

# **Gemeinde Niedernberg**

## **Änderung des Bebauungsplans**

### **„Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 - Bereich Liebigstraße“**

#### **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Planverfasser:

Stand: 22.07.2021



STADTPLANUNG ◦ ENERGIEBERATUNG  
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg  
Telefon 06021 411198  
E-Mail [p.matthiesen@planer-fm.de](mailto:p.matthiesen@planer-fm.de)

## **Gliederung**

### **1. Anlass**

### **2. Übergeordnete und sonstige Planungen**

- 2.1 Flächennutzungsplan
- 2.2 Bebauungspläne
- 2.3 Trinkwasserschutzgebiet

### **3. Verfahren**

### **4. Gutachten**

- 4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse
- 4.2 Immissionsschutz

### **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- 5.1 Art der baulichen Nutzung
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Bauweise, Baugrenze
- 5.4 Zahl der Wohnungen
- 5.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

### **6. Verkehrliche Erschließung**

### **7. Ver- und Entsorgung**

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

### **8. Anlagen**

- 8.1 Artenschutzrechtliche Potentialabschätzung
- 8.2 Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand“ der Gemeinde Niedernberg

## 1. Anlass

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I - Gewerbe“ wird auf zwei Grundstücken an der Römerstraße die gewerbliche Nutzung aufgegeben.

Auf diesen Flächen soll Baurecht für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses geschaffen werden. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll auch für die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke der Gebietscharakter von abgestuftes Gewerbegebiet zu Mischgebiet geändert werden.

Durch die Änderung des Gebietscharakters können die Ziele des LEP „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ durch die Gemeinde umgesetzt und damit dringend benötigter Wohnraum angeboten werden.

Folgende Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans:

Fl. Nrn. 3211/7, 3211/13, 3211/14, 3211/24, 3211/26, 3211/90 und 3211/95 (jeweils vollständig) sowie Fl. Nr. 3211/19 (teilweise). Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt 12.197m<sup>2</sup>.

### Bestand und Planung

Das Quartier ist geprägt durch eine heterogene Mischung von Bauten und Nutzungen. Das geplante Mehrfamilienhaus entsteht auf den Grundstücken in der Südostecke des Geltungsbereichs. Ein Grundstück wird geteilt, das bestehende eingeschossige Wohnhaus bleibt erhalten. Nördlich davon befindet sich als Solitär das 2-geschossige Kirchengebäude der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde e.V. mit einem hohen Walmdach. Auf der Westseite der Liebigstraße befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke mit einem eingeschossigen Hallenbau, einem 2-geschossigen Verwaltungsgebäude sowie einem 3-geschossigen Bürogebäude mit Lager- oder Fertigungshalle.

Auf der Ostseite der Römerstraße und direkt im Süden des Plangebiets grenzen allgemeine Wohngebiete an. Hier befinden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser in der Nachbarschaft.



Luftbild (Quelle: Bayernatlas)



Römerstraße 77



Römerstraße 77 und 77a (nach Norden)



Kirchengebäude ev.-freikirchliche Gemeinde



Westseite Liebigstraße (Nordring 49)



Wohngebäude Römerstraße 77 (von Liebigstraße)



Liebigstraße 1 und 3



Liebigstraße 1



Liebigstraße 3 (Neubau)

Lie-



Mehrfamilienhaus Römerstraße 46-48



Einfamilienhausbebauung Römerstraße 73-75

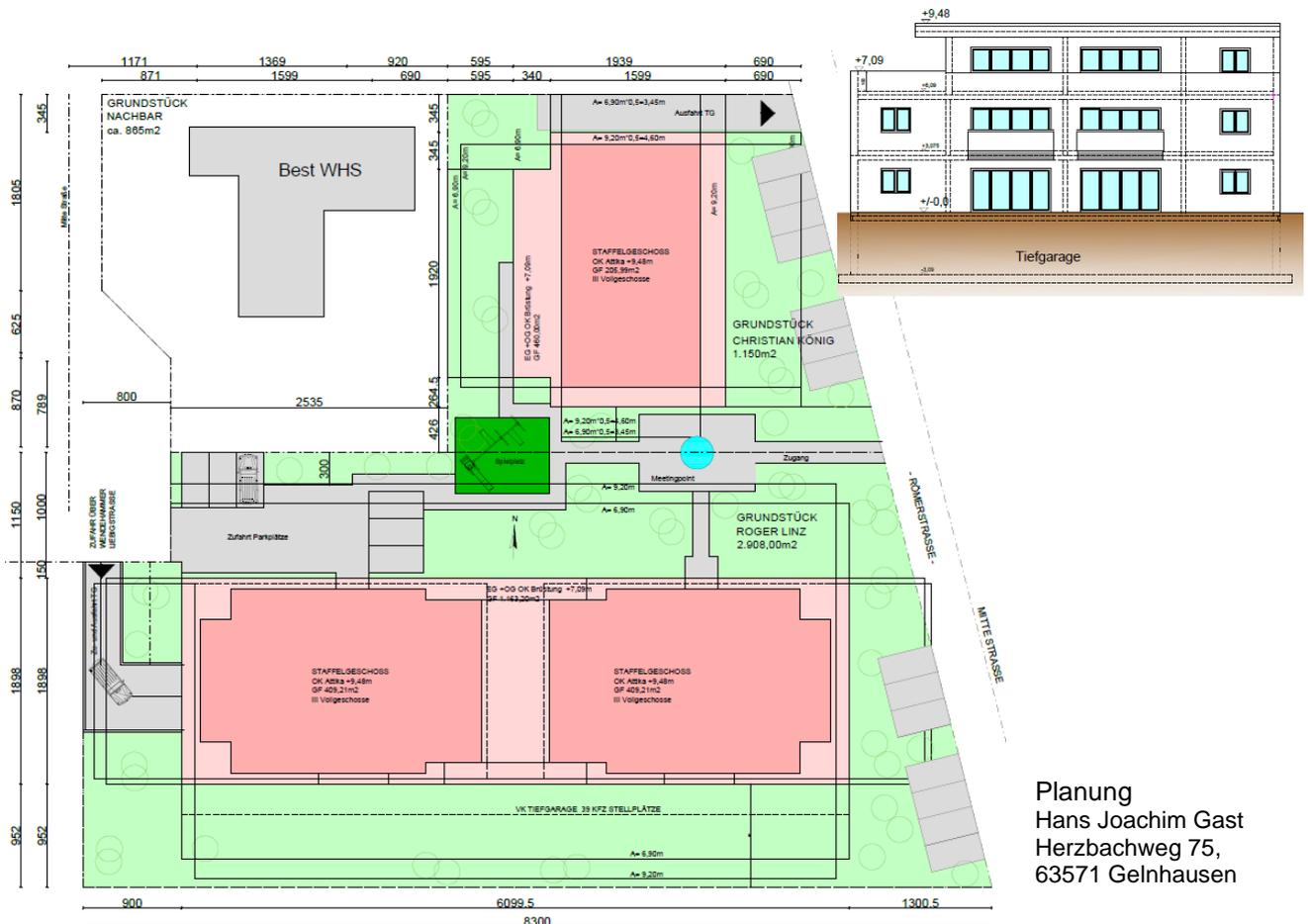
Die geplanten Mehrfamilienwohnhäuser grenzen direkt an das im Süden liegende bestehende Wohngebiet an und bieten so eine Aufwertung des vorhandenen Wohnumfelds durch Entfallen der gewerblichen Nutzung.

In 2 Baukörper untergliedert sollen max. 40 barrierefreie Wohnungen (26+14) entstehen. Die 2-geschossigen Baukörper mit zurückgesetztem Staffelgeschoss werden durch die Dachgestaltung sowie Vor- und Rücksprünge in der Fassade gegliedert und nehmen damit den Maßstab der angrenzenden Bebauung auf. Die Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage (mit Einfahrt von der Liebigstraße und Ausfahrt auf die Römerstraße) nachgewiesen. Etwa 20 Stellplätze werden oberirdisch angeordnet.

Auf dem Grundstück wird ein Kleinkinderspielplatz für die Bewohner der Wohnanlage angelegt.



Visualisierung aus Projektvorstellung Aurelion&Company GmbH im Gemeinderat 2020



Planung  
Hans Joachim Gast  
Herzbachweg 75,  
63571 Gelnhäusen

## 2. Übergeordnete und sonstige Planungen

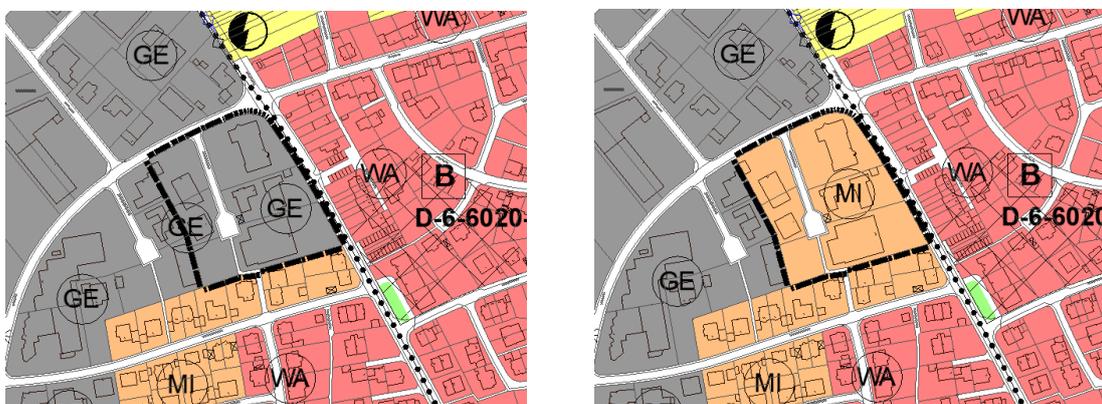
### 2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet dar. Im Süden schließt ein Mischgebiet an, östlich der Römerstraße befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet.

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf den Grundstücken Fl. Nr. 3211/90 und 3211/14 sollen dort zwei Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. Die überwiegend gewerbliche Nutzung auf den Nachbargrundstücken bleibt erhalten. Daher wird die gesamte Fläche im Geltungsbereich als Mischgebiet festgesetzt.

Das überplante Gebiet widerspricht damit der Darstellung „Gewerbegebiet“ im Flächennutzungsplan.

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



Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan vorher/ nachher, Pläne unmaßstäblich

### 2.2 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe“ Nr. 8.11.



Auszug aus dem Bebauungsplan, Plan unmaßstäblich

In diesem Bebauungsplan wurden folgende Vorgaben getroffen:

- abgestuftes Gewerbegebiet,  
Im GE II werden zum Schutz der Wohnbebauung nur immissionsarme Betriebe oder Betriebsteile wie z.B. Büroräume, Lagerräume, Sozialräume, Ausstellungsräume, Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gestattet, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(Äquivalenter Dauerschallpegel 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts),
- offene Bauweise,
- Mindestgröße der Baugrundstücke: 1.000 m<sup>2</sup>,
- max. 2 Vollgeschosse für Hauptgebäude,
- Grundflächenzahl 0,8,
- Geschossflächenzahl 1,6

### 2.3 Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet, für welches die Änderung des Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe Nr. 8.11 – Bereich Liebigstraße“ geplant ist, liegt vollständig in der Zone III B des mit Verordnung des Landkreises Aschaffenburg vom 25. Juni 1997 i. d. F. der Änderungsverordnung vom 28. Juli 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Brunnen der Aschaffener Versorgungs-GmbH.

Nach Stellungnahme des LRA Miltenberg – Wasserschutz werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das festgesetzte Wasserschutzgebiet bzw. den Grundwasserschutz erwartet. Bezüglich der Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser im MI 3 wird auf § 3 Abs. 1 Ziffer 6.1 der o.g. Wasserschutzgebietsverordnung (VO) hingewiesen. Danach ist eine Bebauung der Grundstücke nur verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.

In den textlichen Festsetzungen wird auf die Einhaltung und Beachtung der Bestimmungen der jeweils aktuell gültigen Wasserschutzgebietsverordnung, insbesondere auf den Katalog über die verbotenen oder nur beschränkt zulässigen Handlungen (§ 3 der Verordnung) hingewiesen.

## 3. **Verfahren**

### Bestandssituation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortsgebiet an der Grenze zwischen wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung. Auf zwei der Grundstücke im Geltungsbereich wurde die gewerbliche Nutzung aufgegeben, dort sollen zwei Mehrfamilienwohnhäuser errichtet werden. Diese Flächen grenzen direkt an bereits wohnbaulich genutzte Flächen an.

### Umweltprüfung/Umweltbericht

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

Für das geplante Änderungsverfahren trifft dies zu. Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die Änderung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die Behandlung als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 12.197m<sup>2</sup>.

Unter Zugrundelegung einer GRZ von 0,6 für die Mischgebiete 1 und 2 sowie 0,5 für das Mischgebiet 3 beträgt die überbaubare Fläche ca. 6.343,30 m<sup>2</sup>. Alle Grundstücke im

Bereich der Bebauungsplanänderung sind bereits bebaut. Auf den Grundstücken im MI 3 ist nach Abbruch der bestehenden Gewerbebauten der Bau zweier Mehrfamilienhäuser geplant.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen.

Da die geplante Baufläche mit ca. 6.343,3 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Obergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> nach Abs. 1 Nr. 1 liegt, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet.

#### Eingriffs-/Ausgleichsflächenbilanzierung

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

## **4. Gutachten**

### **4.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse**

Vom Büro Ökologie & Stadtentwicklung aus Darmstadt wurde mit Datum vom 08.03.2021 eine Artenschutzfachliche Potentialanalyse erarbeitet. Aus dem Bericht geht zusammengefasst folgendes hervor (Originaltext kursiv):

#### **4.1.1 Ergebnisse**

##### ***Datenrecherche***

*Innerhalb der Begehung vom 01.03.2021 wurde deutlich, dass innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches kein Habitatpotential für die Klassen der Fledermäuse und Reptilien besteht. Auf eine Nennung der potentiell vorkommenden Arten wird aufgrund mangelnder Betroffenheit verzichtet.*

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

*Das methodische Vorgehen samt zugehöriger Begriffsbestimmungen basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie der Abstimmung mit der Naturschutzbehörde des Landratsamtes Miltenberg.*

*So wurde das potentiell betroffene Artenspektrum im Rahmen einer Datenrecherche ermittelt.*

*Auf diesem Weg wurde eine potentielle Betroffenheit der Klassen der Vögel und Reptilien sowie der Artengruppe der Fledermäuse determiniert, die im Folgenden weiter eingegrenzt werden konnte. Eine Betroffenheit weiterer Tier- und Pflanzenarten konnte anhand der örtlichen Begebenheiten ausgeschlossen werden und stellt, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, keinen Bestandteil des vorliegenden artenschutzfachlichen Fachbeitrages dar.*

*Innerhalb der Begehung vom 01.03.2021 wurde deutlich, dass innerhalb des geplanten Eingriffsbereiches an den Gebäuden kein Habitatpotential für die Klassen der Vögel und Reptilien sowie die Artengruppe der Fledermäuse besteht.*

*Im Gegensatz zum Gebäude selbst finden sich auf den Grundstücken durchaus Bereiche, die über ein entsprechendes Habitatpotential für die Klasse der Vögel verfügen.*

## **Habitatpotential und Bewertung**

- **Vögel**  
*In den beiden Gebäudekomplexen und deren Fassaden konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch die Klasse der Vögel nachgewiesen werden. Auch innerhalb der Außenbereiche, samt den zugehörigen Heckenbereichen und Bäumen, konnten keine dauerhaften Neststandorte nachgewiesen werden oder Hinweise auf eine Brut aus einem der Vorjahre identifiziert werden.  
Auch wenn das Vorkommen von dauerhaften Neststandorten praktisch ausgeschlossen werden kann, gilt dies explizit nicht für die potentielle Betroffenheit der Boden- und Gehölzfreibrüter.  
Daher werden verbindliche Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen und umzusetzen sein, da ausschließlich auf diesem Weg ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG vermieden werden kann bzw. zu erwartende Konflikte kompensiert werden können.*
- **Reptilien**  
*Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass grabbares Sediment ebenso fehlt wie geeignete Winterquartiere. Besonnungsplätze, die im Nahbereich von Versteckmöglichkeiten lokalisiert sind (Prädatoren) sind nur eingeschränkt vorhanden. Gleichzeitig fehlen entsprechende Potentiale auch in den angrenzenden Bereichen bzw. Grundstücksflächen.  
Das äußerst geringe Habitatpotential dieser Tierklasse konnte im Rahmen der Untersuchungen bestätigt werden. Es fehlen schlichtweg die essentiellen Strukturen, die für ein Vorkommen dieser Tierklasse von Bedeutung sind. Beeinträchtigungen dieser Tierklasse, welche durch die geplante Bebauungsplan-änderung bedingt würden, sind nicht zu erwarten.*
- **Fledermäuse**  
*Innerhalb der Gebäude konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse ermittelt werden. So konnten weder die Tiere selbst, noch artspezifische Spuren wie Kot- oder Nahrungsreste nachgewiesen werden. Die Außenfassaden sind ebenfalls durchgehend geschlossen, so dass auch in diesen Bereichen explizit keine Tiere zu erwarten sind.  
Weitere Höhlenstrukturen und/oder Abspaltungen, die als potentiell Quartier fungieren könnten, bestehen innerhalb der beiden Grundstücksgrenzen nicht, so dass artenschutzrechtliche Konflikte bzw. Beeinträchtigungen dieser Artengruppe auszuschließen sind.*

### 4.1.2 Vermeidungsmaßnahmen

#### Vögel

*V-1: zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen: Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit – also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar – erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.*

### 4.1.3 Fazit

*Bei Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung der benannten Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten. Ein Konflikt mit dem § 44 Abs.1 BNatSchG ist, unter der zuvor benannten Prämisse, für keine der benannten Artengruppen zu erwarten.  
Folglich wird das geplante Vorhaben, unter Berücksichtigung des Maßnahmenpaketes, als artenschutzfachlich vertretbar bewertet.*

Empfehlungen zur zusätzlichen Anpflanzung von Gehölzen werden im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen umgesetzt.

Der vollständige Bericht liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

#### 4.2 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlicher Ortsrand I - Gewerbe“ der Gemeinde Niedernberg und war bisher als abgestuftes Gewerbegebiet festgesetzt.

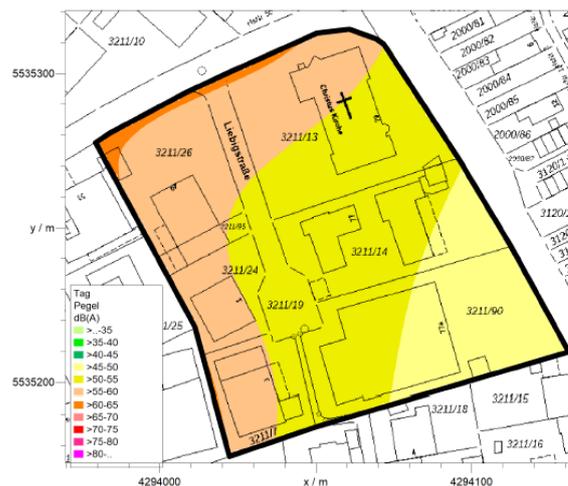
In der schalltechnischen Untersuchung des TÜV Süd vom 09.02.2021 wurde die Möglichkeit der Änderung des Gebietscharakters in MI geprüft.

Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet betragen nach Beiblatt 1 zur DIN 18005:

tagsüber 60 dB(A)  
nachts 45 dB(A).

Ergebnis der Untersuchung ist, dass bis auf einen minimalen Streifen entlang des Nordrings die für Mischgebiete zulässigen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60dB(A) tags sowie 45 dB(A) nachts eingehalten bzw. unterschritten wurden.

Anlage 3.1: Immissionspegelraster mit Beurteilungspegel Tagzeitraum



Anlage 3.2: Immissionspegelraster mit Beurteilungspegel Nachtzeitraum



Auch negative Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden außerhalb des Geltungsbereiches werden durch die Abstufung nicht ausgelöst, da diese Gebiete im bestehenden Bebauungsplan mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 60dB(A) tags und 45dB(A) nachts) eingeschränkt sind. Die festgelegten Werte entsprechen denen eines Mischgebietes.

Das vollständige Gutachten liegt dem Bebauungsplan in der Anlage bei.

## 5. Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Mischgebiete

Im Plangebiet wurden im Bestand neben einem Wohnhaus und dem Kirchengebäude drei Gewerbebetriebe vorgefunden. Die gewerbliche Nutzung auf den Anwesen Fl. Nrn. 3211/90 und 3211/14 Ost wird seit mehreren Jahren nicht mehr betrieben. Die Gebäude stehen leer. Danach überwiegt aktuell die gewerbliche Nutzung deutlich.

Durch die Entwicklung des südöstlichen Teilabschnittes zu einer Wohnnutzung wird sich zukünftig eine Nutzungsmischung mit Gewerbe und Wohnen jeweils zur Hälfte einstellen. Diese Nutzungsverteilung entspricht der eines Mischgebiets und begründet die Abstufung eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen im MI 1 und 2 waren im rechtskräftigen Bebauungsplan mit II Vollgeschossen festgesetzt. Aus den vorliegenden Baugenehmigungen wurden die Wandhöhen der bestehenden Gebäude erfasst und dem MI 1 und 2 zugrunde gelegt. Dabei wird wie folgt differenziert:

Im MI 1 ist eine Wandhöhe von 8,50 m zulässig sowie die Dachausbildung als Sattel- oder Walmdach bis zu einer Dachneigung von 45°.

Im MI 2 wird eine Gebäudehöhe von 10,00 m festgesetzt. Damit wird die Höhe des bestehenden Gebäudes übernommen. Auch bei der Ausbildung von geneigten Dächern wird die Gebäudehöhe (hier dann Firsthöhe) auf 10,00m begrenzt.

Im MI 3 ermöglicht die Gebäudehöhe von 7,20 m die Ausbildung von zwei Vollgeschossen incl. Balkonbrüstung. Das Maß von 9,60 m begrenzt die Gesamthöhe des Gebäudes mit dem Staffelgeschoss einschließlich der Dachbegrünung.

Zum Süden bzw. Westen ist den Wohngebäuden eine 3 m breite Zone vorgelagert, in der Terrassen, Terrassenüberdachungen und die Errichtung von Wintergärten bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig ist.

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

Mit den differenzierten Höhenfestsetzungen soll die Verträglichkeit zu den angrenzenden Grundstücken hergestellt werden.

### 5.2.2 Grundflächenzahl

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Flächen als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Dieses Maß wird abgesenkt.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 für das MI 1 und 2 entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO. Im MI 3 wird eine wohnbauliche Nutzung geplant, mit Festsetzung der GRZ von 0,5 soll sichergestellt werden, dass ausreichend Flächen zur Eingrünung erhalten bleiben.

Alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile sind der Hauptanlage zuzuordnen. Insofern sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl alle mit dem Hauptgebäude verbundenen Bauteile wie Terrassen, Balkon und Loggien zu berücksichtigen.

## 5.3 Bauweise, Baugrenze

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise für das MI 1 und 2 sowie die abweichende Bauweise für das MI 3 festgesetzt.

Bei der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 50m zulässig, die Grenzabstände zu den Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Die abweichende Bauweise ermöglicht im MI 3 die Errichtung von Gebäuden mit einer Länge von über 50m. Hier ist ein Wohnhaus mit einer Gesamtlänge von ca. 61m geplant. Durch Gliederung des Baukörpers ist eine Einfügung in die Umgebung gewährleistet. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind, wie bei der offenen Bauweise, einzuhalten.

Um eine größtmögliche freiräumliche Qualität entwickeln zu können, werden außerhalb der Baugrenzen nur Zufahrten und Wege sowie Einhausungen für das Abstellen von Mülltonnen, Fahrradabstellplätze und die Anordnung des Kleinkinderspielplatzes zugelassen. Weitere bauliche Anlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Zufahrten für die Tiefgarage sind im MI 3 nur in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen zulässig.

#### 5.4 Zahl der Wohnungen

Die Anzahl der Wohnungen wird im MI3 auf 40 Wohnungen begrenzt. Damit wird eine Obergrenze für die Anzahl der Wohneinheiten sichergestellt.

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

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Um ein Mindestmaß an Begrünung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass je 300m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücksfläche ein einheimischer hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten ist. Entlang der Römerstraße wird die Anpflanzung von 6 Bäumen zur Gliederung der geplanten Stellplätze und Eingrünung der Grundstücke festgesetzt.

Zur Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung der anfallenden Regenwassermenge wird gefordert, dass 70% der Dachfläche oberhalb des Staffelgeschosses extensiv zu begrünen sind.

Erschließungsflächen und Stellplätze sind versickerungsfähig auszubauen. Auch dies trägt zur Entlastung des Kanals, des Grundwassers und der Verbesserung des Kleinklimas bei.

### 6. **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich über die Römerstraße, den Nordring sowie die Liebigstraße erschlossen.

### 7. **Ver- und Entsorgung**

#### 7.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert.

##### Schmutzwasser

Statt einer gewerblichen Nutzung entstehen 2 Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohneinheiten. Im rechtskräftigen Bebauungsplan war hier eine gewerblicher Nutzung mit II Vollgeschossen vorgesehen.

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergibt sich gegenüber der Ist-Situation keine wesentliche Erhöhung der Menge des anfallenden Schmutzwassers.

##### Niederschlagswasser

Durch Reduzierung des Versiegelungsgrads im MI 3 von derzeit ca. 75-85% der Grundstücksfläche sowie die Dachbegrünung wird sich die Menge des eingeleiteten Regenwassers verringern. Daher kann davon ausgegangen werden, dass eine Einleitung in den Mischwassersammler gewährleistet werden kann.

Da zudem gefordert wird, dass Stellplätze und Erschließungsflächen versickerungsfähig auszubauen und 70% der Dachfläche extensiv zu begrünen sind, kann darüber hinaus anfallendes Regenwasser dem Grundwasser wieder direkt zugeführt werden.

Alle weiteren Grundstücke (MI 1 und 2) sind bereits überbaut und zu einem hohen Anteil versiegelt.

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

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers kann sichergestellt werden.

#### 7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

In der Liebigstraße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100. Am Wendeplatz in der Liebigstraße befindet sich ein Hydrant. Im Nordring verläuft eine Trinkwasserleitung mit DN 150, in der Römerstraße mit DN 200. Zwei weitere Hydranten befinden sich direkt an das Plangebiet angrenzend in der Römerstraße.

Statt der bisher zulässigen gewerblichen Nutzung entstehen 2 Mehrfamilienhäuser. Die bisher für die gewerbliche Nutzung erforderliche Löschwassermenge liegt über der für die vorgesehene Nutzung durch Mehrfamilienhäuser. Hier wird eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass die erforderliche Löschwassermenge sichergestellt werden kann.

Verwendet werden können hierfür die öffentlichen Hydranten in einem Abstand von unter 100 Metern.

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

### 8. Anlagen

#### 8.1 Artenschutzfachliche Potentialanalyse

Ökologie & Stadtentwicklung, Hoffmannstraße 59, 64285 Darmstadt mit Datum vom 08.03.2021

#### 8.2 Schalltechnische Untersuchung zur Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand“ der Gemeinde Niedernberg

TÜV Süd, Bericht Nr. F19/370-LG vom 09.02.2021

Aschaffenburg, den 22.07.2021

Entwurfsverfasser

**Planer FM  
Fache Matthiesen GbR**

Niedernberg, den \_\_.\_\_.2021

Auftraggeber

**Der 1. Bürgermeister der  
Gemeinde Niedernberg**