

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule“

B e g r ü n d u n g

Vorentwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC50019-P
Stand: Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung / Anlass	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Planverfahren.....	4
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Bestehendes Baurecht.....	4
5	Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne.....	6
6	Umfeld und Bestand des Plangebietes	7
7	Planung	9
8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	15
9	Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung	16
10	Ver- und Entsorgung	17
11	Kampfmittel / Altlasten	17
12	Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung.....	17
13	Immissionsschutz.....	17
14	Archäologische Aspekte	18
15	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	19
16	Umweltprüfung	19
17	Städtebauliche Daten	19

Anlage

- Bestandskarte zum Bebauungsplan „Ernst-Reuter-Schule“

1 Ziel und Zweck der Planung / Anlass

Zielsetzung der Planung ist es, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule zu schaffen. Der Gebäudebestand am bisherigen Standort in der Dresdener Straße entspricht nicht mehr den heutigen energetischen und schulischen Anforderungen; daher bedarf es einer Neuerrichtung durch den Schulträger. Planungsrechtlich überplant werden auch die nördlich des geplanten Schulstandortes gelegenen Anwesen „Am Eichbaum 2, 4 und 6“, um auch hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt nordwestlich der Kernstadt und südwestlich der Gustav-Hacker-Siedlung.

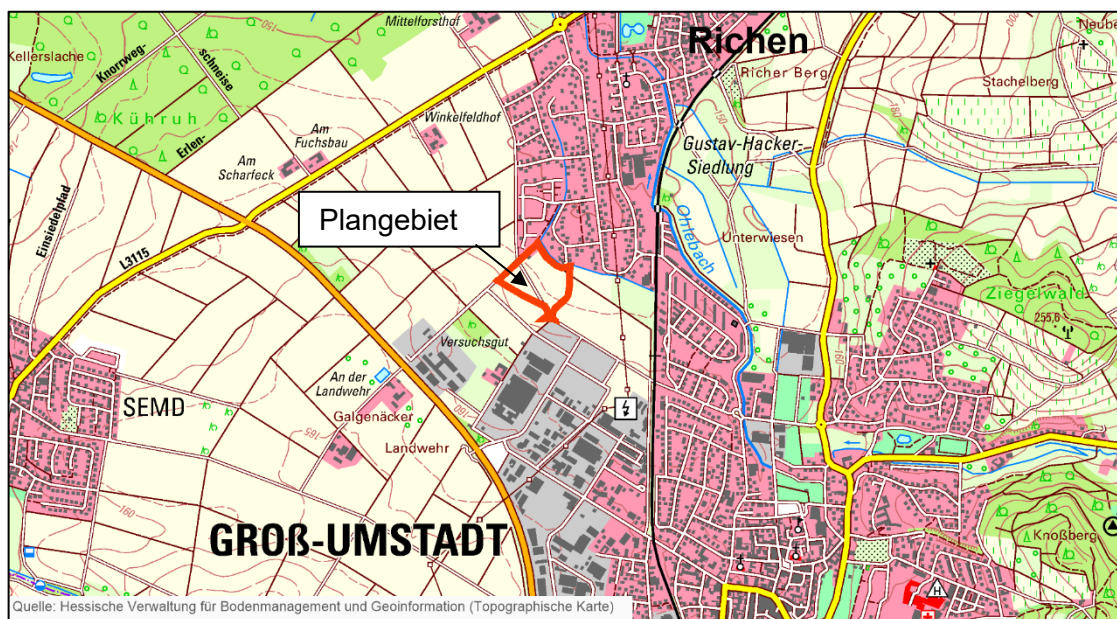


Abb. 1: Auszug Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Ernst-Reuter-Schule“ umfasst das Flurstück Gemarkung Groß-Umstadt Flur 4 Nr. 56/1 sowie die Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt Flur 5 Nr. 10/8 (teilweise), 11/7, 14 (teilweise), 15/1, 15/3, 24 (teilweise) sowie 49/1 (teilweise).

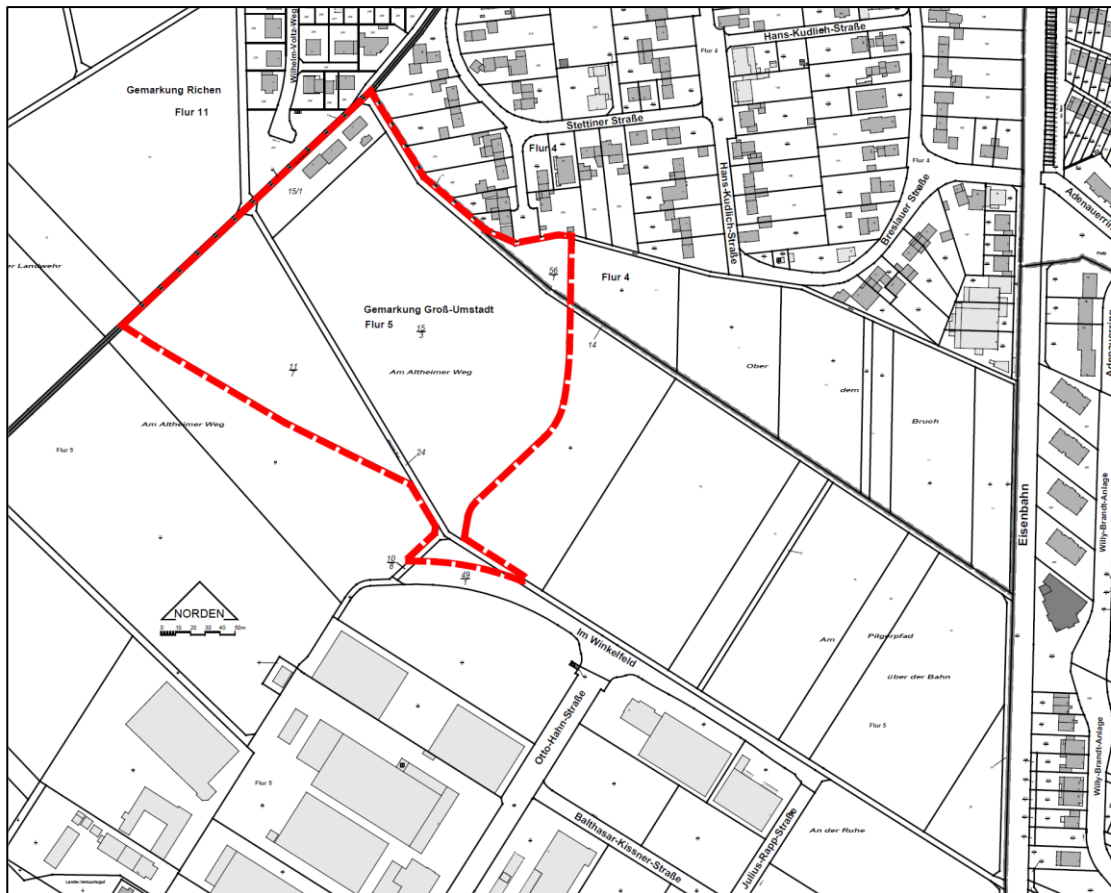


Abb. 2: Kataster mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3 Planverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ernst-Reuter-Schule“ als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2026 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Parallel erfolgt die diesbezügliche 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Groß-Umstadt.

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / Bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Siedlung - Planung“ aus.

Die Aussagen des Regionalplanes Südhessen 2010 sind aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich.

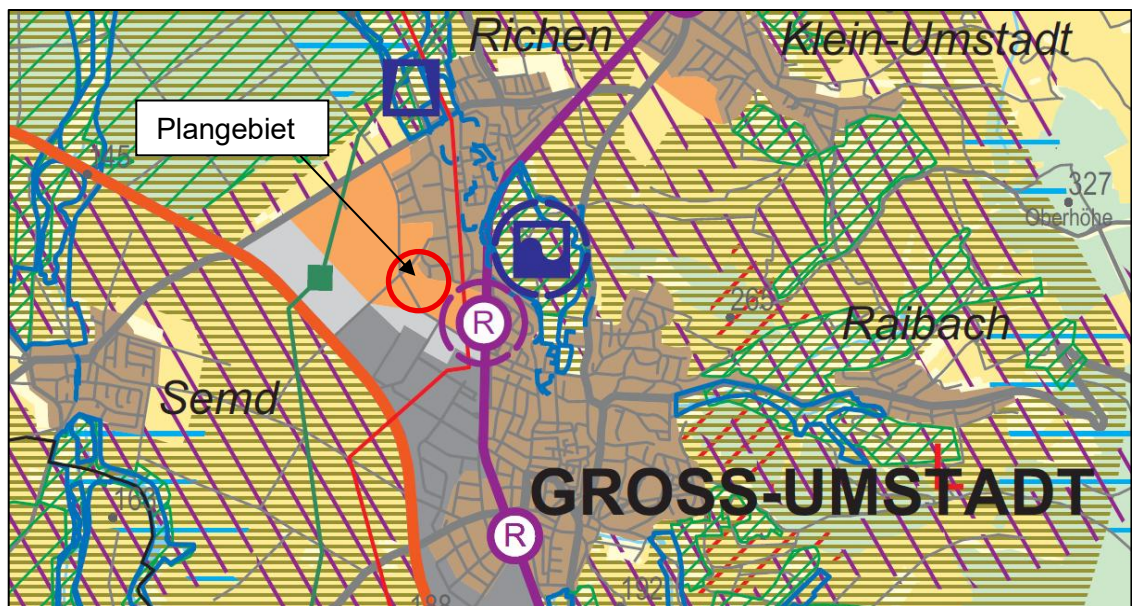


Abb. 3: Kartenauszug (des Regionalplanes Südhessen 2010) mit Darstellung der Lage des Plangebietes (rote Markierung)

4.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan 2011 stellt das Gebiet der 4. Änderung als „Wohnbauflächen, Bestand“ sowie als „Wohnbauflächen, geplant“ dar. Kleinere Teilflächen im Süden und Norden des Plangebietes sind als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.

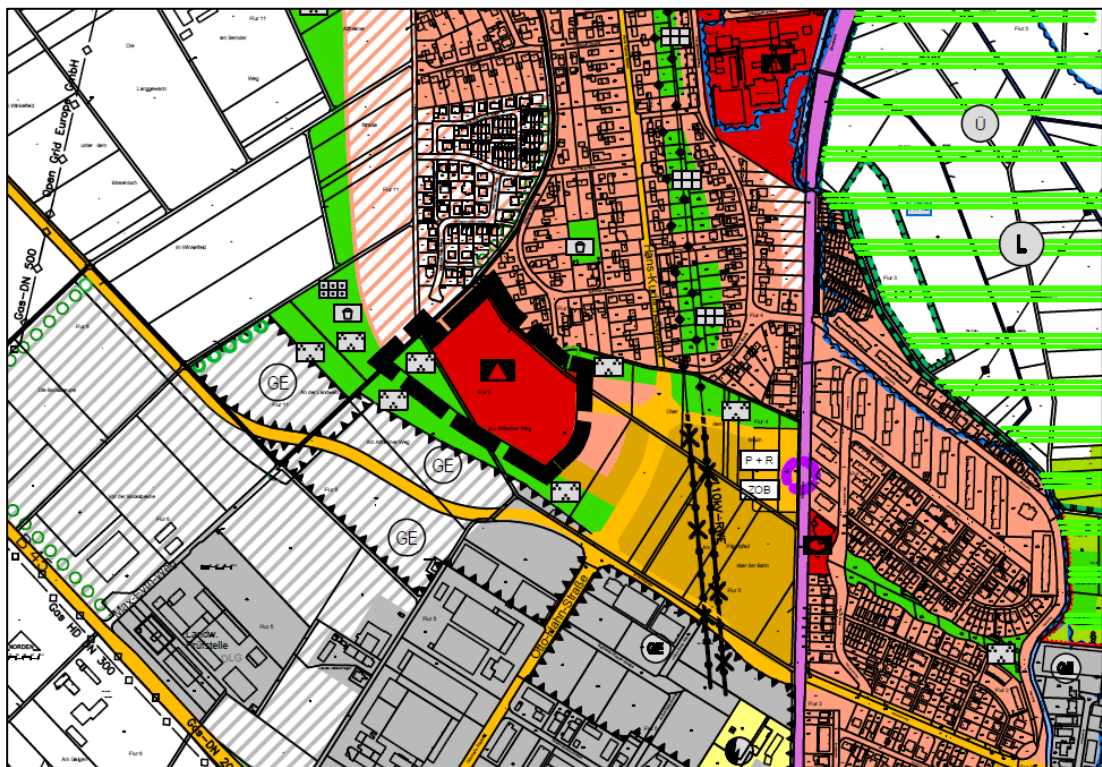


Abb. 4: Auszug aus dem Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (April 2026)
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes wird daher der Flächennutzungsplan teilbereichsbezogen geändert. Der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (Stand April 2026) kann der vorstehenden Abbildung 4 entnommen werden.

Um die geänderten Planungsabsichten auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu verdeutlichen, stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes die Flächen des geplanten Schulgeländes als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie die südwestlich gelegene Fläche als „Grünflächen - Parkanlage“ dar. Für den nördlichen Teil des Plangebietes des Bebauungsplanes bedarf es keiner Änderung, da dieser Bereich bereits entsprechend der geplanten Nutzung als „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt ist.

4.3 Naturschutz

Eine Betroffenheit von Naturschutzgebieten, Natura 2000-Gebieten oder Landschaftsschutzgebieten ist durch diese Bauleitplanung nicht gegeben.

4.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen I - XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991ff.) zu beachten.

5 Rechtsverbindliche und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Eine Übersicht über das bestehende Baurecht einerseits und die geplante städtebauliche Entwicklung andererseits vermittelt die nachfolgende Abbildung mit Darstellung der an das Plangebiet angrenzenden rechtsverbindlichen sowie in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne.

Wie aus der Abbildung ersichtlich, schließt das Plangebiet im Norden an bestehende Wohngebiete der Stadtteile Umstadt und Richen an.

Im Süden erstrecken sich bereits bebaute Gewerbeflächen im Bereich der Otto-Hahn-Straße. Die hier bestehende gewerbliche Nutzung wird nach Nordwesten hin ergänzt durch die neu auszuweisenden Gewerbeflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“. Dieser schafft ebenfalls Baurecht für die geplante Erschließungsstraße mit ihrem Anschluss an die Landesstraße L 3115. Über diese Erschließungsstraße erfolgt auch die Anbindung des geplanten Schulgeländes. Nach Südosten hin ist im Rahmen der Entwicklung des Baugebietes „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ die verkehrliche Anbindung nach Osten zur Willy-Brandt-Anlage samt Bahnunterführung und Haltepunkt sowie die Anbindung an die Hans-Kudlich-Straße vorgesehen.

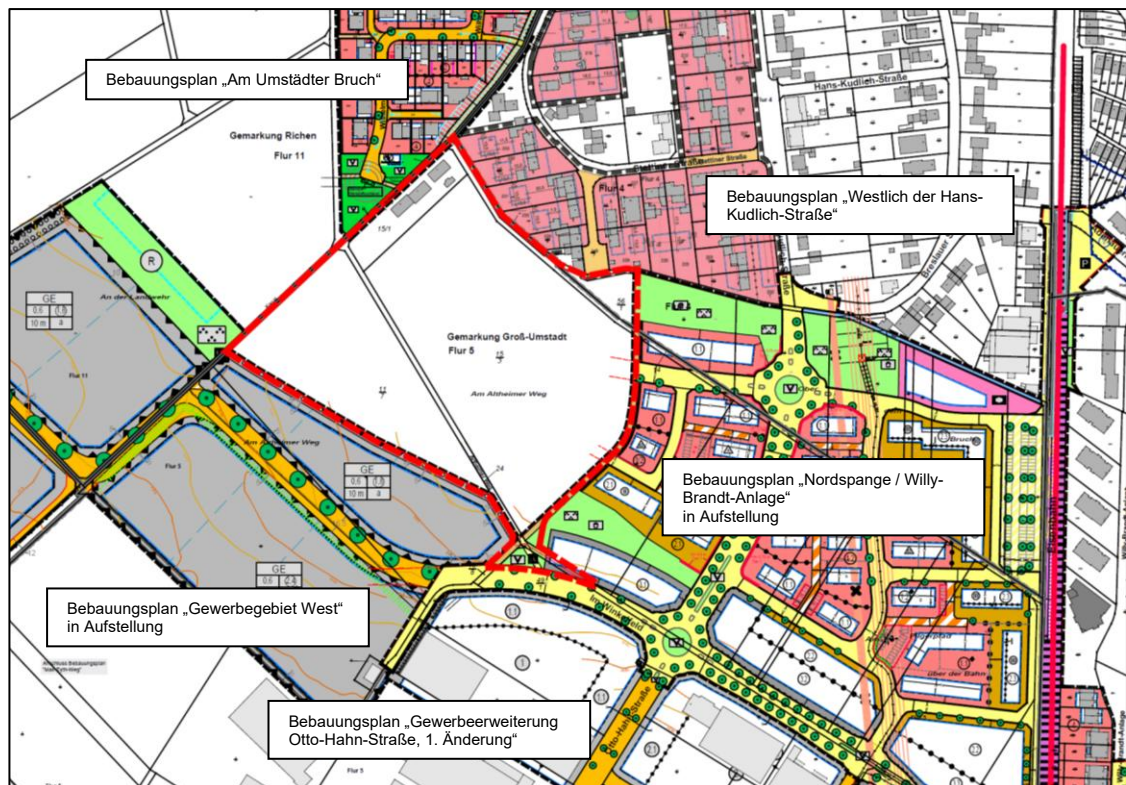


Abb. 5: Plangebiet mit den angrenzenden rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen (Nicht dargestellt sind die rechtsgültigen Bebauungspläne „Gustav-Hacker-Siedlung“, „Umstädter Bruch, 1.Änderung“ und „Gewerbebeerweiterung Otto-Hahn-Straße“ aus Gründen der Übersichtlichkeit)

6 Umfeld und Bestand des Plangebietes

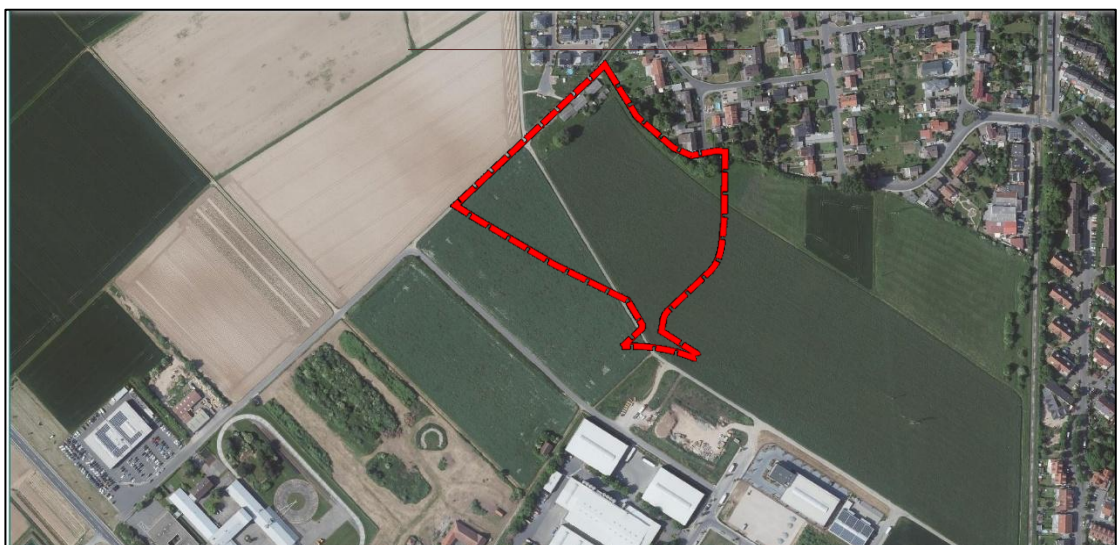


Abb. 6: Luftbild Befliegung 28.05.2023 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation - Geoportall hessen)

Die aktuelle Nutzung kann auch, soweit aus Maßstabsgründen möglich, dem vorangehenden Luftbild bzw. dem nachfolgenden Auszug der Bestandskarte entnommen werden.

Kennzeichnend für den überwiegenden Teil der überplanten Flächen ist die intensive ackerbauliche Nutzung der Flächen. Lediglich in den nordöstlichen Randbereichen zu dem im Nordosten entlang der bestehenden Bebauung verlaufenden Graben sind größere zusammenhängende Gehölze vorhanden. Ein Großteil derselben erstreckt sich allerdings jenseits des Grabens und somit außerhalb des Plangebietes.

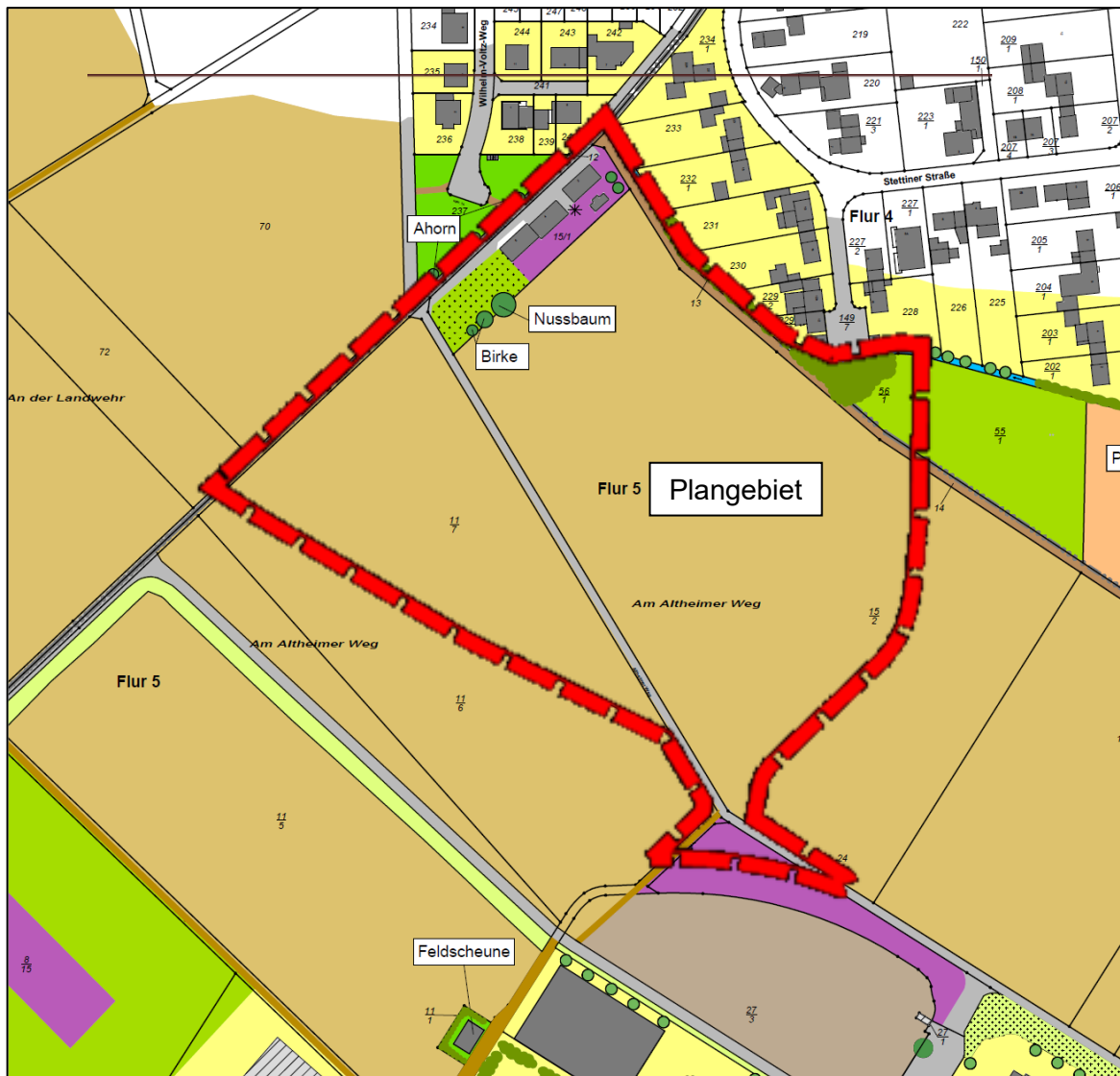


Abb. 7: Bestandskarte mit Geltungsbereich des Bebauungsplans, Stand Okt. 2025
(Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Zu erkennen ist auch der das Plangebiet in nordwestlicher Richtung querende Radfernweg R 4. Der gut ausgebaute asphaltierte Weg bildet eine Haupt-Fuß- und Radwegeverbindung zu den im Norden und Osten gelegenen Stadtteilen. Im südlichen Teil des Plangebietes sowie unmittelbar südlich davon erstrecken sich Flächen, die als Sukzessionsflächen / Hochstaudenflur / Altgrasbestand zu beschreiben sind. Es handelt

sich dabei um Flächen, die für die geplante Erschließungsstraße in Anspruch genommen werden. Ebenfalls als Sukzessionsflächen zu beschreiben sind die rückwärtigen Freiflächen der Anwesen „Am Eichbaum 2, 4 und 6“ im Norden des Plangebietes. Bei den Gebäuden selbst handelt es sich um inzwischen leerstehende eingeschossige Wohngebäude. Die südwestlich daran angrenzende Fläche ist als extensives Grünland mit vereinzelt Einzelbäumen (Birke, Nussbaum) zu beschreiben.

7 Planung

7.1 Standortwahl

Die Eignung der Flächen für den geplanten Schulstandort liegt vor allem in der Lage, der geeigneten Flächengröße und der Verfügbarkeit der Flächen begründet. Insbesondere die Lage innerhalb des Stadtgebietes unweit des bisherigen Schulstandortes in der Gustav-Hacker-Siedlung unterstützt die Auswahl des Standortes. Weitere alternative Standorte im Siedlungsraum stehen nicht zur Verfügung. Die Erschließung kann zudem über die neu geplante Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet West erfolgen. Mittel- bis langfristig ist zudem der Standort im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung des im Planverfahren befindlichen Bebauungsplanes „Nordspange/Willy-Brandt-Anlage“ zu sehen, der eine bauliche Entwicklung der östlich angrenzenden Flächen bis zur Bahntrasse inklusive des Neubaus eines Bahnhaltdepot und eine verkehrliche Anbindung an die Hans-Kudlich-Straße im Norden sowie die Willy-Brandt-Anlage mit Bahnunterführung im Osten vorsieht.

7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.2.1 Art der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf – Schule

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dient der Unterbringung einer Schule. Zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen, die dem genannten Nutzungszweck dienen.

Ebenfalls zulässig sind Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche, soziale und kulturelle Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, wenn eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschritten wird.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

Zur Schaffung von Baurecht für den geplanten Schulneubau wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Um darüber hinaus auch außerschulische Nutzungen auf dem Gelände zu ermöglichen, wie zum Beispiel die Errichtung einer Sporthalle, sind Gebäude und bauliche Anlagen für sportliche,

soziale und kulturelle Zwecke zulässig. Ergänzend tritt hierzu die Möglichkeit einer außerschulischen Nutzung des Schulgebäudes zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken, wie beispielsweise Einrichtungen der Erwachsenenbildung oder Betreuungseinrichtungen.

Zudem werden ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zugelassen, wenn eine Gesamtgrundfläche von 100 m² nicht überschritten wird. Dies soll bauplanungsrechtlich in begrenztem Umfang auch die Möglichkeit eröffnen, auf dem Schulgelände z.B. eine Hausmeisterwohnung unterzubringen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Tankstellen, Gartenbaubetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der o.g. Nutzungen liegt einerseits begründet in der Lage des Plangebietes am Rande der bestehenden Bebauung und der direkten Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebäuden. Um Störungen derselben insbesondere während der Nachtstunden zu vermeiden und aufgrund der Lage abseits bestehender Haupterschließungsstraßen werden Tankstellen als Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt in erster Linie aufgrund ihres Flächenbedarfes. Die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Flächen sollen in erster Linie zur Deckung der Nachfrage nach geeigneten Wohnbaugrundstücken dienen. Dies und die verkehrstechnisch ungünstige Lage begründet auch den Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen.

7.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Flächen für den Gemeinbedarf – Schule

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8
Geschossflächenzahl (GFZ): 2,4

Zahl der Vollgeschosse (VG): III als Höchstmaß

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 15 m, bezogen auf das natürliche Gelände.

Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung als Schulstandort wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Damit soll einerseits eine möglichst umfassende Ausnutzung der verfügbaren Fläche erreicht werden und auch ggf. erforderlich Erweiterungen werden zukünftig möglich sein.

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Bebauung mit III Vollgeschossen als Höchstmaß erlauben eine der geplanten Nutzung angemessenen Ausnutzungsgrad sowie einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Planung und Umsetzung, wobei gleichzeitig der Lage des Plangebietes zu der bebauten Ortslage mit den hier überwiegend bestehenden zweigeschossigen Wohngebäuden Rechnung getragen wird.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird dabei als angemessen erachtet, um den besonderen Anforderungen an die zukünftigen Schulgebäude unter Berücksichtigung der Lage zur angrenzenden bzw. geplanten Bebauung Rechnung zu tragen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es werden folgende Festsetzungen getroffen:

*Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Zahl der Vollgeschosse (VG): II als Höchstmaß*

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen eine möglichst hohe, gleichzeitig der Nutzung angepasste Bebauung ermöglichen, um der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Dies spiegelt sich auch in der zulässigen Überschreitung der Grundfläche wider.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Fläche für den Gemeinbedarf – Schule

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden für das geplante Schulgelände durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Maßgebend für deren Festsetzung entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenzen ist auch hier der nach § 23 HWG einzuhaltende Abstand zu Gewässern.

Zu dem entlang der bebauten Ortslage verlaufenden Graben ist ein Abstand von 10 m einzuhalten. Ein entsprechender Abstand für die Schulgebäude wird mit Blick auf die mögliche Höhenentwicklung der Gebäude nach Norden hin zu den angrenzenden Wohnbauflächen vorgegeben. Nach Südwesten hin sollen die Baugrenzen letztendlich eine Freihaltung dieser Grundstücksfläche von Gebäuden garantieren, um in Verbindung mit den westlich angrenzenden bzw. auf Ebene des Bebauungsplanes „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ geplanten Grünflächen aus klimatischen Gründen eine Durchlüftung zu ermöglichen. Ansonsten halten die Baugrenzen grundsätzlich einen Abstand von 5 m zu den Grenzen des zukünftigen Schulgrundstücks ein.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche eine flexible Positionierung der zukünftigen Hochbauten innerhalb des Plangebietes ermöglicht, da die genaue Gebäudekubatur noch nicht feststeht.

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise wird der geplanten Bebauung ein größerer Gestaltungsspielraum hinsichtlich der zulässigen Gebäudelänge eingeräumt. Gerade bei der geplanten Schulnutzung eröffnet dies eine größere Bandbreite an zu errichtenden Gebäudeformen und -längen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zur Definition der überbaubaren Grundstücksflächen werden Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich bei dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet an den Grundstücksgrenzen im Nordwesten und Südosten. Die Baufenster verlaufen dabei parallel zu dem Weg „Am Eichbaum“. Nach Nordosten ergibt sich die festgesetzte Baugrenze aus dem einzuhaltenden Mindestabstand von 10 m zu dem nordöstlich verlaufenden Graben.

Die Festsetzung der Bauweise beschränkt sich auf die Festsetzung einer offenen Bauweise. Gemäß § 23 BauNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, wobei die Länge der vorgenannten Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

- 7.2.4 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden mit Ausnahme der Dachflächenbereiche für technische Dacheinbauten, Dachaufbauten und Dachterrassen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Ziel ist es, damit einen Beitrag zum Klimawandel und zur Nutzung regenerativer Energien zu leisten.

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

Außenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich voll-abgeschirmte Leuchten zulässig, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen (0 % Upward Light Ratio) und auf die Nutzfläche strahlen. Es sind ausschließlich Leuchtmittel mit niedrigem Blauanteil (max. 15% der Strahlung unterhalb von 500 nm Wellenlänge) entsprechend bernsteinfarbenen (max. 2.200 Kelvin) bis warmweißen (max. 3.000 Kelvin) Farbtemperaturen zulässig. Rundum strahlende Leuchten (z.B. Kugelleuchten, Solarkugeln, freistrahrende Röhren) sowie gezielte oder flächige Fassadenanstrahlungen und Skybeamer (Himmelsstrahler) sind unzulässig.

Bei gebäudenah angebrachten Leuchten sind großflächige Bestrahlungen heller und insbesondere reflektierender Fassaden zu vermeiden, z.B. durch niedrige Anbringungshöhe, größeren Anbringungsabstand der Leuchte zur Fassade, durch Blenden und Farben.

In die freie Landschaft und Naturräume oder auf angrenzende Freibereiche gerichtete Beleuchtung ist unzulässig. Dunkelräume und Dunkelkorridore sind zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zu Grünzügen.

Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Artenschutzes und mit der Zielsetzung, Beeinträchtigungen durch Beleuchtungsanlagen insbesondere für Insekten und Fledermäuse zu minimieren.

Verwendung heller Beläge

Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen sind aus klima-ökologischen Gründen in hellen Belägen bzw. in hellen Farbtönen herzustellen. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf bei Fassaden im Mittel den Wert von 0,4, bei Stellplätzen und befestigten Flächen im Mittel den Wert von 0,2 nicht unterschreiten.

Diese Festsetzung ist aus klimaökologischen Gründen zur Minimierung von Aufheizungseffekten bei Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätzen und befestigten Flächen erforderlich.

7.2.6 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage

Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche bestehenden Gehölze sind zu erhalten; ausgenommen sind Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sowie wasserrechtlich erforderliche Maßnahmen im Zusammenhang mit dem im Norden angrenzenden Gewässer.

Die im Nordosten des Plangebietes im Bereich des Grabens vorhandenen Gehölze werden im Rahmen einer Festsetzung als öffentliche Grünfläche – Parkanlage zur Erhaltung festgesetzt. Dies wirkt sich eingriffsminimierend auf die Planung aus, wobei die festgesetzte Grünfläche auch als Ergänzung zu dem im Bebauungsplan „Nordspange/ Willy-Brandt-Anlage“ weiter östlich geplanten Grünzug zu sehen ist. (siehe Abb. 5).

7.2.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese

Die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese ist vollständig mit einer standortgerechten Gräser- und Kräutermischung einzusäen.

Auf mindestens 50 % der Fläche sind darüber hinaus mindestens 10 regionaltypische, hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von 8 bis 10 cm (z.B. gemäß Vorschlagsliste) und einem Pflanzabstand von mindestens 20 m anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind als Wiesenfläche anzulegen, wobei die Integration baulicher Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser zulässig ist. Die Wiesenvegetation sowie die Obstbäume sind dauerhaft im Bestand zu pflegen und zu unterhalten.

Die Wiesenvegetation ist durch eine maximal zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen, wobei die erste Mahd nicht vor dem 01. Juni des Jahres und die zweite Mahd nach dem 1. September des Jahres durchzuführen ist. Das anfallende Schnittgut ist von der Fläche abzuräumen.

Bei den gepflanzten Obstbäumen ist ein regelmäßiger Baumschnitt durchzuführen. So ist in den ersten 5 Jahren jedes Jahr ein Erziehungschnitt und anschließend alle 2 Jahre ein Pflegeschnitt vorzunehmen.

Die flächenhafte Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist auf der gesamten Fläche unzulässig.

Zur Kompensation der durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Anlage einer Streuobstwiese südwestlich des geplanten Schulgeländes festgesetzt. Neben der Ausgleichsfunktion soll diese Festsetzung gleichzeitig

sicherstellen, dass diese Flächen unbebaut bleiben und klimatisch kleinräumig als Frischluftschneise in nordöstlicher Richtung wirken können. Gleichzeitig soll durch die Integration baulicher Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser die Möglichkeit eröffnet werden, das auf dem angrenzenden Schulgelände anfallende Niederschlagswasser, sofern erforderlich, in diesem Bereich zu sammeln und bei geeigneten Untergrundverhältnissen zu versickern.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.3.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Neigung zulässig.

Die Festsetzung zur Dachform soll einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Realisierung derselben ermöglichen. Mit der gewählten Dachneigung wird die Umsetzung der festgesetzten Dachbegrünung ermöglicht bzw. erleichtert.

7.3.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind transparente Dachkonstruktionen (z. B. Glasdächer) sowie Loggien, haustechnische Anlagen, Dachaufbauten, Wartungswege, Dachterrassen und Vordächer und sonstige Belichtungselemente.

Die zu begrünenden Dachflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm (durchwurzelbar) aufweisen. Eine einschichtige Bauweise als kombinierte Drainage- und Vegetationsschicht ist nicht zulässig. Der Gründachaufbau muss über einen Wasserspeicher / Wasserrückhalt verfügen. Die Begrünung ist mit einer flächendeckenden Gras-Kraut-Vegetation (mehrjährig) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. In Ergänzung kann zusätzlich eine Sedumsprossenansaat verwendet werden.

Die Inanspruchnahme der zu begrünenden Flächen durch Anlagen zur Solarnutzung ist zulässig.

Als Beitrag zum Ausgleich der durch die Bebauung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine extensive Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden festgesetzt. Zusätzlich werden mit der extensiven Dachbegrünung Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen und Auswirkungen auf das Mikroklima, die insbesondere in den Aufheizeffekten versiegelter Flächen begründet sind, minimiert. Auch kann dadurch in gewissem Umfang eine Rückhaltung von Niederschlagswasser bzw. eine Pufferwirkung bei Starkregen erreicht werden.

7.3.3 Einfriedungen

Als Einfriedung dürfen nur Hecken und licht- und luftdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m verwendet werden. Zäune müssen einen Mindestabstand von 15 cm zum Boden aufweisen.

Heckenpflanzungen als Einfriedungen sind nur aus Laubgehölzen und Eiben zulässig.

Durch die Vorgabe zur Verwendung licht- und luftdurchlässiger Zäune bzw. die Errichtung von Hecken wird den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung getragen und dem Entstehen undurchdringlicher massiver Mauern vorgebeugt. Gleichzeitig kann damit dem Sicherheitsbedürfnissen der hier zulässigen Einrichtungen Rechnung getragen werden.

Auch die Belange des Artenschutzes insbesondere der Wanderungs- und Quermöglichkeiten von Kleintieren werden durch den einzuhalten Mindestabstand vom Boden berücksichtigt.

7.3.4 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbauten bzw. nicht befestigten Baugrundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 25 % dieser Flächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten.

Für die Bemessung der anzupflanzenden Gehölzfläche ist je Einzelbaum eine Fläche von 10 m² und je Einzelstrauch eine Fläche von 2 m² in Ansatz zu bringen.

Der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig. Unzulässig ist auch der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Begrünung der nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen enthält der Bebauungsplan über die entsprechenden Regelungen der Hessischen Bauordnung hinaus Festsetzungen zur Begrünung dieser Flächen. So sind zur Erhöhung des Grünvolumens mindestens 25% dieser Flächen mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, was gleichzeitig auch eine Erhöhung der Biodiversität mit sich bringt. Darin begründet ist auch das Verbot einer flächenhaften Auslegung von Splitt, Kies und Schotter zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen, da diese nicht nur zu einer Aufheizung der Flächen beitragen, sondern auch lebensfeindliche Bereiche insbesondere für Pflanzen und Insekten darstellen.

8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Mit Grund und Boden ist schonend umzugehen; insbesondere sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Diesbezüglich ist auszuführen, dass die überplanten Flächen bereits auf den übergeordneten Planungsebenen für eine weitere bauliche Entwicklung vorgesehen sind. (siehe Ausführungen in den Kapiteln 4ff)

Wie bereits dargelegt, ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen in dem Bedarf für den geplanten Neubau der Ernst-Reuter-Schule zu begründen.

Bei Betrachtung bzw. Auswertung der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen des „Landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen (Nov. 2017 - Juli 2021)“ wird ersichtlich, dass die beanspruchten landwirtschaftlichen Nutzflächen unter die Stufe 1a (höchste Bedeutung) fallen. Bei den Funktionen handelt es sich um die Ernährungsfunktion, Einkommensfunktion, Arbeitsplatzfunktion, Erholungsfunktion sowie Schutzfunktion. Genauere Ausführungen zur qualitativen Einstufung dieser landwirtschaftlichen Nutzflächen im Rahmen des landwirtschaftlichen Fachplanes Südhessen werden im zu erstellenden Umweltbericht vorgenommen.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der Ernst-Reuter-Schule wird eine Fläche von insgesamt ca. 4 ha überplant (Bau- und Ausgleichsflächen) und der aktuellen ackerbaulichen Nutzung entzogen. Betroffen sind von der vorliegenden Planung konkret zwei ackerbaulich genutzte Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt Flur 5 nämlich Nr. 11/7 und das Flurstück Nr. 15/3.

Die Flächen werden derzeit von einem Landwirt bewirtschaftet. Eine dadurch bedingte Existenzgefährdung des die Flächen bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebes wird nicht gesehen.

Die primäre städtebauliche Zielsetzung der Stadt Groß-Umstadt begründet sich mit dem öffentlichen Wohl, nämlich in der Schaffung von Baurecht für den Neubau der Ernst-Reuter-Schule auf bislang unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der vorliegenden Neuausweisung einer Gemeinbedarfsfläche samt der erforderlichen Erschließungsflächen wird deshalb Vorrang vor einer weiteren landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen eingeräumt. Zudem ist darauf zu verweisen, dass diese Flächen im gültigen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbauflächen, geplant“ dargestellt sind und somit eine bauliche Nutzung bereits generell vorgesehen ist.

Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ermittelt und bereitgestellt. Grundsätzlich wird dabei die Zielsetzung verfolgt, auf eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen zu verzichten und eine Kompensation zu Lasten hochwertiger landwirtschaftlicher Böden zu vermeiden.

9 Verkehrliche Erschließung / ÖPNV-Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Süden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West“ geplante Erschließungsstraße „Im Winkelfeld“. Diese ist über die Otto-Hahn-Straße an das örtliche Verkehrswegenetz und die im Süden verlaufende B 45 auch an das überörtliche Verkehrswegenetz angebunden. Im Zuge des Ausbaus und der Erschließung des „Gewerbegebietes West“ erfolgt eine Anbindung über die geplante Gewerbestraße an die L 3115.

Über die vorgenannten Straßen erfolgt auch die Anbindung an den ÖPNV. So ist innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Busbahnhof / Bushaltestelle / Stellplatzanlage die Errichtung von 3 Haltestellen vorgesehen. Eine weitere Haltestelle für den Linienverkehr ist innerhalb der südlich gelegenen neu geplanten Gewerbestraße (der Verlängerung der Straße „Im Winkelfeld“) vorgesehen. Zentral in dieser Fläche angeordnet sind die Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Die Errichtung der Fahrradstellplätze ist nach derzeitigem Planungsstand in dem nordöstlich angrenzenden Teilen des Schulgeländes vorgesehen.

Fußläufig bzw. per Rad erreichbar ist das Schulgelände über die bestehende Rad- und Fußwegeverbindung R 4, welche im Südosten bzw. westlich verläuft und die Siedlungsbereiche östlich der Bahnanlage über die bestehende Bahntrasse mit der bebauten Ortslage, den Wohngebieten in Richen und dem bestehenden Gewerbegebiet verbindet.

Eine weitere Anbindung ist zudem über den südlich und östlich des Schulgeländes geplanten Fuß-Radweg möglich, der über die Straße „Am Eichbaum“ und dann weiter über die „Stettiner Straße“ dann die Verbindung schafft zu den nördlich gelegenen Wohngebieten. Eine weitere Anbindung des Schulgeländes wird in Zukunft auch nach Osten hin möglich sein, im Rahmen der geplanten Erschließung und Bebauung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nordspange/ Willy-Brandt-Anlage“.

10 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss und Erweiterung des bestehenden Netzes gewährleistet.

Die Wasserversorgung wird durch Anschluss und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes sichergestellt.

Im weiteren Verfahren werden konkretere Erhebungen und Nachweise zur Ver- und Entsorgung im Rahmen der Erstellung einer Entwässerungsplanung zu führen sein.

11 Kampfmittel / Altlasten

Kenntnisse über Grundstücke mit Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen bzw. über behördlich festgestellte Gebiete mit flächenhaft schädlichen Bodenveränderungen oder Kampfmittel im Plangebiet liegen der Stadt derzeit nicht vor.

12 Faunistisches Gutachten / Artenschutzprüfung

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt.

13 Immissionsschutz

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, ist die Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung im Rahmen des weiteren Planverfahrens vorgesehen.

14 Archäologische Aspekte

Teilflächen des Plangebiets wurden bereits im Rahmen eines facharchäologischen Gutachtens des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Nordspange / Willy-Brandt-Anlage“ bzw. „Gewerbegebiet West“ untersucht (siehe nachfolgende Abbildung).

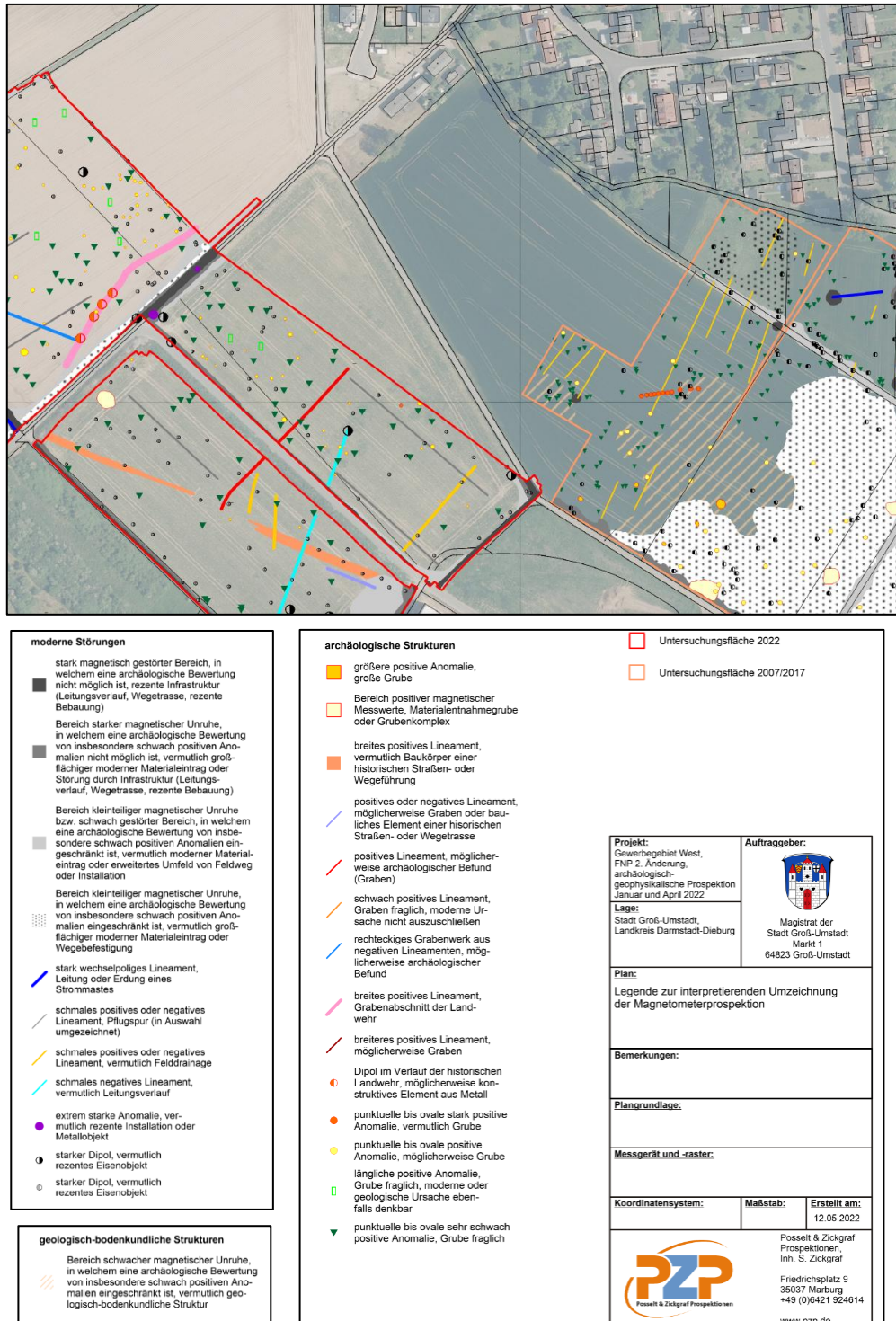


Abb. 8: Interpretierte Umzeichnung der Magnetometerprospektion (Auszug)
 Quelle: Archäologisch-geophysikalische Prospektion für das Projekt Gewerbegebiet West,
 FNP 2. Änderung vom 19.05.2022, Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg a. d. Lahn

Inwieweit für das Plangebiet selbst weitere archäologische Aufnahmen erforderlich werden, wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens und unter Beteiligung der zuständigen Fachbehörden geklärt.

15 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen.

Eingriffe aufgrund der Planung sind insbesondere in Form einer Bebauung bzw. der Versiegelung bisher unbefestigter Flächen zu erwarten.

Im weiteren Planverfahren wird hierzu eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, die als Grundlage für weitere Festsetzungen und Maßnahmen zum Ausgleich der durch den vorliegenden Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe dienen wird.

16 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 des § 2 Abs. 4 und des § 2a BauGB.

Im Laufe des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird auch ein Umweltbericht erstellt.

17 Städtebauliche Daten

<u>Plangebiet gesamt</u>	ca. 4,59 ha
Öffentliche Verkehrsflächen, Rad- und Fußwege inkl. Verkehrsgrün	ca. 0,36 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Bhf.)	ca. 0,31 ha
Flächen für den Gemeinbedarf - Schule	ca. 2,32 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,26 ha
Öffentliche Grünfläche - Parkanlage	ca. 0,11 ha
Fläche zum Schutz ... - Streuobstwiese	ca. 1,23 ha

Anlagen