

STADT GROSS-UMSTADT

Bebauungsplan „Kastanienweg“

Begründung
Entwurf

April 2024

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

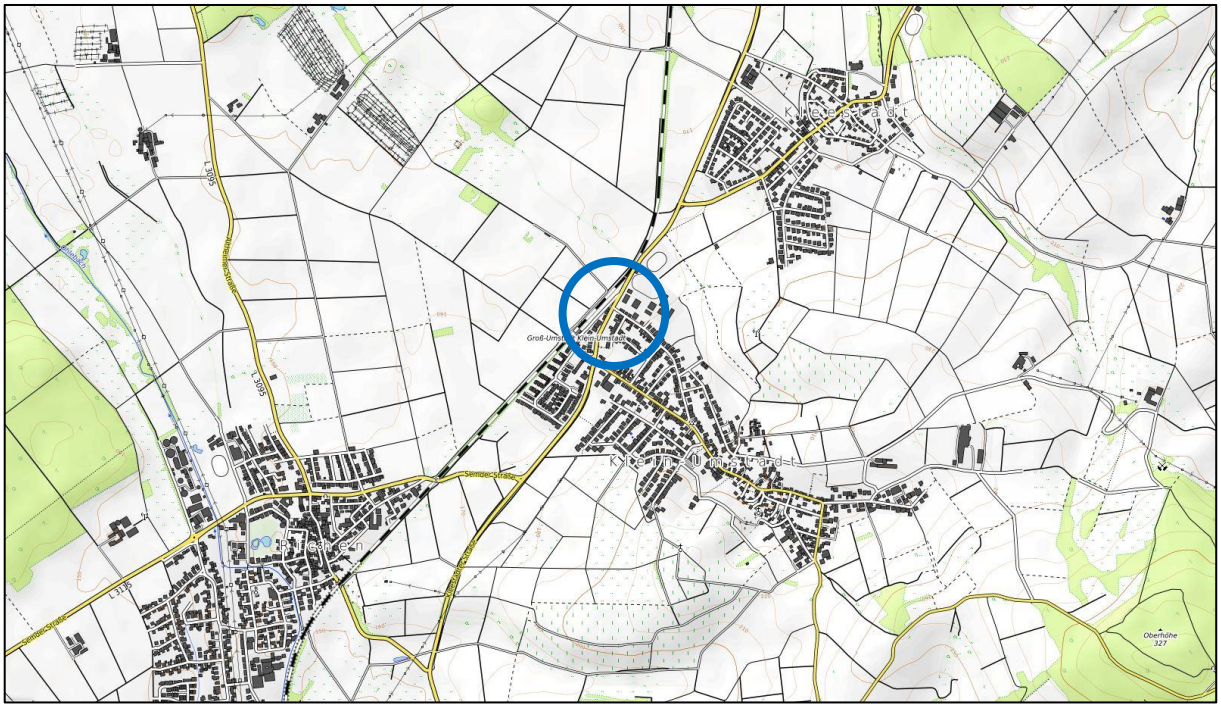
www.ip-konzept.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung ... 4
1.1 Anlass und Planungserfordernis ... 4
1.2 Strukturelle Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich ... 6
1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld ... 6
2 Planungsrechtliche Grundlagen ... 8
2.1 Planungsvorgaben ... 8
2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren ... 9
2.3 Verfahrensdurchführung ... 14
2.4 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes ... 14
3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen ... 14
3.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 14
3.2 Technische und verkehrliche Erschließung ... 15
3.3 Wasserwirtschaftliche Belange ... 19
3.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung ... 20
3.5 Denkmalschutz ... 22
3.6 Immissionsschutz ... 22
4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte ... 26
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 26
4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung ... 26
4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen ... 29
4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ... 30
4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten ... 30
4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ... 31
4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen ... 32
4.3 Kennzeichnung und Hinweise ... 33
5 Auswirkungen des Bebauungsplanes ... 34
5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen ... 34
5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ... 34
5.3 Flächenbilanz ... 34
6 Anlagen ... 34

© 2024 IP-Konzept

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, in einem Bereich des ehemaligen Bahngeländes die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Folgenutzung zu schaffen. Der Stadtteil Klein-Umstadt liegt mit dem Haltepunkt Groß-Umstadt Klein-Umstadt an der Bahnstrecke der Odenwaldbahn von Eberbach am Neckar nach Hanau. Vor der Abstufung zum Haltepunkt wurde das Betriebsgelände um den ehemaligen Bahnhof Klein-Umstadt (Bezeichnung bis 2005) im Bahnbetrieb sowohl im Personen- als auch im Güterverkehr genutzt. Nach dem umfangreich angelegten Rückbau von Gleisanlagen der Odenwaldbahn in den 1970-er Jahren ging auch die Bedeutung des Bahnhofes Klein-Umstadt verloren, der Güterverkehr auf der Odenwaldbahn wurde zuletzt im Jahr 2001 eingestellt. Die einstigen Bahnbetriebsflächen wurden bis auf die heutigen Umfänge aufgegeben und veräußert. Auch das ehemalige Bahnhofsgebäude wurde verkauft und von privaten Bauherren zu Wohnzwecken umgebaut und saniert.



Abbildung 1: Ehemaliges Bahnhofsgebäude (außerhalb Plangeltungsbereich)
Bildquelle: Spiegel Wirtschaft, https://www.spiegel.de/fotostrecke/wohnen-ehepaar-restauriert-alten-bahnhof-in-gross-umstadt-fotostrecke-101970.html; Fotos: Robert Laack
Unten rechts: www.umstadtbilder.de; © Horst Zanus, Groß-Umstadt

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die unbebauten ehemaligen Bahnbetriebsflächen zwischen dem Kastanienweg und der heute bestehenden Gleisanlage bzw. dem Bahnsteig des Haltepunktes. Das ehemalige Bahnhofsgebäude liegt innerhalb dieses Bereiches und wird durch den Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht erfasst. Daher besteht der Gesamtgeltungsbereich aus dem Teilgeltungsbereich 1 im Südwesten des einstigen Bahnhofsgebäudes und dem Teilgeltungsbereich 2 im Nordosten.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die bereits bestehende Parkplatzfläche als Park-and-ride-Parkplatz auszubauen, wohingegen im Teilbereich 2 insgesamt drei Mehrfamilien-Wohngebäude errichtet werden sollen.

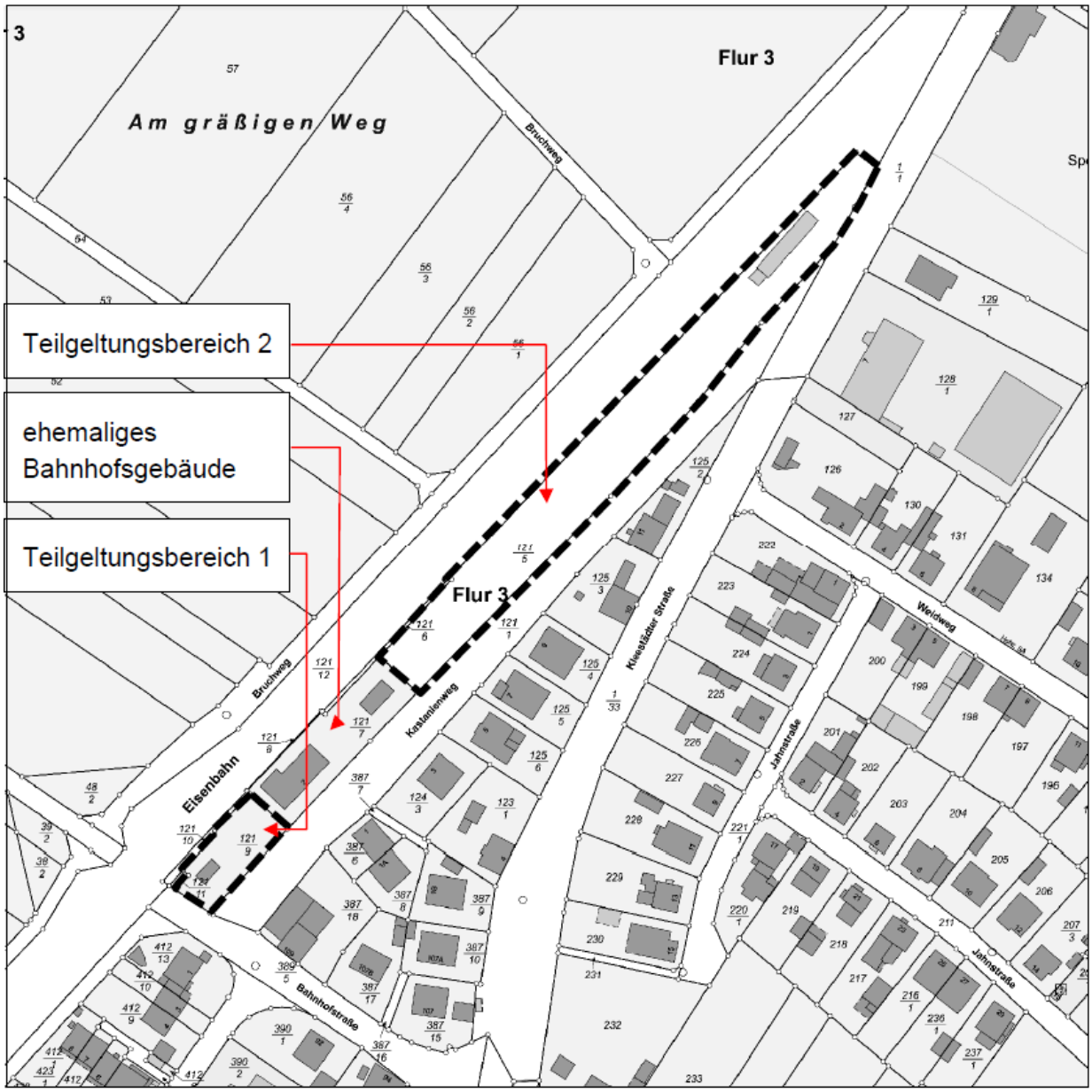


Abbildung 2: Räumliche Lage des Geltungsbereichs (schwarz-strichlierte Umrandung)
Bildquelle: Geoportal Hessen

1.2 Strukturelle Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Klein-Umstadt. Mit seinen Gemarkungsgrenzen grenzt Klein-Umstadt im Norden an den Stadtteil Kleestadt, im Osten an die Gemeinde Schaafheim mit dem Ortsteil Radheim, südöstlich an den Umstädter Stadtteil Dorndiel und den Stadtteil Wald-Amorbach der benachbarten Stadt Breuberg. Im Süden grenzt Raibach als Stadtteil von Groß-Umstadt und im Südwesten die Kernstadt selbst an, im Westen dann der Stadtteil Richen. Die topografisch tiefste Stelle der Gemarkung liegt bei 161 m NHN nördlich des Bahnhofes am hier die Bahnstrecke unterquerenden Amorbach [Quelle: Wikipedia], der Planbereich befindet sich damit an einer topografisch wenig exponierten Stelle.

Im Stadtteil Klein-Umstadt lebten nach dem Zensus 2011 rund 2.030 Einwohner, im Dezember 2019 insgesamt 2.123 Einwohner [Quelle: Wikipedia]. In der Gesamtgemeinde lebten in 2020 rund 21.234 Einwohner [aus: Wegweiser Kommune, Demografiebericht Groß-Umstadt, BertelsmannStiftung, Abrufdatum 27.01.2023], was einer Bevölkerungsentwicklung von +2,5 % seit dem Jahr 2011 entspricht, hauptsächlich basierend auf einem positiven Wanderungsgewinn von rund 3,7 Promille. Von dieser positiven Bevölkerungsentwicklung konnte anteilig auch der Stadtteil Klein-Umstadt profitieren.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die bestehende Siedlungslage im Nordwesten des Stadtteils abgerundet, die Bahnanlage bildet nach wie vor die räumliche Abgrenzung der bebauten Ortslage und den Übergang in die freie Landschaft. Die baulich nutzbare Fläche umfasst rund 630 m² (Teilgeltungsbereich 1) und rund 4.040 m² (Teilgeltungsbereich 2), also insgesamt rd. 0,47 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Flurstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Klein-Umstadt, Flur 3, Nr. 121/9 (Teilgeltungsbereich 1) und Nr. 121/5 (Teilgeltungsbereich 2). Das ehemalige Bahnhofsgebäude mit der umliegenden Freifläche (Fl.st. 121/7) trennt räumlich die Teilgeltungsbereiche 1 und 2 voneinander.

Der Plangeltungsbereich wird räumlich begrenzt durch:
- den Kastanienweg im Osten,
- die Bahnhofstraße (Teilgeltungsbereich 1) im Süden,
- die Bahnanlage im Westen und
- die freie Flur im Norden.

1.3 Städtebauliche Prägung des Gebietes und dessen Umfeld

Das Plangebiet ist durch die ehemalige bzw. noch bestehende Nutzung der angrenzenden Bahnanlage der heutigen Odenwaldbahn maßgeblich vorgeprägt. Der historisch gewachsene Ortskern, der weitgehend wohnbaulich überprägt ist, endete ehemals am Kastanienweg. Mit Umsetzung der Bauleitplanung wird der Siedlungsrand um die Fläche des Planbereiches nach Westen hin erweitert.

© 2024 IP-Konzept

Städtebaulich betrachtet hat sich die Siedlungsentwicklung des Stadtteils Klein-Umstadt in der Neuzeit an den Hauptverkehrsachsen orientiert, die den Ort queren. Dies ist die annähernd in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kleestädter Straße (L 3065) von der Kernstadt kommend in die Stadtteile Kleestadt und weiter nach Langstadt bzw. Babenhausen sowie die von der L 3065 ausgehende Bahnhofstraße in Richtung Radheim bzw. zur L 3413 nach Dorndiel / Raibach. Auch die Bahnstrecke hat die städtebauliche Entwicklung der einst selbstständigen Gemeinde bestimmt. Die Bahnhofstraße und weitergehende Strecke in den Bachgau bis nach Radheim wurde 1870 hergestellt, im Jahr 1869 wurde der Bahnhof der heutigen Odenwaldbahn gebaut.

Die Ortsentwicklung der Neuzeit hat sich in ost-westlicher Richtung entlang der Bahnhofstraße orientiert, wobei der einstige Ortsmittelpunkt des historischen Kerns im östlichen Teil liegt, nach Westen fand mehrheitlich die zeitgenössische städtebauliche Entwicklung statt. Insbesondere der Bereich zwischen der Kleestädter Straße und der Bahnanlage, an dessen westlichen Rand auch der Plangeltungsbereich liegt, ist durch eine gegenwärtige Entwicklung geprägt, hier sind vornehmlich moderne Bauformen mit freistehenden, zumeist zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit dem klassischen Satteldach anzutreffen.

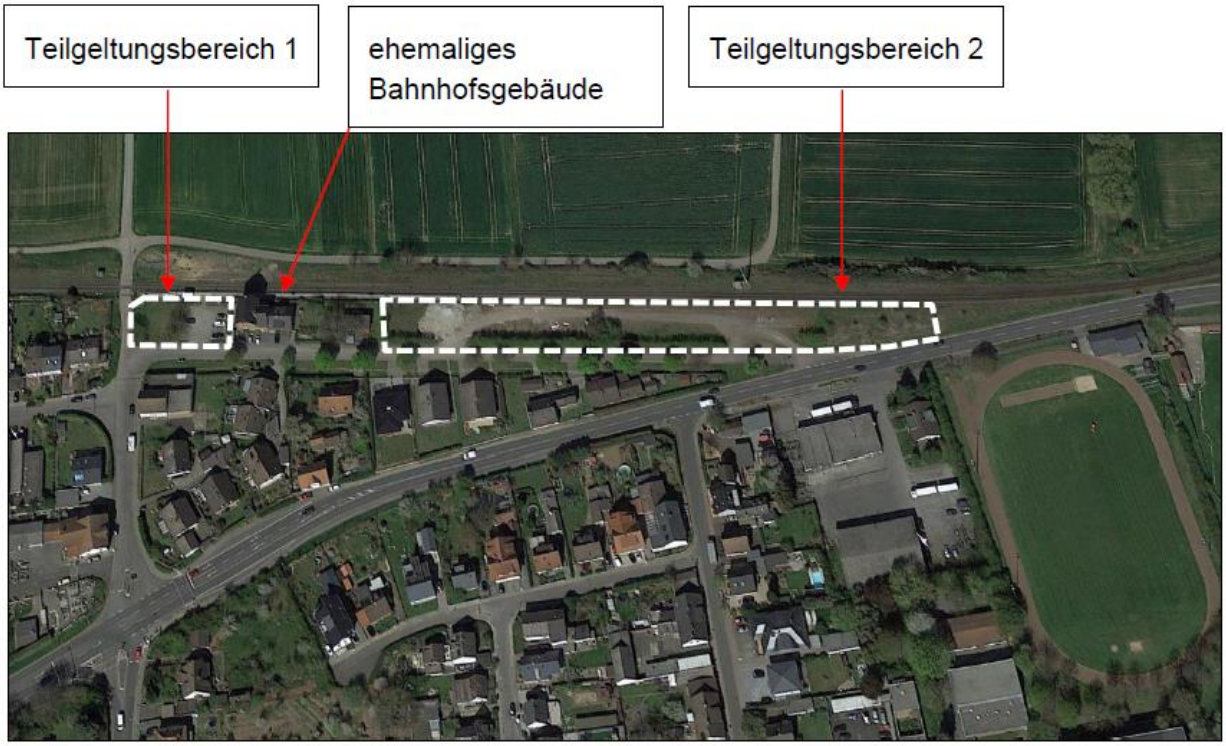


Abbildung 3: Luftbildausschnitt
Bildquelle: Google Earth; © 2009 GeoBasis-DE/BKG (aufgerufen am 22.09.2022)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein ehemals als Bahnanlage genutztes Grundstück für eine künftige Wohnnutzung durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vorbereitet werden (Teilgeltungsbereich 2). Auf dem Grundstück des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich derzeit bereits eine Parkfläche, diese soll weiter ertüchtigt werden und fortan als park-and-ride-Platz für die Öffentlichkeit zur Nutzung bereitstehen.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Planungsvorgaben

Im Kartenteil zum „Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010“ (RPS/ RegFNP) im Maßstab 1:100.000 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ dargestellt. Der geplanten Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht die Darstellung des Regionalplanes somit nicht entgegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Groß-Umstadt stellt die überplante Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 als „Verkehrsfläche“ mit der Kennzeichnung „Park and Ride Anlage“ dar, den Teilgeltungsbereich 2 als Grünfläche“, ergänzt mit dem Symbol „Parkplatz“, wobei die Darstellung einer Grünfläche bei gleichzeitiger Darstellung und Überlagerung mit einer Parkplatzsymbolik wenig nachvollziehbar erscheint. In diesem Sinne wird darauf abgestellt, dass im vorliegend angewandten beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (auf den § 215a BauGB abstellt) ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der wirksame Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich geändert oder ergänzt worden ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets hier-durch nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung zu gegebener Zeit anzupassen. Da hinreichend zutreffend unterstellt werden kann, dass die hier vorliegende Bebauungsplanung die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigen wird, auch wenn der vorbereitende Bauleitplan in seiner Darstellung erst auf dem Wege der Berichtigung angepasst wird, ist dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB somit entsprochen.

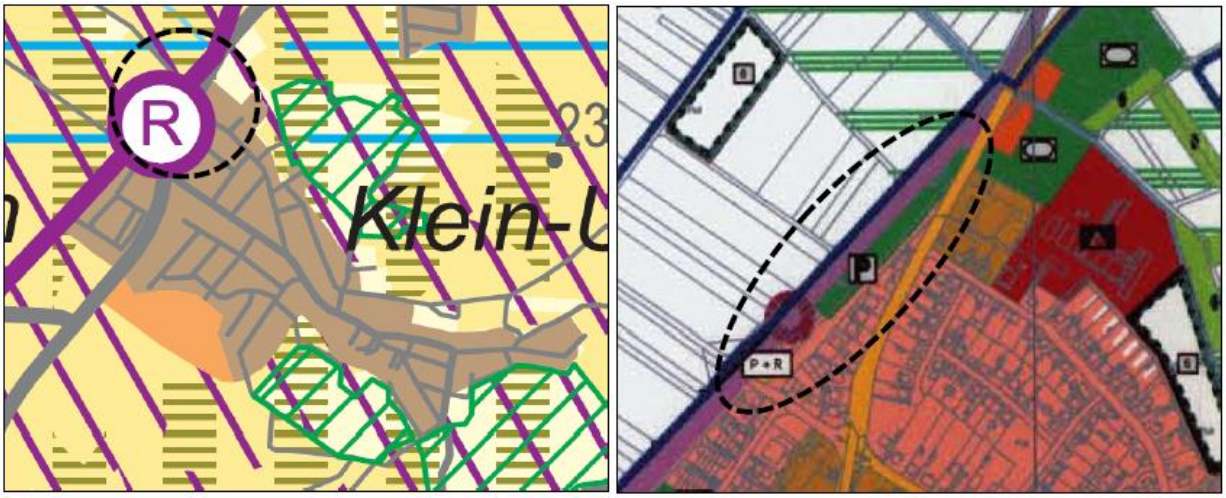


Abbildung 3: links: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des RPS / RegFNP 2010 (unmaßstäblich);
Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Juli 2007

rechts: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäblich);
Bildquelle: BürgerGIS Landkreis Darmstadt-Dieburg – www.ladadi.de, aufgerufen am 27.01.2023

Gemäß dem Informationsangebot des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)[1] 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.

Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sind für das Plangebiet nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur ist das Plangebiet bereits eindeutig anthropogen vorbelastet und bietet keine Lebensräume für geschützte Tiere und Pflanzen, aufgrund der vorgefundenen strukturellen Ausstattung lassen sich keine artenschutzfachlich relevanten Lebensraumtypen abgrenzen. Mit Ausnahme von Vögeln in den wenig vorhandenen Gehölzen und Freibereichen im nördlichen Teilbereich 2 sind keine artenschutzrelevanten Arten zu erwarten. Hinsichtlich der möglichen Betroffenheit der artenschutzrechtlich relevanten Taxa bedeutet dies, dass keine Arten bzw. Artengruppen betroffen sind, deren Vorkommen vollständig oder teilweise an die Strukturen gebunden sind. Der Schutz von gehölzbrütenden Vogelarten wird durch die getroffenen Festsetzungen und Planhinweise im Textteil zum Bebauungsplan angemessen berücksichtigt. Eine erhebliche Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen führen könnte, entsteht durch die geplante Umnutzung im Geltungsbereich nicht. Alle Arten kommen auch im dicht besiedelten Bereich vor und sind somit an Störungen gewöhnt. Dies gilt wegen der fehlenden Standorteignung auch für artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten.

2.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Das Plangebiet befindet sich im Anschluss an die im Zusammenhang bebaute Ortslage und ist strukturell betrachtet in diese einbezogen, der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung einer bereits baulich in Anspruch genommenen Fläche. Eine rechtlich eindeutige Zuordnung in den in sich geschlossenen Innenbereich kann jedoch nicht attestiert werden, da die ehemalige Bahnanlage als privilegiertes Vorhaben auch im rechtlichen Außenbereich zulässig sind.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Zusammenhang mit der Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB beschlossen zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, da die nach damals noch herrschendem Rechtsverständnis erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen hierfür gegeben waren. Da die Grundstücke nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, sondern als Außenbereich im Sinne einer Arrondierung an die bestehende Ortslage angrenzen, konnte das Bauleitplanverfahren nicht nach § 13a BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren nach

[1] Internet-Link: https://www.hlnug.de/themen/naturschutz/natura-2000/gebiete-und-karten

§ 13a BauGB ist nur für solche Flächen zulässig, die vollständig innerhalb der Ortslage liegen und Teil des Siedlungsbereichs sind. Hingegen hatte der Gesetzgeber für so genannte „Arrondierungsflächen“ mit dem § 13b BauGB einst eine bauleitplanerische Grundlage geschaffen.

Auf dieser planerischen Grundlage wurde alsdann in der öffentlichen Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am **24.02.2022** der **Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes** gefasst. Eine förmliche Beteiligung ist bisher nicht erfolgt.

Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsbericht (BVerwG) in Leipzig in einem Normenkontrollverfahren gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan in der Gemeinde Gaiberg erkannt, dass die Anwendung des § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar ist (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil v. 18. Juli 2023). Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs dürfen nach diesem Urteil nicht mehr im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung überplant werden, denn der Rechtsanspruch auf Durchführung einer Umweltprüfung kann nach Auffassung der Richter durch § 13b BauGB nicht erfüllt werden. Ohne die Frage dem EuGH vorzulegen, stellte das BVerwG fest, dass das Absehen von der Umweltprüfung gegen die Richtlinie über die strategische Umweltprüfung (SUP-Richtlinie) verstößt. Art. 3 der SUP-Richtlinie verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Mit der Umsetzung einer Bauleitplanung muss gewährleistet sein, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erlaubt § 13b BauGB die Überplanung solcher Flächen, dessen Anwendungsvoraussetzungen sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewendet werden.

Zwischenzeitlich hat der Bundestag mit der Verabschiedung des Wärmeplanungsgesetzes am 17.11.2023 auch Änderungen des BauGB beschlossen. Unter anderem wurde ein neuer § 215a BauGB eingeführt – eine Art Reparaturvorschrift –, mit der Rechtsklarheit bezüglich des § 13b BauGB geschaffen wurde hinsichtlich des weiteren Umgangs mit begonnenen Planverfahren nach § 13b BauGB.

Nach § 215a BauGB haben die Gemeinden eine sogenannte umweltrechtliche Vorprüfung umzusetzen. Falls die Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt – und nur dann – muss eine vollständige Umweltprüfung nachfolgen. Sonstige Erleichterungen des vereinfachten Verfahrens (§ 13 BauGB) bleiben bestehen, wie der Verzicht auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und das Absehen des Gebots der Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan. Der § 215a BauGB ersetzt den § 13b BauGB, der klarstellend aufgehoben wurde.

© 2024 IP-Konzept

Folgen für das plangegenständliche Verfahren:

Die Unanwendbarkeit des § 13b BauGB hat zur Folge, dass für den betroffenen „13b-Plan“ im bisherigen Außenbereich keine anwendbare Rechtsgrundlage existiert, auf die im weiteren Verfahren die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gestützt werden könnte. Nach § 13b BauGB begonnene und noch nicht durch Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Absatz 3 Satz 4 BauGB abgeschlossene Planverfahren sind daher auf ein anderes, zumeist in das Regelverfahren, umzustellen, für das sämtliche Verfahrensmodifikationen auf der Grundlage des § 13b BauGB nicht greifen. Eine noch ausstehende Bekanntmachung nach § 10 Absatz 3 BauGB darf nicht erfolgen.

Mit § 215a BauGB besteht seit dem 01.01.2024 eine Überleitungsvorschrift zu bestehenden Verfahren, die nach Verwerfen des § 13b BauGB durch das BVerwG eine neue Grundlage bekommen sollen. Nach Abs. 1 gilt:

> *Bebauungsplanverfahren, die vor dem 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet wurden, können nach Maßgabe des Absatzes 3 im beschleunigten Verfahren in entsprechender Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 gefasst wird.*

Diese Voraussetzung trifft auf den gegenständlichen Bebauungsplan zu, da der Aufstellungsbeschluss am 24.02.2022 und somit vor Ablauf des 31.12.2022 gefasst wurde.

Somit kann die eigentliche Ersatzrechtsgrundlage nach Abs. 3 angewandt werden:

> *§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 sowie § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB können nur dann entsprechend angewendet werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls entsprechend § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.*
> *Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*
> *Wird das Verfahren nach Abs. 1 oder Abs. 2 nach Abschluss der Vorprüfung des Einzelfalls ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 fortgesetzt, hat die Gemeinde dies einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe ortsüblich bekanntzumachen.*

Bei dem gegenständlich laufenden Verfahren sind daher insbesondere folgende Grundlagen von Relevanz:

1. Keine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich
   Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist bei Fortsetzung des Verfahrens nach der Neuregelung nicht erforderlich.
2. Umweltprüfung und Ausgleich – Vorprüfungspflicht
   Von der Umweltprüfung und dem Ausgleich kann abgesehen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Die Anwendbarkeit des § 13a BauGB (auf den § 215a BauGB abstellt) sieht für im beschleunigten Verfahren aufgestellte Bebauungspläne mehrere verfahrensrechtliche und materiell-rechtliche Besonderheiten und Erleichterungen vor:

→ Keine Umweltprüfung:

Im beschleunigten Verfahren entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 S. 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.

© 2024 IP-Konzept

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 (im 13b-Verfahren 10.000 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.

© 2024 IP-Konzept

2.3 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):

24.02.2022 Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kastanienweg“ und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB.

Das Kapitel wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens vervollständigt.

2.4 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 genügt es dem Abwägungserfordernis, wenn sich die Stadt im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Dieses Kapitel wird im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Umweltprüfung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

→ 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 (13b) 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 plangegenständliche Änderungsverfahren ist nicht erkennbar, die nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete liegen deutlich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

→ Eingriffs- / Ausgleichsplanung:

Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als i. S. d § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung erfolgt daher nicht.

3.2 Technische und verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von außen bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz im angrenzenden Kastanienweg angebunden und unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur auch voll erschlossen. Die Erschließung ist technisch hinsichtlich der Trink- und Löschwasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Medienversorgung sowie verkehrlich durch die vorhandenen Erschließungsanlagen vorgegeben, die bei Bedarf in das Gebiet hinein erweitert werden sollen. Die Andienung des Plangebietes ist durch Herstellung von grundstücksbezogenen Anschlüssen gesichert, wenn die geplanten Gebäude an die vorhandenen und die neu herzustellenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen durch Hausanschlüsse angebunden werden. Verkehrlich ist der Anschluss an den Kastanienweg vorgesehen, nicht jedoch an die Kleestädter Straße.

→ Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung:

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über den bereits vorhandenen Leitungsbestand innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Kastanienweg“ gesichert. Neubauvorhaben sind über neu zu verlegende Hausanschlussleitungen an den Bestand anzuschließen. Veränderungen an den bestehenden und die Herstellung ggf. erforderlicher neuer Hausanschlüsse gehen ausschließlich zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. Zustandsstörers; öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

© 2024 IP-Konzept

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung wird der Trinkwasserverbrauch durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung voraussichtlich nur marginal zunehmen und kann wie folgt abgeschätzt werden:

3 Gebäude x 8 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 55 Einwohner (E)

55 E x 0,15 m³ Trinkwasser/E*Tag x 365 Tage/Jahr = 3.011 m³/Jahr

Der berechnete Trinkwassermehrverbrauch ist durch bestehende Wasserversorgungsanlagen (Tiefbrunnen und Quellen) und durch Förderrechte der Stadtwerke Groß-Umstadt gesichert. Der Stadtteil Klein-Umstadt wird durch einen Hochbehälter versorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem zur Abwasserreinigungsanlage im Stadtteil Richen.

Zur zusätzlichen Einsparung von Trinkwasser und zur Schonung der Kapazitäten der Kläranlage wird die Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zur Grünflächen- und Gartenbewässerung empfohlen und textlich festgesetzt.

→ Löschwasser:

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.

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, ist durch die im Plangebiet vorgesehenen und umliegend bestehenden Nutzungen von einer grundsätzlich, im Rahmen des Grundschutzes, gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen. Zur Brandbekämpfung muss für das festgesetzte Wohngebiet eine Wassermenge gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden und einem Fließdruck von mindestens 2,0 bar bei maximaler Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung stehen. Der Löschwasserbedarf entspricht dem der umliegenden Bebauung, so dass hinreichend zutreffend angenommen werden kann, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet gegeben ist.

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 zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie zur rechtzeitigen Erreichbarkeit durch die Rettungsdienste und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) zu beachten und anzuwenden ist.

© 2024 IP-Konzept

→ Verkehrsanlagen und Abschätzung des Mehrverkehrs:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehende Gemeindestraße „Kastanienweg“, von der aus auch die Zufahrt auf das Plangrundstück erfolgt. Eine gebietsinterne Erschließung durch Straßen ist nicht erforderlich, da die notwendigen Stellplatzflächen unmittelbar von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche aus erreicht und angefahren werden können. Eine direkte Zu- und Abfahrt auf die Kleestädter Straße als klassifizierte Landesstraße ist nicht zugelassen, um die Sicherheit und Leichtigkeit des dort fließenden Verkehrs nicht durch Ein- und Ausparkvorgänge zu gefährden. Die notwendige verkehrliche Erschließung des Plangebietes und der dort geplanten Vorhaben ist somit gewährleistet.

Der Kastanienweg ist für die entstehenden Verkehre ausreichend breit dimensioniert, um von Rettungsdiensten sowie der Müllabfuhr befahren zu werden.

Der zusätzliche Mehrverkehr aus dem geplanten WA kann durch Abschätzung der Verkehrserzeugung auf der Ebene der Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung insbesondere im Hinblick auf die verkehrlichen Folgen für das vorhandene Straßennetz wie folgt ermittelt werden:

- Bewohnerzahl:
  24 Wohnungen x 2,3 Einwohner/Wohnung = 55 Bewohner (E)
  Insgesamt ergeben sich aus dem WA ca. 55 zusätzliche Anwohner.
- Spezifische Wegehäufigkeit:
  Der Kennwert für die spezifische Wegehäufigkeit bezieht sich auf alle Bewohner, die Wegehäufigkeit ist mit 3,5 – 4,0 Wegen pro Bewohner und Tag (d) anzusetzen, für die Abschätzung wird der Mittelwert gewählt zu 3,7 Wegen pro Bewohner und Tag:
- Besucherverkehr:
  Für den Besucherverkehr wird ein Zuschlag von 5 % auf die Wege der Bewohner hinzugerechnet, ein Zuschlag für den Binnenverkehr innerhalb des Plangebietes kann aufgrund der geringen Fläche vernachlässigt werden:
- Verkehrserzeugung MIV:
  Die Anzahl der Wege, die mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) zurückgelegt werden, hängt beispielsweise vom ÖPNV-Angebot, der Nähe zu Haltestellen und zum Ortszentrum, den Entfernungen zu weiteren Nahversorgungseinrichtungen und den Wohngebieten ab. Da aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar am Bahnhof von einer optimalen ÖPNV-Anbindung ausgegangen werden sollte und somit auch ein hoher ÖPNV-Benutzungsgrad anzunehmen wäre, wird dieser Optimismus dennoch aufgrund der vergleichsweise noch zu geringen Taktfrequenz und der Fahrzeiten in die Metropolen nicht hoch angesetzt (max. 10%). Es wird angenommen, dass der Anteil der Wege, die nicht mit dem eigenen Fahrzeug zurückgelegt werden, als gering abgeschätzt werden muss (max. 30%), ergibt sich ein MIV-Anteil dann zu 60%.
- Pkw-Besetzungsgrad:
  Der Besetzungsgrad kann angenommen werden zwischen 1,2 – 1,3 Personen/Pkw;
  Es werden 1,3 Personen/Pkw angenommen.

© 2024 IP-Konzept

- Verkehrserzeugung Wirtschaftsverkehr:
  Der Güter- und Geschäftsverkehr entsteht hauptsächlich durch die Belieferung der Wohnhäuser. Zusätzliche Fahrten z. B. für die Müllabfuhr fallen nicht ins Gewicht, da die Abfallsammelfahrzeuge auch ohne das Plangebiet die Wege fahren müssen, um die Leerungen in den bestehenden Siedlungsgebieten vornehmen zu können.
  Für den Wirtschaftsverkehr sind 0,1 Kfz-Fahrten/Bewohner anzusetzen.
- Kfz-Fahrten pro Werktag:
  Pkw-Fahrten: Bewohnerzahl x spezifische Wegehäufigkeit x Zuschlag Besucherverkehr x MIV-Anteil Bewohner / spezifischer Pkw-Besetzungsgrad
  = 55 x 3,7 x 1,05 x 0,60 / 1,3 ≈ 99 Fahrten/24h

  Lkw-Fahrten Bewohnerzahl x Zuschlag Wirtschaftsverkehr
  = 55 x ,01 ≈ 6 Fahrten/24h
  Summe ≈ 105 Fahrten/24h

  Die vergleichsweise geringfügige Verkehrszunahme durch das Plangebiet (sie entspricht durchschnittlich etwa 4,4 Fahrten pro Stunde) hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die bestehenden Verkehrsanlagen im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes. Erst eine Verdopplung der Verkehrsmenge im Bestandsstraßennetz würde dazu führen, dass die Gemeinde z. B. Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsimmissionen oder verkehrslenkende oder -regelnde Maßnahmen überprüfen müsste. Eine etwaige Verdopplung der Verkehrsmenge aufgrund der Umsetzung des plangegenständlichen Bebauungsplanes kann jedoch hinreichend zutreffend ausgeschlossen werden.

→ Abfallentsorgung:

Da das Plangebiet durch Mehrfamilienhäuser bebaut werden soll, muss für die Abholung der Abfallsammelbehälter vor jedem Gebäude eine zentrale Stelle an der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen werden, um am Abholtag nicht den öffentlichen Raum durch das vermehrte Aufstellen der Behälter zu blockieren. Dies gilt für alle Abfälle und alle Gefäße (Altpapier, Restmüll, Bio), sowie für den „Gelben Sack“, Sperrmüll und sonstige Sondersammlungen. Die Aufstellbereiche sollten nicht zum dauerhaften Aufstellen der Behälter vorgesehen werden, so dass die Benutzer die Gefäße am Abholtag nach entsprechender Leerung wieder zu ihrem Wohngebäude zurückbringen sollten.

→ Stellplätze:

Mit der Objektplanung werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach der Stellplatzsatzung der Stadt ausreichende Flächen zur Unterbringung von privaten Stellplätzen auf den Grundstücken nachzuweisen sein. Im Zuge des Bebauungsplanes sind für den Nachweis geeignete Flächen ausgewiesen. Ob und inwieweit ergänzende Infrastruktureinrichtungen vorgesehen werden, obliegt den privaten Bauherren oder Benutzer. So ist geplant, im Bereich der Gemeinschafts-Stellplätze Ladeeinrichtungen für Elektro-

© 2024 IP-Konzept

mobilität vorzusehen oder Carports mit Photovoltaikanlagen zu bestücken, um hieraus ggf. Strom für die Elektromobilität generieren zu können. Festzustellen ist dazu, dass eine Ausstattung dahingehend nicht durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes erfüllt werden kann, sondern entweder freiwillig und auf Eigeninitiative der Bauherren und Wohnungseigentümer erfolgen muss oder, sofern die Stadt als Plangeberin dies wünscht, in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag zu regeln wäre.

→ P+R-Anlage im Teilgeltungsbereich 1:

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll auch die bestehende Parkplatzfläche im Bereich des Grundstückes Nr. 121/9 baulich ertüchtigt werden und als Park-and-ride-Anlage ausgebaut werden. Das derzeit noch in Privatbesitz befindliche Grundstück soll in diesem Sinne an die Stadt übertragen werden, so dass die öffentliche Benutzbarkeit der Anlage dann auch dauerhaft gewährleistet ist.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

→ Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz:

Im Norden des Teilgeltungsbereiches 1 befindet sich das Oberflächengewässer des Amorbachs (Gewässerkennziffer 2476674) im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, zwischen Kilometer 4,2 und 4,3 unterquert dieser die Kleestädter Straße. Der Geltungsbereich befindet sich jedoch außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder Überflutungsbereiche im Sinne des Hessischen Wassergesetztes (HWG).

→ Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Internetseite zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie „WRRL-Viewer“2 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG innerhalb der Zone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes mit der Bezeichnung WSG-ID 432-097 - WSG Brunnen XIV-XIX, ZV Dieburg.

→ Niederschlagswasserversickerung:

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen für die Grundwasserneubildung sind Pkw-Stellplätze und private Wege / Flächen mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Ebenfalls aus Gründen des Grundwasserschutzes ist das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, der Versickerung zuzuführen, sofern es nicht als Brauchwasser und/oder für die Gartenbewässerung verwendet wird. Wenn die Versickerung nach den anerkannten Regeln der Technik, wie z.B. aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse, nicht bzw. nur teilweise möglich oder wasserrechtlich nicht genehmigungsfähig sein sollte, kann als Ausnahme auch eine Einleitung in die öffentliche Abwasseranlage zugelassen werden. Durch diese

© 2024 IP-Konzept

Ausnahmeregelung wird in jedem Fall die Möglichkeit zur Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich, eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg abzustimmen, wo auch der entsprechende Erlaubnisantrag zu stellen ist.

Der geforderte Grundwasserflurabstand zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem höchsten anzunehmenden Grundwasserstand kann für den Stadtteil Klein-Umstadt in einem Bereich von rund 4 – 10 m und damit als ausreichend angenommen werden (Quelle: hydrologisches Kartenwerk „Hessische Mainebene – Grundwasserflurabstand im Oktober 2015, Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden, Feb. 2016), sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich sein sollte, sofern die Beschaffenheit des Untergrundes geeignet ist (Versickerungsfähigkeit). Der Bebauungsplan setzt daher die Niederschlagwasserversickerung fest, lässt aber als Ausnahme auch die gedrosselte Ableitung in die Kanalisation zu. Erfahrungsgemäß ist in den Gebieten des Vorderen Odenwaldes mit nur wenig durchlässigen Bodenschichten zu rechnen, so dass eine Versickerungsanlage z.B. durch einen großzügigen Bodenaustausch durch versickerungsfähiges Material ermöglicht werden kann.

Auch die Nutzung als Brauchwasser und/oder die Gartenbewässerung trägt zur Minderung der Grundwasserentnahme bei und ist im Sinne des Grundwasserschutzes und der Grundwasserneubildung zugelassen und erwünscht. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind dabei zu beachten.

3.4 Altlasten, Kampfmittel, Bodenschutz und Bodenversiegelung

→ Altlasten:

Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen in der Altflächendatei des Landes Hessen vor, Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden sind nicht bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf evtl. organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden bei Erdarbeiten optische oder geruchliche Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf Bodenverunreinigungen oder auf schädliche Bodenveränderungen schließen lassen, ist dies der Bauaufsicht sowie dem Staatlichen Umweltamt beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Gleichzeitig sind Erdarbeiten bis zur Feststellung der weiteren Vorgehensweise einzustellen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche

© 2024 IP-Konzept

Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

→ Kampfmittel:

Begründete Erkenntnisse, die den Verdacht zulassen, dass mit Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist oder die über eine sonstige Munitionsbelastung der Fläche Aufschluss geben könnten, liegen der Stadt nicht vor. Seitens der Stadt wurde folglich keine Untersuchung des Plangebietes nach Kampfmitteln vorgenommen. Eine systematische Flächenabsuche ist nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich und im Übrigen auf der Ebene der Bauleitplanung auch nicht geboten.

Sofern entgegen den vorliegenden Erkenntnissen zu einem späteren Zeitpunkt dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt zu verständigen.

→ Bodenschutz:

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes 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 erforderlichen Geländeaufschüttungen darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, er ist zuvor abzuschieben. Für geplante Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung des abgetragenen Oberbodens vom 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.

→ Bodenversiegelung:

Auf den privaten Grundstücken anfallendes, nicht verwendetes und nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von befestigten Flächen, von Dachflächen oder vom Überlauf von Zisternen ist nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) sowie zur Förderung der Grundwasserneubildung innerhalb der Baugrundstücke möglichst versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann durch geeignete Bewirtschaftungs-

© 2024 IP-Konzept

anlagen zur dezentralen Versickerung nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, z. B. in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisverfahrens ist der Nachweis nach DWA A 138 und DWA M 153 zu erbringen, dass die Versickerung hydraulisch möglich und schadlos ist.

Darüber hinaus sind Oberflächenbeläge, wie z. B. Stellplätze für Pkw, wasserdurchlässig herzustellen (z. B. durch Rasengitter, Breitfugenpflaster, Schotterrasen oder anderen versickerungsaktiven Materialien). Alternativ können vollversiegelte Flächen in angrenzende Garten-/ Vegetationsflächen abgeleitet werden, um das anfallende Regenwasser dort der Versickerung zuzuführen.

3.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine geschützten Kulturgüter.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass z. B. bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste, entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen / hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

3.6 Immissionsschutz

Die Plangeberin hat grundsätzlich die Belange des Schallschutzes als gewichtigen Belang in die Abwägung einzustellen und Sorge dafür zu tragen (i. S. d. § 50 Satz 1 BImSchG), dass bei der städtebaulichen Planung die Nutzungen so angeordnet sind, dass mögliche schädliche Umwelteinwirkungen lösbar vermieden werden. Dabei erweist sich eine Bauleitplanung regelmäßig als verfehlt, wenn sie - unter Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz - dem Wohnen dienende Gebiete anderen Gebieten oder Nutzungen so zuordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die Wohnnutzung nicht so weit wie möglich vermieden werden. Dies schließt - insbesondere im Hinblick auf die Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen - zwar nicht aus, die Wohnnutzung auch an lärmvorbelastete Bereiche zu planen. Je weiter aber die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen die für die städtebauliche Planung sprechenden Gründe sein und umso mehr hat die planende Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um schädliche Aus-

© 2024 IP-Konzept

wirkungen zu verhindern. Jedenfalls wenn im Innern der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebiets auch deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen (BVerwG, Urt. v. 22.3.2007 - 4 CN 2.06 -, BVerwGE 128, 238 = BRS 71 Nr. 5 = juris Rn. 15).

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es daher, mit den Festsetzungen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für ggf. erforderliche (passive) Schallschutzmaßnahmen zu schaffen, um gesunde Wohnverhältnisse auch in den lärmvorbelasteten Gebieten zu gewährleisten.

Hinsichtlich der Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen gilt, dass Vorhaben unzulässig sind, „wenn von Ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden“. Für das Plangebiet kann festgestellt werden, dass aufgrund der Nähe zur Bahntrasse und der klassifizierten Landesstraße (Kleestädter Straße) Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können und die nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beurteilenden Orientierungswerte ggf. überschritten werden. Mit der Einhaltung des Orientierungswerts soll nach Beiblatt 1 der DIN 18005 die Erwartung auf einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt werden. Bei einer Überschreitung der Orientierungswerte kann im Rahmen der gemeindlichen Abwägung beim Überwiegen anderer gewichtiger städtebaulicher Belange abgewichen und es soll dafür ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

Gebietsart	**Orientierungswert in dB(A)**	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45

Abbildung 4: Orientierungswerte für Verkehr nach DIN 18005

Im Rahmen der Abwägung sind Abweichungen von den Orientierungswerten bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV i.d.R. ohne weiteres möglich. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete betragen 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht.

Das Bundesverwaltungsgericht (Beschl. v. 18.12.1990, 4 N 6.88) hat dazu entschieden, dass die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, von denen abgewichen werden. Entscheidend ist jedoch, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

© 2024 IP-Konzept

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen u. U. ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile erforderlich (Fenster, Rollladenkästen, Dächer, Wände). Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen passiven Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Anhand der Lärmpegelbereiche kann bei der objektbezogenen Ausführungsplanung bzw. im Zusammenhang mit dem Baugesuch die Berechnung der Mindest-Schalldämm-Maße der einzelnen Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen. Bei der Bestimmung der Lärmpegelbereiche wird der maßgebliche Außenlärmpegel La zugrunde gelegt. Dieser ergibt sich nach DIN 4109 aus den energetisch addierten Gesamtbeurteilungspegeln "Verkehr" im Tagzeitraum zuzüglich 3 dB(A). Den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden sodann die Lärmpegelbereiche zugeordnet, für die in der DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung tabelliert sind.

→ Schalldämmende Lüftungseinrichtungen:

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Diese Art der Wohnungslüftung wird allerdings problematisch, wenn die Wohngebäude durch hohen Außenlärm belastet sind. Vor allem bei Schlafräumen, bei denen eine nächtliche Stoßlüftung nicht zumutbar ist, kann die aus-reichende Frischluftzufuhr nur mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erfolgen.

→ Konfliktbewältigung verkehrslärmbedingter Schallschutz:

Zur Konfliktbewältigung der auf das Plangebiet potentiell einwirkenden Verkehrsgeräusche werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

- Maßnahmen an der Quelle:
  Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kleestädter Straße um z. B. 20 km/h würde rechnerisch zu einer Pegelminderung an den Ostfassaden der geplanten Gebäude führen um ca. 2-3 dB(A). An den Westfassaden, an denen der Schienenverkehrslärm dominiert, wäre der Einfluss der Geschwindigkeitsreduzierung nahezu ohne Bedeutung. Die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeiten oder des Zugaufkommens auf der Bahnstrecke ist erfahrungsgemäß weder durchzusetzen noch wünschenswert im Sinne der ÖPNV-Akzeptanz.

- Aktive Schallschutzmaßnahmen:
  Für eine zumindest im Erdgeschoss deutlich wahrnehmbare Pegelminderung wären entlang der Bahnstrecke Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 2,5 m und einer Mindestlänge von ca. 150 m erforderlich. Um auch das oberste Geschoss vollständig zu schützen, wären Lärmschutzanlagen bis oberhalb der Gebäudeoberkante erforderlich. Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen den Passiven vorzuziehen. Jedoch erscheint im vorliegenden Planfall eine Lärmschutzwand sowohl auf

© 2024 IP-Konzept

der bahnzugewandten Seite als auch zur Landesstraße hin weder städtebaulich noch funktional zu vertreten. Wegen dem geringen Abstand zwischen der Lärmquelle und einer potenziell mehrgeschossigen Bebauung ist ein ausreichend wirksamer Schallschutz durch eine Lärmschutzwand von daher nicht in Betracht zu ziehen.

- Architektonischer Selbstschutz:
  Daher wird in erster Linie architektonischer Selbstschutz empfohlen, wie z. B. eine Grundrissorientierung derart, dass an den lärmzugewandten Fassaden der geplanten Wohnbebauung keine Fenster von Räumen mit schutzbedürftigen Nutzungen (wie bspw. Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer) angeordnet werden. Da durch die Gebäudeabschirmung geschützte Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) geschaffen werden können, in denen tags der Orientierungswert eingehalten bzw. Überschreitungen minimiert sind, kann im Nachtzeitraum, in dem die Außenwohnbereiche nicht genutzt werden, das in der DIN 18005 formulierte Ziel "Schutz der Außenwohnbereiche" auf das Ziel "Schutz der Aufenthaltsräume" hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden.

- Passiver Schallschutz:
  Die im Rahmen des Bauantrages zu ermittelnden Lärmpegelbereiche bilden bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Grundlage für den objektbezogenen Schallschutznachweis nach DIN 4109 gegen Außenlärm, d. h. für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung von z. B. Fenstern. Gemäß der DIN 4109 gilt für Gebäude mit einer Raumhöhe von etwa 2,5 m und einer Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises, dass bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 entspricht (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3). Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen bis zu einem Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieverordnung genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung.

- Ergänzende Maßnahmen
  Zum ergänzenden objektbezogenen Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen sind folgende Maßnahmen geeignet:

  Wintergärten:
  Terrassen und Balkone können als geschlossene Wintergärten ausgeführt werden.

  Grundrissorientierung:
  Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können unter Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Gebäude auf die von den schalltechnisch relevanten Verkehrswegen abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

© 2024 IP-Konzept

Prallscheiben, "Hamburger HafenCity-Fenster":
Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können zusätzlich durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben (sog. "Prallscheiben") geschützt werden. Durch den abstandsbedingten Spalt zwischen Hauswand und Prallscheibe ist weiterhin eine natürliche Belüftung des dahinter liegenden Fensters möglich. Prallscheiben begrenzen den Schalleintrag vor dem eigentlichen Fenster und stellen einen gewissen Außenbezug sicher. Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierenden Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden ("Hamburger HafenCity-Fenster").

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 alsdann in der Planzeichnung 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.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) i. S. d. § 4 BauNVO festgesetzt. Der in den Absätzen 2 und 3 mögliche Zulassungskatalog wird jedoch im Sinne des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO aus städtebaulichen Gründen eingeschränkt, ohne allerdings die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes zu gefährden. Demgemäß werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und die Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke aufgrund der mit ihnen möglicherweise einhergehenden erhöhten Verkehrsbelastung ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Läden wurden nicht ausgeschlossen, da diese auch in den reinen Wohngebieten nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können. Zulässige Läden dienen der Versorgung des Gebiets im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Zwar ist unter "Gebiet" im Sinne dieser Vorschrift grundsätzlich das jeweils fest-

© 2024 IP-Konzept

gesetzte Baugebiet zu verstehen (VGH Bad.-Württ., Urt. v. 07.02.1979, aaO, S. 255), der Einzugsbereich des Ladengeschäfts braucht sich aber - insbesondere bei kleinen Bauge-bieten - nicht auf dieses Gebiet zu beschränken, sondern darf sich auch auf andere Baugebiete, also auf angrenzende Wohngebiete erstrecken. Auch verlangt § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht, dass das Ladengeschäft ausschließlich der Versorgung des Gebiets dient, in welchem sein Standort liegt. Vielmehr setzt das Merkmal des "Dienens" nur voraus, dass das Ladengeschäft nach seiner Lage und objektiven Beschaffenheit geeignet ist, in nicht unerheblichem Umfang von den Bewohnern des Gebiets aufgesucht zu werden. Hingegen ist es nicht erforderlich, dass es zur Versorgung des Gebiets notwendig ist und es muss auch nicht nur der Deckung des täglichen Bedarfs (vgl. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO für Läden im reinen Wohngebiet) dienen (ein-hellige Auffassung in Kommentarliteratur und Rechtsprechung; vgl. etwa Fickert/Fieseler, aaO, § 2 RN 9 d; König/Roeser/Stock, aaO, § 4 RN 14 jeweils m.w.N. zur Rspr.).

Jedoch werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da von den entsprechenden Nutzungen ggf. ausgehende Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzung das baurechtliche Rücksichtnahmegebot verletzten könnten. Wegen dieser nicht auszuschließenden potentiell nachteiligen Auswirkungen erscheint der Ausschluss dieser Nutzungen angemessen und begründet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird eindeutig bestimmt durch die in der Nutzungsschablone (tabellarische Festsetzungen) angegebenen Werte für die Höhe baulicher Anlagen, diese ausgedrückt durch die Oberkante (OK) baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Zahl der Vollgeschosse.

Maßgeblicher Gestaltungsparameter für die äußere Kubatur baulicher Anlagen ist die Festsetzung zur Gebäudehöhe. Da im Plangebiet ausschließlich Flachdächer zugelassen sind, wird die Oberkante (OK) baulicher Anlagen festgesetzt. Eine angemessene Festsetzung der Gebäudehöhe gewährleistet, dass die Gebäude ein umfeldverträgliches Maß in ihrer Höhenentwicklung nicht überschreiten und sich somit in die städtebauliche Gesamtsituation und das vorhandene Ortsbild harmonisch einfügen. Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Bestandshöhen der vorhandenen Gebäude im städtebaulichen Umfeld. Die OK ist bezogen auf den höchsten Punkt der Dachhaut des Gebäudes, die zulässige OK darf zusätzlich um die Bauhöhe einer Attika um bis zu 30 cm überschritten werden.

© 2024 IP-Konzept

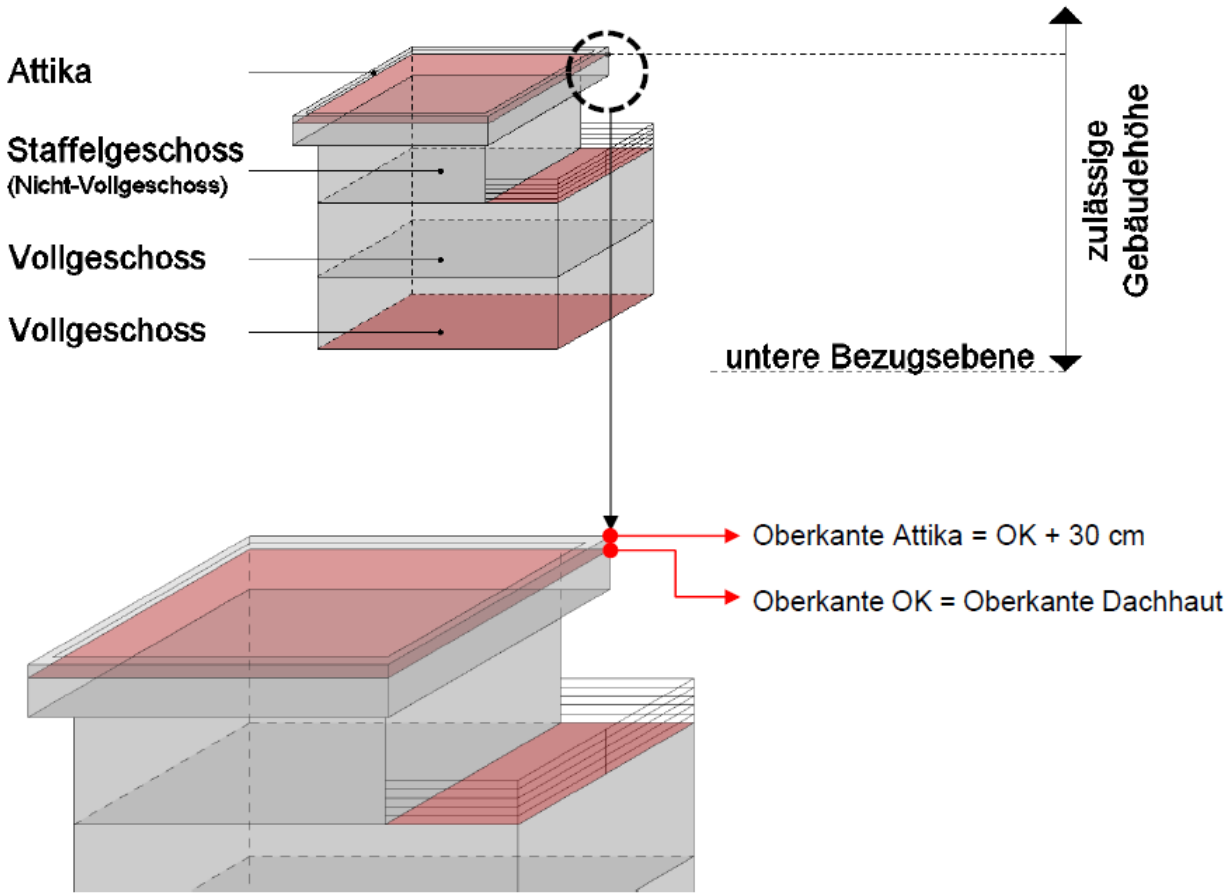


Abbildung 5: Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkante bei Gebäuden
Bildquelle: IP-Konzept, Januar 2023

Als weiterer Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ festgesetzt, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche für bauliche Anlage je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Die festgesetzte GRZ = 0,4 spiegelt hierbei den Orientierungswert für die Obergrenze in einem WA gemäß § 17 BauNVO wider und folgt damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Der Wert kann durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, in diesem Fall bis zu einer GRZ von 0,6.

Um eine eindeutige Zuordnung der Höhenfestsetzung für die OK sicherstellen zu können, wird zunächst die Angabe in Meter über Normalhöhennull (mü NHN) angegeben. Der festgesetzte Wert wird hierbei auf die örtliche Höhensituation bezogen, die durch örtliches Aufmaß ermittelt wurde. Dazu wird ein Höhenwert für die untere Bezugsebene angegeben, die sich auf einen Referenzpunkt in der Örtlichkeit bezieht. Dieser Referenzpunkt und die dazu gehörige örtliche Geländehöhe ist im Planteil eingetragen und nachvollziehbar verortet. Der Höhenbezug wird somit auf die unveränderliche und in der Örtlichkeit jederzeit nachzuvollziehende Höhe in der anbaufähigen Verkehrsfläche des Kastanienweges hergestellt.

© 2024 IP-Konzept

Das so festgesetzte Höhensystem stellt gleichzeitig auch die neue Geländeoberfläche im Sinne der HBO dar.

Im Bebauungsplan muss die Rechtslage für die Betroffenen eindeutig erkennbar umschrieben sein. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. Hiervon hat die Plangeberin Gebrauch gemacht. Dies entspricht dem Bestimmtheitsgebot, da im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans die öffentliche Verkehrsfläche nicht mehr verändert wird in ihrer Höhenlage. Für die Bestimmtheit entscheidend bleibt gerade bei einer eher rechtstechnischen Festsetzung wie derjenigen der Gebäudehöhen, dass sie bei der Plananwendung nach den Verhältnissen des Einzelfalls absehbar praktikabel ist (vgl. OVG, Urt. v. 27.05. 2013 - 2 D 37/12.NE, v. 18.02.2013 - 2 D 38/12.NE und v. 19.12.2011 - 2 D 31/10.NE; Quelle: juris).

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann durch untergeordnete Bauteile, wie technische Anlagen, um bis zu 1,00 m überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch das nutzbare Gebäudevolumen eingeschränkt wird. Darunter fallen auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, wie z. B. Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung oder Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung, deren Errichtung aus ökologischer Sicht sinnvoll ist und daher ausdrücklich empfohlen wird, aber ebenfalls nicht zu Lasten der Gebäudekubatur gehen soll.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf drei (III) Vollgeschosse als Obergrenze beschränkt. Darüber hinaus kann auch ein Staffelgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden im Rahmen der zulässigen Gebäudehöhe OK.

4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) bestimmt.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Im Regelfall dürfen in der offenen Bauweise Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand von mindestens 3,00 m erreichtet werden als Einzel- und Doppelhäuser und auch Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 Metern. Garagen und Stellplätze dürfen hingegen an die Grenze gebaut werden. Da jedoch ein zusammenhängender Bauriegel in einer Länge von 50 m sich nicht in das städtebauliche Gefüge einpassen würde, wurden insgesamt drei Einzelbaufenster für die geplante Mehrfamilienhausbebauung festgesetzt. Die Länge der zulässigen Gebäude ist damit auf das zeichnerisch festgesetzte Längenmaß der Einzelbaufenster begrenzt.

© 2024 IP-Konzept

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen bestimmt. Eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Balkone, Überdachungen, Wintergärten, Treppen, Rampen, technische Bauteile usw.) wird zugelassen, sofern der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

4.1.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für das Plangebiet gilt die kommunale Stellplatzsatzung uneingeschränkt. Garagen, Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung), Stellplätze und die Gemeinschaftsanlagen sowie Nebenanlagen sind zunächst innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus auch in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB hierfür dezidiert festgesetzten Flächen zulässig. Damit keine grenzständigen Garagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin errichtet werden können wurde bestimmt, dass diese einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche „Kastanienweg“ einhalten müssen. Mit der gesonderten Ausweisung dieser Flächen soll aus städtebaulichen Gründen gesichert werden, dass nicht der gesamte Freibereich mit Stellplätzen und / oder Garagen beansprucht wird.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemeinschaftsanlagen sind eine besondere Form der Nebenanlage. Die Regelung in § 9 Abs. 1 Nr. 22 ist daher ein „Unterfall“ des Abs. 1 Nr. 4, da der Begriff der Gemeinschaftsanlage weiter als der der Nebenanlage geht, da er auch die Stellplätze und Garagen mit umfasst. Bei den Gemeinschaftsanlagen muss es sich nicht zwingend um bauliche Anlagen handeln. Nebenanlagen sind typische Zubehörbauten oder -anlagen, die eine Hauptnutzung voraussetzen und im Verhältnis zur Hauptnutzung des Baugrundstücks nur einen Nebenzweck erfüllen. Im vorliegenden Planfall soll die Gemeinschaftsanlage, z. B. als gemeinsame Stellplatzanlage, zum Nutzen der Anwohner eines Wohngebäudes dienen, damit diese dort ihre Fahrzeuge abstellen können und letztlich der Stellplatznachweis auch hierauf abstellt.

4.1.4 Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten

Der für die äußere Erschließung erforderliche „Kastanienweg“ ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Katalog der Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB kann dennoch erfüllt werden, da innerhalb des Teilgeltungsbereiches 1 die geplante Park-and-ride-Anlage als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wurde.

© 2024 IP-Konzept

Im Nordosten des Teilgeltungsbereiches 2 wurde entlang der Kleestädter Straße ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, so dass dort keinerlei Anbindungsmöglichkeiten, auch keine privaten Grundstückszufahrten, auf die klassifizierte Landesstraße möglich und zulässig sind, um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs nicht zu beeinträchtigen. Zu- und Abfahrten in diesen Teil des Geltungsbereiches können ausschließlich vom Kastanienweg aus realisiert werden.

4.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas und des Wasserhaushalts wird bestimmt, dass Oberflächenbefestigungen von nicht überdachten Stellplatz- und Hofflächen, soweit es die Nutzung zulässt und die Eintragung umweltgefährdender Stoffe in den Boden ausgeschlossen werden kann, teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Die Nutzugseinschränkung kann beispielsweise dadurch beeinflusst werden, ob und inwieweit die Stellplätze durch Fahrzeuge genutzt werden, die eine erhöhte Verschmutzung des Untergrundes befürchten lassen, was vorliegend in dem WA jedoch nicht zu unterstellen ist. Im Falle einer Vollversiegelung kann daher die Niederschlagswasserableitung alternativ auch in angrenzende Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen. Auch dies gilt nur für diejenigen Flächen, die keiner besonderen Verschmutzung unterliegen. Niederschlagswasser von Flächen, die einer Verschmutzung unterliegen, sind der Kanalisation zuzuführen oder vor der Versickerung angemessen vorzubehandeln.

Ferner sind die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatzflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch und zu mindestens 20 % mit Gehölzen anzupflanzen, die zu mindestens 70% aus standortheimischen Arten anzulegen sind. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich standortheimische Laubgehölze oder regionaltypische Obstgehölze mit definierten Mindestpflanzqualitäten zu verwenden. Abgestorbene Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Da Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Kirschlorbeer- und/oder Nadelgehölze nicht als standortgerechte Bepflanzung anerkannt sind, wurde deren Nutzung explizit ausgeschlossen.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt zum Schutz von Natur und Landschaft betrifft die mittlerweile erhebliche „Lichtverschmutzung“, also das Ausleuchten des nächtlichen Himmels durch (teils unnötige) künstliche Lichtquellen. Typischerweise können räumliche Konflikte durch heranrückende Bebauung an natürliche Flächen und somit eine Fernwirkung in Außenbereiche oder Schutzgebiete durch Beleuchtung hervorgerufen oder weitere räumliche Nutzungskonflikte durch Raumaufhellung ausgelöst werden. Auch in den bebauten Siedlungsbereichen können Lichtquellen zu Störeffekten führen. Zu den negativen Auswirkungen von Außenbeleuchtung zählen neben Ressourcen- und Energieeinsatz oder dem Verlust der nächtlichen Dunkelheit vor

© 2024 IP-Konzept

allem erhebliche ökologische Auswirkungen insbesondere für die nachtaktiven Arten. Habitatsfragmentierung bis hin zum Verlust und Veränderungen der Lebens- und Verhaltensweisen bedingen u.a. artspezifische visuelle Beeinträchtigungen, Zerschneidung von Lebensräumen, Wander- und Jagdkorridoren sowie ungünstige Veränderungen in Verhalten und Entwicklung (Paarung, Wachstum, Räuber-Beute-Interaktion etc.), Beeinträchtigung der Orientierung sowie Sog- und Vermeidungswirkungen. Nachtaktive Insekten und Fledermäuse sind stets betroffen. Hinzu kommt die Abstrahlung nach oben („Lichtglocke“) durch Reflexion an Flächen oder Wolken/Aerosolen, die für weitreichende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes sorgt.

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insektenfauna sowie zur Vermeidung von Lichtimmissionen in die Umgebung (Lichtverschmutzung) wurden für den Plangeltungsbereich Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen. Hiernach sind ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchten bis zu einer definierten Beleuchtungsstärke festgesetzt.

4.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB können im Bebauungsplan auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Im Hinblick auf die geltenden Landesgesetze wird zunächst festgesetzt, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu verwerten ist, auf dem es anfällt und im Sinne des § 37 Abs. 4 HWG innerhalb der privaten Grundstücke in Anlagen zur dezentralen Versickerung zu versickern ist. Zisternen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch sollte beachtet werden, dass Zisternensysteme auftriebssicher hergestellt werden. Zum Schutz des Grundwassers ist die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird und vor Ort versickert werden kann. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig.

Die in § 91 HBO aufgeführten örtlichen Bauvorschriften können ebenfalls in den Festsetzungsgehalt aufgenommen und gleichsam mit dem Beschluss über den Bebauungsplan als geltende Ortssatzung beschlossen werden. Aufgrund der planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen sind ergänzend nur einige bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu ergänzen, um die zulässige Bebauung an die vorhandene Ortsbebauung gestalterisch angemessen anzupassen.

Insbesondere aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes wurden gestalterische Festsetzungen vorwiegend getroffen um gewährleisten zu können, dass sich die Neubebauung harmonisch in das städtebauliche Umfeld einfügt. Als Dachformen sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis 10° zugelassen, um eine zeitgemäße Gebäudegestaltung und modernere

© 2024 IP-Konzept

Bauformen zuzulassen. Aus Gründen des Umweltschutzes sind begrünte Dachflächen zulässig und wünschenswert.

Bei der Materialwahl von Metallwerkstoffen wird Kupfer ausgeschlossen, da in Verbindung mit abfließendem Niederschlagswasser bei Versickerung in den Boden eine schädliche Belastung durch Metallionen nicht ausgeschlossen werden kann. Im Sinne des Grundwasserschutzes sind daher Kupfermetalle sowohl im Bereich des Daches als auch im Fassadenbereich unzulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte werden nicht zugelassen, Ausnahme hiervon bilden technisch notwendige Anlagen.

Aufstellflächen für Abfallbehältnisse außerhalb von Gebäuden sind aus gestalterischen sowie auch aus hygienischen Gründen einzuhausen oder durch Bepflanzung oder geeignete bauliche Maßnahmen gegen Einblicke von außen sowie Sonneneinstrahlung dauerhaft abzuschirmen.

Neben den gestalterischen Vorgaben für Gebäude werden auch gestalterische Festsetzungen zur Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen erlassen. Diese betreffen zunächst die Unzulässigkeit von Mauern, Mauersockeln und Wänden als Einfriedung der Grundstücke, um die Grundstücksfreiräume auch für Außenstehende erkennbar zu machen und eine abschirmende Wirkung durch die geschlossenen zu verhindern. Neben einer Höhenbegrenzung wurde bestimmt, dass keine „geschlossenen“ Ansichtsflächen zulässig sind, also keine visuell nicht durchdringbaren Flächen. Daher sind Einfriedungen nur als Holzlattenzaun, Drahtgeflecht oder Stabgitter- bzw. -mattenzäune zulässig, so dass diese optisch nicht als Barriere wahrgenommen werden.

Ferner wurde festgesetzt, dass Oberflächenbeläge teilversiegelt auszuführen sind oder darauf anfallendes Niederschlagswasser in Vegetationsflächen zur Versickerung gebracht wird.

4.3 Kennzeichnung und Hinweise

Kennzeichnung des Plangebietes erfolgen keine.
Auf folgende Sachbelange wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz
- Bodenschutz
- DIN-Normen

© 2024 IP-Konzept

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zunächst keine Neuaufteilung der Grundstücke vorgesehen. Die Grundstückseinteilung obliegt dem jeweiligen privaten Grundstückseigentümer und kann durch den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich nicht abschließend rechtsverbindlich geregelt und bestimmt werden.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen für die Stadt Groß-Umstadt, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, keine. Die Übernahme der Planungskosten für die Bauleitplanung wird von den privaten Grundstückseigentümern vorgenommen, so dass der städtische Haushalt nicht belastet wird. Haushaltsmittel zur Durchführung und Umsetzung des Bebauungsplanes sind weder vorgesehen noch erforderlich.

5.3 Flächenbilanz

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

Allgemeines Wohngebiet		ca. 4.040 m²	(Teilgeltungsbereich 2)
davon:	überbaubare Grundstücksflächen	ca. 1.009 m²	(Teilgeltungsbereich 2)
	Flächen für St. / Ga	ca. 988 m²	(Teilgeltungsbereich 2)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		ca. 630 m²	(Teilgeltungsbereich 1)
Größe des Geltungsbereiches		ca. 4.670 m²	

6 Anlagen

Der Bebauungsplan besteht aus der Begründung, dem Planteil sowie dem Textteil zum Bebauungsplan; Anlagen sind der Begründung keine beigestellt.

Aufgestellt:
Reichenbach, 15.04.2024

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.
Stadtplaner, Beratender Ingenieur IKH

© 2024 IP-Konzept