STADT MÜHLHEIM AM MAIN

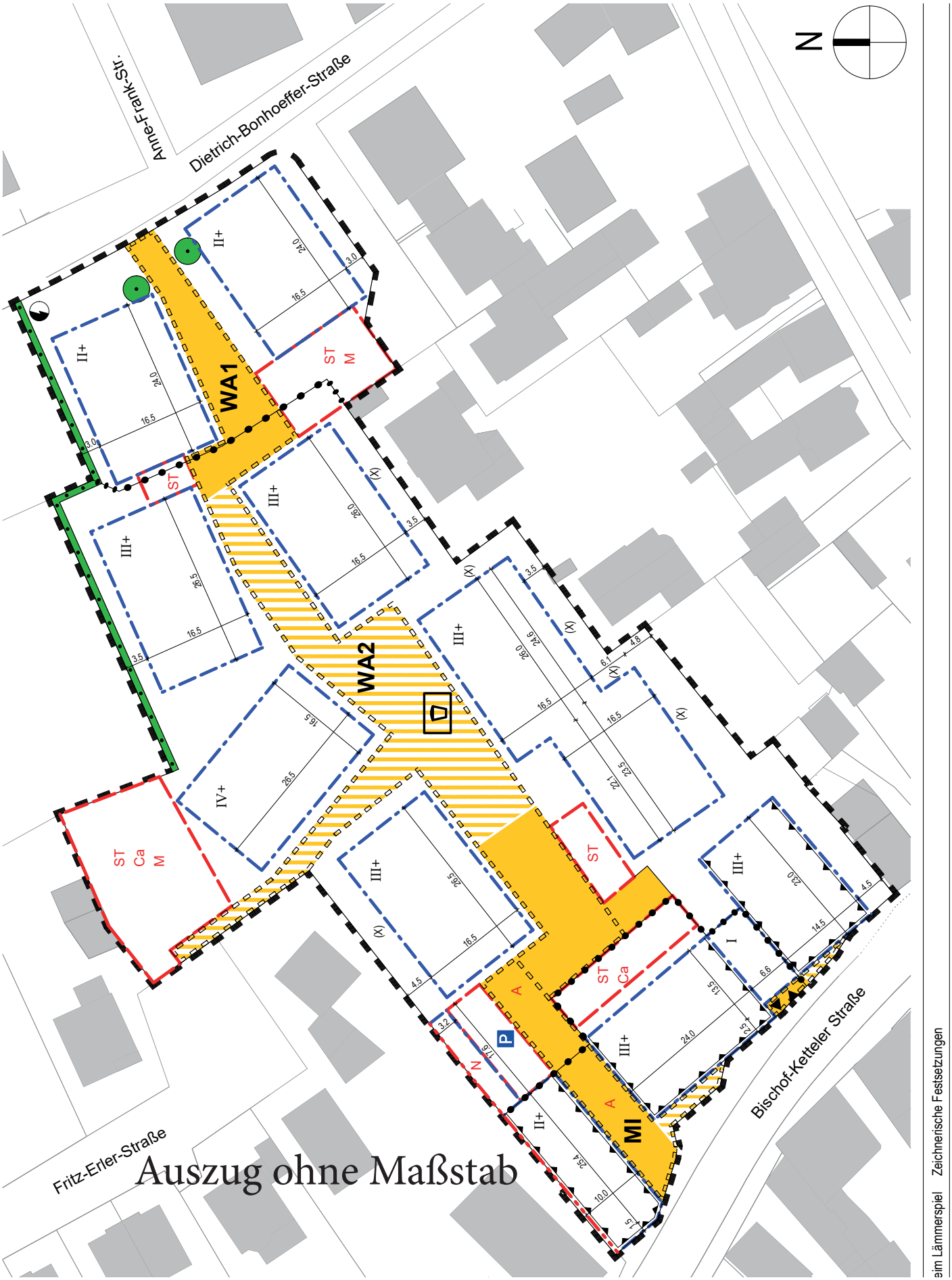
Fachbereich VII – Sachgebiet Stadtplanung

Bebauungsplan L 21

Gemarkung Lämmerspiel, Flur 1

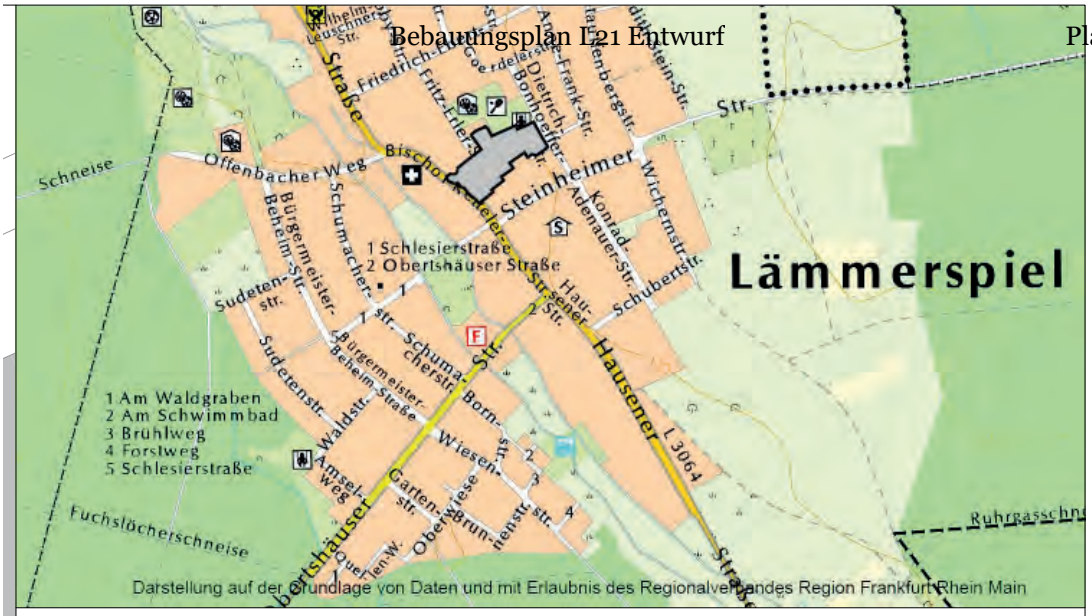
Entwurf
28.10.2020

Bebauungsplan L21 Entwurf Planauszug



beim Lämmerspiel Zeichnerische Festsetzungen

Bebauungsplan L21 Entwurf Planauszug



LEGENDE

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 BauNVO)
+	1 Staffelgeschoss

Baugrenze, Baulinie, Bauweise (§ 9 (1) 1 BauGB)

- Baulinie (§ 23 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche Privat
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Privat, Fuß- und Radweg
- Öffentliche Parkfläche
- Tiefgarage Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)

Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

- Erhalt von Einzelbäumen
- Erhalt von Hecken

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) 12 BauGB)

- Elektrizität Trafostation

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen (Lärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- A — Mit Fahr-, Geh- und Fahrradrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 (1) 21 BauGB)
- ST Ca M — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Carport und Müllsammelplatz (§ 9 (1) 4 BauGB)
- N — Fläche für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Spielplatz
- (X) Besondere Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung zu überbaubarer Grundstücksfläche
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

Stand 28.10.2020

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom .....übereinstimmen.
Dietzenbach, den .....

Wolfgang Sattler - Technischer Angestellter-

Aufgestellt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 2 BauGB am 25.06.2020
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.06.2020 in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020.
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

Offengelegt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung
am in der Zeit vom bis .
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

Als Satzung beschlossen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch die Stadtverordnetenversammlung am
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am ..... bekannt gemacht. Der Bebauungsplan wurde somit am ..... rechtsverbindlich.
Mühlheim am Main, den

Daniel Tybussek -Bürgermeister- Dr. Alexander Krey -Erster Stadtrat-

---

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) gemäß § 4 BauNVO sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.
Im festgesetzten Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind die nach § 6 (2) Nr. 6,7,8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

Maße der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
Folgende maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) sind zulässig:
WA1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
WA2: GRZ = 0,4, GFZ = 1,1
MI: GRZ = 0,5, GFZ = 1,2

Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße ist eine Traufhöhe, gemessen in der Gebäudemitte von der Oberkante des angrenzenden Fußweges, von maximal 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauGB
Die Baugrenzen können durch Balkone bis zu 70% der Außenwandlänge mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden - mit Ausnahme der mit „(x)“ gekennzeichneten Baugrenzen sowie der zur Bischof-Ketteler Straße orientieren Baugrenze. Die zur Bischof-Ketteler Straße orientierte Baugrenze kann bis zu 70% der Außenwandlänge durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO
Tiefgaragen sind auf 80% der Flächen des Geltungsbereiches zulässig.
Oberirdische Stellplätze und Carports (bis zu 4-seitig umbaut) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig.
Die von der Fritz-Erler-Straße zu erschließenden Stellplätze, Carports und Müllsammelanlagen können bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) an der Grundstücksgrenze sind maximale Höhen von 3,0 m zulässig.

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebieten sind 30 % der Grundstücksfläche - abzüglich der festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrradrecht für die Allgemeinheit - als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die zu begrünende Tiefgarage mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich 80 cm ist dabei anzurechnen.
Im Plangebiet sind an geeigneten Standorten 5 Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 5 Nisthilfen für Fledermäuse vorzusehen.

Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB
An den gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.
Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan L21 in Lämmerspiel, Schutz einer möglichen Wohnbebauung gegen den Außenlärm, Prof. Dr. Peter Gordan, 28.09.2020“, sind auf Seite 8 die maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt angegeben:

IP3	Wohnen L_a(dB(A)	Schlafen L_a(dB(A)
Straßenfront	68	70
Seitenfront	65	67

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Verbindung mit erforderlichen Lüftungsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25a BauGB

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste (Vorschlag - nicht abschließend)

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als nicht abschließende Empfehlungsliste zu betrachten

A - Großkronige Bäume (erster Ordnung)

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon'	- Amberbaum ‚Worplesdon'

B Mittelkronige Bäume (zweiter Ordnung)

Acer campestre in Sorten	- Feldahorn
Fagus sylvatica ‚D awyck'	- Säulen-Blutbuche
Malus domestica Obstbäume*	- (siehe Pkt. C)
Quercus robur, Fastigiata Koster'	- Säulen-Eiche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

C Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung)

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn
Acer monsepssulanum	- Burgen-Ahorn
Amelanchier 'Ballerina'	- Felsenbirne
Cornus spec.	- Hartriegel
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Parrotia persica	- Persischer Eisenholzbaum
Quercus pontica	- Pontische Eiche
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Thüringische Mehlbeere

Erhalt von Bäumen und Hecken. § 9 (1) 25b BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Hecken (Hainbuche, Höhe ca. 2,0 m) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflegeschnitte sind zulässig. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Dachformen § 91 (1) 1 HBO

Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße sind nur Sattel-, Walm, und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches ist von 45 bis 75° zulässig. Tiefgaragenzufahrten können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude und Carports, mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten sowie der Kiesrandstreifen dauerhaft extensiv, flächendeckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen. Diese Festsetzung ist nicht für Gebäude mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße gültig.

Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 5 HBO

Tiefgaragen sind außerhalb der versiegelten und bebauten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich 80 cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen.

Entwurf

Bebauungsplan L21

Gemarkung Lämmerspiel, Flur 1

Begründung

FB VII, Sachgebiet Stadtplanung

Mühlheim am Main, den 28.10.2020

Inhalt

1. Planungsanlass und Planungsziel 3
1.1 Geltungsbereich 3
1.2 Bestandssituation 3
2. Rechtsgrundlagen 4
3. Aufstellungsverfahren 4
4. Übergeordnete Planungen 5
4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010 5
4.2 Planungsrecht 5
4.3 Schul- und Kindergartenentwicklung 6
5. Planung 7
5.1 Erschließung 7
5.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur) 8
5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen 8
5.3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB 8
5.3.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB 9
5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO 9
5.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO 9
5.3.5 Fahr-, Geh- und Fahrradrecht zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauGB 9
5.3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB 9
5.3.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB 10
5.3.8 Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB 10
5.3.9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 BauGB 11
5.3.10 Trafostation § 9 (1) 12 BauGB 10
5.3.11 Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 1 HBO 10
5.3.12 Intensive Dachbegrünung § 91 (1) 1 HBO 11
5.3.13 Dachformen § 91 (1) HBO 11
6. Hinweise 12
6.1 Hinweis Bodendenkmäler 12
6.2 Hinweis Bodenveränderungen 11
6.3 Hinweis Vernässung 11
7. Altlasten 13
8. Eingriff in Natur und Landschaft 12
9. Artenschutz 13
10. Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung 14
11. Planungsstatistik 14

1. Planungsanlass und Planungsziel

Die im Plangebiet vorhandene Gastronomie-, Wohn-, Hotel- und Tagungsnutzung wird aufgegeben. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung hat die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Ziel beschlossen, die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung von Wohnungsbau mit zwei bis vier Vollgeschossen und ergänzenden Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel zu erstellen. In den Erläuterungen zum Aufstellungsbeschluss sind aus den Anträgen der Fraktionen folgende städtebauliche Ziele formuliert:

- das EdVino als Gebäude erhalten,
- Durchgangsverkehr vermeiden,
- Möglichkeiten für eine fußläufige Querung umsetzen,
- Sicherung des vorhandenen Schulweges zur Brüder-Grimm-Schule,
- ein Stellplatzkonzept entwickeln, das auch dem Umfeld gerecht wird (kein zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Raum oder auf dem Parkplatz des Einkaufsmarktes),
- eine hohe Aufenthaltsqualität im neuen Quartier zum Beispiel auch nach ökologischen Gesichtspunkten sicherstellen,
- Chancen prüfen, eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung von der Anne-Frank-Straße zur Bischof-Ketteler-Straße herzustellen,
- eine attraktive Mischung aus locker angeordnetem Geschosswohnungsbau in maximal drei- bis viergeschossiger Höhe sowie Gebäude/Räume für Dienstleistungen und Einzelhandel vorsehen,
- Wohnungen über den Verkaufsräumen bauen,
- Parkplätze unterirdisch anlegen,
- die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Grundstücke der Stadt und der Turngemeinde Lämmerspiel e.V. von 1905 darstellen.

1.1 Geltungsbereich

Der ca. 9.700 m² große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke der Gemarkung Lämmerspiel, Flur 1, Nr. 452/4, Nr. 484/2, Nr. 988/1, Nr. 988/2, Nr. 989/2, Nr. 989/4, Nr. 990/1 und Nr. 993/1.

1.2 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in der Stadt Mühlheim am Main, im Ortskern des Stadtteils Lämmerspiel. Die umliegende Bebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Im Norden des Plangebietes sind ein Tennis- und Spielplatz sowie ein Lebensmittelmarkt vorhanden. Die Hauptzufahrt des Grundstückes erfolgt über die Bischof-Ketteler-Straße. Im Bereich der südwestlichen Grundstückshälfte befinden sich mehrere Gebäude, die im Wesentlichen zu einem Hotel-, Tagungs- und Restaurationsbetrieb gehören. In der nordöstlichen Grundstückshälfte bestehen Grünflächen und ein Parkplatz, der auch über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße erschlossen wird. Auf der Fläche, die von der Fritz-Erler-Straße angefahren werden kann, sind entlang der nordwestlichen Grenze Garagen angeordnet. Bei den nicht bebauten Grundstücksbereichen handelt es sich im Wesentlichen um Erschließungsfläche, Stellplätze oder Rasenflächen. An den Grundstücksgrenzen und auf den Parkplätzen stehen einige Laub- und Nadelbäume, Platanen sowie eine dichte Hecke, die entlang der Grenze zum bestehenden Tennis- und Spielplatz angepflanzt ist.



Abb. 1: Bestandssituation (google maps)

Zur Bestandssituation hinsichtlich der Einwohnerdichte in Lämmerspiel sind in Abbildung 2 die vom Regionalverband FrankfurtRheinMain durchgeführten Erhebungen graphisch dargestellt - je dunkler umso höher die Einwohnerdichte.



Abb.2: Einwohnerdichte in Lämmerspiel (Kleinräumiges Monitoring 2012, Einwohnerdaten: KGRZ, Grafik: Regionalverband FrankfurtRheinMain)

2. Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung berücksichtigt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Hessische Bauordnung (HBO)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessische Gemeindeordnung (HGO)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

3. Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13 BauGB aufgestellt werden, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür erfüllt sind.

Das baulich genutzte und zu ca. 80% mit Gebäuden, Parkplätzen und Wegeverbindungen versiegelte Grundstück ist umgeben von bebauten Grundstücksflächen (siehe Abb. 1), so dass es sich hier eindeutig um einen Siedlungsinnenbereich handelt.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn u.a. die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 qm beträgt. Nach den textlichen Festsetzungen kann für die Tiefgarage 80% des Grundstückes unterbaut werden, d.h. ca. 7.760 qm. Damit wird die genannte zulässige Grundfläche deutlich unterschritten.

Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist weiter, dass mit dem zulässigen Vorhaben keine Pflicht zur Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes L21 zu realisierenden Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet unterliegt nicht der UVP-Pflicht.

Des Weiteren darf es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung) genannten Schutzgüter geben. Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes Rhein-Main sind für das Plangebiet sowie der angrenzenden Flächen keine der betroffenen Gebiete vermerkt.

Damit erfüllt der Bebauungsplan L21 alle Kriterien des § 13a BauGB und kann somit im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Nach § 13 a (2) i.V.m. § 13 (3) BauGB sind Ausgleichsmaßnahmen und Umweltbericht entbehrlich. Die Umweltbelange zu den Themen Flora, Fauna, Verkehr, Lärm und Bodenverhältnisse wurden gutachterlich untersucht und die damit verbundenen Ergebnisse in dieser Begründung zusammengefasst.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde mit Bekanntmachung vom 24.07.2020 in der Zeit vom 03.08.2020 bis 04.09.2020 durchgeführt. Des Weiteren wurden in der Informationsveranstaltung am 25.08.2020 die Grundzüge der geplanten baulichen Entwicklungen vom Eigentümer vorgestellt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplan 2010 des Regionalverbandes Frankfurt Rhein Main (RegFNP) wird die Stadt Mühlheim am Main als Mittelzentrum mit Teilfunktion eines Oberzentrums eingestuft. Das Plangebiet ist überwiegend als „Wohnbaufläche - Bestand“ sowie entlang der Bischof-Ketteler-Straße als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf L21 ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

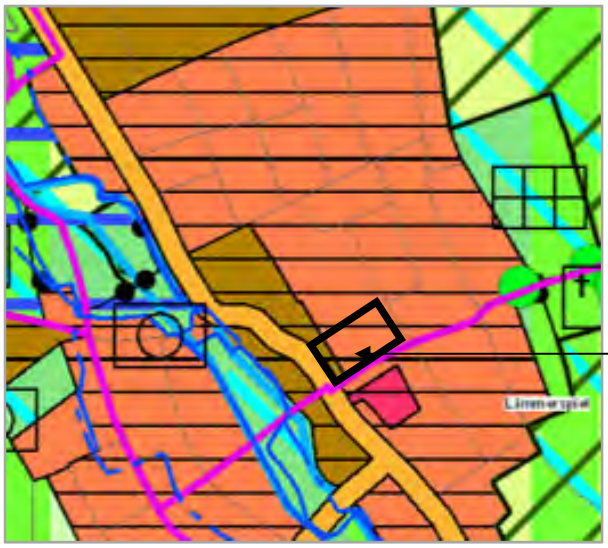


Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan 2010 - Auszug

4.2 Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes L21 liegt teilweise im rechtskräftigen Bebauungsplan L9, genehmigt am 02.04.1979. Die Art der Nutzung ist überwiegend als Mischgebiet und teilweise als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind folgende Ausnutzungen: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 und 1,1, maximale Vollgeschosse = II, IV (siehe Abb. 4).

Der südwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes L21 ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die derzeitige Gastronomie-, Wohn-, Hotel- und Tagungsnutzung kann als Mischgebiet eingestuft werden. Im Bestand vorhanden sind I - IV Vollgeschosse. Auf Grundlage des vorhandenen Gebäudebestandes ist eine Bebauung nach § 34 BauGB mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 -1,8 möglich. Die genannten Ausnutzungskennziffern wurden entlang der Bischof-Ketteler-Straße und der Mühlheimer Straße in den Mischgebieten der Bebauungspläne L 15 und L 17 festgesetzt.

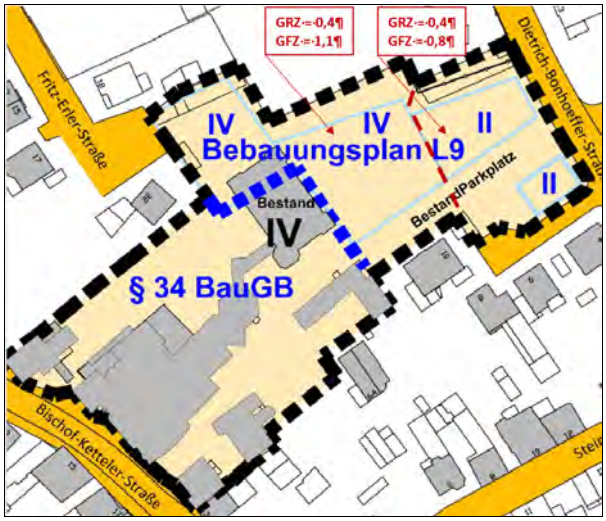


Abb. 4: Planungsrechtliche Situation

4.3 Schul- und Kindergartenentwicklung

Für die im Zuständigkeitsbereich der Stadt Mühlheim am Main liegenden Kindergarten- und Schulbetreuungseinrichtungen wurden mit Stichtag 31.12.2019 in Lämmerspiel folgende Kapazitäten ermittelt:

-	Krippe:	Schlesierstraße	34
		Regenbogeninsel	24
-	Kindergarten:	Schlesierstraße	125
		Regenbogeninsel	100
-	Schulbetreuung:	Villa Brüder-Grimm	154

In Lämmerspiel ist die Höhe des Versorgungsgrades bei Krippenplätzen 46,3 %. Der Gesetzgeber empfiehlt einen Versorgungsgrad in Höhe von 35 %. Damit ist eine Überschreitung der empfohlenen Kapazitäten von 11,3 % zu verzeichnen ist.

Der Versorgungsgrad bei Kindergartenplätzen liegt in Lämmerspiel laut Betriebserlaubnis bei 142,5 %, so dass auch hier Reserven von 42,5 % bestehen. Derzeit besuchen einige Kinder, die in Mühlheim keinen Platz erhalten haben, als Ausweichmöglichkeit in Lämmerspiel den Kindergarten.

Die Schulbetreuung „Villa Brüder Grimm“ hat einen Versorgungsgrad in Höhe von 69,1 %. Zusätzlich bietet die Schule eine Hausaufgabenzeit, sowie Arbeitsgemeinschaften in den Mittags- und Nachmittagsstunden an. Damit sind die Kinder im Stadt- bzw. Kreisvergleich hervorragend versorgt.

Im Jahr 2021 wird der Verein Wilde Zwerge e. V. eine weitere Kita mit 30 Plätzen in der Sudetenstraße eröffnen. Somit können im Stadtteil Lämmerspiel ausreichend Kinderbetreuungsplätzen für die ansässigen Familien sowie für den Einwohnerzuwachs angeboten werden.

In den übrigen Stadtteilen der Stadt Mühlheim werden die Kinderbetreuungskapazitäten ebenfalls weiter ausgebaut. Insgesamt werden in der Stadt Mühlheim in den nächsten 2 Jahren 24 Krippenplätze und 205 Kindergartenplätze neu geschaffen.

-	Krippe:	24 (Mühlheim, Wilhelm-Busch-Straße - 2021)
-	Kindergarten	100 (Mühlheim, Wilhelm-Busch-Straße - 2021)
		25 (Mühlheim, Kita Markwald – 2021)
		30 (Lämmerspiel, Wilde Zwerge e.V. – 2021)

25 (Mühlheim, Kita Raabestraße – 2021)
50 (Dietesheim, Kita Bornweg – 2022)

Mit den vorhandenen und geplanten Kinderbetreuungseinrichtungen ist die Versorgung der Stadt Mühlheim insgesamt sowie auch im Stadtteil Lämmerspiel für weitere Einwohnerzuwächse sichergestellt.

5. Planung

5.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt im Wesentlichen über die an der Bischof-Ketteler-Straße vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Insgesamt ca. 40 oberirdische Stellplätze bzw. Carport können von der Fritz-Erler-Straße, der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und der Bischof-Ketteler-Straße angefahren werden. Davon sind 6 öffentliche Parkstände, sowie nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim notwendige Stellplätze für die Gastronomie und für geplante weitere gewerbliche Nutzungen vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im mittleren Teil des Plangebietes ist nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig, Rettungs- und Müllfahrzeuge können diese Flächen ebenfalls nutzen. Mit den Wegeführungen im Plangebiet werden für Fußgänger und Radfahrer attraktive Verbindungen zu den bestehenden Rad- und Fußwegen hergestellt.

Die Haltestelle der Buslinien (AST 35, Linie 120), die Lämmerspiel mit der S-Bahnhaltestelle in Mühlheim am Main verbindet, befindet sich an der Bischof-Ketteler-Straße in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Die Bushaltestelle wird im Rahmen des barrierefreien Ausbaus unmittelbar an das Plangebiet verlegt.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Verkehrsentwicklungen wurden in der Verkehrsuntersuchung, Durth Roos Consulting GmbH vom 28.09.2020, dokumentiert. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

Es wurde das Verkehrsaufkommen in Verbindung mit der Bestandsnutzungen auf dem Grundstück sowie die zu erwartenden Verkehrsentwicklungen mit der geplanten Wohnnutzung untersucht. Der zu erwartende Mehrverkehr im Untersuchungsgebiet ergibt sich aus der Differenzbetrachtung zwischen dem Prognoseverkehr mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verkehr durch die Bestandsnutzungen. Die Berechnungsergebnisse sind in der Tabelle 2 der Verkehrsuntersuchung zusammengefasst:

Fall 2	vormittägliche Spitzenstunde 07:00 - 08:00 Uhr		nachmittägliche Spitzenstunde 17:00 - 18:00 Uhr		Tagesverkehr (Pro Richtung)
	ZV [Kfz/h]	QV [Kfz/h]	ZV [Kfz/h]	QV [Kfz/h]	[Kfz/d]
Prognose	6	34	34	14	262
Bestand	17	12	23	25	188
Differenz	-11	22	11	-11	74

Abb. 5: Tabelle 2 – Differenzbetrachtung (Verkehrsuntersuchung, Durth Roos Consulting GmbH)

Die Differenzbetrachtungen zeigen, dass durch die geplante Wohnbebauung gegenüber der Bestandssituation eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Bezogen auf den im Hauptstraßennetz vorhandenen Grundverkehr, erhöht sich der Verkehr im Querschnitt leicht um maximal 1,3 %. Hinsichtlich der Spitzenstunden sind ebenfalls nur marginale Veränderungen zu erwarten. Für die verkehrsrelevante Einmündung "Bischof-Ketteler-Straße (L 3064) / Obertshäuser Straße“ wird auf Grund der Verkehrsveränderung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht beeinträchtigt sein.

Auf Grund des Stellplatzkonzeptes - es sollen ca. 9 Stellplätze über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße angebunden werden - sowie der Ermittlungen zum Ziel- und Quellverkehr über die Steinheimer Straße, sollten sich in beiden Straßenzügen mit dem geplanten Vorhaben keine wesentlichen Änderungen des Verkehrsgeschehens ergeben, die Auswirkungen auf die Tempo-30-Zone bzw. auf den Einmündungsbereich in die Bischof-Ketteler-Straße hätten. Mit der der Aufstellung des Bebauungsplanes L9 kann daher die derzeit bestehende Schulwegeführung ohne weitere Einschränkungen beibehalten werden.

5.2 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Die Gasversorgung kann über den Versorgungsträger Maingau Energie und die Stromversorgung über die Stadtwerke Mühlheim am Main GmbH durch Anschlüsse an bestehende Leitungen sichergestellt werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann ebenfalls über Anschlüsse an die bestehenden Trinkwasserleitungen gesichert werden. Versorgungsträger sind die Stadtwerke Mühlheim am Main.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal der Stadt Mühlheim am Main. Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserrechtlichen Belangen entgegenstehen.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden geo- und umwelttechnischen Voruntersuchungen (Geo- und umwelttechnische Voruntersuchung, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 25.06.2020) sind die Bodenverhältnis für eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Das derzeitige Niederschlagswasser des Plangebietes, das zu ca. 80% versiegelt ist, wird in den Mischwasserkanal abgeleitet. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes L21 kann das Plangebiet mit einer Tiefgarage bis zu 80% unterbaut werden. Die mit einer Substratschicht von 8 cm zu begrünenden Flachdächer werden Niederschlagswasser speichern und dieses zu einem großen Teil über Verdunstungsprozesse wieder an die Umgebungsluft abgeben. Damit wird sich das abzuleitende Niederschlagswassers gegenüber der Bestandssituation reduzieren. Die detaillierte Entwässerungsplanung wird Gegenstand des Bauantragsverfahrens sein.

5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, sportliche und gesundheitliche Zwecke. Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im festgesetzten Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten – sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ebenfalls unzulässig. Die Abgrenzung des Mischgebietes orientiert sich an den Vorgaben des RegFNPs sowie an der dem Plangebiet angrenzenden Bestandsnutzung. Damit die vorhandene Wohnnutzung im Südosten des Plangebietes durch die im Mischgebiet unter anderem zulässigen gewerblichen und Einzelhandelsnutzungen nicht beeinträchtigt wird, ist die Abgrenzung des Mischgebietes zum Allgemeinen Wohngebiet an der vorgesehenen Tiefgarageneinfahrt festgesetzt.

Mit den zulässigen Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes L21 werden die planungsrechtlichen Grundlagen, für die im Aufstellungsbeschluss formulierten städtebaulichen Zielsetzungen (siehe Ziffer 1) hergestellt. Die im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ausgeschlossenen Nutzungen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet. Mit dem Ausschluss der vor genannten Nutzungen bleiben die Zweckbestimmungen des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Mischgebietes erhalten.

5.3.2 Maße der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

Folgende maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie dem Mischgebiet (MI) zulässig:
WA1: GRZ = 0,4, GFZ = 0,8
WA2: GRZ = 0,4, GFZ = 1,1
MI: GRZ = 0,5, GFZ = 1,2
Die Nutzungsmaße für das Allgemeine Wohngebiet wurden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan L9 übernommen. Die im Mischgebiet zulässigen Ausnutzungen orientieren sich an die Bestandsituation (siehe Ziffer 4.2).

Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße ist eine Traufhöhe, gemessen von der Gebäudemitte des angrenzenden Fußweges, von maximal 7,50 m und eine maximale Firsthöhe von 14,0 m festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante des angrenzenden Fußweges bis zur Unterkante der Dachrinne. Die zulässigen Höhen orientieren sich an die vorhandene angrenzende Bebauung.

Die Anzahl der Vollgeschosse (I – IV) sowie die möglichen Staffelgeschosse sind in den jeweiligen Baufenstern angegeben. Die zulässigen Vollgeschosse im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich ebenfalls an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. L9 bzw. der Bestandbebauung (Ziffer 4.2), wobei die mögliche 4-geschossige Bebauung nicht ausgenutzt wurden.

Mit der GRZ von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,5 für das Mischgebiet werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) eingehalten bzw. im Mischgebiet um 0,1 unterschritten. Gemäß § 17 (1) BauNVO sind für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete eine GFZ von 1,2 zulässig. Diese Obergrenze wird im Mischgebiet eingehalten und im Allgemeinen Wohngebiet um 0,1 bzw. 0,4 unterschritten. Die festgesetzten Nutzungsmaße entsprechen dem gültigen Bebauungsplan L21 in Verbindung mit der nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bestandssituation.

5.3.3 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Die Baugrenzen können durch Balkone bis zu 70% der Außenwandlänge mit einer maximalen Tiefe von 2,0 m überschritten werden - mit Ausnahme der mit „(x)“ gekennzeichneten Baugrenzen sowie der zur Bischof-Ketteler Straße orientieren Baugrenze. Die zur Bischof-Ketteler Straße orientierte Baugrenze kann bis zu 70% der Außenwandlänge durch Balkone mit einer maximalen Tiefe von 0,5 m überschritten werden.

Die Überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert, nur im Bereich des vorhandenen Gastronomiegebäudes an der Bischoff-Ketteler-Straße ist zur Bestandssicherung eine Baulinie festgesetzt. Überschreitungen der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen werden durch diese Festsetzung definiert.

5.3.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen § 9 (1) 4 BauGB, § 23 BauNVO

Tiefgaragen sind auf 80% der Flächen des Geltungsbereiches zulässig. Oberirdische Stellplätze (öffentlich und privat) und Carports (bis zu 4-seitig umbaut) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Mühlheim erforderlichen Stellplätze sind somit überwiegend in der Tiefgarage vorzusehen. Die von der Fritz-Erler-Straße zu erschließenden oberirdischen Stellplätze, Carports und Müllsammelanlagen können bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m an den Grundstücksgrenzen errichtet werden. Auf der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (N) an der Grundstücksgrenze sind maximale Höhen von 3,0 m zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzte überbaubare Fläche für Nebenanlagen zwischen den öffentlichen Stellplatzflächen und der Grundstücksgrenze dienen unter anderem als Lärmschutz für die angrenzende Bestandsnutzung.

5.3.5 Fahr-, Geh- und Fahrradrecht zu Gunsten der Allgemeinheit § 9 (1) 21 BauGB

Mit dem festgesetzten Geh- und Fahrradrecht für die Allgemeinheit wird sichergestellt, dass die private Verkehrsfläche für die Öffentlichkeit zugängig ist. Die festgesetzten öffentlichen Stellplätze können über die private Verkehrsfläche (A) mit dem zusätzlichen Fahrrecht für die Allgemeinheit angefahren werden.

5.3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 BauGB

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nur für die Nutzung von Fußgängern und Fahrradfahrern sowie für einen Spielplatz vorgesehen. Das Befahren dieser Bereiche mit Rettungsfahrzeugen ist zulässig.

5.3.7 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebieten sind 30 % der Grundstücksfläche - abzüglich der festgesetzten Flächen mit Geh- und Fahrradrecht für die Allgemeinheit - als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Die zu begrünende Tiefgarage mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich 80 cm ist dabei anzurechnen.

Es sind im Geltungsbereich an geeigneten Standorten 5 Nisthilfen für europäische Vogelarten sowie 5 Nisthilfen für Fledermäuse vorzusehen.

5.3.8 Schallschutz § 9 (1) 24 BauGB

An den gekennzeichneten Bereichen sind bei Errichtung oder Änderung von Gebäuden auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung „Bebauungsplan L21 in Lämmerspiel, Schutz einer möglichen Wohnbebauung gegen den Außenlärm, Prof. Dr. Peter Gordan, 28.09.2020“, sind die maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt angegeben:

IP3	Wohnen L_a(dB(A)	Schlafen L_a(dB(A)
Straßenfront	68	70
Seitenfront	65	67

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile in Verbindung mit erforderlichen Lüftungsmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Außenwohnbereiche für die Erholung können durch bauliche Maßnahmen geschützt werden (siehe Seite 13 der Schalluntersuchung) oder gegebenenfalls an der vom Straßenlärm abgewandten Seite des Gebäudes hergestellt werden. „Zur Minderung der Verkehrslärmbelastung an diesem Immissionsort wird folgendes vorgeschlagen: Der Balkon ist bis zur Brüstungshöhe von 90 cm geschlossen. Auf die Brüstung wird Schallschutzverglasung aufgesetzt, Oberkante bei 160 cm über dem Balkonboden. Die Unterseite des darüber gelegenen Balkons wird schallabsorbierend verkleidet, es wird ein bewerteter Schallabsorbtionsgrad der Verkleidung von aw >= 0, 7 empfohlen.“ Mit diesen Maßnahmen wird im 1. Obergeschoss eine stärkere Pegelminderung erzielt als im Erdgeschoss.

In der genannten schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls die Auswirkungen der Tennisplatzgeräusche ermittelt und bewertet. Demnach werden mit den errechneten Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung des ungünstigsten Szenariums der Tennisplatzgeräusche die Immissionsrichtwerte für gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 (1) Satz 2 BauGB eingehalten.

5.3.9 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 (1) 25 BauGB

Die festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Hecken (Hainbuche, Höhe ca. 2,00 m) sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Pflegerückschnitte sind zulässig. Die Gehölze sind bei Bauarbeiten gemäß DIN 18920 wirksam vor Beschädigungen zu schützen.

Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Pflanzliste

Die in der Pflanzliste aufgeführten Arten sind als nicht abschließende Empfehlungsliste zu betrachten

A - Großkronige Bäume (erster Ordnung)

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Liriodendron tulipifera	- Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Liquidambar styraciflua ‚Worplesdon'	- Amberbaum ‚Worplesdon'

B Mittelkronige Bäume (zweiter Ordnung)

Acer campestre in Sorten	- Feldahorn
Fagus sylvatica ‚D awyck'	- Säulen-Blutbuche
Malus domestica Obstbäume*	- (siehe Pkt. C)
Quercus robur, Fastigiata Koster'	- Säulen-Eiche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere

C Kleinkronige Bäume (dritter Ordnung)

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feld-Ahorn
Acer monsepssulanum	- Burgen-Ahorn
Amelanchier 'Ballerina'	- Felsenbirne
Cornus spec.	- Hartriegel
Morus alba	- Weiße Maulbeere
Parrotia persica	- Persischer Eisenholzbaum
Quercus pontica	- Pontische Eiche
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	- Thüringische Mehlbeere

Die anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume werden sich positiv auf das Kleinklima und auf die Durchgrünung des Plangebietes auswirken sowie die Aufenthaltsqualität im Bereich der Freiräume fördern.

5.3.10 Trafostation § 9 (1) 12 BauGB

Die vorhandene Trafostation an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße wurde aufgenommen.

5.3.11 Extensive Dachbegrünung § 91 (1) 1 HBO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Dächer der Hauptgebäude und Carports, mit Ausnahme der erforderlichen technischen Aufbauten sowie der Kiesrandstreifen dauerhaft extensiv, flächendeckend zu begrünen. Eine Mindeststärke der Vegetationstragschicht von 8 cm ist vorzusehen. Diese Festsetzung ist nicht für Gebäude mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße gültig.

Die Vorteile einer Dachbegrünung liegen in der Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit sowie in der hohen Wasserspeicherung und der somit verzögerten Abgabe von Überschusswasser, womit öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

5.3.12 Intensive Dachbegrünung § 91 (1) HBO

Tiefgaragen sind außerhalb der versiegelten und bebauten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen mit einer Vegetationstragschicht von durchschnittlich mind. 80 cm (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen.

5.3.13 Dachformen § 91 (1) HBO

Bei Gebäuden mit Fassaden angrenzend zur Bischof-Ketteler-Straße sind nur Sattel-, Walm, und Mansarddächer zulässig. Die Dachneigung des Hauptdaches ist von 45 bis 75° zulässig. Tiefgaragenzufahrten können mit einem Flachdach ausgeführt werden.

Damit werden die entlang der Bischof-Ketteler-Straße vorhandenen Dachstrukturen aufgenommen.

6. Hinweise

Im Bebauungsplan werden zusätzlich folgende Hinweise gegeben

6.1 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Hessen Archäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Dabei sind die Funde und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

6.2 Bodenveränderungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

6.3 Schutz vor Vernässung

Durch den schwankenden Grundwasserspiegel kann es zu Vernässungen des Bodens kommen. Es wird deshalb empfohlen bei Neubauten Maßnahmen zu ergreifen (Ausbildung von Kellern z.B. als "weiße Wanne" u.ä.), die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

7. Altlasten

Im Plangebiet gibt es keine festgestellten Altlasten. Nach den Ergebnissen der geo- und umwelttechnischen Voruntersuchungen (Geo- und umwelttechnische Voruntersuchung, Baugrundinstitut Franke-Meißner, 25.08.2020) ist davon auszugehen, dass die Arbeitsraumverfüllung der vorhandenen Gebäude mit anthropogenen Beimengungen durchsetzt sind. Wie im Zeitraum der Entstehung der Gebäude üblich, sind darin dann oft sogenannte Baureststoffe enthalten, die erfahrungsgemäß für solche Materialien meist zu einer Einstufung in die LAGA-Kategorie ≥ Z 2 führen. In den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Vermerk enthalten.

8. Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 13a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Wenn Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gelten darüber hinaus gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

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

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

In der Zusammenfassung der vorliegenden ökologischen Bestandsaufnahme mit Baumgutachten (Baumkartierung, Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien, August 2020) wird folgendes ausgeführt:

„Die Grünflächen zeichnen sich durch ein Sammelsurium an standortfremden, nichtheimischen Gehölzen aus, viele davon Nadelgehölze, die in der bestehenden Form unter ökologischen und Nachhaltigkeitsgesichtspunkten nicht erhaltenswert sind. Hinzukommen intensive bis extensiv gepflegte Rasenflächen. Viele der kartierten Bäume können als gut entwickelt bezeichnet werden, was zum Teil auf die intensive Bewässerung und Pflege zurückzuführen ist. Gleichwohl gibt es auch hier einige nicht standortgerechte, nicht heimische Baumarten, die bereits deutliche Beeinträchtigungen durch die Trockenheit der letzten Jahre zeigen. Darüber hinaus finden sich hier zahlreiche vitale Platanen, von denen sich einige auch für eine Verpflanzung eignen würden, allerdings mit eingeschränkter Verwendungsmöglichkeit, da die Kronenansätze zumeist sehr niedrig sind (zu geringes Lichtraumprofil). Als erhaltenswert müssen hervorgehoben werden

- 02 Winterlinden (Nr. 73 und 77),
- 01 Lederhülsenbaum (Nr. 246),
- 01 Leyland-Zypresse (Nr. 36) sowie
- die Hainbuchenhecken im Grenzbereich zu den Tennisplätzen.“

In der vorliegenden Bestandserhebung (Grünflächengrößen - Landhaus Hotel Waitz in Mühlheim Lämmerspiel, Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien, 02.10.2020) sind die vorhandenen Grünflächen (insgesamt ca. 1.991 m²) wie folgt bewertet:

- Parkrasen mit Einzelgehölzen (ca. 843 m²)
- Intensivrasen (ca. 217 m²)

- Gehölzfläche - meist nicht heimisch (ca. 709 m²)
- Hecke (ca. 222 m²)

Die Winterlinden sowie die Hainbuchenhecke sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Gegenüber der Bestandssituation sind Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der Rodung des vorhandenen Baumbestandes, die jedoch überwiegend als nicht zu erhalten beurteilt wurden, zu erwarten. Insgesamt sind mindestens 20 heimische Laubbäume neu anzupflanzen. Im Allgemeinen Wohngebieten sind die Flachdächer zu begrünen und 30 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

9. Artenschutz

Die Anforderungen des Artenschutzes ergeben sich im Wesentlichen aus § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Die Bewertung und Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange erfolgten als Potenzialabschätzung auf der Basis einer Ortsbegehung am 23. August 2020. In der Zusammenfassung des Fachbeitrages (Potentialbewertung – Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten, Büro für Geoinformatik, Umweltplanung, neue Medien, 24.08.2020) wird folgendes ausgeführt:

„Für Fledermäuse ist auf der Ebene des Bebauungsplanes eine Zerstörung von Lebens- oder Ruhestätten oder Tötung von Individuen nach aktuellem Sachstand nicht wahrscheinlich. Bei den Vögeln ist der Wegfall von Nistmöglichkeiten im Bereich von Gehölzen im Garten und rund um die Parkplätze möglich. Es wurde nur ein möglicherweise mehrfach genutztes Nest einer Rabenkrähe in einem Nadelbaum festgestellt. Wenn Arbeiten an Gehölzen im Winterhalbjahr erfolgen, wird die Möglichkeit der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten minimiert. Eine Tötung von Individuen ist nicht zu erwarten. Mögliche Vorkommen von streng geschützten Reptilien und Amphibien im Untersuchungsgebiet sind nicht zu erwarten, da hier keine günstigen Lebensräume für diese Tiergruppen vorhanden sind."

Da gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG geregelt ist, dass die Beseitigung von Gehölzen nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist, sind auf der Grundlage der Artenschutzprüfung keine Maßnahmen festzusetzten.

10. Kosten des Bebauungsplans und Bodenordnung

Für die Stadt Mühlheim am Main ist die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes L21 mit keinen Kosten verbunden. Die Übernahme der Kosten vom Grundstückseigentümer für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie die damit verbundenen Gutachten wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind vom Eigentümer durchzuführen. Das geplante Vorhaben kann an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen sowie an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

11. Planungsstatistik

Geltungsbereich	ca. 9.700 m²
Private Verkehrsflächen ca.	ca. 1.840 m²
Überbaubare Grundstücksflächen (WA)	ca. 3.870 m²
Überbaubare Grundstücksfläche (MI)	ca. 740 m²
Flächen für Stellplätze (oberirdisch)	ca. 1.010 m²
Zu begrünende Fläche	ca. 2.240 m²

Mühlheim am Main, den 28.10.2020

Till Böttcher