



STADT GROSS-UMSTADT

Bebauungsplan
„Geiersberg, Plan 4“

Begründung
Entwurf
Mai 2023

IP-KONZEPT

Stadtplaner _____

_____ Ingenieure

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0

www.ip-konzept.de



Entwurfsverfasser: **IP-Konzept**

Inh. Mario Helbing, Melanchthonstraße 8, 68753 Waghäusel

Büroanschrift: Nibelungenstraße 351
64686 Lautertal

Tel: 06254 – 542 989 0
mail@ip-konzept.de

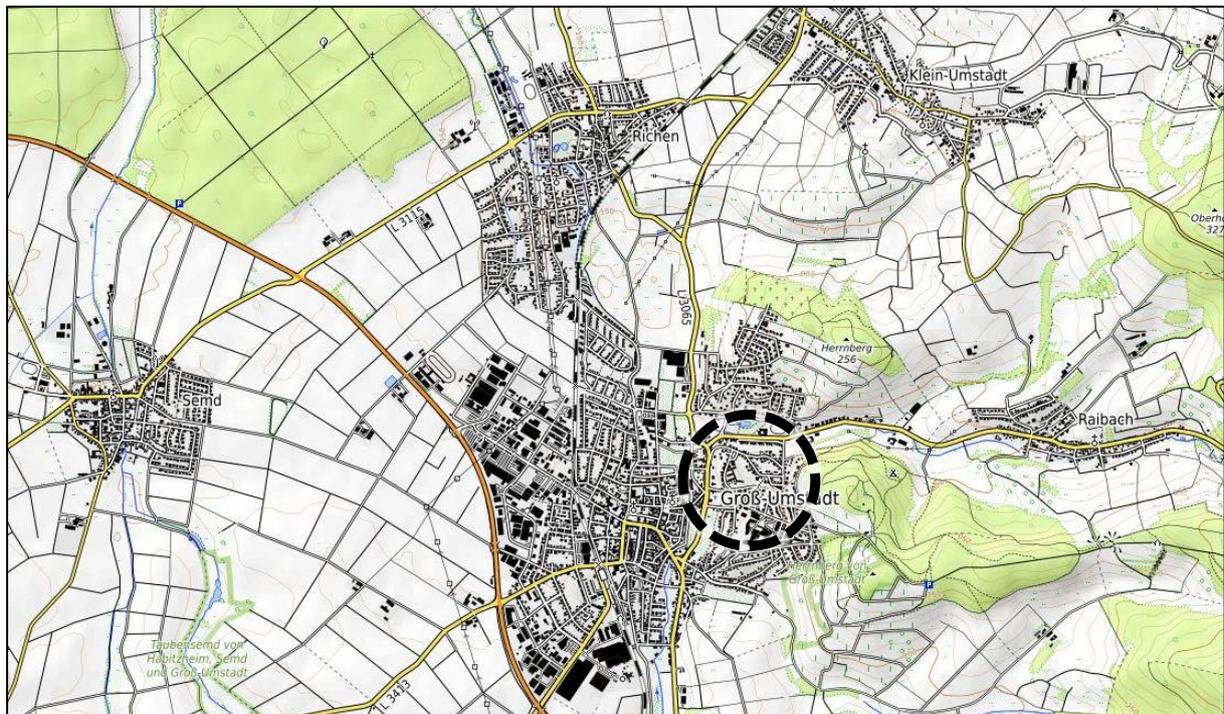
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	7
1.3.1	Bestandsanalyse	8
1.3.2	Schlussfolgerung aus der Bestandsanalyse und Rahmenplanung	18
2.	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	19
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	19
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan	22
2.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan	23
2.4	Aufstellungsverfahren	25
2.4.1	Verfahrenswahl	25
2.4.2	Bestandsschutz	27
2.4.3	Verfahrensdurchführung	28
2.4.4	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	29
3.	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	29
3.1	Erschließungsanlagen	29
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	29
3.1.2	Verkehrsanlagen	31
3.2	Umweltschützende Belange	33
3.3	Artenschutz	35
3.4	Bodenschutz	36
3.5	Altlasten	37
3.6	Denkmalschutz	37
3.7	Immissionsschutz	39
3.8	Wasserwirtschaftliche Belange	40
4.	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	40
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	41
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	41
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	42
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	46
4.1.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	48
4.1.5	Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	48
4.1.6	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Parkplatz	49
4.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen	49
4.1.8	Öffentliche Grünflächen	49

4.1.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	50
4.1.10	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	50
4.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	51
4.3	Hinweise	54
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	54
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	54
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	54
5.3	Flächenbilanz	54
6.	Anlagen	55

Übersichtsplan



Quellen: © OpenStreetMap contributors, Daten sind unter der Open-Database-Lizenz verfügbar
Kartendaten: OpenStreetMap® sind „Open Data“, die gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) durch die OpenStreetMap Foundation (OSMF) verfügbar sind
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)
Link zur Urheberschaft: <https://www.openstreetmap.org/copyright>

Hinweis:

Im nachfolgenden Begründungstext wird, unbeschadet des Geschlechts, aus Gründen der besseren Lesbarkeit, bei personenbezogenen Begriffen bzw. Bezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich gleichermaßen für alle Geschlechter.

1. Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Die Stadt Groß-Umstadt beabsichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ vordergründig die Sicherung des bestehenden Gebietscharakters ohne jedoch den planerischen „Raum“ zu verschließen für eine dem Gebiet angemessene und verträgliche städtebauliche Entwicklung. Auf dem Wege der verbindlichen Bauleitplanung sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Steuerung geschaffen werden, um im Sinne der Nachverdichtung Potentiale zu schaffen und gleichzeitig möglichen Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können.

Nachverdichtung und Klimawandel werden in den kommenden Jahren an Aufmerksamkeit gewinnen. Städtebauliche Nachverdichtung birgt beträchtliches Potenzial für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung, indem sie zur Schonung des Freiraums außerhalb der Siedlungslagen (der so genannte Außenbereich), zum Schutz des Klimas und zum Erhalt urbaner Lebensräume beiträgt. Gleichwohl kann das Thema Nachverdichtung nicht sofort systematisch und über das gesamte Gemeindegebiet gehend in die gesamtstädtebauliche Entwicklung Groß-Umstadts einbezogen werden. Mit der hier vorliegenden Bauleitplanung soll jedoch in einem Teilbereich ein Beitrag in einem Mosaik hinzugefügt werden, denn nicht nur in einer integrierten Stadtentwicklungsplanung, sondern auch sektoral hat die systematische Steuerung der Nachverdichtung sowohl auf der gesamtstädtischen als auch auf Quartiersebene einen berechtigten Stellenwert.

In den Städten und Gemeinden innerhalb und am Rande der Metropolregionen FrankfurtRhein-Main und Rhein-Neckar haben Nachverdichtungsprojekte eine hohe Relevanz, da dort in der Regel ein großer Druck auf dem Grundstücks- und Wohnungsmarkt herrscht. Dem Nachfragedruck gilt es für die städtebauliche Nachverdichtung einerseits Stand zu halten, andererseits ihn zu nutzen. Relevante Akteure bei der Nachverdichtung sind neben den Bauträgern (Wohnungsbau-gesellschaften, Privatinvestoren, etc.) und den Grundstückseigentümern auch die Gemeinde selbst, die in erster Linie die Planungshoheit innehat und überdies Verantwortung für die städtebauliche Entwicklung aufzeigen muss. Hierbei kann es zwischen den verschiedenen Akteuren zu Konflikten kommen und in diesem Sinne muss - wie zuvor angedeutet - die Nachverdichtung dem Nachfragedruck dann standhalten können, wenn Privatinteressen nicht mehr mit den öffentlichen Belangen, die es von der Gemeinde zu wahren gilt, in Einklang zu bringen sind. Gleichzeitig gilt es, die Nachverdichtung dort zu nutzen, wo sie städtebaulich verträglich ist, auch wenn partiell private Interessen – mitunter subjektiv – berührt werden, wenn es z. B. um die Bewertung der Beeinträchtigungen durch zusätzliche Verkehrs- und Lärmbelastung oder (vermeintliche) persönliche Beeinträchtigungen des Nachbarn durch Nachverdichtungsmaßnahmen geht.

Im bebauten Siedlungsgefüge befindet sich die Nachverdichtung daher zumeist im Spannungsfeld zwischen privaten und öffentlichen Belangen; Aufgabe der Stadt ist es, diese unterschiedlichen, mitunter gegenläufigen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Hierbei ist es von Bedeutung, was nach Lage der Dinge in die Abwägung einzustellen ist, um

der Bedeutung der betroffenen Belange gerecht zu werden und erforderlichenfalls einen Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorzunehmen, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange im Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis jedoch genügt, wenn sich die zur Planung berufene Gemeinde im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. Diese städtebauliche Abwägung soll im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens vollzogen und das Gebiet dem so geschaffenen städtebaulichen Entwicklungsrahmen zugeführt werden.

Derzeit wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ bestimmt, welcher seit dem Jahr 1967 rechtswirksam ist. Das Baugebiet wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens in vier Gebiete aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen wurden. Neben einer großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ inmitten des Plangebietes, wurde im südöstlichen Bereich ein kleinteiliges „Mischgebiet“ festgesetzt. Hier dürfen Gebäude mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ), welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf, wurde mit 0,4 festgesetzt. Dies entsprach zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig dem zulässigen Höchstmaß nach der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Unmittelbar westlich an den Bereich der heutigen Geiersberg-Grundschule grenzt ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Gebietsbezeichnung „1“ an. Gebäude sind hier zwingend mit einem Vollgeschoss zu errichten und die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke befindet sich in einem mit der Ziffer „2“ gekennzeichneten Bereich. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan von 1967 für diese Grundstücke ebenfalls ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Innerhalb dieses Wohngebietsbereiches darf die Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden höchstens zwei betragen. Die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt. Für alle vier Teilbereiche des Bebauungsplangebietes gilt, dass Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten sind. Somit müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und in der Hausform Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe errichtet werden. Die Länge der Gebäude darf 50 Meter nicht überschreiten. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ist sehr schlank gehalten. Neben den bereits zuvor genannten textlichen Festsetzungen regelt der Bebauungsplan über zeichnerische Festsetzungen, in welchem Bereich Gebäude errichtet werden dürfen (Festsetzung von Baugrenzen), welche Flächen nicht überbaubar sind, welche Flächen als Verkehrsflächen bestimmt wurden und dass Flächen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Straßengrenze als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten sind.

In Folge der Gebietserschließung – sowohl vor wie auch nach der Aufstellung des Bebauungsplanes – entwickelte sich ein harmonisches und homogenes Baugebiet, welches durch freistehende Einfamilienhäuser mit großzügigen Gärten geprägt war. U.a. befanden sich auch Stallungen auf den privaten Baugrundstücken. Der südliche Bereich des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ wurde zur Sicherung des Naturdenkmals „Steinbornshohl“ geändert. Er trägt die Bezeichnung „Geiersberg, Plan 3“.

In der jüngeren Vergangenheit war alsdann eine sich anbahnende Veränderung des Gebietscharakters zu beobachten. Neben dem klassischen „Abriss und Neubau“ auf dem Grundstück wurden, unter Berücksichtigung aktueller Baustandards und architektonischer Vorstellungen, zunehmend auch Grundstücksteile im straßenseitig abgewandten, rückwertigen Bereich (als so genannte „Hinterliegerbebauung“) mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut und nachverdichtet. Durch die Kombination der für heutige Verhältnisse „zu großen“ Baugrundstücke mit den im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ festgesetzten, sehr großzügig überbaubaren Grundstücksflächen haben sich Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, die nicht immer mit den gesamtstädttebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und den zu wahren öffentlichen Belangen in Übereinstimmung zu bringen waren oder künftig zu bringen wären.

Ursprünglich waren diese großzügigen Grundstücke mit kleineren Wohngebäuden, jedoch mit vielen Nebenanlagen, die als Stallung dienten, bebaut. Nach einer möglichen Nutzungsaufgabe oder im Erbfall ist die (landwirtschaftlich geprägte) Nutzung der Nebenanlagen oftmals entfallen und größere Grundstücksteile sind der Unternutzung oder Verbrachung anheimgefallen. Auch durch die stetig steigenden Wohnraumanforderungen hat sich ein latenter Veränderungsdruck innerhalb des Gebäudebestandes ergeben, so dass einige kleinere Gebäude abgebrochen und durch Neubauten ersetzt wurden. Diese Entwicklung ist innerhalb des Plangebietes kann auch in der Zukunft angenommen werden.

Um aus städtischer Sicht nicht einer „unkontrollierten Nachverdichtung“ zu unterliegen, sollen städtebaulicher Regularien bestimmt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen, zu Dachformen und Dachneigungen, so dass in den letzten Jahren im städtebaulichen Gesamtkontext bereits unverhältnismäßig große und hohe Gebäude mit teilweise vielen Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) entstanden sind. Insbesondere die fehlende Festsetzung über die zulässige Gebäudehöhe stellt sich in dem topografisch bewegten Baugebiet als problematisch heraus. Der Bebauungsplan setzt zwar die maximale Anzahl an Vollgeschossen fest, nicht festsetzen kann ein Bebauungsplan jedoch die zulässige Anzahl der „Nicht-Vollgeschosse“, die entweder als Unter- oder Dachgeschosse ausgebildet werden können. Daher kann die äußere Kubatur der Gebäude bestmöglich über die Festsetzung der Gebäudehöhe bestimmt werden, die im rechtskräftigen Bebauungsplan bisher fehlt. Daher kann eine Baugenehmigung, die auf der Genehmigungsgrundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes eingereicht wurde, auch nicht negativ beschieden werden, selbst wenn nach allgemeinen städtebaulichen Vorstellungen ein Bauvorhaben als wenig integriert in das städtebauliche Gefüge bewertet werden würde.

Festzustellen ist daher, dass alle „neuen“ Bauvorhaben nach dem geltenden Planungsrecht und dem Bauordnungsrecht zu genehmigen waren, da der Ursprungs-Bebauungsplan durch seine Festsetzungen bzw. seine fehlenden Festsetzungen nicht einschränkend wirken konnte. Aufgrund der im Bebauungsplan fehlenden Festsetzungen zu Flächen für Stellplätze und Garagen konnte ebenfalls nicht einschränkend bestimmt werden, dass notwendige Stellplätze durch die Errichtung von Parkgeschossen nachgewiesen wurden.

Durch die Hanglage vieler Baugrundstücke wurden einige Gebäude zulässigerweise mit Untergeschossen für den ruhenden Verkehr (Parkgeschosse) ausgestattet, welche nicht den Kriterien eines Vollgeschosses nach Hessischer Bauordnung (HBO) entsprechen. Über den Parkgeschossen schließen die zulässigen, meist zwei Vollgeschosse an, wodurch sich bereits eine von der Straßenansicht „dreigeschossige“ Gebäudefassade darstellt. Insofern diese Gebäude noch durch ein ausgebautes „Dachgeschoss“ oder ein Staffelgeschoss, welches ebenfalls nicht den Kriterien eines Vollgeschosses entspricht, errichtet werden, erhöht sich der visuelle Eindruck in der Fassadenfront um ein weiteres Geschoss.

Nach der HBO gilt folgende Begriffsbestimmung für Geschosse (aus § 2 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung)

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Vollgeschosse sind 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 Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. (...)

Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Um aus der Sicht der Stadt für die künftige städtebauliche Entwicklung im Plangebiet einen verträglichen Rahmen zu schaffen, wurde neben dem Beschluss zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durch Änderung des Ursprungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ auch eine Veränderungssperre zur Sicherung der späteren Planung erlassen. Der aufzustellende Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung i. S. d. § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglichen, indem die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes gewahrt sowie gleichzeitig eine behutsame bauliche Siedlungsentwicklung ermöglicht wird. Als Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung formulierte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt daher: „Der Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung ist zu erhalten, aber gleichzeitig soll eine weitere, aber gemäßigte Innenverdichtung ermöglicht werden. Die baulichen Grenzen für die Vorhaben sind klarer zu definieren.“

Aufgrund der Innerortslage des Plangebietes und der erfüllten Anwendungsvoraussetzung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Aufgrund der Größe des Plangebietes wird im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Umweltvorprüfung des Einzelfalls durchgeführt.

die Richer Str. / Mörsweg und die untere Marktstraße ist der zentrale Ortskern mit dem Marktplatz, dem Renaissance-Rathaus, der ev. Stadtkirche, ortskernspezifischen Einkaufsmöglichkeiten und Cafés und vielem mehr auf kurzen Wegen fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Auch Versorgungseinrichtungen sowie der Friedhof und auch das Kreiskrankenhaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Die Geiersbergschule, welche seit 2008/2009 eine Grundschule von Klasse eins bis vier ist und die von ca. 320 Schülerinnen und Schülern besucht wird, befindet sich inmitten des Plangebietes. Das sonstige Plangebiet ist durch die hier vorhandene, aufgelockerte Wohnbebauung geprägt. Um diesen Gebietscharakter zu sichern und eine verträgliche Nachverdichtung zu gestatten, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

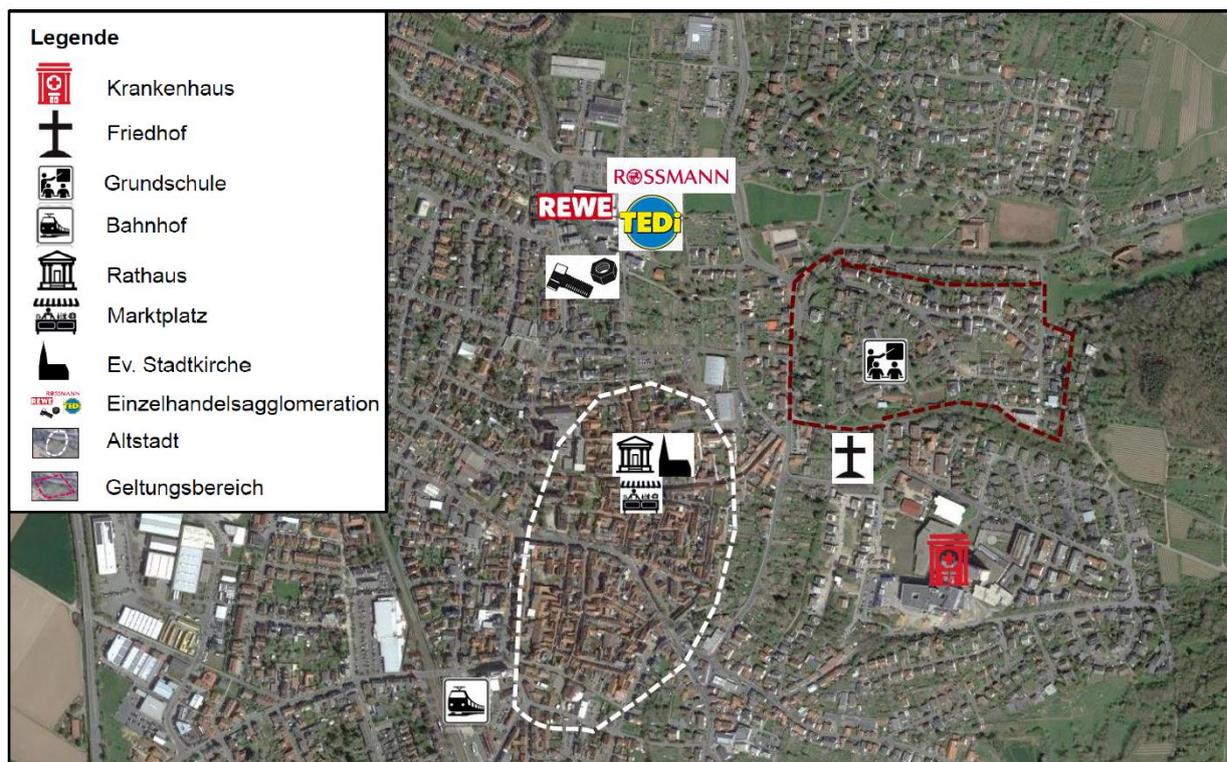


Abbildung 2 Städtebauliche Umgebung des Plangebietes

Quelle der Kartengrundlage: Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG,GeoContent,Maxar Technologies,Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

1.3.1 Bestandsanalyse

Hinweis:

Alle Pläne zur Bestandsanalyse werden im Format DIN A3 als Anlage zur Begründung geführt.

Als planerische Grundlage für die weitergehende städtebauliche Planung wurde im Gebiet zunächst eine Bestandserhebung durchgeführt hinsichtlich der wesentlich planbestimmenden Festsetzungsparameter.

Nutzungsstrukturen sowie bauliche Strukturen (Bauweise)

Abgesehen vom Gelände und den Gebäuden der Geiersberg-Grundschule ist die dominierende Nutzung im Siedlungsgebiet eindeutig die Wohnnutzung. Gewerbliche oder sonstige Nutzungen finden sich im Plangebiet nur vereinzelt wieder. Im östlichen Bereich der Straße „Pilgerpfad“ befindet sich ein Wohnhaus, welches zugleich als Immobilienbüro genutzt wird. Noch wenige Meter weiter östlich des Pilgerpfads ist die Firma „Sound and Light Technics“ (Dienstleistung) ansässig. An der Ecke Freiherr-vom-Stein-Straße / Am Geiersberg ist eine Thai-Massage (Dienstleistung) untergebracht. Auf dem gleichem Grundstück befindet sich ein weiteres Gebäude, welches augenscheinlich dem Wohnen dient – die Postanschrift lautet „Am Knoß 8“. Diese Postanschrift ist zugleich die Anschrift des Umstädter Weinbauverein e.V.. Da hier jedoch von keiner Vereinsnutzung im eigentlichen Sinne gesprochen werden kann, wird das Gebäude ausschließlich der Wohnnutzung zugeordnet.

Des Weiteren wurden bei der Bestandsaufnahme nur zwei gewerbliche Nutzungen festgestellt, welche beide im Westen des Plangebietes, an der Richer Straße, liegen. Hierbei handelt es sich um das Grundstück / Gebäude der historischen Stadtvilla (Baudenkmal) mit der Bezeichnung „Richer Straße 1“, in dem eine Privatarztpraxis und mehrere Apartments untergebracht sind, die gemäß den Angaben des Vermieters dem „individuellen Wohnen auf Zeit“ vorbehalten sind. Da diese Apartments nicht dem „regulären Wohnen“ dienen, ist die Nutzungsart mehr dem „Beherbergungsgewerbe“ zuzuordnen. Nur wenige Meter weiter nördlich entlang der Richer Straße befindet sich in der Hausnummer 5 der „Odenwälder Käsekeller“, dessen Kellergewölbe noch heute als Reiferaum und zudem dem Lagerverkauf genutzt wird. Als Nutzungszweck trifft hier am ehesten „Handwerk“ (Herstellung) und „Dienstleistung“ (Verkauf) zu.

Alle im Gebiet vorhandenen und zuvor benannten Nutzungsarten können als das Wohnen nicht wesentlich störend angesehen werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal. Im vorderen Bereich des Grundstückes (Richer Straße 15) ist Wohnnutzung vorhanden, im rückwärtigen Gebäudeabschnitt (Richer Straße 15A) war früher eine landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Diese Nutzung wurde jedoch seit längerem aufgegeben. Aktuell wird eine Umnutzung zu Wohnzwecken anvisiert.

Innerhalb des im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“, festgesetzten kleinteiligen Mischgebiets konnten keine gewerblichen Nutzungen festgestellt werden. Somit entspricht dieses Mischgebiet faktisch einem (allgemeinen) Wohngebiet, da die für ein Mischgebiet zugrunde zu legende Durchmischung von Gewerbe einerseits und Wohnnutzung andererseits fehlt.

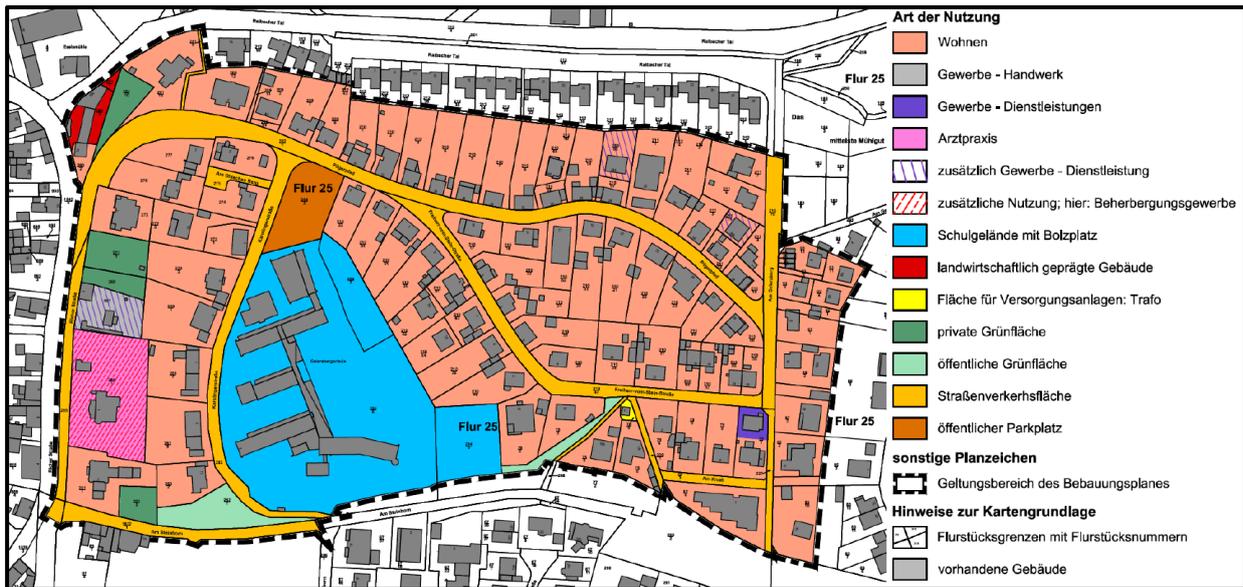


Abbildung 3 Bestandserhebung zur Nutzungsart

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Als wesentliche Charakteristik des Planungsgebietes lassen sich die überwiegend großzügig zugeschnittenen Grundstücke beschreiben. Den Bewohnern wurde hierdurch ermöglicht, großzügige und freistehende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen mit weitläufigen Gärten zu errichten, was auch umgesetzt wurde. Das Gebiet ist noch immer überwiegend durch Einzelhäuser bebaut. Lediglich im Osten der Freiherr-vom-Stein-Straße befinden sich zwei Doppelhäuser.

Einzelhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass sie auf einem katastermäßig eigenständigen Grundstück stehen. Die Bezeichnung „Einzelhaus“ sagt allerdings noch nichts über die Zahl der Wohneinheiten aus und ist somit nicht mit dem sogenannten „Einfamilienhaus“ zu verwechseln. Ein Doppelhaus wird durch eine Grundstücksgrenze durchschnitten, so dass zwei Doppelhäufte auf je einem realen Grundstück entstehen, die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze grenzständig aneinandergelagert sind. Beide Gebäudetypen (Einzel- und Doppelhaus) entsprechen der sogenannten offenen Bauweise, da die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet wurden und die Gebäudelängen jeweils unter 50 Meter betragen. Gebäude mit Längen über 20 Meter sind im Plangebiet die Seltenheit, sie kommen jedoch vor, wie dies aus Abbildung 4 ersichtlich wird. Die Länge eines Gebäudes bezieht sich immer auf die zur Erschließungsstraße bezogene Gebäudefassade.

Die Bauweise ist zum Erhalt des Ortsbildes von Relevanz. Die offene Bauweise ist zugleich die Bauweise, die der Ursprungsbebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ zulässt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Bauweise wurden somit augenscheinlich auf allen Grundstücken eingehalten.

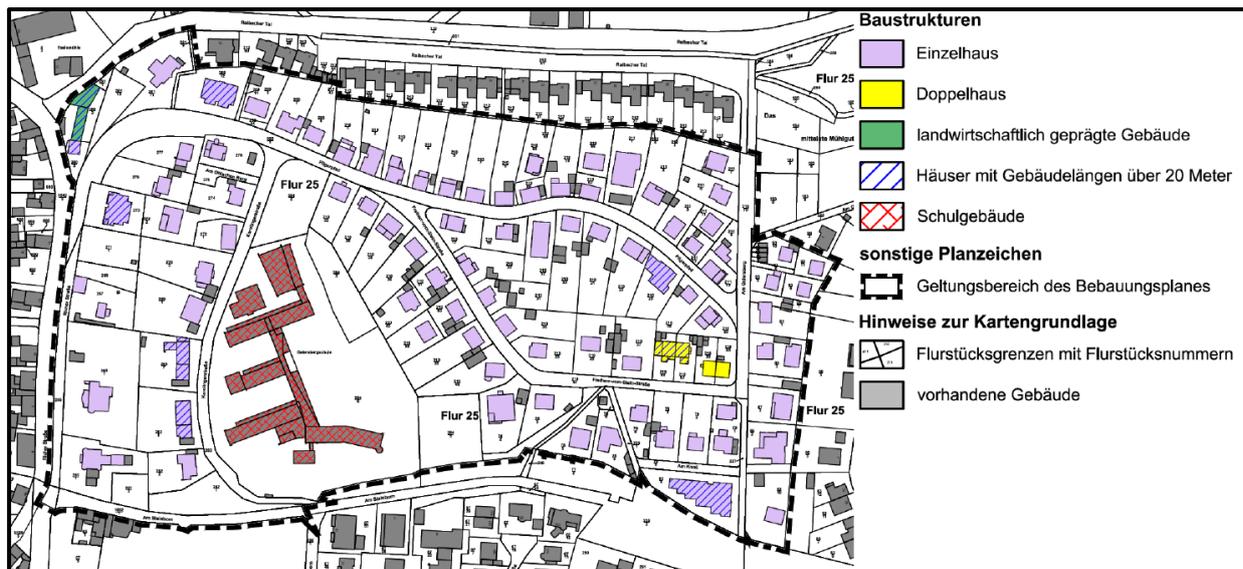


Abbildung 4 Baustrukturen / Bauweise

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

In den letzten Jahren wurden innerhalb des Plangebietes zunehmend Gebäude mit großen Gebäudelängen und einer hohen Baumasse (Gebäudevolumen) errichtet, in denen mehr als die für das Siedlungsgebiet typischen eins bis zwei Wohneinheiten errichtet wurden. Diese „Geschosswohnungsbauten“ stellen allerdings noch immer einen untergeordneten Anteil dar, wie die kartierten Wohneinheiten verdeutlichen (vgl. Abb. 5). Die höchste Anzahl an Wohneinheiten wurde in einem Wohnhaus innerhalb der Straße „Am Knoß“ kartiert. In diesem Gebäude wurden 12 Wohneinheiten realisiert, was zugleich als Auslöser für die vorliegende Bauleitplanung dargestellt werden kann (vgl. Foto in Abb. 6). Im Straßenzug „Pilgerpfad“ befinden sich insgesamt sechs Gebäude mit zwischen 4 und 7 Wohneinheiten.

Am häufigsten befinden sich jedoch eins bis zwei Wohneinheiten in den Gebäuden (vgl. Foto in Abb. 6). Vereinzelt wurden im Zuge der Bestandsaufnahme auch drei Wohneinheiten dokumentiert. An dieser Stelle soll erwähnt werden, dass für die (subjektive) Erfassung der Zahl der Wohneinheiten die „Anzahl der Klingelknöpfe“ ausschlaggebend war. Somit ist es möglich, dass ein Gebäude mit zwei Wohneinheiten erfasst wurde, hier jedoch faktisch nur eine Wohneinheit vorhanden ist. Einsicht in die Bauakten zur Ermittlung der Zahl der Wohneinheiten wurde zur Vereinfachung der Erhebung nicht genommen.

Eine starke Zunahme der Wohneinheiten würde meist einen gegenüber dem Bestand erhöhten Stellplatzbedarf bedeuten. Zu beobachten ist bei den bereits mit Geschosswohnungsbauten bebauten Grundstücken, dass der Grundstücksfreiraum durch Stellplätze geprägt ist und der Anteil an privaten Grünflächen entsprechend deutlich abnimmt. Zudem wurden in einigen Gebäuden die auf Straßenhöhenniveau liegenden Geschosse als sogenannte Parkgeschosse errichtet, um den Nachweis der notwendigen Stellplätze erbringen zu können.



Abbildung 5 Bestandserhebung zu Wohneinheiten pro Wohngebäude

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK



Abbildung 6 kürzlich entstandener Geschosswohnungsbau mit Parkgeschoss, zwei Vollgeschossen und zus. Staffelgeschoss (links); gebietstypische Bebauung (rechts)

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Freiräume - Bebauungsdichte

Bedingt durch die überwiegend großzügig geschnittenen Grundstücke mit kleineren Einzelhäusern ist die Bebauungsdichte innerhalb des Geltungsbereiches als gering zu bezeichnen. Der absolute Großteil der bebauten Grundstücke ist mindestens 600 m² groß, was aus Abbildung 7 zu entnehmen ist. Rund 37 % der bebauten Grundstücke weisen noch Grundstücksgrößen mit mehr als 800 m² und davon etwa 21 % mit mehr als 1.000 m² auf, was den Standards von heutigen Baugrundstücken in Neubaugebieten deutlich übersteigt.

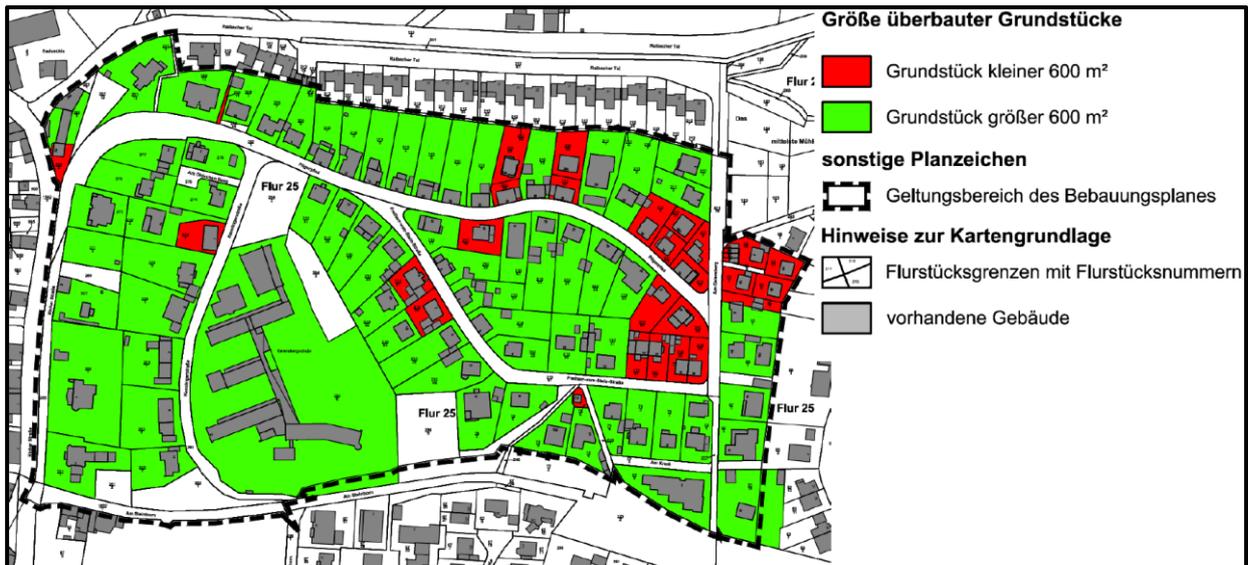


Abbildung 7 Bestandserhebung zur Grundstücksgröße

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Vergleicht man die Abbildungen 7 und 8 miteinander, wird deutlich, dass ursprünglich noch deutlich mehr Grundstücke mit Flächen über 600 m² vorhanden waren. Der überwiegende Anteil an Grundstücken mit weniger als 600 m² hat sich durch Grundstücksteilung ergeben, nachdem die ursprünglich großen Grundstücke in zwei Baugrundstücke geteilt und somit eine Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht wurde (Bebauung in 2. Reihe, „Hinterliegerbebauung“). Bebauungen in zweiter Reihe entsprechen der Grundstücksnachverdichtung. Diese Maßnahme der Innenentwicklung kommt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach, sie muss jedoch auch städtebaulich verträglich bleiben.



Abbildung 8 Bestandserhebung Bebauung in 2. Reihe

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Auch wenn die überwiegend großen Baugrundstücke für das Plangebiet prägend sind, ist ein städtebaulich viel wichtigerer Untersuchungspunkt die Dichte der Bebauung. Die Bebauungsdichte wird mit Hilfe der Grundflächenzahl (GRZ), welche das Verhältnis zwischen überbauter Grundfläche und der tatsächlichen Grundstücksgröße angibt, dargestellt. Diese wurde bezogen auf die bestehende Bebauungsdichte. Über 80 % der bebauten Grundstücke erreichen hiernach höchstens eine GRZ von 0,3. Etwa 47 % der bebauten Grundstücke weisen sogar eine GRZ von kleiner 0,2 auf. Selbsterklärend ist, dass die Grundstücke, die bereits für eine Nachverdichtung geteilt wurden, oder auf denen in jüngerer Vergangenheit größere Geschosswohnungsbauten errichtet wurden, in der Regel eine höhere GRZ aufweisen.

Nach der aktuell geltenden Baunutzungsverordnung¹ gelten als Orientierungswerte für das Maß der baulichen Nutzung, hier die GRZ, für die Allgemeinen Wohngebiete GRZ = 0,4 und für die Mischgebiete GRZ = 0,6. Eine Überschreitung der GRZ ist aus städtebaulichen Gründen zwar möglich, jedoch bedarf es hierzu einer städtebaulichen Begründung.

Der Ursprungsbebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967 lässt eine GRZ von 0,4 für alle Bereiche des Geltungsbereiches zu. Aus der nachfolgenden Abbildung und der zuvor beschriebenen Gebietsstruktur wird deutlich, dass diese zulässige GRZ auf den allerwenigsten Grundstücken ausgereizt wird. Einige wenige Grundstücke weisen jedoch auch eine GRZ über 0,4 auf. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ kam die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 zur Anwendung. Die BauNVO 1962, welche für das Bebauungsplangebiet weiterhin anzuwenden ist, besagt in § 19 Abs. 4: „Auf die zulässige Grundfläche werden die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 nicht angerechnet.“ [...] Somit darf die GRZ von 0,4 durch die Grundflächen untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, ohne weitere Einschränkung überschritten werden. Durch diese planungsrechtlich zulässige Überschreitung der GRZ erscheint die auf einigen Baugrundstücken ermittelte GRZ noch geringer. Gleichzeitig kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO 1962 bei der Ermittlung der GRZ nicht einberechnet wurde, da diese ggf. in der amtlichen Katastergrundlage nicht erfasst sind.

Somit lässt sich festhalten, dass eine GRZ, die üblicherweise gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem allgemeinen Wohngebiet oder in einem reinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt wird, in den meisten Fällen hier nicht erreicht wird. Demnach ist ausreichend potenzielle Fläche zum Nachverdichten vorhanden.

Aus städtebaulicher Sicht soll jedoch nicht unbeachtet bleiben, dass großzügige Grundstücke die Gebietscharakteristik des Plangebiets prägen und die Aufenthaltsqualität der Bevölkerung steigert. Aus städtebaulicher Sicht ist der Erhalt und Schutz ortsbildprägender Grundstücke und

¹ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Gebäude ein ebenso erheblicher Belang wie der der Nachverdichtung zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Ebenso tragen die beschriebenen großzügigen Gartenbereiche zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas in der Siedlung „Geiersberg“ und seiner Umgebung bei.

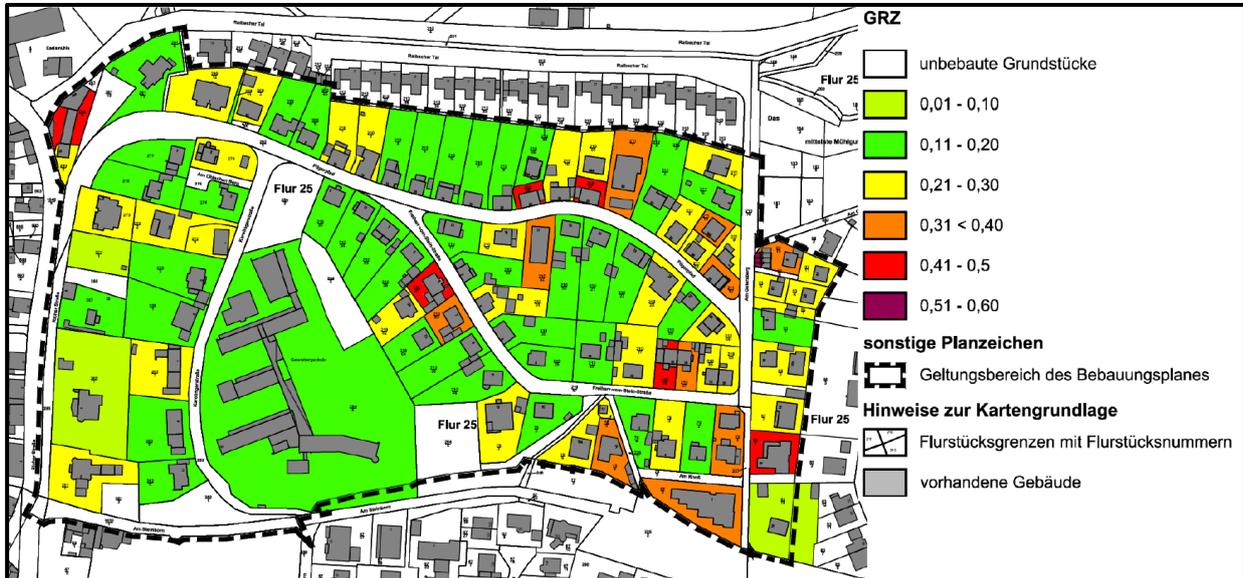


Abbildung 9 Bestandserhebung zur überbauten Grundfläche im Bestand

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Bestandsbebauung wurde für die Kartierung vor Ort im Plangebiet und ergänzend unter der Anwendung von google-earth erfasst. Die Bestandsbebauung weist entsprechend den rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ ein bis zwei Vollgeschosse auf. Nicht unüblich – so auch im Plangebiet – und planungsrechtlich zulässig ist es, dass Wohnhäuser zusätzlich zu der gemäß Bebauungsplan zulässigen Anzahl an Vollgeschossen mit ausgebauten Dachgeschossen errichtet werden, welche jedoch nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllen. Auch wurden im Plangeltungsbereich, insbesondere in den letzten Jahren, Gebäude errichtet, die zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen ein Staffelgeschoss als Wohngeschoss aufweisen, welches ebenfalls planungsrechtlich zulässig ist, wenn dieses nicht als Vollgeschoss ausgebildet ist.

In einem Bebauungsplan kann die Anzahl der Vollgeschosse vorgeschrieben bzw. begrenzt werden, nicht jedoch die Anzahl an „Nicht-Vollgeschossen“. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Städte und Gemeinden an den (abschließenden) Festsetzungskatalog der Baunutzungsverordnung gebunden, der keine Begrenzung der „Nicht-Vollgeschosse“ vorsieht, die Ermächtigungsgrundlage hierzu ist in § 9 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen. Ein „Festsetzungsfindungsrecht“ steht der Stadt / Gemeinde nicht zu.

Somit ist es planungsrechtlich möglich, Gebäude mit mehreren „Nicht-Vollgeschossen“ zu errichten oder auch nachträglich noch aufzustocken, solange die Gebäudehöhe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hier nicht begrenzend einwirkt. Unterbunden werden kann

dieser mögliche städtebauliche Missstand somit durch die begrenzende Festsetzung von Gebäudehöhen, was im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ jedoch nicht erfolgt ist.

Aufgrund der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet wurden bereits zum Zeitpunkt der Erstbebauung des Siedlungsgebietes Gebäude errichtet, welche straßenseitig die gemäß Bebauungsplan zulässigen ein bzw. zwei Vollgeschosse aufweisen. Von der Talseite betrachtet, weisen diese Gebäude jedoch optisch wirksam zwei bzw. drei Geschosse auf. Hierbei handelt es sich um ein in den Hang gebautes unterstes Geschoss, welches nicht die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt. In der jüngeren Vergangenheit wurden zudem Geschosswohnungsbauten errichtet, in denen im untersten Geschoss Garagen oder ein vollständiges Parkgeschoss integriert wurden (vgl. Foto in Abb. 6). Auch diese Geschosse stellen keine Vollgeschosse dar und sind somit planungsrechtlich als „Nicht-Vollgeschoss“ zulässig. Insbesondere wenn diese Gebäude zusätzlich mit ausgebautem Dachgeschoss oder Staffelgeschoss errichtet wurden, wirken diese Gebäude aus dem öffentlichen Straßenraum teilweise erdrückend und nicht gebietsverträglich. Dies kann jedoch nicht pauschal ausgesagt werden, sondern bedarf jeweils einer individuellen Interpretation. Um die städtebauliche Ordnung im Plangebiet künftig nicht zu verlieren, bedarf es hierzu im vorliegenden Bebauungsplan klare Festsetzungen.

Grundsätzlich lässt sich vom äußeren Erscheinungsbild eines Gebäudes nicht immer eindeutig bestimmen, ob es sich bei Geschossen um Vollgeschosse oder „Nicht-Vollgeschosse“ handelt. Hierzu bedarf es der Einsicht in Bauakten. Diese zunächst unverhältnismäßig wirkende Arbeit wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erbracht. Die Abgrenzung zwischen Vollgeschoss und „Nicht-Vollgeschoss“ erfolgte somit ausschließlich über das optische Erscheinungsbild (Sichtprüfung) aus dem öffentlichen Straßenraum. Allerdings wurden Kriterien aufgestellt. So wurde ein Dachgeschoss (hier als „Nicht-Vollgeschoss“) kartiert, wenn dieses ausgebaut ist. Ob ein Dachgeschoss ausgebaut ist, kann u.a. dadurch abgeleitet werden, ob größere Fenster, Dachgauben, Dacheinschnitte etc. vorhanden sind. Neben der Anzahl der Vollgeschosse wurde untersucht, ob ein Gebäude mit zusätzlichem ausgebautem Dachgeschoss, mit zusätzlichem Staffelgeschoss oder einem unter den Vollgeschossen liegenden „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet wurde. Bei den unterhalb den Vollgeschossen liegenden „Nicht-Vollgeschossen“ wurde unterschieden, ob es auf der der Straßenseite zugewandten oder der rückwärtigen Gebäudeseite errichtet wurde. Auch wurde aufgenommen, wenn Parkgeschosse oder Garagen in die Gebäude integriert wurden.

Auf die Erfassung der Geschossigkeit der Schulgebäude wurde verzichtet, da bei solchen Nutzungen, wie auch bei größeren Gewerbebauten weniger die Geschossigkeit als die bauliche Höhe an sich relevant ist. Zudem wurde kein Konflikt mit der städtebaulichen Integration der Schule in das Plangebiet festgestellt.



Abbildung 10 Bestandserhebung zur Geschossigkeit

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

Dachformen

Das Aussehen des Daches ist ein wichtiger Faktor für das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Formen der Gebäude im Siedlungsgebiet variieren je nach Gebäudetyp und Entstehungsjahr. Im Plangebiet sind rund 80 % der Häuser mit einem Satteldach errichtet. Diese als zeitlos empfundene Dachform findet sich sowohl bei älteren wie auch bei kürzlich errichteten Gebäuden wieder. Die Dachneigung variiert hier stark und einige Gebäude weisen sehr steile Dächer auf. Ein Dachflächentyp, der heute nur noch selten gebaut wird, ist das Walmdach. Im Gegensatz zum Satteldach hat das Walmdach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen. Gebäude mit Walmdach sind im Bestandsplan dokumentiert. Nur selten sind im Plangebiet Gebäude mit eher „modernen“ Dachformen, wie Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zu sehen. Von diesem Dachflächentyp wurden insgesamt sechs Wohngebäude (Flachdach als Hauptdachform) erfasst. Dies u.a. bei den Geschosswohnungsbauten mit Staffelgeschoss. Jeweils einmal wurde ein Gebäude mit Zeltdach sowie mit Tonnendach erfasst. Tonnendächer findet man auf Wohngebäuden in Europa nur sehr selten und sind eher im Bereich der Sakralbauten bekannt.

Die Dachfarben sind überwiegend in Naturtönen (rot, braun, grau) gehalten. Die Flachdächer sind nicht mit Ziegeln oder Schiefer gedeckt, sondern in der Regel betonierte. Das einzige Gebäude mit Tonnendach ist mit Blechdach errichtet. Teilweise weisen die bestehenden Gebäude Gauben auf, welche die Nutzfläche des Daches erweitern.

Da im Ursprungsbebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ keine bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und -einschnitten und Farbe der Dächer aufgenommen wurden, sind alle errichteten Dachformen und Dachneigungen

im Plangebiet zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan sollte die Bestandssituation berücksichtigt werden und gleichzeitig eine gestalterische Festsetzung aufgenommen werden.



Abbildung 11 Bestandserhebung zur Dachgestaltung

Quelle: Eigene Darstellung auf der Grundlage der ALK

1.3.2 Schlussfolgerung aus der Bestandsanalyse und Rahmenplanung

Als Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung formulierte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt im Herbst 2020, dass der Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung zu erhalten sei, aber gleichzeitig solle eine weitere, gemäßigte Innenverdichtung ermöglicht werden. Die baulichen Grenzen für die Vorhaben seien klarer zu definieren. Die im Frühjahr 2022 durchgeführte Bestandserfassung bestätigte diese Zielvorgabe noch einmal.

Die Bestandsanalyse zeigt deutlich auf, dass die städtebauliche Dichte im Plangebiet als sehr gering bezeichnet werden kann, diese im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Knappheit an Wohnbauplätzen – neues Bauland ist rar und somit sehr teuer – nicht zeitgemäß ist. Zugleich wurden insbesondere in der jüngeren Vergangenheit Gebäude errichtet, welche sich in das städtebauliche Bild nur bedingt einfügen.

Dieses Spannungsfeld gilt es über geeignete Festsetzungen aufzulösen und somit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu steuern. Der Druck auf dem Wohnungsmarkt ist groß und steigt weiter. Somit hat die Stadt Groß-Umstadt sich für eine moderate städtebauliche Nachverdichtung ausgesprochen. Um den Charakter des Plangebietes zu erhalten, soll diese Nachverdichtung horizontal (zusätzliche Flächenversiegelung durch Bebauung in 2. Reihe) und weniger vertikal (z. B. durch Aufstockung) erfolgen. Eine vertikale Nachverdichtung soll dort möglich sein, wo Gebäude bislang noch nicht mit zwei Vollgeschossen errichtet wurden und somit im



Rahmen der Zulässigkeiten des Bebauungsplanes auf das höchstzulässige Maß noch aufgestockt werden können. Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten werden bodenrechtliche Spannungen zumindest nicht weiter verschärft und eine weitere Flächenversiegelung im sog. Außenbereich kann unterbleiben; auf vorhandenen Ressourcen kann aufgebaut werden. Die wesentlichen Festsetzungen werden aus den folgenden Themenblöcken und Zielen entwickelt:

Baustrukturen:

- Erhalt des Gebietscharakters durch Erhalt der Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern unter Festsetzung der maximalen Gebäudelängen und Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten und Festsetzung der max. zulässigen Vollgeschosse und Gebäudehöhen.
- Aufstockung von bestehenden eingeschossigen Gebäuden auf zwei Vollgeschosse.
- Angemessene Nachverdichtung durch Bebauung in 2. Reihe.

Freiraum:

- Schutz und Erhalt einer im Plangebiet gelegenen öffentlichen Grünfläche.
- Erhalt der siedlungsprägenden Gärten (urbanen Freiflächen) im rückwärtigen Bereich der Grundstücke durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen; wesentlich auch zum Klimaschutz.

2. Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt. Das Plangebiet ist im gültigen RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht somit nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Überprüfung der Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010:

Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat sich mit Urteil vom 20.03.2014 mit den städtebaulichen Dichtewerten und deren Behandlung im Rahmen der Bauleitplanung befasst. Die regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich dienen als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung im Regionalplan, zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB und zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung

oder zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur. Der RPS/RegFNP 2010 hat daher mit Ziel Z3.4.1-9 Vorgaben für die in den einzelnen Siedlungstypen einzuhaltenden Dichtewerte entwickelt. Das Ziel Z3.4.1-9 besagt, dass im Rahmen der Bauleitplanung für die einzelnen Siedlungstypen die im RPS/RegFNP 2010 angegebenen Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind. Für die Stadt Groß-Umstadt gilt die Einordnung in den Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung“, hierfür sind 35 – 50 Wohneinheiten je ha nachzuweisen.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten. Eine genaue Begründung ist Z 3.4.1-9 jedoch nicht zu entnehmen, es bleibt offen, nach welchen Kriterien die auf der Ebene der Regionalplanung zugelassenen Ausnahmemöglichkeiten von den nachgeordneten Planungsträgern (wie der Stadt Groß-Umstadt) eindeutig ermittelt werden können. Die Formulierungen im Text des Regionalplans lassen hierzu keinen konkreten rechtlichen oder tatsächlichen Gesichtspunkt erkennen. In diesem Sinne kann unbeantwortet bleiben, ob die Dichtewerte unterschritten werden.

Für den oberen Dichtewert bestehen hingegen keine regionalplanerisch definierten Ausnahmeregelungen, der obere Wert ist als Ziel der Raumordnung zwingend einzuhalten.

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt daher der Auseinandersetzung mit dem angestrebten Dichtewert besondere Bedeutung zu. In der Begründung muss ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte zu erkennen sein. Dabei ist eine sog. worst-case- Betrachtung vorzunehmen, in der davon ausgegangen wird, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird anhand folgendem Prüfschema (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. III, Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte, Februar 2022):

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps.
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären. Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums. Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung. Die Ermittlung der Dichtewerte in dem ggfs. einzubeziehenden Umfeld eines (z.B. kleinteiligen) Bebauungsplanes hat im Rahmen der Planungshoheit durch die Kommune zu erfolgen. Sie kann sich dabei verschiedener Möglichkeiten zur Ermittlung der Werte bedienen, so z.B. über Daten der Einwohnermeldeämter, Verbrauchsstellen für Wasser, etc. Hilfsweise können aber auch Rasterdaten, wie sie das Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung,

Bauwesen Seite 4 von 4 z.B. vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zur Verfügung gestellt werden, in die Planungen einbezogen werden.

5. Prüfung, ob die durch das Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden.
6. Sollte die Prognose letztlich zu dem Ergebnis gelangen, dass die Planung nicht an die Vorgaben des Regionalplans angepasst ist, sondern die Obergrenzen der zulässigen Dichte überschreiten wird, so ist die Durchführung eines Abweichungsverfahrens unerlässlich.

Im Zuge der durchgeführten Bestandsaufnahme wurden im Plangebiet 158 Wohneinheiten erfasst. Dies in einem Gebiet von ca. 8 ha (Plangebiet abzüglich Schulgelände). Die städtebauliche Dichte im Plangebiet beträgt somit aktuell etwa 20 Wohneinheiten je ha, was deutlich unter den Dichtewertvorgaben des Regionalplanes liegt und nach heutiger Auffassung als gering anzusehen ist. Dennoch beabsichtigt die Plangeberin mit der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen. Die Erhaltung des Gebietscharakters steht für sie über dem Ziel der einer hohen städtebaulichen Dichte, wie diese in Neubaugebieten zu erzielen ist. Diese Zielsetzung ist auch aus regionalplanerischer Sicht nicht verwerflich, denn gemäß der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 13. Oktober 2016 sind die Dichtevorgaben des Regionalplanes nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete einzuhalten. Wörtlich führt das Gericht aus:

„Dabei vertritt der Senat die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt. Für die Überplanung vorhandener Baugebiete gelten Besonderheiten, mit denen zwingende raumplanerische Vorgaben zur Bebauungsdichte unzulässiger Weise kollidieren würden. Bei der Überplanung bereits bebauter Gebiete sind die Interessen der Eigentümer der im Plangebiet liegenden Grundstücke zu berücksichtigen, deren vorhandene Bauten durch eine pauschale, nicht an den örtlichen Gegebenheiten orientierte Regelung der Bebauungsdichte auf den passiven Bestandsschutz zurückgesetzt werden könnten.“

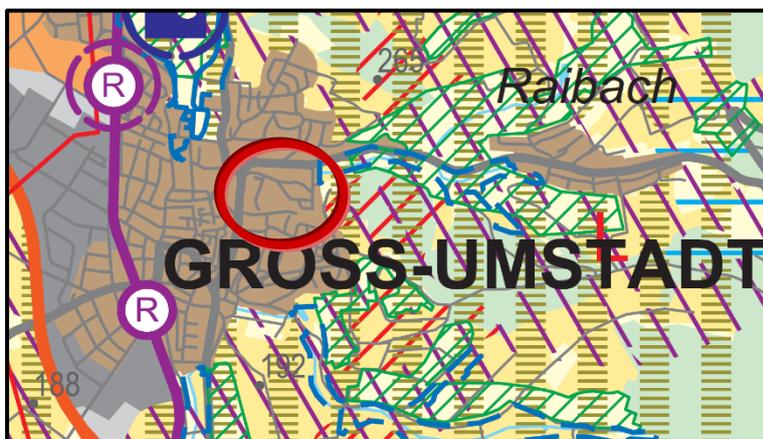


Abbildung 12 Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen 2010

Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (Hrsg.)

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahr 2011 ist der Planbereich überwiegend als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Inmitten des Plangebietes befindet sich die Geiersbergschule, welche gemäß ihrer Nutzung im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dargestellt wird. Am südlichen Rand des Plangebietes – und etwas östlich der Fläche für den Gemeinbedarf – stellt der Flächennutzungsplan eine „gemischte Baufläche“ dar, wie diese auch der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ festsetzt. Nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen wurde ein Baudenkmal, welches sich im nordwestlichen Zipfel des Geltungsbereiches befindet.



Abbildung 13 Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt

Quelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg

Die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes stimmen damit zunächst einmal im überwiegenden Teil mit der bestehenden und geplanten Art der baulichen Nutzung, hier: Wohngebiet, überein und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird gefolgt.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wird zu prüfen sein, ob die gemischte Baufläche tatsächlich auch einer Durchmischung von Wohnen und Gewerbe unterliegt und ob diese Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ übernommen oder zukünftig „Allgemeines Wohngebiet“ i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt wird. Vorgreiflich wird darauf hingewiesen, dass eine Entscheidung für die Überplanung des kleinteiligen Mischgebietes kein Aufstellungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit sich bringen würde, denn das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan regelt sich nach den Maßgaben des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Somit greift hier § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, auf den sich das Verfahren nach § 13a BauGB bezieht. Die benannte Einzelnorm besagt, dass ein Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird und der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, solange die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wäre im Wege der Berichtigung anzupassen.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des ca. 10 ha großen Gebietes ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“, welcher seit dem Jahr 1967 rechts-wirksam ist. Das Baugebiet wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens in vier Gebiete aufgeteilt, für die unterschiedliche Festsetzungen getroffen wurden. Neben einer großen Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ inmitten des Plangebietes, wurde im südöstlichen Bereich ein kleinteiliges „Mischgebiet“ festgesetzt. Hier dürfen Gebäude mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ), welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf, wurde mit 0,4 festgesetzt. Dies entsprach zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gleichzeitig dem zulässigen Höchstmaß. Unmittelbar westlich an den Bereich der heutigen Geiersberg-Grundschule grenzt ein festgesetztes „Allgemeines Wohngebiet“ mit der Gebietsbezeichnung „1“. Gebäude sind hier zwingend mit einem Vollgeschoss zu errichten und die GRZ wurde mit 0,4 festgesetzt. Der überwiegende Teil der Baugrundstücke befindet sich in einem mit der Ziffer „2“ gekennzeichneten Bereich. Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan von 1967 für diese Grundstücke ebenfalls „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Innerhalb dieses Wohngebietsbereiches darf die Zahl der Vollgeschosse von Gebäuden höchstens zwei betragen. Die GRZ wurden mit 0,4 festgesetzt. Für alle vier Teilbereiche des Bebauungsplan-gebietes gilt, dass Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten sind. Somit müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und in der Hausform Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe errichtet werden. Die Länge dieser Gebäude darf 50 Meter nicht überschreiten. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ist sehr schlank gehalten. Neben den bereits zuvor genannten Textlichen Festsetzungen regelt der Bebauungsplan über zeichnerische Festsetzungen, in welchem Bereich Gebäude errichtet werden dürfen (Festsetzung von Baugrenzen), welche Flächen nicht überbaubar sind, welche Flächen als Verkehrsflächen bestimmt wurden und dass Flächen zwischen der vorderen Gebäudeflucht und der Straßengrenze als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten sind.



Abbildung 14 Rechtswirksamer Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“

Quelle: Stadtverwaltung Groß-Umstadt

Der südliche Bereich des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ wurde zur Sicherung des Naturdenkmals „Steinbornshohl“ geändert. Er trägt die Bezeichnung „Geiersberg, Plan 3“. Dieser Bereich ist nicht integraler Bestandteil des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“.



Abbildung 15 Rechtswirksamer Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 3“; Planteil

Quelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg



2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ wird im sogenannten beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen,
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe über der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens. Aus diesem Grund wird im Zuge des Verfahrens zur vorliegenden Bauleitplanung eine Vorprüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB aufgeführten Kriterien durchgeführt.

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)² liegt das Plangebiet außerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung, Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind somit von der Bauleitplanung nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung der Gebiete durch die vorliegende Bauleitplanung ist von daher nicht zu befürchten.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum Gesetz über die die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich auf die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan ggf. erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

² Internet-Link: <https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten>

Im Ergebnis der Vorprüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB konnte festgestellt werden, dass keine der betrachteten Belange durch die vorliegende Bauleitplanung schädlich beeinträchtigt werden und erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgelöst werden. Die Vorprüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt. Es kann daher zusammenfassend festgestellt werden, dass die Erheblichkeitsschwelle bei keinem der betrachteten Schutzgüter überschritten wird. Dies gilt auch unter Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen. Das Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht daher nicht.

Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden. § 13a BauGB sieht für die im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 Hs. 1 BauGB), ebenfalls nicht anzuwenden ist die Verpflichtung zum Monitoring nach § 4c BauGB. Unbeschadet des Verzichts auf die formelle Umweltprüfung hat die planende Gemeinde auch im beschleunigten Verfahren nach allgemeinen Grundsätzen die Belange des Umweltschutzes i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.

→ Anwendung der Verfahrensbestimmungen des vereinfachten Verfahrens:

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB gelten entsprechend (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB), damit kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB).

→ Verhältnis zum Flächennutzungsplan:

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans darf jedoch die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden, dies ist durch die hier vorliegende Bauleitplanung nicht zu befürchten. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 Hs. 3 BauGB). Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden.

Eine Genehmigung des Bebauungsplans ist im Fall des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich, da § 10 Abs. 2 S. 1 BauGB die Fälle der Genehmigungspflicht von Bebauungsplänen abschließend nennt.

→ **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung:**

Nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

→ **Abwägung:**

Beim Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, soll einem Investitionsbedarf zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden (§ 13a Abs. 3 Nr. 3 BauGB). Unabhängig davon sind aber auch im beschleunigten Verfahren die Anforderungen an eine gerechte Abwägung der durch die Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu beachten (§ 1 Abs. 7 BauGB).

→ **Hinweispflichten:**

§ 13a BauGB enthält für das beschleunigte Verfahren besondere Hinweispflichten, um eine rechtzeitige Information der Öffentlichkeit über die verfahrensrechtlichen Besonderheiten eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplans sicherzustellen.

Ortsüblich bekanntzumachen ist danach,

- dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll, und
- wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann, sofern keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i.S.v. § 3 Abs. 1 stattfindet (§ 13a Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Bekanntmachung kann mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB) verbunden werden.

Der Bebauungsplan ist alsdann als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB zu bewerten, da alle Mindestfestsetzungen, die im Gesetz an einen qualifizierten Bebauungsplan gestellt, auch erfüllt werden.

2.4.2 Bestandsschutz

Zum Schutz der bestehenden baulichen Anlagen greift vorerst der sogenannte „passive Bestandsschutz“. Dieser bezieht sich aus verfassungsrechtlicher Sicht des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) auf den genehmigten Bestand und somit auf die genehmigte Funktion. Wird

jedoch das Gebäude zerstört oder einer erheblichen baulichen Änderung oder einer Nutzungsänderung unterführt, dass das Gebäude nicht mehr mit dem ursprünglichen Gebäude identisch ist, so genießt es nicht mehr den ursprünglichen Bestandsschutz. So hat auch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 27.07.1994 – 4 B 48.94 entschieden. Demnach sind die Art und der Umfang der baulichen Maßnahme entscheidend. Der Bestandsschutz entfällt, wenn das Gebäude durch Maßnahmen insoweit verändert worden ist, dass es nicht mehr dem früheren Zustand entspricht und sich dadurch als „etwas anderes“ darstellt. Ähnliches gilt auch für die Nutzungsänderung. Wird eine Nutzung innerhalb der baulichen Anlage aufgenommen, die nicht dem genehmigten Zustand entspricht, so entfällt auch hier der Bestandsschutz.³ Dies bezieht sich ebenfalls auf die zeitweilige nicht Ausübung einer Nutzung.⁴ Werden nun im Rahmen der hier vorliegenden Bauleitplanung Festsetzungen getroffen, nach denen bestimmte bauliche Anlagen nicht mehr zulässig sind, wird der Bestandsschutz lediglich auf den passiven Bestandsschutz reduziert. Die Siedlung „Geiersberg“ mit den hier vorzufindenden Baustrukturen ist, wie eingangs beschrieben, vor einigen Jahrzehnten entstanden. Diese Baustrukturen entsprechen nicht immer den heutigen Wohnanforderungen. Aus diesem Grund muss es möglich sein, Erweiterungen bzw. Modernisierungen an diesen Gebäuden durchzuführen. Dieser Aspekt muss demnach auch Berücksichtigung in der vorliegenden Bauleitplanung finden. Gleichzeitig ist das bestehende Ortsbild zu wahren.

Ebenfalls nicht unbeachtet darf im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes bleiben, dass bestehende Baurechte nicht ohne weiteres entzogen werden können. Nach § 42 Planungsschadenrecht besteht ein Anspruch auf Entschädigung, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Eingriffe in privates Eigentum bedürfen immer besonderer Rechtfertigung aus Gründen des Allgemeinwohls. Unverhältnismäßige Belastungen sind zu vermeiden. Es bedarf demnach ein sehr sensibles Vorgehen im Zuge der Wahl der Festsetzungen für den Bebauungsplan. Diesem sensiblen Vorgehen wurde aus Sicht der Plangeberin nachgekommen.

2.4.3 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

Vermerk über den Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

10.09.2020 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

³ Siehe hierzu Urteil vom BVerwG, v. 25.03.1988 – 4 C 21.85

⁴ Siehe hierzu Urteil vom BVerwG, v. 18.05.1995 – 4 C 20.94



22.09.2020: Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassung.

Das Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt.

2.4.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris). Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich folgende Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Das Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt.

3. Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen vorgegeben und gesichert, da es sich um einen bestandsregelnden Bebauungsplan handelt, welcher in erster Linie die bestehenden Strukturen und Nutzungen planungsrechtlich sichern soll, um somit der Gebietserhaltung zu dienen. Möglichkeiten zur Erweiterung von baulichen Anlagen ergeben sich zum einen durch das Anbauen an bestehende Gebäude oder durch Aufstocken. Ferner können einzelne Grundstücke durch Neubebauungs nachverdichtet werden.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes „Geiersberg“ gilt, aus den zuvor aufgeführten Gründen, ebenfalls als gesichert. Nachfolgend wird hierauf in Kürze eingegangen.

- **Kanalisation:**

Zur Entwässerung des Siedlungsgebietes ist in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Mischsystem verbaut.

Um eine Aussage bezüglich der Kapazität des Kanalnetzes zur weiteren Aufnahme von Schmutz- und Niederschlagswasseraufnahme treffen zu können, wurde von der Stadt Groß-Umstadt, Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau eine hydraulische Berechnung beauftragt. Die Ergebnisse werden ergänzt.

- **Trinkwasser:**

Trinkwasserleitungen sind ebenfalls im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen verlegt. Neubauvorhaben sind über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung erforderlicher neuer Hausanschlussleitungen gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur marginal zunehmen.

- **Löschwasserversorgung:**

Die Anforderungen an den Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung erfolgt anhand der festgesetzten Art der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 BauNVO und der Bauart der Gebäude.

Zur Löschwasserversorgung ist die benötigte Brauchwassermenge von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden bereitzustellen. Aufgrund höherer Gewalt oder geänderter technischer Rahmenbedingungen kann sich die Entnahmemenge ggf. erhöhen oder vermindern.

Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des Betroffenen.

Da sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die für den Löschwasserbedarf maßgebenden Rahmenbedingungen gegenüber dem heutigen Stand, also vor Aufstellung des Bebauungsplanes, allenfalls marginal ändern, kann bereits vor dem Hintergrund der umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Neben der ausreichenden Löschwasserversorgung sind die für die Brandbekämpfung erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr objektbezogen im Zuge des Bauantrages nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass:

- Auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens keine Festlegung des Löschwasserbedarfs mehr getroffen wird. Dies ist im Zuge der Erschließung durch die Gemeinde festzulegen. Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich ggf. erhöhte Löschwasseranforderungen, diese müssen von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 1 Punkt 2 und Abs.3

HBKG (Hess. Brand- und Katastrophenschutzgesetz) dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.

- In Hessen mit der Hessischen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (HVV TB) die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt wurden; diese ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Bei Gebäuden ohne baulichen zweiten Rettungsweg und Brüstungshöhen der Fenster oder Stellen zum Anleitern, die über 8,0 m über der Geländeoberfläche liegen, dann zwingend die Anforderungen aus Punkt 5 "Brandschutz - Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr als 2. Rettungsweg" der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten sind.
- Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur rechtzeitigen Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

• Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Mit der grundsätzlichen Auseinandersetzung um das Thema Niederschlagswasserbewirtschaftung soll bereits auf der Ebene der Bauleitplanung dargelegt werden, mit welchen technischen Methoden (unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG)) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken erfolgen kann. Somit ist aufzuzeigen, dass eine Versickerung gemäß geltenden gesetzlichen Vorgaben im Sinne des HWG schadlos erfolgen kann. Schadlos bedeutet dabei, dass eine mögliche Versickerung hydraulisch nur zulässig ist, wenn keine Schadstoffe in das Grundwasser eingetragen werden. Der erforderliche Grundwasserabstand ist somit einzuhalten. Die Erlaubnis zur schadlosen Niederschlagswasserversickerung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist ein Hinweis zur Nutzung / Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen. Dieser Hinweis entspricht den geltenden Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes. Sofern eine gebietsinterne Versickerung nicht möglich ist, kann in das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) eingeleitet werden.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits über vorhandene öffentliche Straßen und Wege gegeben. Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Richer Straße / Mörsweg von Westen kommend und über die Straße Raibacher Tal von Nordosten kommend. Die innere Erschließung des Gebietes ist ebenfalls durch bereits bestehende Straßenverkehrsflächen vorgegeben, welche auf ein Tempolimit von 30 km/h beschränkt sind. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um folgende Straßen:

- Pilgerpfad
- Freiherr-vom-Stein-Straße
- Am Geiersberg
- und einen geringfügigen Teil der Straße „Am Steinborn“ im Südwesten des Plangebietes.
- Karolinger Straße
- Am Knoß

Aufgrund der geringen städtebaulichen Dichte im Plangebiet, herrscht ein überschaubares Verkehrsaufkommen auf den internen Erschließungsstraßen, was sowohl den Anwohnern wie auch den Schulkindern, auf ihrem Schulweg, zugutekommt.

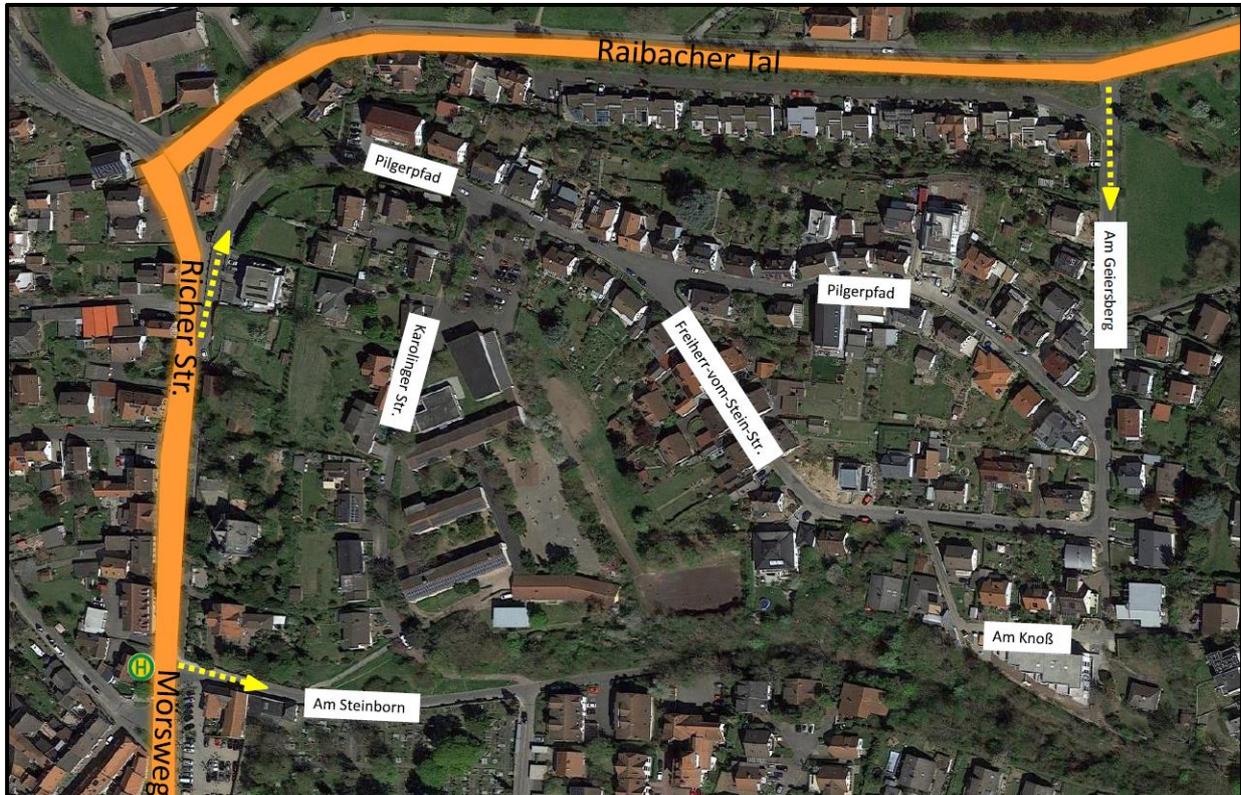


Abbildung 16 Erschließung des Plangebietes

Quelle der Kartengrundlage: Bilder © 2022 GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2022 GeoBasis-DE/BKG (©2009)

Über die Richer Straße / den Mörsweg gelangt man mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) in südliche Fahrtrichtung auf die Bundesstraße B45, welche in Richtung Süden in den Odenwald und in nordwestliche Fahrtrichtung über Dieburg nach Rodgau-Weiskirchen führt, wo dann Anschluss an die Bundesautobahn A 3 besteht. Insofern kann die Aussage getroffen werden, dass Groß-Umstadt und auch das Plangebiet gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden ist.

Die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV ist ebenfalls gesichert. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich auf Höhe des Plangebietes in der Richer Straße, Einmündung in die Straße Am Steinborn (Haltestelle Stadtfriedhof). Auch der Bahnhof Groß-Umstadt (Mitte) ist vom Plangebiet fußläufig erreichbar. Von hier aus gelangen Fahrgäste mit dem Zug an die Hauptbahnhöfe von Frankfurt am Main und Hanau und an die Bahnhöfe von Erbach, Groß-Umstadt Wiebelsbach (jeweils zzgl. diverser Zwischenstopps an Bahnhöfen in Ortschaften).

3.2 Umweltschützende Belange

→ Umweltprüfung:

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in allen Bauleitplanverfahren, auch bei der Aufhebung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen, eine Umweltprüfung durchzuführen. Ausnahmen gelten u. a. für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Hiernach kann die Gemeinde von der Umweltprüfung und damit vom Umweltbericht absehen - in diesem Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 2, 3 BauGB) entsprechend.

Beachtlich ist, dass nach Abs. 1 Satz 4 ein beschleunigtes Vorhaben nicht zulässig ist, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es ist weiterhin nach Abs. 1 Satz 5 unzulässig, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (vgl. die FFH- und Vogelschutzrichtlinie) bestehen.

Dazu wird festgestellt, dass der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet noch das Plangebiet innerhalb von Gebieten der Natura-2000-Verordnung liegt, damit sind weder Vogelschutzgebiete (VSG) noch Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete) unmittelbar betroffen. Eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten durch das plangegegenständliche Änderungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

→ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Für die Beurteilung der Auswirkungserheblichkeit des vorliegenden Bebauungsplanes wurde die Zulässigkeit von Vorhaben gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ gegenübergestellt.

Die Gesamtsumme der privaten Grundstücksflächen (Bereich WA) im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt rund 73.200 m². Die im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen an den überbaubaren Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“, auch wenn diese konkret betrachtet und mancherorts sinnvoll angepasst wurden. Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ (inkl. Überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für den Gemeinbedarf) beträgt ca. 61.589 m². Allerdings wurde auf dem Grundstück Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 25 Nr. 262/2 bereits vor vielen Jahren ein Gebäude errichtet, für welches der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ keine überbaubare Grundstücksfläche vorsieht (Abweichung / Befreiung von den Festsetzungen). Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ wurde die überbaubare Grundstücksfläche für das zuvor benannte Gebäude berücksichtigt. Die überbaubare Fläche im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ (inkl. Überbaubare Grundstücksfläche der Fläche für den Gemeinbedarf) beträgt ca. 62.234 m². Mit Aufstellung des jetzigen Bebauungsplanes fällt die überbaubare Grundstücksfläche somit kaum erwähnenswert größer aus.

Die Tatsache, dass die überbaubare Grundstücksfläche mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nun – wenn auch nur geringfügig – größer ausfällt als bisher, bedeutet jedoch nicht automatisch, dass die Anwendung des Bebauungsplanes zu einem größeren zulässigen Eingriff oder Versiegelungsgrad führt. Für die Beurteilung des zulässigen Eingriffes ist nämlich weniger die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen als die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) entscheidend. Sowohl im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“, als auch im vorliegenden Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ ist die GRZ für die allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den Höchstwert von 0,4 festgesetzt. Somit dürfen im „alten“ wie auch im „neuen“ Bebauungsplan rund 29.280 m² Grundfläche des WA mit Gebäudeflächen, Terrassen und Balkonen überbaut werden. Der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ wird unter Anwendung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 aufgestellt. Die BauNVO 1990 besagt in § 19, dass die festgesetzte GRZ um bis zu 50 % (GRZ = 0,6) für die Errichtung von Zuwegungen, Zufahrten, Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen überschritten werden darf. Die zulässige Grundfläche beträgt somit rund 43.900 m². Bei Anwendung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ war / ist jedoch noch die BauNVO 1962 heranzuziehen. Bei der Anwendung der BauNVO 1962 bleiben die Zuwegungen, Zufahrten, Tiefgaragen und überdachten Stellplätzen unberücksichtigt und sind somit unbegrenzt zulässig. Somit wird deutlich, dass unter Anwendung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ eine größere Grundfläche versiegelt werden konnte als dies der nun vorliegende Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ zulässt. Für die öffentliche Grünfläche, die Fläche für den Gemeinbedarf und die öffentlichen Erschließungsflächen ergeben sich keine Veränderungen.

Im Zuge der Umsetzung von möglichen Gebäudeerweiterungen oder Neubauten kommt es zwar zu Eingriffen in Böden, diese werden aufgrund des geringen Umfangs möglicher Neubebauung und aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Vorbelastungen als nicht erheblich bewertet. Zudem setzt der vorliegende Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen (Ausschluss von Steingärten, Pflanzgebote etc.) fest, welche im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ noch keine Berücksichtigung fanden.

Mit der Vorprüfung, welche als Anlage zum Bebauungsplan geführt wird, kann belegt werden, dass die Erheblichkeitsschwelle bei keinem der betrachteten Schutzgüter überschritten wird und somit auch keine erheblichen Beeinträchtigungen stattfinden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung kumulativer Auswirkungen. Aus diesen Gründen werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen seitens der Plangeberin als nicht erforderlich erachtet.

→ 3.2.2 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan enthält zur Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange eine Vielzahl an Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit einhergehenden fachlichen Maßnahmen werden in nachfolgender Tabelle zusammengefasst.

Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird im Rahmen der Planung damit angemessen entsprochen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Erhalt und Verwendung heimischer Gehölzarten bei Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen gemäß beigefügter Artenliste (Hinweise Textteil Teil D, Ziffer 7).	Durchgrünung, Strukturierung und landschaftliche Einbindung des Baugebietes, Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna, Beschattung von Versiegelungsflächen.
Festsetzungen zu Rodungszeiten sowie zum fledermausschonenden Abriss von Gebäuden im Bereich bereits bebauter Grundstücke.	Verbesserung und Erhalt der Habitatbedingungen für synanthrope Arten.
Festsetzung einer Mindestbegrünung von mindestens 20% der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen und Ausschluss sog. Steingärten.	Durchgrünung des Baugebietes, Schaffung von Ersatzlebensräumen für die heimische Fauna.
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung und zulässigen Bauhöhe von Einfriedungen: Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzhecken als Heckenpflanzung zur Einfriedung ist unzulässig.	Harmonisches Einfügen des Wohngebietes in die Ortslage – Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Verringerung der Barrierewirkung der Einfriedungen für Kleintiere.
Bauordnungsrechtliche Festsetzung zur Beschränkung der Oberflächenbefestigung auf ein erforderliches Mindestmaß sowie Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen. Sofern es die Nutzung zulässt, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden.	Erhalt eines Teils der natürlichen Bodenfunktionen. Erhalt des Niederschlagswassers im örtlichen Wasserkreislauf.
Bauordnungsrechtliche Festsetzung eines Mindest-Bodenabstandes von 10 cm bei Zaunanlagen sowie von blendarmen Außenbeleuchtungen.	Gewährleistung des ungestörten Wechsels von Kleinsäugern, Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna und Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung.

Tabelle 1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

3.3 Artenschutz

Die Prüfung einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten (Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten) erfolgte auf Grundlage einer Bewertung der Lebensraumpotenziale. Aufgrund der Strukturausstattung der Fläche sind substanzielle Habitatfunktionen, insbesondere für Europäische Vogelarten (v.a. Baum- und Heckenbrüter sowie für Fledermäuse (potenzielle Reproduktions- und Ruhestätten im Bereich von Gebäuden) nicht auszuschließen. Baumhöhlen wurden bei der Bestandserfassung nicht festgestellt, können aber auch nicht ausgeschlossen werden, da die privaten Grundstücke nur eingeschränkt eingesehen werden konnten. Grundsätzlich handelt es sich bei dem vorliegenden Plangebiet um eine bereits bestehende Siedlung mit bereits vorhandenen Strukturen. Die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist, unabhängig von der planungsrechtlichen Nutzungsregelung,



verbindlich im Bundesnaturschutzgesetz geregelt und ist somit auch unabhängig von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes bei baulichen Eingriffen und Umnutzungen zu berücksichtigen. Aufgrund der Bestandssituation und der überwiegend bestandsregelnden Funktion, die der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 4“ bezweckt, sind unlösbare artenschutzrechtliche Konflikte, die die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes in Frage stellen würde, nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden im Bebauungsplan Festsetzungen und Hinweise aufgenommen, die erhebliche vorhabenbedingte Auswirkungen auf Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten, die im Plangebiet zu erwarten sind, ausschließen sollen. Hier sind zu nennen:

- Beschränkung der Rodungszeiten außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Der Erhalt von Baum- und Strauchbeständen im Plangebiet bzw. eines Mindestgehölzanteils auf den Grundstücksfreiflächen

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass vorhabenbedingt und unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erkennbar sind.

3.4 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

Zum Schutz des Bodens wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes bauseits festgestellt, die auf das



Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zwar hauptsächlich auf die Sicherung der Gebietsstrukturen abzielt, jedoch auch eine maßvolle innerörtliche Nachverdichtung berücksichtigt wird, welche im Einklang mit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht.

3.5 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.6 Denkmalschutz

Baudenkmäler:

Gemäß § 1 Abs. 1 des hessischen Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler ist die „Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“

Im Plangebiet befinden sich zwei der Stadtverwaltung bekannte Baudenkmäler. Zum einen befindet sich im Nordwesten eine Gesamtanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt. Innerhalb der Gesamtanlage für den Denkmalschutz befinden sich zwei ehemalige Hofreiten. Nördlich der Straße Raibacher Tal befindet sich die ehemalige Eselsmühle und südlich der Straße Raibacher Tal die ehemalige Ziegelhütte. Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich jedoch nur die ehemalige Ziegelhütte, welche die Postanschrift Richer Straße 15 bzw. 15A trägt.



Abbildung 17 Baudenkmal Richer Straße 15 bzw. 15A (links Vorderansicht Richer Str. 15, rechts-oben Seitenansicht mit Aufnahme aus Pilgerweg, rechtsunten Seiten- bzw. Rückfassade Richer Str. 15A)

Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Januar 2022

Im Südwesten des Plangeltungsbereiches, auf dem Grundstück Richer Straße 1, befindet sich eine repräsentative Villa. Zu dem Baudenkmal findet sich ein Eintrag in dem Buch Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland – Kulturdenkmäler Hessen – Landkreis Darmstadt-Dieburg, welches im Jahr 1988 veröffentlicht wurde und aus welchem nachfolgend zitiert wird:

„Die repräsentative, plastisch gut durchgestaltete Villa wurde 1906 für den Brauereibesitzer Ganß erbaut. Der stark gegliederte Bau hat einen runden Eckerker, der über einem Erdgeschoß in Bossenmauerwerk in ein achteckig vorspringendes verschiefertes Obergeschoss übergeht und von zweifach geschwungener Haube abgedeckt wird. Unter den Konsolen vollplastische Köpfe von Moltke, Bismarck, Kaiser Wilhelm, Kaiser Friedrich und Wilhelm II. Das große Zwerchhaus mit gut gestaltetem Giebel in Neorenaissance-Formen, zum Garten vorspringender Erkerbau mit aufwendigen Fachwerkwintergarten in historisierenden Formen. Vor dem schön-gestalteten Sandsteinportal repräsentative Treppenanlage mit Sandsteinbalustrade. An der Straßenseite Sandsteinmauer in Jugendstilformen, rundbogig geschlossene Eingangspforte und Holztür. Wegen ihrer baukünstlerischen Qualität ist die Villa mit Einfriedung als Kulturdenkmal zu erhalten.“



Abbildung 18 Baudenkmal Richer Straße 1

Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Januar 2022

Naturdenkmäler:

Unmittelbar an die südliche Grenze des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes schließt das Naturdenkmal „Steinbornshohl“ an, welches integraler Bestandteil des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967 ist. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 3“ im Jahr 1991 wurde das Naturdenkmal auch planungsrechtlich gesichert und ist somit von der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Dennoch ist die Steinbornshohl bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, um diese in ihrer naturschutzfachlich wichtigen Bedeutung nachhaltig zu schützen.

3.7 Immissionsschutz

Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ein bestehendes und innerstädtisch gelegenes Wohngebiet sowie eine Grundschule. Auch angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich, bis auf den südlich angrenzenden Bereich – hier grenzt der Friedhof und das Naturdenkmal „Steinbornshohl“ an –, primär Wohnbebauung. Insofern kommt es zu keinem Nutzungskonflikt und keinem Lärm, der die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet belasten würde. Andererseits belastet auch das Plangebiet die umliegenden Gebiete nicht mit für diese Gebiete inakzeptablem Lärm. Durch die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ sind auch mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bis auf die Richer Str.

sind alle Straßen im Plangebiet als 30er-Zonen zu befahren, so dass auch der Verkehrslärm gebietstypenverträglich ist.

Somit lässt sich festhalten, dass die weitgehend bereits bestehende Nachbarschaftsbebauung sowie die umliegenden Straßenverkehrsflächen einen Zielkonflikt sowie bewältigungsbedürftige Spannungen, die durch die Umsetzung der vorliegenden Planungsabsicht verursacht werden könnten, nicht erkennen lassen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.8 Wasserwirtschaftliche Belange

→ Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Es befinden sich keine Oberflächengewässer im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Nördlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft der Rainbach, welcher teilweise verrohrt ist. Dieses Gewässer hat jedoch keine Auswirkungen auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

→ Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie „WRRL-Viewer“⁵ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete).

4. Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

⁵ Internet-Link: <https://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de>



4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet mit „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erfolgt aufgrund des örtlichen Bestandes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes. Ein verträgliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet. Der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ setzt im Südosten des Plangebietes ein kleinteiliges Mischgebiet fest. Ein Teil des Mischgebietes wurde jedoch bereits durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 3“ überplant. Der noch verbleibende Mischgebietsteil ist sehr klein und ausschließlich wohnbaulich genutzt. Da auch eine wirkliche Durchmischung von Wohnen und Gewerbe hier nicht möglich ist, soll die Mischgebietsfestsetzung zugunsten der WA-Festsetzung aufgegeben werden.

Auch wenn für das gesamte rund 10 ha große Plangebiet als Art der baulichen Nutzung WA festgesetzt wurde, erfolgt eine Aufteilung in die Teilgebiete WA 1 und WA 2. Die nach § 4 Abs 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke sind i. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da die nicht dem Gebietscharakter entsprechen. Ebenfalls sind die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen i. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern. Zudem würde die Zulassung solcher Nutzungen ein gebietsunverträgliches zusätzliches Verkehrsaufkommen bedingen, welches zusätzlich mit Lärmemissionen verbunden wäre. Hierdurch wäre das wohngeprägte Umfeld stark belastet. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes auch weiterhin gewahrt. Innerhalb des festgesetzten Bereiches WA 2 sind zusätzlich die nach § 4 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gewerbliche Ferienwohnungen unzulässig. Im Gebietsinneren (WA 2) sind diese Nutzungen städtebaulich nicht gewünscht. Anders sieht dies entlang der stärker befahrenen Richer Straße aus. Hier kann die Stadt Groß-Umstadt sich diese Nutzungen durchaus vorstellen und setzte aus diesem Grund den Teilbereich WA 1 fest. Auch zeigte die im Zuge der Bauleitplanung durchgeführte Bestandsaufnahme, dass im Bereich WA 1 Anlagen des Beherbergungsgewerbes / Ferienwohnungen bereits vorhanden sind und hiermit keinerlei negative Erfahrung gemacht wurden.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen ebenfalls die im Gebiet vorhandene Geiersbergschule und ein Bolz- und Basketballplatz planungsrechtlich gesichert, und eine städtebauliche Entwicklung dieser Anlagen zugelassen werden. Da es sich bei den Anlagen um der Allgemeinheit dienende Anlagen / Einrichtungen handelt und diese einem nicht festbestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind, sind die Flächen im Bebauungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ bzw. „Bolz- und Basketballplatz“ festzusetzen. Der Bebauungsplan legt textlich fest, dass innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ bauliche Anlagen zulässig sind, die der Zweckbestimmung als

Schule dienen und mit der Hauptnutzung sowie der Kinderbetreuung und Kinderverpflegung im direkten Zusammenhang stehen. Darüber hinaus sind alle zur Schule gehörenden Spiel- und Sportanlagen (Pausenhof etc.) sowie die hierfür erforderlichen Zuwegungen und Nebenanlagen zulässig. Der Festsetzungsgehalt räumt somit Handlungsspielraum ein, die Grundschule wie bis her zu nutzen, sowie auch baulich weiterzuentwickeln. Durch die Benennung von Zulässigkeiten bleibt die städtebauliche Ordnung gewahrt. Gleiches gilt für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Bolz- und Basketballplatz“. Gemäß der Zweckbestimmung wurde festgesetzt, dass die Errichtung und Nutzung eines Bolz- und Basketballplatzes, einschließlich baulicher Anlagen, die mit der Zweckbestimmung im direkten Zusammenhang stehen (z.B. Tore, Basketballkörbe, Sitzmöglichkeiten) zulässig ist. Zusätzlich ist die Errichtung von Spielgärten (z.B. Rutsche, Schaukel, Federgeräte) zulässig. Eine bauliche Veränderung / Ergänzung der Gemeinbedarfsfläche ist demnach planungsrechtlich zulässig, die Nutzung an sich kann jedoch nicht verändert werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwand- (TWH) und Firsthöhe (FH). Die Festsetzungen erfolgen teilbereichsbezogen und greifen das städtebauliche Erscheinungsbild im Bestand auf.

In räumlicher Hinsicht und entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird das Wohngebiet in zwei Teilgeltungsbereiche untergliedert. Hierauf wurde u.a. im vorherigen Kapitel zur Begründung der gewählten Art der baulichen Nutzung bereits eingegangen. Durch diese Untergliederung können gebietsspezifische Festsetzungen, auch zum Maß der baulichen Nutzung, getroffen werden, welche die Eigenart der verschiedenen Gevierte aufgreifen und somit den einzelnen städtebaulichen Bereichen gerecht werden. Zudem soll die Differenzierung in verschiedene Teilbereiche einen harmonischen Übergang von den Bereichen entlang der stärker befahrenen Verkehrsachsen, zu den gebietsinneren Grundstücken gewährleisten.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Bei Auswertung der Bestandserfassung wird deutlich, dass der absolute Großteil der privaten Baugrundstücke im Plangebiet Grundstücksgrößen von $> 600 \text{ m}^2$ aufweist. Viele Grundstücke sind sogar $> 800 \text{ m}^2$ groß. $< 600 \text{ m}^2$ sind meist die Grundstücke im Plangebiet, welche bereits für eine Nachverdichtung (Bauen in 2. Reihe) real geteilt wurden. Über 80 % der im Plangebiet liegenden bebauten Grundstücke erreichen höchstens eine GRZ von 0,3. Etwa 47 % der bebauten Grundstücke weisen sogar eine GRZ von kleiner 0,2 auf. Selbsterklärend ist, dass die Grundstücke, die bereits für eine Nachverdichtung geteilt wurden, oder auf denen in jüngerer Vergangenheit größere Geschosswohnungsbauten errichtet wurden, in der Regel eine höhere GRZ aufweisen.

Der Ursprungsbebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ aus dem Jahr 1967 lässt eine GRZ von 0,4 für alle Bereiche des Geltungsbereiches zu. Die Plangeberin hat sich dafür ausgesprochen, auch mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“ die GRZ innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 bei 0,4 zu belassen. Mit der Festsetzung der GRZ auf den Wert 0,4 wird die nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze (Orientierungswert für Obergrenze) erreicht. Zwar entspricht die Festsetzung der GRZ auf den Wert von 0,4 nicht der im Plangebiet vorzufindenden städtebaulichen Dichte, doch diese durchaus aufgelockerte Bebauung planungsrechtlich vorzuschreiben, entspricht auch nicht den Maßgaben einer modernen Stadtentwicklungspolitik, welche im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Entwicklung zu stehen hat. Ziel und Zweck der Bauleitplanung ist es, den Charakter des „Geiersberg“ mit gelockerter Bebauung zu erhalten, aber gleichzeitig soll eine weitere, aber gemäßigte Innenverdichtung ermöglicht werden. Die Festsetzung zur GRZ ist ein wesentlicher Parameter, um dieses Ziel zu erreichen. Durch die getroffene Festsetzung ist es möglich, die heutigen großen Grundstücke zu teilen und eine Nachverdichtung umzusetzen. Da jedoch auch auf den neu eingemessenen Grundstücken die GRZ von 0,4 einzuhalten ist, ist eine zu dichte Bebauung nicht zu befürchten; zudem weitere Festsetzungen getroffen wurden, um die Wohnraumentwicklung einzuschränken. Die GRZ-Festsetzung entspricht dem allgemeingültigen Voratz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Diese beschriebene Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ überschritten werden, wie z. B. durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten. Eine Überschreitung der GRZ gewährleistet, dass ausreichend Fläche auf der privaten Grundstücksfläche auch durch Garagen, Carports, Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen überbaut werden kann. Hierdurch soll der öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet werden.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige **Zahl der Vollgeschosse** gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone für die Bereiche WA 1 und WA 2 auf zwei festgesetzt. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ sieht gebietsbezogen unterschiedliche Vollgeschossregelungen vor. Für das Gebiet mit der Gebietsbezeichnung „Gebiet 1“ setzt der Bebauungsplan von 1967 fest, dass Gebäude mit zwingend einem Vollgeschoss errichtet werden müssen. Bei Gebiet 1 handelt es sich um sechs Grundstücke, welche von der Karolingerstraße erschlossen werden. Das städtebauliche Erfordernis, mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die Festsetzung bei einem Vollgeschoss zu belassen, wurde nicht erkannt und wird als nicht zeitgemäß angesehen. Dies wohlwissend, dass die Grundstücke in Richtung Westen (in Richtung Richer Straße) abfallen und hier hangseits entsprechend hohe Fassaden entstehen könnten. Das im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ als „Gebiet 3“ bezeichnete Gebiet ist sehr kleinteilig, befindet sich im Südosten des Plangebietes und ist als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß den textlichen Festsetzungen dürfen hier Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Ein nicht unerheblicher Teil des Gebiet 3 – fast die gesamte überbaubare Grundstücksfläche – wurde jedoch durch den Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 3“ überplant und steht für eine wohnbauliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Die im Gebiet 3 bestehenden zwei Gebäude wurden

jeweils mit lediglich einem Vollgeschoss errichtet, das zulässige Maß von drei Vollgeschossen somit nicht annähernd ausgenutzt. Der sonstige Planbereich wurde im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ als Gebiet 2 festgesetzt. Die textlichen Festsetzungen von 1967 besagen, dass Gebäude innerhalb des Gebiet 2 mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß errichtet werden würden. An dieser Festsetzung soll mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes festgehalten werden und diese Festsetzung auf die bisherigen Gebiete 1 und 3 übertragen werden. Somit entsteht ein einheitliches städtebauliches Bild, welches einer zeitgemäßen und geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Als maßgeblicher Beurteilungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen gilt mehr als die Begrenzung der Vollgeschosse noch die Festsetzung der **First- (FH) und Traufwandhöhen (TWH)**. Eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein stadtverträgliches Maß nicht überschreitet. Genau dieses Maß wurde im Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ noch nicht festgesetzt, weshalb nun Gebäude entstehen konnten, die sich nach Ansicht der Plangeberin nicht in das städtebauliche Bild des Gebietes einfügen. Die Festsetzung einer angemessenen und verträglichen zulässigen Gebäudehöhe, unter Bezugnahme auf einen Referenzpunkt für die Höhenermittlung, ist somit eine wesentliche Festsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 4“. Die TWH (Traufwandhöhe) wird im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden = OKFFB) und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Festgesetzt wurde die zulässige Traufwand- und Firsthöhe teilbereichsbezogen unterschiedlich. Während im Gebiet WA 1 eine TWH = 8,00 m und eine FH = 10,50 m zulässig ist, sind im WA 2 Gebäudehöhen von TWH = 7,50 m und eine FH = 9,50 m zulässig. Die Plangeberin erkennt im Bereich des festgesetzten WA 1 – entlang der stärker befahrenen Richer Straße – einen anderen städtebaulichen Charakter als im Gebietsinneren und lässt somit hier höhere Gebäude zu. Zudem können die höheren Gebäude entlang der Richer Straße auch einen Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung bewirken. Grundsätzlich wird eine TWH von 7,50 m und eine FH von 9,50 m bei zwei zulässigen Vollgeschossen als angemessen und durchaus ausreichend angesehen. Eine höher gewählte THW könnte mit der Errichtung der im Plangebiet nicht erwünschten massiven Baukörper mit Parkgeschoss (als nicht-Vollgeschoss) einhergehen. Sind im Bestand die Firsthöhen / Traufhöhen höher als die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen, können ausnahmsweise die bestehenden Höhen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

Da die zulässigen Gebäudehöhen ab Oberkante Erdgeschossfußboden nachzuweisen sind, soll der Begriff Erdgeschoss für den vorliegenden Bebauungsplan definiert werden: Als Erdgeschoss wird das Geschoss bezeichnet, über welches die Erschließung des Gebäudes erfolgt. Hier ist der Hauseingang angeordnet. In der Regel handelt es sich bei einem Erdgeschoss um das zu ebener Erde liegende Geschoss eines Gebäudes. Jedoch ist es auch zulässig, dass einige Treppenstufen hinauf auf das Fußbodenniveau des Erdgeschosses führen.

Als **Bezugspunkt** für die Höhe der Erdgeschossfußböden (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige Erschließung des Gebäudes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Für Eckgrundstücke wurde die maßgebliche Verkehrsfläche durch Planzeicheneintrag (Überhaken) festgelegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden (OKFFB)) darf die ermittelte Bezugshöhe um maximal 1,60 m überschreiten. Im Plangebiet ist topographisch bedingt vielerorts zu erkennen, dass das Fußbodenniveau des Erdgeschosses von Wohngebäuden höher liegt als die maßgebliche Erschließungsstraße (vgl. Abbildung xx). Auf diese Gegebenheiten wird mit der getroffenen Festsetzung reagiert. Die Überschreitung wird jedoch mit max. 1,60 m über Straßenniveau gewählt, um zu verhindern, dass die Höhendifferenz zur Errichtung von Parkgeschossen genutzt wird.

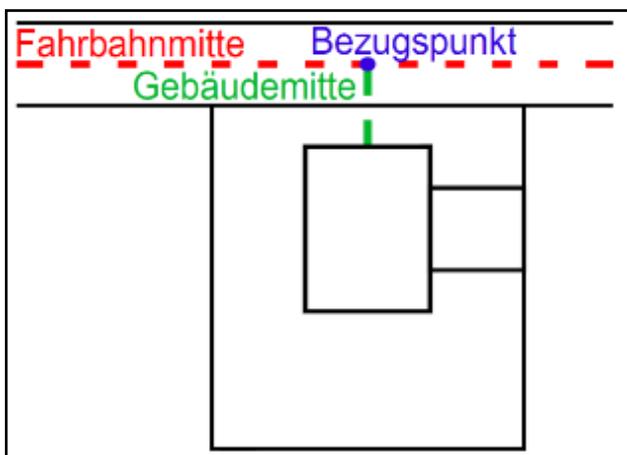


Abbildung 19 Schematische Darstellung zur Ermittlung des Bezugspunktes

Quelle: Eigene Darstellung

Wird als Dachform Flachdach (bis 10° Dachneigung; keine Firsthöhe nachweisbar) gewählt, wurde festgesetzt, dass nur die maximale Traufwandhöhe (TWH) zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe zählt. Bei Flachdächern ist darüberhinausgehend eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig. Zudem darf die festgesetzte THW bei Gebäuden mit Flachdächern bis zur festgesetzten FH überschritten werden, wenn das oberste Geschoss an allen Gebäudeseiten von den Außenwänden der tieferliegenden Geschosse, als eingerücktes Staffelgeschoss realisiert wird. Die Tiefe der Einrückung muss an allen Seiten mindestens 1,50 m betragen. Wäre der Zusatz, dass das Staffelgeschoss an allen Gebäudeseiten einzurücken ist, nicht erfolgt, wäre ein zu mindestens einer Seite optisch wirksames dreigeschossiges Gebäude zulässig, was aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist. Selbes wäre möglich, hätte die Plangeberin die Errichtung von Pultdächern zugelassen.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen oder Bauteile, wie z. B. Schornsteine, Antennen und Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, ausnahmsweise um bis zu 1,50 Meter überschritten werden, sofern diese Anlagen oder Bauteile einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst über der Dachhaut hoch sind. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Festsetzung grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis gesehen wird. Weiterhin soll diese Festsetzung eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen.



Abbildung 20 Beispiel: Gebäude mit zwei Vollgeschossen (unter Einhaltung der TWH) mit zusätzlichem zu allen Seiten eingerücktem Staffelgeschoss

Quelle: Eigene Fotoaufnahme, Juni 2022

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan jedoch eine von Abs. 1 (offene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden. Von dieser Möglichkeit i. S. d. § 22 Abs. 4 BauNVO wird im vorliegenden Bebauungsplan für die Teilbereiche WA 1 und WA 2 Gebrauch gemacht. Der Bebauungsplan regelt, dass innerhalb der WA-Bereiche ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und keinen Hausgruppen (sog. Reihenhäuser) zulässig ist. Ein Einzelhaus steht immer auf einem Grundstück, ein Doppelhaus wird durch eine und eine Hausgruppe durch mindestens zwei Grundstücksgrenzen durchschnitten. Der Gebäudetyp der Hausgruppe ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. Um die Errichtung einer „Hausgruppe durch die Hintertür“ zu verhindern – aber auch um keine unverträglich langen Gebäudefassaden bei Einzelhäusern und Doppelhäusern zuzulassen (würde ebenfalls nicht dem Gebietscharakter

entsprechen) –, wurde die abweichende Bauweise gewählt. Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise wurde somit festgelegt, dass Einzel- und Doppelhäuser (entsprechend beide Doppelhaushälften zusammen) eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Diese Festlegung gilt nicht für bestehende Gebäude, welche ggf. länger als 20 m sind und baulich verändert oder wieder aufgebaut werden sollen.

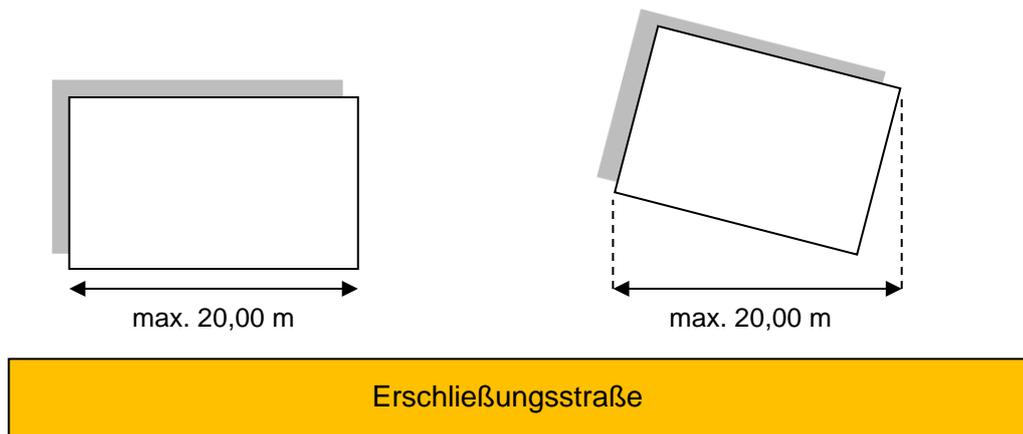


Abbildung 21 Schematische Darstellung (Beispiel) zur Begrenzung von Gebäudelängen

Quelle: Eigene Darstellung

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um möglichst flexibel auf die individuellen Wünsche der potenziellen Bauinteressierten bei der Grundstücksneubildung reagieren zu können. Die Baufenster wurden so festgesetzt, dass die Bestandsbebauung bauplanungsrechtlich abgesichert ist und die Errichtung einer Bebauung in der sogenannten „zweiten Reihe“ in verträglichem Maße ermöglicht wird. Hierdurch soll das städtebauliche Ortsbild gewahrt bleiben und die im Bestand vorhandenen großzügigen Gärten erhalten werden, dennoch aber eine Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen werden, welche im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht. Auch wird darüber informiert, dass die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Anlehnung an die überbaubaren Grundstücksflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Geiersberg, Plan 2“ erfolgten.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Treppen, Rampen, Überdachungen, technische Bauteile usw.) ist ausnahmsweise zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 5,0 Meter nicht überschreiten. Treppenanlagen einschließlich der dazugehörigen Überdachung, Podeste, Terrassen, Balkone, Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen, Oberflächenbefestigungen (z. B. Asphalt- oder Pflasterbeläge) etc. sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 ist die Errichtung und Nutzung von Stellplätzen, überdachten Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzungen von Flächen für Garagen (Ga)“ zulässig. Die Errichtung von nicht überdachten Stellplätzen inkl. deren Zufahren, ist innerhalb der gesamten privaten Grundstücksfläche zulässig. „Ga-Flächen“ wurden nur sehr vereinzelt zeichnerisch festgesetzt. Dies immer dann, wenn Garagen bereits außerhalb der nun festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Bestand vorhanden sind. In diesem Fall sollen die Garagen planungsrechtlich gesichert werden.

Um zu gewährleisten, dass innerhalb des Wohngebietes nicht zu große Nebenanlagen entstehen (städtebaulicher Anspruch der Plangeberin), sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der Teilbereiche WA 1 und WA 2 zwar außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, allerdings nur wenn deren Volumen jeweils 30 m³ nicht überschreiten. Zisternen, zur Speicherung von Niederschlagswasser, sind von dieser Volumenbeschränkung ausgenommen.

Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierzucht und Kleinwindkraftanlagen, auch wenn sie dem primären Nutzungszweck des Grundstückes / des Baugebietes dienen (Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO) sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung.

4.1.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Auch regelt der Bebauungsplan, dass je Einzelhaus maximal drei Wohnungen (Wohneinheiten) und je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Die Bestandsaufnahme zeigte, dass die Wohnhäuser im Plangebiet überwiegend mit einer oder zwei Wohnungen errichtet wurden. Es gibt jedoch auch Gebäude mit mehr Wohnungen. Die Plangeberin möchte sich mit der nun getroffenen Festsetzung zur zulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude dagegen aussprechen, dass lediglich Einfamilienhäuser zulässig sind, denn dies wird als nicht zeitgemäß und nicht vertretbar angesehen. Sie möchte jedoch auch große Geschosswohnungsbauten, wie sie teilweise in jüngerer Vergangenheit im Plangebiet errichtet wurden, verhindern, da dies den Gebietscharakter in seinen Grundzügen verändern würde. Würde die Stadt Groß-Umstadt nun von einer Änderung des Bebauungsplanes absehen, ergäbe sich zusätzlich die Gefahr, dass viele weitere Geschosswohnungsbauten entstünden, was zu einem unverträglichen Verkehrsaufkommen und einer ungewünschten Versiegelung der privaten Grundstücksflächen durch die Errichtung von Anlagen des ruhenden Verkehrs führen würde.

4.1.6 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: öffentlicher Parkplatz

Im Anschlussbereich Karolingerstraße / Pilgerpfad, unmittelbar vor dem Zugang zur Geiersberg-Grundschule, befindet sich ein öffentlicher Parkplatz, welcher regelmäßige Nutzung erfährt. Zur Sicherung und zur potenziellen Erweiterung des Parkplatzes wurde dieser planungsrechtlich als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Parkplatz“ festgesetzt. Der Festsetzungsgehalt besagt, dass bauliche Anlagen in Form von Zweckbauten (wie z. B. Elektrotankstelle, Unterstände, überdachte Fahrradabstellplätze oder auch öffentliche WCs) hier zulässig sind. Gebäude und Zweckbauten dürfen allerdings eine Endhöhe von 3,00 m nicht überschreiten. Ebenfalls ist die Errichtung einer Trafostation, zur Gewährleistung der Stromversorgung z.B. für E-Parkplätze, zulässig. Die Errichtung von E-Parkplätzen nimmt bei einer zukunftsweisenden Stadtentwicklung eine wesentliche Rolle ein.

4.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie, wurde die bereits im Bestand vorhandene Versorgungsfläche, welche mit einem Trafohaus bebaut ist, planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt die Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen, mit der Zweckbestimmung Elektrizität“. Seine Rechtsgrundlage findet diese flächenbezogene Festsetzung in § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB. Innerhalb der Versorgungsfläche sind somit Anlagen und Einrichtungen zur Verteilung, zur Nutzung und zur Speicherung elektrischer Energie zulässig.

4.1.8 Öffentliche Grünflächen

Im Südwesten des Plangebietes, entlang der Straße „Am Steinborn“ und „Karolingerstraße“, befindet sich eine öffentliche Grünfläche. Ursprünglich war diese Grünfläche noch größer und auch der Bebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ setzte den Bereich des heutigen Flurstücks 262/2 als öffentliche Grünfläche fest. Vor einigen Jahren wurde hier jedoch ein Wohnbaugrundstück entwickelt und das Grundstück bebaut. Die noch verbleibende Grünfläche ist topografisch stark bewegt; das Gelände fällt in Richtung der Straße „Am Steinborn“, hin zu dem an das Plangebiet angrenzenden Friedhof, deutlich ab. Von der Karolingerstraße stellt eine Treppenanlage die Wegeverbindung zur Straße Am Steinborn dar, welche sich zentral auf der öffentlichen Grünfläche befindet. Die Grünfläche sowie die bestehende Treppenanlage wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus eröffnen die textlichen Festsetzungen die Möglichkeit, Sitzgelegenheiten auf der öffentlichen Grünfläche zu schaffen.

4.1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht), Beleuchtung zu verwenden, um beleuchtungsbedingte Lockeffekte zu vermeiden. Weiterhin sind im Straßenbereich blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden. Diese Festsetzung erfolgt zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insekten- und Fledermausfauna.

Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung wird auch ein Abstrahlwinkel in Richtung Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist bei der Errichtung von Einfriedungen einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten.

Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung der Zeiten zur Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegengewirkt und somit eine Vermeidung des Eintretens möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG begünstigt.

4.1.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auch und besonders in verdichteten Siedlungsstrukturen sollte ein unabdingbares Mindestmaß an innerstädtischem Grün vorgehalten werden. Dazu wurde im Textteil festgesetzt, dass vorhandener Gehölzbewuchs zu erhalten sowie vor schädlichen Einflüssen, speziell bei der Durchführung von zulässigen Baumaßnahmen, zu bewahren ist (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Falls durch die Erhaltung des Bewuchses die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Abgänge sind zu ersetzen. Weiterhin sind die nicht überbauten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Dabei sind mindestens 20% der Vegetationsflächen durch standortgerechte Gehölze, vorzugsweise mit heimischen Baum- und Straucharten gemäß Artenliste unter Abschnitt D, Ziffer 7 des Textteils zum Bebauungsplan, zu begrünen.



Zusätzlich erfolgt ein Ausschluss von Flächenabdeckungen mit Splitt, Stein, Kies und Schotter (sogenannter vegetationsfreier Steingärten). Diese Festsetzung wurde jedoch nicht aus ästhetischen Gründen, sondern aus ökologischen Gründen gewählt. Begrünte Freiflächen bieten Insekten, Vögeln und anderen Tieren einen Nahrungs- und Rückzugsraum. Mit dem Ausschluss von Steingärten wird somit der Verarmung von Arten (Flora und Fauna) entgegengewirkt. Zugleich haben Grünflächen auch einen positiven Einfluss auf den Wasserhaushalt und das Kleinklima, so sie sich entgegen Steinen nicht aufheizen.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

4.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Hinblick auf die im Plangebiet vorzufindenden Dachformen zeigt die Bestandsaufnahme, dass die Dachlandschaft heterogen geprägt ist. Auf Kapitel 1.3.1 der vorliegenden Begründung wird verwiesen. Im Plangebiet sind rund 80 % der Häuser mit einem Satteldach errichtet. Weiterhin wurde die Dachform Walmdach, Flachdach und jeweils einmal die Dachform Zelddach und Tonnendach erfasst. Da im Ursprungsbebauungsplan „Geiersberg, Plan 2“ keine bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und -einschnitten und Farbe der Dächer aufgenommen wurden, sind alle errichteten Dachformen im Plangebiet zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde die Bestandssituation berücksichtigt und eine gestalterische Festsetzung aufgenommen. Jedoch wurde sich dafür ausgesprochen, auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan die zulässigen Dachformen nicht zu sehr einzuschränken. Mit Ausnahme des Tonnendachs, welches fast ausschließlich mit Blech umfasst wird, wurden alle im Plangebiet angetroffenen Dachformen für zulässig erklärt. Auch wenn die Plangeberin die Errichtung von einzelnen Gebäuden mit Tonnendach nicht als städtebaulich wesentlich störend empfindet, möchte sie nicht, dass diese Dachform sich durch ihre Zulässigkeit im Plangebiet durchsetzt und ggf. die Dachlandschaft prägt. Neben der Zulässigkeit von Satteldächern, Walmdächern, Flachdächern (bis zu 10° Dachneigung) und Zeldächern wurden zudem versetzte Pultdächer für zulässig erklärt; also Gebäude, mit zwei in der Höhe versetzten (gegenläufigen) Pultdächern. Der sich dabei ergebende Versatz darf gem. den textlichen Festsetzungen max. 1,5 m betragen. Somit stellt dieser Dachtyp einen Mix aus dem Pultdach und dem klassischen Satteldach dar. Der entstehende waagerechte Giebelstreifen eignet sich optimal zum Einbau von Fenstern zur natürlichen Belichtung des Obergeschosses. Wird als Dachform Flachdach gewählt, ist das Dach zu begrünen, was sowohl den wasserwirtschaftlichen Belangen wie auch dem Kleinklima und auch dem Artenschutz zugutekommt.

Zudem wird die Materialwahl für die Dachflächen sowie Dachrinnen und Regenfallrohre insoweit eingeschränkt, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung der chemischen Elemente von Kupfer und Blei zur Dach- eindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig, da diese schädliche Einträge in Gewässer und Böden verursachen können.

Geneigte Dächer ab einem Neigungswinkel von größer 10° sind mit nicht spiegelnden und nicht glänzenden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein topographisch bewegtes Gelände. Auch innerhalb der privaten Baugrundstücke ergeben sich teilweise deutliche Höhenunterschiede. Die Hochbau- und Freiflächenplanung hat auf diese Gegebenheiten zu reagieren. Um ein harmonisches Einfügen der zulässigen baulichen Anlagen zu gewährleisten, wurden neben der planungsrechtlichen Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung – hier im Wesentlichen zur zulässigen Gebäudehöhe – auch bauordnungsrechtliche Regelungen über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Festsetzungen gewährleisten, dass sich die Hanglage im Plangebiet nicht dahingehend zunutze gemacht werden kann, dass sehr hohe Gebäudefassaden entstehen können bzw. wenn Außenwände ein gewisses Maß überschreiten, diese durch Geländeanschlüpfungen der Sicht entzogen werden müssen.

Im Plangebiet wurden, aufgrund der topographischen Gegebenheiten, Gebäude so errichtet, dass der Erdgeschossfußboden deutlich oberhalb des Straßenniveaus liegt. Ohne die getroffene Festsetzung zur Geländeanschlüpfung, würden sich zum öffentlichen Straßenraum hin orientiert, deutlich höhere freiliegende Fassaden ergeben, welche städtebaulich nicht gewollt sind.

4.2.3 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. Mauern als Grundstücksabgrenzungen sind nur bis zu einer max. Endhöhe von 1,00 m zulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind von dieser Regelung ausgenommen. Stützmauern innerhalb von Abstandsflächen von benachbarten Grundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Bestehende Stützmauern sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) sind bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Ebenfalls bis zu einer Endhöhe von 1,50 m ist die Errichtung von Gabionenzäunen zulässig. Gabionenelemente dürfen eine jeweilige Länge von 2,30 m jedoch nicht überschreiten.



Abschnittsweise ist zwischen je zulässigem Gabionenelement ein mind. 2,30 breiter blickdurchlässiger Zaun und / oder eine mind. 2,30 m breite Hecke zu errichten / zu pflanzen. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Einfriedungen als geschnittene Hecken sind zu mindestens 70% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. gemäß der Artenliste (Textteil zum Bebauungsplan, Hinweise Teil D) zulässig.

Sichtschutzzäune und Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zwischen Doppelhaushälften unmittelbar an der Nachbargrenze und ohne Einhaltung von Abständen zulässig. Hierdurch soll eine gewisse Privatsphäre ermöglicht werden.

Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen und unter den Nachbargrundstücken sichergestellt werden. Gleichzeitig soll das bestehende Straßenraumbild gewahrt werden und das Entstehen eines Korridors durch massive oder geschlossene Einfriedungen vermieden werden.

4.2.4 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen oder alternativ bei Vollversiegelung die Ableitung von anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser in geeignete Versickerungsanlagen zu erfolgen hat. Für den Ausbau barrierefreier Stellplätze können wahlweise auch wasserundurchlässige Oberflächenbeläge verwendet werden, sofern dies für eine zweckgebundene Nutzung geeigneter ist. Über das Erfordernis einer wasserundurchlässigen Befestigung wird im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden. Ziel dieser Festsetzung soll insgesamt sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.5 Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und genutzt werden. Auch durch diese Festsetzung sollen die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser be- oder überlastet werden. Zusätzlich wird damit auch den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen und im Hinblick auf das lokale Kleinklima dem Aufheizen von Flächen entgegengetreten.



4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird in Abschnitt D des Textteils zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Denkmalschutz (§ 21 HDSchG),
- Bodenschutz,
- Pflanzlisten,
- Artenschutz

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist aufgrund der bestandsregelnden Funktion keine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Dieses Erfordernis kann im Rahmen einer möglichen Nachverdichtung entstehen, wenn z.B. Eckgrundstücke oder Grundstücke rückwärtig bebaut werden sollen. Von Vorschlägen für eine mögliche Grundstücksaufteilung wird jedoch im Rahmen dieser Bauleitplanung abgesehen, da zu diesem Zeitpunkt nicht vorausschaubar ist, welche Grundstückseigentümer Interesse an einer Nachverdichtung haben und wie sich die Eigentümerverhältnisse zukünftig entwickeln werden. Abgesehen davon kann eine verbindliche Vorgabe nicht getroffen werden, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes hierzu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen durch die Planungskosten für das Bauleitplanverfahren sowie durch die üblichen Verwaltungskosten.

5.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 73.174 m ²
WA 1	ca. 9.124 m ²
WA 2	ca. 64.050 m ²



Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 17.168 m ²
Schule	ca. 15.559 m ²
Bolz- und Basketballplatz	ca. 1.609 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 13.357 m ²
Öffentliche Parkplatzfläche	ca. 1.487 m ²
Gehweg	ca. 395 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.125 m ²
<u>Fläche für Versorgungsanlagen</u>	<u>ca. 88 m²</u>
Fläche Geltungsbereich	ca.106.794 m²

6. Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus der Begründung, dem Planteil sowie dem Textteil zum Bebauungsplan; als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Bestandskarte
- Pläne der Bestandsanalyse
- Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit, Stand: April 2022

Aufgestellt:

Reichenbach, 24.05.2023

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH