

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Hanna-Kirchner-Straße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

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.: PC60002-P
Bearbeitet: Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht	6
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2	Flächennutzungsplan	6
4.3	Fachplanungen	8
4.4	Bestehendes Baurecht.....	8
5	Bestand	12
5.1	Städtebauliche Bestandsbeschreibung	12
5.2	Landschaftsplanerische Betrachtung.....	13
6	Festsetzungen	14
6.1	Urbanes Gebiet.....	14
6.2	Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	17
7	Ver- und Entsorgung.....	19
8	Erschließung / ÖPNV- Anbindung.....	19
9	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht.....	19
10	Altlasten / Kampfmittel	20
11	Städtebaulicher Vertrag	20
12	Städtebauliche Daten	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes	5
Abb. 2:	Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich).....	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes	6
Abb. 4:	Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich).....	7
Abb. 5:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A“ mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (cyane Markierung)...	9
Abb. 6:	Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan B“ mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (rote Markierung).....	10
Abb. 7:	Übersicht Bebauungspläne mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (rote Markierung).....	11
Abb. 8:	Ansicht Jugendzentrum Ostseite	12
Abb. 9:	Ansicht „Hanna-Kirchner-Straße 7“ aus Südwesten	12
Abb. 10:	Ansicht in südwestlicher Richtung Wohnbebauung	13
Abb. 11:	Ansicht in östlicher Richtung.....	13
Abb. 12:	Luftbild (Befliegung 23.05.2023) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung).....	13

Anlage:

- „Bestandsdokumentation“ zum Bebauungsplan „Hanna-Kirchner-Straße“ vom April 2026,
planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern

1 Ziel und Zweck der Planung

Ein Ziel des Bebauungsplans besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des bereits bebauten Flurstücks Gemarkung Groß-Umstadt Flur 7 Nr. 89/3 innerhalb der bebauten Ortslage von Groß-Umstadt zu schaffen. Damit wird der Zielsetzung Rechnung getragen, für ein bestehendes Gebäude, das bislang als Flüchtlingsunterkunft genutzt wurde, eine Nachnutzung in Form einer dauerhaft geförderter Wohnnutzung zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll die bestehende Nutzung des Flurstücks Nr. 192 durch das städtische Jugendzentrum planungsrechtlich abgesichert werden, indem der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan an den vorhandenen Nutzungsbestand angepasst wird.

2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Satz 2 Nr. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren aber nur angewendet werden, wenn durch den Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird.

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich bei einer Baulandfläche von ca. 3.882 m² eine zulässige Grundfläche von ca. 2.329 m².

Da der vorgenannte Maximalwert von 20.000 m² nicht überschritten wird und kein Vorhaben zugelassen wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten bestehen und auch keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, können für dieses Planverfahren die entsprechenden Regelungen des § 13a BauGB angewendet werden.

Somit kann auch von der Erarbeitung eines Umweltberichts, von der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bzw. von der Ausweisung entsprechender ausgleichender Maßnahmen abgesehen werden.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Ortslage von Groß-Umstadt und wird durch die Hanna-Kirchner-Straße erschlossen. Diese verläuft ca. 100 m südlich der Georg-August-Zinn-Straße.

Die Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

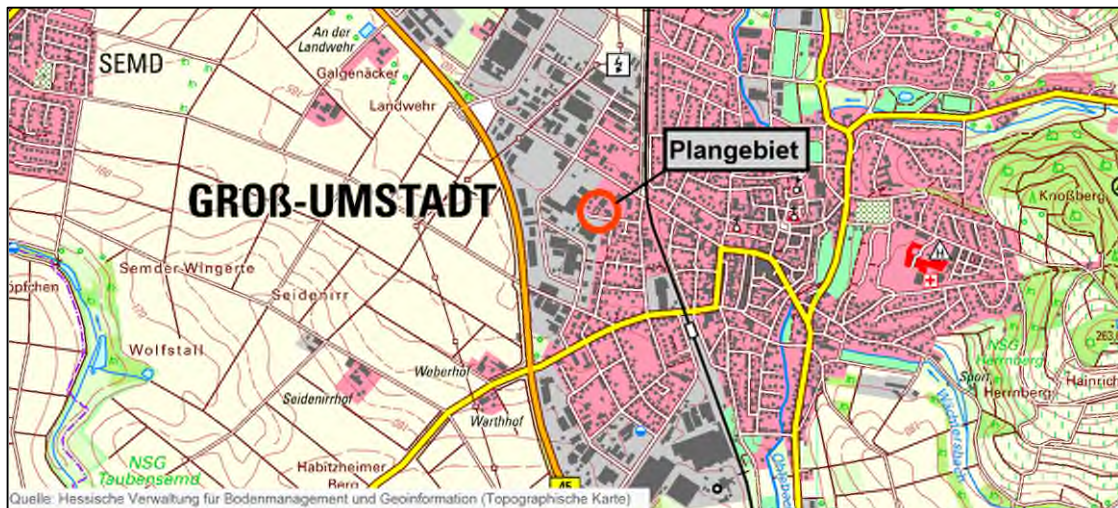


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke in der Gemarkung Groß-Umstadt, Flur 7, Nr. 89/3 sowie Nr. 192



Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

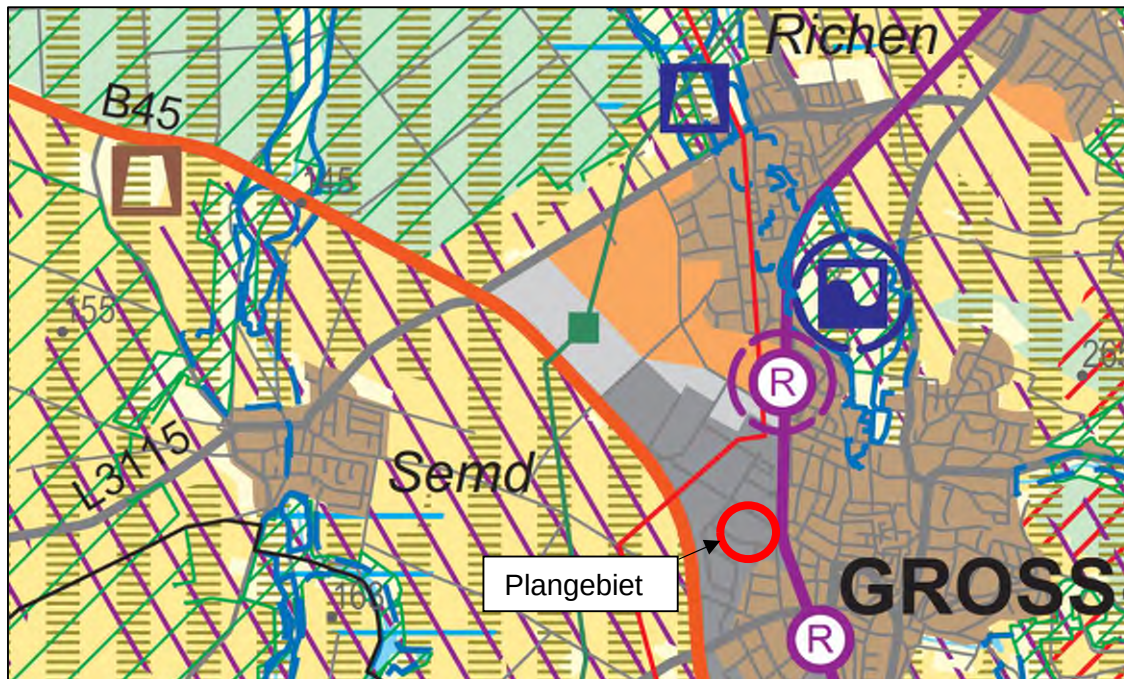


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist den Bereich des Plangebietes als „Vorranggebiet Industrie- und Gewerbe, Bestand“ aus.

4.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan 2011 ist der Bereich des Plangebietes als „Sonderbauflächen – Einkauf“ sowie als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die Lage des Plangebiets sowie die Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2011 können auch der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

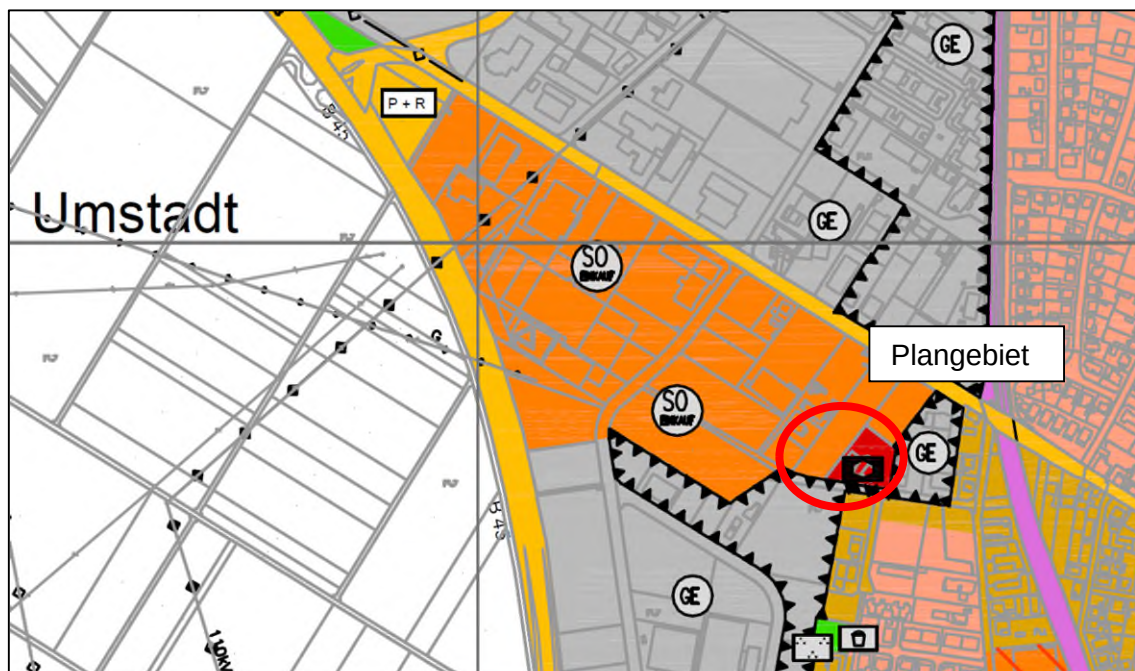


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes (unmaßstäblich)

Der östliche Teil des Plangebiets mit der Festsetzung im Bebauungsplan als „Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist aus der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ entwickelt.

Die Überplanung der westlichen Flächen des Plangebiets erfolgt im Sinne der Umnutzung bereits erschlossener und innerhalb der bebauten Ortslage gelegener Flächen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Lage der Flächen und der umgebenden Nutzungen geeignete Flächen für die weitere städtebauliche Entwicklung, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum durch die vorgesehene bauliche Nutzung bereitzustellen. Dadurch kann auf die Neuausweisung von Flächen im Außenbereich verzichtet bzw. deren Inanspruchnahme minimiert werden.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt, da das hier festgesetzte „Urbane Gebiet“ gemäß § 50 BImSchG und dem definierten Trennungsgebot Flächen so zueinander zuordnet, dass Konflikte in Form von schädlichen Umwelteinwirkungen vermieden werden. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Urbanes Gebiet“ ist vor dem Hintergrund der tatsächlich angrenzenden Nutzungen vor Ort zu sehen. So sind die umgebenden Nutzungen als Einkaufsmärkte – u. a. in Form verschiedener Discounter –, Wohngebäude, Gewerbebetriebe und soziale Einrichtungen (JuZ) zu beschreiben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist hier mit der geplanten Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ der Fall.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb anschließend im Wege der Berichtigung für den westlichen Plangebietsteil angepasst.

4.3 Fachplanungen

Wasserrecht

Festgesetzte oder in Arbeitskarten dargestellte Überschwemmungsgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III B des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Naturschutz

Landschaft- und Naturschutzgebiete sowie Natura – 2000 Gebiete sind nicht betroffen. Auch werden im Natureg-Viewer keine „Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotopkomplexe“ dargestellt.

Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt auch nicht in einem Bereich, welcher nach Hessischem Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

4.4 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet umfasst Flächen, die im räumlichen Geltungsbereich zweier rechtswirksamer Bebauungspläne liegen. Der östliche Plangebietsteil mit den Flächen des JuZ (Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 5) liegt im räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A“ (Bekanntmachung am 14.07.1995).

Der westliche Plangebietsteil mit dem Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 7 liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan B“ (Bekanntmachung am 04.07.2008).

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan B“ (Bekanntmachung am 04.07.2008) ersetzt dabei innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A“ (Bekanntmachung am 14.07.1995).

Der Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A**“ trifft für den **östlichen Teil des Plangebietes** im Wesentlichen u.a. folgende zeichnerische und textliche Festsetzungen:

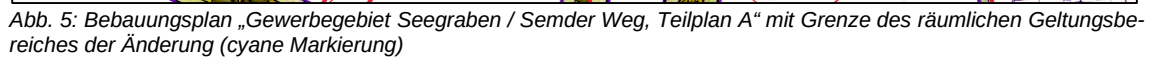
Gebiet 2

Gewerbegebiet

Die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die nicht wesentlich im Sinne von § 6 Abs. 1 BauNVO stören

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind solche Betriebe unzulässig, von deren Anlagen, ausgenommen Kraftfahrzeuge, störende bodennahe Geruchs- oder Schadstoffemissionen (gas- oder staubförmig) ausgehen.



- maximal III Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,6

- Mindestgröße der Baugrundstücke: 1000 m²

- abweichende Bauweise: Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Einzelhäuser mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

- die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 12 m in den Gebieten 1 und 2 und 10 m in den Gebieten 3 und 4 über Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraßen; maßgeblich ist der jeweils nächstgelegene Straßenabschnitt. In den Gebieten 1 und 2 sind einzelne Gebäudeteile sowie technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bis zu einer Höhe von 16 m über der maßgeblichen Bezugsebene zulässig, soweit ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche ausmachen,
- Garagen sind in den Gebieten 2 und 3 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig,
- In den Gebieten 1 und 2 sind mindestens 30 % und in den Gebieten 3 und 4 mindestens 60 % der tatsächlich nicht überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen mit einer mindestens 50%igen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern aus vorstehenden Auswahllisten III und VI anzulegen und im Bestand zu erhalten.
- mindestens 50 % der Gebäudeaußenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen aus der Auswahlliste VII dauerhaft zu begrünen
- Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sowie die nicht verglasten Flächen von Scheddächern oder vergleichbaren aufgefalteten Dachkonstruktionen sind zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen. Für stärker als 15° geneigte Dachflächen wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB festgesetzt, dass auf der Dachfläche Solarkollektoren bzw. Photovoltaikanlagen anzubringen sind.

Des Weiteren werden u.a. folgende bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Die Dachhöhe darf zwischen Oberkante der Traufwand und der jeweiligen maximalen Gebäudehöhe höchstens 5 m betragen,
- Gebäudeaußenwände müssen nach je 20 m durchgehender Wandlänge mindestens einen Vor- oder Rücksprung von je 0,5 m Tiefe aufweisen,
- Gebäudesockel sind in einem dunkleren Farbton von der Fassadenfarbe abzusetzen. Sockelverblendungen aus Keramik, Mosaikglas oder sonstigen glasierten Materialien aus Metall, Waschbeton, Kunststoff, bituminöser Pappe und Asbestzement sind unzulässig,
- Werbeanlagen sind nur an oder maximal 1 m vor Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Maßgeblich ist der jeweils nächstgelegene Straßenabschnitt. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig,
- als straßenseitige Einfriedungen sind Mauern, Wände oder die Durchsicht verwehrende Zäune über 0,5 m Höhe unzulässig,
- Schrott- und andere Lagerplätze sind, soweit sie nicht durch Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken optisch abgeschirmt sind, mit einer dichten Heckenpflanzung zu umgeben.
- das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung sowie der Gartenbewässerung zu verwenden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan B**“ setzt die **westlichen Flächen des Plangebietes**, des Anwesens „Hanna-Kirchner-Straße 7“, als „**Gebiet 2**“ als „**Gewerbegebiet**“ fest. Dabei werden aus dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A**“ im Wesentlichen die o.g. Festsetzungen zu dem Gebiet 2 übernommen.

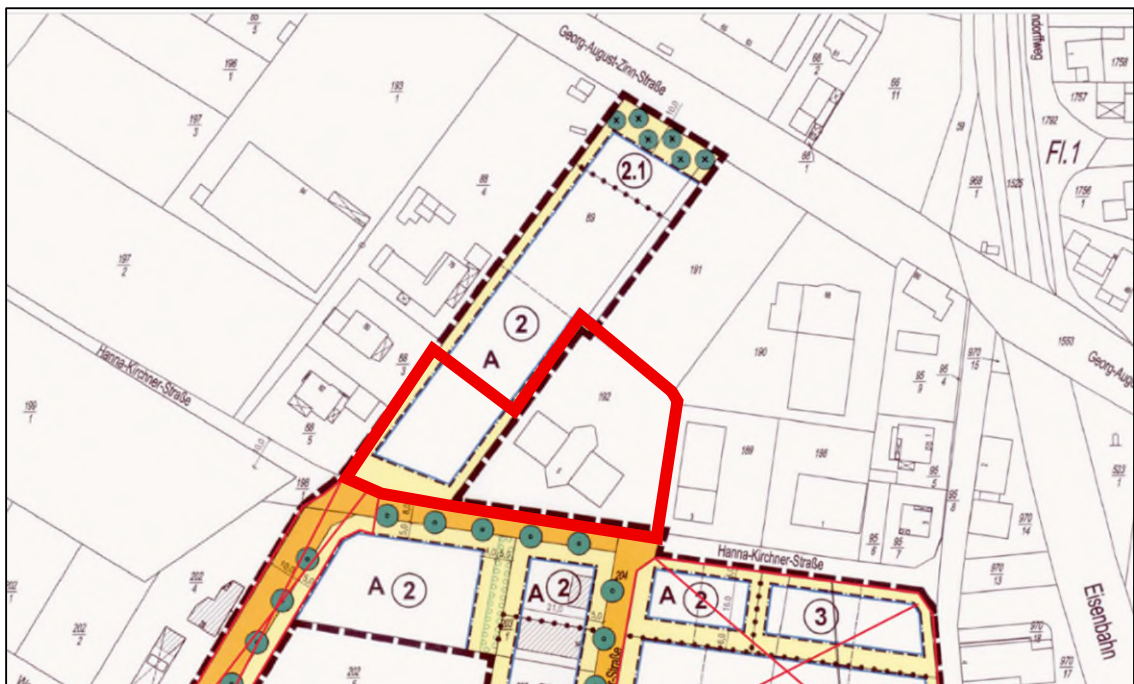


Abb. 6: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan B“ mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (rote Markierung)

So unter anderem die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Festgesetzt wird demgemäß ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Bebauung von maximal III Vollgeschoss, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 und einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen (im Gebiet 2) von 12 m.

Abweichend zu den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, Teilplan A“ werden zudem folgende Festsetzungen getroffen:

- in der mit „A“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter nicht zulässig,
- im Gebiet 2 sind mindestens 20 % und in den Gebieten 3 und 4 mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Darüber hinaus sind mindestens 30 % dieser Flächen mit Bäumen und Sträuchern der vorstehenden Auswahllisten I und II zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten. Hierauf dürfen die aufgrund der übrigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen nicht angerechnet werden.

Ergänzend ist anzumerken, dass zwischenzeitlich weitere Änderungen an dem Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1995 erfolgt sind. So werden die südwestlichen Teile durch den *Bebauungsplan „Gewerbegebiet Seegraben / Semder Weg, 1. Änderung -Teilplan A“* (Bekanntmachung vom 10.07.2009) sowie der östliche Teil durch den *Bebauungsplan „An der Steinschönauer Straße“* (Bekanntmachung vom 08.10.2010) ersetzt.

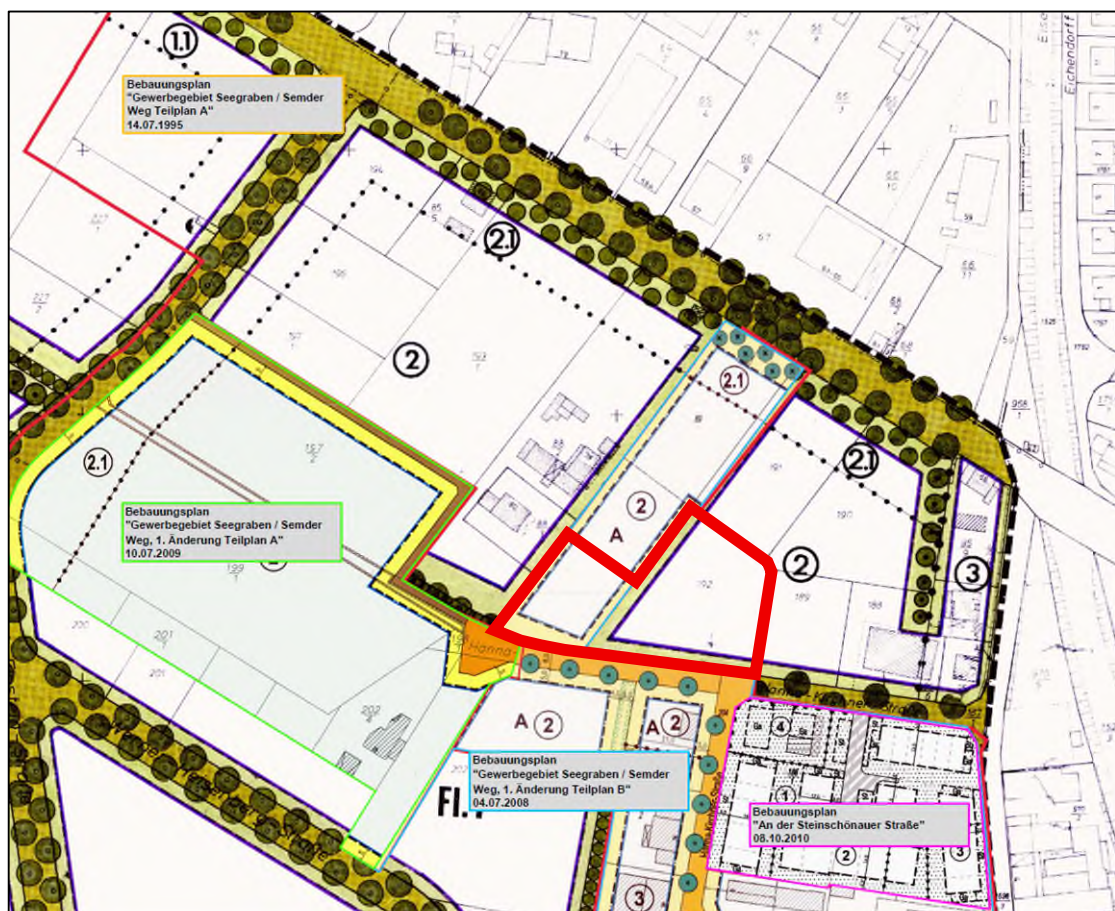


Abb. 7: Übersicht Bebauungspläne mit Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung (rote Markierung)

5 Bestand

5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der bebauten Ortslage des Stadtteils Umstadt nördlich der Hanna-Kirchner-Straße.

Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um bereits bebaute Flächen der Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 5 und 7.

Das Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 5 wird als Jugendzentrum genutzt, es ist mit einem Gebäudekomplex bebaut, der aus zwei quadratischen zweigeschossigen Gebäuden mit Zeltdach besteht, die durch einen Mittelbau mit Flachdach verbunden sind. Die Stellplatz-, Hof- und Wegeflächen befinden sich überwiegend auf den südwestlichen Teilen des Grundstückes und somit der angrenzenden Hanna-Kirchner-Straße zugeordnet. Weitere befestigte Freiflächen erstrecken sich unmittelbar angrenzend nordöstlich des südlichen Gebäudeteils.

Bei dem Gebäudebestand des Anwesens Hanna-Kirchner-Straße 7 handelt es sich um ein als Flüchtlingsunterkunft errichtetes Gebäude welches nunmehr als Nachnutzung eine dauerhafte Wohnnutzung erfahren soll. Das U-förmige zweigeschossige Gebäude wurde mit seiner offenen Seite nach Südwesten hin zur Hanna-Kirchner Straße hin positioniert. Der Flachdachbau wurde dabei relativ mittig auf dem Grundstück angeordnet. Bei den Freiflächen des Innenhofes handelt es sich überwiegend um wassergebundene Hofflächen sowie südwestlich des Gebäudes um befestigte Zufahrts-, Wege- und Hofflächen. Die Zuwegung erfolgt dabei über die südwestlich gelegene Hanna-Kirchner-Straße.



Abb. 8: Ansicht Jugendzentrum Ostseite

Quelle: eigene Aufnahmen



Abb. 9: Ansicht „Hanna-Kirchner-Straße 7“ aus Südwesten

Wie bereits ausgeführt, liegt das Plangebiet innerhalb der bebauten Ortslage von Groß-Umstadt. Die umgebende Bebauung ist durch unterschiedliche Nutzungen und die damit verbundenen Gebäudeformen geprägt. So finden sich unmittelbar westlich des Plangebietes ein- und zweigeschossige Wohngebäude und südwestlich eine Wohnnutzung in Form eines viergeschossigen, mit einem Staffeldach versehenen Mehrfamilienhauses. Weiter westlich liegt der in L-Form errichtete eingeschossige großflächige Gebäudekomplex verschiedener Einzelhandelsmärkte. Auch bei den nördlich des Plangebiets bestehenden Gebäuden handelt es sich um die typischen mit Satteldach errichteten eingeschossigen Gebäude von Discounter wie Reno, dm und Takko samt zugehörigen Stell-

platzflächen. Die Bebauung unmittelbar nordöstlich und östlich des Plangebiets besteht hauptsächlich aus gewerblichen Bauten, wobei jedoch auch hier Gebäude bzw. Gebäudeteile zu Wohnzwecken genutzt werden. Die weiter westlich gelegene Bebauung entlang der Steinschöner Straße ist ebenso wie das südwestlich gelegene Wohnquartier durch die bestehende Bebauung in Form von bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden gekennzeichnet. Dabei reichen die Wohnformen vom typischen Einfamilienhaus mit Satteldach über Doppelhäuser bis zur Reihenhausbauung mit Flachdach.



Abb. 10: Ansicht in südwestlicher Richtung Wohnbebauung Standort südöstlich des Jugendzentrums

Abb. 11: Ansicht in östlicher Richtung

Quelle: eigene Aufnahmen

5.2 Landschaftsplanerische Betrachtung

Wie dem nachfolgend eingefügten Luftbild zu entnehmen ist, handelt es sich bei den Flächen des Plangebietes um bislang bereits erschlossene und bebaute Flächen innerhalb der bebauten Ortslage der Kernstadt.



Abb. 12: Luftbild (Befliegung 23.05.2023) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (rote Markierung)
Quelle: www.geoportal.hessen.de

Wie bereits bei der städtebaulichen Bestandsbeschreibung erörtert, handelt es sich bei den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches um bereits baulich genutzte Flächen.

Das im östlichen Teil des Plangebietes liegende Flurstück (Nr. 192) ist mit dem Gebäudekomplex eines Jugendzentrums bebaut. Die befestigten Freiflächen sowie die Zuwegung zum Gebäude orientieren sich nach Süden, unmittelbar zur angrenzenden Hanna-Kirchner-Straße hin. Strukturiert und gegliedert werden diese befestigten Erschließungsbereiche durch Gehölz- und Baumbestände sowie begrünte Freiflächen.

Der rückwärtige Bereich des Geländes wird geprägt durch Spiel- und Sportflächen in unterschiedlicher Ausprägung. So bestehen hier befestigte Asphaltflächen, z. B. zum Spielen von Basketball sowie ein Volleyballspielfeld mit Sand. Umgeben werden diese Sport- und Spielanlagen durch Rasenflächen, die nach Norden bzw. Nordwesten durch heckenartige Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt werden. Bei den Bepflanzungen handelt es sich um überwiegend Laubgehölzarten aus einheimischen und standortgerechten Arten.

Der westliche Teil des Plangebietes (Flurstück Nr. 89/3) ist ebenfalls bereits durch eine bauliche Nutzung geprägt. Es handelt sich hier um eine Flüchtlingsunterkunft. Gemäß der Zielsetzung des hier vorliegenden Bebauungsplanes soll dieses Gebäude zukünftige einer dauerhaften Wohnnutzung zugeführt werden. Bei Betrachtung der Abb. 15 (Luftbild) zeigt sich, dass der überwiegende Teil des Flurstückes durch die baulichen Anlagen des Flüchtlingsheims geprägt wird. Eine Eingrünung des Gebäudes zu den angrenzenden Nutzungen nach Westen, Norden und Osten erfolgt durch hoch gewachsene Laubgehölzhecken.

Der sich ergebende Innenhof des u-förmigen Gebäudes ist als befestigte Sand-/Schotterfläche mit einem Bestandsbaum zu beschreiben. Darüberhinausgehende Grünpotentiale sind innerhalb dieses Flurstücks nicht vorhanden.

Zusammenfassend bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass durch die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungsraumes sowie die derzeit bestehenden Gebäude und Nutzungen es sich um einen innerörtliche anthropogen überprägten Bereich handelt. Besonders erwähnenswerte bzw. markante Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen. Aufgrund der intensiven Nutzungen unterliegen die Flächen einem erhöhten Störungspotential, so dass die Entwicklung naturnaher und ökologisch bedeutsamer Freiflächen im Innenbereich hier nicht gegeben ist.

6 Festsetzungen

6.1 Urbanes Gebiet

Art der baulichen Nutzung

Der westliche Teil des Plangebietes (das Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 7) wird als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO wie folgt festgesetzt:

Urbanes Gebiet

Die in § 6a Abs. 1 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

Die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen sowie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ist begründet in der Lage und Nutzung des Plangebietes. Wie der Bestandsbeschreibung und den vorangehenden Abbildungen 8 bis 15 entnommen werden kann ist diese geprägt durch ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen inkl. Einzelhandel, Wohnnutzungen sowie sozialen Einrichtungen in Form des Jugendzentrums Groß-Umstadt. Dies stellt eine Nutzungsmischung im Sinne des Leitbildes einer Stadt der kurzen Wege dar, die der Zweckbestimmung des § 6a BauNVO entspricht.

Der Ausschluss von Tankstellen ist begründet in der Störgrad dieser Anlagen insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Westen und Südosten des Plangebietes. Zudem ist die Erschließung des Plangebietes aufgrund der Lage am Ende einer Stichstraße und deren Ausbaugrad und Breite eher ungeeignet für die Errichtung einer Tankstelle.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass der mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten in der Regel einhergehende so genannte „Trading-Down-Effekt“ von vornherein nicht zuletzt mit Blick auf die bereits bestehende Nachbarschaft zu Wohngebäuden und Jugendzentrum ausgeschlossen werden soll. Die mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen städtebaulich nachteiligen Wirkungen wie beispielsweise Verdrängungseffekte gegenüber anderen Nutzungen und einer teils massiven Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes sollen vermieden werden.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt ebenso mit Blick auf die bestehende Lag, Größe und Erschließung des Plangebietes. Zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollen geeignetere Flächen Verwendung finden.

Durch die Festsetzung als Urbanes Gebiet soll die Umwandlung von einer Flüchtlingsunterkunft in eine Wohnnutzung ermöglicht werden. Insbesondere soll hier geförderter Mietwohnraum entstehen; die Belegungsrechte sollen dabei bei der Stadt liegen. Dies wird im Einzelnen in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer der Flüchtlingsunterkunft geregelt.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den entsprechenden Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplans.

<i>Grundflächenzahl (GRZ):</i>	<i>0,6</i>
<i>Geschossflächenzahl (GFZ):</i>	<i>1,6</i>
<i>Zahl der Vollgeschosse:</i>	<i>III als Höchstzahl</i>

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m über der Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels in der Hanna-Kirchner-Straße von 160,82 m ü NN.

Einzelne Gebäudeteile sowie technische Anlagen des Gebäudes wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen sind bis zu einer Höhe von 13 m über der maßgeblichen Bezugsebene zulässig, soweit ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 5 % der gesamten Gebäudegrundfläche ausmacht.

Der hierbei definierte Ausnutzungsgrad ist auch im Hinblick auf die geplante Nutzungsart eines Urbanen Gebietes als angemessen anzusehen. Eine Ausnahme bildet die Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Vor dem Hintergrund des vorhandenen Gebäudebestandes im Plangebiet selbst sowie den unmittelbar angrenzenden Bauflächen wird eine maximale Höhe von 10 m für ausreichend erachtet, um einerseits eine angemessene bauliche Verdichtung auch in Zukunft zu ermöglichen und andererseits das Entstehen überhöhter Gebäude zu unterbinden.

Um dabei im Rahmen der nachfolgenden Projektplanung einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Umsetzung der einzelnen Festsetzungen zu ermöglichen dürfen technische Dachaufbauten die vorgenannte Höhe auf bis auf 13 m überschreiten.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Garagen

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan für den westlichen Teil des Plangebietes Baugrenzen fest. Mit Ausnahme der südwestlichen Baugrenze, die in einem Abstand von 5 m zur angrenzenden Hanna-Kirchner-Straße verläuft erfolgt die Festsetzung der Baugrenzen zu den übrigen Grundstücksgrenzen in einem Abstand von 3 m mit der Zielsetzung, einen Mindestabstand zu den angrenzenden Grundstücken einzuhalten bzw. der Freihaltung dieser Flächen von Gebäuden.

Zur Bauweise wird folgendes festgesetzt:

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Es sind Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise soll die Errichtung von Gebäuden mit einer Gebäudelänge von über 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände ermöglichen.

Die Begrenzung der Zulässigkeit von Garagen auf die im Bebauungsplan festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche soll sicherstellen, dass die zu den Außengrenzen festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen frei von derartigen Anlagen bleiben und somit möglichst frei von massiven Hochbauten bleiben, um den Eindruck einer geschlossenen Bebauung zu vermeiden.

Landesrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen

Dachform

Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung zulässig.

Die Festsetzungen zur Dachform orientieren sich an dem Gebäudebestand im Plangebiet als auch in dessen Umgebung und sollen in Verbindung mit der festgesetzten Dachbegrünung, die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen ermöglichen bzw. erleichtern.

Gebäudebegrünung und Grundstücksfreiflächen

Mindestens 50 % der Gebäudeaußenwände sind mit Rank- und Kletterpflanzen aus der nachfolgenden Auswahlliste 1 dauerhaft zu begrünen.

Dachflächen sind zu mindestens 40 % dauerhaft zu begrünen.

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten. Mindestens 30% dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der nachfolgenden Auswahlliste 2 zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Gebäude als auch der Baugrundstücke dienen dem Klimaschutz und sollen insbesondere Aufheizungseffekten sowohl den Gebäuden selbst als auch an den Freiflächen entgegenwirken.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an oder maximal 1 m vor Gebäudefassaden zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 7 m über der Oberkante der Erschließungsstraße nicht überschreiten. Maßgeblich ist der jeweils nächstgelegene Straßenabschnitt. Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll sicherstellen, dass eine dem Ortsbild angepasste Werbung einerseits ermöglicht wird und insbesondere störende Anlagen wie Leuchtreklamen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen werden, wobei diese Festsetzung auch vor dem Hintergrund entsprechenden Regelungen im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt.

Niederschlagswassernutzung

Das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung sowie der Gartenbewässerung zu verwenden.

Die Festsetzung soll einen Beitrag zur Minimierung des von dem Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers leisten. Auch diese Festsetzung erfolgt dabei vor dem Hintergrund entsprechenden Regelungen im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgt.

6.2 Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Teil des Plangebietes, das Anwesen Hanna-Kirchner-Straße 5“ wird als „*Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen*“ festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf - sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen ist die Errichtung von baulichen Anlagen und Gebäuden sowie zweckgebundener Nebenanlagen zulässig, die der Nutzung eines Jugendzentrums dienen.

Zulässig sind zudem sonstige Anlagen, die der zulässigen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen z.B. Abstell- und Lagerräume, Umkleidekabinen und Sanitärräume.

Planungsrechtlich zulässig sind hier baulichen Anlagen und Gebäuden sowie zweckgebundener Nebenanlagen, die der Nutzung eines Jugendzentrums dienen, um so den Bestand abzusichern.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m über der Höhe des nächstgelegenen Kanaldeckels in der Hanna-Kirchner-Straße von 160,47 m ü NN.

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie der maximalen Höhe erlauben neben einer Bestandsicherung des vorhandenen Gebäudes auch eine der Örtlichkeit angemessene zukünftige bauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf wird auf die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche verzichtet. Dies bedeutet, dass innerhalb der gesamten Baufläche die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen bauplanungsrechtlich zulässig ist.

Zu beachten sind hierbei jedoch die Festsetzung einer offenen Bauweise, wonach Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind sowie insbesondere die entsprechenden bauordnungsrechtlichen Regelungen u.a. § 5 der Hessischen Bauordnung, Abstandsflächen und Abstände.

Landesrechtliche und wasserrechtliche Festsetzungen

Grundstücksfreiflächen

Mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche sind als Grünfläche anzulegen und im Bestand zu erhalten.

Mindestens 30 % dieser Grünflächen sind mit Bäumen und Sträuchern der vorstehenden Auswahllisten 2 zu bepflanzen und im Bestand zu erhalten.

Der festgesetzte, zu begrünende Mindestanteil des Baugrundstücks in Verbindung mit einem Gehölzanteil dieser Flächen von mindestens 30 Prozent soll über die bestehende Begrünungsvorschrift des § 8 HBO hinaus ein Mindestmaß an Sträuchern und Bäumen gewährleisten und somit auch das Grünvolumen auf dem Grundstück erhöhen. Dadurch wird nicht nur aus ökologischer Sicht ein Beitrag geleistet indem die Artenvielfalt erhöht wird, sondern es wird auch indirekt Aufheizungseffekten durch die schattenspendende Vegetation entgegengewirkt.

Niederschlagswassernutzung

Das von den Dachflächen ablaufende Niederschlagswasser ist in Zisternen zu sammeln und für Zwecke der Brauchwassernutzung sowie der Gartenbewässerung zu verwenden.

Auch innerhalb der Gemeinbedarfsbaufläche soll die Festsetzung einen Beitrag zur Minimierung des von dem Grundstück abzuleitenden Niederschlagswassers leisten, wobei auch hier auf die entsprechende Festsetzung aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan hinzuweisen ist.

7 Ver- und Entsorgung

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadt Groß-Umstadt - Abteilung 240 Straßen-, Kanal- und Trinkwasserleitungsbau bzw. der Abteilung 250 - Wasserversorgung und Abwasserreinigung.

Die Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um bereits erschlossene Flächen innerhalb der bebauten Ortslage.

8 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes wird über die angrenzende Hanna-Kirchner-Straße gewährleistet.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle in der Georg-August-Zinn- Straße in ca. 360 m fußläufiger Entfernung. An der Bushaltestelle „Goethestraße“ verkehren die Buslinien 671 (Darmstadt – Dieburg – Groß-Umstadt -Schaaheim)) und X 71 Darmstadt – Groß-Umstadt – Wiebelsbach)

Die Bushaltestelle „Medic-Center“ mit den Buslinien 671, X 71 und GU 2 (Mömlingen – Groß-Umstadt – Dieburg Bhf) befindet sich in ca. 390 m fußläufiger Entfernung in nördlicher Richtung ebenfalls in der Georg- August-Zinn Straße.

Der Bahnhof Groß-Umstadt Mitte liegt fußläufig erreichbar ca. 800 m entfernt.

9 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können.

Wie bereits unter Pkt. 2 dieser Begründung dargelegt, erfolgt dieses Aufstellungsverfahren nach den Vorgaben des § 13a BauGB. So gelten nach § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Hieraus ergibt sich, dass in diesen Fällen sowohl die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich als auch eine Ausgleichsverpflichtung entfällt. Da dieser Bebauungsplan die o. g. Voraussetzungen erfüllt, wird dieses Planverfahren deshalb gemäß § 13a BauGB ohne die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innen-entwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungs-pläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen, sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a BauGB abgesehen.

10 Altlasten / Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Kampfmittel innerhalb des Plangebietes vor.

11 Städtebaulicher Vertrag

Zur Durchführung der Planung wird mit dem Bauwilligen zur Umnutzung der Flüchtlingsunterkunft ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Als wesentliche Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind zu benennen:

- Regelung zur Planungskostentragung,
- Bereitstellung von gefördertem Wohnraum,
- die Durchführung der Nutzungsänderung innerhalb einer bestimmten Frist,
- die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen.

12 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3.882 m².

Urbanes Gebiet:	ca. 1.217 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 2.665 m ²

Anlage