

Stadt Groß-Gerau

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Tagesklinik Am Burggraben 1a“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

August 2010

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Ulf Begher
Dipl.-Ing. Annemarie Peter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	3
2.	Verfahren	3
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Rechtsgrundlagen	5
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan	6
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Bebauungsplan	6
6.	Schutzgebietsausweisungen	6
6.1	Natur- bzw. Vogelschutz	6
6.2	Denkmalschutz	7
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	8
8.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	9
8.1	Naturräumliche Einordnung des Plangebietes	9
8.2	Relief, Geologie und Boden	9
8.3	Grund- und Oberflächenwasser	9
8.4	Klima und Luft	10
8.5	Vegetation und Fauna	10
8.6	Landschaft, Freizeit und Erholung	10
9.	Belange der Wasserwirtschaft	12
9.1	Wasserversorgung	12
9.1.1	Löschwasserversorgung	12
9.1.2	Wasserqualität	12
9.2	Abwasserbeseitigung	12
10.	Altlasten / Grundwasserverunreinigungen	12
11.	Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan	13
11.1	Bauliche Konzeption	13
11.2	Psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik (Betriebsbeschreibung)	13
11.3	Erschließung und Stellplatzanzahl	14
11.4	Darstellung des Vorhabens	15
12.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	22
12.1	Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB	22
12.2	Art der baulichen Nutzung	22
12.3	Maß der baulichen Nutzung	22
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen	24

12.5	Stellplätze und Garagen.....	24
12.6	Stellung baulicher Anlagen	24
12.7	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	24
12.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
12.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
13.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.....	25
13.1	Dachformen und -neigungen.....	25
13.2	Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte	25
13.3	Fassadengestaltung.....	25
13.4	Zahl der Stellplätze	26
14.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	26
14.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	26
14.2	Ausgleich	26
15.	Umweltbericht.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)	5
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (o.M.).....	6
Abbildung 4 und 5: Bestehende Bebauung im Plangebiet	9
Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (o.M.).....	11
Abbildung 7: Übersicht (o.M.)	15
Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss (o.M.)	16
Abbildung 9: Grundriss Obergeschoss (o.M.)	17
Abbildung 10: Grundriss Dachgeschoss (o.M.).....	18
Abbildung 11: Übersicht Dachflächen (o.M.).....	19
Abbildung 12: Schnitte (o.M.).....	20
Abbildung 13: Ansichten (o.M.).....	21

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik zu errichten. Die Verfügungsgewalt über diese Grundstücke liegt in Händen des Vorhabenträgers.

Die Errichtung einer Tagesklinik ist aufgrund der im Bebauungsplan „Innenstadt II“ festgesetzten Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet zulässig, da es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke handelt, die im Mischgebiet allgemein zulässig ist. Da für die Nutzung durch eine Tagesklinik zusammenhängende Räume benötigt werden, wird die Errichtung eines von der im Bebauungsplan „Innenstadt II“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche abweichenden Baukörpers nötig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Tagesklinik in der vom Vorhabenträger geplanten Form zu schaffen, muss daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der die Errichtung des geplanten Baukörpers in seinem Geltungsbereich ermöglicht. Dazu müssen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt werden.

2. Verfahren

Da es sich bei der geplanten Neuerrichtung einer psychiatrischen und gerontopsychiatrischen Tagesklinik um ein klar definiertes Vorhaben handelt und ein Vorhabenträger vorhanden ist, der sich die Verfügungsrechte an dem Grundstück gesichert hat, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB möglich.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und wird auf Grundlage der Projektplanung des Vorhabenträgers entwickelt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Voraussetzung dafür ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen dienen. Hier soll ein bereits bebautes und z.Z. ungenutztes Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich folglich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rund 0,1 ha groß. Es werden keine anderen Bebauungspläne in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

UVP-pflichtige Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht werden durch die Aufstellung nicht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet. In diesem Bereich befindet sich auch das Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“. Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung das Naturschutzgebiet oder das Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Kernstadt von Groß-Gerau. Nördlich des Plangebietes befindet sich die Mainzer Straße, östlich die Frankfurter Straße, südlich die Straße Am Burggraben und westlich die Stollgasse.

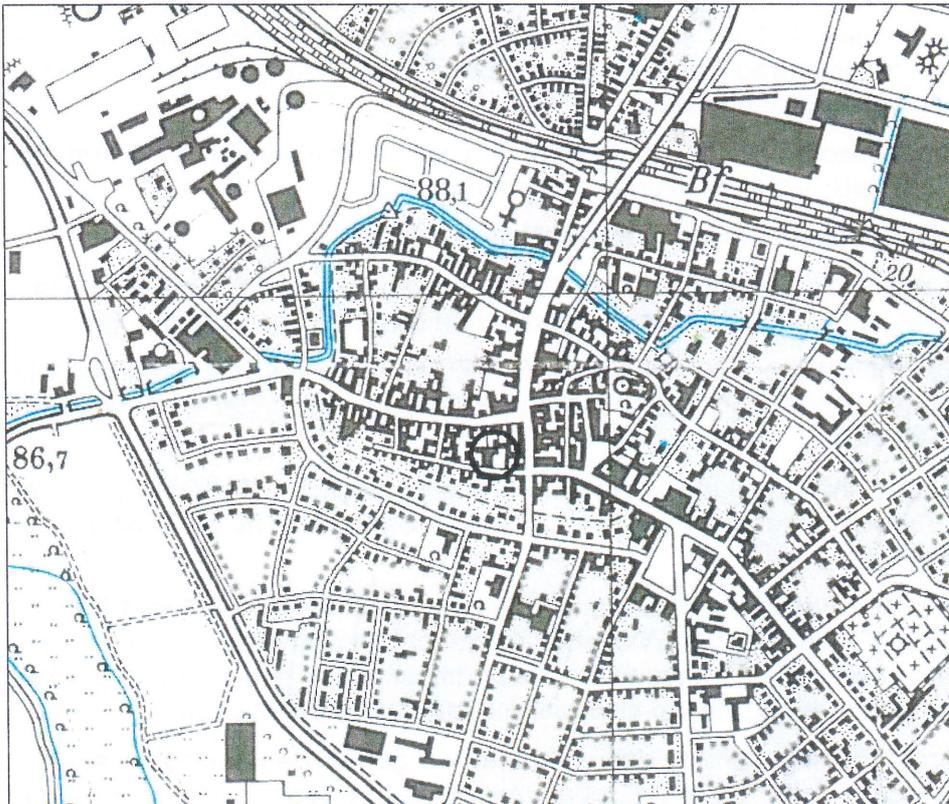


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (o.M.)

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Osten durch private Grundstücke begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 205 und 206/4,

- im Osten durch das Flurstück 199/3,
- im Westen durch die Flurstücke 187/1 und 209/2 begrenzt.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße „Am Burggraben“ (Flurstück 992/4) begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst in der Flur 1 der Gemarkung Groß-Gerau das Flurstück 206/3 und hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

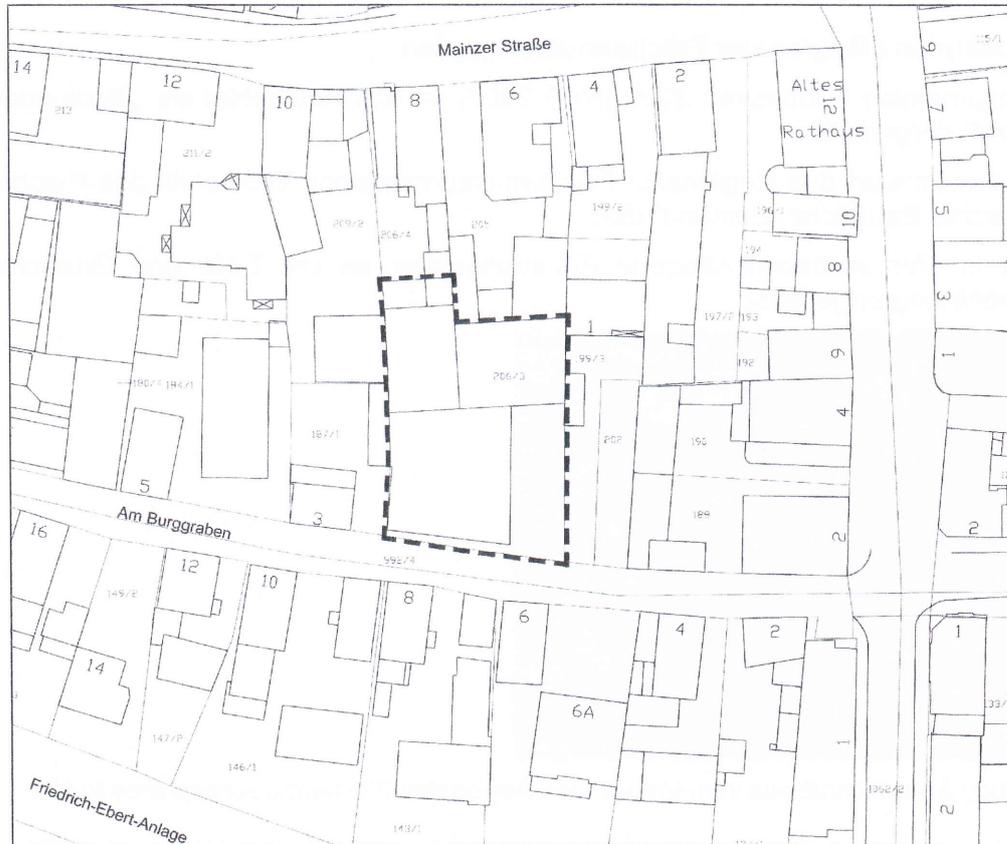


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (o.M.)

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. I 2002, S. 274), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 15.12.2009 (GVBl. I 2009, S. 716)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2542)
- **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Hessisches Naturschutzgesetz HENatG) vom 04.12.2006 (GVBl. I 2006, S. 619), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 12.12.2007 (GVBl. I 2007, S. 851)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 06.05.2005 (GVBl. I 2005, S. 305), zuletzt geändert am 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 85)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 2002, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I 2009, S. 2723)

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I 2010, S. 94)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG)** i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I 1986, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.03.2010 (GVBl. I 2010, S. 80)

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist das Plangebiet als „Siedlungsbereich, Bestand“ dargestellt.

Auch der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes 2009 stellt das Plangebiet als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dar.

Daher ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst.

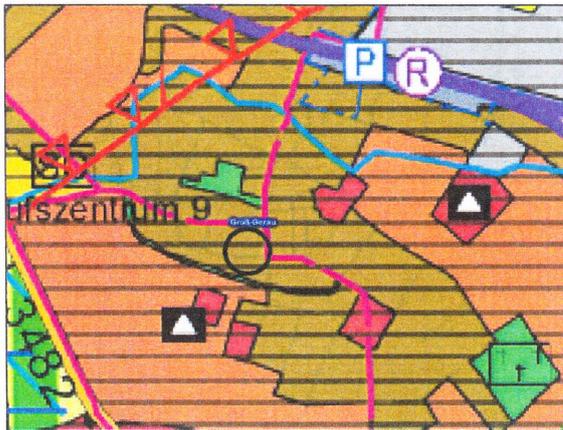


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (o.M.)

5.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Gerau aus dem Jahr 2001 als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Aufgrund dieser Darstellung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Innenstadt II“, der für das Plangebiet ein Mischgebiet mit Nutzungseinschränkungen festsetzt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan.

6. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht oder Forstrecht liegen im Plangebiet und in planungsrelevanter Umgebung nicht vor.

6.1 Natur- bzw. Vogelschutz

Das nächstgelegene Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung befindet sich mit dem Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“ in ca. 650 m Entfernung zum Plangebiet.

In diesem Bereich befindet sich auch das Naturschutzgebiet „Kollenbruch von Groß-Gerau“. Das Plangebiet ist vollständig von Bestandsgebäuden umgeben. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte, dass durch die Planung das Naturschutzgebiet oder das Vogelschutzgebiet beeinträchtigt werden.

6.2 Denkmalschutz

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende Grundstücke als Kulturdenkmäler nach § 2 Abs. 1 Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesen:

- Am Burggraben 5, 6, 8, 10, 13, 16, 22, 30, 40.
- Frankfurter Straße 2, 8, 10/12, 14, 16/18, 20, 22, 24, 32/32a, 34.
- Mainzer Straße 2, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 25.
- Stollgasse 3, 6.

Als Gesamtanlage nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessischem Denkmalschutzgesetz sind in der Umgebung des Plangebietes ausgewiesen:

- Mainzer Straße 2 - 34; 7 - 37
- Frankfurter Straße 2 – 30 (Nordseite);
- Am Burggraben 4 – 40 (Westseite) und 13;
- Stollgasse 2 - 4.

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes ist weder Teil eines Kulturdenkmals noch einer Gesamtanlage nach Denkmalrecht, von der angrenzenden denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage geht aber ein Umgebungsschutz aus, der es notwendig macht, den Baukörper im Plangebiet in die Altstadtbebauung einzufügen. Daher gilt auch für das Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Gestaltungssatzung für die Innenstadt der Stadt Groß-Gerau.

Der Ursprungsbebauungsplan „Innenstadt II“ formulierte als Ziel für die Bebauung auf dem betroffenen Grundstück durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen eine Bebauung in der Art einer Hofreite. Durch eine ähnliche Bebauung sind teilweise auch die umgebenden Grundstücke der Straße „Am Burggraben“ geprägt. Dieses Leitbild wird im Rahmen des Vorhabens dadurch aufgegriffen, dass im rückwärtigen Grundstücksteil ein First quer zur Firstrichtung im vorderen Grundstücksteil angeordnet wird. Da das Grundstück nicht Teil der Gesamtanlage ist und daher auch nicht den strengen Maßstäben des Denkmalschutzes genügen muss, reicht eine Anpassung an das Leitbild der Hofreite in dieser Form aus und das Gebäude fügt sich in die städtebauliche Situation ein. Daher trägt das Vorhaben dem von der umgebenden Gesamtanlage ausgehenden Umgebungsschutz Rechnung.

Aufgrund des für eine Tagesklinik benötigten Raumprogramms und der benötigten zusammenhängenden größeren Flächen, konnte keine kleinteilige Bebauung in Form einer Hofreite angestrebt werden. Da die Nutzung des Grundstückes für eine Tagesklinik für die Innenstadt angemessen ist und die gesundheitliche Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort optimal ergänzt, wurde der Baukörper im vorangegangenen Planungsprozess mehrmals nach denkmalschützerischen und städtebaulichen Maßgaben überarbeitet. Die Gebäudemasse wurde durch gestalterische Maßnahmen kaschiert. Es wurde ein zusammenhängender Baukörper mit zwei getrennten Satteldächern im vorderen Bereich und einem quer zu deren Firstrichtung verlaufenden Satteldach im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung wurden durch die Einhaltung einer Dachneigung von 45° erfüllt. Zwischen den Bauteilen mit geneigten Dächern befindet sich eine Fuge. Diese weist ein Flachdach auf und wird von der straßenseitigen Grundstücksgrenze abgerückt. Zusätzlich weist die Fassade des abgerückten Bauteiles eine abweichende farbliche Gestaltung auf. Dadurch tritt die Fuge optisch zurück und es entsteht der Eindruck der Baukörper bestehe aus zwei getrennten Bauteilen, die jeweils mit einem Satteldach versehen sind. Durch den dadurch vermittelten kleinteiligeren Eindruck

und den quer zur vorderen Firstrichtung verlaufenden rückwärtigen First fügt sich die geplante Bebauung gut in die umgebende Bebauung ein.

Da das von der Planung betroffene Grundstück nicht direkt dem Denkmalschutz durch die Ausweisung als Teil einer Gesamtanlage unterliegt, sollte von dem geplanten Gebäude auch nicht der Eindruck erweckt werden es handele sich um eine ursprüngliche Bebauung, sondern es sollte klar erkennbar sein, dass es sich um einen Neubau handelt, der sich allerdings an die Architektursprache der Umgebung weitgehend anpasst. Dies ist durch die vorgesehene Bebauung erfüllt.

Die geplante Neubebauung bedeutet eine Aufwertung innerhalb des Plangebietes. Die Ansicht aus dem Straßenraum und somit auch für die gesamte städtebauliche Situation werden verbessert, da die z.Z. bestehende Bebauung einen Fremdkörper in der umgebenden Bebauung darstellt. Auch der Umstand, dass diese Gebäude leer stehen trägt nicht zur Aufwertung bei. Durch die geplante Nutzung wird das Grundstück einer neuen Nutzung zugeführt und durch die Neubebauung städtebaulich aufgewertet.

Ziel des Ursprungsbebauungsplanes „Innenstadt II“ war u.a. die Schaffung einer straßenseitigen Raumkante. Da die bestehende Bebauung im Plangebiet zur straßenseitigen Grundstücksgrenze nur ein eingeschossige Bebauung mit einem Flachdach aufweist, bildet dieser Baukörper eine nur unzureichende straßenseitige Raumkante. Durch die geplante Bebauung wird eine Raumkante geschaffen, die straßenseitig zwei Giebelwände aufweist und sich damit in das von der umgebenden Bebauung geprägte Straßenbild einfügt.

Ein weiteres Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war es, auch im Bereich der Gesamtanlagen, durch die Festsetzung von nicht zu eng gewählten überbaubaren Grundstücksflächen eine zeitgemäße Nutzung zu ermöglichen. Die Ansiedlung einer zeitgemäßen Nutzung wird bei der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt und entspricht somit auch den Zielen des Ursprungsbebauungsplanes.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der die Zulässigkeit einer bestimmten Nutzung zum Inhalt hat, ist nicht zu befürchten, dass das Vorhaben Signalwirkung für umgebende Grundstücke hat, zumal diese fast gänzlich Teil der Gesamtanlage sind. Also bleibt der denkmalschutzrechtliche Schutz auf den umgebenden Gebäuden weiterhin bestehen und wird durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht aufgeweicht. **Bebauungsplanung und Denkmalschutzverfolgen in der Groß-Gerauer Innenstadt bei unterschiedlicher Akzentuierung das gemeinsame Ziel einer Weiterentwicklung, die die Qualitäten des Bestandes nicht gefährdet.**

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes ist bereits bebaut. Die Bebauung besteht aus einem eingeschossigen Flachdachgebäude welches als Verkaufsfläche für Möbel und Einbauküchen genutzt wurde. Bei den weiteren Gebäuden innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Gebäude zur Lagerung und Verwaltung. Diese sind höher als das direkt an die Straße angrenzende Verkaufsgebäude. Das höchste Gebäude weist ein giebelständig zur Erschließung ausgerichtetes Satteldach auf. Alle weiteren Gebäude sind ebenso wie das Verkaufsgebäude mit einem Flachdach aufgestattet.

Alle Gebäude auf dem Grundstück im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden zur Zeit nicht genutzt.

Erschlossen wird das Plangebiet durch die Straße „Am Burggraben“.

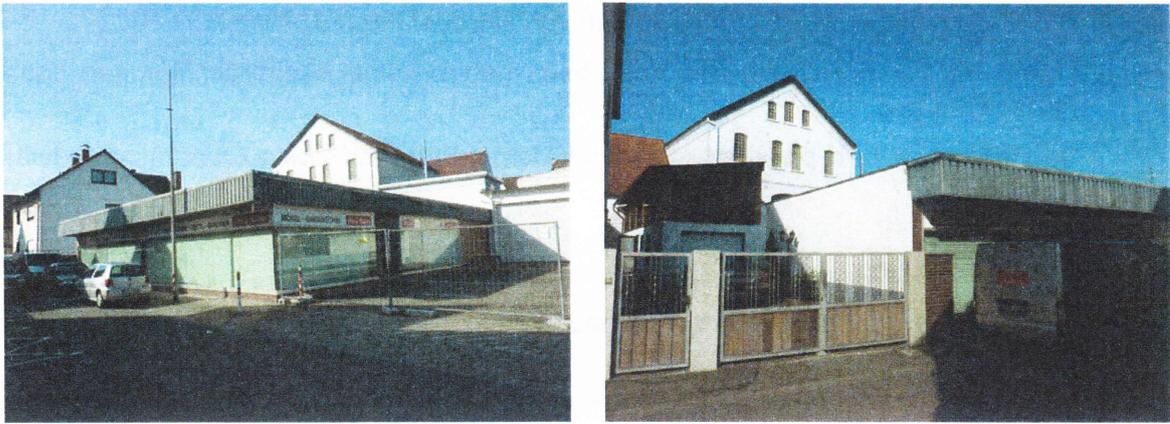


Abbildung 4 und 5: Bestehende Bebauung im Plangebiet

8. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

8.1 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der Kernstadt von Groß-Gerau. Es liegt am nördlichen Rand der naturräumlichen Haupteinheit „Nördliches Oberrheintal - Hessische Rheinebene“ (22 - 225), dort in der Untereinheit „Neckarried“ (225.6).

Das Neckarried wird als „langgezogene, feuchte und stellenweise anmoorige Ebene im Höhenbereich von 86 - 99 m in den Grenzen der Niederung des Altneckars und der ihn randlich begleitenden Grundwasseraustritte aus seinen früheren Terrassen, heute Flugsand- und Dünengebiete“ beschrieben. „Naturlandschaftlich ist es ein feuchtes Eichen-Hainbuchen- und Erlenbruch-Waldgebiet, wobei die Erlenbruchwaldstandorte im ehemaligen Neckarbett selbst zu suchen sind. [...] Der Erlenbruchwald tendiert auch stellenweise zum Eschenbruchwald hin“.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bereits bebautes Gebiet handelt, sind die landschaftsraumtypischen Merkmale im Plangebiet nicht erkennbar.

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 88 m ü. NN.

Das Plangebiet liegt im geologischen Bereich von Flugsand mit Dünen des Pleistozän (Kies, Sand, Terrassen).

Das Plangebiet ist vollständig versiegelt und umfasst Gebäude mit dazugehörigen Parkplatz- und Lagerflächen.

Im Plangebiet sind keine natürlichen bzw. naturnahen Bodenbereiche vorhanden. Deshalb sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials zu erwarten.

Informationen über Altlasten liegen im Bereich des Plangebietes nicht vor.

8.3 Grund- und Oberflächenwasser

Hydrogeologisch ist das Plangebiet der Einheit „Quartär des Oberrheingrabens“, die durch mächtige pleistozäne Terrassensande und -kiese mit einzelnen Toneinschaltungen geprägt ist, zuzuordnen. Die Durchlässigkeit des mächtigen Lockergesteins ist gut, die Verschmutzungsempfindlichkeit wird als mittel eingestuft.

Das Grundwasser im Plangebiet ist ziemlich hart (12° bis 18° dtl). Die Übersichtskarte der mittleren Grundwasserergiebigkeit gibt für das Plangebiet einen für das Ried typisch hohen Wert an, nämlich > 50 l/s.

Der Grundwasserstand an der Messstelle 527320 liegt ca. 3 m unter Geländeniveau.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft von Nordost nach Südwest.

Durch die Verwirklichung des Vorhabens gehen keine Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes aus.

Im Plangebiet und planungsrelevanter Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

8.4 Klima und Luft

Groß-Gerau gehört landschaftsklimatisch zu der Rheinebene mit ihrem ausgesprochen milden Klima.

Mit 9,5 - 10° C ist das jährliche Temperaturmittel im Bereich Groß-Gerau als sehr warm zu bezeichnen. Gleichzeitig ist die mittlere jährliche Niederschlagshöhe mit 600 mm relativ niedrig. Ein Großteil der Niederschläge fällt zwar während der Vegetationsperiode, dann allerdings häufig in gewitterlichen Starkregen.

Mit 50 - 70 Tagen liegt die mittlere Anzahl der Nebeltage relativ hoch. Es handelt sich dabei überwiegend um Talnebel.

Die mittlere Windgeschwindigkeit weist mit 2 - 3 m/s verhältnismäßig niedrige Werte auf. Im Sommer dominieren die starkwindigen Hauptwindrichtungen Süd und Süd-Südwest, im Winter die Kälte bringenden schwachwindigen Richtungen Nordost und Ost (Windrose Darmstadt).

Die Luftfeuchte liegt in Groß-Gerau niedriger als im Main-Bereich oder in Darmstadt. Dennoch ist das Bioklima (für den Menschen) aufgrund der Kombination von hoher Luftfeuchte mit hohen Temperaturen und geringen Windgeschwindigkeiten als intensiv belastend einzustufen.

Die Klimaverhältnisse im Plangebiet werden unmittelbar von dessen Beschaffenheit beeinflusst. Dichte Bebauung und hoher Versiegelungsgrad bewirken eine gegenüber dem unbebauten Umland stärkere Erwärmung tagsüber mit verlangsamter nächtlicher Wärmeabgabe. Durch die Schaffung von einigen Freibereichen auf dem Grundstück, die gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu begrünen sind, kann das Kleinklima positiv beeinflusst werden.

8.5 Vegetation und Fauna

Das Plangebiet umfasst einen bebauten Bereich im Stadtgebiet von Groß-Gerau. Unversiegelte Freiflächen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet besitzt durch den hohen Versiegelungsgrad nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturhaushalt. Durch das Vorhaben kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Vegetation und Fauna. Von der geplanten Bebauung gehen sogar positive Effekte für das Schutzgut Boden aus, da durch die teilweise Entsiegelung im Plangebiet die Bodenfunktion verbessert wird.

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Landschaftsprägende Grünstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch eine Neubebauung des ungenutzten Grundstückes wird das Ortsbild in der direkten Umgebung aufgewertet.

Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Frei- und Erholungsfläche, da es sich um ein Privatgrundstück ohne begrünte Feiflächen handelt.

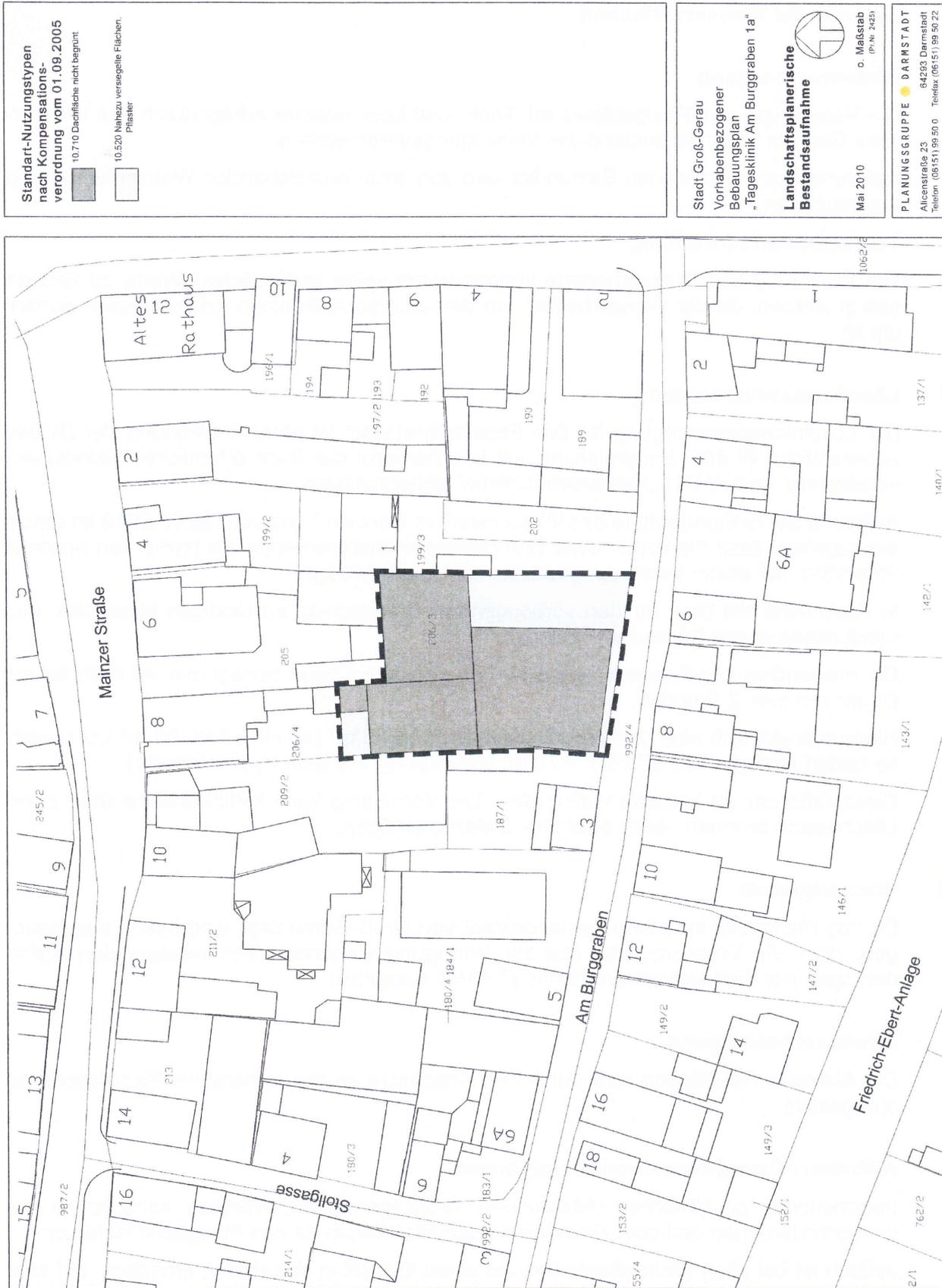


Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (o.M.)

9. Belange der Wasserwirtschaft

9.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch das Wasserwerk Gerauer Land als zuständiges Versorgungsunternehmen.

Aufgrund des vorhandenen Bestandes wird von einer ausreichenden Wasserversorgung ausgegangen.

Wasserbedarfsermittlung

Der Ermittlung des Wasserbedarfs können vorab keine verbindlichen Werte zu Grunde gelegt werden, da der Wasserbedarf von den unterschiedlichsten Erfordernissen abhängig ist.

9.1.1 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und W 331 „Hydrantenrichtlinie“ sicherzustellen.

Aufgrund der Stellungnahme des Wasserwerkes Gerauer Land vom 28.06.2010 ist davon auszugehen, dass die vorhandene Löschwasserentnahmemenge am Hydranten maximal 35 m³/Std. bei einem Versorgungsdruck von 1,5 bar beträgt.

In Absprache mit dem für den vorbeugenden Brandschutz zuständigen Mitarbeiter des Landkreises wurde folgendes vereinbart:

Die notwendige Löschwassermenge für das geplante Objekt beträgt min. 48 m³/h für die Dauer von min. 2 Stunden.

Hieraus ergibt sich eine Versorgungsdifferenz von 26 m³ (48 m³ x 2 h = 96 m³ Löschwasserbedarf abzüglich 35 m³ x 2 h = 70 m³ Versorgung aus dem Hydrantennetz).

Diese Differenz ist bauseits vorzuhalten. Die Vorhaltung kann beispielsweise über einen Löschwasserbrunnen, -teich oder eine Zisterne erfolgen.

9.1.2 Wasserqualität

Da das Plangebiet innerhalb der Innenstadt von Groß-Gerau liegt, wird davon ausgegangen, dass die Wasserqualität des zur Verfügung stehenden Trinkwassers den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO) entspricht.

9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisation sichergestellt.

10. Altlasten / Grundwasserverunreinigungen

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Jedoch ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

In dem Bereich von Groß-Gerau in dem sich das Plangebiet befindet gibt es mehrere Verunreinigungen des Grundwassers mit Lösungsmitteln (LHKW), was bei Maßnahmen der Wasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen von Bedeutung werden kann.

Bei allen Baumaßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen (Wasserhaltung), ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu beteiligen.

11. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Zweck und Nutzung

Auf dem Grundstück im Plangebiet in der Innenstadt von Groß-Gerau wird eine psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik errichtet. Diese dient der ambulanten Patientenbetreuung.

11.1 Bauliche Konzeption

Der Baukörper weist zwei längsgerichteten Satteldächern mit 45° Dachneigung auf. Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes befindet sich ein weiterer quer zu dieser Firstrichtung angeordneter Satteldachfirst. Als Zwischenglied fungiert eine „Fuge“ mit einem Flachdach. Von der Straße „Am Burggraben“ aus erscheint das Gebäude wie zwei zweigeschossige Gebäudeteile mit jeweils einem symmetrischen Giebel.

Die beiden Gebäudeteile mit Satteldach weisen eine Breite von ca. 8,00 m auf. Zwischen beiden Gebäudeteilen befindet sich ein Gebäudeteil mit einem Flachdach von ca. 4,00 m Breite. Diese Fuge ist durch einen Farb- oder Materialwechsel abgesetzt. Die Gesamtbreite beträgt ca. 21 m.

Beide Satteldachbaukörper nehmen die vordere Straßenfront auf. Die Zwischenfuge ist dagegen zurückgesetzt.

Die Fassaden zur Straße hin sind als Lochfassade zu gestalten mit geschlossenen Eckausbildungen und stehenden Fensterformaten.

Durch Balkone an der Ost- und Westseite wird jeweils eine Zäsur in der Längsfassade hergestellt.

Der Baukörper hält zu den meisten Nachbargrundstücken einen Abstand von mindestens 3,00 m ein. Zur Anlehnung an die Gestalt einer Hofreite wird im rückwärtigen Teil ein Bereich vorgesehen, in dem an die westliche Grundstücksgrenze angebaut wird. In diesem Bereich ist ein quer verlaufender First vorgesehen.

An der West- und Nordseite sind im Erdgeschoss des Gebäudes Stellplätze vorgesehen.

Die Dachaufbauten werden in der Art flach geneigter Schleppgauben angelegt, vor denen die Trauflinie durchgeht.

11.2 Psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik (Betriebsbeschreibung)

Es ist eine Tagesklinik für Erwachsene mit 12 Plätzen im 1. OG geplant sowie und eine Außenstelle der Institutsambulanz im EG des projektierten Neubaus.

Die Genehmigung einer 2. Tagesklinik für Patienten ab 65 im 2.OG ist vorgesehen und beim Land Hessen beantragt. Das Ministerium hat diese Option zur Voraussetzung für die Anmietung der Immobilie gemacht.

In der Tagesklinik soll es 12 Behandlungsplätze geben. Dafür werden 5 Mitarbeiter/Innen beschäftigt, zwei davon halbtags. In der Tagesklinik gibt es keine Betten. Die Patienten, die hier behandelt werden, leben zu Hause und besuchen die Tagesklinik in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 16:30 Uhr. Sie sind in der Lage, sich selbst zu versorgen und das Wochenende ohne therapeutische Unterstützung zu verbringen. Die Dauer eines Tagesklinikaufenthalts liegt im Durchschnitt bei 8 bis 12 Wochen.

Die Mehrzahl der Patienten nutzt zum Besuch der Tagesklinik öffentliche Verkehrsmittel. Die Anfahrt mit Krankenwagen ist ausgeschlossen.

Regelmäßiger Lieferverkehr beschränkt sich auf die einmal tägliche Anlieferung des Mittagessens für 15 Personen, eine Größenordnung etwa von „Essen auf Rädern“. LKW-Transport ist hierfür nicht erforderlich und nicht üblich.

Die geplante Küche in der Tagesklinik dient als Übungsküche für Patienten, nicht für die Verköstigung der Tagesklinikbesucher. Der Balkon vor der Küche dient dem Pausenaufenthalt.

Lagerräume für Lebensmittel in größerem Umfang sind nicht vorgesehen, da die Speiserversorgung durch einen „Caterer“ erfolgt.

Eine freizuhaltene Zufahrt ist weder für den Betrieb der Tagesklinik noch der Ambulanz erforderlich. Der barrierefreie Zugang zum Gebäude und alle 3 Etagen für Rollstuhlfahrer ist gesichert.

In der Institutsambulanz werden voraussichtlich 3 ärztlich/psychologische Therapeuten tätig sein, 2 Krankenschwestern / Sozialarbeiter/Innen werden von hier aus Hausbesuche machen. Dies bedeutet, dass sie den größten Teil ihrer Arbeitszeit unterwegs sind.

Es werden durchschnittlich etwa 20 – 25 Patienten/Tag in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr erwartet. Auch die Ambulanzbesucher kommen vorzugsweise mit öffentlichen Verkehrsmitteln und nur in geringerem Umfang mit dem eigenen PKW. Die Lärmemission der Einrichtung dürfte daher vermutlich unter der eines gewöhnlichen Wohngebäudes liegen.

In den Zeiten zwischen 19:00 Uhr und 8:00 Uhr an Wochentagen und von Freitag 15:00 Uhr bis Montag 8:00 Uhr ist in Tagesklinik und Ambulanz keinerlei Betrieb.

Für die Nachbarschaft wird sich aus dem Betrieb der Einrichtungen besonders wenig Belastung in Form von Verkehr oder Geräuschentwicklung ergeben.

(Quelle: Angaben des Betreibers der Tagesklinik - Vitos Philipppshospital Riedstadt)

11.3 Erschließung und Stellplatzanzahl

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Am Burggraben“.

Die Stellplätze werden teilweise im Erdgeschoss des Gebäudes und teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von offenen Stellplätzen hergestellt.

Die Anzahl der vorgesehenen Stellplätze ist aufgrund des im Folgenden dargestellten Sachverhaltes für die geplante Nutzung als ausreichend anzusehen:

Eine Tagesklinik, die "psychiatrischen / gerontopsychiatrischen" Zwecken entspricht, ist in der örtlichen Stellplatzsatzung nicht aufgeführt. Vom Bedarf her vergleichbare Einrichtungen, von denen Satzungsvorgaben übernommen werden könnten, bestehen nicht, weil die Tagesklinik, etwa im Gegensatz zu ganztätig betriebenen "Krankenanstalten", über feste Betriebszeiten verfügt, ein im Verhältnis zu "Arztpraxen, Solarien, Massagepraxen usw." deutlich geringerer Besucherverkehr herrscht und auch die Regelungen zu den "Betten" in Gebäuden mit "Altenwohnungen" oder "Altenpflegeheimen" nicht übertragbar sind. Gleiches gilt, trotz der in Teilen großzügig bemessenen, aus therapeutischen Gründen notwendigen "Nutzflächen", für "Versammlungsstätten" oder "Turn- und Sporthallen". Auch die "Zahl der Beschäftigten" - abhängig von gezielten, häufig nur stundenweise erfolgenden Einzelmaßnahmen - variiert im Tagesverlauf und kann demnach nicht zur Ermittlung des Stellplatzbedarfes herangezogen werden, somit ist die Tagesklinik als Sonderfall zu betrachten.

Einzelheiten zur Tageskliniknutzung werden in der Betriebsbeschreibung dargestellt, die Teil der Bauantragsunterlagen und demnach auch der Baugenehmigung wird. Die im Vorfeld der Planung erforderlichen Angaben zum tatsächlichen Stellplatzbedarf sind vom Tagesklinikbetreiber zur Verfügung gestellt worden, der die Anzahl der benötigten PKW-Stellplätze auf acht bis zehn beziffert hat, womit die ausgewiesenen 14 PKW-Stellplätze die Anforderungen erfüllen.

Da von Seiten der Stadt Groß-Gerau ein über den Tagesklinikbetrieb hinausgehendes Konzept zu einer Nachnutzung mit innenstadtnahen Wohnungen gewünscht worden ist, haben die Vertreter der im Vorfeld beteiligten Baubehörden weiterhin den Stellplatzbedarf anhand der Vorgaben für "Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohneinheiten" abgeschätzt, weshalb die Zahl von 14 PKW-Stellplätzen auch für sieben bis acht Wohneinheiten ausreicht.

11.4 Darstellung des Vorhabens

Im Folgenden wird das Vorhaben anhand von Ausschnitten aus den Vorhaben- und Erschließungsplänen, die aus der Vorplanung des Architekturbüros HMc, Klein-Gerau entwickelt wurden, dargestellt:

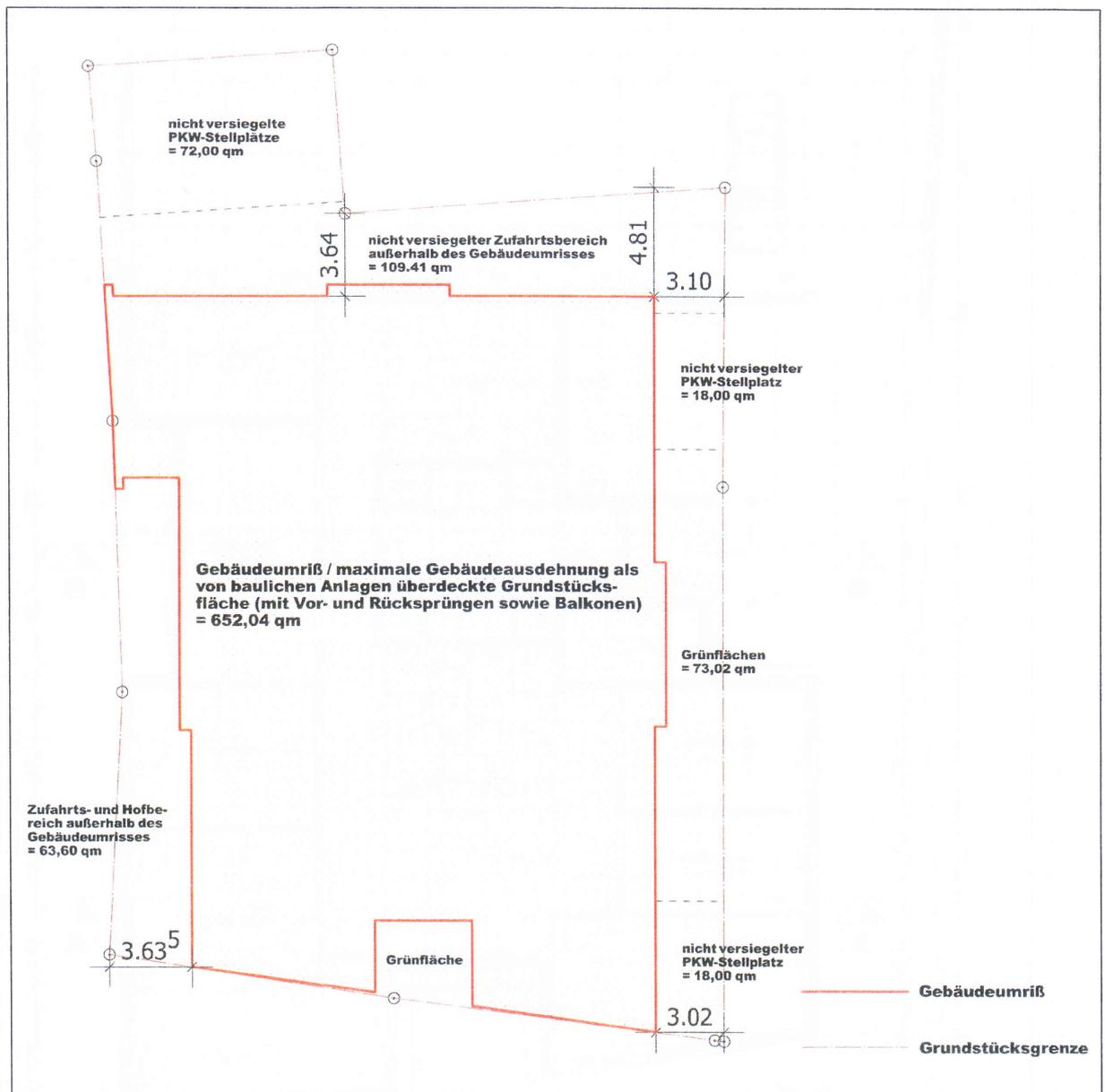


Abbildung 7: Übersicht (o.M.)

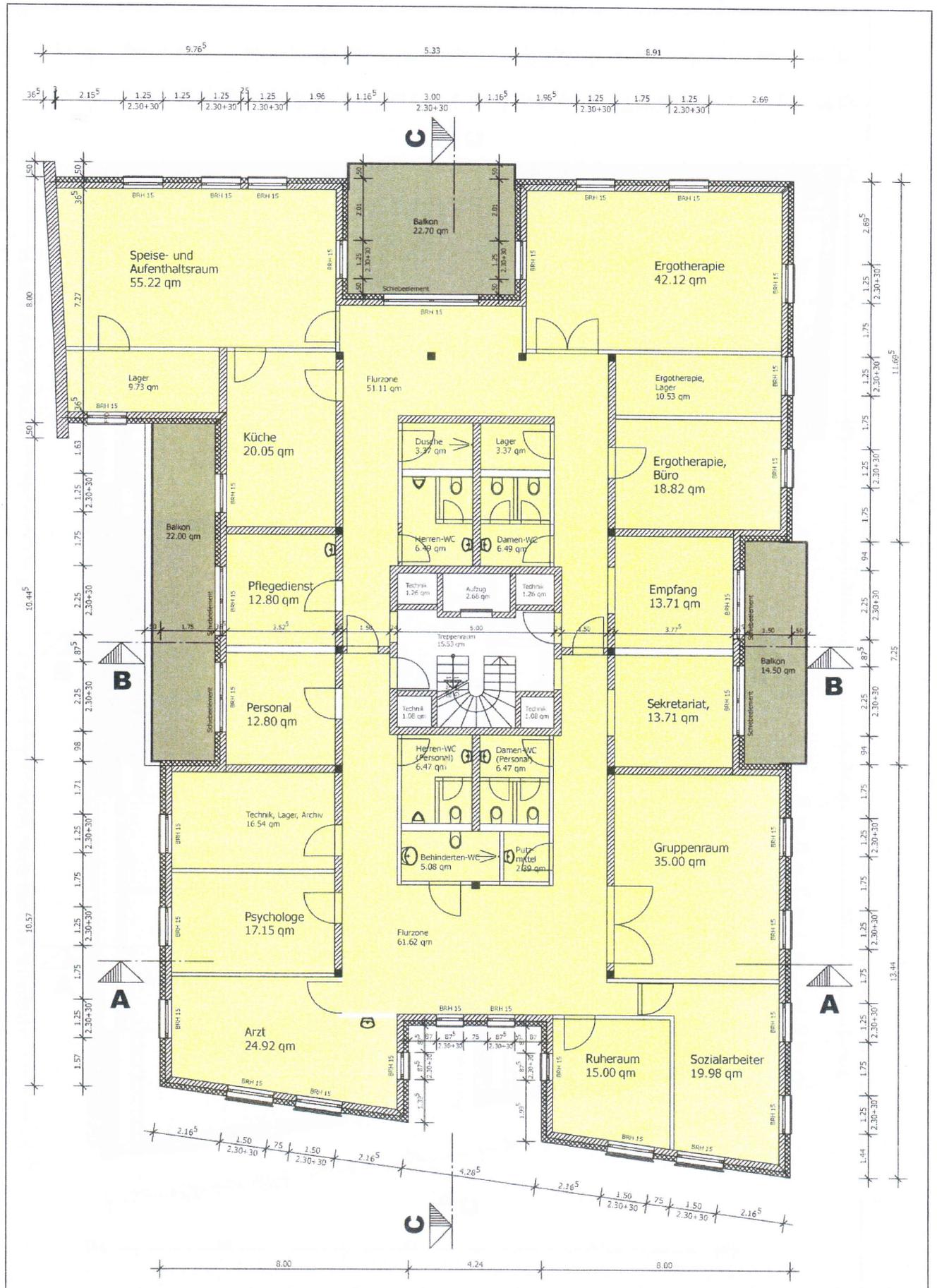


Abbildung 9: Grundriss Obergeschoss (o.M.)

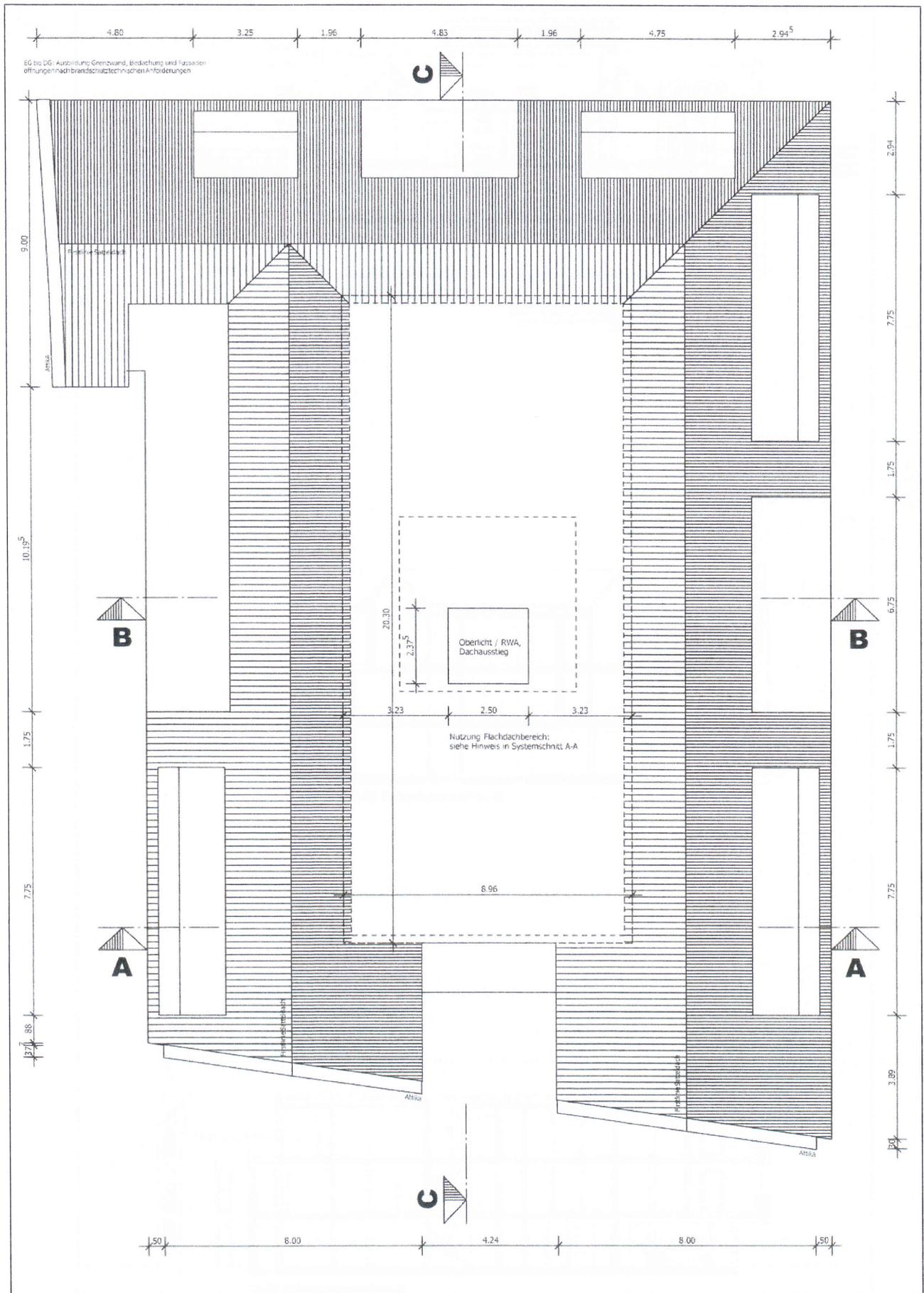


Abbildung 11: Übersicht Dachflächen (o.M.)

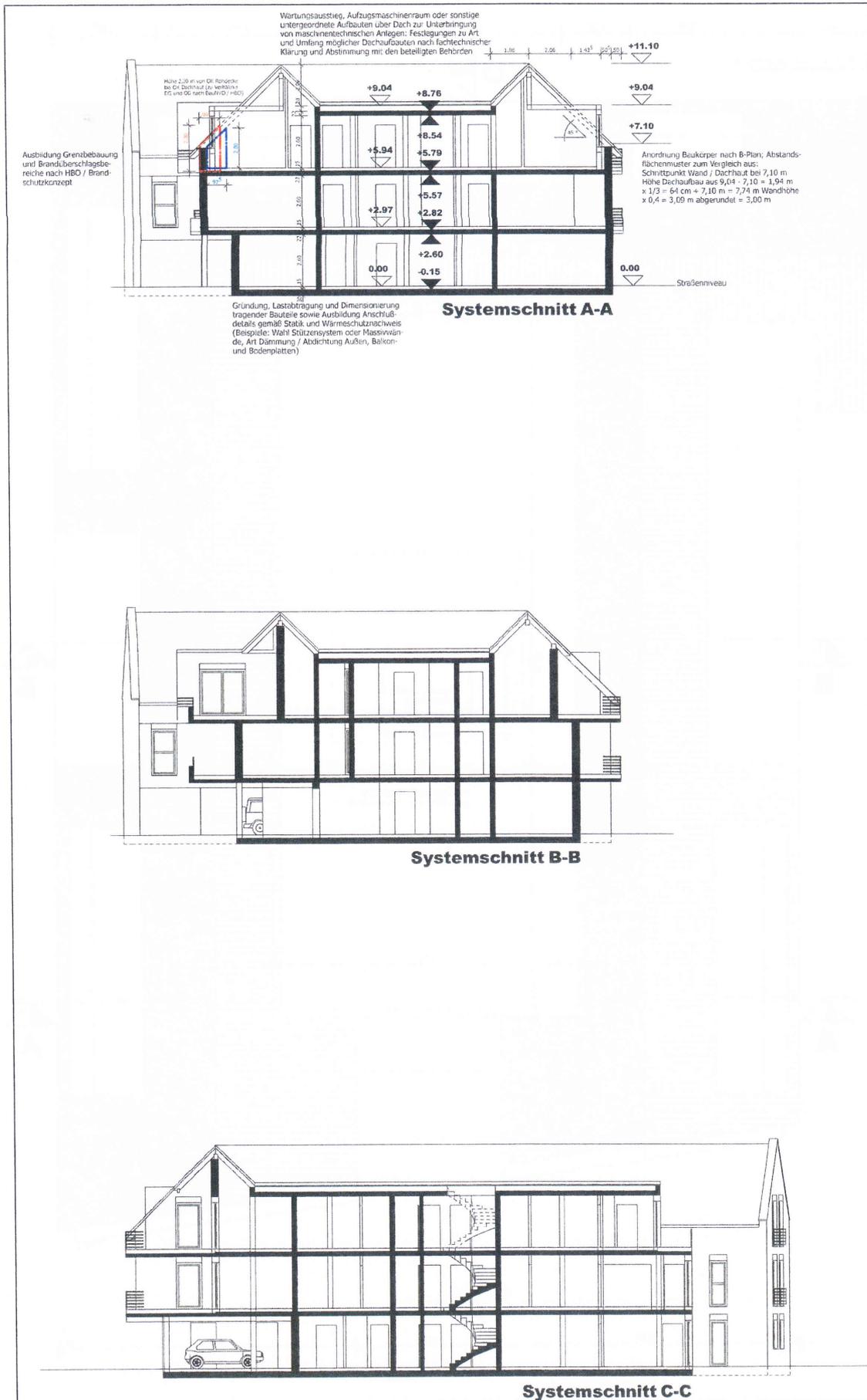


Abbildung 12: Schnitte (o.M.)



Abbildung 13: Ansichten (o.M.)

12. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

12.1 Bedingte Festsetzung nach § 12 Abs. 3a BauGB

Diese bedingte Festsetzung wird getroffen, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine allgemeine Festsetzung nach BauNVO zur Art der baulichen Nutzung trifft.

Zulässig sind nur diejenigen der allgemein festgesetzten Nutzungen, die dem jeweils aktuellen Inhalt des Durchführungsvertrages entsprechen. Die bedingte Festsetzung gilt für den Gültigkeitszeitraum des jeweils aktuellen Durchführungsvertrages. Die möglichen Nachnutzungen, die gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen sind, sind alle im festgesetzten Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen.

12.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein eingeschränktes Mischgebiet festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht der tatsächlichen Nutzungsmischung im Altstadtbereich, die sich auch auf den angrenzenden Grundstücken fortsetzt.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Mischgebiet entspricht weitgehend den Vorgaben des Nutzungskataloges des § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Abweichend von § 6 Abs. 2 BauNVO sind jedoch Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sie i.d.R. eine große Betriebsfläche benötigen und der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur ein einzelnes Grundstück umfasst, das keine ausreichende Fläche für diese Nutzung bietet.

Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da mit diesen Nutzungen bedingt durch das hohe Kundenverkehrsaufkommen und durch den Betrieb Störungen der in der Umgebung vorwiegenden Wohnnutzung verbunden sind.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer psychiatrischen und gerontopsychiatrischen Tagesklinik geschaffen. Eine solche Einrichtung ist in dem festgesetzten Mischgebiet zulässig, da es sich um eine Anlage für gesundheitliche Zwecke handelt, die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässig ist.

12.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Daraus ergibt sich eine Überschreitung der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO für die GRZ von 0,05. Diese Überschreitung resultiert teilweise aus auskragenden und die Grundstücksfläche nicht versiegelnden Balkonen im Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes. Bei der festgesetzten GFZ von 1,0 wird die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Obergrenze des § 17 BauNVO um 0,2 unterschritten.

Die Überschreitung der Obergrenze des § 17 BauNVO bezüglich der GRZ wird auf Grundlage des § 17 Abs. 3 BauNVO zugelassen, weil im Plangebiet die Nutzung für eine gesundheitliche Einrichtung angestrebt wird, deren Standort im Bereich der Innenstadt der Stadt Groß-Gerau städtebaulich sinnvoll ist. Da dieser Bereich durch kleinere Grundstückszuschnitte geprägt ist und eine solche gesundheitliche Einrichtung einen Mindestplatzbedarf hat, ist eine geringfügige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO angemessen. Auch ist eine etwas stärkere Verdichtung aufgrund der Lage im Bereich der Innenstadt vertretbar.

Trotz der Überschreitung werden im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch die Einhaltung von Abständen an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze gewährleistet.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, wird festgesetzt, dass die befestigten, nicht überdachten Flächen wasserdurchlässig auszuführen sind. Die Durchführung der Planung bedeutet gegenüber der bisherigen Nutzung eine Entsiegelung und damit eine positive Entwicklung.

Eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes ist durch die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleistet.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind durch die Lage an der Straße „Am Burggraben“ und die Schaffung von Stellplätzen im Plangebiet befriedigt.

Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Eine Überschreitung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,92 ist im vorliegenden Bebauungsplan notwendig, um Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück unterbringen zu können.

Somit wird festgesetzt, dass inkl. Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen maximal eine Grundflächenzahl von 0,92 zulässig ist. Somit ist gewährleistet, dass 8 % des Grundstücks unversiegelt bleiben.

Um nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu minimieren, ist festgesetzt, dass die befestigten nicht überdachten Grundstücksflächen (Wege, nicht überdachte Stellplätze etc.) wasserdurchlässig auszuführen sind. Daher hat diese Überschreitung nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Dies ist vor allem im Hinblick darauf zu sehen, dass gegenwärtig durch die bestehenden Gebäude das Grundstück zu 100% versiegelt ist.

Zahl der Vollgeschosse

Durch die festgesetzten maximal zwei Vollgeschosse entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes fügt sich das Bauvorhaben in die umgebende Bebauung ein, die zum größten Teil auch zwei Vollgeschosse aufweist. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht auch den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan „Innenstadt II“.

Höhe baulicher Anlagen

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Außenwand- und zur Gebäudehöhe getroffen. Diese Festsetzungen werden getroffen, um sicherzustellen, dass sich der Baukörper harmonisch in die Umgebung einfügt. Die Höhe der baulichen Anlagen wird entsprechend den Festsetzungen des bisher gültigen und für die Umgebung weiterhin gültigen Bebauungsplanes und der vorhandenen Gestaltungssatzung begrenzt.

Dabei werden für geneigte Dächer und Flachdächer differenzierte Festsetzungen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Durch diese Festsetzung wird die städtebaulich wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen und Garagen in den jeweiligen Baukörper gefördert. Dadurch werden die

Freiflächen in geringerem Maß durch die Anlage von Stellplätzen oder Garagen in Anspruch genommen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

Zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden durch Baugrenzen Abstände eingehalten. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße „Am Burggraben“ wird gewährleistet, dass das Gebäude entsprechend der umgebenden Bebauung direkt an der Straße errichtet wird. Auch an der westlichen Grundstücksgrenze wird durch eine Baulinie eine Grenzbebauung ermöglicht. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Bebauung entsteht, die sich in Bezug auf die überbaubaren Grundstücksfläche in die umgebende Bebauung einfügt und somit die Vorgaben aus der unter Denkmalschutz stehenden Bebauung aufgreift. Sinn dieser Baulinie ist es auf einer Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung zuzulassen, die an die Bebauung in Form einer Hofreite erinnert.

12.5 Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen im Plangebiet wird eingeschränkt, um die Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von diesen Anlagen zu gewährleisten. Weiterhin wird durch die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen die städtebauliche Gestalt innerhalb des Plangebietes gesteuert.

Es wird festgesetzt, dass überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nicht überdachte Stellplätze sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig sind.

12.6 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich differenziert festgesetzt, da sich in der Umgebung denkmalgeschützte Gebäude befinden, von denen ein Umgebungsschutz ausgeht. Daher wird die Stellung baulicher Anlagen so festgesetzt, dass zwei Firste errichtet werden müssen, die giebelständig zur Straße „Am Burggraben“ ausgerichtet sind und ein First, der quer zu dieser Firstrichtung verläuft. Auf diese Art ist eine Bebauung zulässig, die an die historische Bebauung in Form einer Hofreite erinnert.

12.7 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Um Stellplätze an den Nachbargrenzen des Grundstückes im Plangebiet zu ermöglichen, werden Flächen für diese Anlagen definiert und von § 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB Gebrauch gemacht. Auf dieser Grundlage ist es möglich, Festsetzungen zu vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßen der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Da die Nutzung als Tagesklinik an einem innerstädtischen Standort städtebaulich sinnvoll und gewollt ist, wird ein abweichendes Maß der Tiefe von Abstandsflächen von Stellplätzen getroffen. Da es sich bei diesen Stellplätzen nur um offene, nicht überdachte Stellplätze gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt, wird durch diese das Nachbargrundstück nicht zusätzlich verschattet. Im Hinblick auf die bisherige Bebauung innerhalb des Plangebietes, die an fast allen Grundstücksgrenzen eine Grenzbebauung aufwies, ergibt sich für die angrenzenden Grundstücke eine Entlastung. Daher werden durch diese Festsetzung die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt. Weiterhin ist die Nutzung der angrenzenden Grundstücke durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

12.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Oberflächenbefestigung

Aus der landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen von Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Daher sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke und private Stellplätze, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen (z.B.: Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

12.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundstücksbepflanzung

Zur Sicherung der unbebauten und nicht als Stellplätze oder Zufahrten genutzten Flächen als Grünanlagen wird festgesetzt, dass diese Flächen zu begrünen sind. Durch begrünte Freiflächen wird das städtebauliche Erscheinungsbild sowie die Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt verbessert.

13. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die Gestaltung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan und nach der „Satzung der Kreisstadt Groß-Gerau über die Gestaltung baulicher Anlagen in der historischen Innenstadt“. Die nachfolgenden Festsetzungen konkretisieren oder erweitern die Vorgaben dieser Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

13.1 Dachformen und -neigungen

Abweichend von der Gestaltungssatzung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch Walmdächer zulässig.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist abweichend von der Gestaltungssatzung die Errichtung eines Flachdaches zulässig. Die Errichtung eines Flachdaches in diesem Bereich gewährleistet die Unterbringung der für den Betrieb einer Tagesklinik notwendigen Räume in einem Gebäude, das zum größten Teil der Gestaltungssatzung entspricht. Daher besteht das Gebäude aus zwei Gebäudeteilen, die mit einem Satteldach ausgestattet sind und einem Gebäudeteil dessen Firstrichtung quer zu denen der ersten beiden Gebäudeteile verläuft. Um diese Gebäudeteile miteinander zu verbinden, wird ein Zwischenbau mit einem Flachdach vorgesehen. Dieser tritt durch einen Farb- und/oder Materialwechsel, einen Rücksprung von der straßenseitigen Grundstücksgrenze und einem Flachdach weniger in Erscheinung. Damit passt sich die geplante Bebauung in die Struktur der umgebenden historischen Bebauung ein.

13.2 Dachaufbauten, Dachein- und Dachausschnitte

Es werden von der Gestaltungssatzung abweichende Festsetzungen getroffen, um den Besonderheiten eines etwas größeren Baukörpers Rechnung zu tragen.

13.3 Fassadengestaltung

Ein Farb- und/oder Materialwechsel im Bereich des Gebäudeteiles, der mit einem Flachdach ausgestattet wird, gewährleistet eine optische Trennung zwischen den Gebäudeteilen mit Satteldach.

Die Festsetzung zu Lochfassaden und Fensterformaten sichert eine Einhaltung der Vorgaben der Gestaltungssatzung.

13.4 Zahl der Stellplätze

Da für die Nutzung als psychiatrische und gerontopsychiatrische Tagesklinik keine Vorgaben für die Anzahl der Stellplätze abzuleiten sind, wird diese Festsetzung getroffen. Die Anzahl der Stellplätze ist aufgrund des in Kapitel 11. dargestellten Sachverhaltes als ausreichend anzusehen.

14. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

14.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der Bau einer psychiatrischen und gerontopsychiatrischen Tagesklinik planungsrechtlich ermöglicht.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Stadtbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen und
- Grundstücksbepflanzung.

14.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

15. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit, einen Umweltbericht auszuarbeiten.