



Stadt Kelkheim (Taunus)

**Bebauungsplan Nr. 188/12
„Ehemaliger Bauhof Fritz“**

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

14. Februar 2024

**Stadt.
Quartier**

1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planung

Im Bereich des ehemaligen Bauhof Fritz nördlich der Frankfurter Straße entwickelt die Lothar Fritz GmbH & Co. KG ein Wohngebiet. Dabei wird die an die Sindlinger Wiese angrenzende Gewerbefläche nach ihrer Nutzungsaufgabe im Jahr 2018 einer neuen Nutzung zugeführt. Geplant ist ein Angebot unterschiedlicher Wohnungstypen als Geschosswohnungen, Reihen- und Doppelhäuser sowie einem freistehenden Einzelhaus. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von ca. 41 bis 44 Wohneinheiten vor.

Übergeordnete Ziele der Planung sind:

- Die Umnutzung der brachgefallenen Gewerbegebietsfläche zum allgemeinen Wohngebiet (WA).
- Die Schaffung von Wohnungsraum unter Berücksichtigung der Dichtewerte für verstärkte Besiedlung als Reaktion auf die in den vergangenen Jahren erheblich gestiegene Nachfrage im Rhein-Main-Gebiet.
- Die effiziente Bodennutzung als Ergebnis einer flächensparenden städtebaulichen Struktur und der Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen im Innenbereich.
- Eine wirtschaftliche Erschließung der Verkehrs- und Leitungsinfrastruktur.
- Die zielgenaue und nachhaltige Steuerung der städtebaulichen Entwicklung über planungsrechtliche Festsetzungen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, um eine geeignete planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Hierzu wurde als Teil der Begründung ein Umweltbericht erarbeitet, der die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

Der Umweltbericht stützt sich in seinen Aussagen unter anderem auf folgende Fachgutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Erdelen und Fehlow (2021): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Kelkheim.
- Baugrunderkundung
Baugrundbüro Simon Ingenieurgesellschaft mbH (2018): BVH Kelkheim, OT Münster, Frankfurter Straße/Beuthener Straße – Baugrunderkundung und Gründungsberatung. Hofheim.
- Entwässerungskonzept
Ingenieurbüro Hermann Schäfer (2021): Neubau einer Wohnanlage. Kelkheim-Münster, Beuthener Straße. Antrag auf eine wasserrechtliche Einleiterlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 57 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Liederbach. Erläuterungsbericht. Dreieich.
- Schallgutachten
Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH (2022): Gutachten NR. 423M4 Bebauungsplan Nr. 188/12 „Ehemaliger Bauhof Fritz“ in Kelkheim – Schalltechnische Untersuchungen. Ludwigshafen / Rhein.

Die Umweltprüfung erfolgte unter Berücksichtigung der gegenwärtigen und geplanten Nutzungen für die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit e) bis h) unter Berücksichtigung möglicher kumulierender Wirkungen mit anderen Planungen in dem Gebiet der Stadt Kelkheim.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Vorbemerkung

Am 28.10.2019 wurde der Beschluss zur Aufstellung des projektbezogenen Bebauungsplans Nr. 188/12 „Ehemaliger Bauhof Fritz“ gefasst. Der Bebauungsplan wurde am 26.02.2024 als Satzung beschlossen und durch die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 02.03.2024 rechtskräftig. Das Bebauungsplanverfahren wurde im Regelverfahren durchgeführt.

27.07.2020 bis zum 31.08.2020 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden
22.08.2022 bis 30.09.2022 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Den behördlichen Belangen sowie den Belangen der Öffentlichkeit konnte zu einem großen Teil Rechnung getragen werden. Im Anschluss folgt eine Zusammenfassung des Umgangs mit den zentralen Belangen bzw. Anregungen zur Planung.

Fläche und Boden

Den behördlichen Anregungen zum Bodenschutz wird weitestgehend entsprochen.

Die Forderung nach der ausschließlichen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und der Herstellung eines autofreien Quartiers wurde zur Kenntnis genommen, jedoch nicht umgesetzt. Die Planung ist autoarm und stellt damit die Wohn- und Aufenthaltsfunktion gegenüber der Verkehrsfunktion eindeutig in den Vordergrund. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ2) auf stellenweise bis zu 0,85 begründet sich durch die geplante Tiefgarage und die Mindest-Wohndichte des Baugebiets.

Die Baugrunderkundung ergab eine Gliederung in vier Bodenschichten. Im Bereich des Oberbodens wurden zum Teil anthropogene Auffüllungen gefunden. Altlasten wurden jedoch nicht angetroffen. Hinsichtlich möglicher Kampfmittelverdachtspunkte wurde der Kampfmittelräumdienst im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gesondert beteiligt. Dieser äußerte keine Bedenken gegenüber der Planung.

Wasser

Fragen bestanden vorwiegend bezüglich der ausreichenden Versorgung mit Trinkwasser und einem ausreichend Schutz des Grundwassers. Zur Gewährleistung der wasserwirtschaftlichen Belange wurde der Trinkwasserbedarf durch Fachplaner berechnet. Zur künftigen Sicherung der Wasserversorgung wurde der Wasserlieferungsvertrag mit der Hessenwasser GmbH & Co. KG neu gestaltet. Entsprechende Aussagen zur Wasserversorgung und zur Löschwassermenge wurden in der Begründung ergänzt.

Eingehende Hinweise zur Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebiets wurden zur Kenntnis genommen und den Anregungen gefolgt. Die Planung sieht vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs anfallende Niederschlagswasser in den Liederbach einzuleiten. Hierfür wurde begleitend zum Bebauungsplanverfahren ein gesonderter Antrag auf die Erteilung einer wasserrechtlichen Einleiterlaubnis gemäß §§ 8, 9 und 57 WHG gestellt.

Bedenken bzgl. der Gefahr durch ein Überschwemmungsgebiet wurden nicht geteilt, da das Plangebiet in ausreichender Entfernung zum festgesetzten Überschwemmungsraum einen 100-jährigen bzw. extremen Hochwassers liegt.

Pflanzen

Die Biotopkartierung zeigt eine geringe Vielfalt, bei der weitestgehend keine seltenen Pflanzenarten durch die Baumaßnahmen betroffen sind. Die einzige Ausnahme stellt der geringfügige Eingriff für die Ableitung des Niederschlagswassers durch das geschützte Biotop des Auenwaldes dar. Dieser Eingriff wird durch die Ausweisung einer neuen Kompensationsfläche im nördlichen Geltungsbereich vollständig ausgeglichen. Damit wird ein unmittelbarer räumlicher Bezug zu dem angrenzenden Freiraum des Liederbachs hergestellt.

Der Anregung, den Auwaldkomplex im Plan als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG darzustellen, wurde gefolgt.

Tiere

Die eingegangenen Anregungen und Hinweise zum Artenschutz wurden berücksichtigt und entsprechend ergänzt.

Die entfallenen Brutstätten können über Nistkästen sowie über entsprechende Pflanzungen ersetzt werden. Ebenso profitiert der Haussperling als Gebäudebrüter von dem Bau neuer Wohngebäude. Durch eine ökologische Baubegleitung während der Abrissarbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar sollen weitere nachteilige Auswirkungen auf die Fauna vermieden werden.

Landschafts- und Ortsbild

Das Landschaftsbild erfährt durch den Abbruch des Bauhofs als Fremdkörper im Siedlungsbereich eine Aufwertung. Die Bebauung fügt sich, unterstützt durch den erhöhten Grünanteil, in das bestehende Ortsbild ein. Entgegenstehende Anmerkungen und Hinweise aus der frühzeitigen sowie der formellen Beteiligung bestehen nicht.

Luft und Klima

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung kam die Forderung, alle geeigneten Dachflächen für eine klimaneutrale Energieversorgung zu 100% mit PV-Anlagen zu versehen. Dieser Forderung steht der Artenschutz entgegen, denn begrünte Dachflächen bieten einen wichtigen Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Kleinstlebewesen und tragen damit wesentlich zum Erhalt der biologischen Vielfalt bei. Demnach konnte dieser Forderung nicht gefolgt werden.

Immissionsschutz

Hinweise bezüglich der Abfallwirtschaft (getrennte Lagerung und Entsorgung von Bauabfällen) wurden zur Kenntnis genommen; sie werden im Zuge der Bauausführung – außerhalb des Bebauungsplans-Verfahrens – berücksichtigt.

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Lärmbelastung sind lediglich entlang der Frankfurter Straße und während der Bauphase zu erwarten. Die Festsetzungsvorschläge des Schallgutachtens wurden inhaltlich übernommen, unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind die Auswirkungen als vertretbar einzustufen. Die Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft sind geringer als im Falle der ursprünglichen gewerblichen Nutzung.

4 Planungsalternativen

Im Zuge der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts und während des bisherigen Bebauungsplan-Verfahrens wurden verschiedene Varianten einer zukünftig möglichen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets erstellt. Die im Bebauungsplan dargestellte Variante stellt das unter städtebaulichen, naturschutzfachlichen, landschaftsplanerischen und klimaökologischen Gesichtspunkten optimierte Ergebnis dieser Varianten dar.

**Stadt.
Quartier**

14. Februar 2024

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden

Dipl.-Ing. Olaf Bäumer

M.Eng. Andrea Vogel

Dipl.-Ing.(FH) Arno Dormels

M.Eng. Adrien Besnard

B.Sc. Paula Hieronymi