

# Stadt Groß-Umstadt

Stadtteil Richen

## Bebauungsplan

„Alzheimer Straße“

---

## B e g r ü n d u n g

# Entwurf

**planungsbüro für städtebau**

görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

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

Auftrags-Nr.: PC20030-P  
Bearbeitet: Oktober 2022

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel und Zweck der Planung .....	4
2	Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren .....	4
3	Lage des Plangebietes .....	4
4	Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht .....	6
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	6
4.3	Fachplanungen .....	7
4.4	Bestehendes Baurecht .....	7
5	Bestand .....	8
5.1	Städtebauliche Bestandsbeschreibung .....	8
5.2	Landschaftsplanerische Betrachtung.....	9
6	Projektplanung.....	11
7.	Festsetzungen .....	13
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	13
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	14
7.4	Wohnungen in Wohngebäuden .....	14
7.5	Stellplätze und Garagen.....	15
7.6	Gestalterische Festsetzungen .....	15
7.7	Grünordnungsplan / Grünordnerische Festsetzungen .....	16
8	Artenschutz .....	18
9	Immissionsschutz .....	19
10	Ver- und Entsorgung.....	19
11	Erschließung / ÖPNV- Anbindung.....	20
12	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht.....	20
13	Altlasten.....	21
14	Städtebauliche Daten .....	21

## **Abbildungsverzeichnis**

<i>Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes</i> .....	5
<i>Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)</i> .....	5
<i>Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes</i> .....	6
<i>Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes</i> .....	6
<i>Abb. 5: Auszug Satzung mit Lage des Plangebietes</i> .....	7
<i>Abb. 6: Ansicht südlich angrenzende Bebauung Alzheimer Straße</i> .....	8
<i>Abb. 7: Ansicht Plangebiet mit Bushaltestelle Römerhofstraße</i> .....	8
<i>Abb. 8: Ansicht Plangebiet Blick Richtung Südwesten</i> .....	9
<i>Abb. 9: Ansicht Plangebiet Blick Richtung Westen</i> .....	9
<i>Abb. 10: Bestandskarte Sept. 2022</i> .....	9
<i>Abb. 11: Freiflächenplan Entwurfsplanung</i> .....	11
<i>Abb. 12: Ansicht Mehrfamilienhaus Entwurfsplanung</i> .....	12
<i>Abb. 13: Ansicht Doppelhäuser Entwurfsplanung</i> .....	12

## **Anlage**

- Artenschutzrechtliche Beurteilung „Neubebauung Alzheimer Straße 4“ vom August 2022, memo-consulting, Seeheim-Jugenheim

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Richen zu schaffen. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses entlang der Alzheimer Straße sowie von 2 Doppelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücksteilen des Flurstückes Gemarkung Richen Flur 1 Nr. 246.

## 2 Bebauungsplan gemäß § 13 a BauGB / Verfahren

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

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

Aufgrund der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 ergibt sich bei einer Baulandfläche von ca. 2.199 m<sup>2</sup> eine zulässige Grundfläche von ca. 880 m<sup>2</sup>.

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

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

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Alzheimer Straße“ beschlossen

## 3 Lage des Plangebietes

Die geplante Baufläche liegt im Norden des Stadtteils Richen, unmittelbar westlich der Alzheimer Straße. Es handelt sich um das ehemalige Anwesen Alzheimer Straße 4.

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

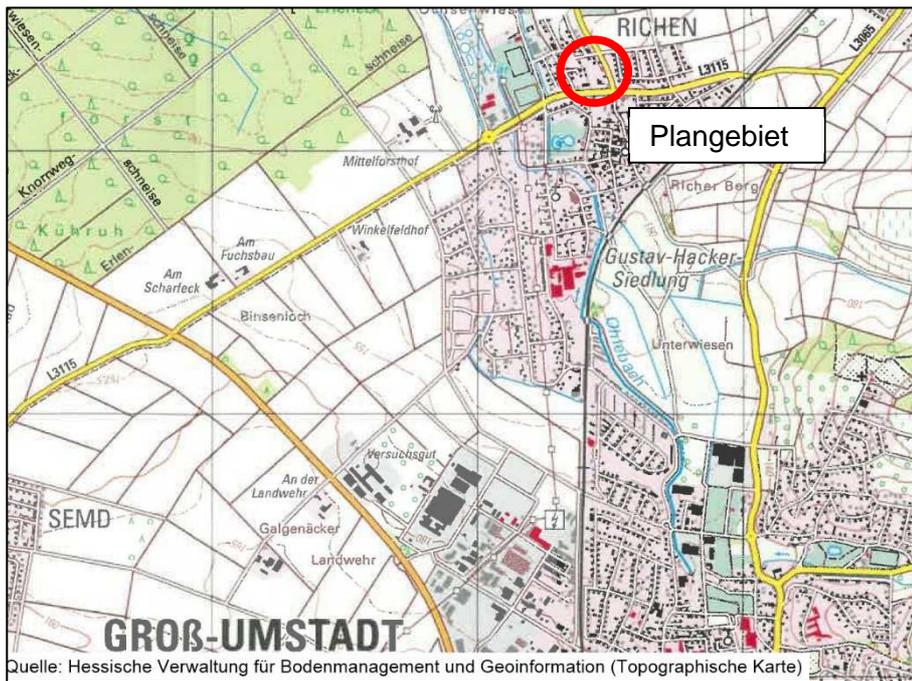


Abb. 1: Ausschnitt Topographische Karte mit Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet mit einer Größe von ca. 2.514 m<sup>2</sup> grenzt unmittelbar an die Alzheimer Straße an. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Gemarkung Richen Flur 1 Nr. 246 sowie 370/6 teilweise (Straßenparzelle der Landesstraße).

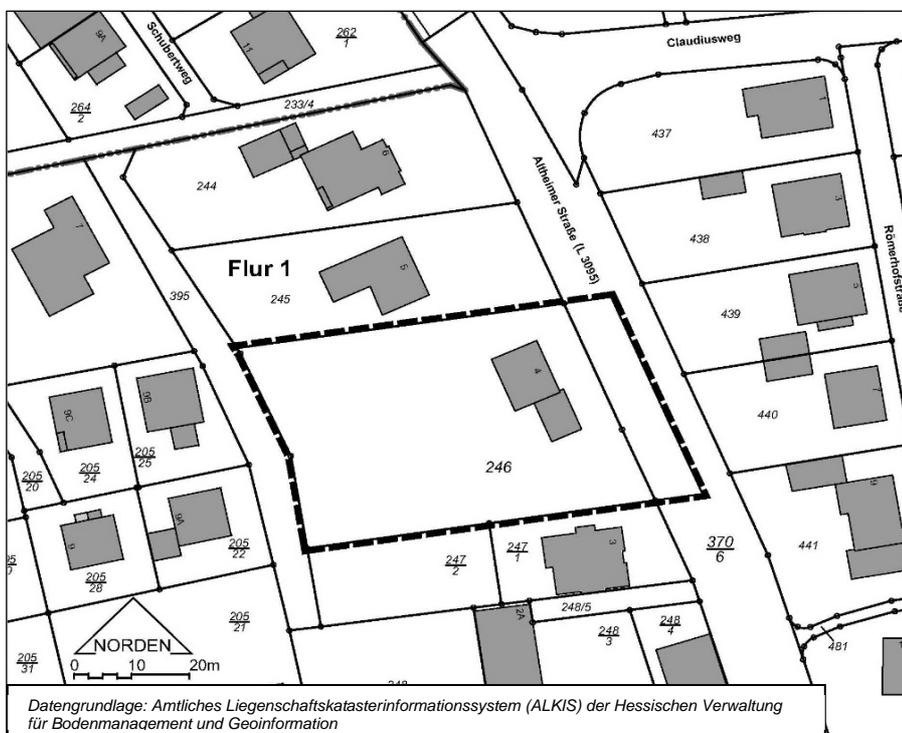


Abb. 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

## 4 Übergeordnete Planungen / Fachplanungen / bestehendes Baurecht

### 4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

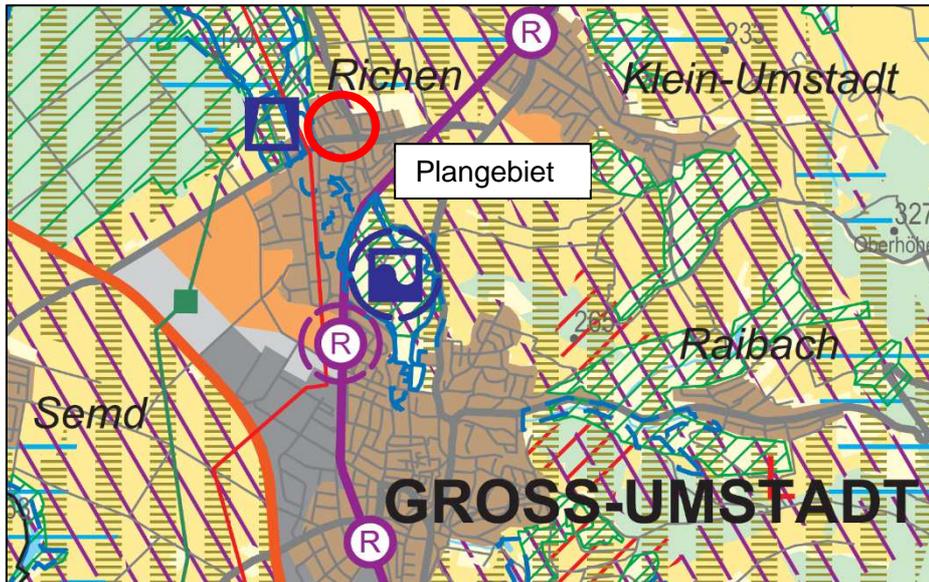


Abb. 3: Auszug Regionalplan Südhessen 2010 mit Lage des Plangebietes

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

Somit entspricht die vorgesehene Planung den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung, wonach die „...bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen ... innerhalb des in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ ...“ stattzufinden hat.

Bezüglich der Dichtewerte wird auf die Rechtsprechung des VGH Hessen vom 13.10.2016 hingewiesen (Az.: 4 C 962/15.N). Nach dem genannten Urteil sind die im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 vorgegebenen Dichtewerte nur bei der Ausweisung neuer Baugebiete maßgeblich, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete.

### 4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

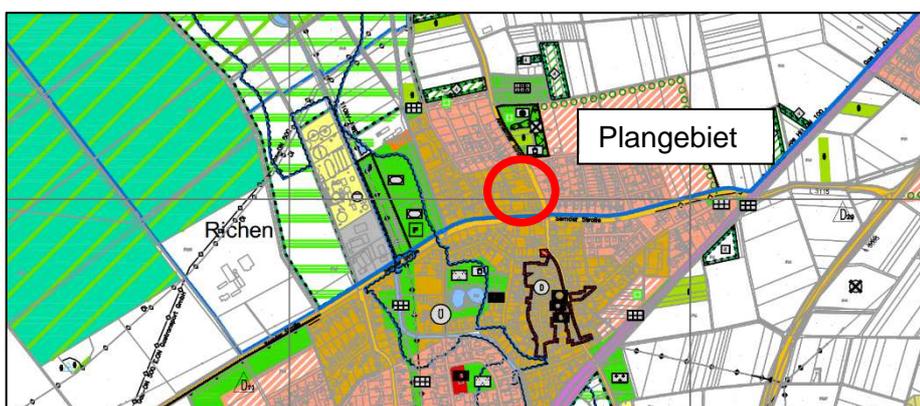


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 2011 mit Lage des Plangebietes

Das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes als entwickelt angesehen.

#### 4.3 Fachplanungen

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

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

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

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

#### 4.4 Bestehendes Baurecht

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bislang nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Das Plangebiet liegt dabei innerhalb einer „Satzung zur Festlegung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile“, die mit Datum vom 04.10.1980 ortsüblich bekanntgemacht worden ist.

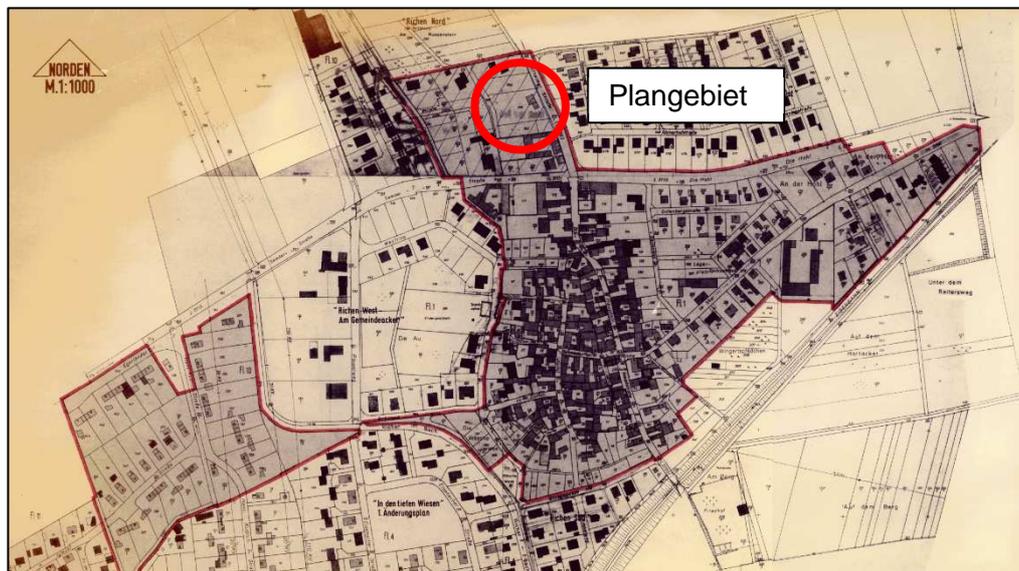


Abb. 5: Auszug Satzung mit Lage des Plangebietes

## 5 Bestand

### 5.1 Städtebauliche Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage des Stadtteils Richen unmittelbar westlich angrenzend an die in nördlicher Richtung verlaufende „Alzheimer Straße“ und ca. 300 m nördlich des alten Ortskernes von Richen.

Die angrenzende Bebauung nördlich und westlich des Plangebietes ist als Wohnbebauung in der Regel in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern zu beschreiben. Dabei handelt es sich überwiegend um zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach.

Die östlich an die Alzheimer Straße angrenzenden Grundstücke werden über die weiter östlich gelegene Römerhofstraße erschlossen. Die Gebäude sind hier giebelständig errichtet worden. Entsprechend erstrecken sich ihre rückwärtigen Freibereiche, die überwiegend als Freizeitgärten zu beschreiben sind, entlang der Alzheimer Straße, dem Plangebiet zugeordnet.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein giebelständig zur Alzheimer Straße errichtetes Wohngebäude, welches als dreigeschossiges Gebäude inkl. ausgebautem Dachgeschoss zu beschreiben ist. Aufgrund der Besonderheiten der Topographien, das Gelände fällt von der Alzheimer Straße nach Westen hin ab, tritt das Kellergeschoss nach Westen hin weit aus dem bestehenden Gelände heraus.

Weiter südlich davon befindet sich ein landwirtschaftlicher Gebäudekomplex, wobei das Wohngebäude traufständig entlang der Alzheimer Straße angeordnet ist und sich die Nebengebäude und Scheune im rückwärtigen Bereich um einen Hof gruppieren. Auch hier handelt es sich bei dem bestehenden Wohngebäude um ein zweigeschossiges Gebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss, wobei die Gebäude, überwiegend mit Krüppel-Walmdach errichtet, mit einer roten Dacheindeckung versehen sind.

Im Gegensatz zu dem weiter südlich gelegenen alten Ortskern mit seiner überwiegend roten Dacheindeckung ist der Bereich um das Plangebiet bzgl. der erfolgten Dacheindeckung als sehr differenziert zu beschreiben. Neben einzelnen rot eingedeckten Gebäuden wird bei den nördlich der Semder Straße gelegenen Bebauung insbesondere braune und graue bis schwarze Materialien verwendet.



Abb. 6: Ansicht südlich angrenzende Bebauung Alzheimer Straße



Abb. 7: Ansicht Plangebiet mit Bushaltestelle Römerhofstraße



### Zeichenerklärung

	Gebäudebestand lt. Kataster
	Abgerissenes Gebäude
	Bebauter Bereich inkl. Hof- und Gartenfläche
	Versiegelte Fläche – Asphalt, Pflaster
	Grünfläche mit Gehölzbestand
	Rohboden mit Ruderalbesiedlung
	Baum- und Strauchbestand
	Bushaltestelle
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Hinweis: Nutzungsabgrenzungen, Gehölz- und Baumstandorte sind vermessungstechnisch nicht eingemessen.

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

Aufgrund der Lage des Plangebietes im besiedelten Bereich grenzen nördlich, südlich und westlich bestehende Wohnbaugrundstücke an das Plangebiet an. Die Freiflächen sind als klassische Nutz- und Ziergartenflächen mit Baum- und Strauchbeständen gestaltet.

Östlich angrenzend verläuft die Landesstraße 3095 bzw. Alzheimer Straße, an die sich wiederum klassische Wohnbauflächen aus den 70er Jahren mit den entsprechenden Freiflächen anschließen.

Durch die Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage enthält der eigenständige Landschaftsplan der Stadt Groß-Umstadt aus dem Jahre 2002 keine inhaltlichen Aussagen bezüglich der natürlichen Potentiale „Boden“, „Wasser“, „Potentiell natürliche Vegetation“ und „Biotopverbund“. Auch im Rahmen der Erholungsvorsorge sowie zur Klimafunktion werden im Landschaftsplan diesbezüglich keine Aussagen getroffen.

Auch in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan wird die Fläche des Plangebietes als „Gebiet, das überwiegend dem Wohnen dient - Verzicht auf unnötige Versiegelung im privaten und öffentlichen Bereich, Pflanzung von Straßenbäumen“ eingeordnet. Darüber hinausgehende Planungsaussagen werden auf Ebene des Landschaftsplanes nicht getroffen.

Zusammenfassend bleibt unter landschaftsplanerischen Gesichtspunkten auszuführen, dass durch die Lage des Plangebietes inmitten des Siedlungskörpers anthropogene Einflüsse bzw. Störungen auf die Fläche einwirken. Verstärkt wird dies durch die unmittelbare Angrenzung an die Landesstraße 3095 bzw. Alzheimer Straße, die hinsichtlich ihres Ausbaustandes auf Höhe des Plangebietes als asphaltierte Straße mit beidseitigen gepflasterten Bürgersteigen ausgestattet ist.

## 6 Projektplanung

Für das Plangebiet liegt bereits eine Projektplanung vor. Im Sinne einer Nachverdichtung und zwecks sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen entlang der Alzheimer Straße ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten sowie weitere 4 Wohneinheiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen in Form von zwei Doppelhäusern errichtet werden.

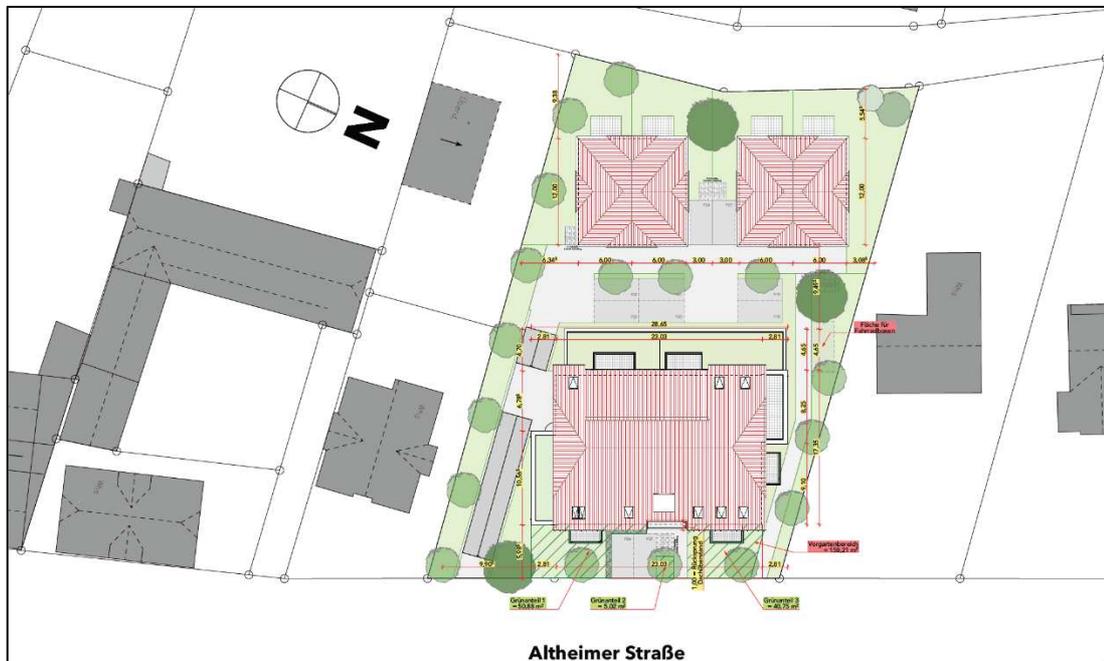


Abb. 11: Freiflächenplan Entwurfsplanung vom 22.09.2022 SAM Hochbau Planung GmbH, Babenhausen

Das Mehrfamilienhaus ist als mehrgeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss sowie einem untersten Geschoss als Garage und Keller geplant. Das Hauptgebäude soll mit einem Walmdach errichtet werden, wobei einzelne Gebäudeteile auch mit Flachdach errichtet werden.

Südlich des geplanten Mehrfamilienhauses ist die Errichtung von zwei Doppelhäusern vorgesehen, die zweigeschossig und mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden sollen. Auch die Doppelhäuser sollen mit Walmdächern errichtet werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt hier oberirdisch auf Flächen zwischen beiden Doppelhäusern sowie vor den Gebäuden selbst.

Die Zuwegung zu den rückwärtig gelegenen Doppelhäusern sowie zu den Stellplätzen und der Garage des Mehrfamilienhauses erfolgt durch eine gemeinsame Zufahrt im Süden des Plangebietes, parallel zur dortigen Grundstücksgrenze. Weitere Stellplätze sind von der Alzheimer Straße aus direkt anfahrbar. Ein Teil der Abstellplätze für Fahrräder soll dabei oberirdisch errichtet und dabei teilweise in Fahrradboxen untergebracht werden soll.



Abb. 12: Ansicht Mehrfamilienhaus Entwurfsplanung vom 27.06.2022  
SAM Hochbau Planungs GmbH, Babenhausen



Abb. 13: Ansicht Doppelhäuser Entwurfsplanung vom 27.06.2022  
SAM Hochbau Planungs GmbH, Babenhausen

## 7. Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt mit Blick auf die geplante Wohnbebauung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Dabei werden die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für nur ausnahmsweise zulässig erklärt.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss der ansonsten in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt unter der Zielsetzung, den bestehenden Gebietscharakter zu erhalten und den hier bereits vorhandenen Bestand durch eine mögliche Ansiedlung nicht negativ zu beeinträchtigen.

So ist mit den ausgeschlossenen Anlagen in der Regel ein Störpotential in Form von Lärm-, Geruchs- und Lichtemissionen verbunden, die zu einer Belästigung der angrenzenden Nutzungen führen können. Gerade bei der Errichtung und dem Betrieb von Tankstellen als auch bei Beherbergungsgewerben ist in der Regel mit einem erhöhten Zu- und Abgangsverkehr zu rechnen, der zu Störungen der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung sowie einer möglichen Wohnnutzung im Plangebiet selbst führen würde. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben erfolgt vor dem Hintergrund ihres betriebsbedingt erhöhten Flächenbedarfs als auch aus ortsgestalterischen Gründen. Hier wird der Zielsetzung, eine Wohnbebauung im Plangebiet zur Deckung des entsprechenden Nachfragepotenzials zu entwickeln, Vorrang eingeräumt.

Auch die Regelungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sollen dieser Zielsetzung dienen. Die vorgenannten Nutzungen werden zukünftig planungsrechtlich zwar zugelassen, jedoch nur als Ausnahme.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 unter Berücksichtigung der in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (WA) aufgeführten Orientierungswerte fest. Die festgesetzte GFZ von 1,2 ist dabei u.a. begründet in dem für das Mehrfamilienhaus geplante unterste Geschoss mit seinen hier vorgesehenen Garagen und Räumen. Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen, dem nach Westen hin abfallenden Gelände, ist dieses als Vollgeschoss zu beurteilen und somit auch bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche zu beachten.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO samt ihren Zufahrten sowie durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Des Weiteren erfolgt durch Festsetzungen im Planbild des Bebauungsplanes die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe.

Dabei wird bei dem zur Alzheimer Straße hin gelegenen Baufenster die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 168 m ü.NN als Höchstmaß und für das rückwärtig gelegene Gebäudeteil auf maximal 157,5 m als Höchstmaß begrenzt. Für die beiden im Westen gelegenen Baufenster, mit den dort geplanten Doppelhäusern, wird die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 164 m ü.NN als Höchstmaß begrenzt. Dabei darf die maximal

zulässige Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine um bis zu 1,50 m überschritten werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll dabei in Orientierung an die Werte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eine angemessene Nachverdichtung innerhalb einer bereits bestehenden Bebauung ermöglicht werden und somit auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus und zwei Doppelhäusern auf den rückwärtigen Grundstücksteilen erlaubt dabei die Errichtung verschiedener Wohnformen innerhalb des Plangebietes und eine optimale Nutzung des innerörtlichen Nachverdichtungspotentials. Dies bedeutet auch, dass zur Schaffung von Wohnraum keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Entsprechend lässt sich auch die Festsetzung zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 im Zusammenhang mit den sich aus der Wohnnutzung ergebenden Nebenanlagen bzw. Zufahrten und Stellplatzanlagen begründen.

### 7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Zur Definition der überbebaubaren Grundstücksfläche setzt der Bebauungsplan Baugrenzen sowie eine Baulinie fest.

Mittels der Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien werden drei Baufenster innerhalb des Plangebietes definiert. Zum einen soll innerhalb des größeren Baufensters entlang der Alzheimer Straße die Errichtung eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden, was sich mit Blick auf die mögliche zukünftige Grundstücksteilung auch in der Festsetzung einer Baulinie für den nach Westen hin geplanten Gebäudeteil widerspiegelt.

Ansonsten werden auf den rückwärtigen Bereichen zwei Baufenster definiert, innerhalb derer die geplanten rückwärtigen Gebäude errichtet werden sollen. Ergänzend erfolgt hierzu die Festsetzung einer eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche - Terrasse, um deren Zulässigkeit nach Westen hin zu ermöglichen bzw. deren Zulässigkeit in diesen Zonen klarzustellen.

Um bei der weiteren Planung und Realisierung der Gebäude einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, darf von der festgesetzten Baulinie um bis zu 0,25 m abgewichen werden. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen um bis zu 0,5 m, bei Kellergeschossen um bis zu 1,0 m, überschritten werden.

Die Festsetzung der Bauweise erfolgt in Orientierung an die umgebende Bestandsbebauung. Festgesetzt wird eine offene Bauweise, wobei im vorderen Baufenster entlang der Alzheimer Straße eine Bebauung in Form eines Einzelhauses, bei den rückwärtig gelegenen beiden Baufenstern eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt wird. Diese Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, was bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrenzen zu errichten sind.

### 7.4 Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan trifft bezüglich der zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden für das Plangebiet je nach Lage der Baufenster und Bauweise unterschiedliche Festsetzung. Im Plangebiet sind dabei in dem mit Ziffer A gekennzeichneten Baufenster je Einzelhaus maximal zwölf Wohnungen zulässig. In den mit Ziffer B gekennzeichneten Baufenstern sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung in dem jeweiligen Baufenster zulässig. Dies erfolgt in Orientierung an die

vorliegende Projektplanung, aber auch mit der Zielsetzung, das innerörtliche Nachverdichtungspotential optimal zu nutzen, gleichzeitig aber Grenzen für die bauliche Entwicklung in diesem Bereich zu setzen.

## 7.5 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Garagen inkl. Carports ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen ist dagegen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Darüber hinaus erfolgt eine Regelung, wonach Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der für sie festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig sind. Um klarzustellen, dass für die festgesetzte Fläche für Stellplätze entlang der Alzheimer Straße auch die direkte Zufahrt von der Alzheimer Straße aus zulässig ist, erfolgt eine klarstellende ergänzende textliche Festsetzung, wonach bei der Errichtung von maximal drei Stellplätzen in diesem Bereich diese jeweils direkt von der Alzheimer Straße aus angefahren werden dürfen.

Die Festsetzung der Fläche für Stellplätze beschränkt sich somit auf Flächen unmittelbar entlang der Alzheimer Straße bzw. zwischen den geplanten Baufenstern und soll sicherstellen, dass insbesondere die Randbereiche zu den Nachbargrundstücken aber auch die rückwärtigen Bereiche, von derartigen baulichen Anlagen freigehalten werden.

Die Zufahrt zu letzteren erfolgt über eine entlang der südlichen Grundstücksgrenze parallel verlaufende Wegefläche, über die auch die beiden im rückwärtigen Grundstücksteilen gelegenen Baufenster erschlossen werden. Entsprechend wird hier eine Fläche für das Geh- und Leitungsrecht festgesetzt. Über die im Süden des Grundstücks geplante Zufahrt soll dann auch gleichzeitig die Zufahrt zu der im geplanten Mehrfamilienhaus vorgesehenen Garage sichergestellt werden.

In Entsprechung der o.g. Ausführungen werden auch die Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den entlang der Alzheimer Straße geplanten Stellplätze bzw. zu der gemeinsamen Zu- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

## 7.6 Gestalterische Festsetzungen

Dachform, -neigung und -eindeckung

Gestalterische Regelungen werden zur Dachform und zur Dacheindeckung getroffen. So sind die Dächer von Hauptgebäuden mit Walmdach zu errichten. Einzelne Dachflächen von einzelnen Gebäudeteilen dürfen dabei auch mit Flachdach errichtet werden. Dabei darf bei mehrgeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 70 m<sup>2</sup> und bei eingeschossigen Gebäudeteilen eine Gesamtdachfläche von 125 m<sup>2</sup> je Gebäude nicht überschritten werden. Klargestellt wird auch, dass auf diesen Flachdächern die Errichtung von Dachterrassen zulässig ist und Dachgauben in Form von SchlepPGAuben errichtet werden dürfen. Die entsprechenden Regelungen erfolgten vor dem Hintergrund der in der Örtlichkeit geplanten Wohngebäude aber auch in Orientierung an der Bestandsbebauung.

Zudem wird bei Dacheindeckungen und Dächern die Verwendung von glänzenden Materialien mit Ausnahme von Solaranlagen aus ortsgestalterischen Gründen zur Vermeidung glänzender ortsuntypischer Dacheindeckungen für unzulässig erklärt.

## 7.7 Grünordnungsplan / Grünordnerische Festsetzungen

Die Aufgaben und Inhalte des Grünordnungsplanes sind in § 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie § 1a BauGB geregelt. So sind die örtlich konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für Teile eines Gemeindegebietes - im vorliegenden Fall für den Bebauungsplan - darzustellen.

Die nachfolgend beschriebenen grünordnerischen bzw. naturschutzfachlichen Erfordernisse und Inhalte differenzieren sich in naturschutzfachliche Zielsetzung sowie Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Unter den naturschutzfachlichen Gesichtspunkten im Rahmen des Grünordnungsplanes ist die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie der schonende Umgang mit Boden umzusetzen. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen ist zu gewährleisten, dass die o. g. Vermeidungs- und Minimierungszielsetzungen umgesetzt werden.

Ebenfalls zu berücksichtigen ist allerdings auch, dass in der Regel bei Neuplanungen, Nachverdichtungen und den damit einhergehenden Eingriffen eine effiziente Ausnutzung der Planungsfläche einhergeht. So können durch eine Nachverdichtung ökologisch wertvollere Flächen andernorts geschont werden.

Neben den naturschutzfachlichen Erfordernissen bedingen die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung weitere Festsetzungsinhalte, um evtl. auftretende Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu vermeiden. Die speziellen artenschutzrechtlichen Erfordernisse werden im erwähnten Artenschutzgutachten detailliert benannt und sind als Festsetzungsinhalte in den Bebauungsplan zu inkludieren.

Als primäre Maßnahme zur **Vermeidung und Minimierung** von Auswirkungen der Planung auf das **Schutzgut „Tiere“, „Pflanzen“ und „Biologische Vielfalt“** ist der Erhalt von Baum- und Strauchbeständen zu nennen. Durch den Erhalt von Baum- und Strauchbeständen wird der vorbereitete Eingriff minimiert. Auch bedingt der Erhalt von Gehölzbeständen die artenschutzrechtliche Komponente zum Erhalt von Lebensräumen für diverse Tierarten. Gleichzeitig wird gewährleistet, dass mit dem Erhalt von Vegetationsbeständen positive Auswirkungen im Rahmen des Landschafts-/Ortsbildes einhergehen. So gewährleisten Bestandsbäume und Hecken - im Vergleich zu Neupflanzungen - bereits eine bestehende Ein-/Durchgrünung des Gebietes.

Wie der Bestandsbeschreibung unter Pkt. 5.1 der Begründung zu entnehmen ist, bestehen auf dem Gelände zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im September 2022 keinerlei Baum- und Strauchbestände.

Mit der Vorgabe zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Arten wird zum einen eine Durchgrünung des Plangebietes übernommen und darüber hinaus erfolgt die Einbringung von standortgerechter Vegetation und die damit einhergehende Erhöhung der biologischen Vielfalt. Zusätzlich tragen diese Begrünungsmaßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung und der damit einhergehenden Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser bei.

Nachfolgend werden die wesentlichen grünordnerischen Festsetzungen beschrieben, die dazu beitragen, die genannten naturschutzfachlichen Ziele bei der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

### **Anzupflanzende Einzelbäume**

Im Rahmen der Regelungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung wird auch die Anpflanzung von mindestens drei standortgerechten Laubbäumen planungsrechtlich festgesetzt. Diese sind als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm anzupflanzen.

Die unter „Hinweise und Empfehlungen“ aufgelistete Vorschlagsliste II von standortgerechten Laubbäumen bezieht sich auf Arten, die im Rahmen des Klimawandels eine höhere Anpassungseignung für längere Trockenperioden mit geringerer Wasserversorgung gewährleisten.

Durch die Festsetzung der Pflanzqualität wird gewährleistet, dass diese Baumpflanzungen - im Vergleich zu geringeren Pflanzqualitäten - schneller ein entsprechendes Erscheinungsbild bzw. Größe erlangen.

Durch den ergänzenden Festsetzungsinhalt zur Größe der Baumscheiben und der Pflanzgruben wird die Anwuchsgarantie und die Entwicklung dieser Baumpflanzungen weiterhin positiv beeinflusst. Auch reagiert diese Anpflanzungspflicht auf die in der artenschutzrechtlichen Beurteilung aufgeführte Zielsetzung zur Anpflanzung „höher wachsender Bäume“. Wie im Projektplan dargestellt, werden weitere Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücksfreifläche angepflanzt.

### **Grundstücksfreiflächenbegrünung**

Ergänzend zu den o.g. Einzelbaumpflanzungen enthält der Bebauungsplan weitergehende Regelungen zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So sind die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und im Bestand zu unterhalten. Mindestens 15 % dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Diesbezüglich enthält der Bebauungsplan eine Vorschlagsliste, in der einheimische und standortgerechte Arten aufgelistet werden.

Gleichzeitig wird in der Flächenfestsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung geregelt, dass die Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schotterflächen unzulässig ist. Ausnahmen hierzu bilden die Flächen für Stellplätze und Carports, Zufahrten sowie Flächen für Hauseingänge und Wege. Durch diese Festsetzung soll verhindert werden, dass Vorgartenbereiche als sogenannte „Schottergärten“ angelegt werden.

Auch regelt die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung, dass die Verwendung von nicht heimischen Koniferen als Gruppen- oder Heckenpflanzung unzulässig ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass der Anteil von Laubgehölzen erhöht wird und somit eine höhere ökologische Wertigkeit im Vergleich zu Koniferenpflanzungen einhergeht.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise und Empfehlungen zum Bodenschutz, zu insektenfreundlichen Beleuchtungen sowie der Verwendung von Niederschlagswasser, welche allesamt zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkung auf Natur und Landschaft beitragen.

Im Zusammenhang mit der Zielsetzung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bleibt im vorliegenden Fall auszuführen, dass mit der geplanten Bebauung ein Beitrag

zur Schonung des Außenbereichs bzw. der freien Landschaft geleistet wird. Wie bereits bei der Bestandsbeschreibung erörtert, handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, die im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes einer Neubebauung zugeführt wird. So besitzt die Fläche aufgrund ihrer Vornutzung als auch der unmittelbar angrenzenden Nutzungen eine anthropogene Vorprägung im Vergleich zu einer Neuausweisung am unmittelbaren Ortsrand. Auch zu erkennen ist, dass durch die hier vorliegende Planung eine erhöhte Verdichtung im Vergleich zu den unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen einhergeht. So erfolgt hier die konsequente Umsetzung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), die der Wiedernutzbarmachung bzw. der **Nachverdichtung** von Flächen im Innenbereich dienen. Durch diese intensivere Flächennutzung auf bereits anthropogen vorgeprägten Standorten erfolgt die bereits dargelegte Schonung von Flächen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

## 8 Artenschutz

Neben der Kartierung der vorhandenen Nutzungs- und Biotopstrukturen, wurde im Juli 2022 zusätzlich eine Erfassung des faunistischen Artenpotentials vorgenommen. Nach Einschätzung der Situation durch den Artenschutzgutachter erfolgte eine Kartierung der europäischen Vogelarten sowie von Reptilienarten.

Die Artenerfassung mit Artenschutzprüfung im Sinne des § 44 BNatSchG wurde vom Büro memo-consulting, Herrn Dipl.-Ing. Gerhard Eppler aus Seeheim-Jugenheim vorgenommen.

Durch das Fehlen jeglicher Gehölzvegetation auf dem Grundstück bestehen für die Vogelarten keine Brutmöglichkeiten innerhalb des Gebietes. Die auf Ebene der artenschutzrechtlichen Beurteilung aufgelisteten Vogelarten wurden in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes festgestellt. Insgesamt erfolgte die Artenschutzprüfung für 10 Vogelarten. Für sechs dieser Arten erfolgte eine Prüfung im vereinfachten Verfahren (weit verbreiteten und häufigen Arten). Vier Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand wurden im Rahmen der Einzelprüfung beurteilt.

Gemäß gutachterlicher Aussage kommen nach Lage und Ausstattung des Gebietes, mit Blick auf die Reptilien, vor allem die FFH-Art der Zauneidechse in Betracht. Trotz intensiver Suche konnte auf dem Gelände des Plangebietes kein Artennachweis erbracht werden.

Resultierend aus den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Beurteilung bzw. der Prüfung der Auswirkung des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen bei keiner vorgefundenen Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintritt.

So wird als **Vermeidungsmaßnahme** der Ausschluss steriler Steingärten aufgelistet. Wie bereits erörtert, enthält die Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung den Ausschluss zur Anlage von Splitt-, Stein-, Kies- und Schottergärten.

Sogenannte **CEF-Maßnahmen** sind gemäß gutachterlicher Aussage nicht erforderlich.

Als **FCS-Maßnahmen** wird für alle beurteilten Arten ausgeführt, dass die Freiflächen so weit wie möglich zu begrünen sind. Darüber hinaus sollten Neupflanzungen heimischer, auch höher wachsender Bäume bei der Gestaltung des Außengeländes sowie die Anpflanzung von Hecken und niedrigen Gehölzen als Brutplatz und Verwendung von Wildkräutermischungen bei der Begrünung der Freiflächen umgesetzt werden.

Durch die getroffene Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung werden die im Artenschutzgutachten aufgelisteten FCS-Maßnahmen berücksichtigt.

Ergänzend zu den Bepflanzungsmaßnahmen wird gutachterlich das Anbringen von drei Nistkästen im Plangebiet als Maßnahme vorgeschrieben. Resultierend hieraus enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung zu „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. So wird hier festgeschrieben, dass innerhalb des Plangebietes drei Vogelnistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter zu installieren sind. Die Funktionalität der Vogelkästen ist dauerhaft zu gewährleisten.

Neben den planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise und Empfehlungen, die ebenfalls im Bereich des Artenschutzes anzusiedeln sind. Hierbei handelt es sich um sogenannte insektenfreundliche Beleuchtungseinrichtungen sowie die Begrünung der Freiflächen mit Wildkräutermischungen.

Weitere Maßnahmen im Bereich des Artenschutzes sind nicht erforderlich.

## 9 Immissionsschutz

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes und die geplante Nutzung sind bzgl. möglicher Lärmimmissionen laut Stellungnahme des Fachbüros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Darmstadt vom 14.09.2022 „...gesunde Wohnverhältnisse auf dem Plangrundstück zu erwarten und es ergibt sich nicht zwingend das Erfordernis einer vertiefenden schalltechnischen Untersuchung.“

„Durch Gewerbe und Tierhaltung (z. B. TSL GmbH, Eselhaltung) sind keine unzulässigen Geräuscheinwirkungen auf das geplante Vorhaben zu erwarten, da bereits heute Wohnbebauung in geringerem bzw. vergleichbarem Abstand zu diesen Emittenten liegt, und somit bereits heute die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz durch diese Schallquellen einzuhalten sind. Somit entsteht durch das geplante Vorhaben kein neuer oder erhöhter Immissionskonflikt und der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz ist erfüllt.

Werden zur Beurteilung der Verkehrsgeräuscheinwirkung der Alzheimer Straße auf das geplante Vorhaben als Anhalt die Rasterlärmkarten des "Lärmviewer Hessen"\* zu Grunde gelegt, so liegt im überwiegenden Teil des Plangrundstücks der Lärmindex  $L_{DEN}$  mit 50 bis 55 dB(A) im Bereich des Tag-Orientierungswertes der DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau", für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A), der Lärmindex  $L_{Night}$  mit 40 bis 45 dB(A) im Bereich entsprechenden Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A).

\*: <https://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=de>

## 10 Ver- und Entsorgung

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

Die Versorgung soll durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt werden. Zur Entsorgung ist ein Anschluss an den Mischwasserkanal in der Alzheimer Straße oder über alternative Einleitpunkte geplant.

## 11 Erschließung / ÖPNV- Anbindung

Die Erschließung des Plangebietes für den MIV erfolgt über die Alzheimer Straße. Eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt an der südöstlichen Grundstücksecke gewährleistet dabei die Erschließung für die in den rückwärtigen Grundstücksteilen geplanten beiden Doppelhäuser mit ihren Stellplätzen und dient gleichzeitig der Anbindung der für das Mehrfamilienhaus geplanten Garage.

Bezüglich der Anbindung an den ÖPNV ist auf die vor dem Plangebiet bzw. weiter östlich gelegenen Haltestellen in der Alzheimer Straße (Richen Römerstraße) zu verweisen. Der Buslinie GA (Altheim-Feuerwehrhaus - Richen - Groß-Umstadt Mitte Bf und zurück) verkehrt hier laut Fahrplan nur an Schultagen 1x frühmorgens und 1x nachmittags Richtung Mitte Bahnhof und 1 x nachmittags Richtung Altheim Feuerwehrhaus.

Etwas weiter entfernt, ca. 150 m, liegen die Haltestelle Richen Saalbau an der die Buslinien 671 (Darmstadt – Dieburg – Groß-Umstadt (Schaafheim)) und GU1 (Schaafheim Sporthalle - Groß-Umstadt - Otzberg - Lengfeld Bf - Habitzheim - Ober-Klingen Volkshaus) die deutlich häufiger und nicht nur an Schultagen sondern auch Samstags und an Sonn- und Feiertagen verkehren.

Die Erreichbarkeit der Kernstadt als auch des benachbarten Mittelzentrums Dieburg und des Oberzentrums Darmstadt kann somit mittels ÖPNV gewährleistet werden.

## 12 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz, Umweltbericht

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

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

Ebenso ist in § 13a BauGB geregelt, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren aufgestellt werden können. So unterliegen solche Bebauungspläne, deren Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m<sup>2</sup> umfasst, keiner förmlichen Umweltprüfung.

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

### **13 Altlasten**

Es liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten innerhalb des Plangebietes vor.

### **14 Städtebauliche Daten**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.514 m<sup>2</sup>.

Öffentliche Verkehrsfläche: ca. 315 m<sup>2</sup>  
Baufläche: ca. 2.199 m<sup>2</sup>

### Anlagen