

**Stadt Bruchköbel**

## **Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel`**

---

**Begründung zum Vorentwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**3. August 2016**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Nils Mischorr  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**INHALT**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b> .....	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
<b>4.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b> .....	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b> .....	<b>3</b>
6.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	3
6.2	Bebauungsplan .....	5
<b>7.</b>	<b>Schutzausweisungen</b> .....	<b>7</b>
7.1	Einzelkulturdenkmale .....	7
7.2	Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG .....	7
7.3	Sonstige Schutzausweisungen.....	7
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Situation</b> .....	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale</b> .....	<b>8</b>
9.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	9
9.2	Relief und Boden.....	9
9.3	Hydrogeologie und Grundwasser .....	10
9.4	Klima und Luft .....	12
9.5	Stadtbild, Freizeit und Erholung.....	12
9.6	Vegetation.....	12
<b>10.</b>	<b>Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Prüfung</b> .....	<b>15</b>
10.1	Avifauna.....	15
10.2	Fledermausfauna .....	16
10.3	Bibervorkommen .....	16
10.4	Gesamtbewertung und Relevanzprüfung .....	16
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung .....	17
10.6	Ergebnis.....	18
<b>11.</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Bodenschutz</b> .....	<b>19</b>
<b>14.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft</b> .....	<b>19</b>
14.1	Trink- und Löschwasserversorgung.....	19
14.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	19
14.3	Abwasser .....	20
<b>15.</b>	<b>Altlasten</b> .....	<b>20</b>
<b>16.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>20</b>

<b>17.</b>	<b>Verkehrskonzept .....</b>	<b>22</b>
17.1	Beschreibung der Bestandssituation .....	22
17.2	Beschreibung der künftigen Planung.....	22
<b>18.</b>	<b>Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>23</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung .....	23
18.1.1	Mischgebiet.....	23
18.1.2	Kerngebiet.....	23
18.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
18.2.1	Definition Baufeld .....	24
18.2.2	Grundflächenzahl I (GRZ) .....	24
18.2.3	Überschreitung der Grundflächenzahl II .....	25
18.2.4	Geschossflächenzahl (GFZ).....	25
18.2.5	Zahl der Vollgeschosse .....	26
18.2.6	Höhe baulicher Anlagen .....	26
18.2.7	Höhenbezugspunkt .....	26
18.3	Bauweise .....	26
18.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	27
18.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Besonderer Nutzungszweck von Flächen .....	27
18.6	Stellung der baulichen Anlage.....	28
18.7	Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze .....	28
18.8	Öffentliche Verkehrsflächen .....	28
18.8.1	Straßenverkehrsflächen .....	28
18.8.2	Verkehrsberuhigter Bereich.....	28
18.8.3	Fußgängerbereich.....	29
18.8.4	Fußgängerbereich „Platz“ .....	29
18.9	Führung von Versorgungsleitungen.....	29
18.10	Öffentliche und private Grünflächen .....	29
18.11	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft .....	29
18.12	Mit Geh- und Fahrrecht und zu belastende Flächen.....	30
18.13	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	30
18.14	Artenschutzmaßnahmen .....	30
18.15	Versickerung von Niederschlagswasser .....	30
18.16	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	30
18.17	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	31
<b>19.</b>	<b>Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen .....</b>	<b>31</b>
19.1	Dachformen und Dachneigungen .....	31
19.2	Werbeanlagen.....	31
19.3	Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter .....	32

<b>20.</b>	<b>Begründung der Kennzeichnungen .....</b>	<b>32</b>
20.1	Grundwasserschutz.....	32
20.2	Überschwemmungsgebiet .....	32
<b>21.</b>	<b>Begründung der Hinweise und Empfehlungen .....</b>	<b>32</b>
21.1	Satzung über die Oberflächenwasserrückhaltung der Stadt Bruchköbel.....	32
21.2	Bodendenkmäler .....	32
21.3	Erdarbeiten .....	32
21.4	Bodenschutz .....	32
21.5	Kampfmittelbelastung und –räumung .....	33
21.6	Artenschutz .....	33
21.7	Wasserrechtliche Erlaubnisse .....	33
<b>22.</b>	<b>Artenempfehlung.....</b>	<b>33</b>
<b>23.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....</b>	<b>33</b>
<b>24.</b>	<b>Planstatistik.....</b>	<b>33</b>

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	2
Abbildung 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010.....	4
Abbildung 3: Plangebiet und Betrachtungsraum zu den Dichtewerten .....	5
Abbildung 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BK Ortskern“ .....	6
Abbildung 5: Luftbild 2012 mit Geltungsbereich .....	9
Abbildung 6: Lageplan der Erkundungsbohrungen.....	11
Abbildung 7: Eiche beim Seniorentreff .....	13
Abbildung 8: Parkplatzbereich nördlich des Parkhauses .....	13
Abbildung 9: Krebsbach im nördlichen Bereich .....	13
Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen.....	14
Abbildung 11: Lageplan des Projekts „Stadtmitte“ .....	21

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Artenliste Vögel .....	15
Tabelle 2: Artenliste Fledermäuse.....	16

## 1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt, das rd. 4 ha große Areal zwischen Jahnstraße im Westen, der Krebsbachaue im Norden, dem Inneren Ring im Osten und der Hauptstraße im Süden neu zu entwickeln. Grundlage der Planung bildet das bereits beschlossene städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kramm & Strigl „Neue Mitte“ für den zentralen Bereich des Plangebietes (siehe Kapitel 16). Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für die Neuordnung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen (neues Stadthaus), neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Freiraum- und Grünflächen sollen durch platzartige Aufweitungen und der teilweisen Neugestaltung der Krebsbachaue hohe Aufenthaltsqualitäten bieten und zur Belebung der Innenstadt von Bruchköbel beitragen.

Der Bebauungsplan ändert innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“, der für diesen Bereich größtenteils die bestehenden Gebäude und Nutzungen (Grünflächen, öffentliche Einrichtungen, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) festsetzt. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ durch dessen Festsetzungen ersetzt. Der Bebauungsplan „Stadtmitte“ beinhaltet darüber hinaus einen Teil der festgesetzten Straßenverkehrsflächen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Hauptstraße I“ im Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Jahnstraße, wodurch die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes „Stadtmitte“ wirksam werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerstädtische Neuordnung eines bereits bebauten Gebietes und eine planungsrechtlich wünschenswerte Einbeziehung der umgebenden Bebauung innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs geschaffen werden.

## 2. Verfahren

Das städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kramm & Strigl „Neue Mitte“ wurde am 16.02.2016 von der Stadtverordnetenversammlung als Grundlage für das weitere Verfahren, unter anderem zur Schaffung von Planungsrecht, beschlossen. Bereits am 18.11.2015 fand hierzu eine Bürgerinformationsveranstaltung mit dem Thema „Innenstadtentwicklung Bruchköbel“ und der Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes statt.

Am 31.05.2016 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Stadtmitte“ gefasst.

## 3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Zentrum Bruchköbels zwischen Jahnstraße im Westen, der Krebsbachaue im Norden, dem Inneren Ring im Osten und der Hauptstraße im Süden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ hat eine Größe von ca. 4,15 ha und umfasst in der Gemarkung Bruchköbel folgende Flurstücke:

25/1, 28/1, 28/2, 29, 30, 31, 190/2 (teilw.), 191/2 (teilw.), 199/1 (teilw.), 331/27, 332/27, 447/36, 448/36 jeweils Flur 6;

60/11, 60/12, 60/13, 83/6, 85/3 jeweils Flur 8;

12/5, 119/6 (teilw.), 119/8, 119/9, 119/10 (teilw.), 123/3 (teilw.) jeweils Flur 9;

39/1, 40/2, 40/7, 42/9, 42/10, 42/11, 42/12, 45/3, 45/7, 45/8, 47/6, 48/1, 49/2, 153/1 (teilw.), 154/9 (teilw.), 157/1, 158/6, 158/7, 158/8, 159/3 (teilw.), 160/6 (teilw.), 169/3, 169/4, 494/40 jeweils Flur 10.

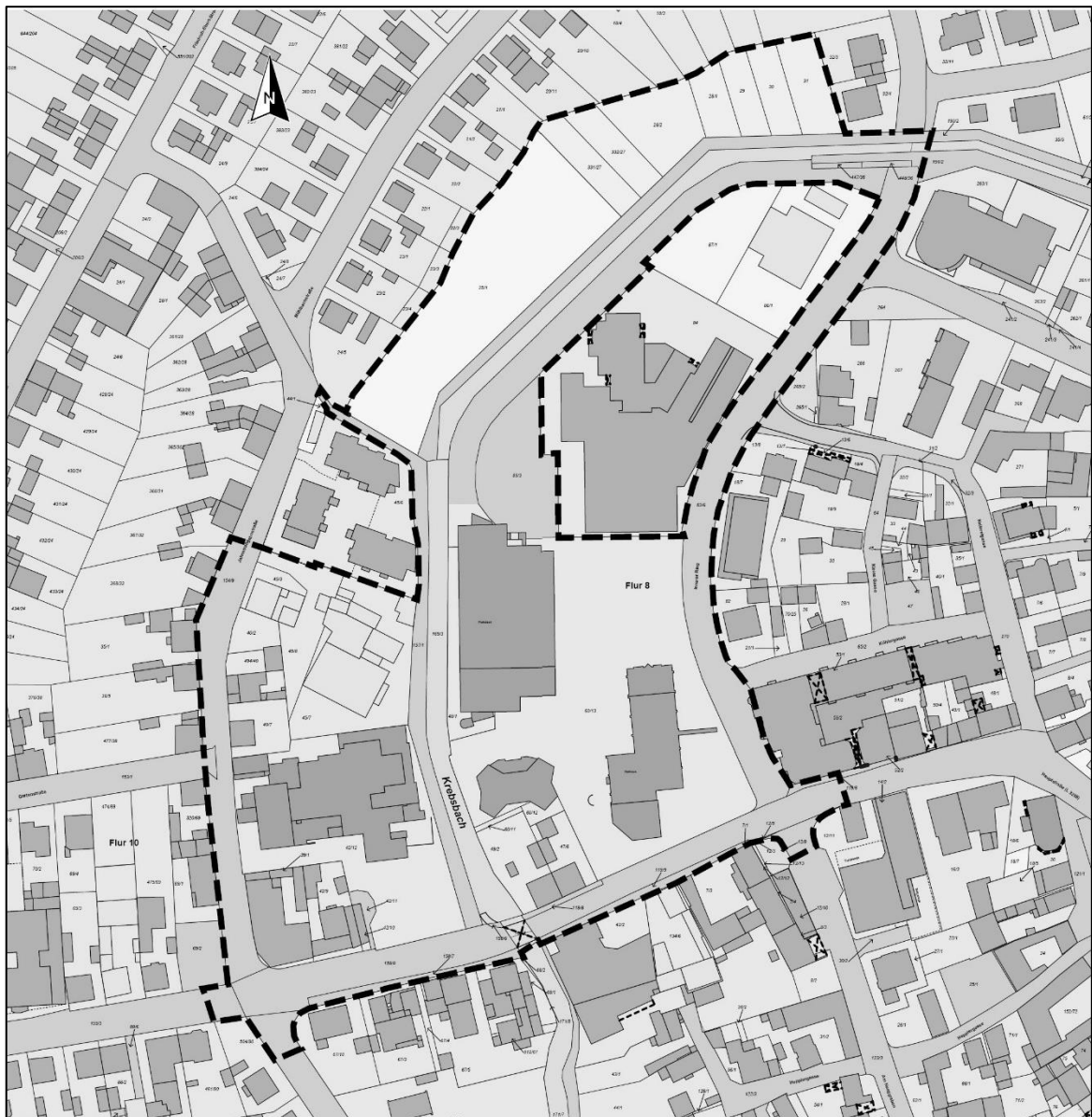


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

#### 4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

## 5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, wenn es der Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ist nur auf Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> oder – nach einer Vorprüfung des Einzelfalls - von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> anwendbar. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan liegt unterhalb des Schwellenwertes. Die Grundvoraussetzungen für eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind insofern gegeben. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan weder Vorhaben vor, die nach dem UVPG oder Landesrecht UVP-pflichtig sind, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach 4c BauGB, abgesehen.

Die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gleichwohl sorgfältig zu erheben und abzuwägen.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) abgesehen werden. Abweichend davon, soll das reguläre Beteiligungsverfahren, inklusive einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt werden.

## 6. Planungsrechtliche Situation

### 6.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Grünflächen, Flächen für den Straßenverkehr, das Fließgewässer des Krebsbaches sowie ein Vorbehaltsgebiet und, dieses überlagernd, ein Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz dar. Die Darstellungen des Reg-FNP 2010 entsprechen den beabsichtigten Nutzungen.



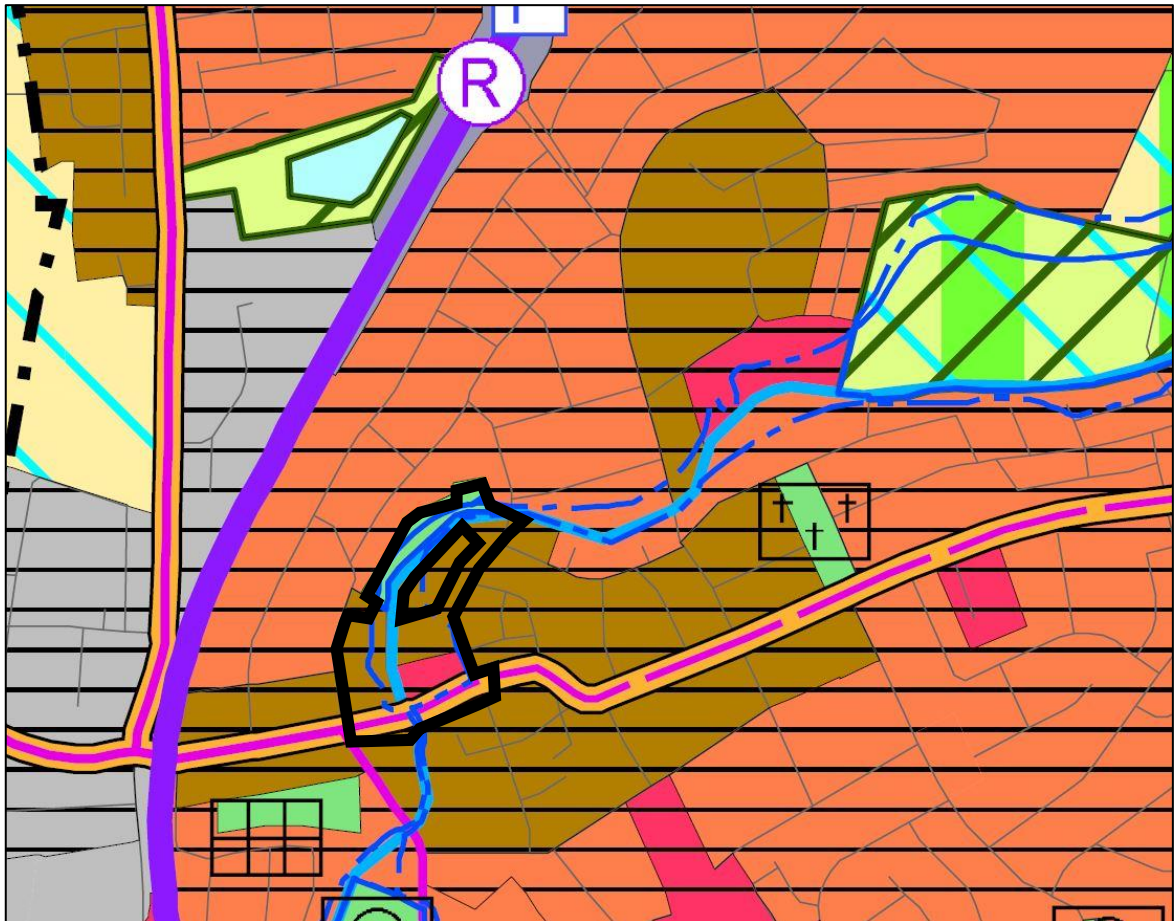


Abbildung 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010, unmaßstäblich, Plangebiet schwarz umgrenzt

### Dichtewerte des RPS / RegFNP

Gemäß RPS / RegFNP 2010 sind im Bereich verstädterter Besiedlung pro Hektar Bruttowohnbauand 35 bis 50 Wohneinheiten vorzusehen. Bruchköbel befindet sich innerhalb des Ballungsraumes Rhein/Main und ist Mittelzentrum in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Hanau. Die Stadt ist durch die Lage am Autobahnkreuz Hanau sowohl in Richtung Zentrum des Ballungsraumes (Frankfurt a. M.) als auch zu weiteren Regionen sehr gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird eine Neuordnung von bestehenden öffentlichen Gebäuden durch die Errichtung eines neuen Gebäudes von zentraler städtischer Bedeutung (Stadthaus) beabsichtigt. Nördlich ist die Ansiedlung von Einzelhandel vorgesehen. Es handelt sich dabei also um Kerngebietsnutzungen ohne Wohnanteil. Die bestehenden Grünflächen werden gemäß den Vorgaben des RegFNP 2010 als solche im Bebauungsplan „Stadtmitte“ festgesetzt. Auch in diesem Bereich befinden sich demnach keine Wohneinheiten. Einzig der westliche Teil des Plangebietes wird entsprechend des bestehenden Charakters als Mischgebiet mit einem möglichen Wohnanteil von max. 70 % der Bruttogeschossflächen ausgewiesen (Mindestflächenanteile 70% zu 30% gem. geltender Rechtsprechung).

Aufgrund der besonderen Gegebenheiten des Plangebietes als Ort von gesamtstädtischer Bedeutung, wird für die Ermittlung der Dichtewerte ein Betrachtungsraum abweichend vom Plangebiet herangezogen. Dieser schließt die inselartige Aussparung mit Wohnhochhaus (75 WE) und Ärztezentrum am Inneren Ring sowie die Wohnanlage (26 WE) zwischen westlicher Geltungsbereichsgrenze und Jahnstraße mit ein. Aufgrund der überörtlichen Funktion des Krebsbachparks wird der Bereich nördlich des Baches nicht dem Betrachtungsraum (siehe nachfolgende Karte) zugeordnet. Mit einer Größe von ca. 4,45 ha wird somit ein Raum von eigener Prägung definiert.

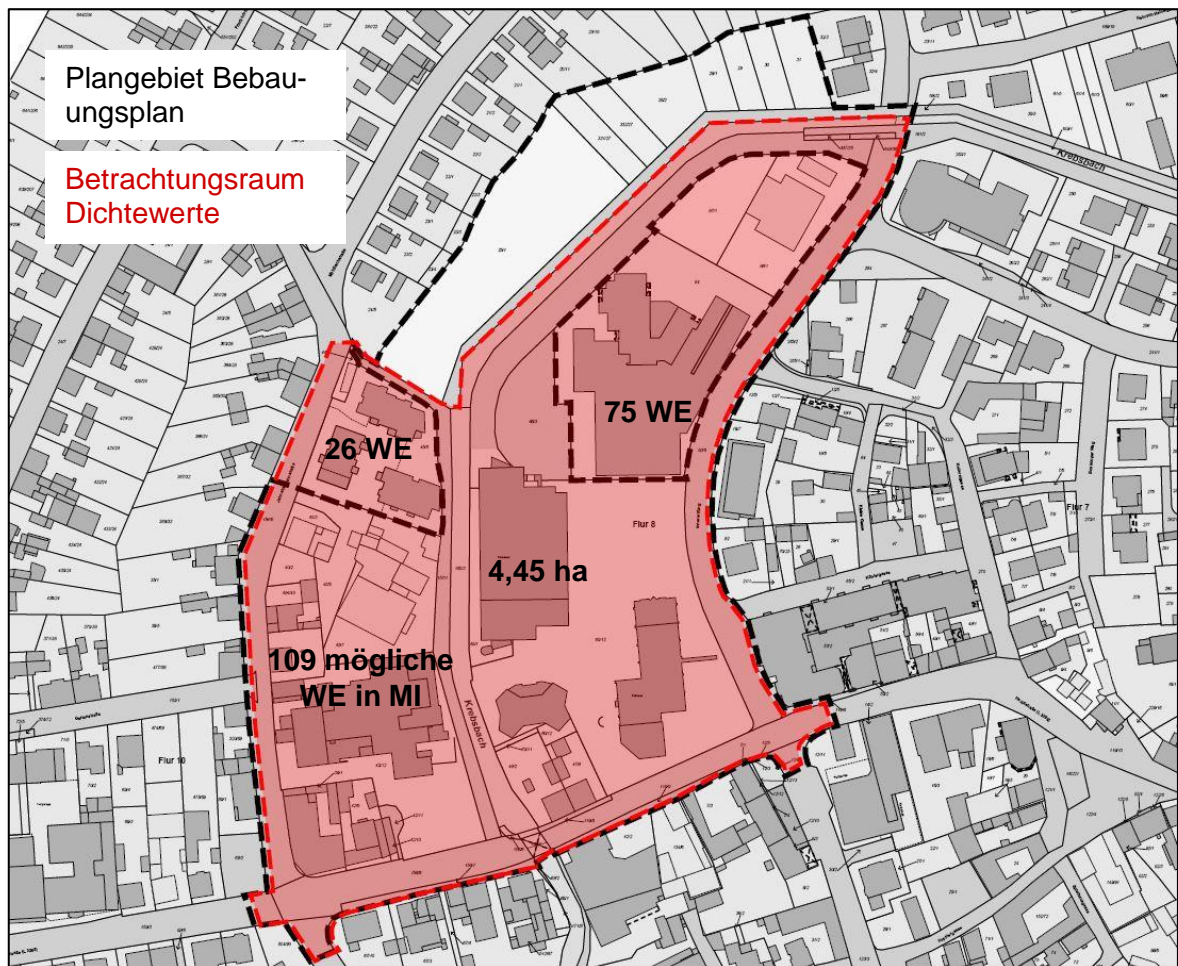


Abbildung 3: Plangebiet (schwarz gestrichelt) und Betrachtungsraum zu den Dichtewerten (rot dargestellt)

Zuzüglich der bestehenden Wohnbauten von Wohnhochhaus und Wohnanlage werden die durch die Ausweisung von Mischgebietsflächen möglichen Wohneinheiten berechnet. Hierfür wird eine durchschnittliche Größe von 65,5 m<sup>2</sup> Bruttovollgeschossfläche je Wohneinheit zu Grunde gelegt. Dieser Wert entstammt der Geschossfläche und der Anzahl der vorhandenen Wohnungen in der Wohnanlage jüngerer Datums an der Jahnstraße (Wohnungen der Dachgeschosse, die nicht als Vollgeschoss gelten, sind hierbei miteingeschlossen). Unter Berücksichtigung der festgesetzten und somit möglichen Gesamtgeschossfläche innerhalb der Baufelder des Mischgebietes und dem Maximalanteil von 70 % für das Wohnen ergibt sich eine Zahl von ca. 109 möglichen Wohneinheiten in den Mischgebiets-Baufeldern. Innerhalb des Betrachtungsraumes sind somit ca. 210 Wohnungen auf 4,45 ha Fläche und entsprechend 47 WE pro Hektar zu veranschlagen. Bei einer Worst-Case-Betrachtung von einem höchst unwahrscheinlichen Wohnanteil von lediglich 30% innerhalb des Mischgebietes würden ca. 145 Wohneinheiten innerhalb des Betrachtungsraums entstehen, wobei sich eine leichte Unterschreitung des Mindestwertes von 33 Wohneinheiten ergibt. Da sich die tatsächliche Zahl der Wohneinheiten mit großer Wahrscheinlichkeit am Oberwert orientieren wird, halten die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Vorgaben zu den Dichtewerten des RPS / RegFNP 2010 ein.

## 6.2 Bebauungsplan

Das Plangebiet umgreift, bis auf die Flächen nördlich des Krebsbaches, Teile der Flächen des seit 1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bruchköbel Ortskern“. Dieser setzt für das Gebiet die bestehenden Gebäude und Nutzungen (Grünflächen, öffentliche Einrichtungen, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen sowie Art und Maß der Nutzung entsprechen allerdings nicht den aktuellen

Planungen für den Umbau der Stadtmitte. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes werden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Stadtmitte“ durch dessen Festsetzungen geändert. Ausnahme hiervon bildet die inselartige Aussparung um die Flurstücke 84, 87/1 und 86/1 der Flur 8 am Inneren Ring. Innerhalb dieser Fläche bleiben daher die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes „Bruchköbel Ortskern“ bestehen.



Abbildung 4: Ausschnitt des rechtskräftigen Bebauungsplanes „BK Ortskern“ und Geltungsbereich Bebauungsplan „Stadtmitte – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Ortskern`“

Die innerhalb des Vorgängerbebauungsplanes verbleibenden Flächen erfahren durch die Festsetzungen der 1. Änderung keine tiefgreifenden Auswirkungen. Demnach stellt sich beispielsweise die Erschließung der Grundstücke weiterhin als gesichert dar. Die Baufenster der Baugebiete 7 und 1 des B-Plans „Ortskern Bruchköbel“ werden allerdings durch die Bebauungsplanänderung an dessen Plangebietsgrenzen teilweise beschnitten. Durch den geänderten Zuschnitte dieser zwei Baufenster und die mittlerweile eingetretene Grundstücksteilung sowie Bebauung ergeben sich hierbei aber keine negativen Auswirkungen für die Grundstückseigentümer.

Innerhalb des westlichen Bereichs des Plangebietes werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung öffentliche Straßenverkehrsflächen entlang der Hauptstraße, Jahnstraße und dem nördlichen Bereich der Hainstraße festgesetzt. Für diese Straßenflächen galten bisher die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Hauptstraße I“, welche durch die Bebauungsplanänderung „Stadtmitte“ ersetzt werden. Da die festgesetzten Flächen in diesen Bereichen identisch sind, entstehen hierdurch aber keine planungsrechtlichen Veränderungen.

## **7. Schutzausweisungen**

### **7.1 Einzelkulturdenkmale**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 45/7, Flur 10, Gemarkung Bruchköbel das unter Denkmalschutz stehende Einzelobjekt „Untermühle“.

Der überkommene, giebelständige Fachwerkbau präsentiert sich durch den modernen, flach geneigten Dachaufbau optisch stark beeinträchtigt. Als für das späte 18. Jahrhundert gleichwohl typisch zu benennen ist die kleinteilige, homogene Rasterung, die Trauf- und die straßenseitige Giebelfront kennzeichnet, hier aber durch den späteren Zubau der jeweils drei Fenster pro Geschoss zustande kam. Erst 1962 wurde die Mühle stillgelegt (Landesamt für Denkmalpflege Hessen). Heute werden die Untermühle und deren später entstandenen Anbauten als Wohn- und Lagergebäude genutzt.

### **7.2 Überschwemmungsgebiet nach § 76 WHG**

Das Plangebiet liegt zu Teilen innerhalb eines amtlich festgesetzten, zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung des Krebsbaches beanspruchten Überschwemmungsgebietes nach § 76 und § 77 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG u.a. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Ortskern Bruchköbel` wird hingegen keine erstmalige Bebauung im Sinne eines neuen Baugebietes ermöglicht. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Rahmen einer Bebauungsplanänderung, welche die Neuordnung von Gebäudekörpern vorsieht. Die großflächig unbebauten Bereiche innerhalb der Parkanlagen im nördlichen Teil des Plangebietes werden durch die 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes an dieser Stelle weiterhin gesichert. Durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird darüber hinaus im südlichen Bereich eine Bebauung in den angrenzenden Uferbereichen des Krebsbaches abgeschlossen. Anstelle der Altentagesstätte und der Wohnhäuser an der Hauptstraße entsteht ein großzügiger Stadtplatz, welcher durch Abstufungen dem Gewässerquerschnitt des Krebsbaches mehr Raum zur Verfügung stellt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass nach § 78 Abs. 3 WHG im Rahmen der Genehmigung als Einzelbauvorhaben nach § 30 BauGB eine Ausnahme von dem Bauverbot des § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG zu beantragen ist.

### **7.3 Sonstige Schutzausweisungen**

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht oder Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

Das FFH-Gebiet „Bruchköbel“ (5819-304) liegt rund 1 km südlich des Plangebietes und das FFH-Gebiet „Hirzwald bei Mittelbuchen“ (5819-306) liegt in rund 1,50 km Entfernung südwestlicher Richtung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes und Vogelschutzgebietes zu erwarten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Weiterentwicklung bestehender Siedlungsflächen im Sinne der Innenentwicklung.

## 8. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet weist verschiedene bauliche Prägungen und Nutzungen auf. Der südöstliche Teilbereich, östlich des Krebsbaches, wird durch die öffentlichen Nutzungen des Senioren- und Jugendtreffs sowie des derzeitigen Rathauses bestimmt. Dieses ist als offener Baukörper mit vorspringenden Gebäudeteilen und bis zu drei Geschossen gestaltet und wird von großzügigem Abstandsgrün umgeben. Der eingeschossige Seniorentreff ist gleichfalls Bestandteil des offenen Raumkonzepts in diesem Bereich. Nördlich hiervon befindet sich parallel zum Krebsbach ein mehrgeschossiges Parkhaus mit integrierten Räumen für den örtlichen Jugendtreff. Dem Parkhausgebäude sind östlich weitere ebenerdige Parkplätze vorgelagert. Nördlich angrenzend, außerhalb des Plangebietes, schließen sich in einem Sockelgebäude eines 15-geschossigen Hochhauses ein Supermarkt und weitere Ladengeschäfte an.

An der Hauptstraße, südlich des Seniorentreffs, befinden sich zwei gründerzeitliche Wohngebäude in einfacher Klinkerbauweise mit umgebenden Hausgärten.

Im westlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich an der Hauptstraße innenstadttypische Mischnutzungen in bis zu dreigeschossigen Gebäuden mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss und Wohnungen in den oberen Geschossen. Nördlich einer platzähnlichen Aufweitung an der Kreuzung von Hauptstraße und einer kleinen Stichstraße entlang des Krebsbaches liegt das in mehrere Bauteile sowie Terrassen unterteilte Bürgerhaus. Daran schließen sich nach Norden Parzellen mit privaten Einzelhäusern mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss- beziehungsweise Hinterhausbereich an. Am Krebsbach befindet sich die als Einzelkulturdenkmal gelistete „Untermühle“, welche neben dem in Fachwerkbauweise erhaltenen Kerngebäude weitere Anbauten und eine große Lagerhalle jüngerer Datums für eine gewerbliche Nutzung aufweist.

Der nördliche Teil des Geltungsbereichs wird größtenteils von der Nutzung als öffentliche Grünanlage geprägt. Diese ist in Form einer Parkanlage entlang des Uferbereichs und der Auenaufweitung des Krebsbaches gestaltet. Einige Parzellen im Norden werden als private Freizeitgärten genutzt.

Der Geltungsbereich wird im Osten, Süden und Westen durch die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Brückenstraße, des Inneren Rings, der Hauptstraße und der Jahnstraße begrenzt.

## 9. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein innerstädtisches, voll erschlossenes und zum Teil bebautes Gebiet. Von Norden nach Süden zieht sich in begradigtem Verlauf von Nordosten nach Süden der Krebsbach mit naturfern gestalteten Uferbereichen. Nördlich des Parkhauses weiten sich die Uferbereiche zu einem kleinen Stadtpark mit intensiv gepflegten Rasenflächen und dichten Strauch-/ Gehölzpflanzungen an dessen Rändern. Der Park wird als städtische Erholungsfläche sowohl von den Bewohnern der Umgebung als auch von den in der Innenstadt tätigen Menschen genutzt. Durch die aufgelockerte Anordnung der im Südosten des Plangebietes befindlichen öffentlichen Einrichtungen ergeben sich zwischen den Gebäuden Grünflächen mit Wegeverbindungen, die jedoch nicht über hohe Aufenthaltsqualitäten verfügen und lediglich als Abstandsflächen fungieren. Die Stellplatzflächen im Osten werden von Verkehrsgrün umgeben. Der kleine Stadtplatz südlich des Bürgerhauses stellt sich größtenteils als vollversiegelte Fläche dar, welche vornehmlich durch Einzelbäume entlang der umgebenen Straßen begrünt wird und nur wenige Aufenthaltsqualitäten bietet. Auf den westlich gelegen privaten Grundstücken ist eine Begrünung des Areals durch kleinere Hausgärten gegeben.



Abbildung 5: Luftbild 2012 (Quelle: Stadt Bruchköbel) mit Geltungsbereich (gestrichelt)

### 9.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Bruchköbel liegt am Übergang zwischen den Naturraumkomplexen „Büdingen-Meerholzer Hügelland“ und der „Untermainebene“. Die Stadt liegt demnach an einem Naturraumkomplex, der durch breite Täler und bewaldeten Höhenrücken geprägt ist und der überwiegend flachen, sandigen Flussebene des Mains. Die von Löß überdeckten Böden der Umgebung dienen Acker- und Obstbau.

### 9.2 Relief und Boden

Das nahezu ebene Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 110-112 m ü.NN.

Zur Untersuchung des Bodens und der hydrogeologischen Verhältnisse liegt ein Gutachten vor: „Orientierende Umwelt- und Abfalltechnische Untersuchung im Rahmen des Projekts `Neue Mitte` in 63486 Bruchköbel“, Hydrodata GmbH, Oberursel 2012. Das Gutachten beschreibt die Bodenverhältnisse wie folgt:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich gemäß Geologischer Karte von Hessen (Blatt 5819 Hanau, Hessisches Landesamt für Bodenforschung, Wiesbaden 1998) im Bereich der Hanau-Seligenstädter Senke. Der oberflächennahe Untergrund besteht aus über 10 m mächtigen quartären Ablagerungen, z. T. sind hier auch Auelehme des angrenzenden Krebsbachs anstehend.

### 9.3 Hydrogeologie und Grundwasser

In nahezu allen Bohrungen wurde zunächst eine Auffüllung mit variierender Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 2,0 m angetroffen. Die Auffüllböden sind sehr unterschiedlich zusammengesetzt (inhomogen) und enthalten auch bodenfremde Bestandteile (Beton, Schotter, Ziegel, etc.), waren aber insgesamt organoleptisch unauffällig (Farbe, Geruch, etc.). Die Lagerung der Auffüllböden variiert von locker bis dicht.

Unterhalb der Auffüllung wurde Lehmboden (Schluff/Auelehm) z. T. in Wechsellagerung mit kiesigem Sand erbohrt. Die Konsistenz des braunen bis grauen Lehms wurde vor Ort überwiegend als steif, bereichsweise aber auch als breiig bis weich angesprochen. Von dem breiig bis weichen Lehm wurde aus KRB01 die Probe BP04 zur genauen Bestimmung der Konsistenz im Labor untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass es sich bodenmechanisch um einen mittelplastischen Ton (TM) mit breiiger Konsistenz handelt. Dieser Befund deckt sich mit der Beurteilung der Probe vor Ort.

In KRB05 und KRB12 wurden in Tiefen von 3,5 m - 4,7 m bzw. 3,8 m - 4,5 m u. GOK ein gelbbrauner Ton mit steifer bis halbfester Konsistenz angetroffen. Die Bohrungen mussten hier wegen zu geringem Bohrfortschritt abgebrochen werden. Zur genauen Bestimmung der Konsistenz wurde aus KRB05 die Probe BP06 im Labor untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass es sich bodenmechanisch um einen mittelplastischen Ton (TM) bis ausgeprägt plastischen Ton (TA) mit steifer Konsistenz handelt, was die Befunde der Bodenansprache weitgehend bestätigt.

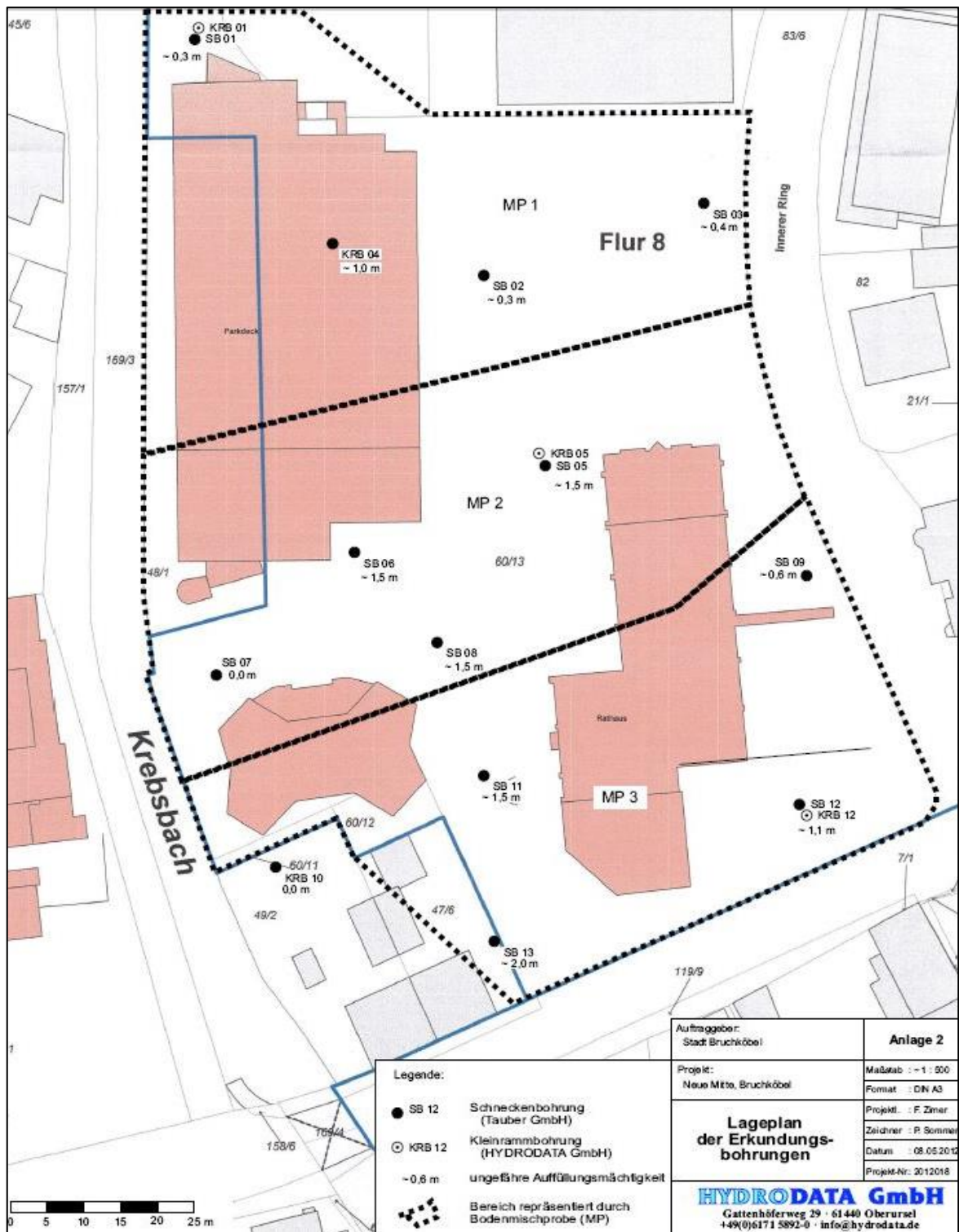


Abbildung 6: Lageplan der Erkundungsbohrungen (Quelle: Hydrodata GmbH)

Grundwasser wurde im Rahmen der Bohrarbeiten in drei Kleinrammbohrungen sicher nachgewiesen. Hier lagen die gemessenen Wasserstände bei ca. 2,0 m - 2,7 m u. GOK. Bis zum Abschluss der Bohrarbeiten stieg das Wasser z. T. an, was auf gespannte Grundwasserhältnisse schließen lässt.

Im Untersuchungsgebiet ist wegen der Nähe zum Vorfluter (Krebsbach) grundsätzlich mit Grund- bzw. Schichtwasser zu rechnen, das ggf. mit dem Krebsbach in hydraulischer Verbindung steht. Bei zukünftigen Baumaßnahmen ist bei Unterkellerungen mit zuströmendem Wasser in den Baugruben zu rechnen, weshalb eine Wasserhaltung bzw. ein wasserrückhaltender Verbau erforderlich sein wird.



Bei den Feldarbeiten konnte keine ausreichende Menge von Grundwasser beprobt werden. Eine Untersuchung der Betonaggressivität des Grundwassers war daher nicht möglich und sollte im Zuge weiterer Untersuchungen erfolgen.

Das Untersuchungsgebiet liegt gemäß Fachinformationssystem Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (HLUG 2010) nicht in einem Wasserschutzgebiet.

#### **9.4 Klima und Luft**

Das Großklima des Plangebietes ist durch milde Winter, warme Sommer und einem jährlichen Niederschlag von ca. 600 mm geprägt. Die im Plangebiet gelegene Krebsbachaue hat Bedeutung für die kleinräumliche Luftzufuhr. Der Wind kommt überwiegend aus Süd und Südwestrichtung, sowie Nord und Nordwest.

Im Plangebiet befindet sich die größtenteils unversiegelte Krebsbachaue, welche im südlichen Bereich durch heranrückende Bebauung und die Verkehrsstrasse der Hauptstraße eingeengt wird. Die bestehenden Parkflächen und die Uferbepflanzung tragen zu einer Verbesserung des Lokalklimas bei.

Bioklimatisch handelt es sich um ein Gebiet mit hoher lufthygienischer Belastung, von welcher die ganze untere Mainebene betroffen ist, an dessen Rand Bruchköbel liegt (Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt, 2000).

#### **9.5 Stadtbild, Freizeit und Erholung**

Das Plangebiet umfasst einen innerstädtischen Bereich von gesamtstädtischer Bedeutung, sowohl durch dessen zentrale Lage im Stadtgebiet als auch durch die wichtigen öffentlichen Nutzungen der bestehenden Gebäude (Rathaus, Bürgerhaus, etc.). Diese Gebäude sind zu Teilen repräsentativ gestaltet, aber genügen gestalterisch und auch funktional nicht mehr den heutigen Ansprüchen an ein attraktives, lebendiges Stadtzentrum. Das Stadtbild stellt sich durch das unvermittelte Aufeinandertreffen der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen, gewachsenen Altstadt und dem bestehenden städtebaulichen Leitbild einer offenen Bebauung um das Rathaus als unbefriedigend dar. Die zwischen den Gebäuden befindlichen Grünflächen lassen durch die Zuwegungen kaum zusammenhängende Bereiche erkennen und werden als Ort der Erholung von den Bürgern derzeit kaum genutzt.

Westlich des Krebsbaches liegt die als Einzelkulturdenkmal gelistete „Untermühle“. Sie bildet mit ihrem in Sichtfachwerk gestalteten Giebel einen geschichtlichen Beitrag für ein positives Stadtbild an diesem Ort.

In der Mitte des Geltungsbereichs fließt der Krebsbach, welcher sich im Norden mit den Ufer- und Auenbereichen zu einer öffentlichen Parkanlage aufweitet. Der Park bildet ein wichtiges naturräumliches Element im zentralen Siedlungsgebiet von Bruchköbel und bietet zugleich einen Ort der Naherholung. Die Uferbereiche des Krebsbaches können als Ort der Freizeit und Erholung in Richtung Norden nahezu durchgängig bis in die freie Landschaft genutzt werden. Weitere Erholungsmöglichkeiten bilden die privaten Hausgärten der Grundstücke im westlichen Bereich des Plangebietes. Zugleich leisten sie mit ihrer Bepflanzung einen Beitrag zur Durchgrünung des Gebietes.

#### **9.6 Vegetation**

Große Teile des südlichen Bereichs innerhalb des Plangebietes stellen sich als bebaute oder versiegelte Flächen dar. Pflaster- und Asphaltflächen bestimmen das Bild um die öffentlichen Gebäude. Abschnittsweise ergeben sich zwischen den Wegen um Rathaus, Seniorentreff und den Parkplätzen Flächen aus Abstandsrün in Form von Rasen oder Pflanzflächen. Innerhalb dieser befinden sich großkronige und kleinkronige Bäume. Als prägend kann die Freundschaftseiche westlich des Rathauses eingestuft werden. Der gepflasterte Platz vor dem Bürgerhaus ist mit kleineren und größeren Winterlinden bestanden. Nördlich des Rathauses wird der ebenerdige Parkplatz von drei Reihen aus Platanen gefasst. Entlang des Krebsbaches ist besonders im südlichen Abschnitt ein Saum dichter Gehölze vorzufinden. Die Uferbereiche werden von einer Hochstaudenflur feuchter Standorte geprägt.

Richtung Norden, im Bereich der öffentlichen Parkanlage, weiten sich die Ufer zu intensiv gepflegten Auenbereichen aus Scherrasen, in welchem sich auch großkronige Bäume befinden. Die Randbereiche zu den privaten Hausgärten werden von einer Hochstaudenflur sowie einer dichten Gehölzstruktur begrenzt. Im weiteren Verlauf nach Norden verengt sich der Uferbereich des Krebsbaches und erfährt eine zunehmende Prägung durch die umliegenden, privaten Hausgärten.



Abbildung 7: Eiche beim Seniorentreff / Uferbewuchs des Krebsbaches nahe Hauptstraße



Abbildung 8: Parkplatzbereich nördlich des Parkhauses / Krebsbach Höhe Bürgerhaus nach Süden



Abbildung 9: Krebsbach im nördlichen Bereich / öffentliche Parkanlage und Krebsbach (Hintergrund)



Abbildung 10: Bestandsplan Biotoptypen (Geltungsbereich gestrichelt dargestellt)

## 10. Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: „Innenstadtentwicklung Bruchköbel – Neue Mitte, Fachbeitrag Naturschutz – Ergebnis der faunistischen Untersuchung, Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, September 2015 und die zugehörige spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Juli 2016).

Ziel der Untersuchung ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises erfolgte vornehmlich die Untersuchung der Avifauna und der Chropterenfauna.

Die Erfassung der Avifauna erfolgte an zwei Tagen. Diese wurden auf 4 Begehungen aufgeteilt, um die vorzugsweise in den frühen Morgenstunden aktiven Vögel besser erfassen zu können. Die Erfassungen wurden mit der Morgendämmerung begonnen und bis jeweils 12:30 Uhr fortgesetzt. Dabei wurden Gesänge und Sichtbeobachtungen erfasst sowie gezielt nach Nestern brütender Tiere gesucht. Nachtaktive Vogelarten wurden zusammen mit den Fledermäusen bearbeitet.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

### 10.1 Avifauna

Es wurden 18 Vogelarten im Untersuchungsraum festgestellt. Davon konnten für 7 Arten Bruten nachgewiesen werden.

Tabelle 1: Artenliste Vögel: Schutzstatus nach Wisia, VSR: Vogelschutzrichtlinie, BG: BNatSchG

Art	wissenschaftlicher Name	Schutzstatus	Brut
Amsel	<i>Turdus merula</i>	VSR 1, BG b	ja
Wacholderdrossel	<i>Turdus pilaris</i>	VSR 1, BG b	ja
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	VSR 1, BG b	ja
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	VSR 1, BG b	
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	VSR 1, BG b	
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	VSR 1, BG b	ja
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	VSR 1, BG b	
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	VSR 1, BG b	
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	VSR 1, BG b	ja
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	VSR 1, BG b	
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	VSR 1, BG b	ja
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	VSR 1, BG b	
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>	VSR 1, BG b	
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	VSR 1, BG b	
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	VSR 1, BG b	ja
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	VSR 1, BG b	
Mauersegler	<i>Apus apus</i>	VSR 1, BG b	
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>	VSR 1, BG b	

Tab. 2: Artenliste Vögel: Schutzstatus nach Wisia, VSR: Vogelschutzrichtlinie, BG: BNatSchG

## 10.2 Fledermausfauna

Im Bearbeitungsverlauf wurden insgesamt 4 Fledermausarten nachgewiesen. Mit >5 Individuen war die Zwergfledermaus am häufigsten. Diese Art wurde auch besonders regelmäßig detektiert. Möglicherweise befinden sich Tagesquartiere an einem der höheren Gebäude. Die genaue Lage ließ sich im Rahmen dieser Erhebung jedoch nicht lokalisieren. Mit >2 Individuen war die Breitflügelfledermaus vertreten. Diese Art fliegt für kurze Jagdphasen in das Untersuchungsgebiet ein und verschwindet danach wieder. Nur zweimal konnte das Graue Langohr nachgewiesen werden. In beiden Fällen handelte es sich um kurze Durchflüge. Am 25.7.2015 konnten zudem >3 Abendsegler detektiert werden. Die Tiere wiesen keine besondere Bindung an den Untersuchungsraum auf, sondern waren im Luftraum über dem Park und den angrenzenden Gärten aktiv.

Die Zwergfledermaus kann als einzige im Gebiet heimische Fledermaus angesehen werden. Wochenstuben oder Quartiere konnten an den Bäumen des Untersuchungsraumes nicht festgestellt werden. Das Quartier könnte sich hinter Fassadenplatten des Hochhauses am REWE Supermarkt, aber auch an anderen Gebäuden befinden. Entsprechende Ortlauten und eine verstärkte Flugaktivität in diesem Bereich deuten darauf hin. Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Zeit war dies jedoch nicht endgültig zu verifizieren.

Tabelle 2: Artenliste Fledermäuse, alle Arten geschützt FFH IV, BNatSchG

Datum	Art	wissenschaftl. Artnamen	Anzahl	Zeit
4.6.2015	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	>5	21:20-0:30
	Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	>2	22:15-23:40
	Graues Langohr	Plecotus austriacus	1	23:40
7.6.2015	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	>5	22:00-22:50, 0:10-1:00
	Breitflügelfledermaus	Eptesicus serotinus	>2	22:30-22:40, 23:00-23:10, 23:20
16.6.2015	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	>2	21:30-1:00
	Graues Langohr	Plecotus austriacus	1	23:40-23:50
25.7.2015	Abendsegler	Nyctalus noctula	>3	21:40, 22:20- 23:00
	Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	>3	21:40-1:00

## 10.3 Bibervorkommen

Der Krebsbach ist im Untersuchungsraum ein Brückenbiotop des Bibers, der in mindestens zwei Vorkommen stromaufwärts bei Rüdigheim und seit 2013 zwischen Ober- und Niederisigheim im NSG "Krebsbachaue" in ca. 2,6 km Luftlinie zum Untersuchungsgebiet nachgewiesen ist. Die Besiedlung des erst genannten Revieres erfolgte nach Augenzeugenberichten über den Krebsbach, wo ein Tier tagsüber in der Ortslage gesehen wurde (Martin Schroth, UNB Hanau mündlich). Durch das Anwachsen der Population im Krebsbach und in seinen Seitengewässern kann es in Zukunft immer wieder zur Nutzung des Bereiches als Leitlinie für migrierende Tiere kommen. Die besondere Bedeutung des Gewässers liegt in der Sicherung des genetischen Austausches der Populationen am Oberlauf des Krebsbaches und den Bibervorkommen am Main.

## 10.4 Gesamtbewertung und Relevanzprüfung

Die weitgehend verinselte Lage des Untersuchungsraumes in der Stadtmitte von Bruchköbel wirkt sich negativ auf die Artenvielfalt des Untersuchungsraumes aus. Die nachgewie-

senen Arten haben alle wenig spezielle Lebensraumansprüche und können als anspruchslose Kulturfolger bezeichnet werden. Die geringe Größe des Gebietes, der regelmäßige Besucherverkehr und die dabei mitgeführten Hunde sowie die für innerstädtische Grünflächen typischen Pflegearbeiten, wie regelmäßige Wiesenmäh und Gehölzschnitt, machen es für anspruchsvollere Arten schwer, das Gebiet zu besiedeln. Dennoch ist hervorzuheben, dass die Grünfläche eine Bedeutung für die nachgewiesenen Arten hat. Ohne diese Fläche würden diese Arten nicht in Bruchköbel siedeln können. Zudem hat die Fläche eine regulierende Wirkung auf das Stadtklima, indem sie für Abkühlung sorgt. Die vielfache und regelmäßige Nutzung durch Anwohner zeigt, dass die Fläche auch für die Menschen des Ortes eine besondere Bedeutung hat.

Der im Gebiet verlaufende Krebsbach ist trotz seines eher naturfernen Zustandes ein wichtiges Wandergebiet für den in Hessen vereinzelt auftretenden Biber. Stärkere Deckung durch einen natürlicheren Uferbewuchs könnte es dieser Art erleichtern das Gebiet zu durchqueren. Hierfür wäre es wünschenswert, dass bei Mäharbeiten ein mind. 2 m breiter Streifen bis zum Ufer ausgespart werden könnte.

Über die Relevanz entscheidet die Empfindlichkeit der Arten auf die Wirkfaktoren unter Berücksichtigung der zu beurteilenden Zugriffsverbote („Tötung“, „Schädigung“, „Störung“). Die Wirkfaktoren lassen für die vorkommenden Arten kein Tötungs- oder Störungsrisiko erwarten. Dies gilt weder für bau- noch anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Zu betrachten ist daher ausschließlich das Schädigungsverbot, also die Frage, ob durch den Eingriff Fortpflanzungsstätten ansässiger Arten zerstört werden. Dabei sind insbesondere Höhlenbäume sowie Habitatstrukturen an den zum Abriss vorgesehenen Gebäude zu betrachten. Freibrütende Arten errichten ihre Nester jährlich neu. Höhlenbrütende Vogelarten wurden im Eingriffsgebiet nicht nachgewiesen. Mit dem Mauersegler und der Rauchschwalbe kommen zwar Gebäudebrüter vor, jedoch konnten an den betroffenen Gebäuden keine Nester vorgefunden werden. Die Arten nutzen den Untersuchungsraum nur als Nahrungshabitat. Die Horste der Rabenkrähe befinden sich in den Weiden im nördlichen Untersuchungsraum. Diese Gehölze sind von den Rodungen nicht betroffen.

Die Zwergfledermaus kann als einzige im Gebiet heimische Fledermaus angesehen werden. Wochenstuben oder Quartiere konnten an den Bäumen des Untersuchungsraumes nicht festgestellt werden. Das Quartier könnte sich hinter Fassadenplatten des Hochhauses am REWE Supermarkt befinden. Hier gab es deutliche Hinweise. Aber auch an anderen, unter Umständen zum Abriss vorgesehenen Gebäuden ist ein Vorkommen nicht gänzlich auszuschließen. Diese Art wird daher einzig als relevant eingestuft.

## 10.5 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 01	<p><b>Minimierungsmaßnahme</b></p> <p><b>Beschränkung der Rodungsarbeiten auf die Periode außerhalb der Brutzeiten (30.9. – 28.02. gemäß § 39 BNatSchG)</b></p> <p>Durch diese Maßnahme kann eine Schädigung der Fortpflanzungsstätten von freibrütenden Arten, die ihre Nester in der Regel jährlich neu anlegen, vermieden werden.</p>	Freibrütende Arten
V 01	<p><b>Vermeidungsmaßnahme</b></p> <p><b>Vorabbegehung der Rodungsflächen und der Gebäude im Vorfeld der Abriss- und Baumaßnahmen</b></p> <p>Unmittelbar vor den anstehenden Arbeiten ist im Rahmen der Begehung zu prüfen, ob im Bereich der Rodungsflächen sowie an den</p>	Zwergfledermaus

	zum Abriss vorgesehenen Gebäuden Fortpflanzungsstätten betroffen sind. Sollte dies der Fall sein, sind geeignete Rettungsmaßnahmen einzuleiten.	
--	---	--

## 10.6 Ergebnis

Durch die dargelegten Maßnahmen lassen sich die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vollständig vermeiden.

## 11. Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken Schallemissionen des Straßenverkehrs, der Benutzung der Stellplatzflächen und Tiefgaranzufahrten sowie des öffentlichen Stadtplatzes ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (Fritz Ingenieure, August 2016, Einhausen) wurden die Geräuschimmissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft.

Die schalltechnische Untersuchung wird im Verlauf des weiteren Verfahrens in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. In den textlichen Festsetzungen wird derweil auf die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. DIN 4109 verwiesen.

## 12. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

### Klimaökologie

Bei Überplanung des Gebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die bestehende Planung zur Neuentwicklung der Stadtmitte kommt es neben der Neuinanspruchnahme von Flächen vor allem aber auch zur Entsiegelung von Flächen. Insbesondere der Krebsbach erhält dadurch breitere Uferbereiche und wird somit in seiner Funktion als lokale Frischluftschneise gestärkt. Grün- und Fußverbindungen werden neu geschaffen und optimiert.

Durch die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und der Festsetzung der GRZ wird das Maß der baulichen Anlagen aufs nötigste begrenzt und das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

### Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz) vom 29.06.2015 (letzte Änderung), bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

### Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Stadt Bruchköbel und der zuständige Betreiber des öffentlichen Busverkehrs, die KVG Main-Kinzig, möchten innerhalb des Plangebietes zur Bündelung der örtlichen Buslinien eine zentrale ÖPNV-Station in der Stadtmitte einrichten. Derzeit führen die Buslinien MKK 30 (Erlensee <> Wachenbuchen), MKK 33 (Hanau <> Bruchköbel-Oberissigheim), MKK 34 (Bruchköbel Haingarten <> Bruchköbel Oberissigheim) und die Regionalbuslinien 561, 562 und 563 durch

das Stadtzentrum und könnten die neue Haltestelle bedienen. Über einige dieser Buslinien besteht weiterer Anschluss zum Bahnhof Bruchköbel beziehungsweise zum Fernbahnhof Hanau.

Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt zudem durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

### **13. Bodenschutz**

Durch die vorliegende Planung soll ein stadtbedeutsamer Teil der Innenstadt Bruchköbels neu gestaltet und aufgewertet werden. Hierfür werden unter anderem die bisher öffentlichen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs räumlich konzentriert (Stadthaus) und neu geordnet. Dadurch frei werdende Flächen (altes Bürgerhaus) können somit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hiermit wird ein Beitrag geleistet, benötigten Wohnraum an einer mit innenstädtischer Infrastruktur gut ausgestatteten Lage neu zu schaffen.

Durch diese Maßnahmen wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung) und dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen findet durch die vorliegende Planung nicht statt.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Rückhaltung und Verwendung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Auf die Erläuterungen in den Kapiteln 9.2 und 9.3 wird hingewiesen.

### **14. Belange der Wasserwirtschaft**

#### **14.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Kreiswerke Main-Kinzig.

Die Trinkwasser- und Löschwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet. Die erforderliche Menge (Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden) ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme nachweislich bereitstellbar.

#### **14.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung**

Im Rahmen der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata, Oberursel 2012) sind die Bodeneigenschaften untersucht worden. Die erkundeten Böden sind den bindigen Bodenarten (Bodenklasse 4, mittelschwer lösbbare Bodenarten) zuzuordnen. Durch die in den Kapiteln 9.2 und 9.3 genauer beschriebenen Bodenarten ergeben sich somit vornehmlich Böden mit schlechter Versickerungsfähigkeit. Hinzukommt, dass der Abstand einer Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel mehr als 1,0 m betragen soll, so dass die Ausführung einer unterirdischen Versickerungsanlage bautechnische Schwierigkeiten birgt.

Es wird festgesetzt, das Niederschlagswasser, soweit möglich und soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf Baugrundstücken zu versickern ist.



Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden durch die Festsetzung der GRZ in den einzelnen Baufeldern und in den textlichen Festsetzungen durch die Begrenzung der Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO getroffen.

### 14.3 Abwasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden.

Das Plangebiet ist über das vorhandene Mischsystem zu entwässern. In den Straßen „Innerer Ring“, Hauptstraße und Jahnstraße befinden sich bereits entsprechende Kanalanlagen. Das Abwasser wird über das Gruppenklärwerk in Hanau gereinigt.

### 15. Altlasten

Im Rahmen der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata, Oberursel 2012) sind keine als erhöht zu bezeichnenden Befunde an umweltrelevanten Schadstoffen ermittelt worden. Es wurden darüber hinaus Auffüllungen des Bodens in variierender Mächtigkeit zwischen 0,3 m und 2,00 m festgestellt.

Die Bodenmischproben wurden im Hinblick auf eine Entsorgung des Materials auf die Bodenparameter der LAGA (LAGA-Mitteilung Nr. 20, Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA): „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“, 1997) untersucht. Die abfalltechnische Einstufung erfolgt nach dem in Hessen maßgebenden „Baumerkblatt“ der Regierungspräsidien sowie dem in Bayern gültigen „Eckpunktepapier“. Aus bodenmechanischer Sicht wird davon abgeraten, das inhomogene Auffüllmaterial sowie den gewachsenen Lehmboden in Bereichen mit definierten Anforderungen an die Tragfähigkeit und die Verdichtbarkeit einzubauen (Arbeitsraumverfüllung, Oberbau, etc.). Da sich diese Böden erfahrungsgemäß schlecht verdichten lassen, wird empfohlen, geeignetes Mineralgemisch zu verwenden.

Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Bruchköbel eingesehen werden.

### 16. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Bruchköbel möchte mit dem Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Stadtmitte` Planungsrecht für den Umbau eines zentralen Stadtbereichs schaffen. Grundlage der Planungen bildet das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene städtebauliche Konzept des Architekturbüros Kramm & Strigl „Neue Mitte“. Im Zentrum der geplanten Maßnahmen stehen die Neuerrichtung von gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen (neues Stadthaus), neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie die Schaffung von Wohnraum. Die Freiraum- und Grünflächen sollen durch platzartige Aufweitungen und der Neugestaltung der Krebsbachaue hohe Aufenthaltsqualitäten bieten und zur Belebung des Areals beitragen.

Die öffentlich genutzten Bestandsgebäude (Bürgerhaus, Seniorentreff, Rathaus), das Parkhausgebäude mit integriertem Jugendzentrum und zwei zu Wohnzwecken genutzte Gebäude an der Hauptstraße sollen zugunsten einer Neuordnung des Areals abgebrochen werden. Im westlichen Teil des Plangebietes ist die Errichtung eines viergeschossigen, gemischt genutzten Gebäudes mit Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsflächen in den unteren Geschossen und Wohnungen in den oberen Geschossen vorgesehen.

Im Süden des Areals sind die Gewässer- und Uferaufweitung des Krebsbaches und ein sich zum Bach öffnender Stadtplatz vorgesehen. Dieser soll im Osten vom neuen Stadthaus mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss flankiert werden. Neben den Flächen für die städtische Verwaltung soll das Stadthaus auch Veranstaltungsräumlichkeiten als Ersatz für das alte Bürgerhaus bereitstellen. Nördlich des Stadthauses soll weiterer Einzelhandel angesiedelt werden. Bis auf einige Kurzzeitstellplätze östlich dieser Ladenflächen sollen sich Kfz-Parkplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage unter dem Stadthaus und dem Einzelhandelsbereich konzentrieren. Im Rahmen der Neuordnung des ÖPNV ist für den öffentlichen Busverkehr die Einrichtung einer neuen Haltestelle vor dem Stadthaus vorgesehen.

Die geplante Neuordnung der Stadtmitte Bruchköbel konzentriert sich zusammengefasst auf folgende Maßnahmen:

- Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgaragenein- und -ausfahrt über die Jahnstraße im westlichen Teilgebiet,
- Schaffung eines Stadtplatzes mit gastronomischen Außenflächen im südlichen Bereich,
- Neubau des Stadthauses mit Büros für die Verwaltung, Veranstaltungsräumlichkeiten und Gastronomie,
- Neubau eines Einzelhandelsgebäudes mit östlich vorgelagerten Kurzzeitparkplätzen,
- Neubau einer Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Hauptstraße,
- Einrichtung einer neuen Bushaltestelle vor dem Stadthaus.

Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich des Weiteren bestehende Wohngebäude und eine alte Mühle. Dieser Bereich ist im Ursprungsbebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“ als Mischgebiet festgesetzt.

Westlich außerhalb des Plangebietes befinden sich vorwiegend Wohngebäude. Östlich der Straße „Innerer Ring“ und südlich der Hauptstraße befinden sich vorwiegend gemischt genutzte Gebäude von typisch innerstädtischer Prägung. Diese Bereiche sind im Ursprungsbebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit der Auflage festgesetzt, in den Erdgeschossen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Satz 2 BauNVO 1977 zu beherbergen. Direkt nördlich schließt ein Supermarkt mit Anlieferungsfläche und weiteren Ladengeschäften in der Sockelzone um ein Wohnhochhaus an. Dieser Bereich ist im Ursprungsbebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt.



Abbildung 11: Lageplan des Projekts „Stadtmitte“ (Quelle: Kramm & Strigl Architekten)

## 17. Verkehrskonzept

Für den Bebauungsplan „Stadtmitte“ – 1. Änderung des Bebauungsplanes `Bruchköbel Ortskern` sind aus verkehrlicher Sicht die beiden Straßen Hauptstraße und Innerer Ring sowie die im Bebauungsplangebiet an die Hauptstraße anbindenden Straßen relevant.

### 17.1 Beschreibung der Bestandssituation

#### Hauptstraße

Bei der Hauptstraße handelt es sich um eine 1-bahnige Fahrbahn mit je einer Spur je Fahrtrichtung. An den Knotenpunkten KP-1 „Hauptstraße / Innerer Ring“ und KP-II „Hauptstraße / Jahnstraße“ wird der Straßenquerschnitt durch Linksabbiegespuren ergänzt. Zwischen den beiden Knotenpunkten wird die Fahrbahnbreite wieder zusammengezogen. Auf der Fahrbahn ist in beiden Fahrtrichtungen ein Angebotsstreifen für Radfahrer markiert. Beidseits der Fahrbahn schließen sich gepflasterte Nebenanlagen an. In diesem Bereich wurden auch Flächen für den ruhenden Verkehr untergebracht (Im Planungsraum: 6 Parkplätze südlich und 9 Parkplätze nördlich der Hauptstraße). Die Breite der Nebenfläche variiert. Vor dem Rathaus ist ein Fahrbahnteiler als Querungshilfe eingebaut. Übergänge und Querungsstellen sind bereits barrierefrei ausgebaut.

#### Innerer Ring

Die Straße „Innerer Ring“ weist grundsätzlich einen vergleichbaren Querschnitt wie die Hauptstraße auf. Die Breite der Nebenfläche lässt aber keinen Platz für ruhenden Verkehr zu, so dass dieser auf der Fahrbahn oder aber auf Privatflächen abgewickelt werden muss. Der Ruhende Verkehr des Rathauses bzw. des Vollsortimenters wird über je eine Zu- und Ausfahrt im Bereich des Inneren Rings abgewickelt. Hierüber sind der Parkplatz sowie das Parkhaus an das Straßennetz angeschlossen. Im Anbindungsbereich zur Hauptstraße wurde als Fahrbahnteiler ein großer Tropfen eingebaut. Die Radien wurden mittels Schleppkurven dimensioniert. Auch in diesem Streckenabschnitt stehen keine ÖPNV-Anlagen zur Verfügung.

Haltestellen für den ÖPNV sind im Planungsraum nicht vorhanden.

### 17.2 Beschreibung der künftigen Planung

#### Hauptstraße

Als wesentliche Veränderung gegenüber dem Bestand ist im neuen Konzept eine Tiefgarage anstelle des bestehenden Parkplatzes/ Parkdecks mit ähnlicher Größe vorgesehen. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt erfolgt künftig über die Hauptstraße. Um die Anbindung leistungsfähig auszuführen wird der Fahrbahnquerschnitt künftig um eine Linksabbiegespur aufgeweitet. Die Regelfahrbahnbreite beträgt hier künftig 10,5 m und setzt sich aus je zwei 3,75 m breiten Fahrspuren und einer 3,0 m breiten Linksabbiegespur zusammen. Die Länge der Abbiegespur beträgt rd. 35 m. Zusätzlich steht im Gebäude bis zur Schrankenanlage noch ein Stauraum von rd. 40 m zur Verfügung. Die Fahrbahn wird in Richtung Norden ausgeweitet und die Brücke über dem Krebsbach entsprechend verbreitert. Vor dem Rathaus ist eine ca. 3 m breite Nebenfläche vorgesehen. Der Knotenpunkt „Jahnstraße“ wird künftig signalisiert, um die notwendige Leistungsfähigkeit sicherstellen zu können.

#### Innerer Ring

Im Bereich des Inneren Rings bleibt der Querschnitt konzeptionell vergleichbar mit dem Bestand. Die Verkehrsflächen werden aber an einigen wichtigen Punkten optimiert. So wird z.B. der Gehweg vor Haus Nr. 1 auf 3,0 m verbreitert, um die vorh. Engstelle insbesondere im Querungsbereich zu entschärfen. Der Knotenpunktbereich Innerer Ring/ Köhlergasse wird angepasst, so dass künftig die fußläufige Beziehung Köhlergasse/ Rathausplatz deutlich gestärkt wird. Vor dem bestehenden Vollsortimenter bleibt eine Anbindung zur Andienung der Märkte. Oberirdisch bleiben zudem vor dem neuen Vollsortimenter ca. 15 Stellplätze sowie Abstellanlagen für Fahrräder erhalten, die über den Inneren Ring angefahren

werden können. Die Regelfahrbahnbreite beträgt 6,5 m. Die Querung im Bereich der Anbindung an die Hauptstraße erfolgt nach wie vor über einen künftig 2,5 m breiten Fahrbahnteiler. Die Radien im Einmündungsbereich wurden mittels Schleppkurvensimulation trassiert.

## **ÖPNV**

Um das neue Stadthaus besser an den ÖPNV anzubinden, werden im direktem Umfeld des Stadthauses drei neue Haltestellen errichtet. Eine Haltestelle wird östlich des Stadthauses im Bereich des Inneren Rings umgesetzt (Fahrtrichtung Nord/ Süd). Die Überdachung soll in das Gebäude integriert werden.

Die anderen beiden Haltestellen werden im Bereich der Hauptstraße nachgerüstet und sollen ebenfalls barrierefrei ausgeführt werden. Als Standorte sind die Bereiche vor Haus Nr. 38 (Fahrtrichtung Hanau/ Bruchköbel) und 39 (Fahrtrichtung Erlensee/ Bruchköbel) vorgesehen. Die Haltestellen „Innerer Ring“ vor der Post bleiben erhalten.

## **18. Inhalt und Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan**

### **18.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest. In Anknüpfung an die umgebende und geplante Nutzungsstruktur, der konzeptionellen Ausrichtung und entsprechend der Lage im Plan- und Stadtgebiet sind verschiedene Bereiche nach Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Unterteilung erfolgt anhand der innerstädtischen Prägung und der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet (MI) und als Kerngebiet (MK).

#### **18.1.1 Mischgebiet**

Durch den Bebauungsplan wird in den westlichen Teilbereichen eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt, um Baustrukturen für eine Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe zu ermöglichen. Durch diese Festsetzung soll ein Übergang zwischen den westlich gelegenen, vornehmlich durch das Wohnen geprägten, und den östlich gelegenen, zentrumstypischen Stadtbereichen geschaffen werden. Darüber hinaus dient die Festsetzung als Mischgebiet der Stärkung der bereits im vorherigen Bebauungsplan „Bruchköbel Ortskern“ festgesetzten Nutzungskategorien in diesem Bereich und den eingetretenen Nutzungen als Verknüpfung von Wohnen und Gewerbe.

Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Nutzungen sind im entsprechenden Bereich nicht vorhanden und auch städtebaulich nicht erwünscht.

#### **18.1.2 Kerngebiet**

In den östlich gelegenen Teilbereichen wird eine Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Somit wird der innerstädtische Anspruch als zentraler Ort der städtischen Verwaltung, der Versorgung und des kulturellen Austauschs bekräftigt.

Von den gem. § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur Vergnügungsstätten, Tankstellen und Wohnungen, die nicht für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal beziehungsweise Betriebsinhaber dienen, nach den Möglichkeiten des § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie in diesem Bereich der Stadt zu Nutzungskonflikten führen würden. In den Gewerbegebieten westlich der Eisenbahnlinie Hanau – Friedberg ist hingegen die Ansiedlung von solchen Betrieben zulässig und somit an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes möglich.

Der gewerbliche Betrieb von sexueller Betätigung oder Schaustellung wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

## 18.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), sowie über die Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe (GH) in den unterschiedlichen Baufeldern in der Nutzungstabelle (Planteil) hinreichend bestimmt.

### 18.2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird. Die Definition des Baufeldes ist an dieser Stelle erforderlich, da in der Nutzungstabelle (Planteil) die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

### 18.2.2 Grundflächenzahl I (GRZ)

Die festgesetzte GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO orientiert sich, bis auf eine Ausnahme, in den Mischgebiets-Baufeldern bei einer GRZ von 0,6 an der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO. Somit können maximal 60 % des Grundstücks durch Hauptanlagen (Gebäude) überbaut werden. Zu den Hauptanlagen zählen laut Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.). Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 1 BauNVO wird auch als „GRZ I“ bezeichnet.

In den als Kerngebiet MK ausgewiesenen Baufeldern werden als zulässige GRZ 0,7 bzw. 1,0 festgesetzt. Diese Bebauungsdichte ist auf Grundlage von § 17 Abs. 1 BauNVO in Kerngebieten zulässig.

In Baufeld 3 wird entsprechend der angestrebten höheren Baudichte entlang der Hauptstraße und der Ecksituation mit der Jahnstraße eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO um 0,2 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Bebauung entlang der Hauptstraße in diesem Bereich ist von städtischer Dichte und Gestalt. Zudem handelt es sich um Grundstücke an einer Ecksituation, die höhere Baudichten erfordert. Die Grundstücke sind durch die vorhandenen Laden- und Lagerräumlichkeiten im Erdgeschoss zu großen Teilen überbaut. Die Nutzung der Erdgeschosszonen für Gewerbe-, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe ist an dieser Stelle erwünscht. Der urbanen Nutzung und Bebauung soll durch die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entsprochen werden.

Im Rahmen der Umgestaltung der Stadtmitte Bruchköbel werden als Ausgleich für die beschriebene erhöhte Bebauungsdichte positive Maßnahmen zu Gunsten des lokalen Naturhaushalts durchgeführt. Dazu gehören unter anderem Aufweitung des Krebsbaches und die Aufwertung der Uferbereiche sowie die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern im Plangebiet. Zusätzlich wird die Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt. Die bestehende große Grünfläche im Norden des Plangebietes beidseitig des Krebsbaches bleibt erhalten und wird als öffentliche Parkanlage gesichert. Durch diese Maßnahmen ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet. Nach allgemeiner Rechtsauffassung kann die Zuordnung dieser Maßnahmen als Ausgleich im Sinne des § 17 Abs. 2 gewertet werden. Von daher ist die Überschreitung der Obergrenze als städtebaulich unproblematisch und planungsrechtlich zulässig einzustufen.

Trotz der Überschreitung der Grundflächenzahl werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt. Eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch die Orientierung des Baufeldes nach Süden gegeben.

### 18.2.3 Überschreitung der Grundflächenzahl II

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO wird auch als „GRZ II“ bezeichnet.

Während die reguläre GRZ I für die Kerngebietsfläche 5 bereits eine Vollaussnutzung des Grundstücks von 1,0 zulässt, wird für das nördliche Baufeld 4 eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Dies würde für das genannte Baufeld auf Grundlage der Regelung zur Kappungsgrenze eine GRZ II von 0,8 bedeuten. Aufgrund der konzeptionell benötigten Sammelgaragen in Form von Tiefgaragen und der damit verbundenen vollständigen Unterbauung des Baugrundstücks, wird innerhalb dieses Baufeldes die GRZ II auf ein Maß von 1,0 angehoben.

Gleiches gilt für die Mischgebiets-Baufelder 2 und 3. Aufgrund der auch hier konzeptionell benötigten Sammelgaragen in Form von Tiefgaragen wird innerhalb dieser Baufelder die GRZ II auf ein Maß von 1,0 angehoben, allerdings nur für die Tiefgaragen. In den übrigen Baufeldern gilt die Kappungsgrenze von 0,8. Diese Kappungsgrenze gilt in den Mischgebiets-Baufeldern 2 und 3 auch für (oberirdische) Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO. Somit bleiben in den Mischgebiets-Baufeldern 1 bis 3 mindestens 20 % der betreffenden Grundstücke unversiegelt und erlauben die Versickerung des Niederschlagswassers. Um über den Tiefgaragen trotzdem eine Durchgrünung zu gewährleisten, wird zudem festgesetzt (Nr. 14), dass Tiefgaragen zu begrünen sind, sofern sie nicht von baulichen Anlagen oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung liegen.

### 18.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten GFZ-Werte entsprechen überwiegend der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Plangebietes. Zudem sichern sie die Dichtevorgaben der geplanten Bebauung und gewähren dennoch einen gewissen planerischen Spielraum.

Für die südlich gelegenen Baufelder an der Hauptstraße ist eine höhere Grundstücksausnutzung vorgesehen, als für die nördlichen Bereiche des Plangebietes. Mit dieser Differenzierung wird der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung getragen, insbesondere entlang der Hauptstraße, entsprechend seiner zentralstädtischen Lage eine höhere Baudichte zu gewähren. Dies ist auch durch die mögliche Nutzung von Verkaufs- und Dienstleistungsflächen in den Erdgeschosszonen erforderlich.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Obergrenzen für das GFZ-Maß, welche in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen sind, in den Baufeldern 1, 4 und 5 eingehalten. Die Baufelder 2 und 3 überschreiten mit einer GFZ von 1,8 die Obergrenze um 0,6.

Aufgrund der kompakten Bestandsbebauung und der beabsichtigten, erhöhten Baudichte entlang der Hauptstraße nimmt die GFZ hier im Vergleich zu den übrigen Baufeldern zu.

Trotz der Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO sind aus städtebaulicher Sicht die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt (Licht, Luft und Sonne, Wohnruhe, Sozialabstand, Brandschutz etc.). Zur Begründung wird auf Kap. 18.2.2 „Grundflächenzahl I“ verwiesen: Auch die Überschreitung der Obergrenze der GFZ ist städtebaulich vertretbar, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

### 18.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Zur Sicherung einer angepassten Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes und zur Gewährleistung der notwendigen Dichte werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Maximalmaß getroffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Auch bei der Geschossigkeit stellt der Bebauungsplan die baulich beabsichtigte Dichte entlang der Hauptstraße sicher. Demnach sind im Süden des Plangebietes bis zu 3 Vollgeschosse festgesetzt. Für das südöstliche Baufeld 5 werden drei Vollgeschosse als zwingend vorgegeben. An dieser Stelle soll, im Zusammenspiel mit den Höhenbegrenzungen (THmin und GHmax) und der festgesetzten Dachform, eine bestimmte städtebauliche Form als Ausdruck der Bedeutung des Ortes und der beabsichtigten öffentlichen Nutzung als Stadthaus gesichert werden.

Im Norden des Plangebietes ist eine Bebauung von bis zu zwei Vollgeschossen entsprechend der Umgebung und der beabsichtigten Nutzung vorgesehen. Ausnahme mit nur einem Vollgeschoss bildet der als „Stadtloggia“ bezeichnete Kolonnadengang als architektonischer Abschluss des Stadtplatzes.

### 18.2.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die gewünschte Höhe baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GHmax) gewährleistet. Diese orientiert sich in den nördlichen Baufeldern am Bestand (Gebäudehöhe der denkmalgeschützten Untermühle) beziehungsweise an der Bestandsumgebung. Für eine mögliche Verdichtung werden die südlichen Baufelder 3 und 4 auf eine Gebäudehöhe von maximal 15 m, gemessen vom Höhenbezugspunkt (Geländeoberfläche), begrenzt. Das als 5 bezeichnete Baufeld wird über zwei Höhenbegrenzungen aus o.g. städtebaulichen Gründen über das Mindestmaß der Traufhöhe und der maximalen Gebäude begrenzt. Durch diese Ausweisungen in Verbindung mit der Dachform und Neigung, kann die gewünschte städtebauliche Erscheinung an dieser Stelle gewährleistet werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe für technische Aufbauten ist innerhalb des Mischgebietes um bis zu 2,00 m zulässig. Die Festsetzung dieser Überschreitungsmöglichkeit ist nötig, um bestehende technische Anlagen, die über den Gebäudeabschluss reichen, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu integrieren.

### 18.2.7 Höhenbezugspunkt

Der Höhenbezugspunkt für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante des Kanaldeckels in der Straße Innerer Ring (111,13 üNN). Ferner wird festgesetzt, dass der so festgesetzte Höhenbezugspunkt auch gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne der HBO ist. Somit ist dieser auch die Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach der HBO.

## 18.3 Bauweise

Für das Baufeld 1 wurde im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Bauweise getroffen. Die Bauweise ist hier sehr heterogen; die Bebauung ist hier nach § 6 der HBO zu regeln. Für Baufenster 3 wurde die geschlossene Bauweise festgesetzt; dies entspricht der bestehenden Situation.

Für die Baufelder 2, 4 und 5 ist im Grundsatz die offene Bauweise vorgesehen. Da aus städtebaulichen Gründen bei der Neuplanung Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig

sein sollen, dürfen hier Gebäude im Sinne der abweichenden Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO errichtet werden, die Gebäudelänge kann jedoch 50,00 m überschreiten.

#### **18.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Um die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken im Sinne des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen, wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Auf dieser Grundlage ist es möglich, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 der Hessischen Bauordnung (HBO) Vorrang.

An den im Planteil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Stellen unterschreiten die durch die zulässige Gebäudehöhe ausgelösten Abstandsflächen die Maße der HBO. Es wird unter anderem von dem Mindestabstandsmaß von 3 m gemäß § 6 Abs. 5 HBO innerhalb der betreffenden Grundstücksfläche beziehungsweise bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgewichen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Baustruktur in einigen Bereichen des Plangebietes ist jedoch notwendig, um eine gute Ausnutzung der begrenzten Grundstücksflächen und die Struktur des städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen.

#### **18.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Besonderer Nutzungszweck von Flächen**

Die als überbaubar festgesetzten Flächen orientieren sich im östlichen Teilbereich des Plangebietes an dem in Kapitel 16 dargestellten städtebaulichen Konzept. Für die übrigen Flächen wird eine maßvolle Weiterentwicklung des Bestandes angestrebt. Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität werden Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Für die als 1, 2 und 3 gekennzeichneten Baufelder werden großzügig überbaubare Flächen ausgewiesen. Diese überbaubaren Flächen orientieren sich zum einen an den Straßenrändern und zum anderen an den Fluchten der Bestandsbebauung und der Umgebung. Den Eigentümern wird durch die Ausweisung dieser Baufenster und unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ eine möglichst hohe Gestaltungsmöglichkeit bei der Stellung und Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken eingeräumt. Auf den Baufeldern 2 und 3 ist zur Wahrung einer einheitlichen Flucht entlang der Hauptstraße und Jahnstraße eine Baulinie einzuhalten. Entlang dieser Straßen soll ein Zurückspringen von Hausfassaden und eine uneinheitliche Gesamtwirkung verhindert werden.

Die östlichen Baufelder des Kerngebietes enthalten entsprechend ihrer Bedeutung im Stadtgebiet genaue Vorgaben zur Form und Lage der beabsichtigten Gebäude auf den Baugrundstücken. Die Baulinien und Baugrenzen tragen diesem Umstand Rechnung. Auf dem nördlichen Baufeld 4 definieren Baugrenzen die Form des Kerngebäudes. Die äußeren Kanten nach Osten und Süden, zu den wichtigen, neu entstehenden Stadtplätzen ausgerichtet, werden über Baulinien festgesetzt. Der Abstand zwischen den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird als Dachüberstand festgesetzt. Somit werden gestaltbedeutende Details über die überbaubaren Grundstücksflächen verankert.

Der südliche Baukörper wird gleichfalls über Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Zum Inneren Ring und zur Hauptstraße orientiert sich die festgesetzte Baugrenze entlang der Fluchten entlang der Straßen. Im Bereich des Erdgeschosses ist ein Knick über die Gebäudeecke festgesetzt. Gemäß Festsetzung Nr. 2.2 ist die Decke des Erdgeschosses darüber mit einer lichten Höhe von mindestens 4,00 m herzustellen. Die darüber liegenden Geschosse sollen durch einen Gebäudeüberstand über den festgesetzten öffentlichen Straßenraum im Bereich des Gehweges treten. Durch diese Maßnahme soll für eine bessere Einsehbarkeit der Kreuzungssituation von Hauptstraße / Innerer Ring gesorgt und gleichzeitig die Eckansicht des entstehenden Gebäudes architektonisch betont werden.

An das Baufeld mit der Nummer 5 schließt sich die überbaubare Grundstücksfläche mit besonderem Nutzungszweck „Stadtloggia“ an. Diese bildet die Fortführung des östlich gelegenen Baukörpers mittels einer Baugrenze entlang der Hauptstraße und fungiert als optische Abgrenzung zwischen dem Fußgängerbereich auf dem öffentlichen Platz und der Verkehrsstrasse der Hauptstraße. Die Stadtloggia bildet einen funktionalen Bestandteil des



öffentlichen Platzes und dient vornehmlich als architektonisches Gestaltelement. Die Stadtloggia soll als Kolonnadengang in Form einer von Säulen oder Pfeilern getragenen, seitlich offenen Dachkonstruktion errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist zugleich die Unterbringung von notwendigen Tiefgaragenzugängen zulässig.

## **18.6 Stellung der baulichen Anlage**

Um eine qualitätsvolle Dach- und Gebäudestruktur entsprechend des städtebaulichen Entwurfes zu gewährleisten, wird in Baufeld 5 die Stellung der baulichen Anlage (Ausrichtung von First und Traufe) festgesetzt. Damit soll die Ausrichtung der Dachform verbindlich geregelt werden.

## **18.7 Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen nach Möglichkeit in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Innerhalb des Kerngebietes ist daher die Errichtung einer Tiefgarage innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen festgesetzt. Innerhalb des Mischgebietes sind Tiefgaragen generell innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen innerhalb des Plangebietes können nur errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass sie von einer Erdauflage von mindestens 60 cm überdeckt werden. Damit soll trotz einer dichten Überbauung der Grundstücke in Verbindung mit Festsetzung Nr. 14.4 zur Begrünung von Tiefgaragen die Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet werden.

Zusätzliche Stellplätze z.B. Kurzzeitparkplätze für die beabsichtigten öffentlichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Kerngebietes sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze „St“ zulässig. Damit soll gesichert werden, dass die übrigen Grundstücksflächen von oberirdischen Stellplätzen frei bleiben.

Oberirdische Garagen oder Carports sind im stadtbedeutsamen Bereich des Kerngebietes aus architektonischen und städtebaulichen Beweggründen nicht zulässig.

## **18.8 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Kategorien öffentlicher Verkehrsflächen fest.

### **18.8.1 Straßenverkehrsflächen**

Die als „Straßenverkehrsflächen“ gekennzeichneten Bereiche geben den gesamten Querschnitt der geplanten Straßenflächen für den innerörtlichen Straßenverkehr der Straßen Jahnstraße, Hauptstraße, Innerer Ring und Brückenstraße wider. Hierzu zählen der Gehwegbereich, die Fahrbahn, Fußgängerquerungsbereiche und Stellplätze innerhalb des Straßenraums. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen berücksichtigen die in Kapitel 17.2 beschriebenen Umbaumaßnahmen entlang der Hauptstraße und der Straße „Innerer Ring“ im Rahmen der Gesamtumgestaltung.

### **18.8.2 Verkehrsberuhigter Bereich**

Für die Stichstraße entlang des Krebsbaches wird die Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs angestrebt wird, um den Charakter des Plangebietes als fußgängerfreundlichen Bereich zu betonen. Die Stichstraße besitzt derzeit keine übergeordnete verkehrliche Bedeutung und soll diese auch nach Abschluss der Umbaumaßnahmen nicht erhalten. Sie dient lediglich der rückwärtigen Erschließung der östlichen Bereiche der Baufelder 1 und 2 sowie als Fußgänger Verbindung von Norden nach Süden.

### **18.8.3 Fußgängerbereich**

Ein Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs zum Umbau der Stadtmitte ist die Schaffung von direkten Fußgängerverbindungen als Verknüpfung bestehender und neu zu schaffender Stadtbereiche. Diesem Anspruch wird unter anderem durch die Ausweisung von Fußgängerbereichen zwischen der Köhlergasse im Osten und der Gartenstraße im Westen über den neuen Stadtplatz entsprochen. Des Weiteren wird die bestehende Wegeverbindung von der nördlichen Jahnstraße zum „Innerer Ring“ durch die Festsetzung einer Fußgängerverbindung über den Krebsbach und der Ausweisung eines Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit über das Baugrundstück des Baufeldes 4 gesichert.

### **18.8.4 Fußgängerbereich „Platz“**

Der als „Platz“ gekennzeichnete Bereich soll dem Fußgänger vornehmlich zum Aufenthalt, zur Erholung und für Veranstaltungen zur Verfügung stehen und entsprechend gestaltet werden. Für die anliegende Gastronomie kann der Platz in Teilen auch als Terrasse mit entsprechender Bestuhlung dienen. Darüber hinaus können auf der Platzfläche untergeordnet Anlagen für den Betrieb der darunter befindlichen Tiefgarage errichtet werden.

### **18.9 Führung von Versorgungsleitungen**

Aus Gründen eines geordneten Stadtbildes sind die Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

### **18.10 Öffentliche und private Grünflächen**

Die bestehende Parkanlage beidseitig des Krebsbaches soll entsprechend der derzeitigen Nutzung als Öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gesichert werden. Im südlichen Bereich ist eine kleine Teilfläche des Grünzuges Teil des Baufeldes 4. Hier werden die Flächen von einer Tiefgarage unterbaut. Diese darüber liegende Flächen liegen auf privatem Baugrundstück und sollen dennoch durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen den parkartigen öffentlichen Charakter aufweisen (Festsetzung Nr. 14.1).

Im Norden des Plangebietes werden Parzellen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Im Anschluss an die öffentlichen Grünflächen des Krebsbachparks sollen diese Flächen somit von einer Bebauung freigehalten werden.

### **18.11 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

#### **Wasserflächen**

Im Planteil des Bebauungsplans wird die dem Krebsbach zugehörige Gewässerparzelle 169/3, Flur 10 als Wasserfläche festgesetzt. Um den tatsächlichen Verlauf des Krebsbaches zu entsprechen, wurde darüber hinaus die Auskrugung des Flurstückes 25/1, Flur 6 als Gewässer dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Böschungflächen des Krebsbaches zu großen Teilen innerhalb der Gewässerparzelle liegen und somit als Wasserflächen festgesetzt werden.

Im südlichen Bereich wurde in die Planzeichnung die beabsichtigte Aufweitung des Krebsbaches für eine freiraumgestalterische Aufwertung im Zusammenhang mit der angrenzenden Platzfläche als Wasserfläche aufgenommen. Entsprechend gehen die dargestellten Bereiche über die derzeit bestehende Gewässerparzelle hinaus. Bestandteil der Wasserflächen in diesem Abschnitt sind der bestehende Querschnitt des Krebsbaches und jene Bereiche, die zu Flachwasserzonen im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen umgestaltet werden sollen.

## **Überschwemmungsgebiet**

Im Planteil des Bebauungsplans wird das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet gemäß der §§ 76 und 77 WHG nachrichtlich dargestellt. Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu sichern. Siehe hierzu auch Kapitel 7.2.

In den textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung ist eine Kennzeichnung enthalten. Demnach sind innerhalb des Überschwemmungsgebietes geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

### **18.12 Mit Geh- und Fahrrecht und zu belastende Flächen**

Da die Anlieferung des außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücks Innerer Ring 2 (Flurstück 84, Flur 8, Gemarkung Bruchköbel) über das Flurstück 60/13 und 85/3 gleicher Flur und Gemarkung erfolgt, ist zu Gunsten des ersten ein Geh- und Fahrrecht einzuräumen. Darüber hinaus ist innerhalb des gleichen Bereichs ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sicherzustellen, da dieser Bereich eine wichtige Wegeverbindung von Ost nach West über die Brücke des Krebsbaches darstellt.

Von Norden nach Süden zieht sich zudem auf den Flurstücken 48/1 und 60/13, Flur 8 ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, um die Durchwegung für die Öffentlichkeit entlang der östlichen Seite des Krebsbaches zu gewährleisten.

### **18.13 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Das Plangebiet wird über die angrenzenden Straßen Jahnstraße, Hauptstraße (L3268) und Innerer Ring erschlossen.

Entlang der Hauptstraße, südlich des Mischgebietes wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeit festgesetzt, da die Grundstücken zu großen Teilen von den quer verlaufenden Straßen erschlossen werden können und durch den Abbiegeverkehr ein erhöhtes Unfall- und Staupotential ausgehen würde. Westlich an der Hauptstraße wird hingegen eine Zufahrtmöglichkeit zur Straße ausgewiesen. Entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen wurden mit Hessen Mobil und der Stadt abgestimmt und sind in der Straßenplanung berücksichtigt worden (siehe Kapitel 17 Verkehrskonzept).

### **18.14 Artenschutzmaßnahmen**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie müssen Vorkehrungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG beachtet werden. Siehe hierzu auch Kapitel 10 „Faunistische Erhebung und artenschutzrechtliche Prüfung“.

### **18.15 Versickerung von Niederschlagswasser**

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Regenwasserrückhaltung ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf. Das Niederschlagswasser ist daher, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.

### **18.16 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes**

Die Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm- und Gewerbeimmissionen getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 11 „Immissionsschutz“.

## **18.17 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

In westlichen und nördlichen Bereichen der festgesetzten Tiefgaragenumgrenzung soll ein durchgängiger Charakter als öffentliche Grünanlage wahrnehmbar sein. Aus diesem Grund werden in diesen Abschnitten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Flächen sind entsprechend der öffentlichen Grünanlage gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Um auch die für die Tiefgarage nötigen technischen, oberirdischen Anlagen errichten zu können, sind in dieser Fläche auch in geringem Umfang Tiefgarageneinrichtungen wie Aufzugs- und Treppenanlagen zulässig. Neben Grünelementen dürfen darüber hinaus auch Zuwegungen entstehen.

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung des Gebietes und das Anlegen von Pflanzflächen und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Es werden die Grundstücksbepflanzung auf nicht überbauten und befestigten Flächen, Standorte für Baumanpflanzungen sowie die Begrünung von Tiefgaragen und von Flachdächern festgesetzt.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Stadtbild erzielt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

### **Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als grüngestalterische Maßnahme werden die bestehenden Bäume innerhalb der öffentlichen und privaten Grünfläche zum Erhalt festgeschrieben.

## **19. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

### **19.1 Dachformen und Dachneigungen**

Aus gestalterischen Gründen und zur qualitativen Weiterentwicklung des Stadtbildes werden innerhalb des Kerngebiets und des Baufeldes 2 die Dachformen vorgeschrieben. Den Eigentümern der übrigen Flächen wird ein erweiterter Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachform eingeräumt, da diese Bereiche weniger stadtbedeutsam sind und keinen dringenden Regelungsbedarf vorweisen.

Innerhalb des Baufeldes 5 wird die Errichtung eines Satteldaches vorgeschrieben. Dieses ist mit Neigungswinkeln zwischen 25° und 50° auszuführen. Die Errichtung eines Satteldachs in festgesetzter Ausrichtung des Firstes quer zu Hauptstraße entspricht dem städtebaulichen Entwurf für dieses Baufeld und ermöglicht eine gestalterische Verknüpfung mit den östlich anschließenden historischen Giebelgebäuden entlang der Hauptstraße.

Die in den Baufeldern 2, 4 und 6 festgesetzten Flachdächer entsprechen dem städtebaulichen Entwurf und unterstreichen die städtebauliche Zugehörigkeit untereinander und auch zur Umgebung (Flachdach des Sockelbaus des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Einzelhandelsgeschäfts auf Flurstück 84, Flur 8). Zudem ermöglichen die festgesetzten Flachdächer in Kombination mit Festsetzung Nr. 14.5 begrünte Dachflächen.

### **19.2 Werbeanlagen**

Da Werbeanlagen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebietes prägen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

### **19.3 Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehälter**

Da Einfriedungen das Erscheinungsbild des als zentralen Stadtbereichs mit vielfältigen Nutzungsangeboten um und auf dem Stadtplatz stark beeinträchtigen würden, sind Grundstückseinfriedungen nur innerhalb der Mischgebietsflächen und den privaten Grünflächen zulässig.

Um eine visuelle Beeinträchtigung durch offene Standorte für Abfallbehälter zu vermeiden, sind diese entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder begrünt abzuschirmen.

## **20. Begründung der Kennzeichnungen**

### **20.1 Grundwasserschutz**

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung der orientierenden Umwelt- und Abfalltechnischen Untersuchung (Hydrodata GmbH, Oberursel 2012) wurden erforderliche Maßnahmen aufgrund der Anforderungen des Untergrundes festgestellt. Bei unterkellelter Bauweise ist im Untersuchungsgebiet demnach generell eine Ausbildung der Untergeschosse (Tiefgarage, Keller) als geschlossene Wanne gemäß DIN 18195 Teil 6 („Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser“) erforderlich.

### **20.2 Überschwemmungsgebiet**

Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt in dem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches. Daher erfolgt die Kennzeichnung als Überschwemmungsgebiet, welche besondere Vorkehrungen und bautechnische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall erforderlich macht.

## **21. Begründung der Hinweise und Empfehlungen**

### **21.1 Satzung über die Oberflächenwasserrückhaltung der Stadt Bruchköbel**

Da die Stadt Bruchköbel eine „Satzung über die dezentrale Rückhaltung des Oberflächenwassers“ besitzt, wird auf die Vorgaben der örtlichen Satzung verwiesen.

### **21.2 Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden können und nach dem Denkmalschutzgesetz Meldepflicht besteht und bestimmte Schutzmaßnahmen vorgeschrieben sind.

### **21.3 Erdarbeiten**

Um Schäden an Versorgungsleitungen zu verhindern, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten ist und mit den entsprechenden Versorgungsträgern Rücksprache zu halten ist.

### **21.4 Bodenschutz**

Da schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind, die erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeiführen können, wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist.

## 21.5 Kampfmittelbelastung und –räumung

Um Schaden vom Einzelnen und der Allgemeinheit abzuwenden, wird darauf hingewiesen, dass bei zu Tage tretender Munition beziehungsweise kampfmittelverdächtigen Gegenständen, die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen ist.

## 21.6 Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Gabriele Ditter, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Juli 2016) wurden erforderliche Maßnahmen gefordert, um eine Schädigung der Fortpflanzungsstätten zu vermeiden. Hierzu zählen die Beschränkung der Rodungsarbeiten auf die Periode außerhalb der Brutzeiten (30.9. – 28.02. gemäß § 39 BNatSchG) und die Notwendigkeit einer Begehung durch einen Fachgutachter an den zum Abriss vorgesehenen Gebäuden.

## 21.7 Wasserrechtliche Erlaubnisse

Da im Untersuchungsgebiet wegen der Nähe zum Vorfluter (Krebsbach) grundsätzlich mit Grund- bzw. Schichtwasser zu rechnen ist, wird darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Baumaßnahmen eine Wasserhaltung bzw. ein wasserrückhaltender Verbau erforderlich sein wird. Diese ist durch den Bauherrn bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises zu beantragen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist darüber hinaus auch bei einer Einleitung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in den Krebsbach erforderlich.

## 22. Artenempfehlung

Zur Bewahrung und Schaffung von Lebens- und Nahrungsraum für die heimische Pflanzen und Tierwelt ist teilweise die Verwendung von heimischen Pflanzen festgesetzt. Die beigefügte Artenempfehlung stellt eine Auswahl der wesentlichen standortgerechten Arten zusammen.

## 23. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

## 24. Planstatistik

<b>Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)</b>	<b>41.487 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
Mischgebiet	8.487 m <sup>2</sup>	20,5 %
Kerngebiet	6.198 m <sup>2</sup>	14,9 %
Wasserflächen	2.620 m <sup>2</sup>	6,4 %
Verkehrsflächen	13.307 m <sup>2</sup>	32,0 %
davon		
Öffentliche Verkehrsfläche	9.125 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	4.182 m <sup>2</sup>	
Öffentliche Grünflächen	9.711 m <sup>2</sup>	23,4 %
Private Grünflächen	1.164 m <sup>2</sup>	2,8 %