

Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"



Begründung

Bad Vilbel:
Bebauungsplan "Saalburgstraße - 3. Änderung"
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	Lage und Geltungsbereich.....	2
2	Anlass und Ziele der Planung.....	2
3	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht	3
	Verfahren	3
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	4
4	Städtebauliche Situation	5
	Vorhandene Nutzungen	5
	Baustruktur	5
	Erschließung	5
5	Änderungen / Grundzüge der Planung.....	6
	Art der baulichen Nutzung	6
	Maß der baulichen Nutzung	6
	Bauweise	6
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	6
	Zahl der Wohnungen	6
	Schallimmissionsschutz	7
	Grünordnerische Ziele und Umsetzung	8
6	Kampfmittelbelastung, Bergwerkseigentum	8
7	Wasserwirtschaftliche Belange	9
	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	9
	Schonung der Grundwasservorkommen	9
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	9
	Schutzausweisungen	9
8	Belange des Umweltschutzes	9
	Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	9
	Auswirkungen auf Tiere - Artenschutz, biologische Vielfalt	10
	Auswirkungen auf Pflanzen	10
	Auswirkungen auf den Flächenverbrauch	10
	Auswirkungen auf den Boden	11
	Auswirkungen auf das Wasser	11
	Auswirkungen auf die Luftqualität	11
	Auswirkungen auf das Klima	11
	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	12
9	Technische Infrastruktur.....	12
10	Kosten	12
11	Statistik	12

1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Saalburgstraße - 3. Änderung" liegt in der Kernstadt Bad Vilbels westlich der Bahnlinie Frankfurt - Friedberg. Er umfasst die im Übersichtsplan dargestellten Flurstücke der Flur 19 in der Gemarkung Bad Vilbel, die Fläche beträgt ca. 0,4 ha. Es handelt sich um die Liegenschaften Riedweg 3 bis Riedweg 13.

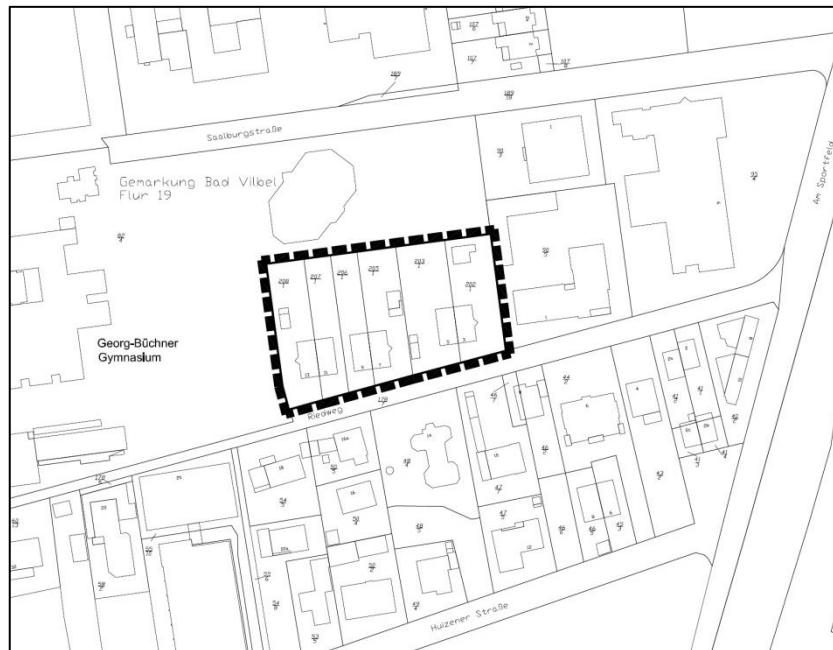


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Westlich und nördlich des Plangebiets befindet sich das Georg-Büchner-Gymnasium, östlich grenzt die Polizeistation Bad Vilbel an, während sich südlich ein heterogen strukturiertes Wohngebiet anschließt.

Das Gebiet ist topografisch eben.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan "Saalburgstraße - 1. Änderung" setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf - Schule fest. Bereits 1996, nachdem klar war, dass die Fläche für die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Schule nicht benötigt wird, wurde der Aufstellungsbeschluss für eine Änderung des Bebauungsplans gefasst mit dem Ziel, hier Wohnnutzung planungsrechtlich zu ermöglichen. Während des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde die Baugenehmigung für die Errichtung von drei Doppelhäusern erteilt. Das Aufstellungsverfahren wurde danach aber nicht zu Ende geführt.

Damit entspricht die bestehende Bebauung nicht dem rechtskräftigen Bebauungsplan. Diesem Mangel wird durch die Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung abgeholfen.

Ein weiteres Planungsziel ist die Vermeidung eines größer werdenden Nutzungskonflikts des Plangebiets mit der umgebenden Bebauung: In der Umgebung sind Nutzungen vorhanden, die mit Schallemissionen verbunden sind. Es handelt sich dabei um öffentliche Nutzungen wie Polizeistation und Feuerwehr sowie um ein Jugendzentrum. Um mögliche Nutzungskonflikte nicht zu verschärfen, soll mit der vorliegenden Planung eine wesentliche Erweiterung der Wohnnutzung, die im rückwärtigen Bereich der Grundstücke noch Platz finden könnte, vermieden werden. Lediglich dem Erweiterungsbedarf des Bestands soll der Bebauungsplan in geringerem Umfang Rechnung tragen.

3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017, des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 13.05.2019, der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Mai 2018, und des Hessischen Wassergesetzes vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert am 22. August 2018, erstellt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Saalburgstraße - 3. Änderung" ist am 26.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

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 § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (siehe auch Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" mit der Zweckbestimmung "Weiterführende Schule" dargestellt.

Der Bebauungsplan wird mit der vorgesehenen Wohnnutzung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da es sich aber um eine kleine Fläche (kleiner als 0,5 ha) handelt und eine bestehende und genehmigte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll, geht die Stadt Bad Vilbel davon aus, dass die Planung grundsätzlich an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen steht.



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

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan "Saalburgstraße". Dieser Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorliegende Planung vollständig ersetzt.

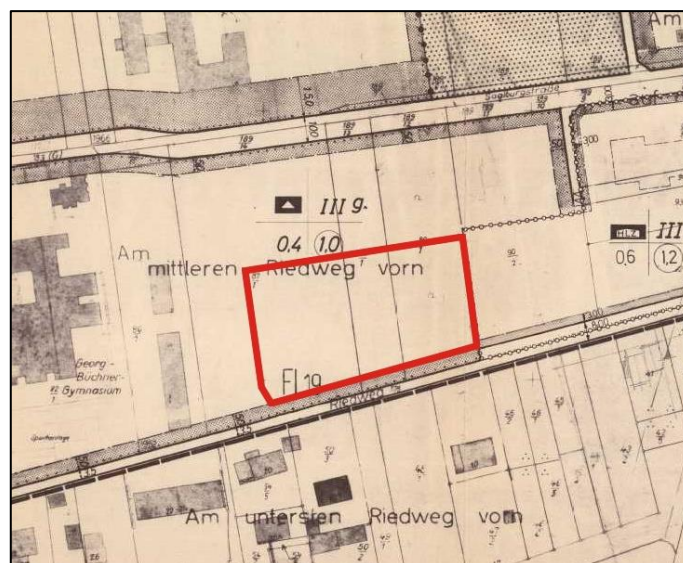


Abb.: Bebauungsplan "Saalburgstraße" mit Geltungsbereich (rot)

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von möglichen Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

4 Städtebauliche Situation

Vorhandene Nutzungen

Im Plangebiet selbst befinden sich drei durch Wohnen genutzte Doppelhäuser. Östlich angrenzend befindet sich die Polizeistation Bad Vilbels sowie weiter östlich die Feuerwehr. Im Norden und Westen grenzen die Flächen des Georg-Büchner-Gymnasiums sowie östlich davon das Freizeitzentrum für Jugendliche "Efzet" an.

Im Süden grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet an.

Baustruktur

Die Umgebung des Plangebiets ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen sehr heterogen strukturiert. Es handelt sich i.d.R. um Gebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen, jeweils in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand sowie Abstand zur Straße errichtet.

Im Plangebiet selbst sind die drei Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem flachen Zeltdach errichtet worden. Sie stehen durch eine teilweise begrünte Vorgartenzone etwas abgerückt vom Riedweg.

Erschließung

Das Plangebiet wird für alle Verkehrsarten durch den Riedweg erschlossen. Dieser ist über die weiter im Osten liegende Straße Am Sportfeld mit der Homburger Straße verbunden und damit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch den stadtinternen VILBUS-Verkehr. Die VILBUS-Linie 63 fährt in der Nähe des Plangebiets die Haltestelle "Kennedy-Schule" am Knotenpunkt Homburger Straße / Massenheimer Weg an. Diese Buslinie führt auch in die Innenstadt, zum Bahnhof Bad Vilbel sowie in den Ortsteil Massenheim. Sie ist durch die Haltestelle "Südbahnhof" mit den weiteren ÖPNV-Linien verbunden.

5 Änderungen / Grundzüge der Planung

Wie bereits im Kapitel 2 der Begründung dargelegt, soll grundsätzlich mit der vorliegenden Planung sowohl der vorhandenen und genehmigten Wohnnutzung Rechnung getragen als auch eine Vergrößerung des Lärmkonfliktes mit der Umgebung vermieden werden.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen und genehmigten Nutzung ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit können neben Wohngebäuden auch Einrichtungen der gebietsbezogenen Infrastruktur angesiedelt werden. Nach BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie zum Beispiel Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie sich hinsichtlich der damit verbundenen Baustruktur nicht in das Plangebiet einfügen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit bleibt diese Festsetzung unterhalb des möglichen Höchstwerts von 0,4 nach BauNVO, ermöglicht aber der bestehenden Bebauung in einem gewissen Umfang noch Erweiterungen.

Bauweise

Um die bestehende Struktur abzusichern, wird eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern planungsrechtlich festgesetzt. Hausgruppen sind nicht zulässig.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind so angeordnet, dass die bestehende Doppelhausbebauung erfasst wird und in einem geringen Umfang noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Im rückwärtigen (nördlichen) Teil der Grundstücke hingegen wird eine Bebauung (außer durch Nebenanlagen) ausgeschlossen, da das nahegelegene Jugendzentrum durch eine ansonsten heranrückende Wohnbebauung vor einer Vergrößerung des möglichen Lärmkonflikts geschützt werden soll.

Als Nebenanlagen genutzte Gartenhäuser werden in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entsprechend der bereits vorhandenen Bebauung bis zu einer Grundfläche von 42 qm zugelassen, um eine angemessene Nutzung der recht großen Gartenflächen zu ermöglichen.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude auf zwei begrenzt, um der bestehenden Bebauung mit einer Wohneinheit pro Gebäude z.B. die Abtrennung einer zusätzlichen Einliegerwohnung zu ermöglichen, aber andererseits die Erweiterung der Wohnnutzung in größerem Umfang zu vermeiden.

Schallimmissionsschutz

In Bezug auf die Schallimmissionen ist das Plangebiet sowohl dem Lärm durch die nahegelegene Bahnlinie, evt. auch durch Straßenverkehr ausgesetzt, aber auch den Schallemissionen der öffentlichen Einrichtungen.

Bei der Bahnlinie handelt es sich um die Main-Weser-Bahn zwischen Frankfurt und Friedberg, die zur Zeit vierspurig ausgebaut wird. In diesem Zusammenhang wurde ein Schallgutachten des Büros Fritz GmbH erstellt, dass für das Plangebiet im besonders sensiblen Nachtzeitraum einen Beurteilungspegel L_r zwischen 47 und 48 dB(A) im 1. OG prognostiziert hat. Damit wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 45 dB(A) überschritten, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) gemäß 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) aber eingehalten. Da aktiver Schallschutz im Plangebiet nicht möglich ist, ist bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen ein passiver Schallschutz, z.B. durch geeignete Belichtungs- und und Belüftungseinrichtungen, vorzusehen. Eine entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die wohnungsbezogenen Frei- und Außenflächen wie Balkone und Terrassen können hierdurch allerdings nicht geschützt werden. Hier wäre eine Ausführung als verglaste Loggien oder Wintergärten eine mögliche Maßnahme.

Das o.g. Schallgutachten stammt aus dem Jahr 2001 und ist damit nicht mehr aktuell. Da das Plangebiet vollständig bebaut ist und keine neuen Vorhaben zur Errichtung von schutzbedürftigen Räumen bekannt sind, wurde das Gutachten nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aktualisiert, sondern es wurde ein Hinweis ergänzt, dass bei Errichtung und Änderung von baulichen Anlagen die gutachterliche Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel, die dann auch ggfs. den Straßenlärm berücksichtigt, erforderlich ist.

In Bezug auf die öffentlichen Einrichtungen ist bei Polizei und Feuerwehr davon auszugehen, dass auch nachts Einsatzfahrten durchgeführt werden müssen. Bei der Feuerwehr, die etwas weiter weg vom Plangebiet liegt, ist nicht auszuschließen, dass sofort an der Feuerwache die Sirene eingeschaltet wird. Nach Aussagen der Einsatzleitung der direkt benachbarten Polizei hingegen wurde im früheren Aufstellungsverfahren mitgeteilt, dass die Sirene erst nach Verlassen des Wohngebiets eingeschaltet wird.

Beeinträchtigungen im Plangebiet durch Sirenen der Einsatzfahrzeuge sind auch zukünftig nicht auszuschließen. Allerdings dienen diese Einsätze der Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und unterliegen im Einsatzfall keiner immissionsschutzrechtlichen Regelung. Zudem wird durch die vorgesehene Begrenzung der Wohnnutzung im Plangebiet der mögliche Lärmkonflikt nicht weiter verschärft.

In Bezug auf die angrenzende Schule und das Jugendzentrum kann festgehalten werden, dass diese Einrichtungen mit einer gewissen "sozialen" Geräuschkulisse verbunden sind. Das Jugendzentrum, in dem von Zeit zu Zeit auch Veranstaltungen bis 22 Uhr stattfinden, wird mit pädagogischer Begleitung betrieben. Somit wird durch das Fachpersonal vor Ort sichergestellt, dass die für den Schutz der Anwohner/innen erforderlichen Verhaltensregeln durch die Besucher/innen eingehalten werden.

Bei beiden Einrichtungen handelt es sich um öffentliche soziale und kulturelle Infrastruktur, die grundsätzlich auch in oder neben einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist. Die davon ausgehenden Geräusche können als sozial angemessen

gelten, dies wird durch das langjährige und akzeptierte Nebeneinander dieser Nutzungen bestätigt. Einer eventuellen Vergrößerung des möglichen Konflikts wird (wie in Bezug auf Polizei und Feuerwehr) durch die Begrenzung der Wohnnutzung im Plangebiet mit den Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt.

Grünordnerische Ziele und Umsetzung

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen fest. So ist ein Mindestanteil der Grundstücksflächen zu begrünen. Zudem ist ein Mindestmaß an einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen, so dass im Plangebiet eine gewisse ökologische Wertigkeit der Grünflächen sichergestellt ist. Eine Vorschlagsliste zu den passenden Pflanzenarten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Um eine für Kleintiere weitgehend durchgängige Gartenzone zu gewährleisten, müssen seitliche und rückwärtige Einfriedungen von der Bodenoberfläche einen Abstand von mindestens 10 cm einhalten.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwenden, falls es nicht versickert wird, so dass auf diese Weise der sparsame Umgang mit der wertvollen Ressource Wasser unterstützt wird.

6 Kampfmittelbelastung, Bergwerkseigentum

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine entsprechende Kennzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden und bei denen durch Nachkriegsbebauungen keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen in einer Tiefe von mindestens 5 Metern ab Geländeoberkante 2. Weltkrieg erfolgt sind. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Nach Abschluss der Arbeiten ist der Lageplan und die entsprechende Datei, die durch die beauftragte Fachfirma erstellt wird, dem zuständigen Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidiums Darmstadt zu übersenden.

Weitere wichtige Informationen zu den Kampfmittelräumarbeiten sind beim Kampfmittelräumdienst erhältlich.

Das Plangebiet wird gemäß Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt von auf Kohlensäure verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Es besteht die Möglichkeit einer CO₂-Ausgasung, wenn die Überdeckung der Lagerstätten beseitigt wird.

7 Wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist für durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Schonung der Grundwasservorkommen

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung wird die Flächenversiegelung begrenzt. Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

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

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt in der Zone I des rechtskräftigen Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929). Hierin sind Bohrungen und Aufgrabungen über 5 m Tiefe genehmigungspflichtig. Die geltenden Verbote dieser Verordnung sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

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.

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. Da die mögliche Grundfläche im Plangebiet deutlich geringer ist, wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

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 nur geringfügige Erweiterungen der bestehenden Bebauung möglich sind. Auf eine faunistische Bestandsaufnahme und darauf aufbauender artenschutzrechtlicher Prüfung wird daher für das vorliegende Planverfahren verzichtet.

Um jedoch Verbotstatbestände auszuschließen, die bei Fällung oder Rodung von Gehölzen zwischen Frühjahr und Herbst eintreten könnten, erfolgt ein Hinweis dahingehend, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz die Entfernung und Rodung von Bäumen und Hecken nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig sind. Weiterhin wird beim Neubau oder Umbau von Gebäuden empfohlen, Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorzusehen.

Um eine für Kleintiere weitgehend durchgängige Gartenzone zu gewährleisten, sind rückwärtige und seitliche Einfriedungen nur mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig.

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 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen. Pflanzlisten geben einen Anhaltspunkt zu einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem

Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

Auswirkungen auf den Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl 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 ist und nur in geringem Umfang Erweiterungen möglich sind.

Zudem hat der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich eine GRZ von 0,4 vorgesehen, die durch die vorliegende Planung auf 0,3 reduziert wird. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Bestands sind somit keine negativen Auswirkungen auf den Boden gegeben.

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" (HMUELV 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,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, 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

Veränderungen der Luftqualität sind durch die planungsrechtlich abgesicherte und bereits bestehende Bebauung nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, nur in geringem Umfang Erweiterungen ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der geringen Größe durch die Planung nicht berührt.

9 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Ein Hinweis zur Beachtung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist Bestandteil des Bebauungsplans. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

10 Kosten

Neben den Kosten für das Bebauungsplanverfahren entstehen der Stadt bei der Umsetzung der Planung keine weiteren Kosten.

11 Statistik

Plangebiet	ca. 3.774 qm
------------	--------------

Darmstadt, den 08.04.2020
Dipl.-Ing. Birgit Diesing