

**Stadt Groß-Gerau**

**Bebauungsplan  
„Innenstadt II“ 1. Änderung**

---

**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**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel der Planänderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>5.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>4</b>
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>8.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>5</b>
<b>9.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>5</b>
<b>10.</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Inhalt der Änderungen und Ergänzungen .....</b>	<b>6</b>
<b>12.</b>	<b>Begründung der Änderungen und Ergänzungen.....</b>	<b>6</b>
12.1	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen.....	6
12.2	Ergänzung der textlichen Festsetzungen .....	6
<b>13.</b>	<b>Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB....</b>	<b>7</b>
<b>14.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>7</b>

## 1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Ziel der Planänderung ist es, die überbaubaren Flächen auf den Grundstücken im Geltungsbereich so zu verändern, dass der Gebäudebestand gesichert ist.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Süden des Bebauungsplanes „Innenstadt II“.

Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Groß-Gerau in der Flur 1 die Parzellen 762/2, 762/3 und 763.

## 3. 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)

## 4. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ vom 25.04.2002.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan „Innenstadt II“ in einem Teilbereich geändert.

Die textlichen Festsetzungen der bisher rechtskräftigen Planfassung des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ bleiben weiterhin rechtswirksam.

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB**

Da die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewendet. Die durch die Bebauungsplanänderung zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt un-

terhalb des Grenzwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht notwendig.

Negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

## 5. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Bebauungsplanes „Innenstadt II“ und ist bebaut.

Auf dem westlichen Grundstück befindet sich ein eingeschossiges giebelständiges Einzelhaus mit einem Satteldach. Das Dachgeschoss wurde mit einer Gaube ausgebaut. Zwischen diesem Gebäude und dem Zugang zur Friedrich-Ebert-Anlage wurde im rückwärtigen Bereich eine Einzelgarage mit Flachdach errichtet.

Auf dem östlichen Grundstück befinden sich mehrere Baukörper. Das straßenseitige Gebäude hat ein Flachdach und ist eingeschossig. Dahinter schließt sich ein zweigeschossiges Gebäude mit einem Satteldach an, das giebelständig zur Walther-Rathenau-Straße steht. Im rückwärtigen Bereich wurde an dieses Haus ein eingeschossiger Anbau errichtet, dessen Flachdach ist überdacht und kann als Freisitz genutzt werden.

Entlang der Walther-Rathenau-Straße befinden sich in der Umgebung des Plangebietes weitere Einzelhäuser. Westlich an das Plangebiet angrenzend ist ein Zugang zur Friedrich-Ebert-Anlage vorhanden.

## 6. Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Innenstadt II“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

## 7. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche der Walther-Rathenau-Straße belastet.

Die geplanten Gebäude liegen ca. 4,50 m von der Walther-Rathenau-Straße entfernt, so dass Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr zu verzeichnen sind.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Empfindlichkeit gegenüber Lärm nicht erhöht, da das Plangebiet bereits mit Wohngebäuden bebaut ist. Das Plangebiet wird auch künftig, wie bereits heute, einer Lärmbelastung durch die Straßen der Umgebung aus-

gesetzt sein, so dass von einer Vorbelastung auszugehen ist. Hierbei kann von folgendem Grundsatz ausgegangen werden:

„Sind im Einwirkungsbereich eines Emittenten mit entsprechender Vorbelastung bereits Wohngebäude vorhanden und sind für diese die Einwirkungen zumutbar, können dieselben Einwirkungen für neue Wohngebäude, die nicht näher, sondern weiter oder gleich weit zum Emittenten errichtet werden, nicht unzumutbar sein, z. B. bei der Füllung von Baulücken.“ (Fickert, Fieseler: Der Umweltschutz im Städtebau, S. 243)

Zusätzlich ist das Plangebiet durch Immissionen des Flugverkehrs belastet. Dabei liegen die Belastungen unterhalb bzw. knapp oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet (Prognose im Ausbaufall bis 2020).

### **Schallschutzmaßnahmen**

Ein ausreichender Schallschutz kann falls nötig durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude gewährleistet werden.

Daher wird auf die DIN 4109 als Grundlage für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die u.a. die Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände angibt. Nach dieser DIN ergeben sich in Abhängigkeit vom zugrunde gelegten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ Schalldämm-Maße für Fenster und Außenwände für Aufenthaltsräume, Übernachtungsräume sowie Büroräume u.ä.. Ausschlaggebend für die Dimensionierung ist ferner der Anteil der Fensterflächen.

Der Immissionsanteil des Fluglärms ist hierbei bei der Ausweisung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ nach DIN 4109 als spätere Dimensionierungsgrundlage für den passiven Lärmschutz einzustellen.

Die Bemessung der Luftschalldämmung ist erst im Rahmen der Genehmigungsplanung der Gebäude vorzunehmen. Dabei obliegt die Entscheidung, welche konkreten baulichen oder technischen Vorkehrungen an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, dem Bauherrn.

## **8. Wasserwirtschaftliche Belange**

Die wasserwirtschaftlichen Belange zur Bebauungsplanänderung sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Innenstadt II“ für dessen gesamten Geltungsbereich dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Bebauungsplanänderung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan nicht, da die Festsetzungen zur baulichen Ausnutzung der Grundstücke beibehalten werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried. Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Risikoüberschwemmungsgebiet (Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt wird). Siehe hierzu Kapitel 12.2.

## **9. Altlasten**

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5) zu informieren.

## 10. Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wird der Gebäudebestand durch die Festsetzung entsprechender überbaubarer Flächen gesichert. Dabei bleibt die Größe der überbaubaren Flächen in etwa gleich. Die ursprüngliche Erschließung der Gebäude über die Walther-Rathenau-Straße wird nicht verändert.

## 11. Inhalt der Änderungen und Ergänzungen

Folgende Änderungen werden innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen:

- Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Reduzierung der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ Blockinnenbereich „1“,
- Kennzeichnung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als solches, in dem „aufgrund hoher bzw. schwankender Grundwasserstände Vorkehrungen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind“ sowie als Risikoüberschwemmungsgebiet.

## 12. Begründung der Änderungen und Ergänzungen

### 12.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Die überbaubare Grundstücksfläche des Ursprungsbebauungsplanes wird so verändert, dass das bestehende Gebäude im rückwärtigen Bereich des Anwesens Walther-Rathenau-Straße 31 innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Zu diesem Zweck wird die nördliche Baugrenze weiter nach Norden verschoben und eine Baulinie auf der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Um die Mindestabstände nach HBO auf dem rückwärtigen Teil der Grundstücke zu sichern, wurden auch die überbaubaren Flächen auf dem westlich angrenzenden Grundstück verändert. Die überbaubare Fläche hält nun im rückwärtigen Bereich einen Abstand von 3 m zur bestehenden Grenzbebauung auf dem angrenzenden Grundstück ein. Dafür wird die westliche Baugrenze in Richtung des Zuganges zur Friedrich-Ebert-Anlage versetzt und die überbaubare Fläche somit in diese Richtung erweitert.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung „1“ wurde auf beiden Grundstücken reduziert, da die überbaubaren Grundstücksflächen verändert wurden.

### 12.2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Da das Planungsgebiet im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried liegt, sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) Überschwemmungsgebiete und Gebiete, die bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden (sog. Risikoüberschwemmungsgebiete), in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

**13. Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB**

Bei Bauleitplänen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

**14. Umweltbericht**

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

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