

Gemeinde Karlstein

Bebauungsplan

„Seniorenwohnprojekt Alte Feuerwehr Dettingen“

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 10. März 2021



STADTPLANUNG • ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 • 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail p.matthiesen@planer-fm.de

Gliederung

1. Anlass

2. Übergeordnete und sonstige Planungen

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne

3. Verfahren

4. Gutachten

- 4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
- 4.2 Immissionsschutz

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, Baugrenze
- 5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.6 Abstandsflächen
- 5.7 Stellplätze

6. Verkehrliche Erschließung

7. Ver- und Entsorgung

- 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasser
- 7.2 Trink- und Löschwasser

8. Anlagen

- 8.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung

1. Anlass

In der Gemeinde Karlstein a. Main fehlt Wohnraum für ältere Menschen. Da nach dem Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses an der Hanauer Landstraße das alte an der Hahnenkammstraße entbehrlich geworden ist, hat der Gemeinderat entschieden, das Grundstück an der Hahnenkammstraße für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Da eine Umnutzung des Feuerwehrgerätehauses wenig sinnvoll ist, soll es abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Bestand und Planung

Das Quartier ist geprägt durch zwei unterschiedliche geprägte Bebauungsstrukturen.

Auf der Nordseite dominieren zwei- bis dreigeschossige Solitärgebäude, die z.T. von der Straße zurück angeordnet sind. Davor erstreckt sich zwischen der Schulstraße und der ehemaligen Feuerwache ein Freiraum mit unterschiedlichen Nutzungen (Grünanlage mit Gedenkstein vor dem Heimat- und Geschichtsverein, eingegrünter öffentlicher Parkplatz sowie private Stellplatzanlage). Vor der Apotheke (Hahnenkammstraße 19a und 19b) prägen zwei große Platanen den Straßenraum.

Auf der Südseite der Straße stehen zweigeschossige Wohn- und/oder Geschäftsgebäude unmittelbar am Gehweg.



Schulstraße 2 – Heimat- und Geschichtsverein



Hahnenkammstraße 19a und 19b



Hahnenkammstraße 21



Südseite der Hahnenkammstraße

Nach dem Abbruch des Feuerwehrgerätehauses ergänzt ein weiteres Solitärgebäude die bestehende Charakteristik. Realisiert wird ein seniorengerechtes Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten und einem Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss, der sich zur Straße orientiert. Allen Wohnungen werden großzügige Balkone oder Dachterrassen zuordnet.

Statt der mächtigen und steilen Dächer wird die nach dem Abbruch des Feuerwehrhauses entstehende Lücke mit einem modernen Flachdachgebäude geschlossen. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss sorgt für eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung.



Räumliche Darstellung der Süd-Westseite des geplanten Mehrfamilienwohnhauses, AAD-Architektur

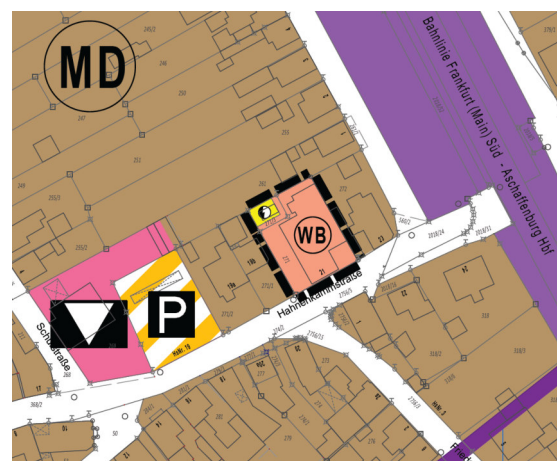
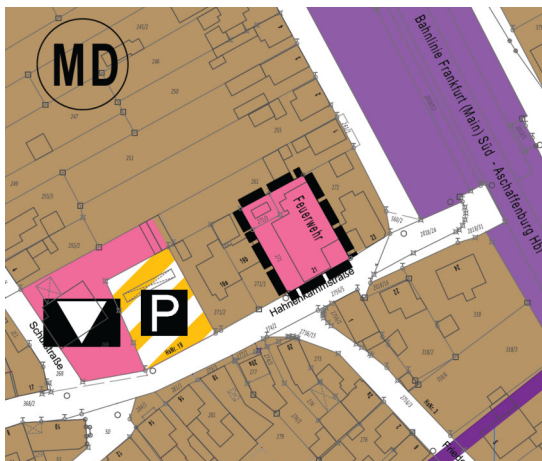
2. Übergeordnete und sonstige Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf ohne Zweckbestimmung dar. Rundum schließen Dorfgebiete an.

Nach dem Abriss des Feuerwehrgebäudes soll ein Wohnhaus errichtet werden. Das überplante Gebiet entspricht damit einem Allgemeinen Wohngebiet und widerspricht damit der Darstellung „Fläche für Gemeinbedarf“.

Weil sich das geplante Vorhaben somit nicht aus dem übergeordneten Bauleitplan entwickelt, das Verfahren aber nach § 13a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans berichtigt.



Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan vorher / nachher, Pläne unmaßstäblich

2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

3. Verfahren

3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage von Dettingen auf der Nordseite der Hahnenkammstraße. Das ehemalige Feuerwehrgerätehaus steht leer und soll abgebrochen werden, da es, nachdem an der Hanauer Landstraße für beide Ortsteile ein neues Gebäude gebaut wurde, nicht mehr benötigt wird. Die Nutzbarmachung von Flächen im Innenbereich entspricht den Intentionen des § 13a BauGB und dient der Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulandes.

Die Größe des Besonderen Wohngebietes beträgt ca. 694 m². Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 entspricht dies einer zu berücksichtigenden Grundfläche von ca. 416 m². Die Fläche liegt deutlich unterhalb der einzuhaltenden Obergrenze von 20.000 m².

Da das Plangebiet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Dettingen befindet, als Wohngebiet entwickelt wird und unterhalb der zulässigen Obergrenze von 20.000 m² bleibt, ist die Anwendung dieses Verfahrens möglich.

3.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Bei der Einbeziehung von Flächen, die nach § 13a BauGB entwickelt werden, sind die Kriterien des §13a Abs. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren) anzuwenden.

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu, da die überbaubare Fläche von ca. 416 m² weit unterhalb der Obergrenze von 20.000 m² liegt. Danach wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

3.3 Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

Bei Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB gelten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist entbehrlich.

4. Gutachten

4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt wurde mit Datum vom 11.01.2021 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

4.1.1 *Ergebnisse*

Datenrecherche

Innerhalb der Begehung vom 08.12.2020 wurde deutlich, dass innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches kein Habitatpotential für die Klassen der Vögel und Reptilien besteht. Auf eine Nennung der potentiell vorkommenden Arten wird aufgrund mangelnder Betroffenheit verzichtet.

Ersichtlich wird, dass die Meldungen des Landkreises den größten Datensatz repräsentieren. Bereits absehbar ist, dass die Größe des Kreises samt den divergierenden Habitaten das umfassende Artenspektrum bedingt und die Anzahl an Arten im Bereich des Gebäudekomplexes erwartungsgemäß deutlich geringer ausfallen wird. Zudem kann ein Vorkommen von sog. Waldarten wie bspw. der Bechsteinfledermaus bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Habitatpotential

- **Vögel**
Es konnten keine Nester, relevante Einflugbereiche oder Kots Spuren nachgewiesen werden, die auf eine Nutzung durch diese Tierklasse hinweisen. Im gesamten Gebäudekomplex samt Außenfassade besteht kein Habitatpotential, so dass Beeinträchtigungen dieser Tierklasse auszuschließen sind.
- **Reptilien**
Auf den betonierten, innerstädtischen Flächen konnten keine Nachweise dieser Tierklasse erbracht werden. Auch im Nahbereich fehlen geeignete Habitate vollständig, so dass Beeinträchtigungen der Reptilien, welche durch den geplanten Abriss des Gebäudekomplexes bedingt würden, auszuschließen sind.
- **Fledermäuse**
Im Rahmen der Untersuchung konnte innerhalb des gesamten Gebäudekomplexes kein Habitatpotential für die Artengruppe der Fledermäuse ermittelt werden. Auch geeignete Hangplätze oder entsprechende Zugangsmöglichkeiten über Spalten und Risse konnten nicht nachgewiesen werden.

Die Nachsuche nach Tieren oder entsprechenden Kots Spuren verblieb ebenfalls ohne Nachweis. Diesbezüglich gilt zu berücksichtigen, dass das Gebäude in all seinen Etagen übersichtlich und vollständig einsehbar ist. Eine Übersehens-Wahrscheinlichkeit ist auch im Bereich des Dachbodens nicht gegeben.

Im gesamten Gebäudekomplex, inklusive der separat überprüften Außenfassade, besteht kein Habitatpotential, so dass artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Beeinträchtigungen dieser Artengruppe auszuschließen sind.

4.1.2 Bewertung

Die Untersuchung des Gebäudekomplexes resultierte insoweit, dass ein Habitatpotential für die Klassen der Reptilien und Vögel sowie die Artengruppe der Fledermäuse ausgeschlossen werden konnte. Eine Betroffenheit weiterer Arten besteht ebenfalls nicht. Daraus folgt, dass mit dem geplanten Abriss des Gebäudekomplexes nicht mit Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten zu rechnen ist. Artenschutzrechtliche Konflikte mit dem BNatSchG § 44 Abs.1 sind nicht zu erwarten.

Auf die Durchführung entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann aufgrund mangelnder Betroffenheit verzichtet werden.

4.1.4 Fazit

Das geplante Bauvorhaben ist mit keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist für keine der planungsrelevanten Arten zu erwarten. Folglich wird das geplante Vorhaben als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

4.2 Immissionsschutz

4.2.1 Schienenverkehr

Das Plangebiet befindet sich in einer Entfernung von ca. 60,0 m zur Bahnstrecke Hahnau – Aschaffenburg. Das Wohnhaus Hahnenkammstraße 23 schirmt Lärmimmissionen, die durch den Schienenverkehr ausgelöst werden, ab, so dass davon ausgegangen wird, dass keine unzumutbaren Wohnverhältnisse entstehen, zumal der Lärmpegelbereich III durch die Anforderungen an den Energieschutz abgedeckt ist.

4.2.2 Anlagenlärm

Im Nachbargebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Apotheke. Dieser sind 3 Stellplätze entlang der Hahnenkammstraße zugeordnet. Angesichts der kleinen Zahl der Stellplätze und der Tatsache, dass die Apotheke nachts geschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen durch Türeenschlagen o.ä. auf die geplanten Wohnungen einwirken.

5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Besondere Wohngebiete

Im Plangebiet soll Wohnraum entstehen. Um den Bewohnern das Arbeiten von zu Hause aus zu ermöglichen, werden auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne von Computerarbeitsplätzen zugelassen.

Darüber hinaus beinhaltet das Nutzungskonzept einen Gemeinschaftsraum.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauung.

Die Gebäudehöhe von 7,20 m ermöglicht die Ausbildung von zwei Vollgeschossen incl. Balkonbrüstung. Das Maß von 9,50 m begrenzt die Gesamthöhe des Gebäudes mit dem Staffelgeschoss.

Sofern auf dem Dach des Staffelgeschosses Fotovoltaikanlagen aufgestellt werden, darf diese Höhe um 1,0 m überschritten werden.

5.2.2 Grundflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

5.3 Bauweise, Baugrenze

Um die Überbauung auf ein verträgliches Maß begrenzen zu können und um eine größtmögliche freiräumliche Qualität entwickeln zu können, werden Stellplätze, Abstellplätze, Nebenanlagen, Wege sowie Anlagen für die Wärmeversorgung außerhalb der Baugrenzen nicht zugelassen.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf dem Grundstück soll dringend benötigter Wohnraum für ältere Menschen sowie ein Gemeinschaftsraum entwickelt werden. Darüber hinaus muss eine Zufahrtsmöglichkeit zur im rückwärtigen Bereich liegenden Trafostation sichergestellt werden. Somit verbleiben nur noch 20% des Grundstücks als Grünfläche.

Als Ersatz und zur Verbesserung des Kleinklimas wird stattdessen gefordert, dass 70% der Dachfläche oberhalb des Staffelgeschosses extensiv zu begrünen sind.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Um die Erreichbarkeit der Trafostation planungsrechtlich zu sichern, wird die Parzelle Fl. Nr. 271/3 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

5.6 Abstandsflächen

Um auch der Wohnung im Erdgeschoss eine nutzbare Terrasse zuordnen zu können, wird die Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze reduziert. Der Abstand zur Nachbargrenze ist noch so groß, dass durch eine entsprechende Bepflanzung unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarn ausschließen zu können.

5.7 Stellplätze

Auf dem Baugrundstück sollen barrierefreie Wohnungen für ältere Personen errichtet werden. Insofern wird von einem unterdurchschnittlichen Fahrzeugaufkommen ausgegangen. Da die Stellplatzsatzung hierzu keine konkreten Angaben trifft, werden die Anforderungen im Bebauungsplan geregelt.

Danach ist unabhängig von der Wohnungsgröße ein Kfz-Stellplatz je Wohneinheit ausreichend.

6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Hahnenkammstraße erschlossen.

7. **Ver- und Entsorgung**

7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

Schmutzwasser

Statt eines Feuerwehrgerätehauses entsteht auf dem Anwesen ein Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten. Gegenüber der Ist-Situation wird sich die Menge des anfallenden Schmutzwassers nicht wesentlich verändern, zumal sich die Menge des eingeleiteten Niederschlagswassers reduziert (s.u.), sodass eine Einleitung in den Mischwasser-sammler gewährleistet werden kann.

Die Ableitung des Schmutzwassers kann sichergestellt werden.

Niederschlagswasser

Gegenüber der Ist-Situation (100% = 694 m²) reduziert sich das Maß der Versiegelung bzw. Befestigung auf dem Grundstück auf ca. 551 m² (ca. 80%). Da Stellplätze versickerungsfähig auszubauen und 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen sind, kann darüber hinaus anfallendes Regenwasser dem Grundwasser wieder direkt zugeführt werden.

Da sich die Menge des anfallenden Niederschlagswassers reduziert, kann die Ableitung des Niederschlagswassers sichergestellt werden.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In der Hahnenkammstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100. Der nächstgelegene Hydrant befindet sich unmittelbar vor dem Plangebiet.

Im Plangebiet wird eine Löschwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Umgriff von 300 Metern.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

8. Anlagen

8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 11.01.2021

Aschaffenburg, den 10. März 2021

Entwurfsverfasser



**Peter Matthiesen,
Planer FM
Fache Matthiesen GbR**

Karlstein a. Main, den __.__.2021

Auftraggeber

**Peter Kreß,
1. Bürgermeister der
Gemeinde Karlstein**