

Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Umstadt

Bebauungsplan

„Hans-Böckler-Straße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB50054-P
Bearbeitet: März 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Planung	4
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3	Lage des Plangebietes	4
4	Übergeordnete Planungen.....	6
5	Bestand	7
5.1	Bestandsbeschreibung.....	7
5.2	Überschlägige Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte	10
6	Bestehendes Baurecht	11
7	Planung	11
7.1	Städtebauliche Konzeption.....	11
7.2	Festsetzungen.....	13
7.2.1	Art der Nutzung.....	13
7.2.2	Maß der Nutzung	14
7.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	14
7.2.4	Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen / Nebenanlagen	15
7.2.5	Bauweise / Hauptfirstrichtung.....	15
7.2.6	Gestalterische Festsetzungen.....	15
7.2.7	Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise	16
8	Immissionsschutz	17
9	Grundwasser / Wasserschutzgebiete	20
10	Ver- und Entsorgung / Brandschutz.....	20
11	Altlasten / Bodenverunreinigungen / Kampfmittel.....	21
12	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht.....	22
13	Erschließung.....	23
14	Kosten	23
15	Städtebauliche Daten	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte.....	5
Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)	5
Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010.....	6
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes	6
Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
Abb. 6: Blick von Süden	
Abb. 7 Blick von Norden	9
Abb. 8: Blick Eingangsbereich Anwesen Opel	
Abb. 9: Blick Mitte Anwesen Opel nach Norden	9
Abb. 10: Blick Mitte Anwesen Opel nach Süden.....	9
Abb. 11: Blick von nordwestl. Rand	9
Abb. 12: Städtebauliches Konzept.....	12
Abb. 13: Projektplanung „Ansicht Süden mit Systemschnitt“	12

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung vom 27.09.2018, Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt
- Stadt Groß-Umstadt Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 16.05.2018, Planungsbüro Dr. Huck, Gelnhausen
- Groß-Umstadt (Autohaus) „Hans-Böckler-Straße 25“ Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen vom 26.07.2016, Geonorm GmbH, Gießen
- Bestandskarte vom Mai 2018

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des Bebauungsplanes „Hans-Böckler-Straße“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Plangebietes westlich der Hans-Böckler Straße zu schaffen. Konkret ist derzeit geplant, für einen Teilbereich die ehemals durch ein Autohaus genutzten gewerblichen Bauten abzureißen und an ihrer Stelle eine Wohnbebauung zu errichten.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a BauGB, die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant als Baufläche eine Fläche mit einer Größe von ca. 5660 m² bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5. Der in § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB genannte „Grenzwert“ von 20.000 m² der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird entsprechend klar unterschritten.

Durch den Bebauungsplan wird auch keine Zulässigkeit für ein Vorhaben begründet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Zudem liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete).

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

Dies bedeutet, dass von der Erarbeitung eines Umweltberichts bzw. einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen wird.

3 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Groß-Umstadt südwestlich des Bahnhofs Umstadt-Mitte und nördlich der Gewerbeflächen der Firma Resopal und wird im Süden sowie im Osten begrenzt durch die Hans-Böckler-Straße. Im Norden und Westen grenzt es an bestehende Wohnquartiere an, wobei zum Teil auch gewerbliche Nutzungen, meist in Form von Gaststätten vorzufinden sind.

Die Lage des Plangebiets ist aus nachfolgender Übersicht erkennbar:

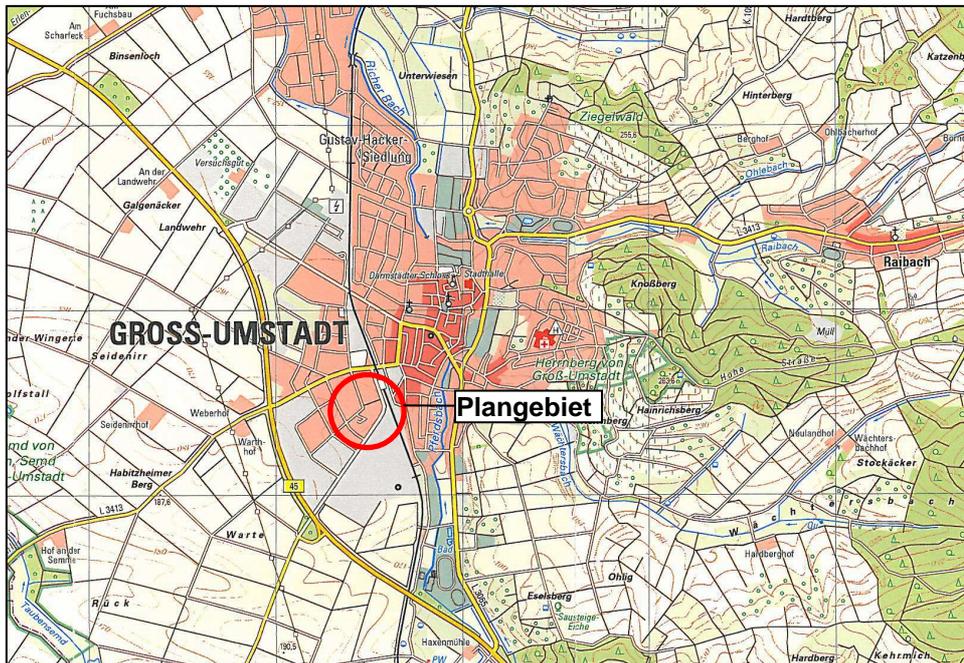


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte

Der Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ umfasst in der Gemarkung Groß-Umstadt in der Flur 1 die Flurstücke Nr. 1550 teilweise, 1685/3 und 1687/1 teilweise sowie in der Flur 15 die Flurstücke Nr. 80/1, 81/3, 82, 82/1 und 223/5 teilweise.

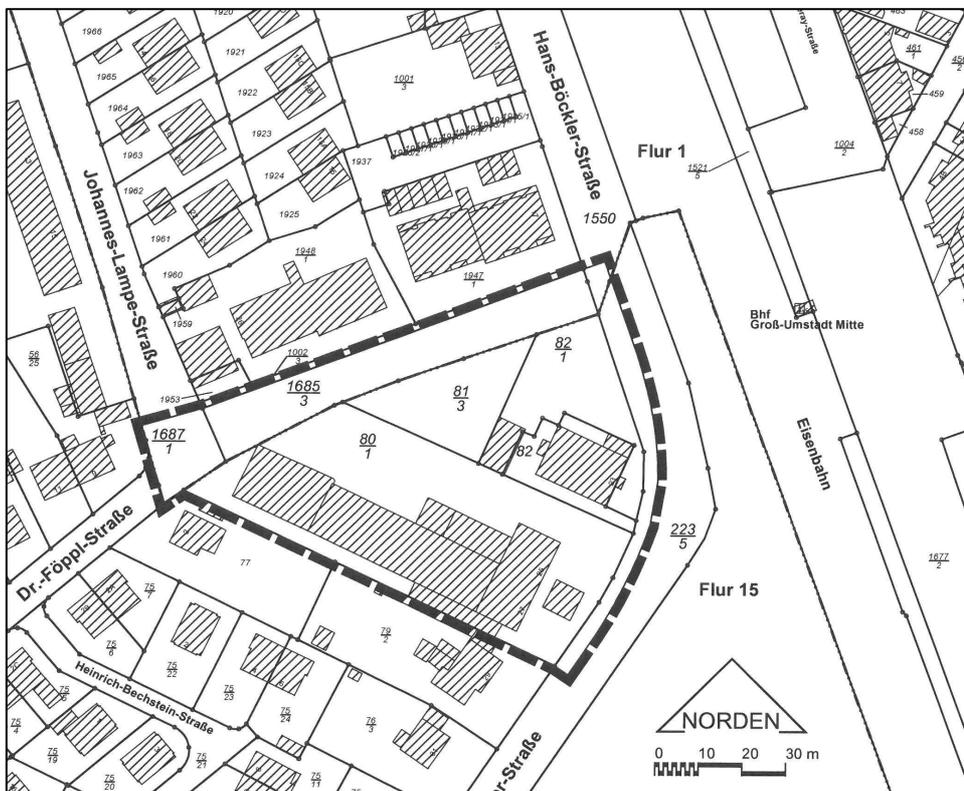


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

4 Übergeordnete Planungen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist die Fläche des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung) als „Vorranggebiet Siedlung – Bestand“ aus.

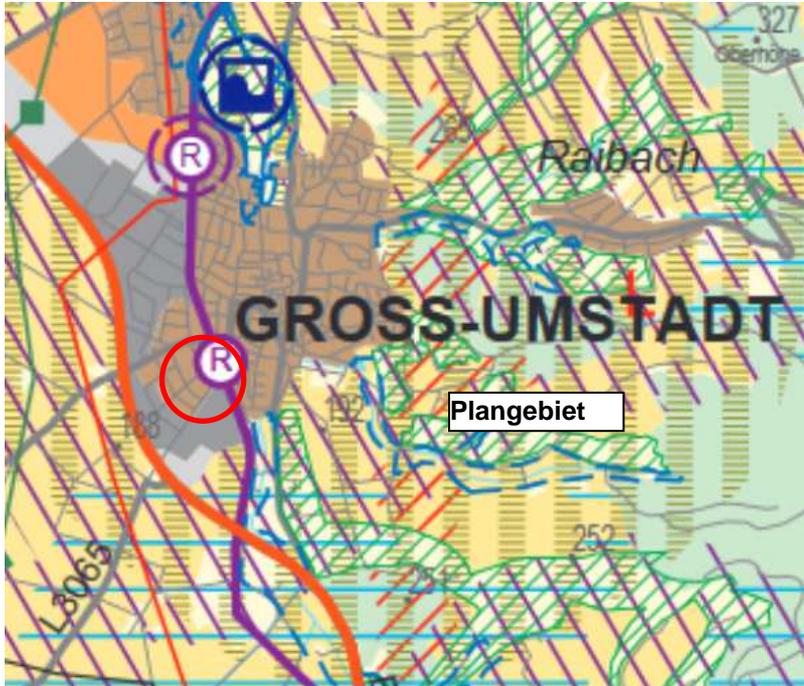


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt sind die bebauten Flächen als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

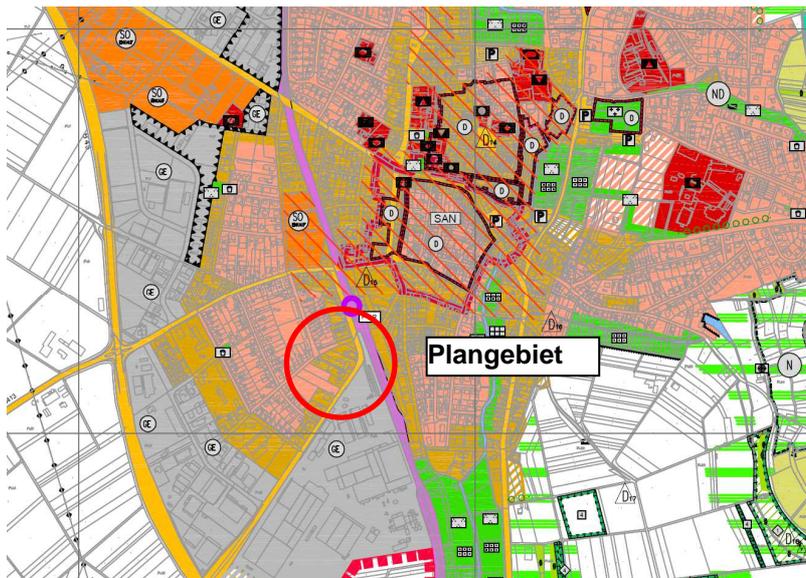


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebietes

Der Bebauungsplan ist daher im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzusehen.

5 Bestand

5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits großflächig bebaut, insbesondere durch das ehemalige **Autohaus**. Der große, langgestreckte Gebäudekomplex mit Verkaufs- und Ausstellungsraum, Werkstätten und Garagen hat eine Abmessung von etwa 72 m in der Länge und bis zu 26 m in der Breite. Er ist im Süden des Plangebiets angeordnet und von einer großräumigen Außenanlage umgeben, in der sich wiederum überwiegend befestigte Flächen finden.

Von der Hans-Böckler-Straße kommend, wurde der Bereich vor dem Gebäude ursprünglich als Tankstelle genutzt. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt und noch teilweise überdacht. Rechts (nördlich) des Gebäudes befindet sich die Zufahrt zum Hof, die mit einem Tor gesichert ist. Der Hof diente nicht nur als Zufahrt zu den Werkstätten, sondern auch als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge. Er ist insofern großflächig gepflastert bzw. asphaltiert.

Die befestigten Flächen werden von ein paar (wenigen) kleinen Grünflächen eingeraht bzw. gegliedert. Zwischen der ehemaligen Tankstelle und dem Gehweg der Hans-Böckler-Straße erstreckt sich ein schmales Beet, in dem noch ein paar Zierpflanzen wachsen. Hinter dem Tor wird der Hof durch eine dichte Hecke aus Ziergehölzen (v.a. Pfeifenstrauch, Forsythie, Kirschlorbeer und Schneeball) zum Nachbargrundstück hin abgeschirmt. Auf den hohen Heckenabschnitt folgen schmale Beete mit niedrigen Ziersträuchern (v.a. Fingerstrauch und Berberitze), die einen etwas höher gelegenen Teil der Ausstellungsfläche abtrennen. Die östliche (rückwärtige) Einfahrt zum Autohaus wird von zwei kleinen Beeten gesäumt, in denen die einzigen Bäume auf dem Gelände stehen. Eine große Birke und zwei große Fichten sind dicht v.a. mit Ziersträuchern unterpflanzt (u.a. Mahonie, Essig-Baum, Weide, Kletter-Rose). Im Kontrast zum stark befestigten Hof erstreckt sich im Nordosten des Geländes eine ausgedehnte Fläche, die kaum befestigt ist. Auch sie wurde vermutlich früher als Ausstellungsfläche für Fahrzeuge genutzt. Darauf deuten Schotter im westlichen Abschnitt und der niedrige Bewuchs im mittleren Streifen hin. Auf der Fläche wächst eine kraut- und grasreiche Vegetation (u.a. Klee, Löwenzahn, Berufskraut, Gänseblümchen, Taubnessel, Hirtentäschel, Vergiss-mein-nicht), die sich als Ruderalflur bzw. als stark ruderalisierte Wiese ansprechen lässt.

Eine sehr stark ruderalisierte Vegetation (v.a. Löwenzahn und Efeu) findet sich auch im nicht befestigten Abschnitt des schmalen Streifens südlich des Autohauses.

Das **Gebäude nordöstlich des Autohauses** beherbergt einerseits ein Restaurant mit Terrasse zur Hans-Böckler-Straße hin und wird ansonsten zum Wohnen genutzt. Im rückwärtigen Bereich waren ursprünglich zwei Garagen vorhanden, deren Dach dicht mit Efeu bewachsen war. Heute stehen nur noch die südliche der beiden Garagen und die nach wie vor efeubewachsene Wand beider Garagen zum Autohaus hin. Auf dem Dach der verbliebenen Garage wurde der Efeu entfernt.

Nördlich der Garagen erstreckt sich ein kleiner Nutzgarten mit Gemüsebeeten, provisorischen Gewächshäusern und kleinen Obstbäumen (Birne und Apfel). Im Osten setzt eine kleine Böschung den Garten vom geschotterten Parkplatz des Restaurants ab. Auf der Böschung stehen zwei Nussbäume mittlerer Größe und diverse (sehr) kleine Kirschen.

Das Plangebiet markiert den Übergang von der Wohnbebauung zwischen Habitzheimer und Hans-Böckler-Straße zu den angrenzenden Gewerbeflächen. Das **Umfeld** ist daher gleichermaßen von Wohngebäuden und gewerblichen Nutzflächen gekennzeichnet.

Im Süden grenzt Wohnbebauung an das Areal des Autohauses an, die durch zweigeschossig Einzel- und Doppelhäuser mit umgebenden, teilweise recht großen Hausgärten gekennzeichnet ist. Die Mehrparteienhäuser im Norden sind ebenfalls zweigeschossig und passen sich somit an die umgebenden Gebäudehöhen an. Auch hier sind rückwärtige Hausgärten vorhanden, wenn auch etwas kleiner.

Im Norden verläuft ein schmaler Fußweg am Gelände des Autohauses entlang. In dem Gebäude unmittelbar südlich des Autohauses ist ein weiteres Restaurant untergebracht.

Östlich der Hans-Böckler-Straße, die deutlich breiter ist als die umgebenden Straßen im Wohngebiet, verläuft die Bahnlinie. Hier liegen auch der Bahnhof der Kernstadt (Groß-Umstadt-Mitte) sowie der zentrale Busbahnhof.

Südlich der Hans-Böckler-Straße erstreckt sich der ausgedehnte Parkplatz der (noch etwas weiter südlich gelegenen) Firma Resopal. Das Stellplatzareal ist fast vollständig versiegelt. Nur entlang der Hans-Böckler-Straße stehen ein paar (wenige) kleine Bäume. Dagegen wachsen auf Höhe des Bahnhofsgeländes mehrere große Platanen entlang der Straße.



Abb. 5: Luftbild (Quelle: google earth) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Abb. 6: Blick von Süden (Hans- Böckler Straße) in nördl. Richtung



Abb. 7 Blick von Norden (Hans- Böckler Straße) in südwestl. Richtung



Abb. 8: Blick von Eingangsbereich Anwesen Opel Brass in nördl. Richtung



Abb. 9: Blick von Mitte des Anwesens Opel Brass in nordöstlich Richtung



Abb. 10: Blick von Mitte des Anwesens Opel Brass in süd. Richtung



Abb. 11: Blick von nordwestl. Rand des Plangebietes in westl. Richtung

5.2 Überschlägige Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte

Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt, einerseits durch die vorhandenen Gebäude, andererseits durch großzügig gepflasterte und asphaltierte Hofflächen um das Autohaus.

Der Bebauungsplan „Hans-Böckler-Straße“ eröffnet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 bei einer zulässigen Überschreitung bis zu 0,8 eine der Größenordnung nach vergleichbare Versiegelung. Die Folgen für die **abiotischen Schutzgüter** lassen sich vor diesem Hintergrund folgendermaßen abschätzen:

Eine signifikante Erhöhung des Versiegelungsgrads und damit eine erhebliche Beeinträchtigung für den Boden sind nicht zu erwarten. Gleiches gilt für das Grundwasser. Ein natürliches Oberflächengewässer ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das innerstädtische Klima profitiert insbesondere von der festgesetzten Dachbegrünung. Zudem sieht der B-Plan die Pflanzung von insgesamt 26 Bäumen vor, womit sich der deren Bestand im Vergleich zur bestehenden Situation mehr als verdoppelt.

Für das **Arten- und Biotoppotential** sind im Plangebiet bis auf die wenigen Bäume und die vergleichsweise große Ruderalflur im Nordosten fast keine wertgebenden Strukturen vorhanden.

Naturschutzfachliche **Schutzgebiete** sind in der Ortslage von Groß-Umstadt und damit auch im Plangebiet nicht ausgewiesen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **geschützte Biotope** sind ebenfalls nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Plangebietes für den **Artenschutz** wurde bei einer Übersichtsbegehung im März 2018 abgeschätzt. Es wurde festgestellt, dass das Plangebiet grundsätzlich Lebensraumpotential für Fledermäuse und europäische Vogelarten bietet. Als Lebensraum für andere artenschutzrechtliche Arten und Artengruppen kommt es dagegen nicht in Betracht, da die entsprechenden Strukturen fehlen. Die Untersuchungsergebnisse stellen sich im Detail folgendermaßen dar:

Das Plangebiet bietet europäischen Vogelarten Brutplätze und Rückzugsorte in Bäumen und Gebüsch. In der Birke am rückwärtigen Eingang zum Autohaus sind drei Baumhöhlen vorhanden, die als Brutplätze für Vögel geeignet sind. Dagegen weist die Fassade des Autohauses keine geeigneten Brutnischen für gebäudebewohnende Vogelarten auf. Insgesamt lässt die Ausstattung des Plangebiets ein Artenspektrum erwarten, dessen Erhaltungszustand nach der roten Liste von Hessen als „günstig“ (grün) einzustufen ist. Für siedlungsspezifische Vogelarten mit ungünstig- unzureichendem (gelbem) Erhaltungszustand, beispielsweise dem gebäudebewohnenden Haussperling, ist kein Lebensraumpotential vorhanden.

Für Fledermäuse kommen die drei Höhlen in der großen Birke als Sommerquartier (Nutzung von März bis Oktober) in Frage. Als Winterquartier sind sie dagegen nicht geeignet. Im Autohaus selbst wurden keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse gefunden.

Um Verbotsverletzungen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind Gehölzarbeiten nur im Zeitraum von Oktober bis Februar zulässig. Der Verlust von drei Baumhöhlen beim Roden der großen Birke ist durch das Ausbringen von fünf Fledermaus- und fünf Vogelkästen auszugleichen.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde das Autohaus begutachtet. Das zweite Gebäude im Geltungsbereich (Restaurant) muss vor Rückbaumaßnahmen auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel hin untersucht werden. Grundsätzlich sind zum Schutz gebäudebewohnender Vogel- und Fledermausarten, die Rückbaumaßnahmen an den Gebäuden nur von Oktober bis Februar zulässig. Hintergrund ist, dass auch bei einem Negativbefund zum Zeitpunkt der Begutachtung

die entsprechenden Arten die Gebäude bis unmittelbar vor den geplanten Arbeiten besiedeln können.

Was das **Ortsbild** angeht, tritt das Plangebiet vor allem entlang der Hans-Böckler-Straße in Erscheinung. Dabei bietet insbesondere das Autohaus mit dem ehemaligen Tankstellenbereich ein wenig einladendes Bild. Zusammen mit dem großen, kaum eingegrüntem Parkplatz auf der gegenüber liegenden Straßenseite und mit dem Firmengelände von Resopal im Hintergrund wirkt der Bereich eher trist.

Der große Hof des Autohauses und der Garten im Nachbargebäude sind von der Straße aus fast nicht einsehbar. Allerdings kann man vom nördlich gelegenen Fußweg auf das Gelände des Autohauses sehen.

Für eine öffentliche **Erholungsnutzung** sind die Privatgrundstücke im Plangebiet nicht zugänglich.

6 Bestehendes Baurecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, das Plangebiet gehört zum Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

Zur Schaffung des Planungsrechts ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da insbesondere die Grundstücksfläche, die überbaut werden kann, angepasst werden muss.

7 Planung

7.1 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits in der Bestandsbeschreibung ausgeführt, handelt es sich bei dem Plangebiet um ein bereits überwiegend bebautes und zwar bisher überwiegend durch einen Gewerbebetrieb genutztes Gebiet. Nach Verlagerung des bisher hier ansässigen Autohauses besteht nun die Chance auf eine städtebauliche Neuordnung, die auch der Lage des Gebietes innerhalb der bebauten Ortslage und in Nachbarschaft zum Bahnhof Groß-Umstadt Mitte gerecht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Zielsetzung, auf ehemals gewerblich genutzten Flächen planungsrechtlich eine Wohnbebauung zu ermöglichen, wird gleichzeitig auch ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden erbracht. So ermöglicht der vorliegende Bebauungsplan, planungsrechtlich durch seine Festsetzungen eine der Lage angemessene Ausnutzung der innerörtlichen Bauflächen.

Nach Aufgabe der derzeitigen Nutzung ist daher das verkehrlich und erschließungstechnisch bereits erschlossene und überwiegend versiegelte und anthropogen stark überprägte Gelände einer neuen Nutzung zuzuführen.

Im Interesse eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1 BauGB sollen solche innerörtlichen Baulandreserven, hier in Form einer aufgegebenen Gewerbenutzung, zum Zwecke der Wiedernutzbarmachung herangezogen werden.

Mit Blick auf die bestehende Wohnbebauung, die sich im Südwesten, Westen und Norden erstreckt, ist nach derzeitiger Planung vorgesehen, auf dem Gelände des ehemaligen Autohauses ein Urbanes Gebiet zu planen, welches sich mittelfristig auch weiter nach Osten entlang der Hans-Böckler-Straße entwickeln soll.

Das dabei dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzept mitsamt den Ansichten kann den nachfolgenden Darstellungen entnommen werden.

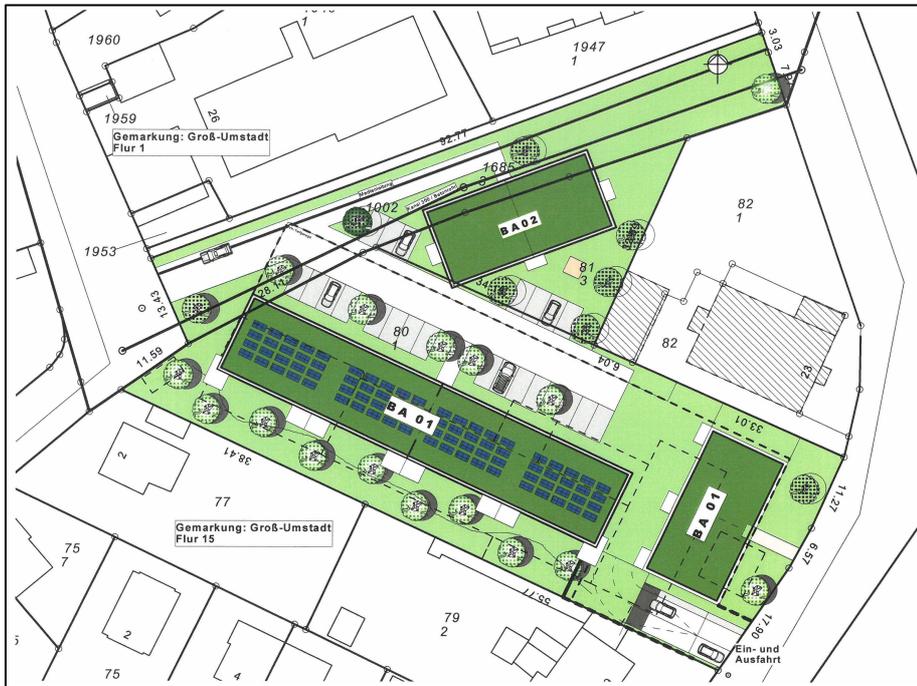


Abb. 12: Städtebauliches Konzept

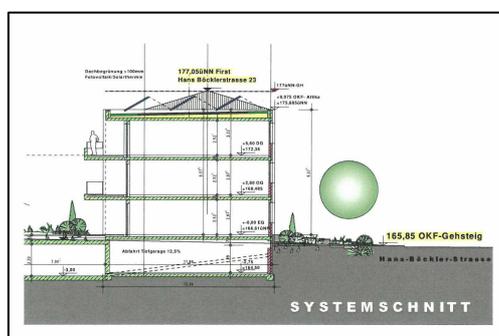
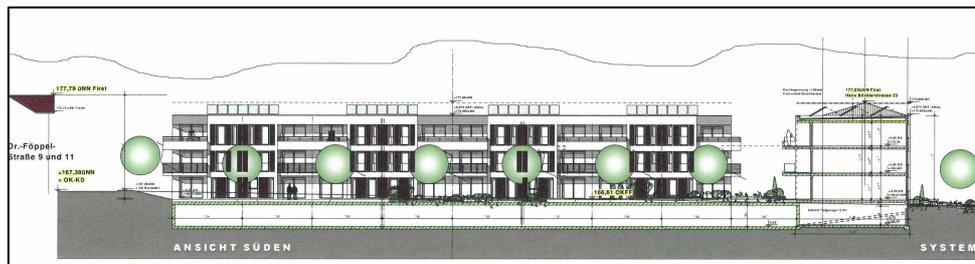


Abb. 13: Projektplanung „Ansicht Süden mit Systemschnitt“

Eine Einbeziehung der Flurstücke Gemarkung Groß-Umstadt Flur 15 Nr. 82 und 82/1 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist notwendig, da für die vorgenannten Flurstücke ein Planungserfordernis besteht.

Grundsätzlich wird an der städtebaulichen Zielsetzung, eine der zentralen Lage angepasste Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, festgehalten, was sich nicht nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sondern auch in den Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung und hier insbesondere zu den festgesetzten mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschossen widerspiegelt. Dieser in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof „Groß-Umstadt – Mitte“ gelegene Bereich eignet sich besonders für eine angemessene bauliche Verdichtung, wobei gleichzeitig eine die Hans-Böckler-Straße prägende und mit ihren Raumkanten fassende Bebauung entstehen soll.

Zudem ist festzuhalten, dass insbesondere was die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen betrifft als auch die zulässige Zahl der Vollgeschosse, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke deutlich über das derzeitige Maß hinausgeht und die geplanten städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes mit der geplanten Wohnbebauung anstelle einer gewerblichen Nutzung bzw. Brachfläche in der Nachbarschaft sich auch für den Bereich der o.g. Flurstücke eher positiv auswirken wird.

7.2 Festsetzungen

7.2.1 Art der Nutzung

Im Hinblick auf das Ziel und der Notwendigkeit, zur kurzfristigen Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs gut erschlossene Grundstücke hierfür bereitzustellen, auch um eine Wiedernutzbarkeit von Flächen zu ermöglichen, wird das Plangebiet insgesamt als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Durch die Festsetzung des Urbanen Gebietes können verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes im Rahmen des Bauplanungsrechtes zukünftig realisiert werden, die von einer Wohnbebauung bis zu einer nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzung reichen, wobei gleichzeitig auch der Anteil der gewerblichen Nutzung nicht bindend vorgeschrieben ist.

Die im Planverfahren geäußerten Bedenken bzgl. der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen im „Urbanen Gebiet“ unter Hinweis auf mögliche sich daraus ergebende Nachbarschaftskonflikte werden nicht geteilt. So sind innerhalb des „Urbanen Gebietes“ nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Entsprechend werden auch Konflikte zwischen der geplanten Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung im Plangebiet nicht gesehen; ebenso wenig wird ein Erfordernis zur Erstellung eines langfristigen Monitorings für das Plangebiet gesehen.

Der ebenfalls im Rahmen des Planverfahrens vorgetragene Anregung, das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen, wird nicht gefolgt. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan mit der Besonderheit, dass für das Plangebiet zwar eine städtebauliche Konzeption vorliegt, derzeit jedoch lediglich konkrete Bebauungsabsichten für die Grundstücke des ehemaligen Autohauses vorliegen. Die dargestellte städtebauliche Konzeption stellt eine Möglichkeit der baulichen Gesamtentwicklung des Plangebietes dar, für die der vorliegende Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft bzw. Grenzen setzt.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes entlang der Hans-Böckler-Straße (Anwesen Hans-Böckler-Straße 23) ist derzeit mit einem zweigeschossigen Gebäude samt ein-

geschossigen Anbauten und Nebengebäuden bebaut und wird auch gewerblich als Restaurant genutzt.

Zudem ist auch bei der Entwicklung des nordöstlichen Plangebietsteiles die Ansiedlung einer gewerblichen Nutzung planungsrechtlich zukünftig möglich; auch bei Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie in Anlehnung an das städtebauliche Konzept.

Die Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ ist auch aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt, der hier eine „Gemischte Baufläche“ darstellt.

Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Die daraus resultierende Unzulässigkeit dient dem Erhalt der bestehenden städtebaulichen Funktionalität sowie dessen Umfeld in diesem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Teil des Stadtgebietes.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung, wonach Anlagen zur Fremdwerbung nicht zulässig sind. Mit Blick auf die im Plangebiet bereits vorhandene Fremdwerbung in Form von Plakatwänden soll aufgrund der geplanten Wohnbebauung auch eine damit verbundene Aufwertung des Gebietes und der Innerstädtischen Lage gerade auch zu Wohnungszwecken einhergehen und somit die Attraktivität dieses Gebietes gesteigert werden.

7.2.2 Maß der Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden im „Urbanen Gebiet“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Das Maß liegt somit deutlich unter den Höchstgrenzen (GRZ 0,8, GFZ 3,0) für ein „Urbanes Gebiet“ und entspricht eher den Ausnutzungsziffern für ein klassisches Mischgebiet.

Mit Rücksichtnahme auf die bestehende Bebauung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt.

Die Festsetzung einer Bebauung mit mindestens zwei Vollgeschossen soll dazu beitragen, in Verbindung mit den festgesetzten überbaubaren Flächen, insbesondere entlang der Hans-Böckler-Straße Raumkanten zu definieren und so den nördlichen Straßenverlauf der Hans-Böckler-Straße für den Bereich des Plangebietes ablesbar zu gestalten.

Zusätzlich erfolgt eine Höhenbegrenzung auf eine maximale Gebäudehöhe von 177,5 m über NN. Um einen Gestaltungsspielraum bzgl. der Errichtung technischer Aufbauten auf dem Dach einzuräumen, dürfen derartige Anlagen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

7.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Definition der bebaubaren Grundstücksfläche sieht der Bebauungsplan die Festsetzung von Baugrenzen vor. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist, außer zu angrenzenden öffentlichen Flächen, bis zu 0,5 m zulässig. Dies dient der flexiblen Ausgestaltung einer planungsrechtlichen Festsetzung und ermöglicht ein regelmäßig erforderliches Maß an Flexibilität bei der Bebauung, ohne städtebauliche negative räumliche Wirkungen zu bedingen. Dabei dürfen Terrassen und Balkone die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 1,50 m überschreiten, um hier eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen im Hinblick auf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche einzuräumen.

7.2.4 Garagen und Stellplätze sowie Tiefgaragen / Nebenanlagen

Insbesondere im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll der Großteil der notwendigen Stellplätze der zukünftigen Bewohner des geplanten Bauvorhabens in Tiefgaragen untergebracht werden. Um dabei den insb. bei einer Wohnbebauung sich ergebenden Bedarf an Stellplätzen nachweisen zu können, werden aber auch oberirdische Stellplätze innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zugelassen. Diese beschränken sich auf einen Teilbereich des zukünftigen „Innenhofes“.

In Zukunft sollen keine Stellplätze mehr direkt von der Hans- Böckler-Straße angefahren werden. Dies erfolgt insbesondere mit Blick auf die aus Verkehrssicherheitsgründen problematischen Direktzufahrten für einzelne Stellplätze im Kurvenbereich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird auch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Kurvenbereich der Hans- Böckler-Straße festgesetzt.

7.2.5 Bauweise / Hauptfirstrichtung

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Dies ermöglicht ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Wohnbebauung zur Beibehaltung des bisherigen Abstandes. Tiefgaragen samt ihrer Zufahrten sind ohne Grenzabstand zum Flurstück 79/2 zu errichten, wenn sie eine Länge von 25 m nicht überschreiten. Die letztgenannte Festsetzung soll dabei gewährleisten, dass entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Projektplanung die Tiefgarage an der südwestlichen Grundstücksgrenze des derzeitigen Anwesens „Hans-Böckler-Straße 25-27“ errichtet werden kann.

Bei einer zukünftigen Bebauung im Kurvenbereich der Hans- Böckler-Straße wird eine Hauptfirstrichtung für diesen definierten Bereich im Planbild des Bebauungsplanes festgesetzt, mit der Zielsetzung, den Straßenverlauf zu betonen.

7.2.6 Gestalterische Festsetzungen

Für die Gestaltung der Dachflächen lässt der Bebauungsplan sowohl Flachdächer als auch flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von maximal 20° zu, um hiermit auch die Umsetzung der vorgegebenen Dachbegrünung zu ermöglichen.

Einfriedungen sind nur als offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Erforderliche Stützmauern und Schallschutzwände, die in einigen Fällen ebenfalls gleichzeitig die Funktion einer Einfriedung übernehmen können, sind hiermit nicht gemeint.

Ein städtebauliches Erfordernis, etwa durch die Festsetzung von Baulinien bindend die Stellung der Gebäude etwa zur Hans- Böckler-Straße vorzugeben und hierbei konkrete Vor- und Rücksprünge festzusetzen, wird nicht gesehen. Zumal die festgesetzten Baugrenzen entlang der Hans- Böckler-Straße eine solche Gestaltung planungsrechtlich ermöglichen.

7.2.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Nachfolgende Festsetzungen berücksichtigen grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange:

- Im Plangebiet ist die Pflanzung von standortheimischen Einzelbäumen je angefangener 250 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Sechs davon sind entlang der Hans-Böckler-Straße festgesetzt, die übrigen sind in den verbleibenden Freiflächen zu verteilen. Für die Einzelbäume sind Pflanzgruben von jeweils mindestens 10 m³ vorzusehen. Sie sind außerdem durch Rammschutz vor mechanischen Schäden zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt und mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden.

Die Anregung, diese Festsetzung dahingehend zu ersetzen, als nicht verschulte Hochstämme von 3 m Höhe mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden sind, wird nicht aufgegriffen. Die getroffene Festsetzung, wonach Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, 3x verpflanzt und mit durchgängigem Leittrieb zu verwenden sind, soll ein angemessenes Mindestmaß an Pflanzqualität sicherstellen, damit diese einerseits noch gut anwachsen und andererseits schon bald eine gestalterische Wirkung entfalten. Die darüber hinausgehende Festsetzung zur Unterhaltung im Bestand gewährleistet dabei die entsprechenden Pflegemaßnahmen der vorgenommenen Anpflanzungen. Auch die Anregung, das Volumen der Pflanzgruben für die anzupflanzenden Einzelbäume von derzeit festgesetzten mindestens 10 m³ auf 1 m³ zu verringern, wird nicht aufgegriffen. Mit Blick auf die Entwicklung und Erhaltung der anzupflanzenden Einzelbäume wird die festgesetzte Mindestgröße der Pflanzgrube von 10 m³ weiterhin als erforderlich erachtet.

Vor dem Hintergrund der in der Hans-Böckler Straße verlaufenden unterirdischen Leitungen wie beispielsweise der Telekom Deutschland GmbH ist bei Baumpflanzungen das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

- Der Abriss bestehender Gebäude sowie Rodungsarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur von Oktober bis Februar zulässig. Falls sich die zeitlichen Beschränkungen nicht einhalten lassen, ist zwingend vorab eine Kontrolle durch Fachgutachter auf das Vorkommen artenschutzrechtlicher relevanter Arten hin durchzuführen.
- Um den Verlust von drei Baumhöhlen (in der Birke auf dem Gelände des Autohauses) zu kompensieren, sind im Plangebiet fünf Vogel- und fünf Fledermauskästen aufzuhängen. Bei den Fledermauskästen sind drei mit Spaltenquartier- und zwei mit Raumquartierfunktion zu wählen.
- Es sind Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer festgesetzt, die ab einer Größe von 25 m² mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Für den genehmigten Gebäudebestand ist insofern auf den Bestandsschutz zu verweisen. Für die Zukunft wird bei einer Neubebauung eine Begrünungspflicht in der verdichteten Bebauung der Kernstadt für erforderlich gehalten.
- Die Grundstücksfreiflächen sind vollständig zu begrünen und zu erhalten. Dabei sind 30% standortheimische Gehölze vorzusehen.

Folgende Hinweise unterstützen grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange:

- Bodendenkmäler und Bodenbelastungen sind zu melden.
- Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser und für die Gartenbewässerung gesammelt und genutzt werden. Überschüssiges Niederschlagswasser sollte versickern.
- Für die Pflanzung der Einzelbäume und die Begrünung der Freiflächen werden heimische, standortgerechte Arten vorgeschlagen.
- Im Zuge der Bautätigkeit sind Verunreinigungen von Boden und Grundwasser zu vermeiden. Der Baulärm ist durch den Einsatz von geräuscharmen, -reduzierenden Verfahren zu minimieren.
- das Wohn- und Geschäftshaus nördlich des Autohauses muss vor Beginn von Rückbaumaßnahmen (wie beim Autohaus bereits geschehen) durch eine fachlich qualifizierte Person auf gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse hin untersucht werden.
- Bei Nichteinhaltung der Bauzeitenbeschränkung für den Gebäudeabriss werden ggf. artenschutzrechtliche Tatbestände berührt, die je nach Überprüfungsergebnis eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erfordern.

8 Immissionsschutz

Zu der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Krebs+Kiefer Fritz AG, Darmstadt erstellt, die zu folgenden Ergebnissen geführt hat:

„Im südöstlichen Bereich des Plangebietes liegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Nachtzeitraum vor. Aus planerischer Sicht ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Länge von $l = 25,0$ m und einer Höhe von $h = 2,0$ m möglich.

Bei Errichtung der oben genannten Lärmschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze treten Beurteilungspegel aus Anlagenlärm von bis zu $L_{r,Tag/Nacht} = 58 / 52$ dB(A) auf. Demgemäß werden die hier zugrunde gelegten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm im Tagzeitraum um mindestens $AL_{r,Tag} = -2$ dB(A) unterschritten und im Nachtzeitraum um maximal $AL_{r,Nacht} = +7$ dB(A) überschritten. Gegenüber der Situation ohne Lärmschutzwand ergeben sich maximale Pegelminderungen in Höhe von $L_{r,Tag/Nacht} = -2 / -2$ dB(A) an einzelnen Immissionsorten in den unteren Geschossen. Die Ergebnisse der Immissionsberechnung mit Schallschutzwand sind in Anhang 7 aufgeführt.

Zum Schutz vor den weiterhin vorhandenen Immissionen aus Verkehrs- und Anlagenlärm ist es erforderlich, eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gegenüber dem Außenlärm zu gewährleisten. Bei diesen sogenannten passiven Schallschutzmaßnahmen handelt es sich um bauliche Anforderungen an die Umfassungsbauteile schutzbedürftiger Räume, insbesondere an Fenster, Türen, Wände und Dächer. Die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbautei-

len gegenüber Außenlärm erfolgt hierbei in Abhängigkeit von der Raumart oder Raumnutzung und von der Raumgröße.

Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erfolgt basierend auf den Anforderungen der DIN 4109. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, ein angemessener Schallschutz gegeben ist.

Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden nach DIN 4109 die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ ermittelt.

Zur Ermittlung der resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurde an mehreren Punkten entlang des geplanten Baufeldes die Belastung aus Straßen- und Schienenverkehr berechnet. Weiterhin wurden die Belastungen aus dem Anlagenlärm ermittelt. Diese liegen zum Teil oberhalb des Immissionsrichtwerts nach TA Lärm. Deshalb wird zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels für den Tagzeitraum der jeweils höhere Wert aus dem tatsächlich vorhandenen Beurteilungspegel und dem gebietsspezifischen Immissionsrichtwert herangezogen. Für den Nachtzeitraum wird bei einer Überschreitung des Immissionsrichtwerts, sofern dieser den Immissionsrichtwert am Tag um weniger als 10 dB(A) unterschreitet, der um 10 dB(A) erhöhte Beurteilungspegel aus dem Nachtzeitraum herangezogen. Ansonsten wird der höhere Wert aus dem Beurteilungspegel am Tag und dem Immissionsrichtwert am Tag herangezogen. Der jeweils höhere Wert ist maßgebend. Hierbei wurde der maßgebliche Außenlärmpegel zum einen für Räume, die überwiegend am Tag genutzt werden und zum anderen für Räume, die überwiegend für den Nachtschlaf genutzt werden können, berechnet. Anschließend wird gemäß DIN 4109 der Wert, der die höheren Anforderungen ergibt, herangezogen und in Anhang 6 ausgegeben.

Im Ergebnis werden maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von $L_a = 66 \dots 68$ dB ermittelt. Hieraus resultieren bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entsprechend E DIN 41091/A1:2017-01 Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile im Bereich von $R'_{w,ges}$, Tag = 36 ... 38 dB.

Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. In den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ist dies unproblematisch, da ein Stoßlüften jederzeit möglich ist. Zum Schutze des Nachtschlafes ist jedoch in Anbetracht der anstehenden schalltechnischen Belastung im Nachtzeitraum durch den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sicherzustellen, dass eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht wird.

Entsprechend VDI 2719 /15/ sind bei Außengeräuschpegeln oberhalb von $L_m > 50$ dB(A) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig, um die Luftzufuhr in Schlafräumen sicherzustellen. Für Räume, die vornehmlich am Tag genutzt werden, ist der Einsatz zusätzlicher Lüftungseinrichtungen nicht zwingend erforderlich. Da entsprechend Anhang 6 an allen Fassaden der oben angegebene Schwellenwert in jedem Fall in der Nacht überschritten wird, ist in jedem Schlaf- und Kinderzimmer

des hier betrachteten Bauvorhabens eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung (z.B. Schalldämmlüfter) vorzusehen.“

Die schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Aufbauend auf den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schallschutz getroffen, wobei neben der Errichtung einer Schallschutzwand an der südlichen Grundstücksgrenze im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt insbesondere passive Maßnahmen den Belangen eines ausreichenden Schallschutzes Rechnung tragen sollen. Die geplante Schallschutzwand soll dabei aufgehend auf die für die Tiefgaragenzufahrt erforderliche Stützmauer unmittelbar auf der südlichen Nachbargrenze errichtet werden.

Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt im Zusammenhang mit den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und der Hinweis auf spezielle Schallschutzfenster mit ausreichendem Schallschutz auch bei teilgeöffnetem Fenster wurden zum Anlass genommen, die bestehende Festsetzung dahingehend zu ändern, als für dauerhaft zum Schlafen genutzte Räume ab einem Außen Geräuschpegel von 50 dB(A) der Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen (Schalldämmlüfter oder gleichwertig) erforderlich ist. Somit ist auch der Einsatz der sogenannten „Hafencity“-Fenster bei entsprechendem schalltechnischem Nachweis möglich.

Die Anregung im Planverfahren, die Tiefgaragenzufahrt im schalltechnischen Gutachten zu berücksichtigen führt zu keiner Änderung der Planung. Der Bebauungsplan setzt entlang der Nachbargrenze zu dem südlich angrenzenden Flurstück Nr. 79/2 bereits eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 2 m über Oberkante Decke Tiefgarage separat oder als Teil der Stützmauer der Tiefgaragenzufahrt fest. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann eine konkrete Benennung der in der Tiefgarage untergebrachten Stellplätze sowie des daraus resultierenden Zu- und Abgangsverkehrs erst im Baugenehmigungsverfahren weiter betrachtet werden. Entsprechend wird hinsichtlich einer weitergehenden ergänzenden schalltechnischen Begutachtung auf das aufsichtsrechtliche Verfahren verwiesen.

Klarstellend ist zur vorliegenden schalltechnischen Untersuchung noch auszuführen, dass im Zusammenhang mit der untersuchten Lärmentwicklung auf dem Resopalgelände durch den Einsatz von Gabelstaplern unter Pkt. 7.1.1.3 des Gutachtens differenziert wird zwischen dem üblichen Gabelstaplerbetrieb und dem Betrieb eines „lauten“ Gabelstaplers, der auch nachts verkehrt.

Der übliche Gabelstaplerverkehr findet, wie auf Seite 22 des Gutachtens ausgeführt, nachts in Hallen statt oder die Gabelstapler sind nicht in Betrieb. Der im Gutachten zusätzlich aufgeführte Gabelstapler, der mit den Geräuschspitzen und im nächtlichen Fahrten verkehrt, wie im Bericht dargestellt, wurde im Berechnungsmodell im Nachtzeitraum berücksichtigt, sowohl die Fahrten selbst als auch der verursachte Maximalpegel.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zur Bestandsaufnahme der Fa. Resopal wurden bei einer Betriebsbegehung alle maßgeblichen Lärmemittanten (Bericht Nr. 20178010-ABS-1, Stand 16.01.2018) erfasst. Diese Emissionsansätze wurden in die vorliegende schalltechnische Untersuchung übernommen.

Die Befüllung der Silos hat hierbei keinen Eingang in die Bestandsaufnahme der Fa. Resopal gefunden. Es ist davon auszugehen, dass die Silos maximal 1x täglich durch einen Lkw befüllt werden. Hieraus ergeben sich eine Lkw-Fahrt über den Parkplatz und ein Rangiervorgang. Die Pumpen zur Befüllung der Silos befinden

sich unterirdisch und verursachen somit geringe Emissionen. Angenommen, die Emissionen aus dem gesamten „Befüllvorgang“ verursachen einen Schallleistungspegel von 90 dB(A), so ergibt sich an dem untersuchten Gebäude in einer Entfernung von ca. 80 m ein Beurteilungspegel von etwa 44 dB(A). Dieser Immissionsbeitrag ist so gering, dass er zu keiner relevanten Erhöhung der Beurteilungspegel an den Fassaden des geplanten Gebäudes führt.

9 Grundwasser / Wasserschutzgebiete

Im Rahmen der in der umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchung durchgeführten Rammkernsondierungen wurde Grundwasser bis in Tiefen von 5 m zum Zeitpunkt der Außenarbeiten nicht angetroffen.

Festgesetzte Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III B eines geplanten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Brunnen I bis XIII des Zweckverbandes Gruppewasserwerk Dieburg. Mit Blick auf die gesicherte Ver- und Entsorgung ist die geplante Art der baulichen Nutzung als zulässig anzusehen.

10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Die Sicherstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgung liegt im Zuständigkeitsbereich der Stadtwerke Groß-Umstadt. Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Die Ver- und Entsorgung wird weiterhin durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt.

Mit Blick auf die innerhalb des Plangebietes verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, zu nennen sind hierbei eine Kanalleitung, eine Fernmeldeleitung sowie eine Wasserleitung, wurden die beiden erstgenannten im Planbild zeichnerisch, wenn auch nicht lagegenau, dargestellt. Die vorhandene Wasserleitung, die ca. 2.5 m südlich der vorhandenen Kanalleitung verläuft, wird laut Auskunft der Stadtwerke nicht benötigt und kann stillgelegt bzw. zurückgebaut werden. Hinsichtlich der bestehenden Kanalleitung wird im Vorfeld des Baugenehmigungsverfahrens in Abstimmung mit den Stadtwerken geprüft, ob ggf. die Leitung nach Norden hin verlegt werden soll oder ersatzlos entfallen kann, bei gleichzeitigem Umbau und Anpassungsmaßnahmen des bestehenden Kanalnetzes in der angrenzenden Dr.-Föppl-Straße und der Johannes-Lampe-Straße.

Grundsätzlich kann eine ausreichende Ver- und Entsorgung durch Anschluss an das bestehende Netz gesichert werden. Ggf. erforderliche bautechnische ergänzende Maßnahmen am Entwässerungsnetz werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Bauträger und der Stadt berücksichtigt. Der Hinweis zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung führt deshalb zu keiner Änderung der Bauleitplanung.

Hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser ist auszuführen, dass bereits eine entsprechende Empfehlung, das auf den Dachflächen von Wohngebäuden anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und beispielsweise als Brauchwasser oder für die Gartenbewässerung zu verwenden, Inhalt des Bebauungsplanes ist. Im

Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung festsetzt und somit zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers beiträgt. Das bestehende Mischwasserkanalsystem in den angrenzenden Straßen kann zudem auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 1600 Liter pro Minute bei 2 bar Fließdruck erforderlich. Sofern die angegebene Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz erbracht werden kann und/oder keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung stehen, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserreich, -behälter,...) sicherzustellen. Die Flächen für die Feuerwehr sind nach DIN 14092 nachzuweisen.

Der Bebauungsplan enthält zudem eine Festsetzung, wonach bei Errichtung der Wohngebäude innerhalb des Plangebietes eine Anlage zur Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien und / oder eine Anlage für Kraft-Wärme-Kopplung installiert werden muss. Angedacht ist hier nach derzeitigem Planungsstand die Errichtung eines mit Gas betriebenen Blockheizkraftwerkes.

11 Altlasten / Bodenverunreinigungen / Kampfmittel

Laut KGIS liegen Altlasteneinträge für die betroffenen Grundstücke innerhalb des Plangebietes vor. Dabei handelt es sich um die Grundstücke Hans-Böckler-Straße 25 – 27 mit Einträgen eines Altstandortes (Tankstelle und Shop, Kfz-Handel, Autoaufbereitung, Instandhaltung und Reparatur von Kraftwagen).

Für das Anwesen Hans-Böckler-Straße 25 wurden Umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchungen von dem Büro Geonorm GmbH in Gießen durchgeführt. Die Ergebnisse wurden dabei wie folgt zusammengefasst:

„Bodenaufbau

Bei den punktuellen Untersuchungen wurden, teilweise unterhalb von Oberflächenbefestigungen aus Beton und Verbundsteinpflaster, flächenhafte Auffüllungen in Stärken zwischen etwa 0,1 und 2,7 m (verfüllter Arbeitstraum) angetroffen.

Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus Tragschichten (Sand, Splitt, Schotter). Punktuell sind Bauschuttanteile vorhanden.

Unterhalb der Auffüllungen stehen in allen Bohrungen mächtige Lösslehme (kalkhaltige, feinsandige Schluffe) an.

Sensorische Auffälligkeiten wurden keine festgestellt.

Zum Zeitpunkt der Außenarbeiten wurde das Grundwasser bis in Tiefen von 5 m nicht angetroffen.

Bodenuntersuchungen

In den Auffüllungsmischproben sind keine erhöhten Parameterkonzentrationen (vgl. Tab. 2a/b) im Feststoff und Eluat nachweisbar. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für eine gewerbliche Folgenutzung oder höherwertige Nutzung als Wohnbebauung werden eingehalten.

Für die Wirkungspfade Boden > Mensch und Boden > Grundwasser ist kein umweltrelevantes Schadstoffpotential nachweisbar, welches aus der Vornutzung hervorgeht. Aus umwelttechnischer Sicht besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Bodenluftuntersuchungen

Das Bodenluftscreening auf BTX- und LCKW-haltige Lösungsmittel ergab nur im Wirkungsbereich der Messstelle RKS 6/BL (Containerstellfläche) eine leicht erhöhte BTX-Konzentration von 3,0 mg/m³, die aber noch deutlich unterhalb vom entsprechenden Prüfwert (5,0 mg/m³) liegt.

Nach dem HLUG-Handbuch Altlasten ist die Konzentration als gering einzustufen. Ein Handlungsbedarf ist aus gutachterlicher Sicht nicht ableitbar.

Abfalltechnische Bewertung:

Die mit zwei Mischproben untersuchten Lössböden sind in die *LAGA Zuordnungs-klasse Z 0* einzustufen, da der leicht erhöhte pH-Wert natürlichen Ursprungs (geogen) ist.

Nach den geltenden abfalltechnischen Regeln können die Böden, bei bautechnischer Eignung, vor Ort wieder eingebaut werden.

Eine externe Entsorgung ist unter dem Abfallschlüssel 17 05 04 möglich. Dabei sind die Einbaukriterien der LAGA bzw. die Anforderungskriterien der annehmenden Stelle zu beachten.“

Mit Blick auf die Ergebnisse der vorliegenden umwelt- und abfalltechnische Bodenuntersuchung ergibt sich bzgl. der geplanten Nutzungen kein Änderungsbedarf.

Die vollständigen umwelt- und abfalltechnischen Bodenuntersuchungen vom 26.07.2016 des Büros Geonorm GmbH in Gießen liegen der Begründung als Anlage bei.

Der Bebauungsplan enthält zudem einen Hinweis, wonach schädliche Bodenverunreinigungen gemäß § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zu melden sind.

Eine Auswertung der Luftbilder durch den Kampfmittelräumdienst hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Eine systematische Flächenabsuche ist entsprechend nicht erforderlich.

Zudem beinhaltet der Bebauungsplan einen textlichen Hinweis, wonach beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen im Zuge der Bauarbeiten unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

12 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Umweltbericht

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. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3

Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. § 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird insofern **kein Umweltbericht** erstellt.

13 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Hans-Böckler-Straße sowie von der Johannes-Lampe-Straße aus. Die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage ist dabei von der Hans-Böckler-Straße aus am südwestlichen Rand des Plangebietes nach der derzeitigen Planung vorgesehen. Die oberirdischen Stellplätze werden im zukünftigen „Innenhof“ vorgesehen. Ansonsten wird entlang der Hans-Böckler-Straße mit Blick auf die Lage des Plangebietes in einer nicht oder nur sehr schlecht einsehbaren Innenkurve ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Lediglich im Südwesten, dem Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, und im Nordosten des Plangebietes unmittelbar an der nördlichen Plangebietsgrenze wird auf eine entsprechende Festsetzung verzichtet. Zum einen, da hier die Einsichtnahme in den fließenden Verkehr günstiger ist als im unmittelbaren Kurvenbereich der Hans-Böckler-Straße und zum anderen soll für den nördlichen Teil eine Notzufahrt bzw. Feuerwehrezufahrt planungsrechtlich nicht ausgeschlossen werden. Für die derzeit bestehenden Zufahrten und Stellplätze im Plangebiet ist im Übrigen auf den Bestandsschutz im Falle vorliegender Baugenehmigungen zu verweisen.

14 Kosten

Die Stadt ist nicht Kostenträger dieses Planungsvorhabens. Die Stadt hat zur Kostentragung eine entsprechende Vereinbarung mit der Bauwilligen geschlossen.

15 Städtebauliche Daten

Plangebiet insgesamt	ca. 6321 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 661 m ²
Nettobauland	ca. 5660 m ²

Anlagen