



Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen

Begründung
zum Bebauungsplan
"Am Wasserturm"

Planstand 23.12.2002

Bearbeitet:

Bebauungsplan: Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Dipl.-Geogr. Holger Fischer
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag: Dipl.-Ing.agr. Jan Henrich

Inhalt

1. Veranlassung und Planziel
2. Raumordnung und Flächennutzungsplan
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Festsetzungen
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - 4.4. Verkehrsflächen
5. Impressionen aus dem Plangebiet
6. Immissionsschutz
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange
8. Wasserwirtschaftliche Belange
9. Denkmalschutz
10. Bodenordnung
11. Städtebauliche Vorkalkulation

1. Veranlassung und Planziel

Nachdem das ehemalige Bahnbetriebswerk Niedernhausen mit Lokomotivschuppen, Drehscheibe, Wasserturm und Schlafkantine durch Beschluss des Eisenbahnbundesamtes vom 01.07.1999 als Eisenbahnbetriebsanlage der Eisenbahnen des Bundes entwidmet worden ist, obliegt es der Gemeinde Niedernhausen im Rahmen ihrer Planungshoheit ein Nutzungskonzept für die Gewerbebrache zu entwickeln und den städtebaulichen Rahmen für die Reaktivierung zu schaffen.

In Ausführung des in § 1 Abs. 3 BauGB normierten Auftrages, demgemäss die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Niedernhausen in ihrer Sitzung am 20.04.2000 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich „Am Wasserturm“ im Ortsteil Königshofen beschlossen.

Planziel ist die Ausweisung eines Mischgebietes im Sinne § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO₁₉₉₀), da der Standort gleichermaßen für eine Nutzung durch nicht wesentlich störendes Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung Vorteile aufweist. Exemplarisch genannt seien die Nutzung des ehemaligen Lokomotivschuppens als Lager, Werkstatt oder Versammlungsort (als Bestandteil eines gastronomischen Betriebes) und der Umbau des ehemaligen Wasserturmes zu Wohnzwecken. Im Bereich der nordwestlich vom Lokomotivschuppen vormals stehenden Eisenbahnerunterkunft (Schlafkantine) könnte in Anlehnung an die vormalige Bebauung ein kleineres Büro- oder auch Wohnhaus entstehen, während sich die ebene Fläche im Süden des ehemaligen Lokomotivschuppens (es handelt sich um den Teil der Betriebsfläche, der niveaugleich mit der vormaligen Drehscheibe in den Hang eingegraben worden ist) sowohl für die Anlage eines Wohn- und Geschäftshauses, aber auch z.B. eines (privaten) Alten- und Pflegeheimes eignen würde, da die Blickbeziehung auf den gegenüberliegenden Bahnhof und dem Leben, das sich auf den Bahnsteigen abspielt, gerade für pflegebedürftige ältere Mitbürger zumindest visuell die Teilhabe ermöglicht und Ablenkung und Unterhaltung bietet.

2. Raumordnung und Flächennutzungsplan

Der Regionalplan Südhessen 2000 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich-Bestand dar. Die Maßgabe des § 1 Abs. 4 BauGB, demgemäss die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind, ist gewahrt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedernhausen stellt eine Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge; hier: Bahnanlage, dar. Die somit erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich zur Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfes.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Gemarkung Königshofen, Flur 18 Nr. 75/10 und 75/11 mit einer Fläche von insgesamt 4.128 m². An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden: Bahnanlagen, anschließend Gemengelage mit Wohnen und Gewerbe
Osten: Bahnanlage, anschließend park- und ride-Parkplatz und Bahnhof
Süden: Wohnbebauung
Osten: Wohnbebauung im Übergang zu der Altortslage von Königshofen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst ausschließlich das ehemalige Bahnbetriebswerk, das bisher zwar nicht eindeutig einem der Baugebietstypen nach BauNVO zugeordnet werden kann, aufgrund der seitens der Bauaufsicht des Rheingau-Taunus-Kreises erteilten Baugenehmigung für die Umnutzung des ehemaligen Wasserturmes zu Wohnzwecken aber als insgesamt dem unbeplanten Innenbereich im Sinne § 34 Baugesetzbuch (BauGB₁₉₉₈) angehört.

4. Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten in den überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägten Teilen des Gebietes.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten auch außerhalb der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teile des Gebietes zugelassen werden.

Städtebauliche Gründe, die den Ausschluß zulässiger Nutzungen begründen könnten, liegen unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Ortsgrundriß und dem hierdurch bedingten faktischen Ausschluß formal zwar zulässiger, tatsächlich aber nicht zu erwartender, potentiell störender Nutzungen wie z.B. Tankstellen nicht vor.

Ausnahme: Vergnügungsstätten sind explizit auszuschließen, da sie aufgrund ihrer Unvereinbarkeit mit der umgebenden Wohnbebauung zu ungewollten und städtebaulich nicht vertretbaren Spannungen führen könnten. Anzumerken ist, dass eine Gaststätte mit Saal, wo bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

Im Hinblick auf die Eignung des ehemaligen Lokomotivschuppens für eine gewerbliche Nutzung und dessen unmittelbare Nähe zu den Gleisanlagen wird bzw. ist hier der Ausschluss von Wohnräumen und Wohngebäuden festzusetzen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschosßflächenzahlen bestimmt, die angeben, wieviel Quadratmeter Grund- bzw. Geschosßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Hinzu kommen die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen.

Grundflächenzahlen

Die Grundflächenzahl orientiert sich bei den Teilbereichen 1, 2 und 4 mit GRZ = 0,6 an der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiet. Für den Teilbereich 3, innerhalb dessen sich der ehemalige Wasserturm befindet und der bereits ausparzelliert wurde, erfolgt eine Begrenzung auf GRZ = 0,4, wodurch einerseits die Umnutzung einschl. dem erdgeschossigen Anbau von z.B. Sanitäräumen ermöglicht, gleichermaßen aber der Charakter als Solitär gewährleistet werden soll.

Die zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 v.H., max. aber bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden. Da der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der vorgenannten Grenzen abgesehen werden bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde. Dies ist insbesondere für den Teilbereich 1 beachtlich, da es hier in Abhängigkeit der zukünftigen Parzellenstruktur ggf. erforderlich werden kann, über die sog. Kapungsgrenze hinaus Flächen für Stellplätze usw. zu befestigen. Hier bietet sich z.B. die Befestigung mit Rasenkammersteinen an, von der keine abwägungsbeachtlichen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten ist - die zumindest in den Teilbereichen 1 und 2 (mit Ausnahme der Abgrabungsböschung) aufgrund der vormaligen Nutzung ohnehin nicht mehr vorhanden sind.

Geschosßflächenzahlen

Die Geschosßflächenzahlen werden bereichsweise differenziert; sie orientieren sich bei dem Teilbereich 1, dem ehemaligen Lokschuppen, mit GFZ = 0,6 an der hier geltenden Grundflächenzahl und wollen zu einer eingeschossigen Nutzung resp. Folgenutzung anregen. Bei den Teilbereichen 2 und 4 entspricht die Geschosßflächenzahl mit GFZ = 1,2 der hier für zulässig erachteten zweigeschossigen Bebauung. Bei Teilbereich 3 gilt dies analog, wobei die Begrenzung auf GFZ = 0,8 an der reduzierten Grundflächenzahl angelehnt ist.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind nicht mitzurechnen.

Firsthöhen

Da innerhalb eines Mischgebietes auch Nutzungen zulässig sind, die Geschosshöhen mehr als 2,8 m begründen können und der Begriff Vollgeschoss in der Baunutzungsverordnung nicht definiert ist, die Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten aber mit der örtlichen Situation unverträgliche Gebäudehöhen gestatten würde, wird vorliegend von der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse abgesehen.

Da bei Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan aber immer dann eine Aussage zur Höhe baulicher Anlagen zu treffen ist, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden können, werden alternativ zur Zahl der Vollgeschosse Firsthöhen fixiert.

Um unberücksichtigt möglicher Geländemodellierungen eine eindeutige Bezugnahme zu gewährleisten, erfolgt ihre Festsetzung in m über NN. Zur Veranschaulichung und um die Abgabe qualifizierter Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach BauGB zu erleichtern, beinhaltet die Nutzungsmatrix eine weitere Spalte, in der die zulässigen Firsthöhen, bezogen auf die derzeitige Geländeoberkante des jeweiligen Teilbereiches, dargestellt werden.

Demnach kann der Lokschuppen eine Höhe von 10 m und der vorgesetzte Anbau eine Höhe von 5 m über der ehemaligen Drehscheibe erreichen. Hierdurch bleibt die Dominanz des Lokschuppens gewahrt. Gleichwohl wird der Anbau von Funktionsräumen ermöglicht. Drehscheibe und angrenzender Betriebshof bilden auch die aktuelle Bezugshöhe für den Teilbereich 2, innerhalb dessen eine Firsthöhe von rd. 13 m möglich ist - legitimiert durch den Abgrabungsbereich. Die Abgrabung weist eine Höhe von bis zu 8,5 m auf, so dass bei einem vollen Ausschöpfen der zulässigen Firsthöhe die Bebauung für den vom park- and ride-Parkplatz Fritz-Gontermann-Straße blickenden Betrachter zwar die Kulisse aufbaut, sich von den Wohnbaugrundstücken Im Zinnstück her gesehen aber nur wie eingeschossig darstellt. Die Höhe der Festsetzung war so zu wählen, dass die Böschungsoberkante um einige Meter überschritten wird, da es sich hier um die für die Belichtung und Besonnung besonders wichtige Süd- und Westseite handelt. Ferner war zu beachten, dass die Höhenbegrenzung den Blickfang Wasserturm nicht in Frage stellt, der 3 m (bzw. unter Berücksichtigung des ansteigenden Geländes bis 4,5 m) über die zulässige Firsthöhe im Teilbereich 2 hinaus aufragt. Die Differenzierung im Teilbereich 3 ist dadurch begründet, dass der Anbau von z.B. einem Küchen- und Sanitärteil ermöglicht wird, ohne aber den Turm als solchen in seiner ortsbildprägenden Wirkung zu beeinträchtigen. Im Teilbereich 4 orientiert sich die Bauhöhe mit 9 - 11 m an einem 2-geschossigen Wohnhaus, ohne aber die angrenzend vorhandene Wohnbebauung zu überschreiten.

4.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt; diese ergibt sich abschließend aus den differenziert ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen basieren auf folgenden Überlegungen:

Teilbereich 1

Der Lokschuppen bleibt erhalten und bekommt in Verlängerung entlang der Gleisanlagen einen in der Höhe reduzierten Anbau, um einen Innenhof abgrenzen zu können, der gegen die Immissionen, welche aus dem Bahnbetrieb heraus resultieren, abgeschirmt ist und zudem die Wendemöglichkeit für Lieferfahrzeuge sicherstellt. Die raumbildenden Kanten des Lokschuppens werden durch Baulinien fixiert; im übrigen erfolgt die Ausweisung mittels Baugrenzen.

Teilbereich 2

Der Verlauf der Baugrenzen orientiert sich entsprechend der Vorgabe des Grundstückseigentümers bzw. des von ihm beauftragten Architekten an der Unterkante der vorhandenen Böschung und im übrigen an einem 3-m-Abstand zu der südöstlichen Parzellengrenze bzw. der entlang der Längsseite eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn AG.

Teilbereich 3

Die überbaubare Grundstücksfläche wird differenziert; sie erfasst zum einen den nach oben hin auskragenden ehemaligen Wasserturm und greift durch die Auskragung bedingt auch auf die anliegende Parzelle in geringerem Umfang zu. Hieran angeschlossen und aufgrund der geringen Grundstücksgröße zur Nachbargrenze hin entlang des Böschungsfußes mittels Baulinie fixiert, folgt ein 1-geschossiger Anbau, der - wie bereits ausgeführt - bevorzugt der Unterbringung von Funktionsräumen dienen soll.

Teilbereich 4

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausschlusskriterien bestimmt: dies sind zum einen das im Süden verlaufende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Bahn AG, einem Abwasserkanal im Südwesten sowie die Grenze zu den Bahnanlagen im Norden, wobei hier bewusst auf den Einsatz des Instruments Baulinie verzichtet wird. Die Grenzbebauung setzt eine Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG voraus.

4.4. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden keine ausgewiesen, da es sich um 1 privates Grundstück handelt, so dass im Falle einer Parzellierung die Möglichkeit des Eintrags von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gegeben ist. Eine evtl. Parzellierung - so wird empfohlen - sollte sich an dem Verlauf des zugunsten der Deutschen Bahn AG vorhandenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes, welches Planbestandteil ist, orientieren.

Der durch die Eigentumsverhältnisse und den Verzicht auf die Durchführung einer Baulandumlegung begründete Verzicht auf die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen bedeutet u.a., dass Wertstoff- und Restmüllbehälter zur Abholung an die Lucas-Cranach-Straße vorgebracht werden müssen und im Rahmen der Bauplanung dem Nachweis von Flächen für die Feuerwehr auf den Baugrundstücken besonderes Augenmerk zu widmen ist.

Auf Anregung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Wiesbaden vom 29.10.2001 wird im folgenden auf die Erschließung des Plangebietes durch den ÖV hingewiesen: Der Bahnhof der Gemeinde Niedernhausen liegt in unmittelbarer Nähe und ist fußläufig in 5-10 min. zu erreichen. Die nächsten Bushaltestelle befinden sich am Bahnhof und an der Niederseelbacher Straße. Die Bedienung erfolgt durch den Lokalbus und durch den Regionalverkehr.

5. Impressionen aus dem Plangebiet (Stand 09/00)

Einfahrtsbereich



Der Wasserturm



Rückseite des Lokschuppens



Bahnseite des Lokschuppens



Vorderseite des Lokschuppens



6. Immissionsschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des geplanten Mischgebietes zu den Gleisanlagen der DB-Strecke sind an die Belange des Immissionsschutzes besondere Anforderungen zu stellen. Die daher beauftragte und mit Schreiben vom 26.03.2002 vorgelegte schalltechnische Untersuchung zur Geräuschbelastung des Plangebietes (GSA Limburg, Gutachtliche Stellungnahme P 02021) ist Bestandteil dieser Begründung (Anlage 2).

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die Geräuschbelastungen 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; diese Überschreitungen liegen jedoch unterhalb der Grenzwertsetzung der Verkehrslärmschutzverordnung.

Da die Planungen keine umfangreichen schutzbedürftigen Freiflächen im Sinne von Wohngärten usw. in Gleisnähe vorsehen, kann nach Auffassung der Gutachter auf die Behandlung aktiver Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwälle und Schallschutzwände, verzichtet werden.

Die für die Gebäude erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen sind nach zukünftiger Nutzung der Gebäude im Rahmen der Objektplanung abschließend zu dimensionieren. Die hierfür erforderlichen Eingangsgrößen, d.h. die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wurden berechnet und können auf Ebene der Objektplanung, resp. der Baugenehmigung, der gutachtlichen Stellungnahme entnommen werden.

Die vom Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Empfehlungen haben Eingang in die Plankarte gefunden, um bei der Objektplanung entsprechend berücksichtigt zu werden.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind gem. § 1a BauGB im Rahmen der Abwägung zu erörtern, die Elemente der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz abzuarbeiten. Beachtlich ist hierbei, dass gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Nutzung, dem Verzicht auf den Eingriff in den gehölzbestandenen Böschungsbereich der Abgrabung und der aus der Baugenehmigung für die Umnutzung des ehemaligen Wasserturmes zu entnehmenden Zuordnung des Plangebietes zu dem unbeplanten Innenbereich von Königshofen geht die Gemeinde Niedernhausen davon aus, dass der Bebauungsplan keine bisher nicht bereits getätigten oder zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Ein externer Ausgleich ist mithin nicht erforderlich.

Ergänzend sei auf den Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen, der die Grundlage für die vorgenannten Ausführungen betreffend die geringe Eingriffserheblichkeit bildet.

Das vom Bundestag am 27.07.2001 beschlossene Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz wurde am 02.08.2001 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Mit dem Gesetz werden erstmals auch verschiedene bauplanungsrechtliche Vorhaben UVP-pflichtig.

Hierunter fallen auch der Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen, für die in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Eine allgemeine Vorprüfung ist notwendig, wenn Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 bis weniger als 10.000 qm erreicht werden können. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist bei 100.000 und mehr qm zulässiger Grundfläche erforderlich. Vorliegend bleibt auch der untere Schwellenwert unerreicht, so dass allein schon aus diesem Grund keine weitergehenden Prüfungen erforderlich sind.

8. Wasserwirtschaftliche Belange

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluß über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz bis zur Grundstücksgrenze, die interne Verteilung obliegt dem Grundstückseigentümer. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung anzusprechen ist die Möglichkeit der Substitution von Trink- durch Brauchwasser: ist hierfür eine besondere Festsetzung notwendig? Aufschluss gibt die nachfolgend zitierten Fundstelle:

§ 51 HWG: Abwasser

(1)

(2)

(3) Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

(4)

Da § 51 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellt und im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges zu beachten ist, wobei der Begriff "soll" dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird es für zulässig angesehen, hier auf die nachfolgende Ebene zu verweisen.

Trinkwasserschutzgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt kein Trinkwasserschutzgebiet.

Bodenversiegelung

Der Bebauungsplan begrenzt die zulässige Versiegelung durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen usw.. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesgesetzgebung verwiesen werden.

Ferner ist auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen und die hierin enthaltenen Vorgaben zur Gestaltung von Stellplätzen usw. hinzuweisen.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den das Gebiet querenden Mischwasserkanal¹.

Überschwemmungsgebiet und Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer werden nicht berührt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Betreffend den Vollzug des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) und des Hessischen Altlastengesetzes teilt das Regierungspräsidium Darmstadt, Abtl. Staatliches Umweltamt Wiesbaden, mit Schreiben vom 20.06.2001, Az. IV/Wi-43.1-439011030001040, mit:

Im Altlastenverfahren zum Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks Niedernhausen, für das mit Bescheid vom 11.10.1996 (...) das Grundstück Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/3 zur Altlast erklärt wurde, ergeht

¹ Die Entlastung erfolgt über das RÜ Fritz-Gontemann-Straße.

folgende Entscheidung: Die Altlastenfeststellung für das Grundstück Blatt 1345, lfd. Nr. 1 = Gemarkung Königshofen, Flur 18, Flurstücks-Nr. 75/7 wird aufgehoben.

Voraussetzung für die Aufhebung der Altlast für das Grundstück war eine Eintragung in das Baulastverzeichnis für den Bereich der Lokhalle, die regelt, dass keine Entfernung der Oberflächenversiegelung ohne behördliche Zustimmung erfolgen darf, da unterhalb der Lokhalle Kontaminationen vorliegen, die mit der vorhandenen Oberflächenversiegelung gesichert sind. Damit ist im Bereich der Lokhalle eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind - erforderlich.

9. Denkmalschutz

Bei dem ehemaligen Wasserturm handelt es sich um ein Kulturdenkmal, das den Bestimmungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes unterliegt.

Zu der Anfrage des Grundstückseigentümers hinsichtlich des Lokomotivschuppens hat das Landesamt für Denkmalpflege Hessen mit Schreiben vom 09.05.2001 mitgeteilt, dass der Lokomotivschuppen nach Überprüfung vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen nicht als Kulturdenkmal im Sinne von § 2 Abs. 2 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes eingestuft wird. Es träfe zwar zu, dass das Objekt in der vorläufigen Denkmalschutzliste enthalten war, eine flächendeckende Überprüfung des Denkmalwertes sämtlicher Bahnanlagen, die kurz vor dem Abschluss stehen, habe jedoch ergeben, dass nur ausgewählte Objekte aus der Hessischen Eisenbahngeschichte den Denkmalstatus nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz rechtfertigen. Der Lokomotivschuppen sei zwar in der zu erwartenden Publikation als historischer Bestand gewissermaßen als Chronistenpflicht wiedergegeben, ihm werde jedoch ausdrücklich ein Denkmalstatus nicht zuerkannt.

10. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen.

11. Städtebauliche Vorkalkulation

Der Gemeinde Niedernhausen entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

aufgestellt:

Planungsbüro
Dipl.-Geographin Holger Fischer
Siedlerstraße 10
35410 Lindlar
Tel. 0 64 63 73 67-0, Fax 0 64 63 73 67-1



aufgestellt:

Der Gemeindevorstand
der Gemeinde Niedernhausen
Döring
Bürgermeister

Anlage 1

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen
Bebauungsplan „Am Wasserturm“
Landschaftspflegerische Beurteilung

Inhalt:

1	Vorbemerkungen
2	Bestandsbeschreibung
2.1	Boden und Wasserhaushalt
2.2	Kleinklima
2.3	Vegetation und Biotopstruktur
2.4	Landschaftsbild und Erholungseignung
3	Landschaftspflegerische Bewertung einer möglichen Bebauung

1 Vorbemerkungen

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 7 („Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange“) der Begründung zum Bebauungsplan, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan keine bisher nicht bereits getätigten oder zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Grundlage für diese Einschätzung ist die bereits vorhandene bauliche Nutzung, der Verzicht auf den Eingriff in den gehölzbestandenen Böschungsbereich sowie die aus der Baugenehmigung für die Umnutzung des ehemaligen Wasserturmes zu entnehmende Zuordnung des Plangebietes zu dem unbeplanten Innenbereich von Königshofen.

Um diese Einschätzung hinsichtlich der zu erwartenden geringen Eingriffserheblichkeit entsprechend abzusichern, wurde im Rahmen der Vorbereitung des Bebauungsplans eine landschaftspflegerische Bestandserhebung durchgeführt.

Auf den Erhebungen basierend, dienen die vorliegenden Unterlagen (Landschaftspflegerische Beurteilung) zur Beschreibung des Plangebietes aus landschaftspflegerischer Sicht und einer sich daraus ableitenden Einschätzung des landschaftspflegerischen Konfliktpotentials des Bebauungsplans.

2 Bestandsbeschreibung

2.1 Boden und Wasserhaushalt

Die Lage des Plangebietes innerhalb eines ehemaligen Bahnbetriebsgeländes bzw. innerhalb der bebauten Ortslage lässt auf in ihren ökologischen Funktionen stark beeinträchtigte Böden schließen. Es ist damit zu rechnen, dass die Oberböden verdichtet sind und sie daher ihr Retentionsvermögen für Niederschläge weitgehend eingebüßt haben. Auch die Bodenfauna dürfte durch die Verdichtungen und großflächigen Versiegelungen beeinträchtigt sein.

Das stillgelegte Betriebsgelände liegt unmittelbar an der Bahnlinie Frankfurt-Limburg, die in das umgebende Relief eingeschnitten ist. Für die Errichtung des Lokschuppens und die Gestaltung des Geländes um den alten Wasserturm waren umfangreiche Veränderungen der natürlichen Geländeformen notwendig. So findet sich am südwestlichen Rand des Plangebietes angrenzend zu der benachbarten Wohnbebauung eine hohe Böschung, deren Fuß in ihrem südlichen Teil durch eine Betonmauer bzw. Natursteinmauer abgestützt ist. Ferner sind Teilareale des Plangebietes in jüngster Zeit planiert worden und teilweise mit Bodenaushub bedeckt worden. Weite Teile des Geländes sind mit Beton- oder Schotterflächen befestigt.

Die Grundwasserneubildungsrate unterhalb des Plangebietes und das Retentionsvermögen der Böden für Niederschlagswasser ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der anthropogen veränderten Oberböden als sehr gering einzuschätzen.

2.2 Kleinklima

Da es sich bei den Flächen des Plangebietes hauptsächlich um versiegelte Flächen handelt, tragen diese zur Aufheizung der Ortslage von Königshofen an einstrahlungsreichen Sommertagen bei. Eine geringfügige Entlastungsfunktion hinsichtlich des Kleinklimas geht hingegen von den kleinflächigen Gehölzbeständen im Plangebiet aus. Durch die teilweise Beschattung der befestigten Areale mindern die Gehölze das Ausmaß der Flächenaufheizung an Sommertagen. Im Plangebiet existieren keine leistungsstarken Kaltluftentstehungsflächen, so dass eine nennenswerte Versorgungsfunktion des

Plangebietes für die Ortslage nicht gegeben ist. Aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb von Kaltluftabflussbahnen ist eine Stauwirkung und die Entstehung von Kaltluftseen weitgehend ausgeschlossen. Demnach ist mit einer Abriegelung von Abflussbahnen durch die zukünftige Bebauung nicht zu rechnen.

2.3 Vegetation und Biotopstruktur

Die Flächen des Plangebietes setzen sich zu einem großen Teil aus voll- bzw. teilversiegelten Flächen zusammen. Der Großteil der nicht vollversiegelten Flächen besteht aus vegetationsfreien Rohböden und Schotterflächen. Auf kleineren Teilflächen befinden sich Zierrasen, artenarme Gras-/Krautsäume und Ruderalfluren.

Auf der südwestlich gelegenen Böschung stocken neben einer Baumreihe aus älteren Fichten (*Picea abies*), die auf der Böschungskante gepflanzt wurden, auch einige Bergahorne (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Haselsträucher (*Corylus avellana*). Aufgrund der starken Beschattung durch die Fichten ist die Krautschicht unter den Gehölzen nur spärlich entwickelt. Die folgenden Arten konnten bei der Begehung festgestellt werden:

<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann
<i>Poa annua</i>	Jährige Rispe
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel

Der südlichere Teil der steilen Böschung, deren Fuß mit einer Betonmauer bzw. Natursteinmauer gesichert ist, ist neben Brombeerdickichten (*Rubus fruticosus*) mit einer Gehölzsukzession und einer artenarmen Gras-/Krautvegetation bewachsen. Die aufkommenden Gehölze sind Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Birke (*Betula pendula*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*). Die Bereiche mit der artenarmen Gras-/Krautvegetation zwischen den Gehölzen und Brombeerdickichten beherbergten zum Begehungszeitpunkt die folgenden Pflanzenarten:

<i>Dactylis glomerata</i>	Knautgras
<i>Poa trivialis</i>	Gemeine Rispe
<i>Agrostis tenuis</i>	Rotes Straußgras
<i>Urtica dioica</i>	Brennnessel
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel
<i>Convolvulus arvensis</i>	Ackerwinde
<i>Vicia sepium</i>	Zaunwicke

In Richtung des alten Wasserturmes geht diese Vegetation allmählich in eine tritttrasenähnliche Ruderalflur über. In dieser ruderalen Pflanzengesellschaft treten die folgenden Arten auf:

<i>Matricaria inodora</i>	Geruchlose Kamille
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Poa annua</i>	Jährige Rispe
<i>Sonchus oleraceus</i>	Kohlkäse-distel
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich

Im Bereich des Wasserturmes tritt die ruderal Vegetation zurück und es herrschen weitgehend vegetationslose Schotterflächen vor.

Nordöstlich des asphaltierten Zufahrtsweges befand sich zum Begehungszeitpunkt eine vegetationsfreie Rohbodenfläche, an die sich in Richtung der Bahngleise eine Böschung anschließt, die teilweise mit einer Sukzessionsvegetation aus Besenginster (*Sarothamnus scoparius*), Brombeere (*Rubus fruticosus*) und Brennessel (*Urtica dioica*) bewachsen ist. Weiterhin finden sich auf der Böschung einige junge Gehölze und Sträucher der Salweide (*Salix caprea*), des Bergahorns (*Acer pseudoplatanus*), der Rose (*Rosa spec.*), der Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und des Schwarzen Holunders (*Sambucus nigra*).

Nordwestlich der Rohbodenfläche schließen sich intensiv gepflegte Hausgärten an deren Vegetation von Ziergehölzen und Vielschnittrasen geprägt ist. Dieser Bereich gehört jedoch nicht mehr zum eigentlichen Plangebiet. Der Zufahrtsbereich zum Gelände am Wasserturm ist ebenfalls von artenarmen Zierrasenflächen umgeben, die nur von geringer ökologischer Wertigkeit sind. Der häufige Schnitt verhindert die Ausbildung einer arten- und blütenreicheren Wiesenvegetation und bietet daher nur wenigen anspruchslosen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Südöstlich des ehemaligen Lokschuppens befindet sich eine ausgedehnte, vegetationsfreie Schotterfläche, die in Richtung der Gleisanlagen und in südöstliche Richtung in eine Ruderalflur trockener Standorte übergeht. Zum Begehungszeitpunkt war der Bestand von den verdorrten Resten von Obergräsern wie dem Knaulgras (*Dactylis glomerata*) und dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) sowie von Staudenpflanzen wie der Goldrute (*Solidago canadensis*) geprägt. Die folgenden weiteren Pflanzenarten konnten festgestellt werden.

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen
<i>Senecio vulgaris</i>	Gemeines Greiskraut
<i>Poa trivialis</i>	Gemeine Wiesenrispe
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Knaulgras

Innerhalb der Fläche mit der ruderalen Vegetation befindet sich eine Ablagerung von gerodeten Gehölzen, an die sich eine Sukzessionsfläche mit Birkenaufwuchs (*Betula pendula*) anschließt.

Südlich der Schotterfläche am Lokschuppen zieht sich entlang der Böschung ein Gras-/Krautsaum, der von Obergräsern wie dem Knaulgras (*Dactylis glomerata*), dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und der Wiesenrispe (*Poa trivialis*) dominiert ist. In südöstlicher Richtung schließt sich an den Krautsaum ein etwas feuchterer Bereich an, der mit wenigen Schwarzerlen (*Alnus glutinosa*) bestockt ist. In der Krautschicht unter dem Baumbestand herrscht die Brennessel (*Urtica dioica*) vor.

Auf dem nach Südwesten ansteigenden steilen Hang (Flst. 80/3), der nicht mehr zum engeren Plangebiet gehört, hat sich ein dichter Gehölzbestand entwickelt, der sich aus Baum- und Straucharten wie Birke (*Betula pendula*), Fichte (*Picea abies*), Hasel (*Corylus avellana*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) zusammensetzt. An den Gehölzbestand schließt sich Wohnbebauung mit Ziergarten an. So wird auch der gesamte südwestlich an das Plangebiet anschließende Bereich von neuerer Wohnbebauung und strukturarmen Hausgärten eingenommen.

Insgesamt ist das Plangebiet hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes aufgrund des hohen Versiegelungsanteils, der häufig vegetationslosen Flächen und der für die Pflanzen- und Tierwelt wenig attraktiven Lebensräume in der direkten Nachbarschaft als geringwertig einzustufen.

2.4 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Ortsbild in diesem Teil von Königshofen ist durch die Gleisanlagen, die betriebstechnischen Gebäude und die Straßenverkehrsflächen geprägt. Südwestlich schließt sich oberhalb der steilen Böschung ein Wohngebiet mit neuerer Bebauung an. Der vom Verfall bedrohte alte Wasserturm und der ehemalige Loksuppen sind hinsichtlich des Erscheinungsbildes der Ortslage und des Denkmalschutzes als wertvoll und erhaltenswert einzustufen.

Südöstlich des Plangebietes schließen sich weitere Flächen eines brachfallenden Bahnbetriebsgeländes an, die durch Sukzessionsflächen und Pioniergehölze geprägt sind. Da dieser Bereich über einen Weg erschlossen ist, wird er von Spaziergängern aufgesucht.

Der Erholungswert des Plangebietes ist aufgrund der weitgehend fehlenden erlebniswirksamen natürlichen Strukturen und der optischen und akustischen Beeinträchtigungen durch das angrenzende Bahnbetriebsgelände als sehr gering einzustufen. Ferner übt die Bahnlinie eine starke Trennwirkung auf den Fußgängerverkehr aus, was die Attraktivität des Bereiches zusätzlich schmälert.

Eine weitreichende Sichtbeziehung zu dem Plangebiet ist aufgrund der in das Relief eingetieften Lage nicht gegeben. Daher geht von einer zukünftigen Bebauung keine optische Fernwirkung aus. Mit einer weiteren Beeinträchtigung des Ortsbildes, ist mit Hinblick auf die bereits vorhandene deutliche Überprägung durch die Verkehrsinfrastruktur nicht zu rechnen.

3 Landschaftspflegerische Bewertung einer möglichen Bebauung

Aufgrund der starken anthropogenen Beeinflussungen des Plangebietes durch umfangreiche Umgestaltungen, Überdeckungen, Verdichtungen und Versiegelungen, ist insgesamt davon auszugehen, dass die vorhandenen Böden in ihren ökologischen Funktionen stark beeinträchtigt sind. Durch das Vorhaben ist daher nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen wertvoller Funktionen des Bodens oder des Wasserhaushalts zu rechnen.

Auch für das Kleinklima der Umgebung erfüllen die Flächen des Plangebietes keine besonderen Funktionen. Etwaige Änderungen des Kleinklimas durch eine Bebauung beschränken sich in ihrer Wirkung auf das Plangebiet selbst.

Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes weist das Vorhaben ebenfalls lediglich ein geringes Konfliktpotential auf. Maßgeblich dafür sind der bereits gegebene hohe Versiegelungsgrad der beplanten Flächen, die weite Ausdehnung von Rohboden- und Schotterbereichen, die aufgrund ihrer Struktur bisher auch aus faunistischer Sicht keine Vorkommen von wertgebenden Tierarten erwarten lassen, die ausschließliche Inanspruchnahme von weitverbreiteten Lebensräumen (z.B. Zierrasen, Trittvegetation, Gras-/Krautsäume) sowie die im Zuge des Bebauungsplans vorgesehene unbeeinflusste Erhaltung der von Gehölzen besiedelten Böschungsbereiche.

Auch in Bezug auf das Landschafts- bzw. Ortsbild ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen des Ortsbildes in Form der bereits vorhandenen deutlichen Überprägung durch die Verkehrsinfrastruktur sowie die Lage des Plangebietes, die eine optische Fernwirkung einer zukünftigen Bebauung ausschließt, durch das Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Zu beachten ist allerdings die aus Sicht des Denkmalschutzes gegebene Bedeutung des Wasserturmes und des ehemaligen Lokschuppens. Diese Strukturen werden jedoch innerhalb der Planung in ihrer Bedeutung berücksichtigt und erfahren voraussichtlich auch durch die über den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung keine erhebliche Beeinträchtigung in ihrem Erscheinungsbild.

In der Zusammenschau weist der Bebauungsplan lediglich ein geringes bis sehr geringes Konfliktpotential hinsichtlich der im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigenden Umweltbelange auf.



Legende:

	Artenarmer Gras-Krautsaum / Ruderaflur gestörter Standorte
	Brombeer-Sukzession / Gehölz-Sukzession, Pioniergehölz
	Laubbaum nasser Standorte / Laubbaum frischer Standorte
	Nadelbaum / Laubstrauch, einheimisch
	Obstbaum / Ziergehölz
	Ziergarten, Zierbeete / Vielschnittrasen
	Aufschüttung / Böschung
	Erdaushub / Lagerplatz
	Rohboden / Schotterfläche
	Gleisanlage / Zaun
	Stützmauer / Wasserturm
	Gebäudebestand / Asphalt, Beton, Verbundpflaster

Gemeinde Niedernhausen, Ortsteil Königshofen	Datum: Feb. 2001
Bebauungsplan "Am Wasserturm"	bearbeitet: Henrich
Landschaftspflegerischer Planungsbeitrag - Bestandskarte	gezeichnet: Henrich
	Maßstab 1 : 1000
Planungsbüro Holger Fischer - Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden -Tel 06403 9537-0 Fax 9537-30	