

Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"



Begründung

Bad Vilbel: Bebauungsplan "Rosengarten II - 1. Änderung"

Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
2	ZIELE DER PLANUNG	3
3	RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN ...	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	4
	Büdingen Straße / L 3008	4
	Einzelhandelskonzept Bad Vilbel	4
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
	Verfahren	5
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
	Bauliche Nutzung	6
	Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr	6
	Freiflächen	6
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG / ÄNDERUNGEN	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	8
	Anpflanzung von Bäumen	8
	Landesrechtliche Festsetzungen	8
6	KAMPFMITTEL	9
7	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE	10
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Schonung der	
	Grundwasservorkommen	10
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	10
	Schutzausweisungen	10
8	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	11
	Umweltprüfung	11
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	11
	Umweltauswirkungen	11
9	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14
10	KOSTEN, BODENORDNUNG	14
11	PLANSTATISTIK	14

1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Rosengarten II - 1. Änderung" befindet sich im Norden der Kernstadt Bad Vilbels. Er umfasst in der Flur 22 der Gemarkung Bad Vilbel die Flurstücke Nr. 44/9 und 45/3. Die Fläche beträgt ca. 0,4 ha und deckt einen Teil des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Rosengarten II" ab.

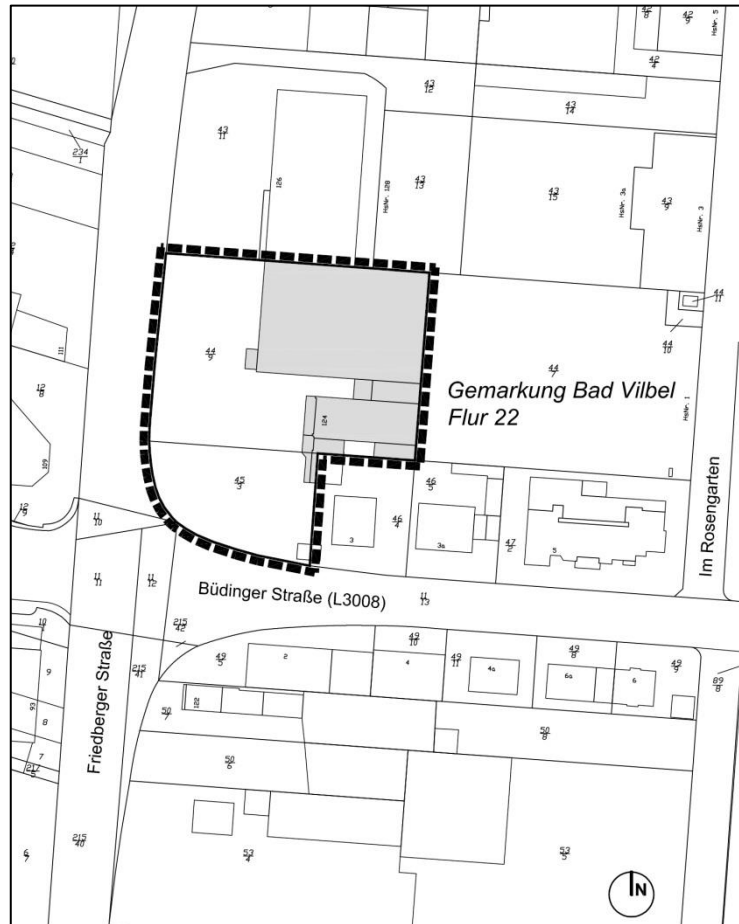


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich der Büdinger Straße und östlich der Friedberger Straße im Bereich eines bestehenden Lebensmittelmarktes. Das Gelände ist topografisch eben.

2 ZIELE DER PLANUNG

Im Plangebiet besteht ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 qm. Aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen soll dieser Lebensmittelmarkt bei gleich bleibender Verkaufsfläche in seinem Sortiment beschränkt und in einen Getränkemarkt mit angeschlossener Schaubrauerei umgewandelt werden.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan "Rosengarten II" Einzelhandel nur bis zu einer Verkaufsfläche von höchstens 400 qm zulässt, ist der Bebauungsplan entsprechend zu ändern. Insbesondere das Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Vilbel und die Vorgaben des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans sind dabei zu beachten.

Neben der planungsrechtlichen Ermöglichung einer Umnutzung der bestehenden Bebauung ist aber auch zu berücksichtigen, wie sich dieser Bereich im Falle einer Neubebauung entwickeln sollte.

3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze in ihrer jeweils gültigen Fassung erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung v. 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 d. Gesetzes v. 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 d. Gesetzes v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) v. 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art. 1 d. Gesetzes v. 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) v. 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) (BGBl. I S. 2542) v. 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 1 4G v. 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), berichtigt am 10. August 2022 (BGBl. I S. 1436)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) v. 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), geändert durch Gesetz v. 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) v. 20. Dezember 2010 GVBl. II 881-51 v. 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Art. 17 d. Gesetzes v. 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) v. 14. Dezember 2010, Fassung v. 30.09.2021 (GVBl. I 2010 S. 548)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) v. 28. November 2016

- **Hessische Gemeindeordnung (HGO)** in der Fassung der Bekanntmachung v. 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 d. Gesetzes v. 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915)

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird das Plangebiet als "Gewerbliche Baufläche, Bestand" und "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt.

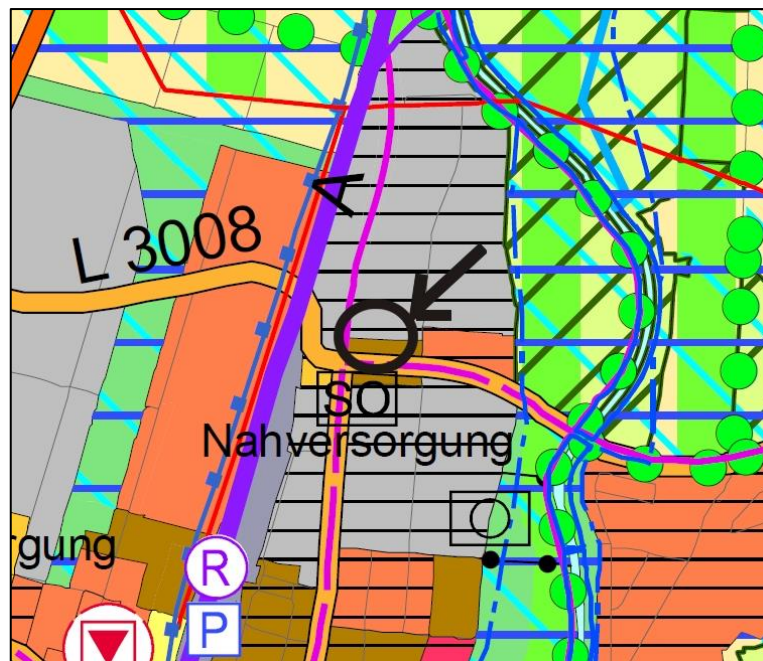


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz)

Der Bebauungsplan wird damit nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Gemäß Aussage des für die Regionale Flächennutzungsplanung zuständigen Regionalverbands FrankfurtRheinMain handelt es sich aber um einen bestehenden Markt, der lediglich seinen Sortimentsschwerpunkt ändern wird. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist damit weiterhin gegeben, ein Anlass für eine RegFNP-Änderung wird nicht gesehen.

Büdinger Straße / L 3008

Die Büdinger Straße ist im Bereich des Plangebiets als Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 3008 einzuordnen. Der Knotenpunkt mit der Friedberger Straße ist vor einigen Jahren neu angelegt worden. Im Zuge dieser Maßnahme sind auch die Zufahrtsmöglichkeiten für KFZ zum Plangebiet geregelt worden.

Einzelhandelskonzept Bad Vilbel

Von dem Büro GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH wurde eine "Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts Bad Vilbel 2020 - Endbericht 2021" er-

arbeitet. Gemäß diesem Gutachten handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Bestandsstandort für Einzelhandel, der aus Gründen der Nahversorgung erhalten werden sollte. Eine Bestandssicherung sollte hier ermöglicht, aber keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden.

Da durch den Bebauungsplan der Einzelhandel im Plangebiet weder hinsichtlich der Verkaufsfläche noch hinsichtlich des Sortiments erweitert wird, sondern im Vergleich zum bisher genehmigten Bestand eine Verkleinerung des Sortiments planungsrechtlich abgesichert wird, folgt der Bebauungsplan den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzepts.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht der rechtskräftige Bebauungsplan "Rosengarten II", der in diesem Bereich in allen seinen Festsetzungen ersetzt wird.

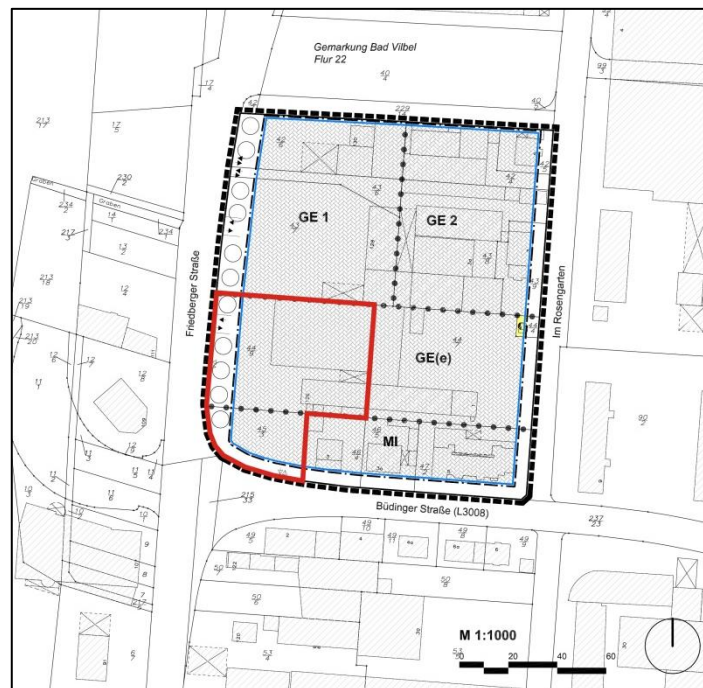


Abb.: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplans "Rosengarten II", mit rot umrandeten Geltungsbereich der vorliegenden Planung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt werden. Die in § 13a (1) genannten Kriterien werden erfüllt, s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes".

4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet umfasst das eingeschossige Gebäude eines Lebensmittelmarkts, ein kleineres und teilweise zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude sowie die dazugehörigen Stellplatzflächen. Das Büro- und Lagergebäude befindet sich teilweise auf dem südöstlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flurstück Nr. 46/4.

Die Gebäude wurden ohne Abstand direkt an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet bzw. ragen auch über diese hinaus, s.o.. Die Stellplatzflächen liegen direkt an der Büdinger Straße und der Friedberger Straße und werden durch Zufahrten von diesen beiden Straßen aus angefahren.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden ein Einzelhandel für Autoteile, dessen Gebäude ebenfalls ohne Abstand an der Grenze zum Plangebiet errichtet wurde. Im Osten grenzen größere Lagerflächen des in der Nähe liegenden Getränkebetriebs an. Südöstlich des Plangebiets, entlang der Büdinger Straße, sind einige Wohngebäude vorhanden.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch gemischte Nutzungen: Neben Wohnhäusern ist hier weiterer Einzelhandel anzutreffen sowie Gewerbe und eine Moschee. Die Baustruktur ist entsprechend heterogen. Das Ortsbild wird dominiert von Straßenverkehrsflächen sowie den sich nur teilweise am Straßenverlauf orientierenden Baukörpern.

Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Die Büdinger Straße - L 3008 ist Richtung Westen nach knapp einem Kilometer an die hier autobahnähnlich ausgebaute Bundesstraße B3 angeschlossen. Entlang der Büdinger Straße und der Friedberger Straße sind straßenbegleitende Gehwege angeordnet, auf denen auch Radverkehr zulässig ist.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist festzuhalten, dass der Bahnhof Bad Vilbel vom Plangebiet ca. 700 m entfernt liegt. Hier bestehen Zug- und Busanschlüsse nach Frankfurt und in die Region. Weiterhin ist in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet eine Bushaltestelle vorhanden, die den Anschluss an das Zentrum der Kernstadt, zum Südbahnhof und nach Dortelweil sichert. Die ÖPNV-Anbindung ist daher für das Plangebiet ausreichend.

Freiflächen

Die Freiflächen im Plangebiet werden durch die genehmigte Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes sowie die entsprechenden Zufahrten eingenommen. Bemerkenswerte Grünbestände oder sonstige Biotopstrukturen sind nicht vorhanden.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG / ÄNDERUNGEN

Städtebauliche Zielsetzung ist zunächst der Erhalt des Marktgebäudes mit den Freiflächen und die Ermöglichung der Umnutzung durch einen Getränkemarkt und zusätzlicher Schaubrauerei.

Weiterhin soll im Falle einer Neubebauung des Grundstücks durch Baumpflanzungen und Anordnung eines straßenbegleitenden Grünstreifens der Kreuzungsbereich städtebaulich und ökologisch aufgewertet werden.

Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des Plangebiets zwei verschiedene Nutzungsarten vor: Während im Norden im Bereich des Gebäude des Lebensmittelmarktes ein GE(e) - Eingeschränktes Gewerbegebiet mit möglicher gewerblicher Nutzung entsprechend eines Mischgebiets festgesetzt ist, ist der südliche Teil, der nur durch die Stellplatzanlage genutzt wird, in Angrenzung an die benachbarte Wohnbebauung als MI - Mischgebiet festgesetzt worden.

Diese Festsetzungen werden wie folgt geändert: Der südliche Teil wird nun als GE(e) - Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, so dass in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung, die sich in einem festgesetzten Mischgebiet befindet, ein planungsrechtlich konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen erfolgen kann. Im Gegensatz zum vorher hier festgesetzten Mischgebiet soll allerdings wegen der Lage unmittelbar im Kreuzungsbereich mit den entsprechenden KFZ-Emissionen keine Wohnbebauung ermöglicht werden.

Der nördliche Teil mit dem zukünftigen Getränkemarkt wird aufgrund seiner Größenordnung mit einer Verkaufsfläche von derzeit 975 qm als SO - Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. In diesem Sondergebiet sind nach wie vor die Nutzungen zulässig, die vorher auch schon in dem eingeschränkten Gewerbegebiet möglich waren. Hierzu zählt auch die vorgesehene Schau-Brauerei als das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb. Ergänzend wird ein Getränkehandel mit einer Verkaufsfläche von höchstens 980 qm zugelassen, so dass der bestehende Markt mit der vorhandenen Verkaufsfläche abgesichert ist. So wird entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Vilbel eine Bestandssicherung der Verkaufsflächengröße bei gleichzeitiger Reduzierung des vorhandenen zentrenrelevanten Sortiments erreicht.

Weiterhin könnten zukünftig in dem Sondergebiet entsprechend dem Einzelhandelskonzept auch andere Sortimente, die aber nicht zentrenrelevant sein dürfen, gehandelt werden. Die Definition der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente erfolgt anhand der im Einzelhandelskonzept aufgeführten Sortimentslisten, die Bestandteil der Festsetzungen sind.

Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird für den nördlichen Teil eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, während im südlichen Teil eine GRZ von 0,5 gilt. In Zukunft soll die GRZ einheitlich mit 0,6 festgesetzt werden. Dieser Wert entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO und ist daher in Angrenzung an das durch Wohnen geprägte Mischgebiet angemessen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird auf eine Höhe von 122,0 m ü.NN begrenzt. Dies

entspricht der bislang festgesetzten Gebäudehöhe von 10 m ab Oberkante Erschließungsstraße. Weiterhin wurde die Regelung für technische Anlagen, dass diese die Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten dürfen, wenn sie nicht mehr als 5 % der projizierten Dachfläche einnehmen, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Diese Überschreitung ist verträglich, da sie aufgrund der geringen möglichen Grundfläche der Überschreitung städtebaulich nicht ins Gewicht fällt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Sicherung der bestehenden Bebauung wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von mehr als 50 m haben können. Weiterhin wurde mit Baulinien der Anbau an die nördliche und östliche Grundstücksgrenze ermöglicht, unabhängig davon, ob auf dem Nachbargrundstück grenzständige Gebäude vorhanden sind oder nicht.

Die überbaubare Grundstücksfläche entspricht in ihrer Ausdehnung der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie hält zu den erschließenden Straßen einen Abstand von ca. 5 bzw. 10 m ein. Damit nimmt sie entlang der Büdinger Straße die Flucht der benachbarten Bebauung auf und ermöglicht entlang der Friedberger Straße straßenbegleitende Baumpflanzungen.

Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan werden hinsichtlich der Grünordnung übernommen. So wird entlang der Friedberger Straße aus stadträumlichen und ökologischen Gründen die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Hierdurch wird im Falle einer Neustrukturierung von Freiflächen und Bebauung eine Fassung des Straßenraums und eine Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen erreicht.

Landesrechtliche Festsetzungen

Zur Verbesserung der Gestaltung und ökologischen Aufwertung der gewerblich genutzten Flächen werden analog zum bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der an die Straße angrenzenden Grundstücksbereiche, zur Breite der zulässigen Zufahrten sowie zur Eingrünung von Lagerflächen vorgesehen.

Diese Festsetzungen werden wie die Anpflanzung von Bäumen im Falle einer Neustrukturierung von Freiflächen und Bebauung wirksam. Weiterhin wird die Zulässigkeit von sogenannten "Schottergärten" ausgeschlossen und die Höhe und Gestaltung von Einfriedungen beschränkt.

6 KAMPFMITTEL

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 30.11.2022 wird im Folgenden wiedergegeben:

"... die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II.WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Wir bitten nach Abschluss der Kampfmittelräumarbeiten um Übersendung mittels E-Mail der Freigabedokumentation und entsprechenden Lageplänen in digitaler Form, gern im ESRI Shape (*.shp) bzw. im Cad Format (*.dxf, *.dwg).

Wir bitten um Verwendung der geodätischen Bezugssysteme im ETRS 1989 mit UTM Zone 32N (EPSG: 25832, EPSG 4647), Gauß-Krüger-Zone 3 (EPSG: 31467). Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen (I 18 KMRD-6b 06/05- B 5850-2022) anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen

Kampfmittel wird das Land Hessen -Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen."

Dieser Stellungnahme waren als Anlagen die "Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen" (Regierungspräsidium Darmstadt) sowie das Gutachten "Bauaushubüberwachung und Baubegleitende Kampfmittelräumung, Theorie und Wirklichkeit, Verantwortlichkeiten" (Jürgen Sebald, Dresden) beigefügt.

Eine Kennzeichnung des Gebiets in Bezug auf Kampfmittel ist Bestandteil des Bebauungsplans.

7 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Schonung der Grundwasservorkommen

Da es sich bei diesem Bebauungsplan lediglich um Regelungen im Bestand handelt und keine Siedlungszunahme verursacht wird, ist durch die Festsetzungen kein steigender Bedarf an Trinkwasser zu erwarten.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis hinsichtlich der Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Anhaltspunkte für Altablagerungen, Altlasten oder sonstige Boden-/Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet oder sonstige Informationen vor.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Gebiet für die Grundwassersicherung noch in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088). Die entsprechende Verordnung ist zu beachten. Ein entsprechender Verweis ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

8 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Umweltauswirkungen

- Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung in erster Linie eine Absicherung der bestehenden Bebauung erfolgt. Die entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung ist daher sinnvollerweise erst im Rahmen von konkreten Neubauvorhaben durchzuführen. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auch bei einem Erhalt der vorhandenen Bebauung auszuschließen wird festgesetzt, dass vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen Gebäude und Freiflächen fachkundig auf Lebensstätten von gesetzlich geschützten Tierarten zu untersuchen sind. Weiterhin werden

aus Gründen des Insektenschutzes insektenfreundliche Leuchtmittel für den Außenbereich festgesetzt.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung und Rodung von Gehölzen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist und bei Neubauten große ungegliederte Glasflächen aus Gründen des Vogelschutzes vermieden werden sollten.

- Auswirkungen auf Pflanzen

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen.

Bei einer Neubebauung würden aber die Festsetzungen zur GRZ und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen sowie eine gewisse Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Weiterhin tragen die dann anzupflanzenden Bäume zu einer ökologischen Aufwertung des Plangebiets bei. In Vorschlagslisten werden geeignete standortgerechte Baum- und Gehölzarten aufgeführt. Negative Auswirkungen der Planung sind daher nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Negative Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und Gebäuden im Siedlungszusammenhang handelt. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.

- Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut und weitestgehend versiegelt ist. Bei einer Neubebauung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ und der Befestigung von Freiflächen zu beachten, so dass sich hierdurch der Versiegelungsgrad im Plangebiet reduzieren würde.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUEL 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- Positionierung der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden,
- Beteiligung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dez. 41.5 - Bodenschutz West, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Auswirkungen auf das Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Auswirkungen auf die Luftqualität und das Klima

Das Plangebiet ist bereits jetzt mit Gebäuden bebaut und durch die bestehende Stellplatzanlage fast vollständig versiegelt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist nur eine geringfügige Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,6 in dem Teil des Plangebiets vorgesehen, der statt wie bisher als Mischgebiet nun als Eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird. Hierdurch wird keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation vorbereitet, da auch in dem Eingeschränkten Gewerbegebiet nur die gewerblichen Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Bei einer Neubebauung sind die Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der GRZ, dem Anpflanzen von Bäumen und der Begrünung und Befestigung von Freiflächen zu beachten, so dass sich hierdurch der Versiegelungsgrad im Plangebiet gegenüber dem Bestand reduzieren würde und damit u.a. Verbesserungen des Mikroklimas erreicht werden.

- Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und Natura 2000-Gebiete

Natura 2000-Gebiete sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

250 m östlich vom Plangebiet beginnt das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Wetterau. Der Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebiets ist die Erhaltung und Entwicklung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds. Wegen der innerörtlichen Lage des Plangebiets wird der Schutzzweck durch die Planung nicht beeinträchtigt.

- Auswirkungen auf den Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Versorgung mit Strom kann durch eine entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Der bestehende Anschluss von 100 kW ist nach Auskunft des damit befassten Elektrikers für die vorgesehene Nutzung ausreichend. Bei einem höheren Bedarf kann die Errichtung einer Transformatorenstation erforderlich werden.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die vorhandenen Leitungen.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 KOSTEN, BODENORDNUNG

Neben dem Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung keine Kosten.

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

11 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich	ca. 3.952 qm
GE(e)-Gebiet	ca. 934 qm
SO-Gebiet	ca. 3.018 qm

Darmstadt, 01.02.2023
Dipl.-Ing. Birgit Diesing