

Stadt Groß-Umstadt

Bebauungsplan „Höchster Straße 65“

Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauBG)

Oktober 2017
ergänzt Februar 2018

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele	
1.1 Planungsanlass	1
1.2 Planungsziele	2
2. Bestand	
2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung	3
2.2 Verkehrliche Erschließung	4
2.3 Naturschutzfachliche Ausweisungen	4
2.4 Immissionen	5
2.5 Wasserwirtschaftliche Belange	6
2.6 Altlasten/Kampfmittel	8
3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens	
3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Flächennutzungsplan	9
3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	10
4. Planungsrechtliche Festsetzungen	
4.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	11
4.3 Bauweise	12
4.4 Überbaubare / nicht überbaubaren Grundstücksflächen	12
4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	13
5. Festsetzungen gemäß § 81 Hessischer Bauordnung	
5.1 Dachgestaltung	13
5.2 Grundstücksfreiflächen	13
5.3 Straßenseitige Einfriedigungen	14
6. Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz	14
7. Auswirkungen	14

Anlage: CSZ Ingenieurconsult, Cornelius-Schwarz-Zeidler GmbH
Schallschutz gegen Außenlärm vom 29-01-2018

1. Planungsanlass und Planungsziele

1.1 Planungsanlass

Die Liegenschaft Höchster Straße 65 liegt am südlichen Ortsausgang der Kernstadt der Stadt Groß-Umstadt an der Landesstraße L 3065 (Höchster Straße).

Planungsanlass ist die Aufgabe der derzeitigen Nutzung durch den Eigentümer.

Zurzeit dient die Liegenschaft einem örtlichen Autohaus, dessen Betriebsteile auf mehrere Liegenschaften im Stadtgebiet Groß-Umstadt verteilt sind, als Ausstellungsfläche. Zum Zweck einer effektiveren Organisation und repräsentativeren Außendarstellung errichten die Betriebsinhaber im Gebiet des Bebauungsplans „Autohaus Max-Eyth-Weg“ vom 18.10.2016 an der B 26 eine neue Betriebsstätte.

Die nicht mehr für Betriebszwecke genutzte Liegenschaft Höchster Straße 65 wurde veräußert und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Verbunden ist diese Nutzungsänderung mit dem Abriss eines aufstehenden Ausstellungsgebäudes und der Errichtung einer Neubebauung.

Der Planungsanlass ist ausschließlich durch die Nutzungsänderung bedingt. Sie bezieht sich deshalb allein auf diese Liegenschaft. Es handelt sich um das Flurstück Flur 15, Nr. 190/1.

Der Planungsbedarf ergibt sich demnach für ein bislang unbeplantes gleichwohl bebautes Grundstück. Es schließt an eine Innenbereichssatzung vom 07.07.1980 an; allerdings kann es aufgrund seiner Lage und bisherige Nutzung kaum als Außenbereich bezeichnet werden, der nach § 13b der letzten Änderung des Baugesetzbuch (BauGB) zu beplanen ist. Vielmehr handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung einer Betriebsfläche im Sinne des § 13 a BauGB.

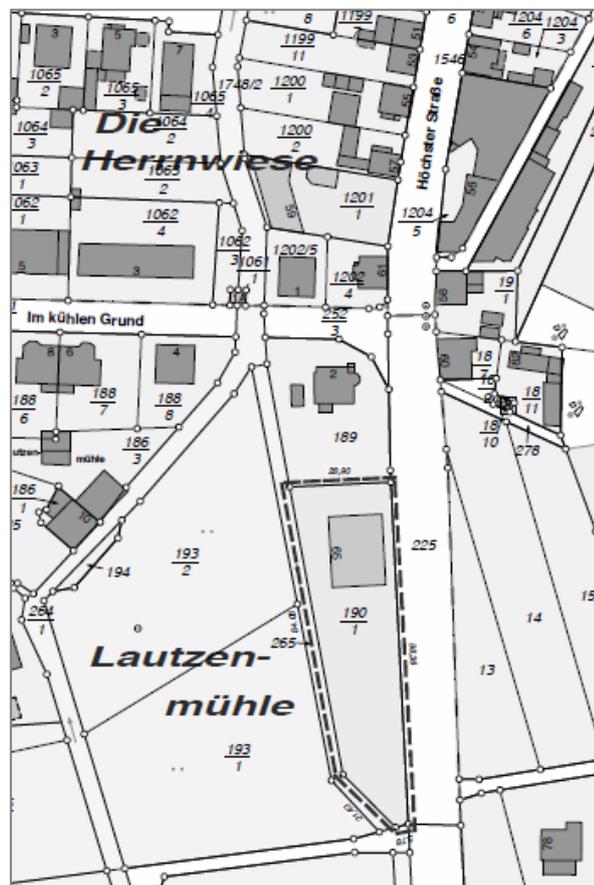


Abbildung 1: Lage des Plangebietes und seiner Umgebung o.M.

Das Grundstück hat eine amtliche Größe von 2.122 m² und schließt südlich an die Wohnbebauung der Straße „Im kühlen Grund“ an. Der Erwerber ist an der wohnbaulichen Nutzung der Fläche interessiert und hat seine Planung den Gremien der Stadt vorgestellt. Im Hinblick auf den Bedarf in der Region besteht zudem ein allgemeines öffentliches Interesse an der Schaffung von Wohnraum. Vorrangig sollen zu diesem Zweck u.a. die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen genutzt werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat deshalb in Ihrer Sitzung am 31.08.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans einstimmig beschlossen.

1.2 Planungsziele

Im Interesse des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB soll an städtebaulich erschlossener Stelle innerörtliche Baulandreserve zum Zweck der Wiedernutzbarmachung durch Planausweisung aktiviert werden, um dem Bedarf an Baugrundstücken in guter Lage und angemessener Größe gerecht zu werden.

Nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung ist das verkehrlich und technisch erschlossene, fast vollständig versiegelte Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Dies erfolgt u.a., um die vorhandene Erschließungsqualität zu nutzen und um die Versiegelung intakter Außenbereichsflächen im Stadtgebiet zu reduzieren. Aufgrund des aktuellen Wohnungsbedarfs soll auf dem im geltenden Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellten Gelände vorrangig eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Es ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt ca. 15 Wohneinheiten und den notwendigen Stellplätzen, die überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht werden sollen, geplant.

Deshalb ist eine gemeinsame Unterkellerung mit 22 Tiefgaragenplätzen und den notwendigen Abstellräumen für die Wohnungen vorgesehen. Zusätzlich sollen jeweils zwei behindertengerechte Stellplätze im Bereich der zwei barrierefreien Eingänge errichtet werden. Die verbleibende Grundstücksfläche kann dadurch von weiteren Stellplätzen freigehalten und begrünt werden.

Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten Dachgeschoss als Staffelgeschoss vorgesehen. Den Gebäudeabschluss bildet ein flach geneigtes Walmdach. Durch die Ausbildung als Walmdach kann eine umlaufende Dachrinne auf gleicher Höhe verlaufen.



Abbildung 2: Planungsbeispiel einer Bebauung / Ansicht von Osten o.M.

2. Bestand



Abbildung 3: Luftbild der nahen Umgebung o.M.

2.1 Bauliche Einbindung in die Ortslage, Bebauung und Bepflanzung

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung befinden sich in deutlicher Randlage der Bebauung der Kernstadt Groß-Umstadts.

Der geltende Flächennutzungsplan vom 20.09.2011 weist die Flächen beidseits der Straße „Im kühlen Grund“ und westlich entlang der „Höchster Straße“ als gemischte Bauflächen aus, die durch eine Fläche in vergleichbarer Tiefe im Osten der Höchster Straße – gegenüber der Liegenschaft Nr. 65 - ergänzt werden soll (gemischte Baufläche, geplant).

Das Plangebiet ist nahezu 100% versiegelt. Das Ausstellungsgebäude ist von einer gepflasterten Hoffläche umgeben, auf der weitere PKW zum Verkauf ausgestellt sind. Zur Straße hin befindet sich lediglich ein Streifen mit einer Heckenpflanzung, die allerdings so niedrig gehalten ist, dass die Fahrzeuge vollständig eingesehen werden können.

Westlich begrenzt eine Grabenparzelle (Nebenarm des Ohlebach) das gewerblich genutzte Grundstück. Eine Mauer direkt an der Grenze stützt es gegenüber dem bis zu ca. 2 m niedriger gelegenen Graben und der angrenzenden Wiesenfläche ab. Die Böschungen sind intensiv mit Gehölzen bewachsen (Abbildung 3).

Südlich des Plangebietes befinden sich Einzelgehöfte, Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Sport und Spiel, u.a. das Schwimmbad und ein Stadion).

2.2 Verkehrliche Erschließung

Die Ortstafel (Ortseingangsbeschilderung zum Beginn der innerörtlichen Geschwindigkeitsbegrenzung) befindet sich südlich des Plangebietes. Allerdings ist die Grenze der Ortsdurchfahrt (OD-Grenze) erst weiter nördlich auf Höhe der Einmündung „Im kühlen Grund“ markiert.

Die Landesstraße (Höchster Straße) hat eine Parzellenbreite von ca. 15 m. Vor der Liegenschaft Höchster Straße 65 befindet sich ein befestigter Gehweg in eine Breite von ca. 3 m, der sich in seinem Ausbauzustand allerdings deutlich von der Gestaltung des weiter nördlich gelegenen Abschnitts unterscheidet und etwa zur Hälfte durch parkende Fahrzeuge genutzt werden darf. Östlich der Fahrbahn ist die Parzelle weitestgehend unbefestigt und wird ebenfalls zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt.

Aufgrund einer frühzeitigen Anfrage hat Hessen Mobil mitgeteilt, dass eine Verlegung der straßenrechtlichen OD aus der Sicht von Hessen Mobil grundsätzlich möglich wäre. Somit wäre die geplante Zufahrt vom Grundsatz her genehmigungsfähig - vorausgesetzt sie wird unter Berücksichtigung aller Aspekte verkehrssicher angelegt. Eventuelle Bauverbotszonen für die Planung wären dann hinfällig. Grundvoraussetzung für die OD-Verlegung ist das Einverständnis der Stadt Groß-Umstadt, in Zukunft für den Rad- und Gehweg und die Parkstände innerhalb der Ortsdurchfahrt unterhaltungspflichtig zu sein. Hessen Mobil benötigt das schriftliche Einverständnis der Stadt für eine Verlegung der Ortsdurchfahrt.

Weitergehende Verhandlungen haben stattgefunden. Im Rahmen der Beschlussfassung über die Stellungnahmen von Hessen mobil und dem Polizeipräsidium Südhessen erklärt sich die Stadt Groß-Umstadt mit den Inhalten und Verfahren einer straßenrechtlichen Verlegung der Ortsdurchfahrt einverstanden.

2.3 Naturschutzfachliche Ausweisungen

Die bisher gewerblich genutzte Liegenschaft und ihre nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem Naturschutzrecht. Dies trifft sowohl auf die Natura 2000-Gebiete nach dem europäischen Recht (EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat) als auch auf die regionalen Schutzkategorien zu.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt; und scheinen auf dem flächenmäßig beschränkten, intensiv genutzten Grundstück unwahrscheinlich. Auch werden von den zuständigen Behörden keine konkreten Hinweise gegeben.

Artenschutzrechtliche Belange nach den entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen sind Bestandteile nachfolgender Genehmigungsverfahren. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem gewählten Verfahren.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze im Gewässerrandstreifen erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

2.4 Immissionen

2.4.1. Verkehr

Die Landesstraße 3065 im Plangeltungsbereich dient überwiegend dem innerörtlichen Verkehr zur Erschließung der südlichen Kernstadt Groß-Umstadts und ggf. dem Ortsteil Raibach. Beeinträchtigungen der Lagequalität durch verkehrsbedingte Immissionen sind ortsüblich und angemessen. Durch die Planung wird keine maßgebliche Veränderung eintreten.

Überörtlicher Verkehr wird aus dem Ballungsraum Frankfurt–Rhein-Main und Darmstadt in den Odenwald über die Umfahrung der Bundesstraße 45 (B 45) abgewickelt. Insgesamt 4 Abfahrten in den Bereich der Kernstadt verteilen den innerörtlichen Verkehr auf mehrere Zubringer. Bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h gehen von der L 3065 in dem Bereich keine Beeinträchtigungen aus, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen. Auch im weiteren Verlauf der L 3065 nach Norden herrscht beidseitig Wohnnutzung vor.

Aufgrund der Lärmkarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz und Geologie ergibt sich ein tägliches Verkehrsaufkommen von 6.230 Kfz.

Zur Klärung der Anforderungen an die Außenbauteile wurde durch die CSZ Ingenieurconsult, Cornelius-Schwarz-Zeidler GmbH die Bestimmung der maßgeblichen Lärmpegelbereiche durchgeführt.

Das gesamte Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Daraus ergibt sich für die dem Straßenraum nächstgelegene Fassade (Abstand 13 m) der Lärmpegelbereich V und für die dem Straßenraum abgewandte Fassade der Lärmpegelbereich IV nach DIN 18005-1.

Demnach betragen die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile für Wohnräume 45 (für Lärmpegelbereich V) bzw. 40 (für Lärmpegelbereich IV) nach DIN 4109 (siehe Abbildung 4).

Deshalb werden bei der Errichtung von Neubauten bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung in Innenräumen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, zu treffen sein.

Die Anforderungen aus dem Gutachten sind in die Festsetzungen nach I Nr.6 als Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG übernommen worden. Im Rahmen der Projektplanung sind entsprechende Nachweise zu erbringen. Ferner ist in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen.

Somit ergibt sich nach Abbildung 3 ein erforderliches Schalldämm-Maß für die Wohnräume im Lärmpegelbereich V von $R'_{w,res} = 45$ dB und für die Wohnräume im Lärmpegelbereich IV von $R'_{w,res} = 40$ dB.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	–
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 3: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109, Tabelle 8

Der resultierende geforderte Wert $R'_{w,res}$ setzt sich aus den Schalldämm-Maßen von Wand, Fenster, Rollladenkasten sowie Schalldämm-Maß der Lüftungsanlage zusammen. Sofern jeweils alle Schalldämm-Maße über dem geforderten Wert für $R'_{w,res}$ liegen, wird die Anforderung unabhängig von den einzelnen Anteilen erfüllt. Für großflächige Fensterflächen müssen die erforderlichen Schalldämm-Maße also auch allein von der Fensterfläche eingehalten werden.

Abbildung 4: Auszug aus dem Gutachten / Anforderung an die Schalldämmmaße der Außenbauteile

2.4.2 Weitere Immissionen

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen und Sportanlagen liegen nicht vor. Beide Nutzungen befinden sich in ausreichendem Abstand vom Plangeltungsbereich.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main.

2.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die in der Höchster Straße in erforderlichem Umfang vorhandenen Systeme. Aufgrund der Zunahme durch die Planänderung sind nur geringfügige Mehrmengen zu erwarten. Sie sind insofern vernachlässigbar, als auch bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich der Stadt mit vergleichbaren Auswirkungen zu rechnen wäre.

Die Wasserversorgung sowie die -entsorgung erfolgen durch den Eigenbetrieb der Stadt (Stadtwerke Groß-Umstadt).

Laut Stellungnahme der Stadtwerke Groß-Umstadt vom 17.11.2017 kann das Plangebiet über das bestehende Versorgungsnetz mit Trink- und Löschwasser bis zu einer Menge von 800 l pro Minute versorgt werden. Darüber hinaus erfolgte eine Messung am 16.01.2018 zwecks Ermittlung der vom Brand- und Katastrophenschutz geforderten Löschwassermenge von 1.600 l pro Minute. Laut Protokoll wurden zwei Hydranten geprüft. Es handelt sich dabei um einen vor der Höchster Straße 58 und um einen am städtischen Schwimmbad in der Höchster Straße. Als Ergebnis werden Leistungen von 1.716 bzw. 2000 l/Min. bei einem Fließdruck von 2 bar festgestellt. Obwohl darauf hingewiesen wird, dass die Leistungen eine „Momentaufnahme“ darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass die Löschwasserversorgung an der Stelle als gesichert anzusehen ist, da die Entfernung beider Hydranten zum Plangeltungsbereich gering ist. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass der Ausbau der Landesstraße für eine geforderte Achslast von mindestens 10 t ausreicht.

Im Osten unmittelbar angrenzend an den Plangeltungsbereich befindet sich ein Nebenarm des Ohlebach, dessen Böschungsoberkante an eine Stützmauer auf dem Grundstück grenzt.

Die Wiedernutzbarmachung der gewerblich genutzten Fläche erfolgt überwiegend im bisher unbeplanten Innenbereich (siehe auch 1.1). Insofern handelt es sich bei der Planaufstellung nicht um die Neuausweisung eines Baugebietes gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 23 Hessischem Wassergesetz (HWG) im Gewässerrandstreifen, der sich gemäß § 23 Abs. 1 HWG nur auf Flächen im Außenbereich erstreckt.

Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.2017 akzeptiert lediglich den nördlichen Teil des Plangeltungsbereichs als Innenbereich im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Der südliche Teil sei dem Außenbereich zuzuordnen; die teilweise Überplanung des Gewässerrandstreifens von regulär 10 m auf einer Breite von 5 m bedürfe deshalb der Genehmigung gemäß § 23 Abs. 3 HWG. Sie könne im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Anforderungen des § 23 Abs. 3 Punkt 1-10 HWG plausibel und nachvollziehbar dargelegt würden.

Es wird davon ausgegangen, dass der als Innenbereich definierte nördliche Teil des Plangeltungsbereichs den Bereich des derzeit aufstehenden Gebäudes beinhaltet. Das wäre ein Bereich von mindestens 30 m von der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Süden, in dem ein Gewässerrandstreifen nicht zu beachten wäre. Gleichwohl erfolgt auch dort überwiegend eine Freihaltung des Gewässerrandes auf einer Breite von ca. 5 m. Weiter südlich ist dann der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 10 m auf 5 m reduziert. Die Fläche ist als nicht überbaubare Grundstücksfläche im Planentwurf ausgewiesen. Insofern würde die in Aussicht gestellte Ausnahmegenehmigung einen maximal 5 m breiten Streifen auf eine Länge von ca. 75 m (375 m²) beinhalten, der laut Bestand ca. 2 m höher als das Gewässerbett liegt und somit als Retentionsraum kaum von Bedeutung sein dürfte.

Die Begründung der Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 HWG ergibt sich nach den Punkten 1-10:

Aufgrund der geringen Größe von ca. 1300 m² des Teils des Plangeltungsbereichs, der als Außenbereich zu betrachten ist, kann er kaum als relevant für die Siedlungsentwicklung der Stadt Groß-Umstadt angesehen werden. Vielmehr handelt es sich um eine Fläche, die bereits jetzt aufgrund ihrer Befestigung und Nutzung als Ausstellungsfläche für Pkw einer Funktion als Gewässerrandstreifen nicht mehr gerecht wird und einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Insofern entspricht die Planung - auch wenn andere Optionen der Siedlungsentwicklung in der Stadt bestehen - einer Siedlungsentwicklung, die den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zum Ziel hat.

Das Gebiet schließt unmittelbar an ein bestehendes Siedlungsgebiet an. Aufgrund der Höhenlage des Baugebietes ca. 2 m oberhalb des Gewässerbettes sind die Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten. Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden durch die Planweisung nicht nachteilig beeinflusst. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt; insofern entsteht kein Verlust von Rückhalteraum, der auszugleichen wäre. Eine im Regionalplan 2010 dargestellte Vorbehaltsfläche für den vorbeugenden Hochwasserschutz liegt - abgestützt durch eine Mauer - ca. 2 m tiefer als das Plangebiet. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass die Darstellung des Plangebietes nicht betrifft (siehe auch 3.1).

Da bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird, sind nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger nicht zu erwarten. Die Belange der Hochwasservorsorge werden insofern beachtet. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass insbesondere das Untergeschoss durch bauliche Vorkehrungen vor Schäden aufgrund eines Hochwasserereignisses geschützt ist. Die Eigenschaften des Gewässers werden nicht nachteilig beeinflusst, da durch die Planung keine Einträge in das Gewässer vorbereitet werden.

Ein Wasserschutzgebiet (Zone III A) befindet sich ca. 500 m weiter südlich des Plangeltungsbereichs. Dort befindet sich eine Grundwassermessstelle des Betreibers, der Stadtwerke Groß-Umstadt. Die Werte wurden zur Beurteilung des Grundwasserflurabstandes herangezogen. Bei einer Höhenlage von 163,89 m üNN liegt die mittlere Grundwasserhöhe bei 159,55 m üNN, d.h. der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 4,34 m. Das Plangebiet liegt an seiner tiefsten Stelle mit 160,44 m üNN ca. 3,45 m tiefer. Obwohl die Grundwasserströme nicht bekannt sind, muss mit niedrigen Grundwasserflurabständen und damit verbundener Vernässungsgefahr gerechnet werden. Der Plangeltungsbereich wird deshalb als vernässungsgefährdet gekennzeichnet. Vorkehrungen sind ggf. für bauliche Maßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche zu treffen. Eine Festsetzung konkreter baulicher Vorkehrungen bereits im Bauleitplanverfahren erscheint auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse verzichtbar. Empfohlen wird jedoch die Erstellung eines hydrogeologischen Gutachtens. Es kann die notwendigen baulichen Vorkehrungen – auch im Hinblick auf ein konkretes projektiertes Bauvorhaben - benennen.

Wegen der hohen Grundwasserstände wird eine Versickerung von Niederschlagswasser lediglich für Oberflächenbefestigungen über die Flächen selbst bzw. deren Randbereiche festgesetzt, da das vernässungsgefährdete Plangebiet und insbesondere die westlichen Wiesenflächen aufgrund hoher Grundwasserstände für eine gezielte Versickerung größerer Niederschlagsmengen z.B. von Dachflächen ungeeignet erscheinen. Eine Einleitung in das nahegelegene Gewässer ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sollte sie im Rahmen der Objektplanung beabsichtigt werden, bedarf einer sie einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Plangeltungsbereich liegt weder im Wasserschutzgebiet noch in überschwemmungsgefährdeten Gebieten oder in Überschwemmungsgebieten.

Heilquellengebiete sind nicht betroffen.

2.6 Altlasten / Kampfmittel

Es liegen Altlasteinträge auf dem Grundstück im Plangeltungsbereich vor.

Laut „Abschlussprogramm kommunale Altlastenbeseitigung“ des Da-Di-Werk (Eigenbetrieb für Gebäude- und Umweltmanagement des Landkreises Darmstadt-Dieburg) befand sich auf den Grundstück zwischen 1934 und 1971 eine Mechanische Reparaturwerkstatt, Handel mit Fahrrad-, Kraft- und Autoreifen.

Von 1972 bis 1984 war ein Betrieb mit folgender Beschreibung eingetragen:

Handel mit Kfz aller Art, deren Ersatzteile und Zubehör, Kfz-Reparaturwerkstatt, Tankstelle, Wagenpflege etc.

Für einen weiteren Eintrag: Kfz-Handel und Reparatur erfolgte die Abmeldung am 24.02.2003.

Abschließend wird aufgrund des Betriebs eines Gewerbes in altlastenverdächtigem Umgang ein Altlastenverdacht als wahrscheinlich angenommen.

Als Stand der letzten Datenerfassung des Landkreises wird August 2012 angegeben.

Ein der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.12.2017 beigefügtes Informationsblatt („nicht rechtsverbindlich“) bezeichnet die Fläche als Altstandort; als Betriebs- und Anlagenbeschreibung werden genannt: Abstellfläche Autohaus, Lagerfläche, Verkaufsraum.

Aus dem Text der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass das Gewerbe gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) mit der Branchenklasse 2 bewertet wird, was ein geringes Gefährdungspotenzial für die Umwelt darstellt.

Der Plan enthält einen Hinweis auf die Altfläche und die Empfehlung, vor Eingriffen in den Boden Untersuchungen zur Bestimmung der Belastung durchzuführen.

Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch Kampfmittel wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beim Kampfmittelräumdienst nachgefragt.

Nach dessen Aussage liegt aufgrund aussagefähiger Luftbilder kein begründeter Verdacht auf Kampfmittel vor. Eine systematische Flächenabsuche ist deshalb nicht erforderlich.

3. Planungsrechtliche Vorgaben und Auswahl des Planverfahrens

3.1 Regionalplan Südhessen 2010 / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vom 17.10.2011 ist das Plangebiet als dreieckförmige Parzelle mit einer Breite zwischen 5 m und 30 m parallel zur Höchster Straße nicht darstellbar. Die maximale Ausdehnung von 30 m betrüge im Maßstab 1:100.000 0,33 mm. Das entspricht in etwa der Strichstärke einer umfahrenden Linie, die westlich der Straße ein Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz innerhalb einer Vorrangfläche für die Landwirtschaft darstellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die Darstellung auf die Grünfläche zwischen Ohlebach und seinem Nebenarm, der die östliche Grenze des Plangebietes bildet, bezieht. Diese Auslegung wird bestätigt durch die Darstellung der Fläche des Plangeltungsbereichs als gemischte Baufläche (Bestand) im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt, genehmigt am 20.09.2011. Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 war zu diesem Zeitpunkt bereits von der Landesregierung beschlossen (17.06.2011) und mit Bescheid vom 27.06.2011 genehmigt. Insofern hätte eine vom Regionalplan abweichende Darstellung der Genehmigung des Flächennutzungsplans entgegengehalten werden können. Aufgrund der erfolgten Genehmigung kann die Planung als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst gelten.

3.2 Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren wird erforderlich, um die Realisierung der in Kapitel 1.2 beschriebenen Planungsziele zu ermöglichen. Eine Wiedernutzbarmachung der Ausstellungsfläche des Autohauses erfordert sowohl eine Flexibilisierung der Nutzungsart als auch eine Ergänzung der Möglichkeit, Gebäude auf dem Grundstück unterzubringen. Die nähere Umgebung des Geltungsbereichs ist hinsichtlich ihrer Eigenart nicht hinreichend bestimmbar, um die Zulässigkeit eines Vorhabens gemäß § 34 BauGB beurteilen zu können. Die geordnete Entwicklung bedarf deshalb der Aufstellung einer Bauleitplanung.

Da die vorgesehene Maßnahme zur Wiedernutzbarmachung einer Fläche als eine Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB anzusehen ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgt in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich und aufgrund der Vorbelastung auch nicht erkennbar. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, die den Bereich grünordnerisch und ökologisch aufwerten.

Artenschutzrechtliche Belange nach den entsprechenden fachgesetzlichen Regelungen sind Bestandteile nachfolgender Genehmigungsverfahren. Sie sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem gewählten Verfahren.

Obwohl das von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Aufstellungsverfahren durch einen konkreten Investor und sein Vorhaben initiiert wurde, erfolgt die Aufstellung nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. Durch den Angebotsplan sollen nicht nur ausschließlich Vorhaben ermöglicht werden, zu deren Durchführung sich ein Vorhabenträger innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet. Vielmehr soll ein angemessener Spielraum für spätere bedarfsgerechte Veränderungen erhalten bleiben ohne die Aufhebung oder Änderung des Bauleitplans zwingend zu erfordern.

4. Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist - wie seine Umgebung – im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung trifft auf eine Reihe unterschiedliche vorhandene Gemengelagen zu, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren sind.

Im Interesse der Wiedernutzbarmachung eines aufgegebenen gewerblichen Standorts und unter Berücksichtigung des erheblichen Wohnraumbedarfs in der Region sollen mit der Bauleitplanung u.a. Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Zweck werden die Möglichkeiten der Änderung des BauGB und der BauNVO vom 13.05.2017 zur Stärkung des Zusammenlebens in der Stadt genutzt.

Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ (MU) gemäß § 6a BauNVO wird eine Gebietskategorie etabliert, die den vielfältigen Nutzungsabsichten/-möglichkeiten in der städtischen Randlage entgegenkommt und deren verträgliche Mischung gewährleistet. Wenngleich aktuell zwar einer Wohnnutzung Vorrang eingeräumt wird, sollen aufgrund der Lagegunst und im Interesse von Vielfalt und kurzen Wegen langfristig Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Diese Ausweisung der Nutzungsart erfüllt auch die Anforderungen aus dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB, da der Geltungsbereich und seine Umgebung im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt sind.

„Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein“ (§ 6a Abs. 1 BauNVO). Von einer Gliederung gemäß § 6a Abs. 4 BauNVO wird abgesehen. Aufgrund der geringen Größe des Plangeltungsbereichs entspricht auch die alleinige Unterbringung einer der Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO der Planungsabsicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Das zulässige Maß der Grundfläche baulicher Anlagen für Vollgeschosse oberhalb der Geländeoberfläche wird mit 0,4 festgesetzt. Damit wird die zukünftig zulässige Grundfläche für Gebäude im Vergleich zum derzeitigen Zustand zwar erheblich angehoben; der Wert ist jedoch unter Berücksichtigung der nahen bebauten Umgebung als verträglich und angemessen anzusehen. Er ist ausreichend, um eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Der vergleichsweise schmale dreiecksförmige Grundstückszuschnitt bedingt jedoch Zwänge für eine Bebauung. Sowohl die städtebauliche Ordnung auf dem Grundstück als auch wirtschaftliche Grundrisse erfordern, die die zur Verfügung stehende Fläche weitgehend zu nutzen. Die verbleibenden Freiflächen werden deshalb in erheblichem Umfang für Zuwege sowie die Zufahrt zu notwendigen unterirdischen Stellplätzen beansprucht.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erscheint deshalb - insbesondere wegen der für Urbane Gebiete vergleichsweise geringen GRZ von 0,4 - nicht ausreichend. Statt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 wird deshalb die „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO abweichend mit 0,7 festgesetzt. Die Erhöhung ist auch unter Berücksichtigung der Ortseingangssituation (Landesstraße im Osten) und der unbebauten Grünfläche im Westen vertretbar.

Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind nicht zu erwarten.

4.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Um zum einen eine angemessene Dichte im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der wirtschaftlichen Grundstücksnutzung zu gewährleisten und gleichzeitig dem Planungsziel der Anpassung einer Neubebauung an die gebaute Umgebung gerecht zu werden, wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Das entspricht der vorhandenen Einzelhausbebauung am südlichen Ortseingang der Kernstadt von Groß-Umstadt und trägt gleichfalls dem öffentlichen Interesse an einer angemessenen Verdichtung bei der Wiedernutzbarmachung des gewerblichen Grundstücks Rechnung. Die Geschossfläche ist - soweit der Bebauungsplan keine andere Regelung trifft - nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Auf eine mögliche andere Regelung gemäß § 20 Abs.2 Satz 2 wird im Rahmen der Planaufstellung verzichtet.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Die Zahl der Vollgeschosse für Hauptgebäude beträgt – auch unter Berücksichtigung der Begründung im Rahmen der Geschossflächenzahl – zwei. Ein weiteres Nichtvollgeschoss (Dachgeschoss/Staffelgeschoss) ist möglich und soll durch weitergehende Regelungen nach § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nicht ausgeschlossen werden (siehe 4.2.2). Allerdings wird die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen in Gebäudemitte auf maximal 11,2 m über Oberkante der Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße (Höchster Straße) festgelegt.

4.3 Bauweise

Im Plangeltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 23 BauNVO festgesetzt, d.h. die Abstandsflächen zu den jeweiligen Nachbargrenzen sind einzuhalten.

Insbesondere im Hinblick auf eine geordnete, städtebaulich verträgliche Unterbringung der notwendigen Stellplätze sollen diese in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierfür werden mit der Planaufstellung die planerischen Voraussetzungen geschaffen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, soll eine gemeinsame unterirdische Unterbringung mit nur einer Zufahrt von der Landesstraße (L 3065) erfolgen. Das ist auch im Interesse des fließenden Verkehrs.

Abweichend von der festgesetzten offenen Bauweise, in der die Länge der in § 23 Abs. 2 Satz 2 genannten Hausformen maximal 50 m betragen darf, wird im Plan jedoch für unterirdische Geschosse eine Länge von bis zu 75 m ermöglicht, um eine zusammenhängende Stellplatzfläche für alle zulässigen Nutzungen zu gewährleisten.

4.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Der Bebauungsplan unterscheidet allerdings zwischen den Baugrenzen für die Geschosse unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche. Damit soll zum einen die zusammenhängende Tiefgarage ermöglicht werden; zum anderen sollen als Einzelhäuser in Erscheinung tretende Gebäude sich der umgebenden Bebauung anpassen und nicht als überdimensionierte Fremdkörper den Ortseingang dominieren.

Es werden oberhalb der Geländeoberfläche zwei überbaubare Grundstücksflächen mit einer Länge von 25 m bzw. 35 m festgesetzt. Ihre straßenseitige Begrenzung liegt 5 m hinter der Straßenparzelle. Ihre Tiefe nimmt Bezug auf die Form des Flurstücks Nr. 190/1 und ermöglicht hinsichtlich Belichtung und Belüftung zweckmäßige Grundrissgestaltungen.

Zur westlich gelegenen Gewässerparzelle des Nebenarms des Ohlebach wird ein nicht bebaubarer Randstreifen von 5 m in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde eingehalten. Es handelt sich dabei insbesondere um den reduzierten Gewässerrandstreifen im südlichen Plangeltungsbereich, dessen Reduzierung von 10 auf 5 m einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 23 Abs. 3 HWG bedarf.

Überschreitungen der Baugrenzen um bis zu 2,5 m für oberirdische Teile baulicher Anlagen wie Dachüberstände, Balkone und Terrassen sind zulässig, da sie u. a. wasserwirtschaftlich nicht von Belang sind.

Standorte für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Das gilt insbesondere für die Zufahrt zur Tiefgarage; aber auch für die durch zeichnerische Festsetzung sichergestellten wenigen oberirdischen Stellplätze. Außerhalb der

festgesetzten Zufahrten sind diese im Interesse der Verkehrssicherheit am Ortsein-/ausgang ausgeschlossen.
Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze regelt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung gültige Stellplatzsatzung der Stadt Groß-Umstadt.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Aus dem Gutachten der CSZ Ingenieurconsult, Cornelius-Schwarz-Zeidler GmbH ergeben sich für die Fassaden die Lärmpegelbereiche nach DIN 18005-1. Sie werden gekennzeichnet und mit den erforderlichen Schalldämmmaßnahmen festgesetzt.

Demnach betragen die erforderlichen Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile für Wohnräume 45 (für Lärmpegelbereich V) bzw. 40 (für Lärmpegelbereich IV) nach DIN 4109. Die Anforderungen aus dem Gutachten sind in die Festsetzungen nach I Nr.6 als Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG übernommen worden.

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen bestimmt sind, sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass die Schalldämmmaßnahmen der Außenbauteile die Anforderungen für die jeweiligen Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 erfüllen. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau schallgedämmter Lüftungselemente vorzusehen. Im Rahmen der Projektplanung sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

5. Festsetzungen gemäß § 81 Hessischer Bauordnung

5.1 Dachgestaltung

Die Vorschrift zur Errichtung nur flach geneigter Dächer, die mit Dachsteinen als Beton- oder Ziegeldächer ausgeführt werden sollen, erfolgt, um eine Neubebauung dem örtlichen Umfeld anzupassen.

Flachdächer sind nur auf überdachten Zufahrten zu Tiefgaragen zulässig, wenn eine Dachbegrünung mit ständiger Vegetationsdecke angelegt und unterhalten wird.

Die Festsetzungen insgesamt sind angemessen und geeignet, um ein einheitliches Erscheinungsbild im Straßenraum zu gewährleisten. Die Begrünungspflicht von Flachdächern auf den Garagenzufahrten trägt zudem dem Gebot zur Minimierung des Eingriffs Rechnung.

5.2 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks mit einem Mindestanteil an heimischen Gehölzen entspricht dem Ziel der Gestaltung eines Übergangs vom intensiv durch Grünland geprägten Außenbereich in die bebaute Ortslage der Kernstadt Groß-Umstadt und dient ebenfalls der Eingriffsminimierung.

Auf die räumliche Festsetzung von zu begrünenden Freiflächen sowie von Baumstandorten wird aufgrund der Grundstücksgröße und der vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen verzichtet. Sie lassen ohnehin nur einen begrenzten Gestaltungsfreiraum zu. Der insgesamt begrünte Charakter der Umgebung weist keine besonderen Strukturen auf, die im Plangeltungsbereich aufzugreifen wären.

5.3 Straßenseitige Einfriedigungen

Die Höhe straßenseitiger Einfriedigungen wird auf 1,25 m über der Oberkante des angrenzenden Gehwegs begrenzt. Durch die Beschränkung der Einfriedigung unterhalb der Augenhöhe Erwachsener wird die Blickbeziehung nur soweit eingeschränkt wie es durch das Gebäude zwingend erforderlich ist. Auf weitere Festlegungen zur Beschaffenheit wird bewusst verzichtet. Die Gliederung der langen Einfriedigung kann so durch wechselnde Materialien und gestalterische Elemente erfolgen.

6. Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Obwohl die Entsorgung des Abwassers über die vorhandenen kommunalen Anlagen in der Höchster Straße erfolgen kann, wird zur Entlastung dieser und im Interesse einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine wasserrechtliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Niederschlagswasser soll gesammelt und nach Möglichkeit verwertet werden. Durch Rückhaltesysteme soll eine Regulierung der Einleitung in das Kanalnetz erfolgen.

7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird infolge dieser Planänderung nicht originär belastet, da der Plangeltungsbereich als vollständig erschlossen anzusehen ist und die Kosten der notwendigen Veränderung von Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse und Zufahrten, ggf. Änderungen an Markierung und Ausbau der Landesstraße) für die zusätzliche Bebauung von den Eigentümern zu tragen sind. Lediglich eine zusätzliche Unterhaltspflicht für die Erweiterung der Ortsdurchfahrt könnte die Stadt längerfristig belasten.

Notwendige Regelungen können in einem städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung und notwendige grundbuchliche Eintragungen gehen zu Lasten der Eigentümer.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung der gewerblich genutzten und bisher fast vollständig versiegelten Fläche dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.