

Stadt Groß-Gerau

Bebauungsplan „Siedlerplatz“

Begründung

06. August 2015

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter

Dipl.-Ing. Nils Mischorr

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans	4
2.	Verfahren	5
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	5
4.	Rechtsgrundlagen	8
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	8
6.	Planungsrechtliche Situation	9
6.1	Regionaler Flächennutzungsplan 2010	9
6.2	Bebauungsplan	9
7.	Schutzgebietsausweisungen	9
7.1	Überschwemmungsgefährdete Gebiete	9
7.2	Wasserschutzgebiet	10
7.3	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	10
8.	Allgemeiner Klimaschutz	10
8.1	Stadtökologie	10
8.2	Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs	10
8.3	Nutzung erneuerbarer Energien	11
9.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	11
10.	Verkehr	12
10.1	Individualverkehr	12
10.2	Verkehrslärm - Neuverkehr	12
10.3	Öffentlicher Personennahverkehr	12
11.	Naturräumliche Grundlagen	13
11.1	Relief, Geologie und Boden.....	13
11.2	Grund- und Oberflächenwasser.....	13
11.3	Klima / Luft.....	14
11.4	Flora und Hinweise zur Grünordnung.....	14
11.4.1	Flora.....	14
11.4.2	Hinweise zur Grünordnung.....	14
12.	Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung	16
12.1	Fauna.....	16
12.1.1	Avifauna / Vögel	16
12.1.2	Fledermäuse	16
12.1.3	Weitere streng geschützte Arten	16
12.1.4	Bewertung und Ergebnis	16
12.1.5	Vermeidungsmaßnahmen	17
12.1.6	Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme M3	17
13.	Belange der Wasserwirtschaft	18
13.1	Wasserversorgung	18
13.2	Wasserbedarfsprognose	18

13.2.1	Löschwasserversorgung	18
13.2.2	Wasserqualität	18
13.3	Grundwasser.....	18
13.4	Abwasserbeseitigung	18
13.4.1	Schmutzwasser	18
13.4.2	Niederschlagswasser	18
13.5	Hochwasserschutz	19
13.6	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	20
14.	Altlasten.....	20
15.	Immissionsschutz	21
15.1	Straßen und Eisenbahn.....	21
15.1.1	Schienenbonus	22
15.1.2	Beurteilung des Straßen- und Schienenlärms	22
15.2	Luftverkehr	22
15.2.1	Schutzzonen	22
15.2.2	Siedlungsbeschränkungsbereich.....	23
15.3	Ergebnisse – Passiver Schallschutz.....	23
15.4	Festsetzungen im Bebauungsplan	24
16.	Städtebauliches Konzept.....	24
17.	Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	26
18.	Umweltbericht	27
19.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	27
19.1	Art der baulichen Nutzung	27
19.2	Maß der baulichen Nutzung	27
19.2.1	Höhe baulicher Anlagen	27
19.2.2	Grundflächenzahl	28
19.2.3	Überbaubare Grundstücksflächen	28
19.2.4	Offene Bauweise	28
19.3	Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.....	28
19.4	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen.....	29
19.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	30
19.6	Verkehrsflächen	30
19.6.1	Straßenverkehrsflächen	30
19.6.2	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Stellplatzfläche.....	30
19.7	Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)	30
19.8	Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage.....	31
19.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	31
19.9.1	Oberflächenbefestigung	31
19.9.2	Niederschlagsversickerung	31
19.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	31
19.10.1	Grundstücksbepflanzung.....	31
19.10.2	Anpflanzung von Einzelbäumen	32

19.11	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	32
19.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen.....	32
19.12.1	Erhaltung von Bäumen.....	32
20.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
20.1	Festsetzungen zur Gestaltung.....	32
20.1.1	Dachformen und –neigungen	32
20.1.2	Dachaufbauten und – einschnitte	33
20.1.3	Mülltonnenabstellplätze	33
20.1.4	Einfriedungen	33
21.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB	33
22.	Planungsstatistik.....	34
23.	Fazit.....	34
24.	Anhang.....	34

Abbildungsverzeichnis

Tab. 1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Straßen 24.....	3
Tab. 2: Zugzahlen und Emissionspegel der Bahnstrecken (Prognose 2025) 24.....	3
Abb. 1: Lage des Plangebietes (ohne Maßstab), Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand März 2015.....	6
Abb.2: Geltungsbereich (o. Maßstab) Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand März 2015.....	6
Abb. 3: Bestandsplan, Vermessungsbüro Schwotzer, Groß-Gerau, Stand 18.06. 2014	7
Abb. 4: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010	9
Abb. 5: Bestandsplan (o. Maßstab), Quelle: Beratungsgesellschaft Natur GbR.....	15
Abb. 6: Blattschnitt G – 86 der Gefahrenkarte Rhein des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein	19
Abb. 9: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tag-Schutzzone	22
Abb. 10: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Nacht-Schutzzone.....	23
Abb. 11: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)	25

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Straßen.....	21
Tab. 2: Zugzahlen und Emissionspegel der Bahnstrecken (Prognose 2025)	21

Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Hinweise zur Grünordnung, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, Februar 2015
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH, Darmstadt, Februar 2015
- Entwurfsplanung Umgestaltung Siedlerplatz, Lageplan Neugestaltung, Ing.-Büro R. Sehring GmbH, Kelsterbach, Oktober 2014, unmaßstäblich
- Erkundung der Bodenbeschaffenheit (orientierende Untersuchung), Büro AninA, Darmstadt, September 2014
- Detailuntersuchung des Untergrundes, bst Sanierungstechnik GmbH, Bensheim, 08.07.2015

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Seit vielen Jahren ist die Stadt Groß-Gerau bemüht, das leerstehende Siedlerheim und den angrenzenden Siedlerplatz einer neuen Nutzung zuzuführen. Im Rahmen einer ämterübergreifenden Untersuchung wurde deutlich, dass es auf absehbare Zeit keinen Bedarf an einer weiteren kommunalen Einrichtung im Norden der Kernstadt gibt (z.B. Senioren-/Jugendarbeit, Begegnungsstätte) und dass das Gebäude mit einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand nicht umgenutzt werden kann. Auch private Investoren waren an einer Weiterführung der Gaststätte nicht interessiert. Die Stadt Groß-Gerau hat deshalb nach reiflicher Überlegung beschlossen, das ehemalige Siedlerheim abzubrechen, das Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen und für die Neuordnung des Geländes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Aufgrund der Lage Groß-Geraus in der wirtschaftlich starken Rhein-Main-Region ist auch unter Berücksichtigung des demografischen Wandels davon auszugehen, dass die Zahl der Einwohner mittelfristig stabil bleibt. Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum im Eigentum konzentriert sich dabei auf den Altbaubestand, insbesondere auf die zahlreichen Wohnquartiere aus den 1950er und 1960er Jahren, die große Teile Groß-Geraus prägen.

Die Stadt Groß-Gerau erkennt die vielfältigen positiven städtebaulichen Auswirkungen, die mit einer kleinteiligen Erneuerung des Altbaubestandes einhergehen, lenkt private Investitionen auf vorhandene Wohnungsbaupotentiale innerhalb der Ortslagen (z.B. Umnutzung von ehemaligen Gewerbebetrieben entlang der Sudetenstraße, Nachverdichtung im Umfeld des Landratsamtes etc.) und beschränkt sich bei der Ausweisung von Neubaugebieten auf größere Brachflächen (z.B. Südzuckergelände, Dornheim - Auf die Nachtweide, Gärtnerei Am Hohenweg etc.).

Die Fläche ist aufgrund ihrer städtebaulich integrierten Lage in einem intakten Wohnquartier für Wohnungsbau besonders geeignet. Sie hat unmittelbaren Anschluss an den ÖPNV, ist stadtechnisch komplett erschlossen und nur vergleichbar moderaten Immissionsbelastungen durch den Straßen- und Bahnlärm ausgesetzt. Wie ein Großteil der nördlichen Wohnquartiere Groß-Geraus ist auch dieser Bereich vom Fluglärm beeinträchtigt. Es werden lediglich versiegelte Flächen ohne besondere ökologische oder gestalterische Wertigkeit in Anspruch genommen.

Gegenwärtig ist eine starke Nachfrage nach Einfamilienhäusern im mittleren Preissegment zu erkennen, wie sie z.B. am Siedlerplatz in Form von Reihenhäusern errichtet werden sollen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zum gegenwärtigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlerplatz“ soll eine geordnete Nachnutzung für das seit Jahren leerstehende Siedlerheim und den angrenzenden Siedlerplatz ermöglicht werden. Die wichtigsten Ziele der Bauleitplanung:

- Innenentwicklung, Nachnutzung eines vollständig erschlossenen Grundstücks innerhalb eines intakten Wohnquartiers,
- Bereitstellung zusätzlicher Wohnungsbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV,
- Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Neuordnung des Straßenraums, Verlegung der Bushaltestelle „Siedlerplatz“ in der Straße „Am Hammelsberg“, Bereitstellung öffentlicher PKW-Parkplätze an der Straße „Im Friedrichsee“,
- Neuanlage einer kleinen öffentlichen Grünfläche, auch als Erinnerungsmoment an die Siedlergemeinschaft Groß-Gerau e.V.

2. Verfahren

Im Jahr 2013 wurden erste städtebauliche Entwürfe für den Siedlerplatz erstellt. Im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB fand am 11.04.2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der die städtebaulichen Entwürfe vorgestellt wurden. Darüber hinaus wurde in der Zeit vom 12.04. bis zum 26.04.2013 die Öffentlichkeit beteiligt. Aus der Bürgerinformationsveranstaltung gingen Hinweise und Anregungen für den weiteren Planungsprozess hervor.

Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen betrafen vor allem die Schaffung eines Quartiers-Treffpunktes sowie einer Grünfläche, die Einrichtung einer gemeinschaftlichen bzw. öffentlichen Stellplatzfläche angesichts der knappen Parkplatzsituation vor Ort und die Schaffung von Wohnraum.

Im Anschluss der frühzeitigen Beteiligung wurde ein Vorhabenträger für die bauliche Umsetzung gesucht. Im Januar 2014 hat die Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG, ein überregional tätiges mittelständisches Wohnungsbaununternehmen, Interesse an dem Standort bekundet und einen ersten Bebauungsvorschlag mit der Stadt Groß-Gerau abgestimmt. Die vorgebrachten Anregungen der Bürgerinnen und Bürger wurden im Rahmen der konzeptionellen Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfes durch die Stadt Groß-Gerau soweit möglich berücksichtigt. Das Konzept sieht insgesamt 10 Einfamilienhäuser in drei Hausgruppen vor und setzt die kommunalen Vorgaben um.

Das Konzept zur Bebauung des Plangebietes wurde von der Werner Wohnbau GmbH am 25.06.2014 und am 22.10.2014 im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt und zur Umsetzung empfohlen (s. Kap.16 „Städtebauliches Konzept“).

Am 27.01.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Siedlerplatz“ gefasst.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich umfasst das Grundstück des ehemaligen Siedlerheims, den Siedlerplatz und den nördlich angrenzenden Straßenraum „Am Hammelsberg“ mit der Bushaltestelle „Siedlerplatz“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Groß-Gerau in der Flur 24 die Flurstücke 38/1, 38/2, teilweise 227/5 (Straßenverkehrsfläche „Am Hammelsberg“) und geringen Teilflächen der Flurstücke 226/3 und 225/7 (Straßenverkehrsflächen „Im Friedrichsee“ und „Im Ankenrod“) mit einer Größe von ca. 0,4 ha.

4. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 02.07.2013 BGBl. I, S. 1943)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749).
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 21.11.2012 (GVBl. I, S. 444)

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Wiedernutzbarmachung der Fläche, als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 780 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a 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 Aufstellung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

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. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wald bei Groß-Gerau“ (6016-304) liegt ca. 0,5 km entfernt. Das nächste Vogelschutzgebiet „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Waldorf“ (Nr. 6017-401) ist auch ca. 0,5 km vom Plangebiet entfernt.

6. Planungsrechtliche Situation

6.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Siedlungsbeschränkungsgebiet um den Flughafen Frankfurt/Main. Hier ist gemäß Ziel Z3.4.4-1 des RegFNP „die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig“. Ausgenommen von dieser restriktiven Regelung sind lediglich „Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen“, wie es hier der Fall ist. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der kommunalen Planungsabsicht nicht entgegen.

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist der Bebauungsplan aus dem RegFNP 2010 entwickelt.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem RegFNP 2010

6.2 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Es liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Nach Auffassung der Bauaufsichtsbehörde ist zur Umsetzung des Konzeptes eine Bauleitplanung erforderlich.

7. Schutzgebietsausweisungen

7.1 Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, das bei Versagen eines Deiches überschwemmt werden könnte.

Im Rahmen der Aufstellung eines Hochwasserrisikomanagementplans für den Rhein wurden gem. § 74 WHG auf der Grundlage aktueller digitaler Geländemodellierungen Gefahrenkarten für den Rhein veröffentlicht, die u.a. ein sog. „Extremhochwasser“ abbilden. Es handelt sich um ein Hochwasserereignis, für das ein Hochwasserabfluss von

1,3 x HQ100 zugrunde gelegt wird. Bei diesem Szenario wird es zu Überschwemmungen hinter den Rheinwinterdeichen kommen, so dass dort überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 46 Abs. 2 HWG vorhanden sein werden.

Vorsorgemaßnahmen gegen Überschwemmungen sind auf Grund dieser Sachlage auf jeden Fall angebracht.

Es wird auf Kapitel 13.5 „Hochwasserschutz“ verwiesen.

7.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

7.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsgebietes.

Nördlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von knapp 0,5 km das Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf“. Innerhalb des Vogelschutzgebietes befindet sich gleichfalls das Fauna-Flora-Habitat 6016-304 „Wald bei Groß-Gerau“.

Ebenfalls nördlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf (2433007)“. In dem Landschaftsschutzgebiet liegt auch das Biotop „Eichen-Hainbuchald nördlich der Groß-Gerauer Heimstättensiedlung“ (Entfernung ca. 0,5 km vom Plangebiet). Das Naturschutzgebiet „Niederwald von Groß-Gerau“ (1433022) liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 0,85 km.

8. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

8.1 Stadtökologie

Im Wohngebiet werden stadtökologische Ansätze umgesetzt. Durch die Anlage einer öffentlichen Grünfläche sowie privaten Gärten wird die teilweise Entsiegelung auf dem zuvor asphaltierten Areal begrünt. Zusätzlich wird der Erhalt von Bäumen sichergestellt.

Zusammen mit der Begrünung sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind dies Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Durch die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes werden zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt. Das Bauvorhaben leistet somit einen positiven Beitrag zu Boden- und Klimaschutz. Der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche verringert sich von ca. 82 % (Bestand) auf ca. 68% (Planung nach Bebauungsplan) auf den Flurstücken 38/1 und 38/2.

8.2 Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr (s. Punkt 10.3) angeschlossen. Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt ebenso durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

8.3 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien ist grundsätzlich möglich und gewollt. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

9. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wohngebietes, welches durch freistehende Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Zum Teil sind die großen Grundstücke im rückwärtigen Bereich durch eine Wohnnutzung nachverdichtet worden. Ca. 75 m östlich vom Plangebiet befindet sich ein Wohn- und Geschäftshaus (Tierarzt, Bürodienstleitungen, Wohnen) sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist nahezu vollständig versiegelt. Diese asphaltierte Fläche dient zurzeit hauptsächlich als Kfz-Stellplatzfläche. Neben Privatfahrzeugen von Anwohnern und Besuchern stehen hier auch LKWs eines Containerdienst oder andere gewerblich genutzte Fahrzeuge. In der nordwestlichen Ecke dieser Fläche befindet sich eine Werstoffammelstelle mit ca. 4 Containern (Glas und Altkleider), ein Schaltkasten für die Telekommunikationsversorgung sowie zwei größere Laubbäume, welche durch die Buszufahrt zum Siedlerplatz im Wurzelbereich stark beansprucht sind.

Im östlichen Bereich befinden sich das ehemalige Siedlerheim und gewerbeähnliche Anbauten. Nördlich an das Siedlerheim grenzen zwei Trafostationen und drei größere Laubbäume. Südlich der kleineren Trafostation befindet sich eine Sirene für den Brandschutz, welche auf einem rd. 10 m hohen Stahlmast montiert ist. Am nordöstlichen Ende des Plangebietes befinden sich entlang des Gehwegs ein Briefkasten, eine Telefonzelle und eine Verteilerstation. Direkt gegenüber ist eine Bushaltestelle mit einem Haltestellenhäuschen.

Entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 38/1 und 38/2 befindet sich eine Fläche mit Abstandsgrün, ein Jägerzaun grenzt das Grün von der Verkehrsfläche ab. In einem Abstand von ca. 25,0 m stehen am Gehweg der Straße Am Hammelsberg Straßenlaternen, die zur Beleuchtung der Straße sowie der Platzfläche dienen. An den südlichen und westlichen Grenzen des Geltungsbereichs verläuft eine Heckenbepflanzung.

Die Fahrbahn der Straße „Am Hammelsberg“ ist in Asphaltbauweise hergestellt. Der Zustand der Fahrbahnen ist altersbedingt (rd. 40 Jahre alt) in einem akzeptablen Zustand. Die Fahrbahnbreite der Straße „Am Hammelsberg“ von 7,00 m ist punktuell durch Pflanzbeete auf rd. 5,30 m eingeengt und reicht für das Begegnen von Fahrzeugen mit dem Bus nicht aus. Da der Bus betriebsbedingt zeitweise neben der Fahrbahn in der Busbucht steht, ergeben sich bei Erhaltung der vorhandenen beiden Pflanzbeete zu geringe Fahrbahnbreiten für einen sicheren Begegnungsverkehr.

Die vorhandene Bushaltestelle (Endhaltestelle) vor dem Siedlerhaus ist begrenzt und entspricht nicht den üblichen Anforderungen an Gelenkbusverkehr. Es ist zu beobachten, dass die Busse vorrangig auf den Siedlerplatz fahren, dort anhalten und die Fahrgäste aussteigen lassen. Bei Bedarf legt der Bus dann auf dem Siedlerplatz eine Pause bis zur Weiterfahrt ein. Die eigentliche Haltestelle mit Witterungsschutz wird dabei oft gar nicht angefahren, da Sie hinter dem Warteplatz zur Unterbrechung des Busumlaufs liegt. Die Lage der Haltestelle entspricht augenscheinlich nicht den betrieblichen Erfordernissen.

10. Verkehr

10.1 Individualverkehr

Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Hammelsberg. Die Straße Am Hammelsberg dient der Heimstättensiedlung als Haupterschließung.

Durch die Neubebauung ist nur mit einem geringfügigen Anstieg der Verkehrsmenge zu rechnen. Es dabei zu berücksichtigen, dass das Plangebiet schon jetzt nicht wenig Verkehr, zum Teil sogar gewerblicher Natur, erzeugt. Als das Siedlerheim noch betrieben wurde kam darüber hinaus auch Besucherverkehr dazu.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (max.)	10 WE
Einwohner je WE	2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 10 WE x 2,3 EW/WE=:	23 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)	
Anzahl der Wege/24h: 23 EW x 3,4 Wege/EW=:	78 Wege
Anteil zu Fuß (13%):	10 Wege
Anteil Rad (13%):	10 Wege
Anteil ÖPNV (4%):	3 Wege
Anteil PKW (70%):	55 Wege
PKW-Besetzung:	1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 55 KFZ-Wege / 1,1=	61 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 10 WE x 0,25	3 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	2 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	5 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	71 KFZ/24h
Quellverkehr	
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	7 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)	4 KFZ
Zielverkehr	
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (5% KFZ/24h)	4 KFZ
Nachmittägliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	7 KFZ

10.2 Verkehrslärm - Neuverkehr

Der durch das Plangebiet verursachte Neuverkehr trägt nach hiesiger Einschätzung nicht relevant zur Geräuschbelastung des Plangebietes und der umgebenden Wohnbebauung bei.

10.3 Öffentlicher Personennahverkehr

In Groß-Gerau Nord verkehrt die Buslinie 41 der LNVG Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH des Kreises Groß-Gerau. Von der innerhalb des Plangebietes gelegenen Start- und End-Haltestelle „Siedlerheim“ führt der Linienverlauf zum Bahnhof Groß-Gerau und weiter in die Kernstadt und zum Bahnhof GG-Dornberg.

Vom Bahnhof Groß-Gerau besteht eine Regionalbahnverbindung nach Mainz und Wiesbaden sowie in Richtung Darmstadt und Aschaffenburg. Vom Bahnhof GG-Dornberg besteht darüber hinaus ein direkter Bahn-Anschluss nach Frankfurt und Mannheim (S-Bahn, Regionalexpress).

11. Naturräumliche Grundlagen

11.1 Relief, Geologie und Boden

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von 89,1 bis 89,55 m ü. NN.

Geologisch betrachtet liegt Groß-Gerau gemäß orientierender Untersuchung zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit „Neubebauung des „Siedlerplatzes“ Am Hammelsberg / Im Ankenrod in Groß-Gerau“ (AninA, Darmstadt, Stand 12.09.2014) im nördlichen Teil der Oberrheinebene, in der tertiäre und quartäre Sedimente in großer Mächtigkeit vorliegen. Im Bereich des Plangebietes werden pleistozäne Flussablagerungen des Rheins und des Neckars im schluffigen bis kiesigen Kornbereichs angetroffen.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Durch die vorhandene Bebauung und die großflächige Versiegelung ist der Bereich stark vom Menschen überformt.

Die Oberfläche des Siedlerplatzes ist asphaltiert (Dicke: 13 – 15 cm). Die an das Siedlerheim angrenzenden Parkplatzflächen und Wege sind mit Verbundsteinen gepflastert. Unter der Oberflächenbefestigung steht Auffüllboden unterschiedlicher Zusammensetzung und Beschaffenheit an. Dieser anthropogene Boden reicht bis max. 0,50 m Tiefe unter Geländeoberfläche (GOF). Darunter folgen bis zur Bohrteufe von max. 3,0 Metern Sande wechselnder Kornabstufungen, örtlich mit schluffigen Beimengungen und/oder schluffigen Zwischenlagen. Eine einheitliche Bodenschichtung ist nicht gegeben.

Der angetroffene Boden ist bis ca. 1,30 m Tiefe locker gelagert und wegen der schluffigen Beimengungen als setzungsempfindlich zu bezeichnen. Mit zunehmender Tiefe ist der Boden mitteldicht gelagert. Dieser mitteldicht gelagerte Sand stellt einen gut tragfähigen und relativ setzungsstabilen Baugrund dar.

11.2 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.

Der Grundwasserflurabstand im Bereich des Plangebietes wird im August 2014 mit 2,08 und 2,48 m angegeben. Der Grundwasserstand beträgt, gemäß Bohrung am 30.08.2014 durch das Büro AninA aus Darmstadt, 87,05 m ü. NN (Die Standorte der Bohrungen und die Geländeschnitte sind in den Abbildungen 7 und 8 in Kapitel 14 „Altlasten“ ersichtlich).

Nach Aufzeichnungen des HLUG (Hydrologische Kartenwerke, Hessische Oberrheinebene, Grundwasserhöhengleichen 1957 bis 2013) lag der Grundwasserspiegel im Bereich des „Siedlerplatzes“ bei:

- ca. 88,5 m ü.NN (Okt. 1957 - Hochwasserereignis)
- ca. 88,2 m ü.NN (April 2001 - Hochwasserereignis)
- ca. 87,2 m ü.NN (Okt. 2013)

Wasserstandsaufzeichnungen in benachbarten Messstellen (527 209, 527 051) zeigen in den vorangegangenen Jahrzehnten Grundwasserspiegelschwankungen von ca. 2,0 bis 2,50 Meter.

Die Umgebung wird entwässert durch mehrere Vorflutgräben, welche zunächst in den Schwarzbach und letztendlich in die Hauptvorflut Rhein einmünden. Die Grundwasserfließrichtung verläuft in westliche Richtung zum Rhein.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Die orientierende Untersuchung zur Bodenbeschaffenheit des Büros AninA ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigelegt.

11.3 Klima / Luft

Das Hessische Ried gehört dem südwestdeutschen Klimaraum an. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,5°C, bei mittleren Temperaturen im Winterhalbjahr zwischen 0 und +1°C und im Sommerhalbjahr um 18 und 19°C. Mit einem langjährigen mittleren Niederschlag von etwa 650 mm zählt das Hessische Ried zu den regenarmen Regionen Deutschlands.

Aufgrund des ebenen Reliefs sind keine Kaltluftströme zu verzeichnen. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände besitzen eine ausgleichende Wirkung auf das Lokalklima.

Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

11.4 Flora und Hinweise zur Grünordnung

Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages und Hinweisen zur Grünordnung, (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, Februar 2015) wurden die Biotoptypen (siehe Abbildung 5) auf der Grundlage der hessischen Kompensationsverordnung (KompVO) erfasst, mit dem Ziel Hinweise für die Grünordnung (siehe Kapitel 11.4.2) zu erarbeiten.

11.4.1 Flora

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist überbaut oder durch die asphaltierte Parkplatzfläche versiegelt (82 %). Entlang der Randbereiche der Flurstücke 38/1 und 38/2 ziehen sich Grünbereiche, welche einen Anteil von knapp 18 % (540 m²) der Gesamtfläche einnehmen. Als Grundstückseinfassung dienen Hecken und Gebüsche mit meist Ziergehölzen. An der nordwestlichen und nordöstlichen Kante befinden sich 6 Linden verschiedener Stärke und ein kleiner Bereich (1,5 %), welcher von Intensivrasen eingenommen wird.

11.4.2 Hinweise zur Grünordnung

Bei der Auswahl der Bepflanzung, insbesondere im Straßenraum sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und soweit wie möglich für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen. Der Bebauungsplan enthält Hinweise für geeignete Baum- und Straucharten.

Es wird vorgeschlagen im Rahmen der Neuordnung des Siedlerplatzes die öffentlichen Grünflächen mit standortgerechten und heimischen Fruchtgehölzen zu bepflanzen. Auch für die privaten Gärten sind entsprechende Nutzungen möglich. Während für die öffentlichen Flächen auch Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume 12-20 m Höhe) in Frage kommen bieten sich für die Privatgärten Kleinbäume 3. Ordnung und vor allem Obstbäume an.

Die vorgeschlagenen Bepflanzungen finden sich in den Artenempfehlungen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder.



Abb. 5: Bestandsplan (o. Maßstab), Quelle: Beratungsgesellschaft Natur GbR

12. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgender Fachbeitrag vor: Stadt Groß-Gerau, Bebauungsplan „Siedlerplatz“, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Hinweise zur Grünordnung, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, Februar 2015.

Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigelegt. Sie kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

12.1 Fauna

In Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde wurde das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten nach § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG untersucht, um eventuelle Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen beziehungsweise zu ermitteln.

12.1.1 Avifauna / Vögel

Zur Erstellung des Gutachtens erfolgte im Winter 2014/2015 eine Kontrolle des Plangebietes nach vorhandenen Baumhöhlen und Brutstätten / Nistplätzen. Die Begehung erfolgte am 11.02.2015 und beinhaltete die Kontrolle von Gehölzen, Hecken und Einzelbäumen sowie des Gebäudekomplexes Siedlerheim nach geschützten Tierarten (z.B. Mauersegler).

Die Baumhöhleninspektion ergab keine geeigneten Nischen für baumhöhlenbewohnende Vogelarten. Auch die offenen Gebäudebestandteile und Nischen zeigen keine Hinweise auf eine Nutzung als Niststätte von z.B. Hausrotschwanz oder Haussperling. Die im Umfeld des Siedlerplatzes vorkommenden Haussperlinge scheinen ihre Kolonie im nördlichen Umfeld zu haben. Die Flächen besitzen keine Eigenschaften als Nahrungshabitat für den Haussperling.

12.1.2 Fledermäuse

Bei einer Begehung am 12.02.2015 wurde das Innere des Siedlerheims auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht.

Sowohl die nicht vorhandenen Baumhöhlen, als auch fehlenden Hinweis auf Nutzung durch Fledermäuse in den leeren Gebäuden erlauben den Schluss, dass ein Besatz durch Fledermäuse aktuell auszuschließen ist.

12.1.3 Weitere streng geschützte Arten

Es wurden keine Hinweise auf weitere Vorkommen streng geschützter Arten gefunden.

12.1.4 Bewertung und Ergebnis

Das zu überplanende Gelände bietet allenfalls untergeordnete Lebensraumeignung für wenige Individuen aus der Gruppe der häufigen und ungefährdeten Vogelarten der Siedlungen, Grünanlagen, Parkanlagen.

Eine darüber hinaus gehende Nutzung durch planungsrelevante besonders oder streng geschützte Arten oder Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand kann nach aktueller Bestandslage ausgeschlossen werden.

Hinweise auf eine Nutzung durch besonders oder streng geschützte Tierarten, speziell Vögel und Fledermäuse, wurden nicht gefunden.

Die Verbotstatbestände „Zerstörung von Ruhestätten“, „Fang, Verletzung, Tötung von Tieren“ und „erhebliche Störung von Tieren“ des § 44 (1) 1-3 BNatSchG BNatSchG liegen nach aktueller Bestandslage nicht vor und können durch die Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden.

12.1.5 Vermeidungsmaßnahmen

Bezüglich der oben dargelegten, zu erwartenden Auswirkungen auf die örtlichen Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere werden folgende Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen:

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Soweit möglich Schonung des vorhandenen Gehölzbestands, um gegebenenfalls wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.	Vögel
M 2	Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist von 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.	Vögel
M 3	Um einen eventuellen künftigen Fledermausbesatz in den Gebäudeteilen möglichst vor Verletzungs- und Tötungsgefahren zu schützen, sind Abrisse der Gebäude möglichst bis Ende April des Jahres 2016 durchzuführen.	Fledermäuse
M4	An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzpfählen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen (z.B. Hassfeld Naturschutz Fledermausspaltenquartier FSQ) die immer rarer werdenden Spaltenquartiere (z.B. für Zwergfledermäuse) vorsorglich bereitgestellt werden.	Vögel und Fledermäuse
M5	Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das eventuelle Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld (z.B. Vögel, Fledermäuse) zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren (z. B. Kotfunde, Piepslaute etc.). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von insbesondere streng geschützten Tierarten (z. B. Fledermäuse) unverzüglich der Naturschutzbehörde gemeldet werden, um das weitere Vorgehen abzustimmen und eventuell erforderliche Rettungsumsiedlungen fachgerecht vornehmen zu können.	Vögel und Fledermäuse

Sollte mit den Abriss- und mit Rodungsmaßnahmen nach dem Ende der beschriebenen Fristen begonnen werden müssen, wird vorab eine Begehung erforderlich. Dabei ist zu prüfen, ob die betroffenen Gebäude von Vögeln oder Fledermäusen zur Brut oder als Quartier genutzt werden. Hierauf kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde von den Rodungsverboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutz (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgeschlossen werden können.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

12.1.6 Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme M3

Für die verbindliche Umsetzung der Vermeidungsmaßnahme M3 (s. Kap. 12.1.5) bedarf es einer vertraglichen Regelung. Diese erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Groß-Gerau. Der Bebauungsplan „Siedlerplatz“ liegt dem städtebaulichen Vertrag zugrunde.

13. Belange der Wasserwirtschaft

13.1 Wasserversorgung

Für die Versorgung der Verbandskommunen des Wasserwerks Groß-Gerauer-Land existiert eine wasserrechtliche Bewilligung von 3,2 Mio. Kubikmeter Grundwasser pro Jahr. Die durchschnittliche Fördermenge der letzten Jahre betrug ca. 3 Mio. Kubikmeter.

13.2 Wasserbedarfsprognose

Für die geplante Bebauung mit 10 Reihenhäusern ist die Wasserversorgung sichergestellt.

Die Wasserbedarfsprognose für die geplanten Wohngebäude errechnet sich wie folgt:

10 WE 23 EW (2,3 EW / WE)

Anzahl Einwohner 23 EW

Tägl. Wasserbedarf pro EW (geschätzt 125 l pro Tag) 0,125 m³/EWd

Jährlicher Wasserbedarf (gerundet) 1050 m³/a

Der zusätzliche Wasserbedarf ist mit den vorhandenen Gewinnungs – und Beschaffungsmöglichkeiten abgedeckt.

13.2.1 Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz stehen 96m³/h bei 1,5 bar über 2 Stunden zur Verfügung.

13.2.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

13.3 Grundwasser

Gemäß orientierender Untersuchung zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit / Abfallrechtliche Bewertung des Bodens (AninA, September 2014, Darmstadt) für das Plangebiet liegt der Grundwasserstand bei etwa 87,05 m ü. NN. Das entspricht einer Tiefe zwischen 2,08 m und 2,48 m unter der Geländeoberfläche. Siehe hierzu auch Kap. 11.2.

Die orientierende Untersuchung zur Bodenbeschaffenheit des Büros AninA ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

13.4 Abwasserbeseitigung

13.4.1 Schmutzwasser

Laut Aussage der Stadtwerke Groß-Gerau ist die Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an die vorhandene Ortskanalisation sichergestellt.

13.4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach der orientierenden Untersuchung zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit / Abfallrechtliche Bewertung des Bodens (AninA, September 2014, Darmstadt) wurden in der Untersuchungsfläche Schluffschichten und schluffhaltige Bodenpartien in wechselnden Tiefen und Mächtigkeiten festgestellt. Diese bindigen Böden sind nur gering wasserdurchlässig (kf geschätzt 10-6 bis 10-8 m/s); sie wirken wasserhaltend / wassersperrend.

Die orientierende Untersuchung kommt daher zu dem Ergebnis, dass einhergehend mit dem hohen GW-Stand eine erfolgreiche Versickerung von Oberflächenwasser nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist. Für die Herstellung von Versickerungseinrichtungen innerhalb des Geltungsbereiches sind somit rechtzeitig mit Baueingabe weitere projektbezogene Baugrunduntersuchungen durchzuführen, um eine erfolgreiche Versickerung zu garantieren.

Falls eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Niederschlagswasser alternativ in den vorhandenen Regenwasserkanal abgeleitet. In Anbetracht der bisherigen Nutzung (Siedlerheim und versiegelte Stellplatzfläche) kann der Anteil versiegelter oder bebauter Flächen innerhalb des Plangebietes von ca. 82 % (Bestand) auf ca. 68% (Planung) verringert werden. Aufgrund dieser, durch zukünftige Bebauung einhergehenden Verringerung der versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes wird dem vorhandenen Regenwasserkanal zukünftig weniger Niederschlagswasser zugeführt. Laut Aussage der Stadtwerke Groß-Geraus stellt aus diesem Grund die Einleitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Regenwasserkanal, als alternative Entwässerung zur Versickerung, kein Problem dar.

Die orientierende Untersuchung zur Bodenbeschaffenheit des Büros AninA ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigelegt.

13.5 Hochwasserschutz

Der Blattschnitt G – 86 der Gefahrenkarte Rhein des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein – Hessisches Ried) mit Weschnitz zeigt auf, dass das Plangebiet teilweise in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet liegt. Es wird auf Abschnitt III „Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ der textlichen Festsetzungen verwiesen.

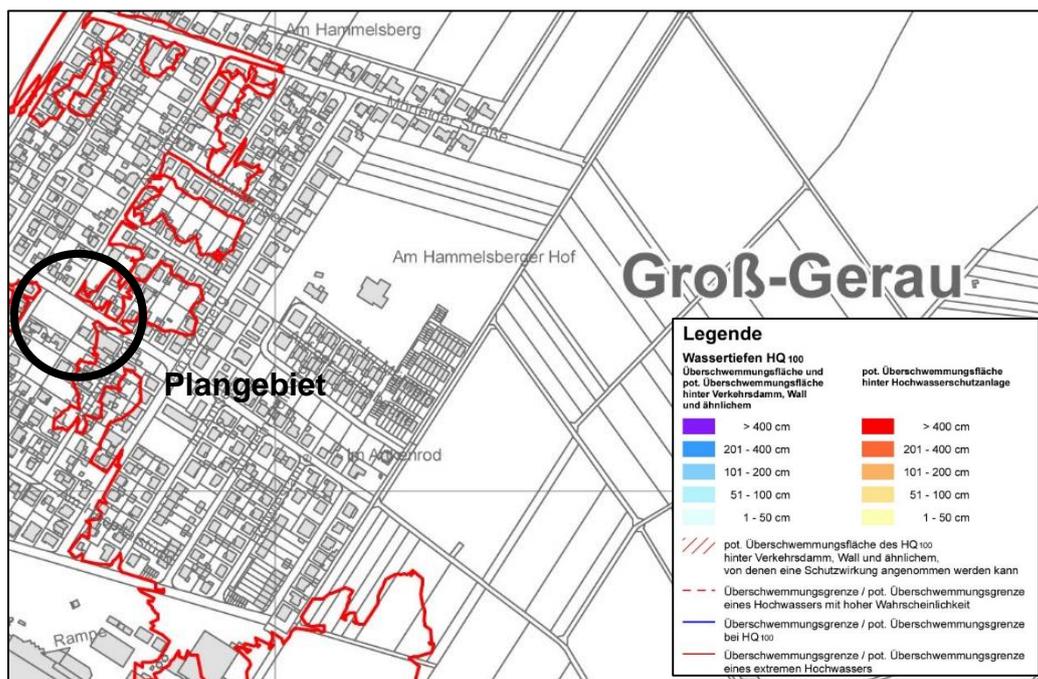


Abb. 6: Blattschnitt G – 86 der Gefahrenkarte Rhein des Hochwasserrisikomanagementplan Rhein

13.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“. Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen möglich, die vom Planungsträger zu beachten sind.

Zur Vermeidung von Gebäudeschäden im Siedlungsbereich sind die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Es wird auf Abschnitt III „Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB“ der textlichen Festsetzungen verwiesen.

14. Altlasten

Im September 2014 wurde im Rahmen des Bebauungsplanentwurfes eine orientierende Untersuchung zur Erkundung der Bodenbeschaffenheit / Abfallrechtliche Bewertung des Bodens durch das Büro AninA, Darmstadt durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass es für die beiden Grundstücke Flur 24, Nr. 38/1 und 38/2 konkrete Anhaltspunkte nach § 9 (2) BBodSchG für das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen gibt. Nach den vorliegenden Erkenntnissen bestanden jedoch aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken für eine Neubebauung der Untersuchungsfläche zu Wohnzwecken. Belastungen des Grundwassers wurden nicht erwartet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 26.05.2015 jedoch Bedenken gegenüber der orientierenden Untersuchung vom September 2014 durch das Regierungspräsidium Darmstadt geäußert. Die Art der Probenahme (Mischprobe) ist für eine abschließende Altlastenbeurteilung nicht ausreichend. Die Verunreinigungen liegen offensichtlich im Bereich einer Auffüllung vor. Es wird erkennbar, dass die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser nach der BBodSchV betroffen sind. Auch der Wirkungspfad Boden-Mensch kann nicht abschließend beurteilt werden, da die für diesen Wirkungspfad relevanten Beprobungstiefen nicht eingehalten worden sind. Die Grundstücke Flur 24, Nr. 38/1 und 38/2 wurden in der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen unter dem Status „Verdacht“ aufgenommen. Die Belange des Bodenschutzes waren im Bauleitplanverfahren nicht ausreichend berücksichtigt worden und es wurden weiterführende Bohrungen durch das RP Darmstadt gefordert.

Daraufhin fand am 24.06.2015 ein Ortstermin mit Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Stadt Groß-Geraus und dem Ingenieurbüro bst Sanierungstechnik aus Bensheim bzgl. der weiteren Vorgehensweise statt. Man kam überein, den vermeintlichen Schaden auf der Parkplatzfläche durch weitere Sondierbohrungen abzugrenzen.

Die Auffüllung, das heißt die ersten 0,35 m und das Liegende bis 1,0 m unter GOK wurden beprobt und der Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Des Weiteren wurde auch der Wirkungspfad Boden-Grundwasser untersucht. Als Untersuchungsparameter wurden Schwermetalle (SM) und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) festgelegt.

Das Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Boden- sowie Grundwasserproben keine umweltrelevanten Schadstoffbelastungen aufweisen. Die jeweiligen Beurteilungswerte bzw. Geringfügigkeitsschwellenwerte werden unterschritten.

Die orientierende Untersuchung des Büros AninA Darmstadt vom 12.09.2014 sowie die Detailuntersuchung des Untergrundes des Büros bst Sanierungstechnik vom 08.07.2015 sind der Begründung als Anlage beigelegt.

15. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens „Siedlerplatz“ wurde die „Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan "Siedlerplatz“, Groß-Gerau“ vom 18.02.2015 durch das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH, Darmstadt erstellt. Aufgabe der schalltechnischen Untersuchung war die Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßen-, Schienen- und Luftverkehr. Falls erforderlich, sollen geeignete Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

Die schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH ist Bestandteil der Begründung und ist ihr als Anlage beigefügt.

15.1 Straßen und Eisenbahn

Erschließungsstraßen für die Wohngebiete selbst werden in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie nicht einer überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Der Straßenverkehr innerhalb des Wohngebietes kann nach Inaugenscheinnahme aus Sicht des Schallimmissionsschutzes vernachlässigt werden.

Die Emissionspegel (E.-Pegel) und Verkehrsmengen der BAB A 67 und der B 44 sind der Tabelle 2 zu entnehmen. Im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2025 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen. Die Emissionspegel der Anschlussrampe an die BAB A 67 werden mit der Hälfte des Verkehrsaufkommens der B 44 abgeschätzt, d. h. mit um 3 dB(A) reduzierten Emissionspegeln der B 44.

Tab. 1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Straßen

Straße	KFZ/24h	E.-Pegel Tag	E.-Pegel Nacht
BAB A 67 - Verkehrsmenge 2010	70.400	77,8	72,2
BAB A 67 - Verkehrsmenge 2025	81.732	78,4	72,8
B 44 - Verkehrsmenge 2010	6.847	63,3	55,8
B 44 - Verkehrsmenge 2025	7.949	63,8	56,5

Die Schallemissionen der Bahnstrecken werden in Tab. 3 gemäß Schall 03 auf der Grundlage von Prognosedaten 2025 der DB Bahn AG, Vorstandsressort Technik, Systemverbund Bahn, Umweltschutz, Lärm und Erschütterungen (TUM 1), Karlsruhe, berechnet.

Tab. 2: Zugzahlen und Emissionspegel der Bahnstrecken (Prognose 2025)

Prognose 2025	E.-Pegel Tag	E.-Pegel Nacht
Gesamtemissionspegel Strecke GG Dornberg - Mörfelden	72,4	74,1
Gesamtemissionspegel Strecke GG Dornberg – Groß-Gerau	67,3	71,0
Gesamtemissionspegel Strecke GG Dornberg – Klein Gerau Eichmühle	61,2	63,2

15.1.1 Schienenbonus

Der "Schienenbonus" in Höhe von 5 dB(A) ist infolge der durch Art. 1 Nr. 1 des Elften Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 02.07.2013 ff. erfolgten Änderung des § 43 Abs. 1 Satz 2 BImSchG ab dem 01.01.2015 nicht mehr anwendbar.

15.1.2 Beurteilung des Straßen- und Schienenlärms

Im Tagzeitraum wird im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr mit Beurteilungspegeln von maximal 53 dB(A) der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von tags 55 dB(A) eingehalten. Im Nachtzeitraum wird im Plangebiet durch Straßen- und Schienenverkehr unter "worst-case"-Randbedingungen der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) um weniger als 4 dB(A) überschritten.

15.2 Luftverkehr

Die Bewertung der Geräuscheinwirkungen des Fluglärms aufgrund des Flughafens Frankfurt am Main innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erfolgt anhand von vorliegenden fachtechnischen Unterlagen.

Mit dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (Fluglärmschutzgesetz - FluLärmG) aus dem Jahr 2007 sowie den dazugehörigen Verordnungen wurden Grundlagen definiert, in welcher Weise den Geräuscheinwirkungen aufgrund des Flugbetriebes zu begegnen ist.

Im Umkreis von Flughäfen wird durch Landesverordnung ein Lärmschutzbereich mit zwei Tag-Schutzzonen und einer Nacht-Schutzzone festgelegt. Die Schutzzonen werden nach der Kontur des äquivalenten Dauerschallpegels und die Nacht-Schutzzone zusätzlich nach der Anzahl der Überschreitungen eines bestimmten Maximalpegels bestimmt.

15.2.1 Schutzzonen

Gemäß den parzellenscharfen Detailkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30 Sept. 2011, liegt das geplante Vorhaben außerhalb der Tag-Schutzzone und außerhalb der Nachtschutzzone (s. Abbildungen 12 und 13).

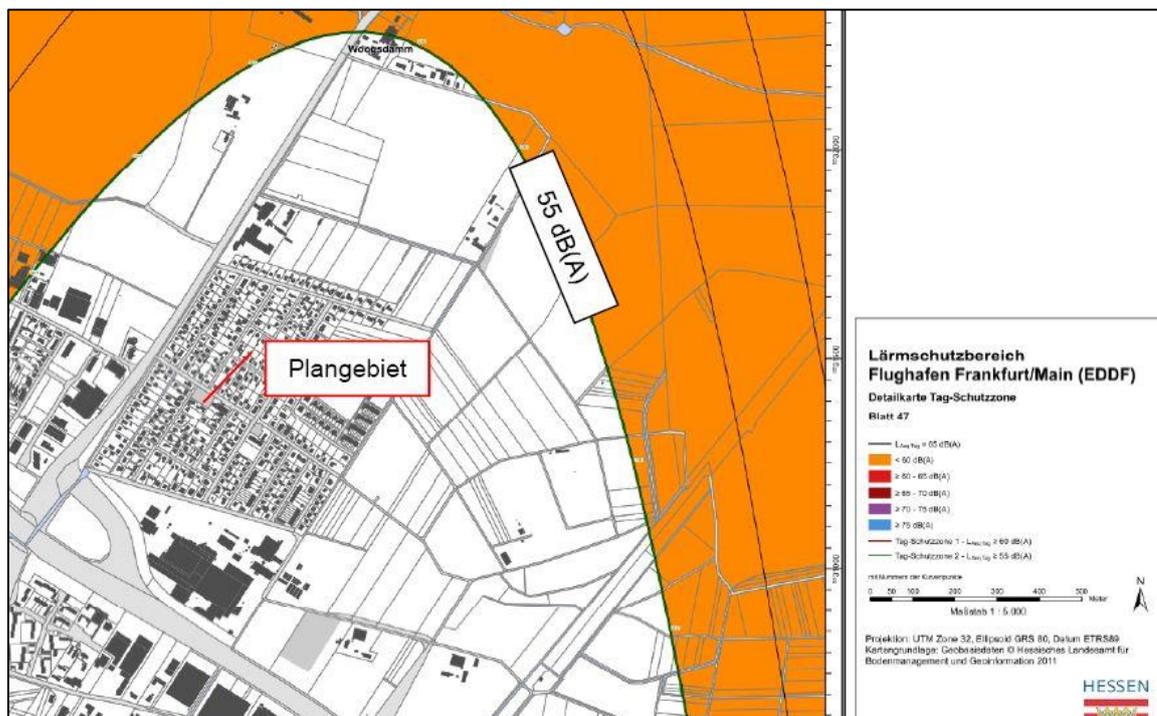


Abb. 7: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tag-Schutzzone

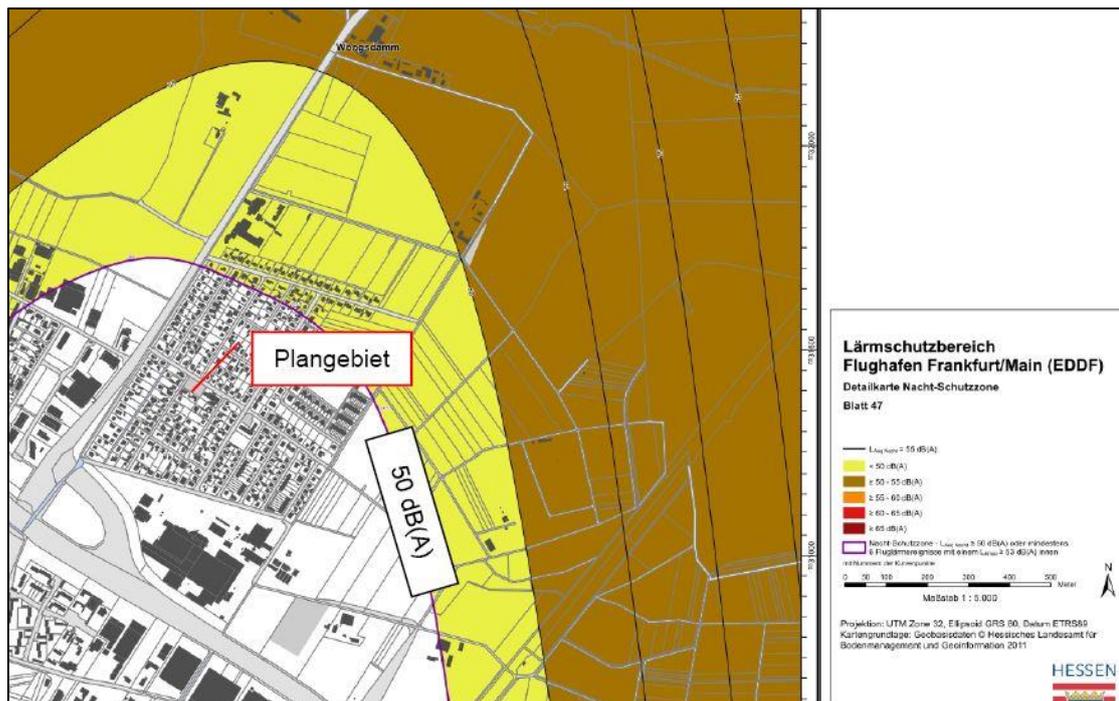


Abb. 8: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Nacht-Schutzzone

15.2.2 Siedlungsbeschränkungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und damit innerhalb der Kontur, für die 2020 nach Maßgabe der Leitlinie zur Beurteilung von Fluglärm durch die Immissionsschutzbehörden der Länder (LAI-Leitlinie) eine Fluglärmbelastung von 60 dB(A) und mehr prognostiziert wird (siehe entsprechende Karte des Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

An die Festlegung eines Raumordnungsziels, wie es ein Siedlungsbeschränkungsbereich darstellt, ist die kommunale Bauleitplanung gebunden. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist hier grundsätzlich unzulässig. Weil es sich bei dem Plangebiet jedoch um eine Fläche innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen handelt, steht der Siedlungsbeschränkungsbereich der Ausweisung eines Wohngebietes im vorliegenden Fall jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Unabhängig davon muss die Bauleitplanung die Fluglärmbelastung in der Abwägung berücksichtigen.

In diesem Sinne wird zum optimalen Schutz der zukünftigen Anwohner als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 bei der Berechnung der Maßgeblichen Außenlärmpegel im nachfolgenden Kap. 15.3 als Fluglärmbeitrag ein Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) berücksichtigt, entsprechend der Abgrenzung des Siedlungsbeschränkungsbereichs.

15.3 Ergebnisse – Passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt mit einem Maßgeblichen Außenlärmpegel von aufgerundet $L_a = 62 \text{ dB(A)}$ nach DIN 4109 im Lärmpegelbereich III.

Bis zum Lärmpegelbereich III erfüllen Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Somit sind für das Plangebiet keine besonderen Festsetzungen zum Mindest-Luftschalldämm-Maß von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume erforderlich.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumlufffeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Da bei der Überlagerung von Boden- und Luftverkehr eine Überschreitung des Nachtpegels von 50 dB(A) im Plangebiet nicht auszuschließen ist, werden bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer empfohlen. Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

15.4 Festsetzungen im Bebauungsplan

Da eine Überschreitung des Nachtpegels von 50 dB(A) im Plangebiet nicht auszuschließen ist, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 Regelungen zu „Baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes“ auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB getroffen.

16. Städtebauliches Konzept

Ausgangsbedingung für die Neuordnung des Areals ist der Abbruch des ehemaligen Siedlerheims mit seinen Anbauten im östlichen Teil des Plangebietes sowie der Rückbau des nahezu vollständig asphaltierten Siedlerplatzes im westlichen Bereich. In diesem Zusammenhang ist gleichfalls die Umlegung der vorhandenen Bushaltestelle vorgesehen. Anregungen der Bürgerinnen und Bürger aus der Bürgerinformationsveranstaltung vom 11.04.2013 fanden Eingang in die Ausarbeitung des Konzepts.

Die Neuordnung umfasst insbesondere folgende Bestandteile:

- Abbruch des Siedlerheims mit seinen Anbauten, Rückbau des nahezu vollständig asphaltierten Siedlerplatzes,
- Neubau von 10 Reihenhäusern in drei Wohngruppen auf dem östlichen Teil des Plangebietes und Anlage von privaten Gärten im rückwärtigen Bereich,
- Abbruch und Neukonzeption der Bushaltestelle,
- Neuordnung des Straßenraums (Fahrbahn und Gehwege, Entwässerung, Pflanzbeete, Aufpflasterungen),
- Anlage einer öffentlichen Kfz-Stellplatzfläche, auch als Ergänzung für wegfallende Längsparker im Straßenraum
- Errichtung einer öffentlichen Grünfläche als Quartiersmittelpunkt und Begegnungsort,
- Erhalt oder Verlegung zahlreicher Infrastruktureinrichtungen (Wertstoffcontainer, Telefonzelle, Feuerwehirsirenenmast, Trafostationen, Schaltkasten der Telekom, Postkasten, Befestigung für Wahlwerbung, Straßenschilder, Werbung etc.).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine kleine öffentliche Grünfläche geplant, deren genauer Nutzungszweck, in enger Abstimmung mit den Bewohnern noch zu finden ist.

In Folge der Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung sind südlich der Grünfläche 10 öffentliche PKW-Stellplätze geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Straße Am Friedrichsee. In Höhe der geplanten Zufahrt ist innerhalb der Grünfläche eine Fläche für Wertstoffsammelcontainer geplant.

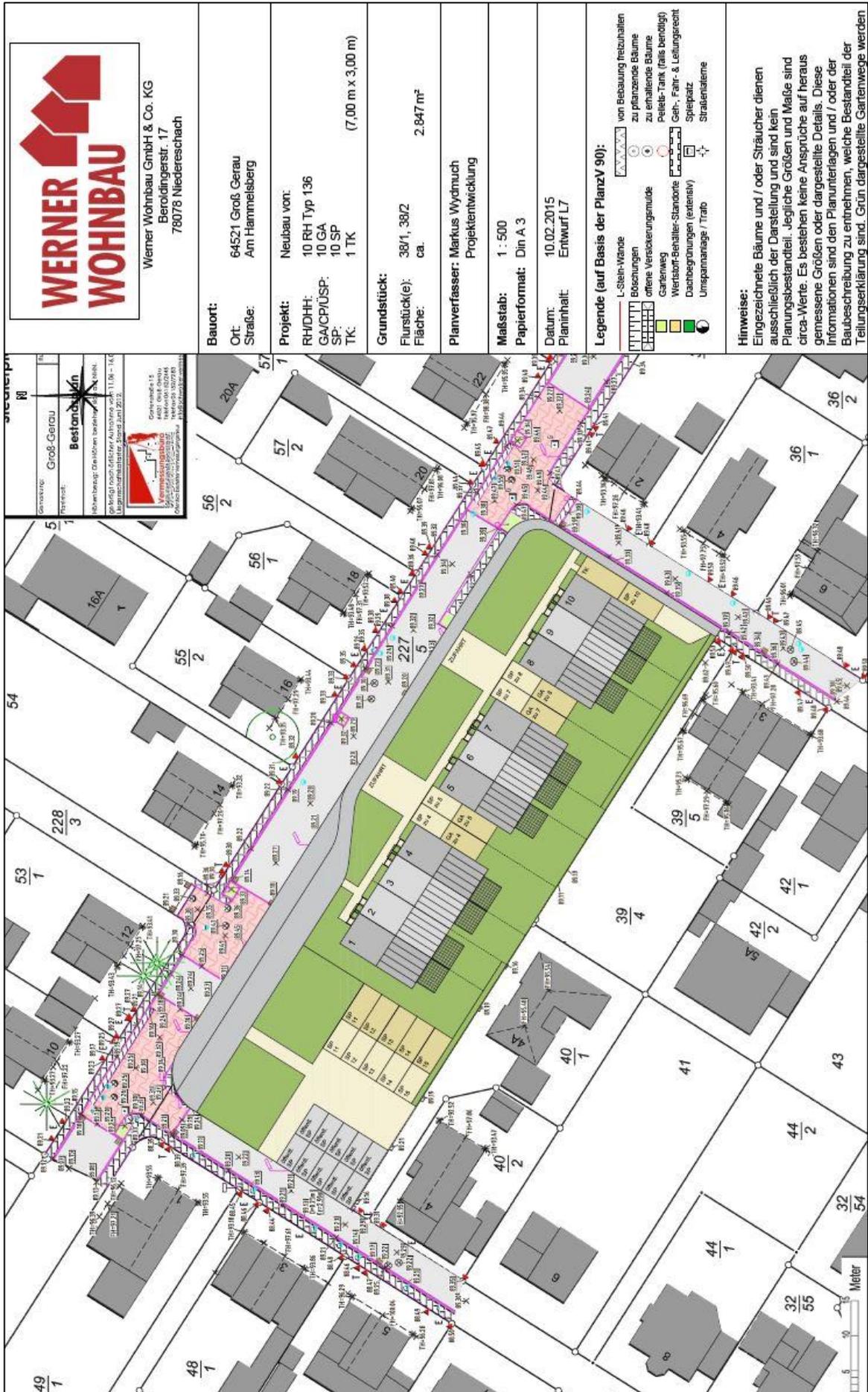


Abb. 9: Städtebauliches Konzept (ohne Maßstab)

An die öffentliche Stellplatzfläche grenzen die privaten Kfz-Parkplätze für die Bewohner der östlich gelegenen neuen Wohnanlage mit 5 Parktaschen und 5 Garagen. Die Zufahrt erfolgt über die gleiche Zufahrt der öffentlichen Stellplätze.

Der östliche Bereich des Plangebietes ist den Bewohnern der neuen Eigenheimanlage vorbehalten. Entlang der Straße „Am Hammelsberg“ reihen sich in drei Hausgruppen Reihenhäuser mit vorgartenähnlicher Eingrünung und rückwärtig orientierten Privatgärten. Die westliche Hausgruppe besteht aus 4 Reihenhäusern und die östlich anschließenden aus 3 Reihenhäusern. Zwischen den Hausgruppen werden jeweils 2 private Kfz-Stellplätze sowie 2 Garagen errichtet. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich ein weiterer Kfz-Stellplatz und das Technikgebäude einer Heizzentrale, welches der Wärmeversorgung der 10 Eigenheime dient.

Der öffentliche Straßenverkehrsraum wird im Zusammenhang mit der Neuausrichtung des Siedlerplatzes neu geplant. Durch die geplante Neugestaltung des Straßenquerschnittes werden die Verkehrsflächen den Nutzern funktional eindeutig zugeordnet und auf ihre Bedürfnisse hin bemessen.

Die bestehende Bushaltestelle (Endhaltestelle) wird nach Westen, nördlich der öffentlichen Grünfläche, verlagert und die Straße „Am Hammelsberg“ in diesem Zuge zugunsten der benötigten Busparkfläche in diesem Bereich um 3,00 m aufgeweitet. Im Bereich der Bushaltestelle ist eine Gehwegbreite von mindestens 2,50 m vorzusehen, um das Ein- und Aussteigen für behinderte Menschen problemlos zu ermöglichen. Die Gestaltung der Bushaltestellen erfolgt als Busbucht, d.h. Busse halten seitlich neben der Fahrbahn. Der fließende Verkehr wird durch Standzeiten der Busse nicht behindert.

Neben dem Witterungsschutz für Fahrgäste ist die Installation einer Toilette für Busfahrer vorgesehen. Baulich können Fahrgastwarte-hallen aus Stahl / Glas um ein Toilettenmodul erweitert werden, ohne dass dies optisch störend wirkt.

Zusätzlich sollen an der Bushaltestelle Siedlerplatz Fahrradbügel für das Abstellen von Fahrrädern eingerichtet werden, die von Fahrgästen des ÖPNV genutzt werden können. Wegen der teilweise weiten Fußwege vom Süden des Wohngebietes zur zentralen Haltestelle Siedlerplatz, erscheint dieses Angebot für Radfahrer sinnvoll.

17. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche 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 zu verstehen. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Folgende Eingriffe sind zu nennen:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Gehölzbeständen,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung.

Den o. g. Eingriffen ist jedoch entgegenzuhalten, dass durch die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes zuvor versiegelte Bereiche entsiegelt werden. Der Anteil versiegelter oder bebauter Fläche verringert sich von ca. 82 % (Bestand) auf ca. 68% (Planung nach Bebauungsplan) auf den Flurstücken 38/1 und 38/2. Der Grünflächenanteil und der Gehölzbestand nehmen durch die Festsetzungen zu. Durch die Entsiegelung ist eine Grundwasserneubildung in geringem Maße anzunehmen. Das Bauvorhaben leistet somit einen positiven Beitrag zu Boden- und Klimaschutz.

18. 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 § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten. Die Umweltauswirkungen nach 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind dennoch sachgerecht zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

19. Planungsrechtliche Festsetzungen

19.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Die allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen entsprechen dem Nutzungskatalog des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie die Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und störend wirken würden. Darüber hinaus wird durch diese Art der Nutzung ein entsprechender Mehrverkehr zu erwarten sein, welcher sich negativ auf das überwiegend dem Wohnen dienende Umfeld auswirken könnte.

19.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl sowie der Gebäudehöhen festgelegt. Die Kubatur der möglichen Gebäude im Plangebiet orientiert sich an den angrenzenden Gebäudebestand.

19.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung werden Regelungen zur Begrenzung der maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe und Firsthöhe werden durch die Höhenangabe „m ü. NN“ festgesetzt.

Die Firsthöhe der geplanten Gebäude beträgt ca. 10,0 m, die Traufhöhe ca. 5,8 m. Nimmt man die Oberkante des nächstgelegenen Kanaldeckels in der Straße „Am Hammelsberg“ mit 89,30 m ü. NN als Höhenbezugspunkt, so würde die Firsthöhe bei 99,30 m ü. NN und die Traufhöhe bei 95,10 m ü. NN liegen. Um einen gewissen Spielraum für die spätere Ausführungsplanung zu ermöglichen wurde die maximal zulässige Traufhöhe (96,0 m ü. NN) und Firsthöhe (100,0 m ü. NN) entsprechend höher festgesetzt.

Zu den eingeschossigen Nachbargebäuden besteht zum größten Teil ein Höhenunterschied von ca. 2,5 m im Durchschnitt. Die geplanten zweigeschossigen Gebäude sind somit deutlich höher als die meisten umliegenden Gebäude. Das Gebäude der Straße Am Friedrichsee Nr. 5 hat ebenfalls eine FH von ca. 100,0 m ü. NN und einer TH von ca. 96,0 m ü. NN.

Dennoch ist durch die festgesetzten Höhen aufgrund der großen Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden und dem öffentlichen Straßenraum weder eine gestalterische Beeinträchtigung noch eine Verschattung der Nachbarschaft zu befürchten.

19.2.2 Grundflächenzahl

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und um eine für Groß-Geräu Nord angemessene Dichte zu erreichen, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 3 nennt man auch GRZ I.

Die GRZ I wird mit 0,35 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO unterschritten. Mit der festgesetzten GRZ I = 0,35 können 35 % des Grundstücks durch Hauptanlagen (Gebäude) überbaut werden. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.).

Gemäß des 19 Abs. 4 Satz 2 Hs 1 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von u. a. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. Die GRZ im Sinne des § 19 Abs. 4 nennt man auch GRZ II.

Bei einer festgesetzten GRZ I = 0,35 liegt die GRZ II bei 0,52. Um die angestrebte Bau-dichte im Plangebiet zu erreichen und den damit einhergehenden Bedarf an Nebenanlagen (Zuwegungen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Garagen, Müllbehälterstandplätze, etc.), wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ = 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen.

Eine GRZ II = 0,6 entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO. Aus diesem Grund werden trotz der Überschreitung der GRZ II im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Durch diese Dichtevorgaben wird sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet nicht erhöhen, sondern sogar geringfügig verringern. Des Weiteren werden besondere bautechnische Anforderungen an die Oberflächenbefestigung (Versickerungsfähigkeit) gestellt, die einem hohen Versiegelungsgrad entgegenwirken und so entwässerungstechnischen und ökologischen Aspekten Rechnung tragen.

19.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Bebauungskonzept, welches drei Reihenhausgruppen vorsieht, werden für die Wohngebäude überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Da es sich bei einem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, dessen Festsetzungen einen gewissen Spielraum für spätere Planungen beinhalten müssen, sind die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in einem geringfügigen Maß größer als die Gebäude im städtebaulichen Konzept angedacht.

19.2.4 Offene Bauweise

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung orientiert sich an den angrenzenden Gebäudebestand.

19.3 Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Zur Steigerung der Wohnqualität, wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zugelassen. Unabhängig davon ist die festgesetzte GRZ einzuhalten.

Um eine geordnete, städtebauliche Erscheinung entlang der Straße am „Am Hammelsberg“ zu gewährleisten, gilt die Möglichkeit zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen nicht für die Vorgartenzonen. Als Vorgartenzone wird die nördlich gelegene Fläche

zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straße Am Hammelsberg) definiert.

19.4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Festsetzung einer an dieser Stelle städtebaulich adäquaten Nutzung, innerhalb eines bestehenden Wohngebietes. Die vorgesehene Bebauungsstruktur sieht eine der angrenzenden Bebauung angemessene Verdichtung vor. Durch die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes wird dem Ziel der Bauleitplanung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen und dem Vorrang der Innenentwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen. Durch die Bebauung mit Wohngebäuden erfolgt darüber hinaus eine städtebauliche Aufwertung, der vorher durch die Bebauung des Siedlerheims mit seinen Anbauten geprägten Situation. Das Siedlerheim steht unmittelbar angrenzend zur südlichen Grundstücksgrenze. Die vorgesehene Bebauung rückt um 9,5 m von der südlichen Grundstücksgrenze ab. Allerdings erfordert diese Bebauungsstruktur die Einhaltung von geringeren Abstandsflächen zwischen den Giebelseiten der Neubauten als sie nach § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO erforderlich sind.

Um die Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes im Plangebiet zu ermöglichen, wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Auf dieser Grundlage ist es möglich, ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Der Gesetzgeber bietet mit dem § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB den Gemeinden die Möglichkeit die Tiefe der Abstandsflächen selber zu bestimmen, jedoch unterliegt sie der Abwägung. Bei der Abwägung ist die dargelegte städtebauliche Erfordernis von besonderer Bedeutung. Des Weiteren ist jedoch ebenfalls von Bedeutung, dass sich die landesrechtlichen Abstandsflächen u.a. auf Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr (Belichtung, Brandschutz) beziehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 zu berücksichtigenden „Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ in den Abstandsflächen der Landesbauordnung Berücksichtigung gefunden haben. Das in der Landesbauordnung geregelte Maß kann einen Mindestabstand darstellen, der für eine Nutzung von Aufenthaltsräumen erforderlich ist. Bei Anwendung der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist somit in besonderer Weise darauf zu achten, ob die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdet sein können.

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung notwendig. Abstandsflächen werden unterschritten, wenn sich die Giebelseiten von zwei Gebäuden (hier getrennt durch zwei Garagen) gegenüber stehen. Zwischen den Gebäuden ist ein Abstand von 6,00 m (pro Gebäude 3,0 m) vorgesehen, der teilweise der Unterbringung von zwei Garagen dient. Die vorgesehenen Gebäude benötigen nach HBO eine Abstandsfläche von ca. 6,6 m (pro Gebäude 3,3 m). Die Abstandsflächen werden also lediglich um 30 cm pro Gebäude unterschritten, um eine optimale Nutzung des Grundstückes zu Wohnzwecken zu ermöglichen.

Die Gebäude sind mit ihren Längsseiten in Richtung Ost-West ausgerichtet, d.h. Aufenthaltsräume sowie die für die Belichtung und Belüftung der Gebäude notwendigen Fenster sind durch die Abweichung nur in geringfügigen Maße bis gar nicht betroffen. Des Weiteren sind die empfindlichen „Eingangsfassaden“ (Ankommen, halböffentlicher Bereich, etc.) und „Gartenfassaden“ (Terrasse, Privatsphäre, Aktivitäten im Freien etc.) nicht betroffen. Hier sind im Gegenteil sogar sehr große Abstände vorgesehen (Vorgarten, Gärten). An den betroffenen Schmalseiten der Gebäude sind noch dazu Garagen vorgesehen.

Durch die geringfügige Unterschreitung der nach HBO erforderlichen Abstandsflächen und die Einhaltung des Mindestabstandes gem. § 6 Abs. 5 Satz 4 HBO von 3,00 m ist somit die ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet. Mit der Festsetzung, dass die Tiefe der Abstandsflächen 3 m beträgt, ist auch sichergestellt, dass die für den Brandschutz notwendigen Abstände eingehalten werden.

Aus den genannten Gründen werden, trotz des Abweichens von der Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend gewahrt. Weiterhin ist die Nutzung der angrenzenden Grundstücke der öffentlichen Grün- und Straßenflächen durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt, da an diesen Stellen weiterhin die nach § 6 Abs. 5 Satz 1 HBO geforderten Grenzabstände eingehalten werden.

19.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Durch die Festsetzungen zur Lage und zur Gestaltung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Garagen soll gewährleistet werden, dass Stellplätze auf den Grundstücken so angeordnet werden, dass zusammenhängende Gartenflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Es wird geregelt, dass Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Im östlichen Bereich des Plangebietes ist innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen darüber hinaus die ein Technikraum für die Heizzentrale zur Nahwärmeversorgung der Neubauten zulässig.

19.6 Verkehrsflächen

19.6.1 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die öffentliche Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die im Bebauungsplan außerhalb der Straßenbegrenzungslinie liegende einheitlich dargestellte Verkehrsfläche soll im Rahmen der Umlegung der Bushaltestelle an den neuen Quartiersplatz herangezogen werden.

Die Straßenplanung sieht zwei Aspekte vor. Zum einen die Verlegung der Bushaltestelle nach Westen und die Neugestaltung des Straßenquerschnittes.

Die Gestaltung der Bushaltestellen erfolgt als Busbucht, d.h. Busse halten seitlich neben der Fahrbahn. Der fließende Verkehr wird durch Standzeiten der Busse nicht behindert.

Durch die geplante Neugestaltung des Straßenquerschnittes werden die Verkehrsflächen den Nutzern funktional eindeutig zugeordnet und auf ihre Bedürfnisse hin bemessen.

Der Lageplan „Neugestaltung“ zur Entwurfsplanung „Umgestaltung Siedlerplatz“ vom Ing.-Büro R. Sehring GmbH ist Bestandteil der Begründung und liegt ihr als Anlage bei.

19.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Stellplatzfläche

Durch die Verlegung der Bushaltestelle und die damit einhergehende Umgestaltung des Straßenraums der Straße Am Hammelsberg entfallen öffentliche Stellplätze. Des Weiteren ist öffentlicher Parkraum in den engen Siedlungsstraßen nur begrenzt vorhanden.

Durch die geplanten öffentlichen Stellplätze innerhalb der festgesetzten „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Stellplatzfläche“ kann der angespannten Parkplatzsituation entgegengewirkt werden.

19.7 Fläche für Versorgungsanlagen – Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation)

Die am nordöstlichen Rand des Plangebietes befindliche Trafostation bleibt im Zuge der Neuplanung erhalten und wird an entsprechender Stelle zeichnerisch festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Trafostationen. Die ältere und größere ist mittlerweile außer Betrieb und wird im Zuge der geplanten Bauvorhaben abgebrochen. Der neue und kleinere Trafo der GGV bleibt bestehen und soll eine eigene Grundstücksparzelle erhalten. Diese Grundstücksparzelle wird im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Trafostation) festgesetzt.

Damit im Zuge der Grundstücksneuordnung ein gewisser Spielraum besteht, kann von der in der Planzeichnung dargestellten Lage der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität um bis zu 0,5 m abgewichen werden.

19.8 Öffentliche Grünflächen – Zweckbestimmung Parkanlage

Der im Westen des Plangebiets als „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Bereich soll dem Wohngebiet und der näheren Umgebung als Erholungsfläche sowie Begegnungsort innerhalb der Heimstättensiedlung dienen.

Der genaue Nutzungszweck wird in enger Abstimmung mit den Bewohnern bestimmt.

Innerhalb der Öffentlichen Grünfläche ist die Errichtung eines Pavillons, eines Wertstoff-sammelplatzes sowie die Anordnung untergeordneter Nebenanlagen der technischen Infrastruktur (z.B. Telekom) zulässig.

An südlichen Grundstücksgrenze ist eine 1,5 m hohe Schnitthecke zu pflanzen.

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

19.9.1 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

19.9.2 Niederschlagsversickerung

Gemäß § 55 WHG ist das Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die orientierende Untersuchung „Neubebauung des „Siedlerplatzes“ Am Hammelsberg / Im Ankenrod in Groß-Gerau“ (AninA, Darmstadt, Stand 12.09.2014) kommt zu dem Ergebnis kommt, dass einhergehend mit dem hohen GW-Stand eine erfolgreiche Versickerung von Oberflächenwasser nicht bzw. nur eingeschränkt möglich ist.

Generell wird darauf hingewiesen, dass evtl. Versickerungen/Einleitungen in Gewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Es wird auf das Kap.13.4.2 verwiesen.

19.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

19.10.1 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen (auch Vorgärten) sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Hierbei wird festgesetzt, dass pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche ein schmal- bzw. kleinkroniger Baum gemäß Artenempfehlung mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen ist. Vorhandene und festgesetzte Bäume können angerechnet werden. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass mindestens ein Baum pro Grundstück gepflanzt wird.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der

verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die festgesetzte Quantität der Durchgrünung lässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

19.10.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Entlang der Straßenbegrenzung im Bereich des Siedlerplatzes wurden in der Planzeichnung 4 Standorte für die Anpflanzung von schmalkronigen Bäumen festgesetzt. Mit diesen Pflanzfestsetzungen werden die städtebaulich relevanten Elemente der Grünordnung gesichert. Die hochstämmigen Bäume entlang der Straßenverkehrsfläche dienen der Durchgrünung und Strukturierung des Gebietes sowie der Schaffung von Identifikationsmerkmalen und Orientierungspunkten. Hierbei sind Bäume gemäß den Artenempfehlungen mit einem Mindest-Stammumfang von 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

Da bei der Planung der Standorte von Bäumen die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen und Wegen sowie die notwendigen Hausanschlussleitungen zu berücksichtigen sind, ist es im Einzelfall erforderlich, vom festgesetzten Baumstandort abzuweichen. Daher wurde festgesetzt, dass von den festgesetzten Pflanzstandorten abgewichen werden kann.

19.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (s. Kap. 15) ist eine Überschreitung des Nachtpegels von 50 dB(A) im Plangebiet nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden schalldämmende Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer einzubauen sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte verzichtet werden kann, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Falls im Rahmen der Baugenehmigung in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude), kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung abgewichen werden.

19.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

19.12.1 Erhaltung von Bäumen

Die zwei entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze des WA befindlichen Laubbäume sind aus gestalterischen Gründen zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern.

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

20.1 Festsetzungen zur Gestaltung

20.1.1 Dachformen und –neigungen

Durch die Beschränkung auf Satteldächer, wird eine angepasste Gestaltung unter Berücksichtigung der im Umfeld vorherrschenden Dachformen angestrebt. Garagendächer müssen in Form eines Flachdaches ausgeführt werden beziehungsweise eine maximale Dachneigung von 8° aufweisen.

Die Vorgabe der Dachneigung bei Satteldächern von mindestens 30° bis maximal 40° berücksichtigt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 100 m ü.NN im Plangebiet und sichert eine angemessene relativ einheitliche Gestaltung der Wohngebäude.

20.1.2 Dachaufbauten und – einschnitte

Die Festsetzungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten orientieren sich an den Architekturelementen, die im Umfeld des Plangebietes anzutreffen sind. Prägend sind Dachaufbauten, die in Bezug zur Dachfläche zurückhaltend sind. Dachaufbauten sollen sich in Proportion und Umfang der Dachfläche unterordnen. Andererseits sollen in den Dachräumen auch zeitgemäße Wohnräume entstehen können. Daher soll durch die Festsetzungen zur Gestalt der Dächer ein Ausbau des Daches nicht unnötig erschwert werden. Deshalb werden durch die Festsetzungen lediglich Mindestanforderungen formuliert. Die Festsetzungen gewährleisten, dass sowohl Dachaufbauten als auch Dacheinschnitte die Form des Daches nicht unterbrechen bzw. beeinträchtigen. Die Dachfläche soll als solche markant erkennbar sein. Innerhalb dieser Grundregel bestehen ausreichend Spielräume, den Dachraum durch Dachausbau baulich zu nutzen.

20.1.3 Mülltonnenabstellplätze

Die Festsetzung zur Gestaltung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen trägt zum harmonischen und gepflegten Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

20.1.4 Einfriedungen

Mit den gestalterischen Regelungen zu den Einfriedungen wird angestrebt, für das Plangebiet ein den jeweiligen Nutzungen und der räumlichen Situation angemessenes Erscheinungsbild zu sichern.

Die Höhenfestsetzungen der Einfriedungen von bis zu 2,0 m in den Wohngärten sollen den Anforderungen an die Sicherung der privaten Bereiche gerecht werden. Als Wohngartenbereich wird die südlich gelegene Fläche zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der südwestlich verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches definiert.

In der Vorgartenzone sind die Einfriedungen aus Gründen eines moderaten städtebaulichen Erscheinungsbildes auf eine Höhe von bis zu 1,5 m beschränkt. Als Vorgartenzone wird die nördlich gelegene Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straße Am Hammelsberg) definiert.

21. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzrissschäden in Trockenperioden.

Weiterhin sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB i. V. m. § 15 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) überschwemmungsgefährdete Gebiete, die erst bei Überschreitung des Bemessungshochwassers überschwemmt werden oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können in Raumordnungs- und Bauleitplänen zu kennzeichnen.

Aufgrund des potenziellen Überflutungsrisikos sind gemäß § 46 Abs. 3 HWG ggf. geeignete bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern und alle nach dem Stand der Technik möglichen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge für den Hochwasserfall zu treffen.

22. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet (WA) davon überbaubare Grundstücksfläche	2.221 m ² 666 m ²	55,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.180 m ²	29,5 %
Öffentliche Parkfläche	272 m ²	6,8 %
Öffentliche Grünfläche	295 m ²	7,4 %
Fläche für Versorgungsanlage (Trafostation)	27 m ²	0,7 %
Geltungsbereich Bebauungsplan	3.995 m²	100 %

23. Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlerplatz“ soll im Sinne der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) eine geordnete Nachnutzung für das seit Jahren leerstehende Siedlerheim und den angrenzenden Siedlerplatz ermöglicht werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die Nachnutzung eines vollständig erschlossenen Grundstücks innerhalb eines intakten Wohnquartiers erreicht, zusätzliche Wohnungsbauflächen in städtebaulich integrierter Lage an den Haltepunkten des ÖPNV bereitgestellt und benötigter Wohnraum geschaffen.

Darüber hinaus wird der Straßenraum „Am Hammelsberg“ gestalterisch und funktional neu geordnet und öffentliche PKW-Stellplätze zur Entlastung der angespannten Parkplatzsituation bereitgestellt. Die Neuanlage einer kleinen öffentlichen Grünfläche dient auch als Erinnerungsmoment an die Siedlergemeinschaft Groß-Gerau e.V.. Dies entspricht auch den Anregungen aus der Bürgerinformationsveranstaltung am 11.04.2013.

Durch den Bebauungsplan wird die Fläche des ehemaligen Siedlerplatzes entsiegelt und es werden keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden wird somit entsprochen.

24. Anhang

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Hinweise zur Grünordnung, Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim, Februar 2015
- Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH, Darmstadt, Februar 2015
- Entwurfsplanung Umgestaltung Siedlerplatz, Lageplan Neugestaltung, Ing.-Büro R. Sehring GmbH, Kelsterbach, Oktober 2014, unmaßstäblich
- Erkundung der Bodenbeschaffenheit (orientierende Untersuchung), Büro AninA, Darmstadt, September 2014
- Detailuntersuchung des Untergrundes, bst Sanierungstechnik GmbH, Bensheim, 08.07.2015