



Bauleitplanung der Gemeinde Niedernhausen,  
Ortsteil Königshofen

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Am Wasserturm“ 1. Änderung**

Planstand 07.01.2004

Bearbeitet:

Dipl.-Geogr. Holger Fischer

## **Inhalt**

1. Veranlassung und Planziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Festsetzungen
4. Belange des Immissionsschutzes
5. Sonstige Belange  
Anlagen

### **1. Veranlassung und Planziel**

Der Bebauungsplan „Am Wasserturm“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen am 12.02.2003 als Satzung beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Bahnbetriebswerk Niedernhausen, das durch Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 01.07.1999 als Eisenbahnbetriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes entwidmet worden ist. Das Bahnbetriebswerk bestand aus einem Lokomotivschuppen mit Drehscheibe, Wasserturm und einer Schlafkantine. Letztere ist abgebrochen, die Drehscheibe und die Gleisanlagen sind abgebaut, für den Wasserturm ist als Folgenutzung Wohnen vorgesehen.

Für den unmittelbar an die Gleisanlagen der DB Strecke 3610 Frankfurt/Main - Eschhofen, Bahnkilometer 32,180 bis 32,280 links der Bahn stehenden Lokschuppen sind dem Wohnen dienende Räume und Gebäude planungsrechtlich ausgeschlossen worden, da hier eine gewerblich betriebene Halle für vielerlei Veranstaltungen wie Familienfeiern, Betriebsjubiläen, Kindergeburtstage usw. vorgesehen war. Dieses Planziel hat sich jedoch nicht verwirklichen lassen.

Veranlasst durch die entsprechende Anfrage des Eigentümers werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend geändert, dass auch innerhalb des Lokschuppens Wohnen möglich sein soll. Planziel der vorliegenden Änderung ist entsprechend die Aufhebung der angesprochenen einschränkenden Festsetzung unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes. Die Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet - bleibt im übrigen unverändert.

### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst das gesamte Betriebswerkgelände, da mit der ehemals angestrebten gewerblichen Nutzung des Lokschuppens auch der Anbau eines Küchentraktes als zwingende Voraussetzung für ebendiese Folgenutzung ausscheidet.

Der Lokschuppen und in Verlängerung der Küchentrakt waren Elemente eines städtebaulichen Schallschutzes, die hier die Verweisung auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren und die dort zu würdigende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau legitimierten.

Mit dem Heranrücken zulässiger Wohnnutzung an die bestehenden Gleisanlagen muss die vormalige Argumentation aufgegeben und das Thema Immissionsschutz zum Gegenstand der Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung gemacht werden: Es bedarf der Festsetzung von Lärmpegelbereichen und der innerhalb der einzelnen Abschnitte erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen. Da hiervon das gesamte Mischgebiet betroffen ist, wird dieses auch in den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ einbezogen.

### 3. Festsetzungen

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden zur Erlangung des Planzieles der 1. Änderung wie folgt modifiziert:

#### **Art der baulichen Nutzung:**

Die Ausweisung als Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO bleibt erhalten. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten bleibt ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Nur die Festsetzung, dass innerhalb des Teilbaugebietes lfd. Nr. 1 dem Wohnen dienende Räume und Gebäude unzulässig sind, wird modifiziert: der ehemalige Lokschuppen wird hiervon ausgenommen. Für den vormals geplanten Anbau eines Küchentraktes wird die überbaubare Grundstücksfläche beibehalten, aber auch der Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen, da hier im Gegensatz zu dem ehemaligen Betriebsgebäude keine städtebaulichen Belange vorliegen, die in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes durchschlagen könnten.

#### **Maß der baulichen Nutzung:**

Die Grundflächenzahlen werden nicht verändert. Auch die Geschossflächenzahlen bleiben bis auf eine Ausnahme unverändert Gegenstand des Rechtsplanes. Die Ausnahme betrifft den ehemaligen Lokschuppen, in den eine weitere Ebene eingezogen werden soll, da im Gegensatz zu der bisher geplanten Versammlungsstätte Wohnräume keine Überhöhen benötigen. Hierdurch bedarf es einer Anhebung der Geschossflächenzahl von  $GFZ = 0,6_{alt}$  auf  $GFZ = 0,83_{neu}$ .

#### **Firsthöhen:**

Die Festsetzung zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bleiben ebenfalls unverändert. Sie betragen im Bereich des ehemaligen Lokschuppens rd. 10 m und variieren im übrigen zwischen 5 und 13 m über der aktuellen Geländeoberkante.

**Bauweise/Baulinien/Baugrenzen:**

Auch diese Festsetzungen werden unverändert in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

**Verkehrsflächen:**

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine von der Lukas-Cranach-Straße abzweigende Privatstraße, die zudem mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Bahn AG belastet ist. Der Verlauf dieser Verkehrsfläche wird entsprechend einer zwischenzeitlich durchgeführten Vermessung geringfügig modifiziert, ohne dass hierdurch allerdings die Grundzüge der Planung berührt würden.

**4. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Wasserturm“ wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt<sup>1</sup>. Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Geräuschbelastung des Plangebietes bei Berücksichtigung der zukünftigen Baukörper in die Größenordnung des schalltechnischen Orientierungswertes für Mischgebiete Tag / Nacht abgesenkt werden können. In Obergeschossen können jedoch aufgrund der verminderten Wirksamkeit der Bebauungsdämpfung noch Überschreitungen des Nachtwertes auftreten.

Da nach dem bisherigen Bebauungsplan die unmittelbar an die Gleisanlagen angrenzenden Teilbereiche keiner Wohnnutzung zugänglich waren, konnte im Hinblick auf die an den Standort einzig möglichen passiven Schallschutzmaßnahmen auf die Ebene der Baugenehmigungsverfahren und die dort zu beachtende DIN 4109 Schallschutz im Hochbau verwiesen werden.

Infolge der Öffnung des Lokschuppens für eine Wohnnutzung ist diese Verweisung nicht mehr zulässig. Das heißt, der Bebauungsplan übernimmt zusätzliche Aufgaben und trägt diesen wie folgt Rechnung:

Die in der schalltechnischen Stellungnahme ermittelten Lärmpegelbereiche werden Bestandteil des Rechtsplanes und es wird festgesetzt, wie die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä. innerhalb der beiden Lärmpegelbereiche III und IV auszuführen ist. Für Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen wird zudem der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente gefordert.

In der gutachtlichen Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die baurechtlichen Anforderungen der DIN 4109 zum passiven Schallschutz von Gebäuden mit dem Ziel festgelegt worden sind, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragungen zu schützen. Es handelt sich hierbei um baurechtliche Mindestanforderungen, die im Ergebnis keine Gewähr dafür geben, dass Geräusche von außen im Gebäude nicht mehr wahrgenommen werden. Festset-

---

<sup>1</sup> GSA Limburg: Gutachtliche Stellungnahme P 02021, vorgelegt mit Schreiben vom 26.03.2002. Die gutachtliche Stellungnahme ist Bestandteil dieser Begründung, vgl. Anlage 2.

zungen, die über die baurechtlichen Mindestanforderungen hinausgehen, entziehen sich jedoch im allgemeinen den Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan. Der Gutachter stellt zusammenfassend schließlich fest, dass durch die passiven Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden ausreichend niedrige Innengeräuschpegel erreicht werden können, um den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden; je nach angestrebtem „akustischem Komfort“ sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Umfassungsbauteile gegenüber den getroffenen Festsetzungen aber zu erhöhen. Dies obliegt dem Bauherrn im Vollzug des Bebauungsplanes.

## 5. Sonstige Belange

Die Berücksichtigung umweltschützender Belange und wasserwirtschaftlicher Belange wurde bereits in der Begründung zum Entwurf des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausführlich gewürdigt. Die Begründung befindet sich in der Anlage zu den vorliegenden Ausführungen; vgl. Anlage 1. Hierauf sei verwiesen.

aufgestellt:

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Geographische Institut  
Königshofen 14  
52149 Linden  
Tel. 0 22 02 97 37-0, Fax 0 22 02 97 30

aufgestellt:

Der Gemeindevorstand  
der Gemeinde Niedernhausen  
Döring  
Bürgermeister

Anlagen

auf Anfrage