

**Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Walldorf**

**Bebauungsplan Nr. 1.3
"Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der
Polizeistation Walldorf"**

Begründung

Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtplanungs- und Bauamt

Juli 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Übergeordnete Planung
4. Bisherige Bebauungsplanung
5. Städtebauliche Situation
6. Planung
7. Umweltprüfung
8. Ver- und Entsorgung

Gesonderter Teil der Begründung:

**Umweltbericht
Planungsbüro für Städtebau
überarbeitet: Juli 2008**

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen der Bebauungsplanung (hier: Bebauungsplanes Nr. 1.3)
(Fritz GmbH, Einhausen, Bericht Nr. 08146-VSS-1 vom 10.06.2008)
- Anlage 2: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
Planungsbüro für Städtebau
bearbeitet: September 2007

1. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Aus der Teilung des ehemaligen Flurstücks 284/27, Flur 1, Gemarkung Walldorf sind im Jahre 1991 folgende Flurstücke entstanden:

- Flurstück 284/30 (Fläche: 6443 m²/ bebaut mit der Stadthalle Walldorf)
- Flurstück 284/29 (Fläche: 1860 m²/ bebaut mit der Polizeistation Walldorf)
- Flurstück 284/28 (Fläche: 1344 m²/ Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf)

Eigentümer der o.g. Flurstücke ist die Stadt Mörfelden-Walldorf.

Das städtische Flurstück 284/28 (Okrifteler Straße 1-3) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Husarenkappengewann“ (rechtsverbindlich seit 28.08.1976).

Eine Bebauung des Flurstücks 284/28 ist aufgrund der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1.2 „Husarenkappengewann“ ausgeschlossen. Auch ein Verkauf dieses Grundstücks ist ohne jegliche bauliche Nutzungsmöglichkeit ebenfalls nahezu unmöglich.

Zur Schaffung von Baurecht, z.B. für ein bis zwei Einzelhäuser, ist für dieses Grundstück auch in Hinblick auf einen späteren Verkauf die Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert (6. Änderung des Flächennutzungsplanes).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 1.3 "Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf" umfasst allein das Flurstück 284/28, Flur 1, Gemarkung Walldorf (Flächengröße 1344 m²).

Der räumliche Geltungsbereich umfasst damit vollständig und ausschließlich die Fläche, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Husarenkappengewann, 2. Änderung" bzw. Nr. 1.1 "Husarenkappengewann, 1. Änderung" von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.

3. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan Südhessen 2000 (erneute Genehmigung vom 23. August 2004) ist das Plangebiet und die sich östlich des Vitrolles-Rings anschließenden Wohngebiete als "Siedlungsbereich, Bestand" ausgewiesen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf ist das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen - Öffentliche Verwaltung“ dargestellt.

Alle übrigen Baugrundstücke an der Langstraße im Bereich zwischen Vitrolles-Ring und Kelsterbacher bzw. Mörfelder Straße sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Die sich nördlich an das Plangebiet anschließende Flurstücke 284/29 (Polizeistation Walldorf), 284/30 (Stadthalle Walldorf) und 284/26 (Wilhelm-Arnoul-Schule) sind im

wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf ebenfalls als „Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen" und mit entsprechender Zweckbestimmung als "Sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen" bzw. als "Schule" dargestellt. Diese Flurstücke sind im wirksamen Flächenutzungsplan zusätzlich als "Fläche mit vermuteten Bodenbelastungen, Lage teilweise unklar" gemäß § 5 Abs. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die benachbarten Grundstücke westlich des Vitrolles-Rings sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mörfelden-Walldorf als „Grünfläche - Sportplatz" (Flurstück 36/13, Flur 1) und als „Fläche für Gemeinbedarf sowie für Sportanlagen – Festplatz“ (Flurstücke 32/16, Flur 1) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt/Main gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1a LuftVG. Sofern im Plangebiet Baukräne errichtet werden, ist eine gesonderte luftverkehrsrechtliche Genehmigung beim RP Darmstadt, Dezernat 33.3, 64278 Darmstadt zu beantragen.

4. Bisherige Bebauungsplanung

Vom Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 „Husarenkappengewann“ (in Kraft getreten am 27.04.1962; außer Kraft getreten am 12.03.1971) war das Plangebiet (d.h. die Fläche des heutigen Flurstücks 284/28) nicht erfasst.

Im Bebauungsplan Nr. 1.1 „Husarenkappengewann, 1. Änderung“ (in Kraft getreten am 13.03.1971; außer Kraft getreten am 27.08.1976) war das Plangebiet (d.h. die Fläche des heutigen Flurstücks 284/28) bereits als "von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche" festgesetzt. Eine Begründung für die seinerzeitige Festsetzung ist nicht erkennbar und deshalb heute leider ungeklärt.

Im Bebauungsplan Nr. 1.2 „Husarenkappengewann, 2. Änderung“ (rechtsverbindlich seit 28.08.1976) ist das Plangebiet (d.h. die Fläche des heutigen Flurstücks 284/28) gleichlautend als „von jeglicher Bebauung freizuhaltende Fläche“ festgesetzt. Eine Begründung für diese Festsetzung ist auch hier nicht erkennbar und deshalb ebenfalls heute leider ungeklärt.

Der Bebauungsplan Nr. 1.3 "Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches bei seinem Inkrafttreten die Bebauungspläne Nr. 1.2 "Husarenkappengewann, 2. Änderung" und Nr. 1.1 "Husarenkappengewann, 1. Änderung" in allen ihren Festsetzungen.

5. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Siedlungsfläche der Gemarkung bzw. des Ortsteils Walldorf.

Bei dem Vitrolles-Ring handelt es sich um einen bedeutenden Verkehrsweg des städtischen Straßengrundnetzes mit der Funktion einer Verbindungsstraße zwischen den Stadtteilen Walldorf und Mörfelden sowie zu den weiterführenden außerörtlichen Richtungen. Bei der Langstraße handelt es sich um eine innerörtliche Verkehrsstraße mit Erschließungsfunktion innerhalb des Straßengrundnetzes.

Die Siedlungsflächen westlich des Vitrolles-Rings dienen überwiegend sportlichen Zwecken. Nordwestlich des Vitrolles-Rings befinden sich mischgebietstypische Nutzungen und süd-

westlich des Vitrolles-Rings befindet sich eine Kleingartenanlage. Ein Wohngebiet schließt sich weiter südlich beiderseits der Feldbergstraße an.

Die Baugrundstücke des bestehenden Wohngebietes nördlich der Langstraße weisen nahezu einen identischen Flächenzuschnitt auf (Breite ca. 16 m; Tiefe ca. 42 m). Sie sind jeweils mit freistehenden Einzelhäusern bebaut.

Das Flurstück 284/28 entspricht hinsichtlich Breite (im Mittel: ca. 34 m), Tiefe (ca. 42 m) und Flächengröße (1344 m²) nahezu den Abmessungen von zwei benachbarten Baugrundstücken. Es ist unbebaut und infolge starken Pflanzenbewuchses unzugänglich.

Eine Bebauung des Flurstücks 284/28, zum Beispiel mit ein oder zwei Einzelhäusern, kann deshalb als geringfügige Erweiterung des bestehenden Wohngebietes nördlich der Langstraße betrachtet werden, die im Regionalplan Südhessen 2000 auch bereits ausgewiesen ist.

Da das Plangebiet direkt an den stark befahrenden Straßen Vitrolles-Ring und Okrifteler Straße liegt, wurde für das Plangebiet die „Schalltechnische Untersuchung zur Prüfung der schalltechnischen Belange im Rahmen der Bebauungsplanung“ (hier: B.-Plan Nr. 1.3) der Fritz GmbH (Bericht Nr. 08146-VSS-1 vom 10.06.2008) durchgeführt.

Die durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass an den westlichen und südlichen Fassaden bzw. der westlichen und südlichen Baugrenze ein Konfliktpotential aufgrund der Einwirkungen des Straßenverkehrslärms besteht.

Die Immissionen durch den Straßenverkehr sorgen an der westlichen und südlichen Grenze des Baufensters zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) nach Beiblatt 1 zur DIN 18005. Am westlichen Rand des Baufensters werden tags bzw. nachts Beurteilungspegel von ca. $L_r = 69 / 61$ dB(A) prognostiziert. An der südlichen Grenze der überbaubaren Fläche werden tags bzw. nachts Beurteilungspegel von ca. $L_r = 67 / 60$ dB(A) prognostiziert. Der im Allgemeinen Wohngebiet (WA) gültige Orientierungswert von 55 / 45 dB(A) ist westlich mit ca. 14 / 16 dB(A) und südlich mit ca. 12 / 15 dB(A) tags bzw. nachts überschritten. Daher besteht Bedarf für geeignete Vorsorgemaßnahmen.

Aus schalltechnischer Sicht stehen der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) dennoch keine relevanten Argumente entgegen, wenn im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz vorgenommen werden.

Aktive Schallschutzmaßnahmen, das heißt die Errichtung von Schallschutzwänden zur effektiven Abschirmung des Verkehrslärms und somit zur Pegelminderung im Bereich der geplanten Wohngebäude ist bereits aufgrund der gegebenen Abstandsverhältnisse kaum realisierbar. Auch aus städtebaulichen Gründen sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Aufstellung von Wänden für das kleinflächige Plangebiet nicht möglich, weil die Erreichbarkeit der geplanten Wohnbebauung vom Vitrolles-Ring aus gewährleistet sein muss. Gerade in dem innerstädtischen Bereich ist es nahe liegend, einen ausreichenden Schallschutz durch passive Maßnahmen in Form von baulichen Vorkehrungen am Gebäude sicher zu stellen. Zur Gewährleistung eines angemessenen Schallschutzes besteht daher die Notwendigkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen vorzunehmen.

Mittels der vorgesehenen textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 zum Lärmschutz kann dem Immissionskonflikt grundsätzlich begegnet werden. Durch diese Festsetzung, wonach die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 nachzuweisen sind, kann sicher gestellt werden, dass in schutzbedürftigen Räumen, die nicht nur den vorübergehenden Aufenthalt ihrer Bewohner dienen, gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

6. Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1.3 „Husarenkappengewann, Überplanung der Freifläche südlich der Polizeistation Walldorf“ enthält Festsetzungen, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Husarenkappengewann" hinsichtlich des Wohngebietes nördlich der Langstraße entsprechen.

Festgesetzt ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Festgesetzt ist eine Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Die Grundflächenzahl ist mit GRZ: 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl ist mit GFZ: 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem zugestandenen Befreiungsrahmen bei einer auf GFZ: 0,7 festgesetzten Geschossflächenzahl der älteren Bebauungspläne.

Festgesetzt ist eine durch Baugrenzen bestimmte überbaubare Grundstücksfläche, die hinsichtlich der damit ermöglichten Gebäudestellung einerseits Bezug auf die Bauflucht der Gebäude nördlich der Langstraße nimmt und andererseits einer besonderen Bebauung dieses Eckgrundstücks möglichst viel Freiheit lässt. Hierzu trägt auch bei, dass auf die Festsetzung einer Zahl der Vollgeschosse verzichtet wird und ersatzweise die Höhe baulichen Anlagen in Verbindung mit den zulässigen Dachneigungen festgesetzt ist.

Die Höhe baulicher Anlagen ist mit Hmax: 11,00 m über Bezugspunkt als Höchstmaß festgesetzt. Diese maximale Gebäudehöhe entspricht den Höhen der auf den benachbarten Baugrundstücken vorhandenen Gebäude.

Der untere Höhenbezugspunkt entspricht dem Niveau der Langstraße (OK Bordstein).

Zu Sicherung der Leichtigkeit des Verkehrs im Kreuzungsbereich Vitrolles-Ring / Langstraße / Okrifteler Straße / In der Trift ist ein Bereich festgesetzt, in dem keine Grundstückszufahrten ausgeführt werden können.

Die textliche und zeichnerische Festsetzung zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB erfolgt auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 1) und dient der Dimensionierung von baulichen Schutzmaßnahmen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs bei.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen weitgehend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Husarenkappengewann".

Der Bebauungsplan enthält außerdem Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB (Grundwassereinwirkungen) und Nachrichtliche Übernahmen (Wasserschutzgebiet) sowie Hinweise (Bodendenkmäler und Artenempfehlungen) gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

7. Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Im Umweltbericht, der gesonderter Teil der Begründung ist, werden die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange dargelegt. In seiner zusammenfassenden Erklärung kommt der Umweltbericht zu folgenden Ergebnissen:

Insgesamt sind aufgrund der geringen Flächengrößen Auswirkungen auf den Zustand der Umwelt, bezogen auf das Stadtgebiet oder die naturräumliche Grundeinheit, sehr gering. Allenfalls müssen kleinräumige Auswirkungen angenommen werden.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan einige Regelungen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umwelteinwirkungen.

Auch die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes ist in der Bauleitplanung zu beachten und wird im Umweltbericht abgearbeitet. Dabei wird ermittelt, dass trotz der o.g. Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen ein nicht unerheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbleibt, der angesichts der geringen Größe des Plangebietes und der geplanten Nutzung durch Maßnahmen im Plangebiet nicht weiter vermindert werden kann. Dies gilt umso mehr für Ausgleichsmaßnahmen, die im Plangebiet angesichts der geringen Größe und der geplanten Nutzung nicht umsetzbar sind.

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung wird mittels einer Bilanzierung in Zahlenwerte gefasst. Für das zunächst verbleibende Ausgleichsdefizit wird damit ein Wert von 26.908 Wertpunkten oder ca. 72 % des Bestandwertes ermittelt.

Diesem Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung von 26.908 Wertpunkten vom Ökokonto der Stadt Mörfelden-Walldorf bei der Unteren Naturschutzbehörde Rechnung getragen, weshalb von einem vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausgegangen werden kann.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten sind angesichts der Planungsziele und der geringen Größe des Plangebietes nur in Details vorstellbar, die hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Umweltgüter kaum von Bedeutung sind.

8. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet grenzt an ein allgemeines Wohngebiet, das bereits seit Jahrzehnten erschlossen ist. Insofern ist eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes aus vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzen gewährleistet.

Da in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches Erdgasversorgungsleitungen liegen, bestehen Anschlussmöglichkeiten zwecks Gasversorgung. Versorgungsträger ist die NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (Mainova).