

**Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Walldorf**

**Bebauungsplan Nr. 14.2
„Walldorf Mitte – Waldenser Schule“**

Begründung

Dezember 2013

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

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	3
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.	Rechtsgrundlagen.....	4
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	5
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010.....	5
4.2	Bebauungsplan	6
5.	Schutzgebietsausweisungen	6
6.	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“.....	7
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	7
7.1	Verkehr	8
7.1.1	Individualverkehr.....	8
7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr.....	9
8.	Naturräumliche Grundlagen.....	9
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes	9
8.2	Relief, Geologie und Boden	9
8.3	Grund- und Oberflächenwasser	9
8.4	Klima und Luft.....	10
8.5	Biototypen.....	10
8.5.1	Fauna.....	11
8.6	Landschaft, Freizeit und Erholung.....	12
9.	Belange der Wasserwirtschaft.....	12
9.1	Wasserversorgung.....	12
9.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung	12
9.3	Schutzgebiete	13
9.4	Abwasser	13
9.5	Oberirdische Gewässer.....	13
10.	Altlasten.....	13
11.	Immissionsschutz.....	13
12.	Allgemeiner Klimaschutz.....	13
13.	Städtebauliches Konzept und Freiflächenplanung	14
13.1	Wettbewerb.....	14
13.2	Außenanlagenkonzept	14
13.3	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	15
14.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	16
14.1	Fläche für den Gemeinbedarf	16

14.2	Maß der baulichen Nutzung	16
14.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	16
14.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	16
14.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	17
14.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	17
14.5	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	17
14.6	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“.....	17
14.7	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen	17
14.8	Maßnahmen für den Artenschutz	18
15.	Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB.....	18
16.	Umweltbericht.....	18
17.	Bodenordnung	19
18.	Flächenstatistik.....	19

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes (Quelle: www.stadtplan.net)	3
Abbildung 2:	Geltungsbereich (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 3:	Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)	5
Abbildung 4:	Bebauungsplan Nr. 14.1 „Walldorf-Mitte (Ausschnitt).....	6
Abbildung 5:	Luftbild – Ansicht von Süden.....	7
Abbildung 6:	Gebäudestrukturen	8
Abbildung 7:	Schulgebäude im Süden, Nordfassade und an der Waldstraße, Südfassade	8
Abbildung 8:	Wettbewerb, 1. Preis, Heinrich Wörner Ramsfjell, Dortmund 2013	14
Abbildung 9:	Außenanlagenkonzept, Contura, Gernsheim, 16.12.2013.....	15

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Der Kreis Groß-Gerau plant, die Waldenser Schule in Walldorf umfassend zu sanieren. Ziel des Kreises Groß-Gerau ist es, die gesamte Schule auf dem Standort Waldstraße in einem Neu- und Umbau mit Ganztagsangebot zusammenzuführen.

Die dreizügige Grundschule mit etwa 185 Schülern ist momentan aufgeteilt auf zwei Standorte, einen in einem historischen unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Ludwigstrasse und einem an der Waldstraße. Der Standort an der Ludwigstrasse soll ganz aufgegeben und anderen Nutzungen zugeführt werden. Die dreizügige Schule soll als Ganztagschule für maximal 250 Schüler ausgebaut werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte – Waldenser Schule“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Neubaus der Waldenser Schule auf dem derzeitigen Schulhof (Flurstück 447/3) und einer Teilfläche des angrenzenden städtischen Grundstücks (Flurstücks 447/4) geschaffen werden.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Walldorf südlich der Waldstraße.

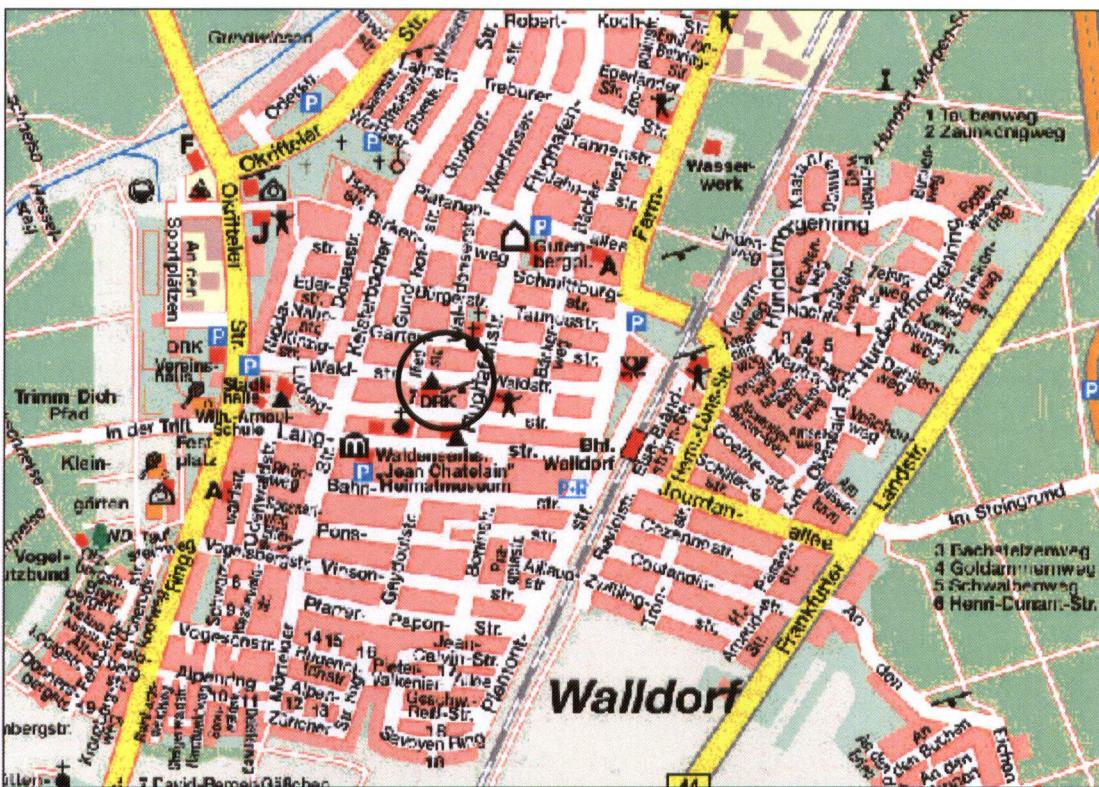


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: www.stadtplan.net)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14.2 „Walldorf-Mitte – Waldenser Schule“ hat eine Größe von ca. 0,5 ha und umfasst die Flurstücke 446, 447/3, 447/4, 449, jeweils Flur 2, Gemarkung Walldorf.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- im Norden: die Grenze des Flurstücks 385 (Straßenparzelle Waldstraße),
- im Osten: die Grenzen der Flurstücke 228/2 (Straßenparzelle Flughafenstraße), 450/1, 450/2, 451/1,
- im Süden: die Grenzen der Flurstücke 455/1, 456, 457, 458, 459, 460, 461/1, 464/1, 465, 466, 467,
- im Westen: die Grenzen des Flurstücks 445.

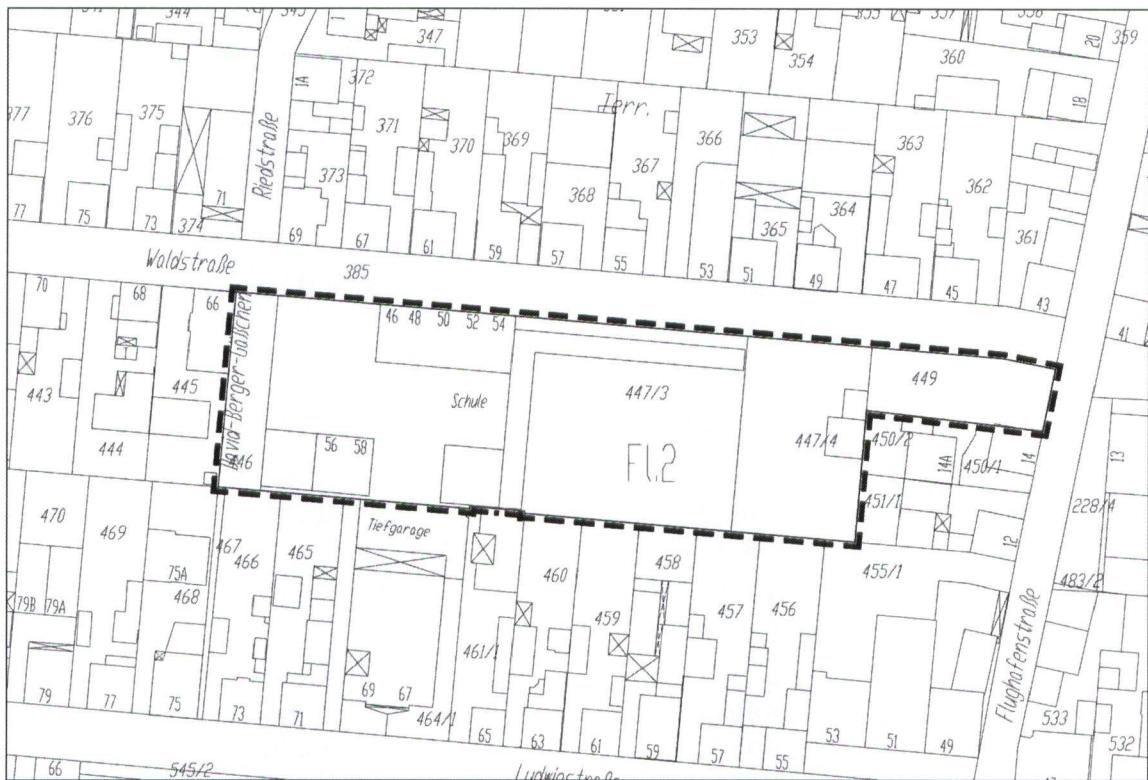


Abbildung 2: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
 - **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. 7 des Gesetzes vom 21.01.2013 (BGBl. I, S. 95)
 - **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.12.2012 (GVBl. I, S. 590)
 - **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734)
 - **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** (BlmSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
 - **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 21.1.2013 (BGBl. I, S. 95)
 - **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)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nachverdichtung der Fläche, als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 2.200 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 der Verwirklichung von Infrastrukturprojekten in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

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

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

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) des Regionalverbandes Frankfurt/Rhein-Main ist der überwiegende nördliche Teil des Plangebiets als „Wohnbaufläche, Bestand“ und ein kleinerer südlicher Teil als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt und ist durch Berichtigung anzupassen.

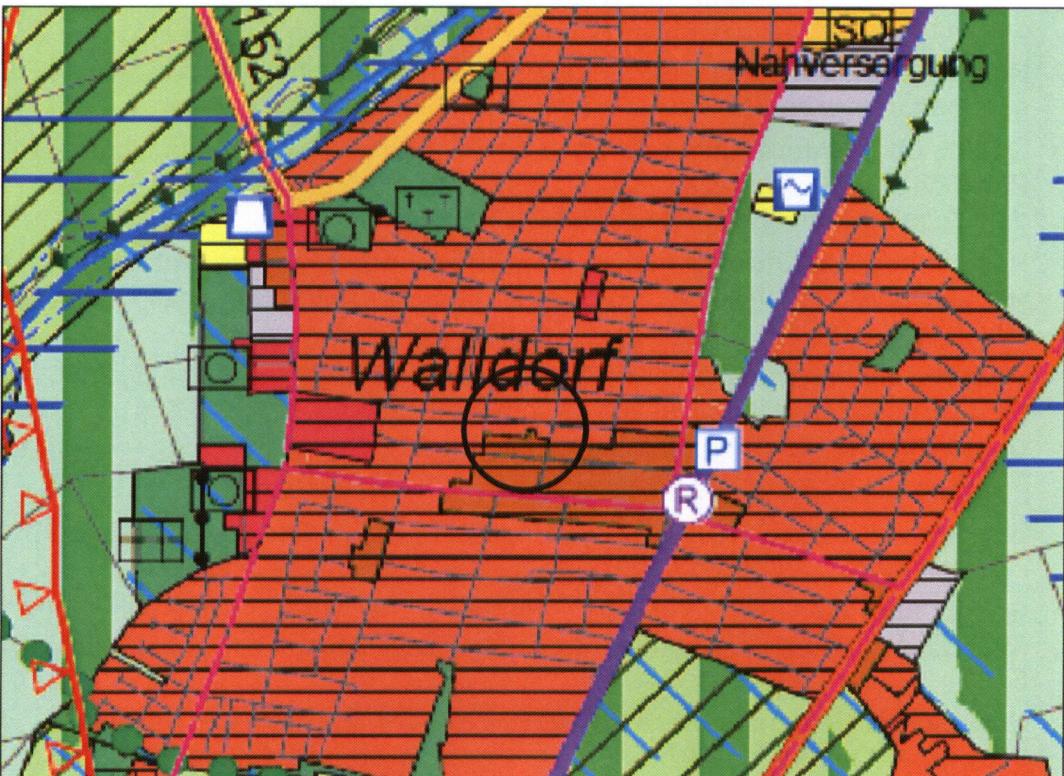


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

4.2 Bebauungsplan

Die Waldenser Schule liegt im Geltungsbereich der seit dem 17.01.2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Walldorf Mitte“. Dieser setzt im Geltungsbereich folgendes fest:

- Fläche für Gemeinbedarf „Gb2 Schule“ mit GRZ 0,4 und GFZ 0,8, zwei Vollgeschossen und geneigtes Dach als Sattel, Pult- oder Walmdach sowie Flachdach, Firstrichtung
- Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft „3“
- Öffentlicher Kinderspielplatz mit Anpflanzfläche „4“
- Im Osten und im Westen zwei öffentliche Verkehrsflächen „Parkplätze“, im Osten überlagert mit Anpflanzfläche „5“
- Zu erhaltende und anzupflanzen Bäume
- Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“

Durch den Bebauungsplan Nr. 14.2 soll der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden.

Art der baulichen Nutzung *)	Maß der baulichen Nutzung		Geschößzahl *)		Bauweise *)		Dachform *)		Dachneigung (z. auch text. Festsetzungen)		Trauhöhe (TH) max. (m)		Firsthöhe (FH) max. (m)	
	GRZ	GFZ	An der Straße	Hinterre Bebauung	An der Straße	Hinterre Bebauung	An der Straße	Hinterre Bebauung	An der Straße	Hinterre Bebauung	An der Straße	Hinterre Bebauung	An der Straße	Hinterre Bebauung
WA 1	0,4	GB	II bzw. III	I	(A)	(A)	S	D (F)	40° - 50° (0° - 15°)	15° - 30° (0° - 15°)	7,5	4,5	12,5	7,5
WA 2	0,5	GB	II	I	(A)	(A) bzw. (G) s. Plan	S	D (F)	40° - 50° (0° - 15°)	15° - 30° (0° - 15°)	7,5	4,5	12,5	7,5
MI 1	0,6	GB	II	I	(A) bzw. (G) s. Plan	(A)	S	D (F)	40° - 50° (0° - 15°)	15° - 30° (0° - 15°)	7,5	4,5	12,5	7,5
MI 2	0,6	II	II	I	(B) bzw. (G) s. Plan	(B)	S	D (F)	40° - 50° (0° - 15°)	15° - 30° (0° - 15°)	7,5	4,5	12,5	7,5
Gb2	0,4	GB	II		(D)		D (F)		--		--		--	

*) Die jeweilige Ziffer dient der Zuordnung weiterer, unterschiedlicher Festsetzungen in der Tabelle.

**) Einzelfestsetzungen zu Geschößzahlen und Bauweise siehe auch Plan und textliche Festsetzungen.

*) Dachformen (Erläuterung der Tabelle):

S = Satteldach
D = Geneigtes Dach als Sattel-, Pult- oder Walmdach
F = Flachdach
M = Mansarddach

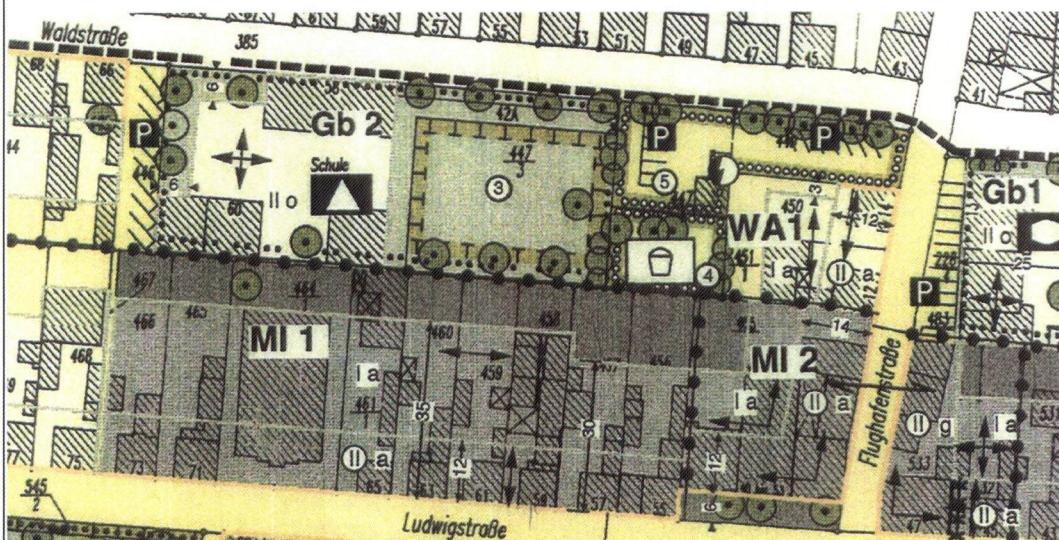


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 14.1 „Walldorf-Mitte“ (Ausschnitt)

5. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz.

Die entsprechende Verordnung vom 10.08.1984 (StAnz.Nr. 36/84, S. 1745) ist zu beachten.

Schutzausweisungen nach dem Denkmalrecht, Naturschutzrecht oder Forstrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

6. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704).

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanstiege beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt zwischen Flughafenstraße und David-Berger-Gäßchen südlich der Waldstraße und umfasst Grundstücke der Waldenser Schule.



Abbildung 5: Luftbild – Ansicht von Süden

Die Gebäudestrukturen der Waldenser Schule an der Waldstraße setzen sich aus drei Baukörpern zusammen.

Das Hauptgebäude von 1920 stellt hierbei den flächenmäßig größten Gebäudekomplex dar. Das zweite Schulgebäude von 1900 bildet zusammen mit dem eingeschossigen Pavillonbau den südlichen Abschluss der Waldenser Schule. Im Osten des Plangebiets befinden sich die Trafostation und das Gebäude des DRK.

Die Freiflächen werden als Schulhof, Schulgarten und Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt. Südöstlich im Plangebiet befindet sich ein gemeinsam von der Stadt Mörfelden-Walldorf und dem Kreis Groß-Gerau genutzter Spielplatz. Dieser dient einerseits als Frei- und Spielbereich der Waldenserschule, andererseits als öffentlicher Spielplatz.

Die umgebende Bebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Wohngebäuden, welche ein- bis zweigeschossig mit Dach ausgebildet sind. Südlich angrenzend befinden sich die rückwärtigen Bereiche privater Grundstücke, teilweise in Grenzbebauung, zudem grenzt eine Bebauung mit einer Tiefgarage unmittelbar an das Gelände an.

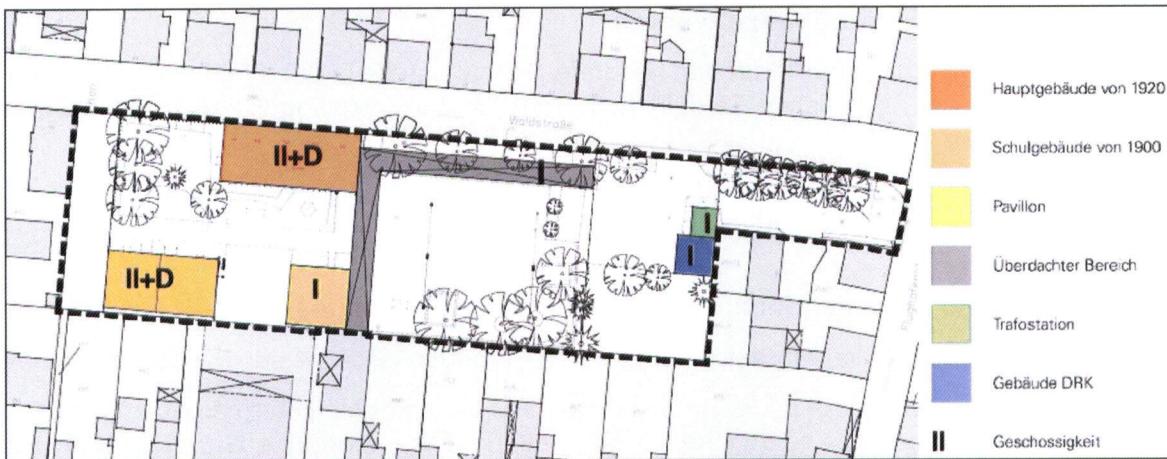


Abbildung 6: Gebäudestrukturen



Abbildung 7: Schulgebäude im Süden, Nordfassade und an der Waldstraße, Südfassade

7.1 Verkehr

7.1.1 Individualverkehr

Das Plangebiet wird von der Waldstraße erschlossen, welche als Einbahnstraße ausgebildet ist.

Im Westen (über das David-Berger-Gäßchen) und Norden (Waldstraße) befinden sich Zufahrten zum Schulgelände und zu öffentlichen Stellplätzen. Im Bereich des David-Berger-Gäßchens bestehen aktuell 5 öffentliche PKW-Stellplätze im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche. 4 Stellplätze für Lehrer und 7 öffentliche Stellplätze befinden sich in zentraler Lage im Gebiet, östlich anschließend an die Pausenhoffläche. Im Nordosten, im

Bereich Waldstraße/ Flughafenstraße, befinden sich zudem 5 öffentliche PKW-Stellplätze in Schrägaufstellung, welche in Einbahnrichtung von der Flughafenstraße kommend erschlossen sind.

Im Bereich der Überdachung an der Waldstraße sind Fahrradabstellplätze untergebracht.

Entlang der Waldstraße sind beidseitig Bürgersteige vorhanden. Zudem besteht eine fußläufige Verbindung von der Ludwigstraße zum David-Berger-Gäßchen.

Im Bereich der Kreuzung Waldstraße/ Flughafenstraße ist ein Zebrastreifen zur Querung vorhanden.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die unmittelbar am Plangebiet liegende Bushaltestelle in der Waldstraße befindet sich nördlich der öffentlichen Stellplätze im Bereich der Kreuzung Waldstraße/ Flughafenstraße.

8. Naturräumliche Grundlagen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Stadtteils Walldorf südlich der Waldstraße.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Untermainebene, einer vorwiegend sandigen Ebene im Rhein-Main-Tiefland. Die zugehörige Grundeinheit Mönchwald und Dreieich ist noch teilweise bewaldet und durch Sandböden gekennzeichnet.

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 103 m ü.NN.

Ursprünglich herrschten in dem Bereich pleistozäne Terrassenflächen sowie Flugsandgebiete mit Dünen vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet, das größtenteils bebaut ist. Aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet großflächig anthropogen überformt. Innerhalb der des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

8.3 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Untermaingebiet in der hydrogeologischen Einheit Hanau-Seligenstädter Senke. Die grundwasserleitenden Schichten sind Flug-, Dünen-, Terrassensande und -kiese des Pleistozäns. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12° dH weich bis mittelhart. (HLB 1991).

Gemäß einem Gutachten über Bemessungsgrundwasserstände in Mörfelden-Walldorf (BGS Umwelt, Darmstadt, Dezember 2006) ist für das Plangebiet mit einen Flurabstand zum mittleren Grundwasserhöchststand von 4 – 5 m zu rechnen.

Teilbereiche des Plangebietes sind bisher unversiegelt und haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelungen ist das Grundwasserpotenzial vorbelastet.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

8.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9° C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor. Generell besitzt die Stadt Mörfelden-Walldorf ein thermisch sehr gut ausgeglichenes Freilandklima mit geringen Anzeichen einer urbanen Überwärmung. (Landschaftsplan UVF 2001)

Vor allem die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Waldfächen haben eine bedeutende klimaökologische Funktion. Sie sind wichtige Kaltluftproduzenten und tragen zum Klimaausgleich in den angrenzenden Siedlungsflächen bei. Die beiden im Plangebiet vorhandenen größeren Brachflächen mir Gehölz- und Einzelbaumbestand verbessern die kleinklimatischen Situation. Generell befinden sich im Plangebiet großflächig versiegelte und überbaute Bereiche, die durch erhöhte Wärmespeicherung zum Aufheizen der Luft beitragen.

Genaue Untersuchungen zum Lokalklima liegen nicht vor.

8.5 Biotoptypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet.

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend versiegelte Fläche dar. Die Bereiche des Schulhofes, der zentrale und nordöstliche Bereich mit den öffentlichen Parkplätzen sowie Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes sind in Asphalt bzw. Pflaster und Plattenbelägen ausgeführt.

Grünflächen bestehen in den Bereichen der Baumpflanzungen im Nordosten und Norden sowie im westlichen Bereich des Gebietes. Zudem werden ein Schulgarten im Süden und Grünbereiche als Vorbereiche der Gebäude ausgebildet.

Im Plangebiet befindet sich ein gemeinsam von der Stadt Mörfelden- Walldorf und dem Kreis Groß-Gerau genutzter, teilweise eingezäunter Spielplatz (Flurstück 447/4). Dieser dient einerseits als Frei- und Spielbereich der Waldenser Schule, andererseits als öffentlicher Spielplatz.

8.5.1 Erhaltenswerte Bäume

Im Gebiet sind zahlreiche erhaltenswerte Bäume vorhanden. Zur Bewertung des Baumbestandes hinsichtlich seiner Erhaltungswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit auf dem Grundstück der Waldenser Schule liegt eine Stellungnahme des Sachverständigenbüros Leitsch GmbH aus Nauheim vom November 2011 vor.

Die Lindengruppe im Bereich David-Berger- Gäßchen/ Waldstraße dominiert den Bereich des Grundstückes.

Die vier Birken stellen als Pflanzung entlang der Waldstraße ein leitendes und abschirmendes Element dar. Die zwei Birken zwischen Spielplatz und Parkplatz stellen für den Spielplatz einen Sichtschutz und ein gestalterisch prägendes Element dar.

Die Platanen stellen das prägende Element im Pausenhofbereich dar. Die Douglasie stellt als Solitärgewächs einen gestalterisch prägenden Faktor für den Spielplatz dar.

Die Douglasien im Bereich des Spielplatzes sind relativ jung und weisen erhebliche Dimensionen auf. Gestalterisch und funktional sind die Bäume von geringer Bedeutung.

Entlang der Waldstraße stehen sechs Trompetenbäume sowie, in die Baumreihe integriert, ein Spitz-Ahorn. Die Bäume stellen auf Grund ihrer seltenen Art und den gestalterischen Schwerpunkten in der Blüte ein prägendes Element dar.

8.5.2 Fauna

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend versiegelte Fläche dar. Grünflächen bestehen in den Bereichen der Baumpflanzungen im Nordosten und Norden sowie im westlichen Bereich des Gebietes. Zudem werden ein Schulgarten im Süden und Grünbereiche als Vorbereiche der Gebäude ausgebildet. Im Gebiet sind zahlreiche erhaltenswerte Bäume vorhanden. Die drei Linden und die Kirsche im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes werden erhalten, um diese ökologisch wertvollen Altbäume zu schützen. Zum Ausgleich für den Verlust von Bäumen werden zahlreiche Bäume an den Grundstücksrändern und im Bereich der öffentlichen Parkplätze neu gepflanzt.

Anhand der Ortsbesichtigung ist die Fauna als typisch für ein innerörtliches Grundstück mit vorhandenem Grünbestand einzuordnen. Bei den potenziell vorkommenden Arten handelt es sich um Kulturfolger, die eng an den Menschen gebunden sind.

Eine potenzielle Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei Gehölzbrütern, Höhlen- und Nischenbrütern und Gebäude-Fledermäusen zu erwarten. Betroffene Lebensräume sind die Bäume im Gebiet sowie Spaltenquartiere an Gebäudefassaden.

Folgende Verbotsstatbestände sind bei potenziellen Vorkommen von streng oder europarechtlich geschützten Arten zu beachten:

Schädigungsverbot und Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Eine potenzielle Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist bei Gehölzbrütern, Höhlen- und Nischenbrütern und Gebäude-Fledermäusen zu erwarten. Betroffene Lebensräume sind die Bäume im Gebiet sowie Spaltenquartiere an Gebäudefassaden.

Bei den Artengruppen wird jedoch die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Für Gehölz- und Nischenbrüter und Fledermäuse kann zu potenziellen Störungen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten in der Bauphase kommen.

Es ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese Störungen zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen führen wird.

Notwendige Maßnahmen

Eine Tötung und Störungen von Individuen kann durch die Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen umgangen werden. Folgende Maßnahmen sind notwendig:

Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sowie die Räumung des Baufeldes sind in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen und vor Bauarbeiten an Fassaden ist eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse durchzuführen.

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) ist nicht gegeben.

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine für Schulzwecke genutzte Baufläche mit großvolumigen Gebäuden und überwiegend großflächig versiegelten Bereichen. Grünflächen bestehen lediglich in den Bereichen der Baumpflanzungen im Nordosten und Norden sowie im westlichen Bereich des Gebietes. Zudem werden ein Schulgarten im Süden und Grünbereiche als Vorbereiche der Gebäude ausgebildet.

Bis auf die diese Flächen finden sich Grün- und Gehölzbestände im Plangebiet nur in einem untergeordneten Maß. Auffällige Grünelemente sind die zum Teil großen Bäume.

Das Plangebiet besitzt durch den Schulhof und den öffentlichen Spielplatz eine Bedeutung zur Naherholung oder Freizeitgestaltung. Westlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- und Radweg als Verbindung von der Ludwigstraße zum David-Berger-Gäßchen.

Die umgebende Bebauung besteht zum überwiegenden Teil aus Wohngebäuden, welche ein- bis zweigeschossig mit Dach ausgebildet sind. Südlich angrenzend befinden sich die rückwärtigen Bereiche privater Grundstücke, teilweise in Grenzbauung.

9. Belange der Wasserwirtschaft

9.1 Wasserversorgung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf, und damit auch das Plangebiet, wird mit Trink- und Löschwasser über die Wasserwerke Mörfelden und Walldorf versorgt. Neben diesen Wasserwerken in den beiden Stadtteilen gibt es ein Verbundwasserwerk am Vitrolles-Ring.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

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

Wasserbedarfsermittlung

Bei der Wasserbedarfsermittlung ist der Trink- und Löschwasserbedarf für dieses Gebiet berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

9.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen zur Versickerung von auf Dachflächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser getroffen.

Eine Versickerung ist jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung werden im Geltungsbereich nicht getroffen. Durch die Frei- und Grünbereiche ist jedoch gewährleistet, dass ausreichend Flächen unversiegelt bleiben.

9.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet in der Schutzone III B des Wasserwerkes Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

9.4 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert.

Die Kläranlage Mörfelden-Walldorf ist auf 48.000 EW ausgebaut. Die Belastung lag im Jahr 2007 bei 41.333 EW+EWG. Eine Einleitung des zusätzlich anfallenden Abwassers in die Mischwasserkanalisation ist möglich.

9.5 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

10. Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist darauf hin, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz (IV/Da) zu informieren. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

11. Immissionsschutz

Durch den Parkplatzverkehr und den Pausenhof sowie Aufenthaltsflächen der Schule sind Geräuscheinwirkungen an den bestehenden benachbarten Wohnhäusern zu erwarten.

12. 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:

Stadtökologie

Bei Überplanung des Gebietes wird auf stadtökologische Ansätze geachtet. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,6 wird die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

Zusammen mit den zu erhaltenden und zu pflanzenden Bäumen sind diese Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. 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 EEGWärmeG (Erneuerbare Energien-Wärmegegesetz) vom 22.12.2011 bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 28.03.2009 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Unmittelbar am Plangebiet liegt eine Bushaltestelle in der Waldstraße.

13. Städtebauliches Konzept und Freiflächenplanung

13.1 Wettbewerb

Der Kreis Groß-Gerau hat im September 2011 einen sogenannten nichtöffentlichen Wettbewerb mit vorgesetztem, qualifizierten Auswahlverfahren für den Neubau der Waldenser Schule ausgelobt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Bauwerksplanung für den Neubau der Waldenser Schule. Das Preisgericht hat am 24.04.2012 die Arbeiten bewertet und die Preisträger nominiert. Insgesamt lagen 22 Entwürfe vor. Vier Entwürfe wurden mit Preisen ausgezeichnet. Nach Maßgabe festgelegter Beurteilungskriterien hat der Entwurf vom Büro Heinrich Wörner Ramsfjell, Dortmund am meisten überzeugt und dieser Wettbewerbsarbeit wurde der 1. Preis zuerkannt.

Geplant ist das vorhandene Schulgebäude an der Waldstraße zu erhalten und dieses durch einen Neubau zu ergänzen. Südlich davon sind sowohl Pausen- und Aufenthaltsflächen als auch Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Erschließung der Schule erfolgt wie bisher von der Waldstraße aus.

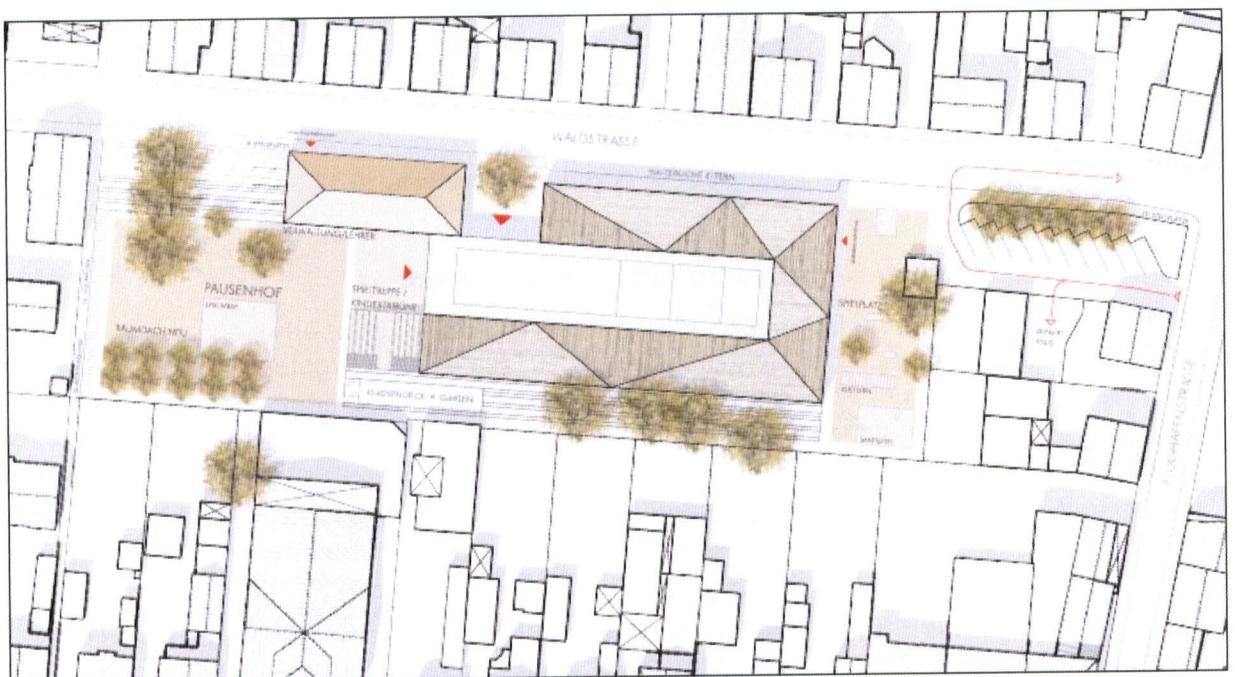


Abbildung 8: Wettbewerb, 1. Preis, Heinrich Wörner Ramsfjell, Dortmund 2013

13.2 Außenanlagenkonzept

Die Außenanlagen dieses Wettbewerbskonzeptes wurden wie folgt durch ein Außenanlagenkonzept vom Landschaftsplanungsbüro Contura, Gernsheim überarbeitet.



Die Douglasie südlich des geplanten Schulneubaus, die drei großen Linden am David-Berger-Gäßchen, die Kirsche und die Fichte südwestlich des Bestandsgebäudes können jedoch in die Planung integriert werden.

An den Grundstücksrändern, entlang der Waldstraße vor den Gebäuden, im südwestlichen Schulhofbereich und im östlichen Bereich des Grundstücks sind ergänzend Neupflanzungen von Laubbaumhochstämmen vorgesehen.

14. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

14.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Plangebiet wird als „Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Schule“ festgesetzt.

Zulässig sind bauliche Anlagen für eine Schule, einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und Gebäude.

14.2 Maß der baulichen Nutzung

14.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Ursprungsbebauungsplan ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Da im Plangebiet eine Nachverdichtung vorgesehen ist, wird nun eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt.

14.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsbebauungsplan sind auf der Fläche für Gemeinbedarf zwei Vollgeschosse, jedoch keine Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Um das Raumkonzept der Schule unterbringen zu können, werden nun Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen ermöglicht und es werden sowohl eine Außenwandhöhe als auch eine Gebäudehöhe festgesetzt.

Diese Höhenbegrenzungen sind erforderlich, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung von Gebäuden nicht abschließend geregelt ist.

Höhenbezugspunkt

Im Bebauungsplan ist als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den Höhen der baulichen Anlagen die Oberkante der Waldstraße festgesetzt.

Maximal zulässige Außenwandhöhe

Mit der Regelung, dass die Höhe der Außenwand zur Bestimmung der Bebauungshöhen herangezogen wird, wird eine Definition aus § 6 der Hessischen Bauordnung übernommen. Gemessen wird jeweils zwischen dem definierten Höhenbezugspunkt und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut.

Die getroffenen Festsetzungen zu den Außenwandhöhen (AWH) gehen zunächst von einem Gebäude mit einem Satteldach oder Walmdach bzw. Zeltdach aus. Hier liegt die maßgebliche Schnittlinie in der Dachfläche an der Traufseite.

Bei Flachdächern mit einer Dachaufkantung ist die Außenwandhöhe am oberen Abschluss der Attika zu messen bzw. bei massiven Brüstungen am oberen Abschluss der Brüstung.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass offene Stabgeländer hierbei unberücksichtigt bleiben. Dies bedeutet, dass die Außenwandhöhe am oberen Abschluss des massiven

Wandteils, welche in Form einer Attika oder einer massiven Brüstung ausgebildet sein kann, zu messen ist. Der obere Abschluss eines offenen Stabgeländer darf also die festgesetzte Außenwandhöhe übersteigen.

Wenn das oberste Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, ist eine entsprechende Festsetzung bei den zulässigen Außenwandhöhen erforderlich. Hier gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertigfußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

Maximal zulässige Gebäudehöhe

Im Ursprungsbebauungsplan war bisher keine Regelung zu den Gebäudehöhen enthalten. Diese ergab sich durch die festgesetzte Außenwandhöhe in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung.

Die Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird nun auf 15,00 m begrenzt, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Außenwandhöhe die Höhenentwicklung von Gebäuden nicht abschließend geregelt ist.

14.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um eine flexible Stellung der Gebäude auf dem Grundstück und die Errichtung größerer zusammenhängender Gebäudekomplexe zu ermöglichen, werden keine überbaubaren Flächen festgesetzt.

Es wird eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise (mit seitlichem Grenzabstand) festgesetzt, jedoch mit der Möglichkeit Baukörper von mehr als 50 m Länge zu errichten.

14.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Festsetzungen zu Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen werden nicht getroffen, da durch § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bereits gewährleistet ist, dass die dafür in Anspruch genommene Fläche begrenzt ist.

14.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze im Bereich des David-Berger-Gäßchens und im Osten des Plangebietes werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

Der Fuß- und Radweg im Bereich des David-Berger-Gäßchens wird in der vorhandenen Breite unverändert in die Planzeichnung übernommen.

14.6 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“

Die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes am David-Berger-Gäßchen dient zum einen als Spiel- und Aufenthaltsfläche und gewährleistet zum anderen eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial erzielt.

14.7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen

Um das geplante Außenanlagenkonzept umsetzen zu können, können die im Plangebiet vorhandenen Bäume nur teilweise erhalten werden.

Auf dem Schulgelände werden die Douglasie im südlichen Bereich des Grundstücks, die drei großen Linden am David-Berger-Gäßchen, die Kirsche und die Fichte südwestlich des Bestandsgebäudes im Bereich des geplanten öffentlichen Spielplatzes als zum Erhalt festgesetzt, um den durchgrünten Charakter des Gebietes zu wahren und diese ökologisch wertvollen Altbäume zu schützen.

Zum Ausgleich für den Verlust von Bäumen, werden Neuanpflanzungen von Bäumen an den Grundstücksrändern, entlang der Waldstraße vor den Gebäuden und im östlichen Bereich des Grundstücks (Bereich des geplanten Kleinspielfeldes) zeichnerisch festgesetzt. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind in der entsprechenden Anzahl und Wuchsordnung (kleinkronige, schmalkronige und großkronige Bäume) zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann jeweils abgewichen werden.

Im südwestlichen Schulhofbereich und im Bereich des Kleinspielfeldes werden als Ersatz für die Platanen, die im Bereich des geplanten Schulneubaus nicht erhalten werden können, zusätzliche Bäume mit entsprechend großer Pflanzgröße festgesetzt.

Für alle zu erhaltenden Bäume wird festgesetzt, dass jegliche notwendige, geeignete und rechtzeitige Sicherungsmaßnahmen zum langfristigen Bestand der Bäume (u.a. Wurzelvorhänge, Feinwurzelbildung, Pflegeschnitte) durchzuführen sind. Die Bäume sind während der Baumaßnahme durch jegliche geeignete Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Beschädigte Gehölze sind fachgerecht zu behandeln.

Wegfallende Bäume sind durch heimische, standortgerechte Arten der gleichen Wuchsordnung zu ersetzen. Hierbei kann vom ursprünglichen Pflanzstandort abgewichen werden. Die Ersatzpflanzungen müssen in der Summe gleichwertig, d.h. Stammumfang und Blattmasse entsprechend, ausgeführt werden.

Durch diese Vorgaben kann sichergestellt werden, dass sich in relativ kurzer Zeit eine gleichwertige Biomasse mit entsprechender Klimawirkung entwickelt, wie beim heutigen Baumbestand.

14.8 Maßnahmen für den Artenschutz

Zum Schutz der im Plangebiet potenziell vorhandenen Tierarten, die unter den europarechtlichen Schutzstatus des § 44 BNatSchG fallen, sind eventuell besondere Maßnahmen notwendig.

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

Beim Gebäudeabriss sind die Gebäude vor den Arbeiten auf Anwesenheit von Fledermäusen zu prüfen. Werden bei den Arbeiten Fledermäuse angetroffen, ist die Umsetzung der Tiere in geeignete Ersatzquartiere zu veranlassen.

15. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

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

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

16. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswir-

kungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

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

17. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

18. Flächenstatistik

Geltungsbereich	4.926 m ²
Fläche für Gemeinbedarf	3.670 m ²
Öffentliche Grünfläche "Spielplatz"	348 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Parkplatz"	831 m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg"	52 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	25 m ²