Stadt Groß-Umstadt, Stadtteil Klein-Umstadt

# Begründung zum Bebauungsplan „Kleestädter Straße“

Entwurf

Planstand: 14.07.2020

**Inhalt**


**1 Vorbemerkungen ... 3**
1.1 Veranlassung und Planziel ... 3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Verfahren ... 3
1.4 Regionalplan Südhessen ... 4
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung ... 4
1.6 Verbindliche Bauleitplanung ... 4
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz ... 4
**2 Bebauungskonzept ... 4**
**3 Inhalt und Festsetzungen ... 5**
3.1 Art der baulichen Nutzung ... 5
3.2 Maß der baulichen Nutzung ... 6
3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ... 6
3.2.2 Zahl der Vollgeschosse ... 7
3.2.3 Höhe der Gebäude ... 7
3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche ... 7
3.2.5 Siedlungsdichte ... 7
3.3 Stadtökologische Festsetzungen ... 8
3.4 Belange des Immissionsschutzes ... 8
**4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften ... 9**
**5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung ... 10**
**6 Berücksichtigung umweltschützender Belange ... 10**
6.1 Biotop- und Nutzungstypen ... 10
6.2 Boden, Wasser, Luft und Klima ... 12
6.3 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten ... 15
6.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ... 15
6.5 Auswirkungen auf die Landschaft ... 15
6.6 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität ... 16
6.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise ... 16
6.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien ... 16
6.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ... 16
**7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz ... 16**
**8 Altablagerungen und Altlasten ... 17**
**9 Bodenordnung ... 17**
**10 Kosten ... 17**

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Groß-Umstadt hat in ihrer Sitzung am 27.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kleestädter Straße“ beschlossen. Planziel ist die Schaffung des Bauplanungsrechtes für eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Speditionsgelände Kleestädter Straße 7, um der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken ein zusätzliches Angebot gegenüberstellen zu können.

Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Das städtebauliche Konzept sieht zwei Hausgruppen mit zusammen 10 Reihenhäusern, 6 Doppelhaushälften und einem Einzelhaus vor. Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Kleestädter Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Speditionsgelände im Nordwesten der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Klein-Umstadt. Ein städtebauliches Erfordernis zur Einbeziehung weitere Flächen besteht nicht. An den räumlichen Geltungsbereich grenzen an:

Norden: Sportplatz

Osten: Grundschule (Wendelinusschule), Wohnbebauung

Süden: Wohnbebauung und kleiner Laden für den täglichen Bedarf „Kauftreff“

Westen: Kleestädter Straße L3065, Gewerbebrachen, Bahnanlagen

Im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 0,54 ha.

## 1.3 Verfahren

Das zur Neuordnung anstehende Gelände weist zwei parallel zur Kleestädter Straße stehende Gewerbebauten auf, zwischen den sich der Hof der Spedition befand. Zwischen dem vorderen Gebäude und der Kleestädter Straße sind Parkplätze angeordnet. In nördlicher Verlängerung des straßenseitigen Gebäudes steht nach der Hofzufahrt ein Wohnhaus. Zwischen diesem und dem Gelände der Wendelinusschule sind Lkw-Parkplätze angeordnet.

Die vorhandene Bebauung verdeutlicht, dass für die geplante Neuordnung kein Außenbereich in Anspruch genommen wird. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die die Zulässigkeit begründenden Kriterien gegeben sind:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche bleibt deutlich hinter der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² zurück.
- Durch das Verfahren wird kein Vorhaben begründet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Ein Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen ist ebenfalls nicht gegeben.

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaften gleichwohl zu beachten, auf die Ausführungen Kapitel 6 sei verwiesen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger der Belange erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

### 1.4 Regionalplan Südhessen

Der Regionalplan Südhessen $RPS_{2010}$ stellt Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Der Bebauungsplan ist insoweit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt stellt die Gemengelage zwischen Weidweg und Sportplatz als Gemischte Baufläche dar. Das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet kann nicht aus dieser Darstellung entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es bisher keine städtebauliche Satzung. Es grenzt auch keine an.

### 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Bei der geplanten Neuordnung des ehem. Speditionsgeländes handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die weitgehende versiegelte Fläche wird aufgebrochen und einer aufgelockerten Bebauung mit einem umfangreichen Teil an Grün- und sonstigen wasserdurchlässig Freiflächen zugeführt. Es handelt sich daher auch um eine Maßnahme i.S. des Bodenschutzes.

## 2 Bebauungskonzept

Geplant ist eine zweizeilige, sich nach Südwesten hin orientierende Bebauung. Die Gebäude sollen jeweils zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss erhalten. Die Doppelhaushälften und das Einzelhaus wenden sich vom Sportplatz ab, die Aufenthaltsräume, Terrassen und Ruhebereiche sollen auf der vom Sportplatz abgewandten Seite angeordnet werden.

Die äußere Erschließung erfolgt von der Kleestädter Straße aus über eine „Hofzufahrt“. Die innere Erschließung übernimmt ein Wohnweg, an den beidseitig die notwendigen Stellplätze angeordnet werden. Am Ende des Wohnweges wird eine Wendeanlage für Pkw und Lieferwagen angeordnet. Die Wertstoff- und Restmüllbehälter sind zur Leerung an die Kleestädter Straße zu bringen.

Zu gemeinschaftlichen Nutzung geplant ist ein Spielplatz in geschützter Lage am südlichen Rand des Baugebietes. Eine umfangreiche Ein- und Durchgrünung sowie eine dem Sicht- und Schallschutz dienende Wand entlang der nordöstlichen Grenze zum Sportplatz hin vervollständigen das Konzept.

**Abb. 1.: Bebauungskonzept Stand 16.06.2020, AB Feldmann, Gießen**




genordet, ohne Maßstab

## 3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

In Ausführung des Planzieles gelangt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 BauNVO dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, da es sich hierbei um Anlagen und Einrichtungen handelt, die vorzugsweise in einer innerörtlichen Lage angeordnet werden, wo sie aus dem gesamten Stadtteil fußläufig auf kurzem Wege erreichbar sind. Ausgeschlossen werden zudem sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da es ausgesprochenes Planziel ist, der Wohnungsnachfrage ein zusätzliches Angebot zu unterbreiten.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die Höhe der Gebäude, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordnete Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der genannten Anlagen i.d.R. bis zu 50% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Für das Allgemeine Wohngebiet „Kleestädter Straße“ wird gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 festgesetzt. Die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den zulässigen Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Sie bedürfen vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, aus dem sich eine entsprechende Bebauungsdichte ableitet, keiner besonderen Begründung.

Ergänzend wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden darf. Hierdurch wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die innere Erschließung über Gemeinschaftsanlagen erfolgt, die auf die GRZ und die zulässige Regelüberschreitung anzurechnen sind.

### 3.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan begrenzt die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II als Höchstmaß. Dies begründet sich aus der überwiegend zweigeschossigen Bebauung im Weidweg. Die Höhenentwicklung passt sich somit dem bereits bestehenden Siedlungskörper an. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

> Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Definition der Hessischen Bauordnung beinhaltet keine maximale Höhe des Vollgeschosses. Es bedarf daher ergänzender Festsetzungen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der dynamischen Verweisung jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige Fassung der HBO maßgeblich ist.

### 3.2.3 Höhe der Gebäude

Das Gelände steigt von der Kleestädter Straße bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze leicht an. Der Betriebshof liegt auf einer Höhe von rd. 166,00 bis 166,50 m über NN. Bei zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit flach geneigtem Pultdach erreichen die geplanten Wohnhäuser Gebäudehöhen von 10-11 m einschl. Sockel. Vergleichbar hohe Gebäude stehen auch im Weidweg und in der Jahnstraße.

Mit einem Meter Sicherheitszuschlag kann daher als max. Gebäudeoberkante 178,50 m über NN festgesetzt werden.

### 3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ergibt sich abschließend aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der HBO.

Durch die geplanten Hausgruppen und Doppelhaushälften wird der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens i.S. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen dem dargestellten Bebauungskonzept. Sie werden durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden kann. Nur zur Kleestädter Straße hin werden Baulinien genutzt, auf die gebaut werden muss; zur Begründung wird auf die Wahrung der Belange des Immissionsschutzes verwiesen.

### 3.2.5 Siedlungsdichte

Im Rahmen der Bauleitplanung sind nach Plansatz Z 3.4.1-9 RPS für die verschiedenen Siedlungstypen Dichtevorgaben einzuhalten. Dieses Ziel der Raumordnung kann vorliegend unberücksichtigt bleiben, da es sich bei dem Bebauungsplan „Kleestädter Straße“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt,

nicht aber um die Inanspruchnahme zum Außenbereich gehörender und bisher baulich ungenutzter Flächen.

### 3.3 Stadtökologische Festsetzungen

Es wird bestimmt, dass die Dachflächen, bei Gebäuden mit Staffelgeschossen die Dachflächen des Staffelgeschosses, zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind. Die Vorschrift gilt auch für Garagen. Die Festsetzung dient naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen. Extensive Begrünungen speichern Wasser, binden Staub, heizen sich auch bei extremen Temperaturen kaum auf und verbessern so nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach. Begrünte Dächer dienen als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen auch der Regenwasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Hinzu kommen umfangreiche Festsetzungen zur Begrünung des Quartiers.

Der Bebauungsplan enthält schließlich Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das unumgängliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### 3.4 Belange des Immissionsschutzes

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Sportplatz, der Landesstraße L 3065 und der Bahnstrecke 4113, Abschnitt Groß-Umstadt-Klein-Umstadt – Babenhausen-Langstadt wurde eine Berechnung der durch die drei Emittenten verursachten Schallimmission beauftragt.

Der Gutachter[1] kommt zu folgendem Ergebnis:

> Die ermittelten Beurteilungspegel für den Sportbetrieb unterschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von tags L = 55 dB(A) an allen Immissionsorten.
>
> Die ermittelten Beurteilungspegel für den Schienen- und Straßenverkehr überschreiten teilweise die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags L = 55 dB(A) und nachts L = 45 dB(A) an den Immissionsorten. Die Überschreitung liegt innerhalb des üblicherweise als Abwägungsrahmen angesehenen Bereiches von $\Delta$L = 5 dB.
>
> Wegen der Überschreitungen im Nachtzeitraum sollen an den Nordwestfassaden der an der Straße gelegenen Häuser nach Möglichkeit keine Schlafräume angeordnet werden.
>
> Das Kriterium der 18.BImSchV, nachdem der Immissionsrichtwert durch einzelne kurze Ereignisse zur Tagzeit maximal um $\Delta$L = 30 dB überschritten werden darf, wird an allen Immissionsorten erfüllt.

Der Bebauungsplan folgt der Empfehlung des Gutachters durch die Festsetzung von Baulinien an der Stirnseite der Hausgruppe bzw. des Doppelhauses an der Kleestädter Straße und die Ergänzung, dass die

[1] Schalltechnisches Büro A Pfeifer, Ehringshausen, Stand 14.04.2020

auf den Baulinien stehenden Gebäudeaußenwände nur dann Fenster von Aufenthaltsräumen aufweisen dürfen, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können. Damit sind die Nordwestfassaden der an der Straße gelegenen Häuser faktisch geschlossen. Die Belüftung kann durch Fenster „über Eck“ erfolgen.

Der Bebauungsplan setzt an der nordöstlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Sportplatz hin zusätzlich eine 2 m hohe Schallschutzwand fest, denn auch wenn die Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten werden, können hierunter liegende Werte doch wahrgenommen und, je nach individuellem Empfinden, als störend empfunden werden. Hier möchte der Bebauungsplan vor allem gegenüber dem am intensivsten genutzten mittleren Spielfeldbereich einen zusätzlichen Schutz bewirken.

Die Immissionsberechnung Nr. 4347/Ia befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung. Sie ist Bestandteil der Begründung.

## 4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan “Kleestädter Straße“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachlandschaft, Staffelgeschosse und Einfriedungen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

Dachgestaltung: Um die Einheitlichkeit des Ensembles zu gewährleisten, werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zugelassen.

Nebenanlagen: Abfall- und Wertstoffbehälter sind allseitig durch blickdichte Einfassungen abzuschirmen und/oder durch Anpflanzungen zu begrünen. Die Zugänge zu den Einfassungen sind von der Erschließungsfläche aus gesehen seitlich oder rückwärtig anzuordnen. Hierdurch wird gewährleistet, dass das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität der innenliegenden Hof- und Freiflächen nicht durch die üblicherweise nur nach funktionalen Aspekten gestalteten Behälter beeinträchtigt werden.

Stützmauern: Da das Gelände hinter der Halle im Südwesten bis zu 2 m ansteigt, bedarf es hier einer Böschungssicherung. Diese wird von der Seite des Baugebietes aus sichtbar sein und wird daher Sicherung bedürfen. Daher wird bestimmt, dass Stützmauern zwar bis zu einer Höhe von 1,5 m errichtet werden dürfen. Sie sind aber als Natursteinmauern, als mit Naturstein verkleidete Mauern und als Gabionenwände auszuführen.

Einfriedungen: Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind daher offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche. Um Wanderwege von Kleintieren freizuhalten, ist zudem ein Mindestbodenabstand von 0,15 m einzuhalten. Dahingehend wird auch festgesetzt, dass Mauer- und Betonsockel nur entlang der Kleestädter Straße zulässig sind.

Grundstücksfreiflächen: Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.09.2019 beschlossen, in zukünftigen Bebauungsplänen folgende Festsetzungen aufzunehmen:

„Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen oder zu bepflanzen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 25% dieser Freiflächen sind mit standortgerechten und einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Blühwiese auszubilden. Die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung ist unzulässig. Die aufgrund der übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmenden Baum- und Strauchpflanzungen sind auf die genannte prozentuale Anpflanzungspflicht anzurechnen.“ Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher

Eingrünung sichergestellt werden. Die Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens anhand der Darstellungen im Freiflächenplan.

„Splitt-, Stein-, Kies- oder Schotterflächen sind unzulässig. Ausnahmen bilden Stellplätze, Carports, Garagenzufahrten und Hauseingänge.“ Mit der Gestaltungsvorschrift soll der Entstehung von „Steinwüsten“ vorgebeugt und zusätzlicher Lebensraum für Bienen, Schmetterlinge und andere nützliche Insekten geschaffen werden.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für alle Verkehrsteilnehmer über die Kleestädter Straße, Ortsdurchfahrt im Zuge der L3065. Der Anschluss liegt verkehrsrechtlich innerhalb der Ortsdurchfahrt.

Die ÖPNV-Anbindung ist ebenfalls gewährleistet, der Bahnhaltepunkt und die Bushaltestelle Klein-Umstadt Bahnhof sind in 2-3 Minuten fußläufig erreichbar.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bebauungspläne, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, bedürfen keiner Umweltprüfung. Die der Umweltprüfung zugehörigen Belange sind gleichwohl vollumfänglich abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung i.S. § 1 Abs. 7 BauGB zu ermöglichen.

### 6.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurden im August 2019 Begehungen durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Die Ergebnisse der Vegetationsaufnahme sind in der Tabelle 1 zusammengefasst.

**Tab. 1: Artenliste der im Plangebiet vorkommenden Vegetation. Aufnahmezeitraum August 2019.**

| Art | Deutscher Name | Art | Deutscher Name |
|---|---|---|---|
| *Abies alba* | Weiß-Tanne | *Echinochloa crus-galli* | Hühnerhirse |
| *Arrhenatherum elatius* | Gewöhnlicher Glatthafer | *Elymus repens* | Quecke |
| *Crataegus monogyna* | Eingriffliger Weißdorn | *Erigeron annuus* | Einjähriges Berufkraut |
| *Pseudotsuga menziesii* | Gewöhnliche Douglasie | *Hedera helix* | Gewöhnlicher Efeu |
| *Pyracantha coccinea* | Feuerdorn | *Hordeum murinum* | Mäuse-Gerste |
| *Rosa* spec. | Rosengewächs | *Hypericum perforatum* | Echtes Johanniskraut |
| *Rubus* sectio Rubus | Brombeerstrauch | *Lactuca serriola* | Stachel-Lattich |
| *Achillea millefolium* | Gemeine Schafgarbe | *Linaria vulgaris* | Gewöhnliches Leinkraut |
| *Artemisia vulgaris* | Beifuß | *Lotus corniculatus* | Gewöhnlicher Hornklee |
| *Berteroa incana* | Graukresse | *Melilotus* spec. | Steinklee |
| *Calamagrostis epigejos* | Land-Reitgras | *Phleum pratense* | Wiesen-Lieschgras |
| *Carpinus betulus* | Hainbuche | *Plantago lanceolata* | Spitz-Wegerich |
| *Chenopodium album* | Weißer Gänsefuß | *Plantago major* | Breit-Wegerich |
| *Cichorium intybus* | Wegwarte | *Poa annua* | Einjährige Rispe |
| *Cirsium vulgare* | Gewöhnliche Kratzdistel | *Polygonum arenastrum* | Trittrasen- Vogelknöterich |
| *Convolvulus arvensis* | Acker-Winde | *Potentilla reptans* | Kriechendes Fingerkraut |
| *Conyza canadensis* | Kanadisches Berufkraut | *Sambucus nigra* | Schwarzer Holunder |
| *Cornus sanguinea* | Rote Hartriegel | *Senecio inaequidens* | Schmalblättriges Greiskraut |
| *Dactylis glomerata* | Gewöhnliches Knäuelgras | *Taraxacum* sect. Ruderalia | Gewöhnlicher Löwenzahn |
| *Daucus carota* | Gewöhnliche Möhre | *Urtica dioica* | Große Brennnessel |

Der räumliche Geltungsbereich, er liegt nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit Kleine Bergstraße (231.3; Haupteinheit Reinheimer Hügelland), befindet sich im Nordwesten von Klein-Umstadt (Abb. 1). Es grenzen

der Sportplatz (Abb. 2) und eine Gemengelage (Abb. 3) sowie im Westen die Kleestädter Straße und Bahnanlagen.
Das Plangebiet ist vollständige anthropogen überformt. Auf ihm befinden sich zwei Lagerhallen und ein Wohngebäude (Abb. 4 und 5). Die unbebauten Bereiche sind großflächig gepflastert bzw. versiegelt (Abb. 5). Im Südwesten und Nordosten befinden sich geschotterte Abstellflächen. Die Schotterflächen und deren Randbereiche sind teilweise mit einer Ruderalvegetation besetzt (Abb. 6 und 8). Das Wohngebäude ist von einer gärtnerisch genutzten Fläche mit Nadelbäumen umgeben (Abb. 7). Entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung steht eine dichte Gehölzhecke aus vorwiegend Weißdorn. Dazwischen finden sich weitere Gehölze wie z.B. Hundsrose, Feuerdorn, Brombeere (Abb. 8). Zu den südlich angrenzenden Bereichen besteht eine hohe Mauer die teilweise dicht mit Efeu bewachsen ist (Abb. 6).



Abb. 1: Kleestädter Straße, Ortsausgang Klein-Umstadt, rechts befindet sich das Plangebiet



Abb. 2: nördlich angrenzende Sportanlage



Abb. 3: südlich angrenzende Flächen entlang der Kleestädter Straße



Abb. 4: Einfahrtsbereich des Plangebietes; Wohngebäude; Werkhalle.



Abb. 5: gepflasterte/versiegelte Fläche zwischen den Werkhallen und Wohngebäude



Abb. 6: Abstellflächen im Süden



Abb. 7: Wohngebäude mit gärtnerisch genutztem Bereich



Abb. 8: Abstellflächen im Osten; dichte Gehölzhecke zur angrenzenden Sportanlage

Bestands- und Eingriffsbewertung: Durch den hohen Versieglungsgrad sind naturschutzfachlich nur geringwertige Biotop- und Nutzungstypen anzutreffen. Die im Norden und Osten bestehenden Gehölze bieten aber Habitatstrukturen, Ruheplätze und Nahrungsangebote für vor allem die Vogelwelt.

Im Ganzen führt der geplante Eingriff zu keinen erheblichen Konflikten. Die Erhaltung der begrenzenden Gehölze wäre in diesem Zusammenhang förderlich und würde darüber hinaus als Sichtschutz zu den angrenzenden Nutzungen fungieren.

### 6.2 Boden, Wasser, Luft und Klima

Boden: Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgte in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011).

Die Datengrundlage für die Bewertung wurden dem Boden Viewer Hessen (HLNUG 2019) und dem Umweltatlas Hessen (Geologie und Boden; HLNUG 2018) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen). Alle wesentlichen Bodeneigenschaften des Plangebietes sind in der Tabelle 2 zusammengetragen.

**Tab. 2: Bodeneigenschaften des Plangebiets. Die Bewertung der Erosionsgefahr wurde nach dem K-Faktor ermittelt. Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019.**

| **Eigenschaften** | |
|---|---|
| Bodenhauptgruppe | Böden aus fluviatilen Sedimenten |
| Bodenuntergruppe | Böden aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten |
| Bodeneinheit | Auengleye mit Gleyen |
| Substrat | aus >10 dm Auenschluff, -lehm und/oder -ton, örtl. Kolluvialschluff (Holozän) |
| Höhe ü. NN | 166 m – 170 m |
| Exposition | Nordwest |
| Erosionsgefahr | mittel |
| Bodenstörungen | Bebauung, Versiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag, -durchmischung, möglich Bodenkontaminationen (z.B. Treibstoffe, Öle) |

Die Böden des Plangebietes bestehen aus carbonatfreien schluffig-lehmigen Auensedimenten und bilden Auengleye mit Gleyen als Bodeneinheit aus. Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen teilweise sehr hochwertige Bodenfunktionen für die Landwirtschaft und Naturhaushalt (Abb. 5). Die Bodenfunktionen im Plangebiet weisen wegen der bestehenden Bodenstörungen (Bebauung, Versiegelung, Bodenverdichtung, Bodenabtrag, -auftrag, -durchmischung) nur eine geringe Wertigkeit auf.

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Speditionshof mit Betriebstankstelle wird auf einen fachgerechten Umgang mit dem Bodenaushub und dessen Verwertung hingewiesen. Eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen wird empfohlen.

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „mittlere“ Erosionsanfälligkeit angegeben. Bei der Geländebegehung waren jedoch keine Hinweise auf Bodenerosionen ersichtlich.
Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen zudem die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

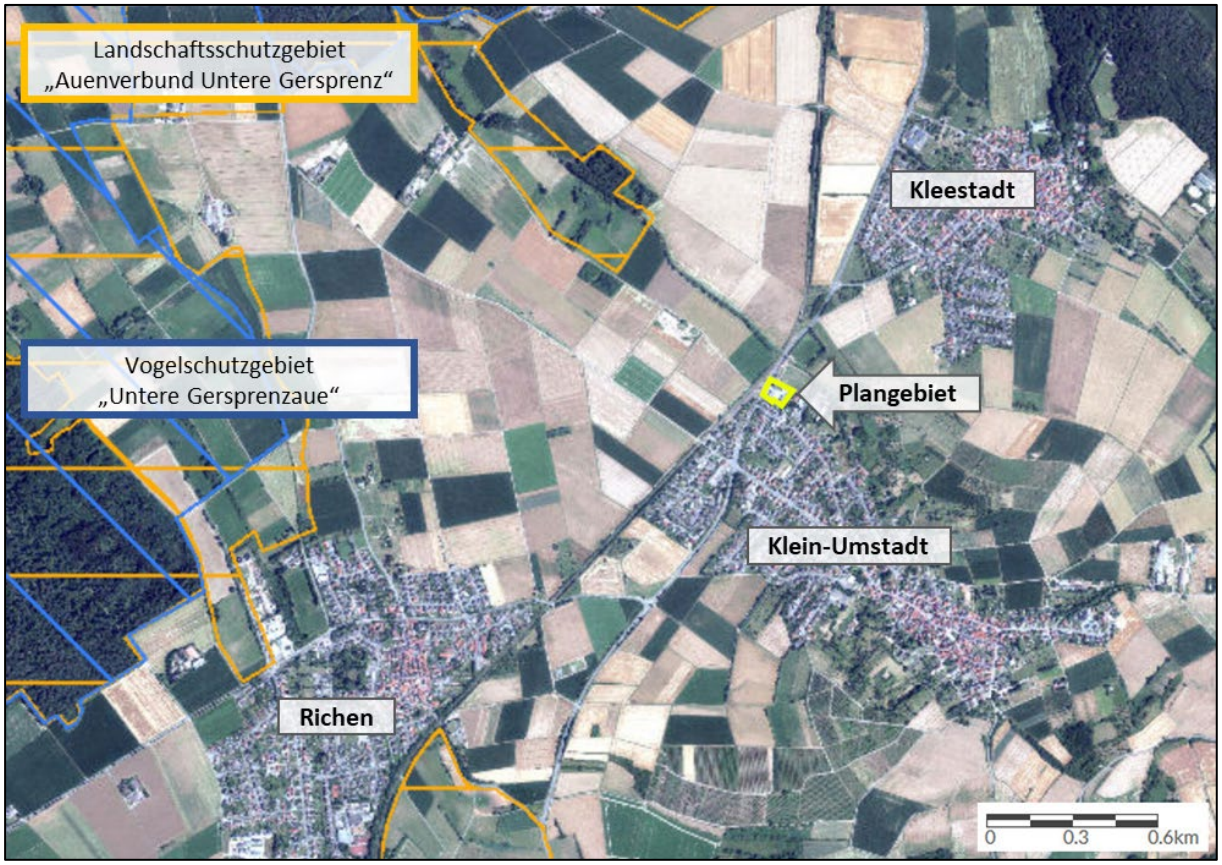
**Abb. 9: Funktionserfüllungsgrad der Böden im Plangebiet (blau). Quelle: bodenviewer.hessen.de, HLNUG 2019; Stand 11/2019, eigene Bearbeitung.**




Wasser: Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Auch Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.
Das Plangebiet liegt in keinem amtlich festgestellten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet. In etwa 50 m Entfernung beginnt westlich vom Plangebiet die Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes "WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg" (ID 432-096) und etwa 250 m östlich die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „WSG Stollen Am Seidenberg, Groß-Umstadt“ mit der ID 432-069 (Quelle: http://wrrl.hessen.de; HLNUG 2019).
Durch die Planung wird keine Nutzung vorbereitet, die sich nachteilig auf die naheliegenden Trinkwasserschutzgebiete auswirken wird. Die Auswirkungen werden sich lediglich auf das Plangebiet beschränken: Die Neubebauung der bereits stark anthropogen beeinflussten Böden werden zu keiner Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers und zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung im Plangebiet führen.

Klima und Luft: Das Plangebiet besitzt keine Biotop- oder Nutzungstypen (z.B. Freiflächen), die förderliche Funktionen im Rahmen der Kalt- und Frischluftbildung besitzen. Durch den hohen Versieglungsgrad heizt sich die Plangebietsfläche am Tag stark auf und führt zu einer geringeren Abkühlung in der Nacht, wodurch mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich gegenüber der bestehenden Nutzung nicht negativ verändern. Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem in einer großzügigen, die Beschattung fördernden Bepflanzung der nicht überbauten Bereiche.

**Abb. 10: Landschaftsschutzgebiete (orange) und Vogelschutzgebiete (blau) in der Nähe des Plangebietes (gelb). Datengrundlagen: HLNUG 2019; Stand 11/2019, eigene Bearbeitung.**




### 6.3 Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten

Das Plangebiet liegt etwa 1,6 km von dem nächstliegenden NATURA 2000 Gebiet (Vogelschutzgebiet Untere Gersprenzaue“) entfernt. Aufgrund der gegebenen Entfernung wird das geplante Vorhaben keine Folgen für die NATURA-2000-Gebiete mit sich bringen.

### 6.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

An das Plangebiet grenzen unterschiedliche Nutzungen an, sodass sich das geplante Wohngebiet in die bereits bestehenden Nutzungsformen einfügt. Dem Plangebiet ist keine besondere Erholungsfunktion zuzuordnen. Die Belange des Immissionsschutzes behandelt Kapitel 3.4.

### 6.5 Auswirkungen auf die Landschaft

Das Plangebiet beinhaltet kein orts- und landschaftsbildprägendes Element. Jedoch sind die dichten Gehölze entlang der nördlichen Begrenzung als Sichtschutz und Eingrünung des bebauten Siedlungsrandes gegenüber den angrenzenden Freiflächen (Sportanlage) hervorzuheben. Die großflächige Versiegelung und der gewerbliche bzw. teilweise brachliegende Charakter des Plangebietes wertet den nördlichen Ortseingang von Klein-Umstadt eher ab. Durch die vorliegende Planung besteht daher ein Aufwertungspotenzial in der Gestaltung des Ortseinganges.

Das nächstliegende Landschaftsschutzgebiet die „Auenverbund Untere Gersprenz“ (Nr. 2432002) liegt über 650 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt und wird aufgrund der genannten Entfernung nicht betroffen (Abb. 6).

### 6.6 Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Planung wird zu die Luftqualität nicht beeinträchtigen.

### 6.7 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Es liegen keine Erkenntnisse über Vorkommen von besonders sowie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Plangebiet vor.

Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotsbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten sind generell die folgenden Maßnahmen zu beachten:

- Von Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Von Gehölzrückschnitten und -rodungen ist während der Brutzeit (1. März bis 30. September) abzusehen.
- Sofern Rodungen während der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

Werden wider Erwarten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

### 6.8 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und lässt keine nachteiligen Emissionen erwarten.

### 6.9 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter werden durch die Planung voraussichtlich nicht betroffen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

**Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Sie ist Bestand.

**Abwasserentsorgung**

Die Abwasserableitung ist ebenfalls Bestand. Zu der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser wird auf die Prüfaufträge aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und dem Hessischen Wassergesetz verwiesen:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

## 8 Altablagerungen und Altlasten

Aufgrund der vormaligen Nutzung handelt es sich um einen Altstandort.

## 9 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 10 Kosten

Der Stadt Groß-Umstadt entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Anlage

Schalltechnisches Büro A. Pfeifer: Berechnung der von einer Sportanlage und vom Schienen- und Straßenverkehr im Plangebiet verursachten Schallimmission