgewiesenen Erschließungsweg errichtet werden können, sondern vielmehr eine Vorgartenzone als Abstandsfläche zur Verkehrsfläche hin gewährleistet ist, muss entlang der Erschließungswege gesamtheitlich ein Mindestabstand eingehalten werden.

Der Bebauungsplanentwurf enthält auch verschiedene baugestalterische Regelungen. So sind ausschließlich Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, wobei Flachdächer zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen sind. Somit stehen in ausreichendem Umfang auch auf Flachdächern Flächen für die Installation von Photovoltaikanlagen oder für Solaranlagen zur Verfügung. Um aber auch bei der Errichtung von Satteldächern eine ökonomisch sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen, gleichzeitig aber das Entstehen überhoher Dächer zu unterbinden, müssen derartige Dächer eine Dachneigung zwischen 25° und 38° aufweisen.

4.2 Altenpflegeeinrichtung

4.2.1 Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes

Wie bereits erwähnt, wurde die in dem Anwesen Triebweg Nr. 36 untergebrachte Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts in den letzten Jahren um weitere Pflegeplätze erweitert. Die Baugenehmigung erfolgte zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 35 BauGB.

Während der östliche, ältere Gebäudetrakt innerhalb einer Fläche liegt, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen ist, werden durch den o. g. Erweiterungsbau Flächen beansprucht, die als „Grünfläche – Sportanlagen, etc.“, als „Grünfläche - Parkanlage“ und als „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ dargestellt sind. Die Gemeinde Hainburg hat deshalb auch diesbezüglich beim Regionalverband FrankfurtRheinMain einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für eine teilbereichsbezogene Änderung dahingehend gestellt, dass diese Bereiche im Regionalen Flächennutzungsplan / Regionalplan Südhessen 2010 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden.

Im Hinblick darauf, dass aufgrund dieser Planung Teilbereiche einer als „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ ausgewiesenen Fläche beansprucht werden, ist grundsätzlich ein entsprechender „Ausgleich“ an anderer Stelle im gleichen Naturraum notwendig.

Da die benötigte Fläche aufgrund ihrer Größe (< 1 ha) unterhalb der sogenannten Darstellungsgrenze des Regionalplanes Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 (Maßstab 1 : 50.000) liegt, ist die Ausweisung einer „Ausgleichsfläche“ nur in der Summe mit anderen Ausgleichsflächen für beanspruchte Teilflächen von als „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ ausgewiesener Bereiche sinnvoll.

Im Gemeindegebiet von Hainburg stehen hierfür allerdings entsprechende Kompensationsflächen nicht zur Verfügung. So reichen die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ausgewiesenen „Vorranggebiete - Regionaler Grünzug“ im Gemeindegebiet von Hainburg jeweils bis unmittelbar an die bebauten Ortslagen von Klein-Krotzenburg bzw. von Hainstadt heran. Auch die südöstlich der bebauten Ortslage von Hainstadt gelegenen Bereiche, die von dieser Signatur freigehalten und im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ bzw. als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen sind, stehen als „Ausgleichsflächen“ nicht zur Verfügung. So liegen in diesem Bereich von Hainstadt die Betriebsflächen und -gebäude des Pflanzenhandels Baier sowie, nordöstlich davon, ein benachbart gelegener Aussiedlerhof, die auch weiterhin erhalten bleiben sollen. Gleichzeitig sollen aber auch die übrigen der in diesem Bereich von Hainstadt gelegenen und von der Signatur „Vorranggebiet - Regionaler Grünzug“ freigehaltenen Flächen für sonstige Nutzungen vorgehalten und damit langfristig von konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Somit stehen auch diese Bereiche für entsprechende „Ausgleichsflächen“ nicht zur Verfügung.

An welcher Stelle eine solche Ausweisung möglich ist, muss zu gegebener Zeit mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt geklärt werden. Das Ergebnis wird dann beim Regierungspräsidium vermerkt und in der Planaufstellung nachgeführt.

4.2.2 Art und Umfang der baulichen Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes (Gebiet 1) wird als „Sonstiges Sondergebiet“ i. S. d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeeinrichtung“ festgesetzt. Von einer Ausweisung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ - analog zur entsprechenden Darstellung des Regionalplanes Südhessen 2010 / Regionalen Flächennutzungsplanes - wird allerdings abgesehen. So müssen gemäß der entsprechenden Kommentierung zum Baugesetzbuch derartige Einrichtungen und Anlagen der Allgemeinheit dienen und nicht mit einem privatwirtschaftlichen Erwerbszweck betrieben werden. Zudem müssen sie einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sein. Außerdem müssen sie, mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung, eine öffentliche, dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene Aufgabe wahrnehmen.

Um aber die Bauflächen, die auch zukünftig von der Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts genutzt werden, von dieser einschränkenden Zweckbestimmung freizuhalten, gleichzeitig aber in diesen Bereichen ausschließlich die bisherige

Altenpflegeeinrichtung auch weiterhin zu ermöglichen, wird das Gebiet 1 deshalb, wie bereits erwähnt, als „Sondergebiet - Altenpflegeeinrichtung“ ausgewiesen. So sind ausschließlich Gebäude, die der Unterbringung, Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, Gebäude zur Unterbringung altengerechter Wohnungen, den Bedürfnissen der Bewohner dienende Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke, Räumlichkeiten zur Unterbringung von Büros und Verwaltungen, sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Zuwegungen zulässig. Durch diese Detailregelungen kann somit eine Baugebietsart entwickelt werden, die auf die speziellen Bedürfnisse und Anforderungen der bestehenden und auch weiterhin geplanten Nutzungen abgestimmt ist und damit gegenüber sonstigen Baugebietsarten der BauNVO ein eigenes Gepräge besitzt. Die Ausweisung eines Sondergebietes, innerhalb dessen ausschließlich die o. g. Nutzungen zulässig sind, wird auch deshalb für sinnvoll erachtet, da die vorgenannte planerische Zielsetzung der Gemeinde Hainburg durch die Ausweisung eines Baugebietes i. S. d. §§ 2 - 10 BauNVO, trotz der Gestaltungsmöglichkeiten, die die Bestimmungen des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ermöglichen, nicht erreicht werden könnte. Denn gerade die mit § 1 Abs. 5 BauNVO und die im Rahmen dieser Regelungen gegebenen Möglichkeiten einer weiteren Differenzierung i. S. d. § 1 Abs. 9 BauNVO setzt nämlich voraus, dass die allgemeine Zweckbestimmung des jeweils betroffenen Baugebietes auch weiterhin gewahrt bleibt. Im Hinblick auf das o. g. städtebauliche Ziel, wonach ausschließlich eine Altenpflegeeinrichtung zugelassen werden soll, wäre dies aber bei der Ausweisung einer der o. g. Baugebietsarten i. S. d. §§ 2 - 10 BauNVO nicht mehr gegeben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen näher bestimmt sind, werden so ausgewiesen, dass zum einen der Gebäudebestand bauplanungsrechtlich abgesichert wird, gleichzeitig aber auch in einem städtebaulich verträglichen Umfang bauliche Erweiterungen oder Ergänzungen des Gebäudebestandes möglich sind. So ist im südöstlichen Bereich des Sondergebietes ein Anbau zur Unterbringung einer Tagespflegeeinrichtung geplant.

Im Hinblick auf die Bestandsabsicherung werden eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt, wobei - wie bereits im Bestand vorhanden - maximal drei Vollgeschosse zulässig sind. In Verbindung mit den entsprechenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO können somit weitere 20 % der Baugrundstücksflächen für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zur Verfügung stehen, sodass ein ausreichender Anteil der zukünftigen Grundstücksflächen für derartige bauliche Anlagen genutzt werden kann. Gleichzeitig kann aber auch weiterhin gewährleistet werden, dass, wie bisher auch, großzügige Freibereiche verbleiben.

§ 22 Abs. 2 BauNVO lässt mit der daraus resultierenden Ausweisung einer offenen Bauweise lediglich Gebäudelängen von bis zu 50 m zu. Da aber der vorhandene Gebäudekomplex eine durchgängige Länge von bis zu 170 m aufweist, wird, zur Absicherung des Gebäudebestandes, eine abweichende Bauweise i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. So sind, unter Einhaltung seitlicher Grenzabstände, auch zukünftig diese Gebäudelängen zulässig.

In Anpassung an den Bestand, dürfen Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Somit können die bereits derzeit auf dem Grundstück befindlichen derartigen Einrichtungen bauplanungsrechtlich abgesichert werden, gleichzeitig sind sie aber auch weiterhin in

dem bisher möglichen Umfang zulässig. Allerdings kann aufgrund des § 19 Abs. 4 BauNVO gleichzeitig gewährleistet werden, dass eine vollständige Überbauung der Grundstücksfreiflächen mit derartigen Einrichtungen nicht möglich ist. So müssen aufgrund der einschränkenden Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO mindestens 40 % der Grundstücksflächen von baulichen Anlagen und damit von Versiegelungen freigehalten werden.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Für die Bauflächen nennt der Bebauungsplan hinsichtlich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Mindestprozentsatz, der als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten ist. Darüber hinaus sollen diese Flächen eine mindestens 15 %ige Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten aufweisen. Dadurch wird eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes erzielt, die durch eine ausschließliche Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter Koniferen kaum erreicht werden könnte.

Bereits bisher wird das Gelände im Süden und Südosten sowie im Nordosten (Grundstücksrandbereiche östlich des Simeonstifts) durch heckenartig gepflanzte Gehölze eingegrünt. Eine weitere großflächige Gehölzpflanzung erstreckt sich zwischen der Zufahrt zum Simeonstift (verlängerter Feierabendweg, Grundstück Flur 12 Nr. 185/1) und dem Triebweg. Damit diese auch weiterhin erhalten bleibt, setzt der Bebauungsplan deshalb in diesen Bereichen „Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ fest. Ergänzt werden diese im südöstlichen Randbereich des Gebietes 2, welcher bisher gehölzfrei ist, durch eine entsprechend dimensionierte „Fläche für Anpflanzungen“, innerhalb derer ausschließlich einheimische und standortgerechte Gehölze verwendet werden dürfen. Somit kann gewährleistet werden, dass das Plangebiet auch weiterhin in seinen nördlichen, östlichen und südlichen Randbereichen umfassend eingegrünt wird. Entsprechende Eingrünungsmaßnahmen im südwestlichen Randbereich werden aus landschaftsplanerischer Sicht nicht für erforderlich angesehen, da in diesen Bereichen großflächige Waldbereiche angrenzen.

Im Rahmen der Neuordnung des Gebietes 2 sollen die am Südwestrand des Plangebietes gelegenen Gebäude (Haus Waldfriede und Hermann-Kaiser-Haus) niedergelegt werden. Anstelle der Gebäude bzw. deren angrenzenden Grundstücksfreiflächen soll in diesem Bereich zukünftig eine Streuobstwiese angelegt werden. Aufgrund der ökologischen Funktionen, die diese Flächen übernehmen können, werden diese deshalb als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese“ ausgewiesen. So ist in diesem Bereich eine Wieseneinsaat vorzunehmen. Zudem ist je angefangener 150 m² mindestens ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und im Bestand zu erhalten. Durch detaillierte Festsetzungen bezüglich der Pflegeintensität wird unter landschaftsplanerischen und ökologischen Gesichtspunkten eine naturnahe Ausgestaltung dieser Bereiche gewährleistet, welches zu einer erheblichen ökologischen Wertsteigerung beiträgt. So ist die Wiesenvegetation zweimal im Jahr zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche abzuräumen ist. Dadurch kann sichergestellt werden, dass kein übermäßiger Nährstoffeintrag in den Boden stattfindet, der die Standortbedingungen beeinträchtigen könnte. Vor dem gleichen Hintergrund ist auch der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln unzulässig.

4.4 Wald

Wie bereits erwähnt, erstrecken sich auf den unmittelbar westlich des Plangebietes gelegenen Bereichen großflächige Gehölzbestände, die aus forstrechtlicher Sicht als „Wald“ i. S. d. Hessischen Waldgesetzes einzustufen sind. Sie gehören dabei zu einem großflächigen Waldverband, der sich zwischen Klein-Krotzenburg und Hainstadt bzw. im Süden bis an die Gemarkungsgrenze von Froschhausen erstreckt.

Da auch der Gehölzbestand, der auf den unmittelbar westlich bzw. südwestlich des Hauses Waldfriede gelegenen Grundstücksfreiflächen steht, als „Wald“ i. S. d. Hessischen Waldgesetzes einzustufen ist, wird dieser Bereich im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

4.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet kann, wie bereits bisher, über den Kapellenweg bzw. über den Triebweg erschlossen werden. Dabei fährt der Anlieferungsverkehr für das Altenpflegeheim auch weiterhin über den vom Triebweg abzweigenden Kapellenweg bzw. über die westlichen Abschnitte des Feierabendweges (derzeit weist bereits eine entsprechende Beschilderung auf diese Verkehrsführung hin). Die Hauptzufahrt für Besucher und Bewohner dieser Einrichtung erfolgt dagegen, wie bisher, über den Triebweg. Über diesen wird dann auch die zukünftige Wohnbebauung südlich des Simeonstifts erschlossen. Dabei ist der Triebweg, der eine Fahrbahnbreite von ca. 6 m und einen parallel dazu geführten, ca. 2,50 m breiten Gehweg aufweist, ausreichend dimensioniert, um auch die zukünftig aus den vorgenannten Nutzungen resultierenden Verkehrsmengen aufnehmen zu können.

Gemäß dem ursprünglichen Konzept des Simeonstifts wurden neben der „reinen“ Altenpflegeeinrichtung (die darin untergebrachten Personen haben in der Regel kein eigenes Kfz) auch altengerechte Wohnungen angeboten, wobei ein Großteil dieser zumeist weitgehend gesunden Senioren auch über ein eigenes Kfz verfügte. Zudem wurden zum damaligen Zeitpunkt in dem an diesem Standort vorhandenen Hallenbad mehrmalig in der Woche auch Kurse für Mutter-Baby-Schwimmen angeboten. Heutzutage sind allerdings ausschließlich pflegebedürftige Senioren im Simeonstift untergebracht. Zudem entfallen zukünftig die o. g. Schwimmkurse, da, wie bereits erwähnt, sämtliche im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gebäude - in diesem ist auch die o. g. Schwimmhalle untergebracht - abgerissen und durch Wohnbebauung ersetzt werden. Somit werden sich durch diese geplante Nutzung - gegenüber dem früheren „Status quo“ - keine wesentlichen Veränderungen der Verkehrsmengen bzw. der Verkehrsfrequenzen ergeben. Daher sind der Triebweg bzw. die weiterführende Fasaniestraße, die ihrerseits dann auf die überörtlich bedeutsame Hauptstraße (L 3065) führt, aufgrund ihrer bestehenden Querschnitte ausreichend dimensioniert, um auch die zukünftig aus dem Plangebiet resultierenden Verkehrsmengen ordnungsgemäß abwickeln zu können.

Die innere Erschließung des Simeonstifts erfolgt über eine bestehende Zufahrt sowie über Zuwegungen, die unmittelbar an den verlängerten Feierabendweg angebunden sind. Über diese Zufahrt können die Stellplatzflächen, die - auf Höhe des Anwesens Triebweg Nr. 16 - im nordöstlichen Teil des Plangebietes er-

richtet wurden, angefahren werden. Weitere Stellplätze können über eine Zufahrt, die vom Triebweg abzweigt, erreicht werden.

Über diese bereits bestehende Zuwegung werden zukünftig auch die südlichen Teilflächen des Plangebietes (Gebiet 2) erschlossen. Diese ist dabei mit einer Breite von ca. 5 m gemäß den Ausbaurichtlinien für Wohnwege ausreichend dimensioniert, um auch den Begegnungsfall Pkw/Pkw zu ermöglichen. Außerdem erhalten bleibt die Stellplatzanlage, die am Südwestrand des Plangebietes liegt.

Neben der o. g., am Südwestrand des Plangebietes gelegenen Stellplatzanlage sind ansonsten im Nahbereich der einzelnen Gebäude jeweils unmittelbar an den Erschließungswegen weitere Stellplätze geplant.

4.6 Öffentlicher Personennahverkehr

Auf Höhe des Simeonstifts befindet sich am Triebweg eine Bushaltestelle des RMV, die von dem Anruf-Sammeltaxi OF 81 angefahren wird (Hanau Hauptbahnhof / Seligenstadt / Zellhausen Bahnhof). Mit dieser Linie besteht somit eine direkte Verbindung zu verschiedenen Haltepunkten der Odenwaldbahn (Seligenstadt, Zellhausen) sowie zum Hanauer Hauptbahnhof. Über diese Bahnhöfe können somit die verschiedenen Zentren im Rhein-Main-Gebiet bzw. die Nachbarkommunen der Gemeinde Hainburg erreicht werden.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für diesen Bebauungsplan, da er die Voraussetzungen des § 13a BauGB bzw. des § 13b BauGB nicht erfüllt, bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichts ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 sowie zu den §§ 2a und 4c BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 4a Satz 3 BauGB ein besonderer Teil der Begründung und ist dieser entsprechend als Anlage beigefügt.

6. Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Baurechts, der vorhandenen Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen nur vergleichsweise geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Mit dem Bebauungsplan werden nachfolgende Regelungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

So werden insbesondere die in den südlichen, östlichen und nördlichen Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird auf den Flächen, auf denen das Haus Waldfriede bzw. das Hermann-Kaiser-Haus

steht - einschließlich der umgebenden Grundstücksfreiflächen - eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese“ festgesetzt. Die Bereiche, die aus forstrechtlicher Sicht als „Wald“ i. S. d. Hessischen Waldgesetzes eingestuft werden, sind entsprechend ausgewiesen. Durch diese gesamtheitlichen Maßnahmen können die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert werden und gleichzeitig für Vögel und Insekten als Habitat nutzbare Flächen geschaffen werden. Gesamtheitlich können durch diese verschiedenen grünordnerischen Maßnahmen, aber auch im Hinblick darauf, dass die südlichen Teilflächen des Plangebietes aufgrund der dort vorhandenen Gebäude sowie Stellplatz- und Wegeflächen bereits bisher einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, die durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig kompensiert werden (vgl. diesbezüglich auch die der Begründung als Anlage beigefügte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

Weiterhin wird im Sinne des Artenschutzes festgesetzt, dass der Abriss von Gebäuden in der Zeit vom 1. März bis 30. September unzulässig ist. Zudem wird die Rodungszeit für Höhlenbäume auf den Zeitraum zwischen dem 1. Dezember und dem 31. Januar begrenzt. Gleichzeitig ist ein schonender Form- und Pflege-schnitt zur Beseitigung des Zuwachses von Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Allerdings sind die artenschutzrechtlichen Verbote nach dem Bundesnaturschutzgesetz auch bei Rückschnittmaßnahmen zu beachten. Neben den o.g. Regelungen müssen zudem Fledermauskästen und Kästen für Höhlenbrüter aufgehängt werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Elektrizität

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude sind bereits an das bestehende Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die zukünftig geplanten Gebäude können ebenfalls an diese Leitungen angebunden werden. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Offenbach AG (EVO), die auch die Planung übernimmt.

Von der Ausweisung von Flächen für die Errichtung von Transformatorenstationen wird auf Ebene des Bebauungsplanes abgesehen. So können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, selbst wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

7.2 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind an die im Triebweg bzw. in der Kapellenstraße verlaufenden Trinkwasserleitungen angeschlossen. Über diese können auch die zukünftigen Gebäude ausreichend mit Trink-, Brauch- und Löschwasser versorgt werden. So werden durch die Planung weitgehend vorhandene bauliche Anlagen bauplanungsrechtlich abgesichert bzw. auf Flächen, die bereits bisher baulich genutzt wurden, Neubauten ermöglicht. Zudem werden

zwei bestehende Gebäude niedergelegt und nicht wieder aufgebaut. So kann im Rahmen der Abwägung insbesondere deshalb, dass sich somit der Trinkwasserverbrauch durch die geplante Wohnbebauung nur unwesentlich erhöhen wird, davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Leitungen ausreichend dimensioniert sind, um auch zukünftig eine Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser bzw. eine ordnungsgemäße Ableitung der anfallenden Abwässer sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund wird deshalb von der Erstellung detaillierter Nachweise im Sinne des gemeinsamen Erlasses des Hessischen Ministers des Innern und des Hessischen Ministers für Landesentwicklung, Umwelt, Landwirtschaft und Forsten i. V. m. dem Merkblatt über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung abgesehen.

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Der Löschwasserbedarf entspricht dem der bisherigen Bebauung, weshalb davon auszugehen ist, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandenen Abwasseranlagen bzw. über die bereits im Straßenraum verlegten Kanäle der gemeindlichen Kläranlage in Klein-Krotzenburg zugeleitet. Bei den Abwassermengen ist durch die Planung, wie bereits beim Trinkwassermehrverbrauch, nur mit unwesentlichen Zunahmen zu rechnen. So werden lediglich bereits derzeit baulich genutzte Bereiche für eine Wohnbebauung herangezogen. Lediglich am Südrand des Plangebietes werden bisher unbebaute Bereiche für eine Neubebauung herangezogen. Gleichzeitig werden aber zwei bestehende Gebäude (Haus Waldfriede und Hermann-Kaiser-Haus) niedergelegt, wobei in diesen Bereichen zukünftig Grünflächen geschaffen werden.

Gemäß dem Entwurf „Hydrodynamische Kanalnetzberechnung der Gemeinde Hainburg – Ortsteil Klein-Krotzenburg“ vom November 2014 des Büros Sydro GmbH in Verbindung mit dem Ing.-Büro Hermann Schäfer müssen nach der Sanierungsberechnung die Kanalhaltungen vom Simeonstift über den Kapellenweg bis zum Triebweg bzw. Sportplatz von DN 250 auf DN 500 sowie im weiteren Verlauf des Triebweges bis auf Höhe Bachgraben von DN 450 auf DN 700 aufdimensioniert werden. Die Planung und Ausführung dieser tiefbautechnischen Maßnahmen erfolgt dabei durch die Gemeinde Hainburg. Bis zum Austausch des Kanals soll daher eine Regenwasserrückhaltung, z. B. als Erdbecken mit gedrosselter Einleitung, und/oder eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Grundstücken erfolgen, sofern es nicht für die Grünflächenbewässerung aufgefangen und genutzt wird. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich einen entsprechenden Hinweis. Die Freiflächen weisen für eine Niederschlagswasserversickerung ausreichende Größen auf. Die Planungen und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren durch den Bauherren zu erbringen.

Verschlechterungen im Abfluss und der Qualität sind zu vermeiden, gleiches gilt hinsichtlich der Versiegelung der Geländeoberfläche. Grundsätzlich ist das Versickerungsgebot zu beachten, sofern der Untergrund entsprechende Durchlässigkeiten aufweist und ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben ist. So soll das auf den Erschließungsflächen, den Dachflächen und den sonstigen be-

festigten Flächen anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig auf den Grundstücken bzw. an den Rändern versickert werden. Ist dies aufgrund der Untergrundverhältnisse im Bereich des Plangebietes nicht möglich, kann es auch über eine geeignete Rückhaltung mit gedrosseltem Ablauf o. ä. eingeleitet werden. Einer linienförmigen (Rigole) oder punktförmigen Versickerung (Sickerschacht) kann nur dann zugestimmt werden, wenn der Nachweis geführt, dass eine flächige Versickerung nicht möglich ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellplatzflächen ist unter Beachtung des Merkblattes DWA-M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser - ebenfalls möglichst breitflächig über die belebten Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) zu versickern.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach den Regelwerken der DWA:

- Arbeitsblatt DWA- A 138 - Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser
 - Merkblatt DWA- M 153 - Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser
- zu bemessen.

Des Weiteren sind noch die DWA Merkblätter:

- Arbeitsblatt DWA-A 117 - Bemessung von Regenrückhalteräumen,
 - Arbeitsblatt DWA-A 118 - Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
 - Arbeitsblatt DWA-A 166 - Bauwerke der zentralen Regenwasserbehandlung und -rückhaltung - Konstruktive Gestaltung und Ausrüstung
- zu berücksichtigen.

8. Altflächen

Innerhalb des Plangebietes und seiner umliegenden Bereiche sind keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), von schädlichen Bodenveränderungen und/oder von Grundwasserschäden bekannt. Aufgrund der umliegenden Nutzungen sowie der bisherigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes ist auch nicht mit entsprechenden Verunreinigungen zu rechnen.

9. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche:	ca. 42.900 m ²
davon	
Bauflächen:	ca.35.900 m ²
Verkehrsflächen:	ca. 2.600 m ²
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	ca. 4.400 m ²

10. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass durch den Abriss der o.g. ehemaligen Heimgebäude im südlichen Bereich des Plangebietes keine Beeinträchtigungen der dort vorhandenen Tierarten erfolgen, wurde im Dezember 2015 durch ein Fachbüro eine Artenschutzprüfung in diesem Bereich durchgeführt. Aufgrund des Gebäudebestandes wurde gutachterlich das Vorkommen von Fledermäusen sowie von verschiedenen gebäudebrütenden Vogelarten angenommen. Zudem wurden Arten der gehölzfreien Brachen und Ruderalfluren angenommen.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, wird gutachterlich vorgeschlagen, u.a. die nachfolgenden Maßnahmen vorzunehmen:

- Fledermausschonender Gebäudeabriss,
- Beschränkung der Rodungszeiten für Höhlenbäume auf die Zeit zwischen 1. Dezember und 31. Januar,
- Begrenzung der Abrisszeiten auf solche außerhalb der Brutzeit von Vögeln,
- Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen für Höhlenbrüter.

Da der Geltungsbereich auch das Gelände des heutigen Simeonstifts umfasst, (nördlicher Teil des Plangebietes) soll im Rahmen des Planverfahrens auch dieser Bereich artenschutzrechtlich betrachtet werden.