

Stadt Mörfelden-Walldorf

Bebauungsplan Nr. 30 „Walldorf Nord“

**Begründung mit Umweltbericht
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

September 2017

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Christiane Winter
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

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	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....	6
2. Räumlicher Geltungsbereich	6
3. Planungsgrundlagen	8
3.1 Rechtsgrundlagen.....	8
3.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	8
3.3 Bebauungsplan	11
3.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Walldorf Nord“	12
3.5 Schutzgebietsausweisungen.....	13
3.6 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	13
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	13
4.1 Lage des Plangebietes	13
4.2 Historische Entwicklung - Baustruktur - räumliche Analyse	13
4.3 Nutzungen.....	14
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die zu berücksichtigenden Belange	15
5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	15
5.1.1 Fluglärm	15
5.1.2 Straßenverkehrslärm	17
5.1.3 Schienenverkehrslärm	17
5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	17
5.3 Gestaltung des Ortsbildes.....	17
5.4 Belange des Umweltschutzes	18
5.4.1 Naturräumliche Grundlagen	18
5.4.2 Artenschutzgutachten	18
5.5 Wasserwirtschaftliche Belange	19
5.5.1 Wasserversorgung.....	19
5.5.2 Schutzgebietsausweisungen.....	19
5.5.3 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.5.4 Abwasser	20
5.5.5 Oberirdische Gewässer	20
5.5.6 Altlasten	20
5.6 Belange der Wirtschaft.....	21
6. Städtebauliches Konzept	21
6.1 Baukonzept	21
6.1.1 Wohntypus – Zahl der Wohnungen pro Gebäude.....	21

6.1.2	Geschossigkeit und Gebäudehöhen	23
6.1.3	Anbaumöglichkeiten.....	23
6.1.4	Errichtung eines Zweithauses (Hinterlandbebauung)	23
6.1.5	Gartenzone	24
6.1.6	Vorgartenzone	24
6.1.7	Stellplätze	25
6.1.8	Gestaltung der Dächer	25
6.2	Erschließung	25
6.3	Grün- und Freiflächenkonzept.....	25
7.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	26
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	26
7.1.1	Reines Wohngebiet.....	26
7.1.2	Allgemeines Wohngebiete	26
7.2	Maß der baulichen Nutzung	26
7.2.1	Grundflächenzahl	27
7.2.2	Geschossflächenzahl	27
7.2.3	Anzahl der zulässigen Vollgeschosse	27
7.2.4	Zulässige Geschossfläche bei Tiefgaragen	28
7.2.5	Höhe baulicher Anlagen.....	28
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	29
7.4	Bauweise	29
7.5	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen ...	30
7.6	Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung	31
7.7	Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ..	31
7.8	Flächen für den Gemeinbedarf	31
7.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	31
7.10	Straßenverkehrsflächen.....	32
7.11	Ver- und Entsorgungsflächen.....	32
7.12	Grünflächen	32
7.12.1	Öffentliche Grünflächen	32
7.13	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
7.13.1	Oberflächenbefestigung.....	32
7.13.2	Versickerung von Niederschlagswasser	32
7.13.3	Artenschutz	32
7.14	Erhaltung und Anpflanzen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	32

7.14.1	Vorgarten „1“	32
7.14.2	Garten „2“	32
7.14.3	Tiefgaragenbegrünung.....	33
7.14.4	Bäume	33
7.14.5	Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen	33
8.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	33
8.1	Dachformen und Dachneigung	33
8.2	Dachgauben und Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser	33
9.	Planungsstatistik	34
10.	Umweltbericht	36
11.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes	36
11.1	Angaben zum Standort	36
11.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen	36
11.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	37
11.4	Bodenschutz	37
12.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung.....	37
12.1	Fachgesetze	37
12.2	Umweltschutzziele	38
12.3	Fachplanungen	40
12.4	Städtebaulicher Rahmenplan.....	40
12.5	Schutzgebietsausweisungen.....	41
12.6	Natura 2000-Gebiete	41
12.7	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	41
12.8	Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG	41
13.	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	42
13.1	Schutzgut Mensch	42
13.2	Schutzgut Boden.....	43
13.3	Schutzgut Wasser	43
13.4	Schutzgut Klima und Luft	44
13.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	44
13.6	Schutzgut Stadtbild und Landschaft.....	48
13.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	48
13.8	Zusammenfassung	48

14.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	49
15.	Alternativenprüfung.....	49
16.	Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung.	49
17.	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	49
18.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	49

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans.....	7
Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010	9
Abb. 3: Bebauungsplan Walldorf Nord 1. Änderung	12
Abb. 4: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tag-Schutzzone	16
Abb. 5: Öffentliches Grün / Straßenbäume.....	46
Abb. 6: Private Freiflächen / Großbäume	47

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Zulässige Wohneinheiten (Wohnungen) gemäß Festsetzung im Bebauungsplan	10
Tab. 2: Max. zu erreichende Anzahl der Wohnungen in Bereichen mit bestehenden Mehrfamilienhäusern	11
Tab. 3: Vermeidungsmaßnahmen	19

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage: Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Dezember 2015

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Bei dem Plangebiet „Walldorf Nord“ handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich nördlich des alten Ortskernes des Stadtteiles Walldorf.

Im Plangebiet sind Bauvorhaben derzeit nach unterschiedlichen rechtlichen Kriterien zulässig. Im nördlichen Teilbereich werden Vorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Walldorf-Nord 1. Änderung“ zugelassen. Im südlichen Teil dagegen wird der alte Bebauungsplan „Walldorf-Mitte“ von der Bauaufsicht nicht mehr angewendet. Dementsprechend ist in diesem Teilbereich § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) die Beurteilungsgrundlage für Bauanträge und Voranfragen.

Es hat sich zunehmend gezeigt, dass diese Rechtsgrundlagen nicht ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität zu steuern. Nach vermehrten Grundstücksverkäufen, Abrissanträgen und Grundstücksteilungen in der letzten Zeit machen die Planungen für einige Grundstücke die Tendenz zu einer zunehmenden Verdichtung deutlich. Gegen eine maßvolle Verdichtung ist städtebaulich nichts einzuwenden. Da das vertretbare Maß für solche Nachverdichtungen durch die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmt werden kann und auch der rechtskräftige Bebauungsplan teilweise nur unzureichende Festsetzungen trifft, sollen die Rechtsgrundlagen durch Neuaufstellung oder Überarbeitungen der Bebauungspläne neu gefasst werden.

Da der Stadt Mörfelden-Walldorf keine größeren Flächen zur Verfügung stehen, um Wohnbaumöglichkeiten an den Siedlungsrändern auszuweisen, muss der Bedarf an weiteren Wohnbaumöglichkeiten vorwiegend durch Innenentwicklung befriedigt werden. Dies ist auch städtebaulich sinnvoll, um den weiteren Flächenverbrauch und den Verlust an naturnahen Flächen zu minimieren. Daher soll mit der Überplanung nicht nur der Bestand erhalten und gesichert werden, sondern es müssen auch Entwicklungsperspektiven für nachfolgende Generationen geschaffen werden.

Durch den anstehenden Generationenwechsel und die damit verbundenen Erbauseinandersetzungen, die Grundstückspreise und die teilweise relativ großen Grundstücke wird vermehrt ein Veränderungsdruck auf das Gebiet zukommen.

Dazu müssen für die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke Regelungen getroffen werden, die eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglichen. Dabei sollen zum einen Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Wohngebäude aufgezeigt werden, um diese Gebäude den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen. Zum anderen soll die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude auf untergenutzten Grundstücken ermöglicht werden, um so Angebote zur Verbesserung der Wohnraumsituation in Mörfelden-Walldorf zu schaffen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walldorf Nord“ hat folgende Begrenzung:

- Im Süden: Waldstraße
- Im Osten: Farmstraße
- Im Norden: Robert-Koch-Straße
- Im Westen: Kelsterbacher Straße

Im Süden grenzt der alte Ortskern an das Plangebiet an. Am westlichen Rand schließen sich größtenteils Wohngebiete an, unterbrochen von dem Friedhofsgelände Walldorf. Im Norden stößt das Plangebiet an weitere Wohnbebauung, welche den Übergang zu einem Gewerbegebiet (Walldorf-Nord) bildet. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Wald, welcher eine Pufferzone zu der dahinter gelegenen Bahnlinie Frankfurt-Mannheim bildet.

Die räumliche Ausdehnung beträgt 49,76 ha.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans

3. Planungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **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 Art. 3 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. S. 457)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (DSchG) i. d. F. vom 05.09.1986 (GVBl. I, S. 262, 270), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2015 (GVBl. I, S. 523)

3.2 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Mörfelden-Walldorf wird im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als Mittelzentrum eingestuft. Mittelzentren sollen als Standorte für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und Verwaltungsbereich und für private Dienstleistungen gesichert werden.

Im RPS/RegFNP 2010 ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Wohnbaufläche, Bestand“ ausgewiesen. Die Grundstücksfläche des Rathauses ist als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ ausgewiesen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes.

Somit bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Walldorf Nord“ den Vorgaben der Raumordnung entspricht und dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB gerecht wird.

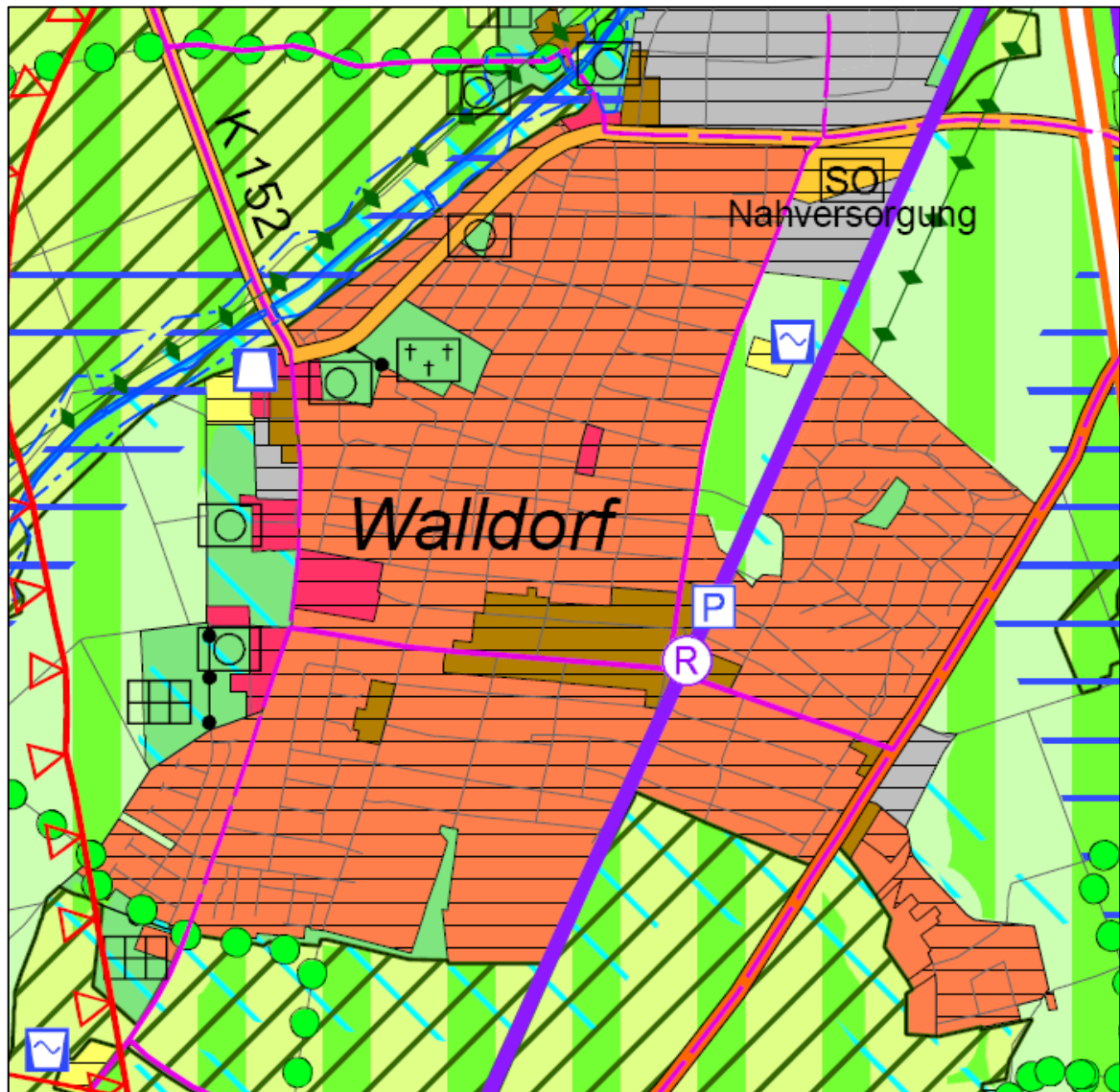


Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Die Stadt Mörfelden-Walldorf befindet sich innerhalb des Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über einen S-Bahn-Anschluss. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur S-

Bahnhaltestelle (Luftlinie ca. 150 m bis ca. 1.000 m) wird das Plangebiet der Siedlungstypologie „Einzugsbereich S-Bahn“ zugeordnet.

Die regionalplanerischen Dichtevorgaben gelten gemäß dem Gerichtsurteil des VGH Kassel vom 13.10.2016 (4 C 962/15.N) nicht für die Überplanung vorhandener Baugebiete und müssen somit nicht angewendet werden. Trotzdem dienen die regionalplanerischen Dichtevorgaben der Stadt Mörfelden-Walldorf als Orientierungshilfe für die festgesetzte Dichte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Im Folgenden wird der Nachweis zur Einhaltung der regionalplanerischen Dichtevorgaben dargestellt:

Die Zahl der Wohnbaugrundstücke liegt im Plangebiet bei 719 und es gibt ca. 1.640 Wohnungen. Bei einer Größe des Plangebietes von 49,76 ha beträgt der daraus resultierende Dichtewert 33 WE/ha. Der untere Dichtewert gemäß der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von 45WE/ha wird somit derzeit stark unterschritten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich 704 Wohnbaugrundstücke, die durch die Wohnform des Ein- und Dreifamilienhauses geprägt sind. Für diese Grundstücke wird im Bebauungsplan die Festsetzung getroffen, dass „je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit“ zulässig ist. Anhand der gegenwärtigen Grundstücksgrößen ergibt sich durch diese Festsetzung, dass innerhalb dieser Grundstücke maximal 2.250 Wohnungen zulässig sind (s. Tab. 1).

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus einzelne Grundstücke auf denen Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau errichtet wurden. Diese Wohnform soll innerhalb der Grundstücke erhalten bleiben. Von einer Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen wird aufgrund des Gebäudetypus abgesehen. Um dennoch einen Dichtewert ermitteln zu können wird anhand der maximal zu erreichenden Bruttogeschossfläche und der durchschnittlichen Wohnfläche pro Wohnung in einem Mehrfamilienhaus in Hessen zzgl. ca. 25% Konstruktionsfläche (Quelle: Zensus 2011 - Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland, Statistische Ämter des Bundes und Länder) die Anzahl der Wohnungen innerhalb der einzelnen Bereiche ermittelt. Zur Ermittlung der Bruttogeschossfläche wird die zulässige Grundfläche (Überbaubare Grundstücksfläche oder GRZ) mit der maximalen Geschossigkeit multipliziert. Bei der maximalen Geschossigkeit wird das Dachgeschoss (75% der darunterliegenden Geschossfläche) hinzugerechnet. Anhand der maximal zu erreichenden Bruttogeschossflächenzahl ergibt sich, dass innerhalb dieser Grundstücke maximal 357 Wohnungen errichtet werden können (s. Tab. 2).

Aus diesen beiden Berechnungen ergibt sich, dass innerhalb des Plangebiets maximal 2.607 Wohnungen errichtet werden können. Daraus kann ein Dichtewert für das Plangebiet von 52 WE/ha abgeleitet werden. Der ermittelte Dichtewert liegt im mittleren Bereich der regionalplanerischen Dichtevorgaben. Die Einhaltung der Obergrenze der Dichtevorgabe ist somit sichergestellt. Die Unterschreitung der Untergrenze der Dichtevorgabe kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan nicht verhindert werden. Hierbei muss jedoch auch berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um ein Bestandsgebiet handelt.

Grundstücksgröße	Anzahl Grundstücke	200 m ² Schritt	Anzahl Wohnung	Wohnungen gesamt
Planung				
kleiner als 400 m ²	105	105	2	210
400m ² bis kleiner als 500m ²	147	412	3	1236
500m ² bis kleiner als 600m ²	265			
600m ² bis kleiner als 700m ²	112	140	4	560
700m ² bis kleiner als 800m ²	28			
800m ² bis kleiner als 900m ²	24	42	5	210
900m ² bis kleiner als 1.000m ²	18			
1.000m ² bis kleiner als 1.100m ²	1	3	6	18
1.100m ² bis kleiner als 1.200m ²	2			
1.200m ² bis kleiner als 1.300m ²	1	2	8	16
1.300m ² bis kleiner als 1.400m ²	1			
Summe Planung	704	704	28	2250

Tab. 1: Zulässige Wohneinheiten (Wohnungen) gemäß Festsetzung im Bebauungsplan

Bereich	Grundstücks- fläche	Baufenster	GRZ 0,4	Geschosse	Fläche für 1 WE	WE gesamt
4	946 m ²	166 m ²	378 m ²	3,75	100 m ²	6
4	1.869 m ²	599 m ²	748 m ²	3,75	100 m ²	22
4	2.229 m ²	691 m ²	892 m ²	3,75	100 m ²	26
4	1.182 m ²	421 m ²	473 m ²	3,75	100 m ²	16
4	570 m ²	272 m ²	228 m ²	3,75	100 m ²	9
5	3.552 m ²	1.468 m ²	1.421 m ²	3,75	100 m ²	53
5	2.590 m ²	824 m ²	1.036 m ²	3,75	100 m ²	31
5	2.304 m ²	769 m ²	922 m ²	3,75	100 m ²	29
5	1.748 m ²	876 m ²	699 m ²	3,75	100 m ²	26
5	2.210 m ²	840 m ²	884 m ²	3,75	100 m ²	31
5	3.081 m ²	1.086 m ²	1.232 m ²	3,75	100 m ²	41
5	2.499 m ²	845 m ²	1.000 m ²	3,75	100 m ²	32
Zwischen- summe	24.780 m ²	8.589 m ²		3,75	100 m ²	322
6	3.165 m ²	2.269 m ²	1.266 m ²	2,75	100 m ²	35
Summe						357

Tab. 2: Max. zu erreichende Anzahl der Wohnungen in Bereichen mit bestehenden Mehrfamilienhäusern

3.3 Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes bestehen zwei Bebauungspläne. Im südlichen Bereich der Bebauungsplan „Walldorf Mitte“, der nicht mehr angewendet wird und im nördlichen Bereich handelt es sich um die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Walldorf Nord“. Dieser ist rechtskräftig und wird auch angewendet.

Das nördliche Plangebiet, von der Robert-Koch-Straße bis zur Treburer Straße, ist laut dem Bebauungsplan „Walldorf Nord“ als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier in der Regel zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. In einem Teilbereich, der durch Geschosswohnungsbau geprägt ist, sind drei Vollgeschosse zulässig. Am südöstlichen Rand dieses Gebietes ist für den Kindergarten eine Fläche für Gemeinbedarf mit zwei zulässigen Vollgeschossen festgesetzt.

Der mittlere Bereich des Plangebietes von der Treburer Straße bis zur Taunusstraße bzw. Bürgerstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier in der Regel Gebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von

0,7. Ausnahmen bestehen für eine Zeilenbebauung mit drei Vollgeschossen sowie das Rathaus, welches als Fläche für Gemeinbedarf mit sechs Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 1,0 ausgewiesen ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes mit Gartenstraße und Waldstraße liegt im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Walldorf Mitte“, welcher allerdings nicht mehr angewendet wird. Die Beurteilung erfolgt hier auf Grundlage des § 34 BauGB.

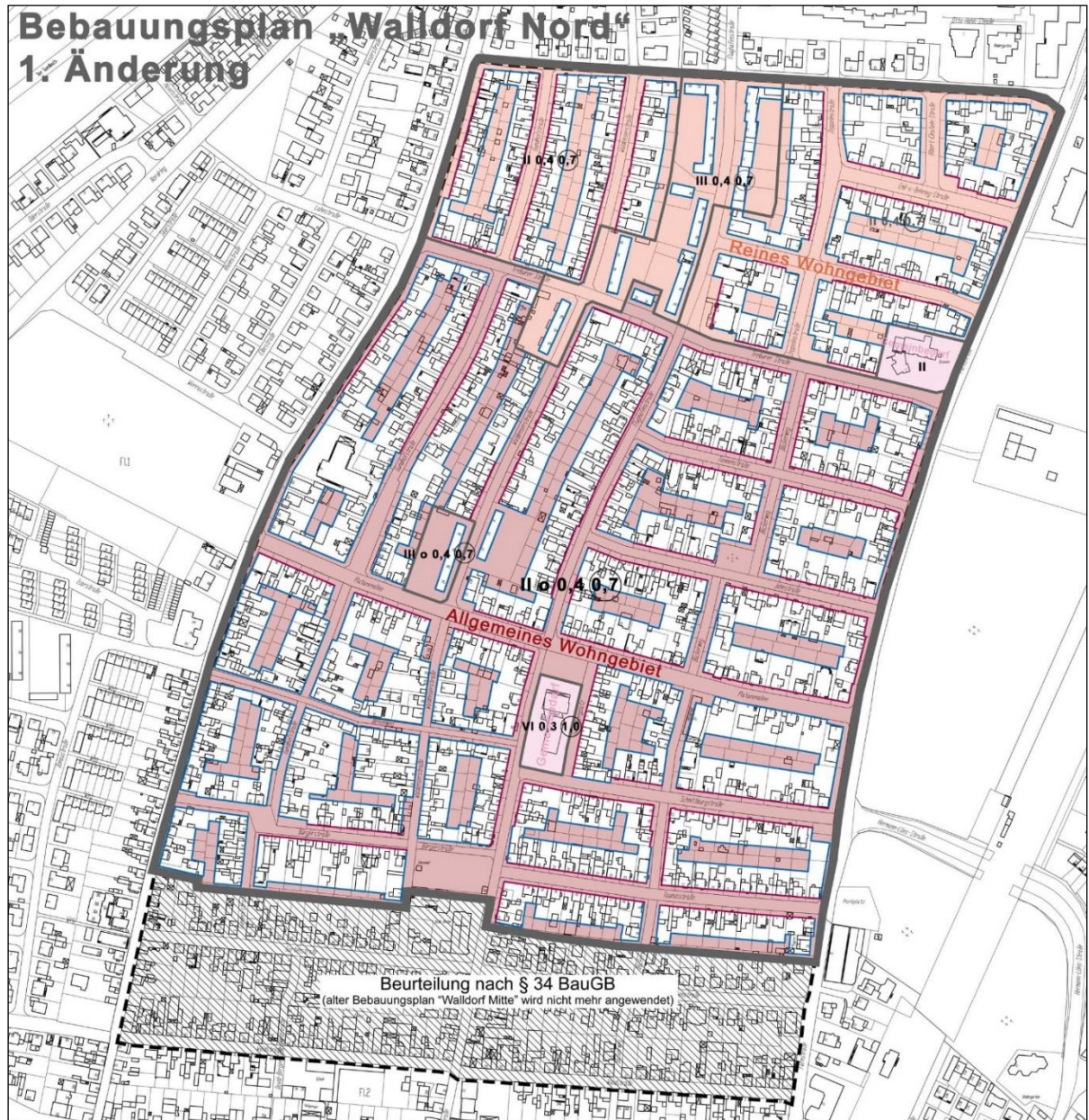


Abb. 3: Bebauungsplan Walldorf Nord 1. Änderung

3.4 Städtebaulicher Rahmenplan „Walldorf Nord“

Von den Jahren 2011 bis 2015 wurde der „Städtebauliche Rahmenplan Walldorf Nord“ erstellt. Anlass für die Untersuchungen im Plangebiet war die zunehmende Tendenz, die Grundstücke wesentlich stärker auszunutzen. Die Nachverdichtungstendenzen hatten sich in einigen Bereichen des Plangebietes schon bereits durchgesetzt. Es wurden zahlreiche Anbauten sowie komplette Neubauten errichtet, die sich in Volumen und Wohntyp deutlich von der bisher das Wohngebiet prägenden Bebauungsstruktur der Ein- bis Dreifamilienhäuser unterschieden.

Im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans wurden auf Grundlage der Bestandserfassung, der Analyse und der Erörterung der erstellten Entwicklungsmodelle die Nachverdichtungsmög-

lichkeiten für das Plangebiet sowohl in den städtischen Gremien als auch durch die Öffentlichkeit diskutiert. Die Bewohner des Plangebietes wurden in einem zweistufigen Verfahren in den Planungsprozess einbezogen. Am 27.02.2012 wurden die Bürger in einer einführenden Informationsveranstaltung über den Planungsstand informiert. Am 10.03.2012 wurde eine Planungswerkstatt durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Erörterungen wurden zum Schluss die Eckpunkte für die weitere Entwicklung des Plangebietes aufgezeigt. Auf dieser Grundlage sollte die Neuaufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen werden.

Es wird auf Kap. 6. „Städtebauliches Konzept“ verwiesen.

3.5 Schutzgebietsausweisungen

Trinkwasserschutzzone

Die südliche Teilfläche (Grenze Birkenweg / Schmittburgstraße) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Schönaauer Hof, Stadtwerke Mainz.

Bannwald

Die östlich angrenzende Waldfläche ist Bannwald nach Hessischen Forstgesetz.

Natura 2000-Gebiete

Westlich des Stadtteiles Walldorf liegen die FFH-Gebiete 6017-304 „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim und Gundwiesen von Mörfelden“ und 5917-304 „Mark- und Gundwald zwischen Rüsselsheim und Walldorf“. In diesem Bereich liegt ebenfalls das Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“.

Die Natura 2000-Gebiete liegen etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen.

Sonstige Schutzausweisungen

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

3.6 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).

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Lage des Plangebietes

Im Süden grenzt der alte Ortskern an das Plangebiet an. Am westlichen Rand schließen sich größtenteils Wohngebiete an, unterbrochen von dem Friedhofsgelände Walldorf. Im Norden stößt das Plangebiet an weitere Wohnbebauung, welche den Übergang zu einem Gewerbegebiet (Walldorf-Nord) bildet. Im Osten grenzt das Gebiet an einen Wald, welcher eine Pufferzone zu der dahinter gelegenen Bahnlinie Frankfurt-Mannheim bildet.

4.2 Historische Entwicklung - Baustruktur - räumliche Analyse

Das Plangebiet umfasst Bereiche von deutlich unterscheidbaren historischen Entwicklungsstufen der Stadt, die sich in verschiedenen Gebäudestrukturen widerspiegeln.

Als erster Entwicklungsschritt innerhalb des Plangebietes ist die Waldstraße zu nennen. Parallel zur Ludwigstraße wurde um 1900 die Waldstraße angelegt und bebaut. Die Waldstraße bildet den südlichen Rand des Plangebietes. Südlich der Langstraße entstand in der gleichen Zeit die Bahnstraße.

Die Bebauung entlang der ersten Siedlungserweiterungen ist durch die für Südhessen für diese Entwicklungszeit typischen Arbeiterwohnhäuser geprägt. Es sind meist eingeschossige Wohnhäuser mit einem sorgfältig gestalteten Sichtmauerwerk, teilweise mit Zwerchgiebeln versehen. Sie stehen ohne Vorgarten direkt an der Straßengrenze. Insbesondere in der Bahnstraße (außerhalb des Plangebietes) und der Waldstraße sind gut erhaltene gründerzeitliche Ensemble festzustellen. Auch der südliche Teil der Kelsterbacher Straße ist im Plangebiet durch diese Bebauungsstruktur geprägt.

Als nächster Entwicklungsschub wurden nördlich parallel zur Waldstraße Straßenzüge angelegt. Hier wurde in der Zeit nach 1900 bis zum ersten Weltkrieg ein neuer Gebäudetyp errichtet.

Geprägt durch die Gartenstadtbewegung, wurde hier eine neue Wohnform mit einem neuen Gebäudetyp, den man als kleine Landhäuser im Stile der heimatlichen Bauweise bezeichnen kann, eingeführt. Es waren kleine Villen, die vom Gedanken zur Reformarchitektur beeinflusst, architekturstilistisch dem Jugendstil zuzuordnen sind. Wesentlicher sowohl städtebaulich als auch siedlungsgeschichtlicher Bestandteil dieser Bauweise sind ausgeprägte Vorgartenbereiche. Dieser Gebäudetyp prägt das südliche Drittel des Untersuchungsgebietes.

Prägend für die Gebäude sind die Mansard-Dächer („französische Dächer“), teilweise mit Zwerchgiebeln. Der Straßenraum unterscheidet sich deutlich von den bisher entstandenen Straßen durch die Ausgestaltung als Allee aus Rotdorn. Insbesondere in der Gartenstraße, der Taunusstraße und der Schmittburgstraße und der östlichen Bahnstraße sind hochwertige städtebauliche Ensemble zu verzeichnen, die wesentlich zum Erscheinungsbild der Stadt beitragen. Diese Ensemblebereiche sind ausgeprägter als die Bebauung der Ursprungszelle des Stadtteils in der Langstraße, da ein Großteil der ursprünglichen Bebauung der villenartigen Landhäuser noch erhalten ist.

Die Siedlungsentwicklung zwischen den Kriegen konzentrierte sich nördlich der gründerzeitlichen bzw. nachgründerzeitlichen Bebauung bis zur Platanenallee, eine mit markanten Platanenreihen ausgestattete Wohnstraße von hoher stadträumlicher Qualität. Als Bauform überwiegen hier zweigeschossige Wohnhäuser mit einem Satteldach oder Walmdach. Viele der Wohnhäuser wurden als sparsame Form der Grundstücksnutzung in einseitiger Grenzbebauung errichtet.

1928 wurde der Rathenauplatz (heute Gutenbergplatz) zwischen Schmittburgstraße und Platanenallee angelegt. Hier wurde in den 1960er Jahren das Walldorfer Rathaus errichtet.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden allseits um den Siedlungskern Wohngebiete mit unterschiedlicher Wohnformen und Gestaltqualitäten entwickelt. Dabei wurde in weiten Teilen das Prinzip des rasterartigen Straßennetzes beibehalten. Der Bereich zwischen der Platanenallee und der Robert-Koch-Straße ist überwiegend durch eineinhalb- bis zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit einem Satteldach bebaut. In Teilbereichen wurden hier dreigeschossige Geschosswohnungszeilen errichtet.

(Quelle: Heinz M. Braun, Walldorf, Chronik einer Waldenser-Gemeinde, 1990)

4.3 Nutzungen

Die Gebäude im Plangebiet sind zu überwiegenden Teilen reine Wohngebäude. Nebenanlagen wie Schuppen oder Garagen sind auf nahezu jedem Grundstück vorhanden. Während Garagen und Carports meist direkt neben dem Wohngebäude oder versetzt im hinteren Bereich des Grundstücks errichtet wurden, befinden sich im Blockinnenbereich meist Gartenhäuser, Schuppen oder ähnliches.

Teilweise hat sich die Wohnnutzung bereits in die hinteren Grundstücksbereiche, die traditionell als Gartenflächen ausgeprägt waren, ausgedehnt.

Bei Nicht-Wohn-Nutzungen handelt es sich um gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie um freie Berufe. Zum größten Teil sind es jedoch Dienstleistungs- und Einzelhandels-einrichtungen. Im mittleren und südlichen Planungsgebiet sind vereinzelte nicht störende Handwerks- und Gastronomiebetriebe sowie Apotheken. Weiterhin sind städtische Einrichtungen durch den Kindergarten im Nordosten sowie das Rathaus in der Mitte des Gebietes, unweit einer kirchlichen Einrichtung, vorhanden.

Von offensichtlichem Leerstand sind nur sehr wenige Gebäude im Plangebiet betroffen.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die zu berücksichtigenden Belange

Eine zentrale Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange, welche von der Planung berührt sind, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu einem gerechten Ausgleich zu führen. Daher wird im Folgenden kurz dargelegt, inwieweit sich der Bebauungsplan auf diese Belange auswirkt.

Bei der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die folgenden in § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berührt und daher zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung,
- die Gestaltung des Ortsbildes,
- die Belange des Umweltschutzes,
- die Belange der Wasserwirtschaft sowie
- die Belange der Wirtschaft

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Der Sicherung bzw. Wiederherstellung gesunder Wohnverhältnisse kommt im Verfahren eine besondere Bedeutung zu. Das Erreichen gesunder Wohnverhältnisse hängt unmittelbar mit den vorhandenen und den durch den Bebauungsplan künftig zu erwartenden Emissionen bzw. Immissionen zusammen.

5.1.1 Fluglärm

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 (Fluglärmgesetz - 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.

Schutzzonen

Gemäß den parzellenscharfen Detailkarten zur Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Flughafen Frankfurt Main, 30. Sept. 2011, liegt das Plangebiet außerhalb der Tag- und Nachtschutzzone (s. Abb. 4 und 5).

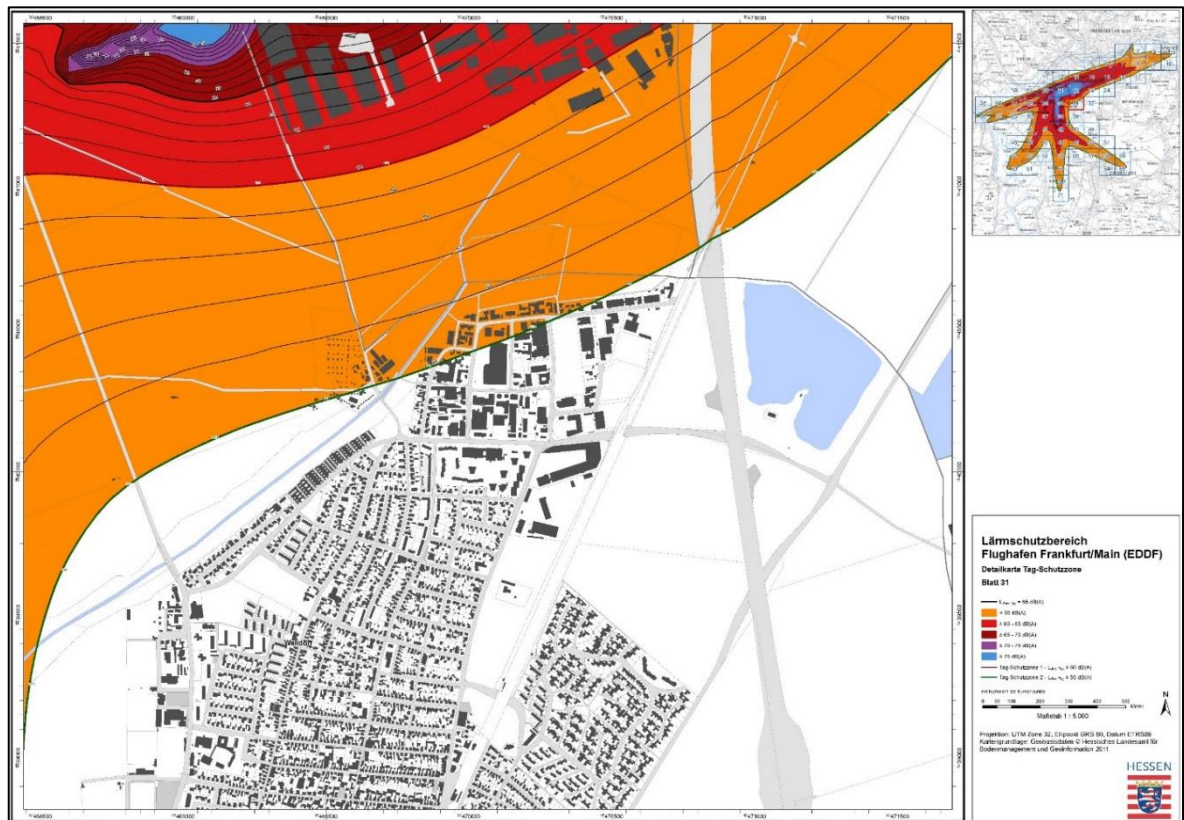


Abb. 4: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Tag-Schutzzone

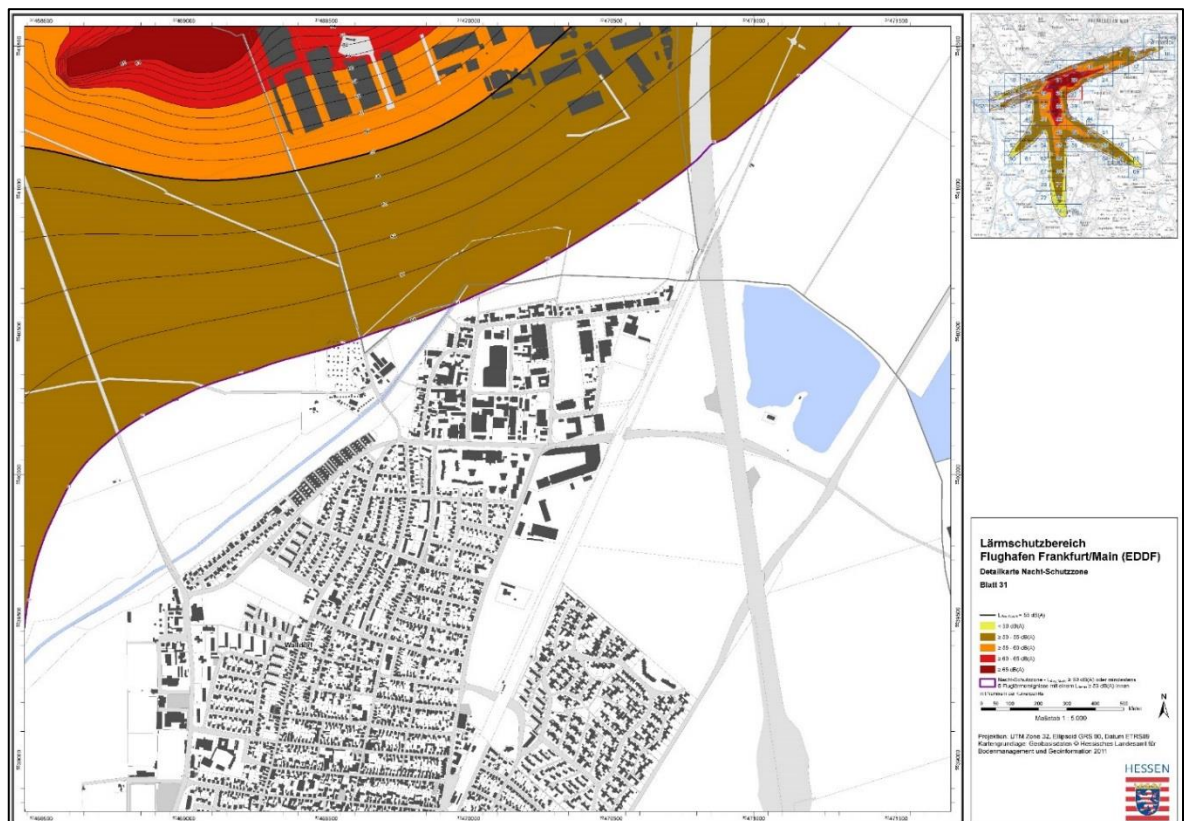


Abb. 5: Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt/Main, Nacht-Schutzzone

5.1.2 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet wird weder durch eine übergeordnete Verbindungsstraße durchquert noch tangiert. 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.

5.1.3 Schienenverkehrslärm

Östlich des Plangebietes führt eine Bahnstrecke entlang, die durch die Regionalbahn RE70 (Mannheim – Frankfurt) und die S7 (Frankfurt - Riedstadt-Goddelau) befahren wird. Im Südosten befindet sich das Plangebiet mit ca. 100 m am nächsten zur Bahnstrecke. Aufgrund der Entfernung und der schallabsorbierenden umgebenden Bebauung ist das Plangebiet durch keine Immissionen durch Schienenverkehrslärm belastet.

5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Durch den Bebauungsplan werden die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung positiv beeinflusst.

Zum einen wird den Bewohnern des Plangebietes die Möglichkeit gegeben ihre Grundstücke durch Nachverdichtungen und ihre Gebäude durch Anbaumaßnahmen den heutigen Wohnbedürfnissen anzupassen, zum anderen wird durch den Bebauungsplan eine einheitlichen Strukturierung des Plangebietes und die zusammenhängenden privaten Grünflächen erhalten.

Auch auf die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung wirkt sich der Bebauungsplan positiv aus. Durch die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen wird insbesondere die Errichtung von Ein- und Dreifamilienhäusern gefördert. Darüber hinaus wird mit dieser die Wohnqualität im Plangebiet verbessert, da die Beschränkung der Wohneinheiten dazu beiträgt, die Wohndichte auf ein entsprechend den bestehenden Grundstücksverhältnissen verträgliches Maß anzupassen. Indirekt werden mit der Beschränkung der Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen und somit die tatsächlich überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken reduziert. Weniger Wohneinheiten bedeuten folglich einen höheren Anteil an verfügbaren Freiflächen auf dem Grundstück und damit ein „Mehr“ an Wohnqualität.

5.3 Gestaltung des Ortsbildes

Durch die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und der baurechtlichen Beurteilung von Teilbereichen innerhalb des Plangebiets können städtebaulich unerwünschte Veränderungen eintreten bzw. sind diese bereits eingetreten.

Der Bebauungsplan Nr. 30 „Walldorf Nord“ wirkt sich positiv auf das Ortsbild im Plangebiet aus. Dieser beschränkt nämlich die Möglichkeiten der Nachverdichtung auf ein Maß, das städtebaulich verträglich ist. Insbesondere durch die Festlegung von maximalen First- und Außenwandhöhen und überbaubaren Grundstücksflächen wird gewährleistet, dass sich An-, Um- und Neubauten in das Ortsbild einfügen.

Doch nicht nur die Regelungen zur Nachverdichtung wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Der Bebauungsplan hat es sich weiterhin zum Ziel gesetzt, vorhandene Gestaltwerte zu sichern. Insbesondere die historischen Bereiche, wie z.B. entlang der Waldstraße oder der Platanenallee, werden durch die Festsetzungen von Baulinien, abweichenden Bauweisen, Geschossigkeiten oder der Festsetzung von zu erhaltenden Bestandsbäumen in seinem homogenen Erscheinungsbild bewahrt.

Nicht zuletzt tragen auch die zahlreichen Regelungen zur Erhaltung und Schaffung von Grünzonen dazu bei, dass sich der Gestaltwert des Ortsbildes im Plangebiet nicht negativ verändert.

5.4 Belange des Umweltschutzes

5.4.1 Naturräumliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Walldorf nördlich der Waldstraße.

Naturräumlich betrachtet liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Westlichen Untermainebene“ (232.1) in Bereich der Grundeinheit „Mönchwald und Dreieich“ (232.120). Ursprünglich war dieser Bereich bewaldet und durch Sandböden gekennzeichnet.

Detaillierte Angaben zum Umweltzustand im Plangebiet finden sich im Umweltbericht in Teil B dieser Begründung.

5.4.2 Artenschutzgutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: „Bebauungsplan Nr. 30 'Walldorf-Nord' in Mörfelden-Walldorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Dezember 2015.“

Ziel war die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

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

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden für Fledermäuse, Höhlen und Nischenbrüter sowie für Gehölzbrüter jeweils die Prüfbögen aus dem hessischen Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung ausgefüllt. In den Prüfbögen werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG abgefragt.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Erhaltung von Bäumen sowie von privaten und öffentlichen Grünflächen durch Festsetzungen im Bebauungsplan: – Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB – Festsetzung von Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB – Festsetzungen von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB U.a. aus Gründen des Artenschutzes für heimische Tierarten ist eine Durchgrünung des Geltungsbereichs dauerhaft zu gewährleisten.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Durchführung aller Rodungsarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 3	Vor der Rodung von Bäumen mit größerem Stammumfang erfolgt eine Untersuchung in Hinblick auf eine mögliche Winterquartiernutzung durch Fledermäuse	Fledermäuse

M 4	Durchführung von Abrissarbeiten und Beginn von umfangreicheren Umbaumaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) – vorher wird geprüft, ob es in Abrissgebäuden Winterquartiere von Fledermäusen gibt. Wenn dieser Fall eintritt, wird eine Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde über die erforderlichen Maßnahmen notwendig.	Vögel, Fledermäuse
M 5	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht.	Fledermäuse

Tab. 3: Vermeidungsmaßnahmen

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen tritt keiner der Verbotstatbestände ein und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich. Bei den Vermeidungsmaßnahmen liegt der Schwerpunkt auf dem Erhalt von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie von Bäumen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

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

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.5.1 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.

5.5.2 Schutzgebietsausweisungen

Trinkwasserschutzgebiet

Die südliche Teilfläche (Grenze Birkenweg / Schmittburgstraße) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz.

Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

5.5.3 Bodenversiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), soll 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.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein, kann das Niederschlagswasser auch in den Kanal geleitet werden.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken) darf erlaubnisfrei versickert werden. Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers gewerblicher Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5.5.4 Abwasser

Seit 1992 werden die Abwässer der beiden Stadtteile Walldorf und Mörfelden in der Kläranlage Mörfelden gereinigt. Die Anlage besitzt eine weitergehende Reinigungsstufe mit Stickstoff- und Phosphatreduzierung. Die Kläranlage Mörfelden-Walldorf ist auf 48.000 EW ausgebaut. Die Belastung lag im Jahr 2014 bei 33 004 EW. Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend dimensioniert. Die Entwässerung soll über die bestehende Abwasserkanalisation im Plangebiet erfolgen.

Aus dem aktuellen Generalentwässerungsplan (GEP) des Jahres 2012 ergibt sich, auch für Verdichtungen im vorhandenen Bestand, für die Abwasserkanäle im Bereich des Bebauungsplans, sowie für die weiteren Abwassersammler bis zur anschließenden Entlastungsanlage B12 Walldorf Mitte auf den Gelände der ehemaligen Kläranlage im Stadtteil Walldorf kein Handlungsbedarf.

5.5.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befindet sich kein oberirdisches Gewässer.

5.5.6 Altlasten

Gemäß § 1 (6) Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB (Baugesetzbuch) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Mörfelden-Walldorf Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

In der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ (Februar 2011) ist als Datenquelle für Recherchen zum Thema Bodenschutz die Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) angegeben.

Nach erfolgter Abfrage der Altflächendatei ist festzustellen, dass sich für das Plangebiet diverse Einträge ergeben. Darunter befinden sich mehrere Betriebe, die gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUG mit einem hohen bzw. sehr hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte mit hohem und sehr hohem Gefährdungspotential Einzelfallrecherchen und eine ergänzende Einzelfallrecherche gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUg durchgeführt. Die Einzelfallbewertung wurden durch die Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling, Schwetzingen durchgeführt und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz, mit Schreiben vom 15.03.2017 bzw. E-Mail vom 17.05.2017 vorgelegt.

Nach der Auswertung der Einzelfallbewertung zeigt sich, dass sich der Altlastenverdacht für keine der Verdachtsflächen erhärten konnte. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht, eine orientierende Untersuchung ist im Zuge des Bauleitplanverfahrens nicht angezeigt.

5.6 Belange der Wirtschaft

Der Bebauungsplan wirkt sich auf die Belange der Wirtschaft aus, da sich zum einen im Plangebiet einzelne Gewerbetreibende befinden, deren Betriebe von den Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sind und da zum anderen auf einem bisher unbebauten Grundstück und einem umzunutzenden Grundstück künftig bestimmte gewerbliche Tätigkeiten zulässig sein werden.

Bei den Gewerbetreibenden handelt es sich um solche, die nach den beabsichtigten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet und Reines Wohngebiet) im Plangebiet nach wie vor zulässig sind (Restaurant, Blumenladen, Apotheke, freie Berufe etc.). Diese werden durch den Bebauungsplan in der Ausübung ihrer Tätigkeit somit nicht beeinträchtigt.

Für die Gewerbetreibenden kommt es durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu keiner Verschlechterung gegenüber der Situation vor der Aufstellung.

Auch in den Teilbereichen des Plangebiets bei denen die Zulässigkeit von Erweiterungen der Betriebe vor Aufstellung des Bebauungsplanes planungsrechtlich nach § 34 BauGB bewertet wurden kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Betriebe. Demnach sind Vorhaben im unbeplanten Innenbereich unter anderem nur zulässig, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Da in unmittelbarer Nachbarschaft der Betriebe reine Wohngebäude angesiedelt sind, dürfte diese Forderung einer Erweiterung der Betriebe auch im unbeplanten Innenbereich entgegenstehen.

6. Städtebauliches Konzept

6.1 Bebauungskonzept

Als Grundlage für die weitere Entwicklung des Plangebietes dient der „Städtebauliche Rahmenplan Walldorf Nord“ und die aus der Diskussion der Rahmenplanmodelle hervor gegangenen ergänzenden und detaillierten Planungsziele.

Im Folgenden sind die Ergebnisse dieser Erörterungen dargestellt, die als Grundlage für die weitere bauliche Entwicklung dienen.

6.1.1 Wohntypus – Zahl der Wohnungen pro Gebäude

Das Untersuchungsgebiet ist mehrheitlich durch den Gebäudetyp bzw. Wohntyp des Ein- und Dreifamilienwohnhauses geprägt. Dies war das bevorzugte Wohnmodell des 20. Jahrhunderts und ist auch heute noch die meist gesuchte Wohnform. In Teilen des Plangebietes wurden Geschosswohnungen errichtet.

Trotz des unveränderten Bedarfs an Ein- und Dreifamilienhäusern lässt sich im Plangebiet in den letzten Jahren der Trend feststellen, dass bei Neubauten der Wohntypus des Mehrfamilienhauses errichtet wird. Der größere Teil der Neubauten wurde als Mehrfamilienhaus mit 4 bis 12 Wohnungen errichtet.

Durch die Errichtung des Gebäudetypus des Mehrfamilienhauses innerhalb eines mit Ein- und Dreifamilienhäusern geprägten Wohngebietes entstehen in der Regel „bodenrechtliche Spannungen“, d.h. der Gebäudetypus fügt sich nicht in die homogene Nutzungsstruktur ein, auch wenn es um eine Wohnnutzung handelt. Treten diese Veränderungen im großen Umfang ein, verändert sich die Gebietscharakteristik und in der Regel führt das unharmonische Nebeneinander von sehr unterschiedlichen Wohnformen zu Störungen.

Des Weiteren entsteht durch eine höhere Wohndichte auch ein höherer Stellplatzbedarf auf dem jeweiligen Grundstück. Die Wohnsituationen sind derzeit mehrheitlich durch ein hohes Maß an Grünflächen auf jedem Grundstück geprägt. Durchgehende Gartenzonen prägen die Wohnsituationen. Je höher die Anzahl der benötigten Stellplätze, desto stärker werden die Grünflächen versiegelt und durchgehenden Gartenzonen unterbrochen.

Durch eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen besteht die Möglichkeit, die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet zu steuern und die Gebietscharakteristik in Teilen zu erhalten.

Zum einen soll eine „Übernutzung“ der Grundstücke, insbesondere der privaten Grünflächen, vermieden werden. Zum andern darf die Regelung nicht zu restriktiv sein, um möglichst vielen Grundstücken eine angemessene Verdichtung zu ermöglichen. Auf der Mehrzahl der Grundstücke sollten mindestens drei Wohnungen zulässig sein. Lediglich bei sehr kleinen Grundstücken sollten maximal zwei Wohnungen möglich sein.

In Abwägung der unterschiedlichen Aspekte wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohnung pro Wohngebäude zulässig sein soll.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Für die Ermittlung einer gebietsverträglichen Nachverdichtung sind die regionalplanerischen Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten heranzuziehen. Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) entsprechende Dichtevorgaben aus. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur S-Bahnhaltestelle (Luftlinie ca. 150 m bis ca. 1.000 m) wird das Plangebiet der Siedlungstypologie „Einzugsbereich S-Bahn“ zugeordnet. In dieser Siedlungstypologie ist eine Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland von 45 bis 60 WE je ha einzuhalten.

Auf Grundlage der bisherigen Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit „je angefangene 250 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit“ kann ein Dichtewert von maximal ca. 47 WE je ha erreicht werden. Dieser Dichtewert befindet sich im unteren Bereich der o.g. regionalplanerischen Dichtevorgaben. Der ermittelte Dichtewert von 47 WE/ha geht von einer maximalen Ausnutzung jedes einzelnen Wohngrundstücks aus. Insbesondere wird angenommen, dass sämtliche Geschosswohnungsbauten der 1950er und 60er Jahre rückgebaut und durch Neubauten, wie sie nach dem Bebauungsplan maximal möglich wären, ersetzt werden. Es kann daher nicht davon ausgegangen werden, dass die Untergrenze der regionalplanerischen Dichtevorgabe erreicht wird.

Des Weiteren besteht in der Stadt Mörfelden-Walldorf wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet ein hoher Wohnungsbedarf. Da der Stadt Mörfelden-Walldorf keine größeren Flächen zur Verfügung stehen, um Wohnbaumöglichkeiten an den Siedlungsrändern auszuweisen, muss der Bedarf an weiteren Wohnbaumöglichkeiten vorwiegend durch Innenentwicklung befriedigt werden. Durch den anstehenden Generationenwechsel und die damit verbundenen Erbauseinandersetzungen, die Grundstückspreise und die teilweise relativ großen Grundstücke wird vermehrt ein Veränderungsdruck auf das Gebiet zukommen.

Um das regionalplanerische Ziel einzuhalten und somit auch den Grundstückseigentümern eine entsprechend höhere Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Festsetzung zur höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf „je angefangene 200 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit“ angehoben.

Dadurch kann ein Dichtewert von ca. 52 WE/ha erreicht werden, so dass die regionalplanerischen Dichtevorgaben eingehalten werden können. Des Weiteren sind bei dieser Festsetzung auf allen Wohnbaugrundstücken im Plangebiet, die größer als 400 m² sind, mindestens

drei Wohnungen zulässig. Dies sind ca. 85 % aller Grundstücke. Lediglich auf den Grundstücken unter 400 m² (ca. 15 % aller Grundstücke) sind nur zwei Wohnungen zulässig. Dies ist auch gerechtfertigt, da auf diesen relativ kleinen Grundstücken die erforderlichen Stellplätze nur schwerlich unterzubringen sind und kaum unversiegelte und begrünte Freiflächen übrigbleiben.

Es wird auf Kap. 3.2 „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ verwiesen.

6.1.2 Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Die Mehrheit der straßenseitigen Hauptgebäude im Plangebiet besteht aus zweigeschossigen Baukörpern. Vereinzelt sind, überwiegend in Form von Zeilenbauten im nördlichen Bereich, auch drei Vollgeschosse vorhanden. Im nördlichen Bereich des Gebietes sind jedoch wesentlich häufiger auch Wohngebäude mit nur einem Vollgeschoss vorzufinden.

Um zum einen den bestehenden Gebäudehöhen gerecht zu werden und zum andern weiterhin eine Nachverdichtung in die „Höhe“ zu ermöglichen, wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass im gesamten Plangebiet maximal 2-Vollgeschosse, in Teilbereichen auch 3-Vollgeschosse und entsprechende Gebäudehöhen festgesetzt werden.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Der Empfehlung des Rahmenplans wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt.

Es wird auf die Kap. 7.2.3 „Anzahl der Vollgeschosse“ und Kap. 7.2.5 „Höhe der baulichen Anlagen“ verwiesen.

6.1.3 Anbaumöglichkeiten

In der Mehrzahl wird zusätzlicher Wohnraum durch Anbauten realisiert. Der bestehende Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes Walldorf Nord“ sieht dafür ausreichend Möglichkeiten vor. Unklar ist jedoch geregelt, bis zu welcher Bebauungstiefe zweigeschossig gebaut werden darf. Die Trennlinie, an welcher die Vordergebäude aufhören und die rückwärtigen Bauwerke beginnen, ist nicht eindeutig definiert.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass die Abgrenzung zwischen zweigeschossiger Bebauung und eingeschossiger Bebauung so zu legen, dass an das bestehende Vorderhaus eine Wohnraumtiefe angebaut werden kann.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Um an das bestehende Vorderhaus anbauen zu können sind im Bebauungsplan durchgehende überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt worden.

6.1.4 Errichtung eines Zweithauses (Hinterlandbebauung)

Ein Teil der Nachverdichtung der letzten Jahre erfolgte in Form eines Zweithauses als „Hinterlandbebauung“. Darunter wird ein separates freistehendes Wohnhaus verstanden, welches in der Regel über den vorderen Grundstücksteil erschlossen wird. Das Vorderhaus wird weiterhin genutzt.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Nachverdichtung in Form der Hinterlandbebauung zwar ein wichtiger Beitrag. Andererseits ist ein Zweithaus im rückwärtigen Grundstücksteil nicht unproblematisch, da damit besonders prägnant in die durchgehende Gartenzone eingegriffen wird. Insbesondere ist als Nachteil zu bewerten, dass die Wohnqualität des verbleibenden Vorderhauses in der Regel deutlich gemindert wird, da die dem Vorderhaus zugeordnete Freifläche in der Regel zur Stellplatzversorgung beider Häuser benötigt wird. Häufig verliert das Vorderhaus den direkten Bezug zu einer grünen Freifläche zur privaten Erholung.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass eine Zweithausbebauung nur auf Grundstücken zu errichten ist, die eine Mindestdiefe von 40 m einhalten. Aus dem historischen Zusammenhang heraus könnten in der Waldstraße auch bei kürzeren Grundstücken traufständige Zweithäuser errichtet werden.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Eine Zweithausbebauung ausschließlich erst ab einer Grundstückstiefe von 40 m zuzulassen, ist durch eine Festsetzung im Bebauungsplan nur bedingt möglich. Im Prinzip kann dies nur durch die Festsetzung von zwei getrennten überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb eines Grundstücks sichergestellt werden. Dadurch würden jedoch längere Anbauten im rückwärtigen Bereich des Vorderhauses ausgeschlossen werden. Dies sollte jedoch auch bei tiefen Grundstücken nicht ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grund regelt sich die Zweithausbebauung generell durch die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen regelt, die sich wiederum aus der Länge der einzelnen Grundstücke ergibt. Innerhalb von längeren Grundstücken (z.B. 40 m Tiefe) ist die Möglichkeit einer Zweithausbebauung dadurch größer als bei kürzeren Grundstücken, nicht zuletzt auch aus den einzuhaltenden Abstandsflächen zwischen den Gebäuden gemäß § 6 Hessische Bauordnung (HBO).

6.1.5 Gartenzone

Die baulichen Nachverdichtungen gehen naturgemäß zu Lasten der bisher unbebauten Gartenzonen. Da die Wohnqualität eines Grundstücks auch durch die Verfügbarkeit und Benutzbarkeit einer grünen Freifläche für die private Erholung geprägt ist, ist bei der weiteren Nachverdichtung darauf zu achten, dass eine ausreichend große innere Grünzone erhalten wird. Innerhalb dieser Grünzone sollten keine Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen nur eingeschränkt zulässig sein.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass in den Blockinnenräumen sollte eine durchgehende grüne Gartenzone von 20 m eingehalten werden, diese kann sich über zwei Grundstücke erstrecken.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Die rückwärtigen durchgehenden Gartenzonen werden durch eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt. Diese erstreckt sich auf dem Großteil der Grundstücke über 10 m Tiefe, gemessen ab der hinteren Grundstücksgrenze.

Es wird auf die Kap. 7.14.2 „Garten 2“ und Kap. 7.7 „Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen“ verwiesen.

6.1.6 Vorgartenzone

Um 1900 kam durch die Bebauung in der Gartenstraße, der Taunusstraße, der Schmittburgstraße und der östliche Bahnstraße der Vorgarten nach Walldorf. Hier wurde, geprägt durch die Gartenstadtbewegung, eine neue Wohnform mit einen neuen Gebäudetyp eingeführt. Mit den Vorgärten schuf man jenes Abstandsgrün, das für die Wohnqualität damals und heute entscheidend ist. Die grünen Vorgartenzonen prägen das städtebauliche Erscheinungsbild in großen Teilen des Plangebietes in besonderem Maße.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass die Vorgärten weitgehend zu erhalten sind. Die Herstellung von Stellplätzen sollte daher in den Vorgärten nur eingeschränkt möglich sein. Schon jetzt werden die Vorgärten durch die städtische Stellplatzsatzung geschützt. Es sollte an der Regelung festgehalten werden, so dass maximal 50 % des Vorgartens für Zufahrten und Stellplätze in Anspruch genommen werden dürfen und somit 50 % der Vorgartenfläche als grüne Pflanzfläche zu gestalten sind.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Die prägenden Vorgärten werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. In Bezug auf die herzustellenden Stellplätze in den Vorgärten entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplans den Vorgaben des § 6 Abs. 4 der Stellplatzsatzung Mörfelden-Walldorf.

Es wird auf die Kap. 7.14.1 „Vorgarten „1“ und Kap. 7.7 „Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen“ verwiesen.

6.1.7 Stellplätze

Als eines der Hauptprobleme bei der Nachverdichtung von Grundstücken stellen sich die Stellplatzversorgung und die damit verbundene Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen dar. Wobei die Stellplatzversorgung in Form von Garagen, Carports oder offenen Stellplätzen erfolgen kann.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass bei der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze die Vorgaben der HBO nach § 6 Abs. 10 eingehalten und keine Abweichungen davon zugelassen werden sollen. Die rückwärtigen Gartenzonen sind von Stellplätzen und Garagen freizuhalten.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Der Empfehlung des Rahmenplans wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt.

Es wird auf Kap. 7.7 „Stellplätze, Carports, Garagen sowie Nebenanlagen“ verwiesen.

6.1.8 Gestaltung der Dächer

Die Gebäude im Plangebiet weisen überwiegend geneigte Dächer auf. Dabei herrscht das Satteldach vor, im Süden ergänzt – vor allem bei Gebäuden aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg – mit Mansarddächern. Im mittleren Teil des Plangebietes, welches zwischen den Kriegen entstand, sind verstärkt auch Walmdächer vorzufinden.

Aus diesem Grund wurde für den Rahmenplan als Empfehlung für den Bebauungsplan beschlossen, dass diese in weiten Teilen des Plangebietes vorhandene städtebauliche Homogenität erhaltenswert ist und entsprechend berücksichtigt werden sollte.

Auswirkung auf den Bebauungsplan

Der Empfehlung des Rahmenplans wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gefolgt.

Es wird auf Kap. 8.1 „Dachformen und Dachneigung“ verwiesen.

6.2 Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen. Die Kelsterbacher Straße und insbesondere die Farmstraße sind dabei von örtlicher Bedeutung, während die übrigen Straßen im Plangebiet nahezu ausschließlich der Erschließung des Quartiers dienen.

Das Fuß- und Radwegesystem im Plangebiet ist ausreichend, zusätzliche Fuß- und Radwege sind nicht erforderlich.

6.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Eine wichtige Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Freiflächensystem zu bewahren und dahingehend zu entwickeln, dass die Grünflächen zu einem möglichst durchgehenden Grünsystem vernetzt werden. Hierbei kommt den öffentlichen Grünflächen im Gegensatz zu den privaten Grünflächen eine eher untergeordnete Rolle zu. Daher werden rechtliche Vorgaben zur Sicherung der privaten Freiflächen als sehr wichtig angesehen.

Daher ist das Freiflächenprinzip je nach Abstand der Gebäude vom Straßenraum durch 3,00 bis 5,00 m tiefe Vorgartenzonen und durch eine 10,0 m tiefe Gartenzonen geprägt. Während die rückwärtige Gartenzonen von jeglicher Bebauung freizuhalten sind, dürfen die Vorgartenzonen bis zu 50 % für Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden. Dieses Prinzip wird über das gesamte Plangebiet verfolgt. Lediglich in historisch geprägten Bereich, wie der Waldstraße, wird auf die Vorgartenzone verzichtet, da hier die Gebäude typischer Weise direkt an den Straßenraum angrenzen.

Zudem sieht das Freiflächenkonzept vor, dass der prägende Straßenbaumbestand innerhalb bestimmter Straßenzüge (z.B. Gartenstraße, Taunusstraße, Schmittburgstraße, Platanenallee) erhalten bleiben soll.

Da die kleine Grünfläche Ecke Bäckerweg / Jahnstraße aufgrund ihrer Größe, Lage und Ausgestaltung keine besonderen städtebaulichen Qualitäten aufweist, wird sie zugunsten einer Bebauung und im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung aufgegeben.

7. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Reines Wohngebiet

Im Sinne des bestehenden Bebauungsplans werden die nördlichen Bereiche des Plangebiets als Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt, da dies der bereits vorhandenen Nutzung dieser Bereiche entspricht.

7.1.2 Allgemeines Wohngebiete

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird entsprechend des bestehenden Bebauungsplans in der Mitte des Plangebietes bzw. der bestehenden Nutzungsstruktur im Süden als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe sind aus dem Katalog der zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. dem Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser mit der evtl. erforderlichen Heizanlage und sonstige Nebenanlagen) erfordern, insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. In Anbetracht der Lage des Plangebietes und der gewünschten Nachverdichtung für Wohnnutzungen ist ein derart flächenintensiver Betrieb wie ein Gartenbaubetrieb nicht erwünscht.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Freie Baugrundstücke mit derartiger Eignung sind im Plangebiet jedoch so gut wie nicht vorhanden. Außerdem wären aufgrund des erhöhten Kundenverkehrsaufkommens dieser Nutzung und der damit verbundenen Immissionen erhebliche Nutzungsbeeinträchtigungen für die Wohnnutzung die Folge.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Der Bebauungsplan verfolgt die Zielvorstellung einer Nachverdichtung unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorherrschenden Bauformen und -typen. Es wird angestrebt, innerhalb einer Straßenzeile bzw. einer gestalterisch zusammengehörigen Häuserzeile weitgehend einheitliche Gebäudegrößen zu erreichen.

7.2.1 Grundflächenzahl

Wie im bisherigen Bebauungsplan „1. Änderung des Bebauungsplanes Walldorf Nord“ wird für den größten Teil des Plangebiets eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit werden die Obergrenzen der BauNVO übernommen.

Bezüglich der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ist im Zusammenhang mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf Folgendes hinzuweisen:

Ist die zulässige Grundfläche größer als die durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, kann die Grundflächenzahl GRZ nicht voll ausgeschöpft werden. Ist die zulässige Grundfläche kleiner als die durch Baugrenzen bzw. Baulinien festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, kann letztere nicht voll ausgeschöpft werden. Diese Vorgehensweise ist durch ein Urteil des OVG Koblenz vom 29.07.1999 gedeckt.

7.2.2 Geschossflächenzahl

Bei den jeweiligen Festsetzungen zur Geschossflächenzahl (GFZ) wurde zunächst der jeweils der GRZ-Wert mit der festgesetzten höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der zwingend festgesetzten Zahl der Vollgeschosse multipliziert. Bei einem GRZ-Wert von 0,4 wäre dabei ein GFZ-Wert von 0,8 herausgekommen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen gewesen, dass bei GRZ-Berechnung neben den Hauptgebäuden auch Terrassen, Wintergärten, Balkone und überdachte Eingänge mitgerechnet werden müssen, so dass die GRZ anteilig höher festgesetzt werden muss. Aus diesem Grund wurde für bis zu zweigeschossige Gebäude eine GFZ von 0,7 festgesetzt.

Für die dreigeschossige Bebauung liegt der GFZ-Wert bei 1,2. Damit werden die Obergrenzen der BauNVO übernommen.

7.2.3 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse den Ausbau von Dachgeschossen nicht ausschließt, sofern das Dachgeschoss nach den gesetzlichen Regelungen der Hessischen Bauordnung kein Vollgeschoss ist.

In überwiegenden Teilen des Plangebietes werden bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen, da hier eine Mischung aus ein- und zweigeschossigen Baukörpern typisch ist. In einzelnen Bereichen sind aber hiervon abweichende Regelungen städtebaulich erforderlich.

Aus dem Planungsziel heraus, eine klare Trennlinie zwischen dem zweigeschossigen Vorderhaus und der eingeschossigen rückwärtigen Bebauung zu definieren, sind die überbaubaren Grundstücksflächen zum größten Teil in zwei Bereiche unterteilt. Die Abgrenzung erfolgt so, dass an das bestehende Vorderhaus eine Wohnraumtiefe angebaut werden kann. Zur Vereinheitlichung wurde für das vordere Bestandsgebäude eine sich aus dem Bestand ergebenden Tiefe von 10,0 m und einer zweigeschossigen Anbaumöglichkeit mit einer Tiefe von 6,0 m angenommen. Dadurch ergibt sich, dass in den meisten Bereichen des Plangebietes bis zu einer Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 16,0 m eine zweigeschossige Bebauung möglich ist. Ab einer Tiefe von 16,0 m ist nur noch eine eingeschossige Hinterlandbebauung möglich.

Von dieser Regelung sind einige Eckgrundstücke ausgeschlossen, da in diesen Bereichen eine zweigeschossige Bebauung entlang Anliegerstraßen städtebaulich erwünscht ist.

Bereiche mit einem zulässigen Vollgeschoss

Die rückwärtigen Anbauten von Hauptgebäuden sowie Hinterlandbebauungen sind auf ein Vollgeschoss beschränkt, um einer Verschattung der festgesetzten Gartenzonen entgegenzuwirken. Weiterhin wird mit dieser Festsetzung das Ziel verfolgt, das städtebauliche Einfügen der Bebauung in zweiter Reihe in diesem homogenen Bereich sicherzustellen.

Bereiche mit zwingend zwei Vollgeschossen

Im Bereich „7“ befindet sich eine Reihenhausbauung, die auch bei Neubau wieder ermöglicht werden soll. Um das homogene Erscheinungsbild der Reihenhausbauung zu sichern, werden hier zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Bereiche mit bis zu drei Vollgeschossen

Die stärker verdichteten Bereiche in der Flughafenstraße und Waldenserstraße sollen auch weiterhin als solche erhalten bleiben. Daher werden hier auch künftig in Orientierung am Bestand bis zu drei Vollgeschosse zugelassen.

7.2.4 Zulässige Geschossfläche bei Tiefgaragen

Mit der zulässigen Erhöhung der Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, wird das Ziel verfolgt, aus städtebaulichen Gründen wünschenswerte unterirdische Garagen zu fördern.

Die ebenerdige Errichtung der notwendigen Stellplätze kann zu einer starken Einschränkung der erforderlichen und auch erwünschten Freiflächen auf dem Grundstück führen. Bei der Anlage unterirdischer Garagen hingegen werden Freiflächen auf dem Grundstück nicht in Anspruch genommen. Somit kann sich diese Regelung trotz erhöhter Geschossfläche positiv auf den Versiegelungsgrad und die Wohnqualität auf dem Grundstück auswirken.

7.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Für die Gebäude werden ferner Höhenbeschränkungen festgesetzt, da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht ausreichend gesteuert werden kann.

Außenwandhöhen

Für den Traufbereich werden Maßgaben für die maximal zulässige Außenwandhöhe getroffen. Der Begriff der Außenwandhöhe ist aus § 6 Abs. 4 HBO (Abstandsflächen) übernommen, so dass hiernach auch die erforderliche Abstandsfläche ermittelt werden kann. Damit wird nur eine identische Höhendefinition verwandt.

In den Baugebieten werden die folgenden Außenwandhöhen festgesetzt:

In den Bereichen, in denen eine eingeschossige Bebauung festgesetzt ist, wird als zulässige Außenwandhöhe 4,5 m festgesetzt, da mit dieser Höhe die Beeinträchtigung der angrenzenden Gärten nachbarverträglich minimiert wird. Eine geringere Außenwandhöhe als 4,50 m im Traufbereich würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen, da bei geringeren Außenwandhöhen brauchbare Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen kaum möglich wären.

Soweit eine zweigeschossige Bebauung zulässig ist, dürfen die bis zu 7,50 m betragen. Im Falle einer dreigeschossigen Bebauung ist 10,50 als maximal zulässige Außenwandhöhe festgesetzt.

Des Weiteren wurde für das Rathaus eine sich aus dem Bestand ergebene Traufhöhe von 18,0 m festgesetzt.

Firsthöhen

Die Gebäudehöhen werden durch die Festsetzung von maximal zulässigen Firsthöhen festgesetzt. Für die mit eingeschossiger Bebauung festgesetzten Bereiche wird die Firsthöhe auf maximal 7,50 m. Bei der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung ist Firsthöhe von 10,50 m zulässig. Soweit eine dreigeschossige Bebauung zulässig ist, darf die Firsthöhe 14,50 m betragen. Des Weiteren wurde für das Rathaus eine sich aus dem Bestand ergebene Firsthöhe von 20,0 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhen werden zum einen festgesetzt, um benutzbare Dachgeschosse zu ermöglichen und zum anderen, um die Verschattung bzw. sonstige Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu minimieren. Auch wegen des dichten Nebeneinanders der Gebäude ist eine Harmonisierung der Höhenentwicklung städtebaulich geboten.

Höhenbezugspunkt

Als Höhenbezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist jeweils die vorgelagerte Erschließungsstraße heranzuziehen. Da diese Straßen vorhanden sind, wird dies als ausreichende Bestimmung der Höhenangabe betrachtet.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss zunächst auf dieser Linie gebaut werden, auch wenn so die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen nicht eingehalten werden können. Die Festsetzung einer Baulinie hat Vorrang vor den Regelungen der bauordnungsrechtlichen Abstandflächen. Die Baulinie ist zur Sicherung einer markanten Raumflucht und Erzeugung eines einheitlichen Straßenbilds festgesetzt.

Teilweise weichen die Bestandsgebäude aber schon jetzt vom Verlauf der Baulinie ab. In diesem Fall kann ausnahmsweise zugelassen werden, dass bei Umbau und Neubau vom Verlauf der Baulinie bis zu 2,0 m von der Erschließungsstraße abgewandten Seite zurückgewichen werden kann, jedoch nicht über die Baulinie.

Im Bebauungsplan wird des Weiteren festgesetzt, dass vom Verlauf der Baulinie in geringfügigen Ausmaß abgewichen werden kann, wenn dies zur Verwirklichung eines orthogonalen Grundrisses erforderlich ist. Dabei ist mindestens ein Fassadenpunkt auf der Baulinie zu errichten.

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.

7.4 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Form von Gebäuden und ihre Anordnung zueinander. Im Bebauungsplan werden im Sinne des § 22 BauNVO verschiedene Bauweisen festgesetzt.

Offene Bauweise

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise wird im Plangebiet nur innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche (Platanenallee 15, 17 und 19) festgesetzt. Aufgrund der dort bestehenden Gebäudeanordnung, zurzeit besteht eine Hausgruppe, ist es notwendig jede Hausform zuzulassen.

Überwiegend sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser, teilweise auch beide Hausformen zulässig. Dies ist durch die vorherrschenden Hausformen im Plangebiet begründet.

Abweichende Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise ist in einigen Bereichen zu unspezifisch, um das planerisch angestrebte Ziel zu erreichen. Aus diesem Grund wurden verschiedene Abweichende Bauweisen im Plangebiet festgesetzt.

Abweichende Bauweise a1, a2 und a3

In Straßen, in denen Häuser mit einer schmalen Gebäudebreite (ca. 10,0 m) entlang des öffentlichen Straßenraumes vorherrschen, ist es zur Erhaltung des charakteristischen Straßen-

bildes notwendig die Gebäudebreite der Einzel- und Doppelhäuser zu beschränken. Bei Einzelhäusern ist eine maximale Gebäudebreite von 13,0 m und bei Doppelhäusern von 10,0 m festgesetzt. Durch dieses Maß wird zum einen die Einheitlichkeit des Straßenbildes gewährleistet und zum anderen die Errichtung eines Gebäudes in moderner Bauweise ermöglicht.

Abweichende Bauweise a4

Die Bebauung an der Waldstraße entstammt einer anderen Bauepoche. Typisch sind im hinteren Grundstücksteil häufig kleinere Stall- oder Scheunengebäude, die früher der Selbstversorgung dienten und heute oftmals ausgebaut und zu Wohnzwecken umfunktioniert sind. Aus diesem Grund wird auch weiterhin im hinteren Grundstücksteil ein traufständiges Zweithaus zugelassen werden. Aufgrund der historischen Gegebenheiten und da die Grundstücksbreiten mit 12 m im Durchschnitt relativ schmal sind, wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, so dass die hinteren Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Hiervon abweichend können Gebäude auf einer Grundstücksseite auch mit Abstandsflächen errichtet werden.

Abweichende Bauweise a5

In den Gebieten 5 und 6 befinden sich Mehrfamilienhäuser die schon jetzt eine Gebäudelänge zwischen ca. 50 m und ca. 80 m aufweisen. Die Festsetzung einer offenen Bauweise würde diese Art der Bebauung verhindern. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise, bei der die Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen, ist dagegen diese städtebaulich verträgliche Wohnbebauung zulässig.

7.5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Ein großer Anteil der zweigeschossigen Bestandsgebäude im Plangebiet ist grenzständig auf einer der seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet worden. Diese grenzständige zweigeschossige Bebauung ist ortsbildprägend und soll planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Festsetzung einer Baulinie wird gesichert, dass Neubauten ebenfalls auf der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden müssen. Dennoch müssen die Abstandsflächen nach § 6 Abs. 5 HBO zwischen den geplanten Gebäuden sowie den Grundstücksgrenzen eingehalten werden, so dass die Festsetzung einer Baulinie nicht die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Gebäude sichert.

Um jedoch abschließend verbindlich zu regeln, dass bis an die Nachbargrenze zweigeschossig herangebaut werden kann, wird von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Gebrauch gemacht. Dieser ermöglicht es, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zu treffen.

Es wird festgesetzt, dass wenn eine Baulinie an einer seitlichen Nachbargrenze festgesetzt, ist, Gebäude in einem Abstand von 0,0 H zu diesen Nachbargrenzen errichtet werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben damit gemäß § 6 Abs. 11 HBO Vorrang.

Mit § 6 Abs. 3 HBO ist ferner geregelt, dass sich Abstandsflächen von Gebäuden nicht überdecken dürfen. Damit soll gesichert werden, dass durch ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Durch das städtebauliche Konzept wird das Grundstück jedoch in einem städtebaulich sinnvollen Maß ausgenutzt, ohne dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten oder die Zugänglichkeit der geplanten Gebäude, die Erschließung der Grundstücke sowie die brandschutztechnischen Anforderungen eingeschränkt werden. Es ist sichergestellt, dass auch bei der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

In diesem Sinn ist eine vom Bauordnungsrecht abweichende geringere Tiefe der Abstandsflächen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB aus städtebaulichen Gründen zu vertreten.

7.6 Stellung der baulichen Anlagen – Hauptfirstrichtung

In einigen wenigen Bereichen des Plangebietes wird die Stellung der baulichen Anlagen festgelegt, da hier die vorhandene stadtgestalterische Homogenität durch die Stellung der baulichen Anlagen prägend ist und sie gesichert werden soll.

7.7 Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen

Die Standorte von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen bestimmen wesentlich sowohl das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes als auch die Wohnqualität. Daher sind im Plangebiet Regelungen zur Zulässigkeit dieser Anlagen festgesetzt.

In den Vorgärten (Vorgarten „1“) sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf Stellplätze sowie erforderliche Zufahrten auf bis zu 50 % der Flächen zulässig.

Die rückwärtigen Gartenzonen (Garten „2“) sind von Stellplätzen, Carports, Garagen und Zufahrten gänzlich freizuhalten, um hier einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Vernetzung der Gartenbereiche zu gewährleisten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i.S.d.

§ 14 Abs. 1 BauNVO nur eingeschränkt zulässig, um die gegenseitigen Beeinträchtigungen und Verschattungen der Nachbargrundstücke bei den verdichteten Wohnformen zu minimieren.

Zunächst wird die Art der Nebenanlagen eingeschränkt. Zulässig sind Anlagen zur Gartengestaltung und -bewirtschaftung sowie Freiflächengestaltung z.B. Pergolen, Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Pavillons, sowie Standplätze für Abfallbehälter.

Dann werden die Volumen dieser baulichen Anlagen in Anbetracht der z.T. kleinen Grundstücke beschränkt: Lauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser oder Pavillons mit einem umbauten Raum von 30 m³ zulässig.

7.8 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bestehenden Einrichtungen Kindertagesstätte, kirchliche Einrichtungen und Rathaus werden als Flächen für Gemeinbedarf festgesetzt.

7.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Beschränkung der Anzahl der zulässigen Wohnungen wird insbesondere die Errichtung von Ein- und Dreifamilienhäusern gefördert. Darüber hinaus wird mit dieser Festsetzung die Wohnqualität im Plangebiet verbessert, da die Beschränkung der Wohneinheiten dazu beiträgt, die Wohndichte auf ein entsprechend den bestehenden Grundstücksverhältnissen verträgliches Maß anzupassen. Indirekt werden mit der Beschränkung der Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen und somit die tatsächlich überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken reduziert. Weniger Wohneinheiten bedeuten folglich einen höheren Anteil an verfügbaren Freiflächen auf dem Grundstück und damit ein „Mehr“ an Wohnqualität.

Es wird auf Kap. 3.2 „Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010“ verwiesen.

Bereiche, in denen auf Regelungen zur zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude verzichtet wird

In einigen wenigen Bereichen des Plangebietes befinden sich Mehrfamilienhäuser in denen sich mehr als fünf Wohnungen befinden. Hier wird auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden verzichtet, da dies hier städtebaulich nicht erforderlich ist. Die verdichteten Wohnformen sind in diesen Bereichen typisch und sollen auch künftig hier zulässig sein.

7.10 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind entsprechend des Bestands festgesetzt.

7.11 Ver- und Entsorgungsflächen

Im Plangebiet befinden sich vereinzelt Flächen mit Trafostationen. Diese werden als Versorgungsflächen, Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

7.12 Grünflächen**7.12.1 Öffentliche Grünflächen**

Als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird entsprechend dem Bestand die Parkanlage zwischen Bürgerstraße, Waldenserstraße und Flughafenstraße festgesetzt. Diese wird damit langfristig als Naherholungsbereich gesichert.

7.13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**7.13.1 Oberflächenbefestigung**

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht.

7.13.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung der Versickerung von Niederschlagswasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

7.13.3 Artenschutz

Die Festsetzungen werden zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von euro-päischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie getroffen. Siehe hierzu auch Kap.5.4.2 „Artenschutzgutachten“.

7.14 Erhaltung und Anpflanzen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**7.14.1 Vorgarten „1“**

Vorgärten stellen in weiten Teilen des Plangebietes ein typisches Element dar, das erhalten und weiterentwickelt werden soll. Da Vorgärten eine besondere Wirkung auf den Straßenraum erzielen, sind zu ihrer Gestaltung Festsetzungen zur Bepflanzung getroffen, die eine eintönige Gestaltung vermeiden und zudem der linearen Vernetzung der Lebensräume dienen.

7.14.2 Garten „2“

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das vorhandene Freifächensystem zu bewahren und dahingehend zu entwickeln, dass die Grünflächen zu einem möglichst durchgehenden Grünsystem vernetzt werden. Insbesondere die rückwärtig gelegenen privaten Gärten stellen eine

wichtige Rolle zur Umsetzung dieses Zieles dar. Daher werden rechtliche Vorgaben zur Sicherung der privaten Freiflächen als sehr wichtig angesehen.

Die festgesetzten Baumpflanzungen dienen der Durchgrünung des Plangebietes, der Erhöhung des Wertes für den Arten- und Biotopschutz, der Verbesserung des Kleinklimas, der Erhöhung des Erholungswertes und der Gliederung bzw. Strukturierung des Plangebietes.

7.14.3 Tiefgaragenbegrünung

Die Begrünung von Tiefgaragen dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die im vorliegenden Fall begrünte Vegetationstragschicht von mind. 0,5 m Stärke, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

7.14.4 Bäume

Die straßenbegleitenden Einzelbäume prägen in gewissen Bereichen des Plangebietes das Straßenbild und werden aus diesem Grund zum Erhalt festgesetzt.

Des Weiteren dient der Erhalt von Einzelbäumen der nach Naturschutzrecht gebotenen Eingriffsvermeidung und der Sicherung und dem Erhalt der Vielfalt im Plangebiet. Zudem dient die Festsetzung der Sicherung und dem Erhalt von Objekten mit bioklimatisch günstigen Effekten.

7.14.5 Mindestanforderungen an Baum- und Strauchpflanzungen

Um das Ziel zur Durchgrünung des Plangebietes zügig zu erreichen, sind Mindestqualitäten für die anzupflanzenden Bäume formuliert. Die Verwendung heimischer, standortgerechter Arten schafft Lebens- und Nahrungsraum für heimische Tiere auch im besiedelten Bereich. Gleichzeitig wird ein Bezug zur umgebenden Landschaft hergestellt.

8. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Dachformen und Dachneigung

Zur Wahrung des homogenen Erscheinungsbildes der Straßenzüge ist es erforderlich die Dachformen und Dachneigungen verbindlich festzusetzen.

Um die Grundstückseigentümer jedoch nicht zu sehr einzuschränken sind folgende Abweichungen der Festsetzungen möglich:

- Im rückwärtigen Bereich von Hauptgebäuden können eingeschossige Anbauten und Nebengebäude mit flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung hergestellt werden.
- Wenn an ein bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtetes Gebäude angebaut werden soll, so darf der Anbau den gleichen Dachneigungswinkel einnehmen, wie das bereits bestehende Gebäude haben.
- Die Festsetzungen zur Neigung des Daches gelten nicht für Dachaufbauten wie Gauben und Zwerchgiebel.

8.2 Dachgauben und Dacheinschnitte, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser

Zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses stellt der Einbau von Dachgauben, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern eine gängige Praxis zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses dar. Dies führte teilweise zu Fehlentwicklungen mit negativer Auswirkung auf das Ortsbild führen.

Durch die Festsetzungen soll eine städtebaulich verträgliche Entwicklung bei Dachaufbauten geschaffen werden.

9. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan (gesamt)	497.178 m²	100,00 %
Reines Wohngebiet	95.833 m ²	19,28 %
Allgemeines Wohngebiet	315.922 m ²	63,54 %
Flächen für Gemeinbedarf	10.575 m ²	2,13 %
Flächen für Versorgungsanlagen	187 m ²	0,46 %
Öffentliche Verkehrsflächen	72.358 m ²	0,04 %
Öffentliche Grünflächen	38.398 m ²	14,55 %

Teil B

Umweltbericht

10. Umweltbericht

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

11. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

11.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteiles Walldorf und hat eine Größe von etwa 50 ha. Es wird im Norden durch die Robert-Koch-Straße begrenzt, im Osten durch die Farmstraße, im Süden durch die Waldstraße und im Westen bildet die Kelsterbacher Straße die Grenze des Plangebietes.

Am Nord- und Westrand grenzen weitere Wohngebiete an das Plangebiet, im Süden schließt sich der alte Ortskern von Walldorf an. Im Osten des Plangebietes liegen Waldflächen im Übergang zur Bahnlinie Frankfurt-Mannheim.

11.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Art des Vorhabens

Bei dem Plangebiet „Walldorf Nord“ handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich nördlich des alten Ortskernes des Stadtteiles Walldorf.

Innerhalb des Ülangebietes sind Bauvorhaben derzeit nach unterschiedlichen rechtlichen Kriterien zulässig. Im nördlichen Teilbereich werden Vorhaben nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 11 „Walldorf-Nord 1. Änderung“ zugelassen. Im südlichen Teil ist § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) die Beurteilungsgrundlage.

Es hat sich zunehmend gezeigt, dass diese Rechtsgrundlagen nicht ausreichen, um die städtebauliche Entwicklung im Sinne einer Erhaltung der vorhandenen Wohnqualität zu steuern. Da das vertretbare Maß für Nachverdichtungen durch die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmt werden kann und auch der rechtskräftige Bebauungsplan teilweise nur unzureichende Festsetzungen trifft, sollen die Rechtsgrundlagen durch Neuauufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes neu gefasst werden.

Da der Stadt Mörfelden-Walldorf keine größeren Flächen zur Verfügung stehen, um Wohnbaumöglichkeiten an den Siedlungsändern auszuweisen, muss der Bedarf an weiteren Wohnbaumöglichkeiten vorwiegend durch Innenentwicklung befriedigt werden. Dies ist auch städtebaulich sinnvoll, um den weiteren Flächenverbrauch und den Verlust an naturnahen Flächen im Außenbereich zu minimieren. Durch den anstehenden Generationenwechsel, die damit verbundenen Erbaueinandersetzungen, die Grundstückspreise und die teilweise relativ großen Grundstücke ist zu erwarten, dass vermehrt ein Veränderungsdruck auf das Gebiet zukommen wird.

Aus diesem Grund ist es notwendig, für die teilweise großzügig geschnittenen Grundstücke Regelungen zu treffen, die eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglichen.

Wesentliche Festsetzungen

Der nördliche Teil des Plangebietes bis zur Treburer Straße wird als reines Wohngebiet, der südliche Teil als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zusätzlich werden drei Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen, die für das Rathaus, die Kirche und einem Kindergarten genutzt werden. Südlich der Bürgerstraße im Bereich der Kirche wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Das bestehende Straßennetz im Plangebiet wird als Verkehrsfläche dargestellt.

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird im Plangebiet eine GRZ von 0,4, eine GFZ von größtenteils 0,7 bis maximal 1,0 und eine Geschossigkeit von ein bis zwei, teilweise auch drei Vollgeschossen festgesetzt. Weiterhin werden Vorgaben zu Gebäudehöhen, zur Bauweise und zur Dachgestaltung getroffen.

Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll soweit möglich auf den Grundstücksflächen versichert werden. Die befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Der Bebauungsplan macht zudem Vorgaben zur Begrünung der privaten Freiflächen und zur Erhaltung Bäumen im öffentlichen und privaten Bereich.

11.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet hat eine Größe von 497.178 m². Davon sind 411.755 m² als Wohnbauflächen ausgewiesen (WR und WA). Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 entspricht das einer überbaubaren Fläche 164.702 m². Zusätzlich sind 10.575 m² als Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

11.4 Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Durch das Planungsziel des Bebauungsplanes eine maßvolle und gesteuerte Nachverdichtung für das Plangebiet zuzulassen, wird die Innenentwicklung gestärkt. Von einer Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder anderweitig genutzter Flächen im Außenbereich wird abgesehen.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung getroffen. Bodenbezogene Vermeidungsmaßnahmen sind unter Kapitel 0 aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

12. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

12.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **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)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.12.2015 (GVBl. S. 607)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 28.09.2015 (GVBl. I, S. 338)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

12.2 Umweltschutzziele

Schutzgut Mensch

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen.
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Quelle	Zielaussage
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundes-Bodenschutzgesetz	Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner „Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ so weit wie möglich vermieden werden.
Bundesnaturschutzgesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (...) 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (...).“ Zudem hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Schutz des Mutterbodens durch Erhalt in nutzbaren Zustand und Schutz vor Vernichtung und Vergeudung

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	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.

Schutzgut Landschaft

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.

12.3 Fachplanungen**Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

Der RPS / RegFNP 2010 für den Ballungsraum Frankfurt / RheinMain stuft Mörfelden-Walldorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ein. Das Plangebiet wird größtenteils als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Die Grundstücksfläche des Rathauses ist als „Fläche für Gemeinbedarf, Bestand“ ausgewiesen.

Bebauungsplan

Im Bereich des Plangebietes bestehen zwei Bebauungspläne. Für den südlichen Bereich gibt es den Bebauungsplan „Walldorf Mitte“, der nicht mehr angewendet wird und im nördlichen Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Walldorf Nord“. Dieser ist rechtskräftig und wird auch angewendet.

Das nördliche Plangebiet, von der Robert-Koch-Straße bis zur Treburer Straße, ist als Reines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier in der Regel zwei Vollgeschosse sowie eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7. In einem Teilbereich, der durch Geschosswohnungsbau geprägt ist, sind drei Vollgeschosse zulässig. Am südöstlichen Rand ist für den Kindergarten eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Der mittlere Bereich des Plangebietes von der Treburer Straße bis zur Taunusstraße bzw. Bürgerstraße ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind hier in der Regel Gebäude mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7. Ausnahmen bestehen für eine Zeilenbebauung mit drei Vollgeschossen sowie das Rathaus, das als Fläche für Gemeinbedarf mit sechs Vollgeschossen und einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 1,0 ausgewiesen ist.

Der südliche Bereich des Plangebietes mit Gartenstraße und Waldstraße liegt im Geltungsbereich des alten Bebauungsplanes „Walldorf Mitte“, der nicht mehr angewendet wird. Die Beurteilung erfolgt hier auf Grundlage des § 34 BauGB.

12.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Von den Jahren 2011 bis 2015 wurde der „Städtebauliche Rahmenplan Walldorf Nord“ erstellt. Anlass für die Untersuchungen im Plangebiet war die zunehmende Tendenz, die vorhandenen Grundstücke deutlich stärker auszunutzen. Die Nachverdichtungstendenzen haben sich in einigen Bereichen des Plangebietes bereits durchgesetzt. Es sind zahlreiche Neu- und Anbauten

errichtet worden, die sich in Volumen und Wohntyp deutlich von der bisher das Wohngebiet prägenden Bebauungsstruktur der Ein- bis Dreifamilienhäuser unterscheiden.

Als Ergebnis werden im städtebaulichen Rahmenplan die Eckpunkte für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes aufgezeigt. Auf dieser Grundlage soll die Neuaufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommen werden.

12.5 Schutzgebietsausweisungen

Die südliche Teilfläche (Grenze Birkenweg / Schmittburgstraße) liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserwerks Schönauer Hof, Stadtwerke Mainz.

Die östlich angrenzende Waldfläche ist Bannwald nach Hessischen Forstgesetz.

Sonstige Schutzausweisungen nach dem Wasserrecht, Naturschutzrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht liegen im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vor.

12.6 Natura 2000-Gebiete

Westlich des Stadtteiles Walldorf liegen die FFH-Gebiete 6017-304 „Mönchbruch von Mörfelden und Rüsselsheim und Gundwiesen von Mörfelden“ und 5917-304 „Mark- und Gundwald zwischen Rüsselsheim und Walldorf“. In diesem Bereich liegt ebenfalls das Vogelschutzgebiet 6017-401 „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf und Groß-Gerau“.

Die Natura 2000-Gebiete liegen etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der Entfernung der Natura 2000-Gebiete zum Plangebiet und der zwischenliegenden Bebauung ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele zu rechnen.

12.7 Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“.

12.8 Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist zu überprüfen, ob es durch die geplanten Maßnahmen zu einem Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kommt und, sofern dies der Fall sein sollte, wie dieser vermieden, minimiert und kompensiert werden kann. Daher wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Walldorf-Nord“ überprüft, ob ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

Im Folgenden wird aufgezeigt, inwieweit es aufgrund des neu aufzustellenden Bebauungsplanes im Verhältnis zum bestehenden Rechtszustand zu Eingriffen in den Naturhaushalt kommt. Die Darstellung erfolgt im Rahmen einer verbal-argumentativen Betrachtung.

Nördliches Plangebiet (Robert-Koch-Straße bis Taunusstraße / Bürgerstraße)

Für den nördlichen Teil des Plangebietes besteht der rechtsgültige Bebauungsplan „Walldorf-Nord“, 1. Änderung. Dieser setzt den nördlichen Teilbereich bis zur Treburer Straße als Reines Wohngebiet und den südlichen Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Für beide Bereiche sind eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,7 ausgewiesen. Diese Nutzungskennziffern werden auch bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Walldorf-Nord“ für den überwiegenden Teil des Plangebietes ausgewiesen.

Somit kommt es durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes zu keinen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffen.

Südliches Plangebiet (Taunusstraße / Bürgerstraße bis Waldstraße)

Die Beurteilung für den südlichen Bereich des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des § 34 BauGB, da der für diesen Bereich gültige Bebauungsplan „Walldorf-Mitte“ nicht mehr angewandt wird. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 30 werden die Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verträglich geregelt. Somit kommt es gegenüber den durch § 34 BauGB ermöglichten baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten zu einer Einschränkung der überbaubaren Flächen. Es werden keine zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriffe ermöglicht.

Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild für den vorliegenden Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

13. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

13.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Mensch		
- bebauter Siedlungsbereich, der überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird (Ein- und Dreifamilienhausbebauung) - untergeordnet nicht störende gewerbliche und handwerkliche Nutzungen sowie freie Berufe - Tendenz zu zunehmender Verdichtung und bauliche Ausnutzung der Grundstücke und Versiegelung der privaten Freibereiche - private Hausgartenbereiche mit Bedeutung zur Erholungsfunktion der Bewohner - öffentlichen Grünflächen mit Erholungsfunktion nur in einem sehr untergeordneten Maß vorhanden (2 kleine Parkanlagen, 1 Platzfläche) - in der näheren Umgebung zwei Grünbereiche (Wald im Osten, Friedhof im Westen) Lärmimmissionen - keine übergeordnete Verbindungsstraße vorhanden, lediglich Erschließungsstraßen - östlich des Plangebietes verläuft eine Bahnstrecke - Lage außerhalb der Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main	- teilweise Verkleinerung der Hausgartenflächen durch geplante Erweiterungsmöglichkeiten - Verlust einer kleinen Parkanlage an der Ecke Bäckerweg / Jahnstraße Lärmimmissionen - im Wohngebiet sind keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten	- Erhalt privater Gartenbereiche durch Begrenzung der Baumöglichkeiten - Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße - Erhalt des Baumbestandes im privaten und öffentlichen Raum - Regelungen zur Bepflanzung der Grundstücke - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche Lärmimmissionen - nicht notwendig
Bewertung: Durch das Planvorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aus, da zum einem Erweiterungen ermöglicht werden und zum anderen eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung geregelt wird.		

13.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Boden		
- Geologie: nördlicher Oberrheingraben, pleistozäne Mainablagerungen aus Sanden und sandigen Kiesen - anthropogen überformte Böden der Siedlungsbereiche - teilweise noch größere unversiegelte Bodenbereiche in Form privater Gartenflächen in den Blockinnenbereichen - Bodenfunktionen in versiegelten und überbauten Bereichen erheblich eingeschränkt, in Bereichen mit Grün- und Freiflächen können Bodenfunktionen noch erfüllt werden - keine Altlasten bekannt	- geringe bauliche Erweiterungen, keine signifikante Zusatzbelastung für den Boden	- Beschränkung der Versiegelung durch Festsetzung einer GRZ von 0,4 - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Erhalt der zusammenhängenden, unversiegelter Garten- und Vorgartenzonen Möglichkeiten für bodenbezogene Minderungsmaßnahmen während der Bauphase: - sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731), - fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs, - Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad (im Fall des vorliegenden Bebauungsplan betrifft dies alle Flächen), - Errichtung von Bauzäunen, um besonders empfindliche Böden vor dem Befahren und ggf. vor Verunreinigungen während der Bauphase zu schützen, - Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens, - Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden bzw. in Bereichen mit geplanter Versiegelung
Bewertung: Das Schutzgut Boden ist durch die bestehende Bebauung und Versiegelung als vorbelastet einzustufen. Die Planung ermöglicht zusätzliche Versiegelungen in geringem Umfang. Die Auswirkungen sind als nicht erheblich einzustufen.		

13.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Wasser		
Grundwasser - hydrogeologischen Einheit Quartär des Oberrheingrabens - grundwasserleitende Schichten sind mächtige pleistozäne Terrassensande und –kiese (Lockergesteine) - durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit ist weich - Grundwasserflurabstand schwankend, kann bis zu 7,5 m unter GOK betragen - größtenteils versiegelter und bebauter Bereich, Versickerung von Niederschlägen erfolgt kaum	Grundwasser - Verringerung des Freiflächenanteils durch bauliche Entwicklung in einem untergeordneten Umfang - erhöhter Wasserbedarf durch zusätzliche Wohneinheiten	Grundwasser - Erhalt von größeren zusammenhängenden Freibereichen in Form privater Gartenflächen - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen - Versickerung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen - Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser

- teilweise noch größere unversiegelte Bodenbereiche in Form privater Gartenflächen in den Blockinnenbereichen - natürlicher Wasserkreislauf im Plangebiet durch bestehende Bebauung und Versiegelungen beeinträchtigt - keine Oberflächengewässer vorhanden		
Bewertung: Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser durch die bestehende Bebauung und Versiegelung ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.		

13.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Klima und Luft		
- Lage in der Rhein-Main-Ebene mit niedrigen Windgeschwindigkeiten, relativ hohen Lufttemperaturen und geringen Niederschlagshöhen mit Hauptanteilen in den Sommermonaten - bioklimatisch ist der Ballungsraum Rhein-Main als „belasteter“ Verdichtungsraum mit folgenden Eigenschaften ausgewiesen: Wärmebelastung durch Schwüle / hohe Lufttemperaturen im Sommer, stagnierende Luft mit geschlossener Wolkendecke und hoher Feuchtigkeit im Winter, verminderte Strahlungsintensität durch Niederungs-, Industriedunst und Nebel, erhöhtes Risiko zur Schadstoffanreicherung wegen niedrigen Windgeschwindigkeiten - bestehende zusammenhängende Gartenstrukturen besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima - Grünflächen und Baumbestand wirken Überwärmung des Plangebietes entgegen - die in östlich und westlich des Plangebietes gelegenen Waldflächen besitzen wichtige klimaökologische Funktionen (Kaltluftproduktion, Klimaausgleich)	- Verlust von Grün- und Gehölzbeständen sowie Bäumen durch bauliche Erweiterungen in geringem Umfang	- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen im privaten und öffentlichen Bereich - Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche - Erhalt zusammenhängender Gartenzonen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, Erhalt begrünter Vorgartenbereiche - Regelungen zur Freiflächengestaltung, Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern -
Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen sind nicht zu erwarten.		

13.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt		
Biotoptypen / Nutzungen - bestehendes Wohngebiet, überwiegend geprägt durch Ein- und Dreifamilienhausbebauung mit Hausgartenflächen - Gebäude vorwiegend ohne Dach- und Fassadenbegrünung	Biotoptypen / Nutzungen - Verlust von Lebensraum in Form von Gartenflächen, Gehölzbeständen und Einzelbäumen durch Überplanung dieser Flächen	Biotoptypen / Nutzungen - Festsetzung von Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen für die privaten Grundstücksfreiflächen, Begrünung auf mindestens 50 % der als Vorgarten und auf mindestens 75 % der als Garten festgesetzten Flächen - Festsetzung von Tiefgaragenbegrünungen

- versiegelte und teilversiegelte Flächen (Straßen, Wege, Zufahrten, Stellplätze) - Hausgärten mit teilweise hohem Ziergehölzanteil, teilweise strukturarmer Ausprägung, jedoch teilweise auch Altbaumbestand - in den Blockinnenbereichen bilden die Gärten teilweise größere, zusammenhängende Grünbereiche - prägende Vorgartenzonen, überwiegend mit Ziergehölzen, teilweise versiegelt und als Stellplatzflächen genutzt - Straßenzüge teilweise mit Baumbestand (Gartenstraße, Platanenallee, Schmittburgstraße) - kleine öffentliche Grünflächen an der Bürgerstraße, der Jahnstraße, am Kindergarten in der Treburer Straße, am Rathaus in der Flughafenstraße - Umgebung geprägt durch weitere Wohnflächen, im Osten liegt eine Waldfläche (Laubwald), im Westen ein Friedhof mit teilweise altem Baumbestand - Gartenflächen besitzen, je nach Ausprägung eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz - wertgebende Strukturen im Plangebiet sind die bestehenden Großbäume sowie teilweise der dichtere Gehölzbestand in den Gärten		- Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen - Erhalt der prägenden Straßenbäume - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche an der Bürgerstraße
Fauna / Artenschutz - Artenschutzgutachten (BfL Heuer & Döring Dezember 2015), Ortsbegehungen zur Erfassung des faunistischen Potenzials im September 2015 - Gehölze im Plangebiet dienen als Nistbiotop für Gehölzbrüter - ältere Laub- und Nadelbäume können Höhlen und Spaltenquartiere für Nischen- und Höhlenbrüter sowie für Fledermäuse aufweisen - Gebäude können als Brutplatz für Nischenbrüter sowie als Zwischen- und Sommerquartier für Fledermäuse - Vorkommen von Zauneidechsen zu nicht zu erwarten	Fauna / Artenschutz - Überbauung von Gärten, dadurch Verlust von Vogelbrutplätzen in Bäumen und Gehölzen, Verlust von Höhlen, Nischen und Spalten für Höhlen- und Nischenbrüter sowie für Fledermäuse - Umbau / Abriss von Gebäuden, dadurch Verlust von Brutplätzen für Höhlen- und Nischenbrüter unter Vögeln und von Sommer- und evt. Winterquartieren von Fledermäusen - Störungen während Baumaßnahmen im Bereich von Lebens- und Nahrungsräumen von Vögeln und Fledermäusen	Fauna / Artenschutz - Erhaltung von Bäumen und Grünflächen (Sicherstellung einer dauerhaften Durchgrünung) durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (für Vögel, Fledermäuse) - Durchführung von Rodungsarbeiten sowie Räumung von Baufeldern nur Anfang Oktober bis Ende Februar (für Vögel, Fledermäuse) - Untersuchung von Großbäumen auf Winterquartiere von Fledermäuse vor Rodung - Durchführung von Abrissarbeiten und Beginn größerer Umbauarbeiten nur Anfang Oktober bis Ende Februar, Prüfung von Abrissgebäuden auf Winterquartiere von Fledermäuse - keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit oder unter Kunstlicht - keine CEF-Maßnahmen erforderlich
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden Grün- und Freiräume gesichert.		

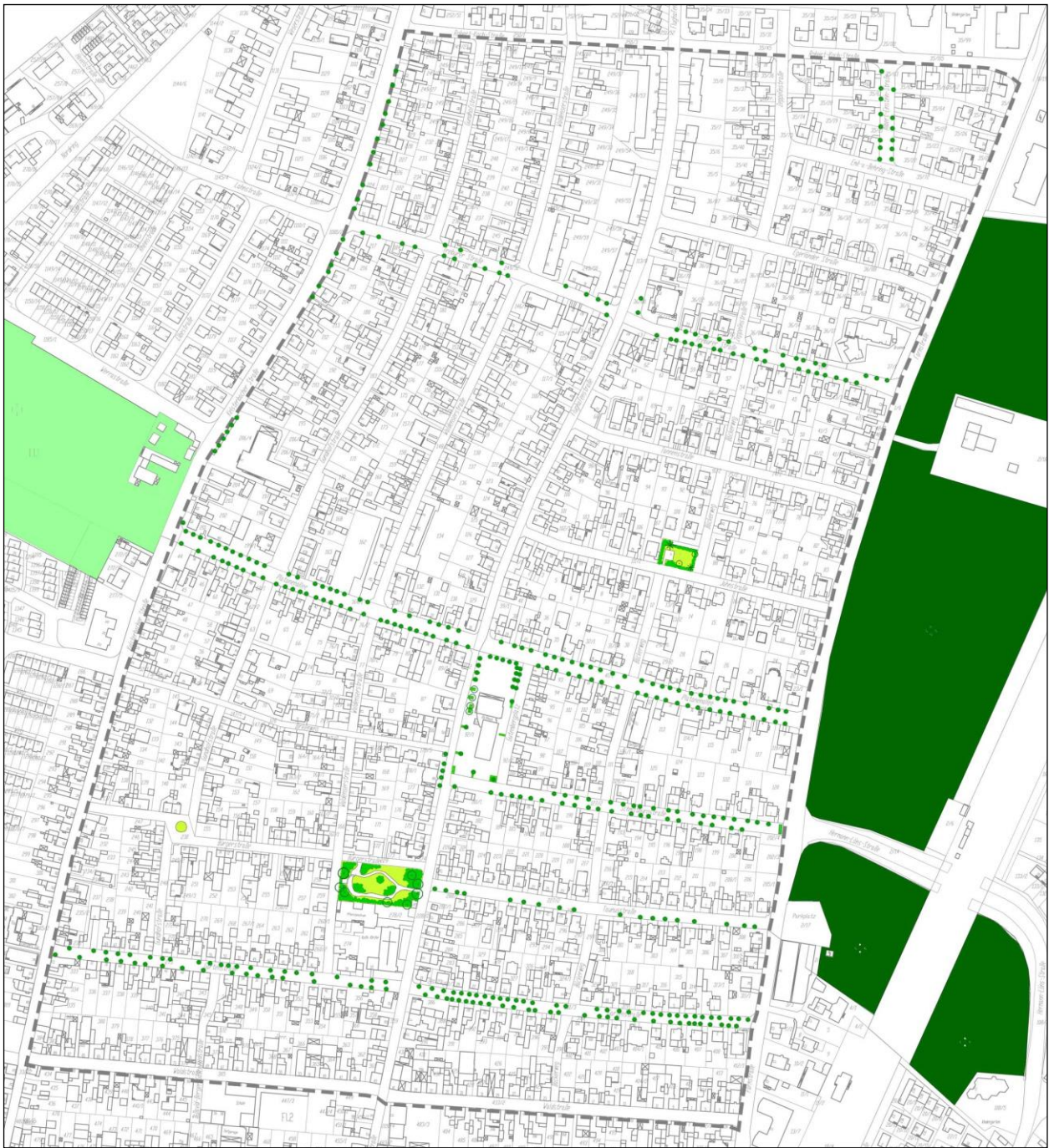


Abb: 5: Öffentliches Grün / Straßenbäume



Abb: 6: Private Freiflächen / Großbäume

13.6 Schutzgut Stadtbild und Landschaft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Landschaft		
- bebautes Quartier, überwiegend geprägt durch Ein- bis Dreifamilienhausbebauung mit Gartenbereichen - ortsbildprägende Gebäude sind gründerzeitliche Arbeiterhäuser an der Waldstraße / Kelsterbacher Straße, sowie Häuser im Landhausstil (nach 1900) an Gartenstraße, Taunusstraße und Schmittburgstraße - prägende Gebäude sind in Teilen auch die eingeschossigen Siedlungshäuser der 1950er /1960er Jahre - teilweise zusammenhängende Gartenzonen in Blockinnenbereichen, ausgeprägte Vorgartenzonen - Straßenzüge mit prägendem, teilweise mit alleeartigem Baumbestand (Treburer Straße, Platanenstraße, Schmittburgstraße, Gartenstraße) - Einfriedungen vor allem durch Zäune und Mauern, im alten Ortskern blickdichte Hof Tore	- Verlust von Grün- und Gehölzbeständen sowie Bäumen durch bauliche Erweiterungen in einem geringem Umfang	- Schutz und Erhalt des ortsbildprägenden Großbaumbestandes im öffentlichen und privaten Bereich - Erhalt zusammenhängender Freizeite/Gartenzonen durch Begrenzung der baulichen Entwicklung - Schutz der prägenden Vorgartenzone - Erhalt der ortsbildprägenden Gebäudestrukturen und Ensembles - gestalterische Vorgaben zu Dachform und Dachneigung - angepasste Höhenentwicklung der Gebäude
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Stadtbild / Landschaft. Ortsbildprägende Gebäude und Grünstrukturen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan geschützt.		

13.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
Schutzgut Kultur- und Sachgüter		
- keine vorhanden	- keine zu erwarten	- nicht notwendig
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.		

13.8 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 1: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna			X
Landschaft			X
Kultur und Sachgüter			X

14. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Mit Durchführung der Planung wird im Plangebiet eine bauliche Entwicklung und Nachverdichtung in städtebaulich geordneten und verträglichen Weise geregelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Eine weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet ist auch ohne die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durch die Anwendung des alten Bebauungsplans bzw. auf der Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB möglich. Gegenüber diesen bestehenden Rechtsgrundlagen stellt der neue Bebauungsplan (Durchführung der Planung) eine strengere Reglementierung dar. Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes durch die höhere bauliche Ausnutzung im Plangebiet negativer einzuschätzen.

15. Alternativenprüfung

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die städtebauliche Entwicklung eines bestehenden Wohngebietes handelt, stellt sich die Frage einer Standortalternative nicht.

Zudem wären auch ohne den vorliegenden Bebauungsplan Bauvorhaben im Plangebiet nach den Grundsätzen des § 34 BauGB möglich. Durch die Regelungen des Bebauungsplanes zur maßvollen Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet wird einer unkontrollierten Nachverdichtung des Gebietes vorgegriffen.

16. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen durch Begehungen vor Ort
- Auswertung vorhandener Unterlagen (RegFNP 2010, Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2000, Auswertung von Umweltdaten aus dem Internet).
- Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 30 „Walldorf Nord“, BfL Heuer & Döring, Brensbach, Dezember 2015,
Methode: Einschätzung der Habitateignung für geschützte Tierarten durch Ortsbegehungen

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Einige Angaben bei der Beurteilung des Umweltzustandes beruhen auf grundsätzlichen Annahmen.

17. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Städte verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nicht notwendig.

18. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Walldorf-Nord“ soll die weitere bauliche Entwicklung im Plangebiet in einem städtebaulich verträglichen Maß gesteuert werden. Ziel ist es, die Wohn- und Freiflächenqualität sowie die Charakteristik des Ortsbildes zu bewahren und gleichzeitig eine verträgliche Verdichtung zuzulassen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen vollständig bebauten Bereich im Norden des Stadtteiles Walldorf mit einer Größe von etwa 50 ha, der von der Robert-Koch-Straße, der Farmstraße, der Waldstraße und der Kelsterbacher Straße begrenzt wird. Das Gebiet ist überwiegend durch Wohnbebauung mit Ein- und Dreifamilienhäusern und eingestreuten nicht störenden gewerblichen und handwerklichen Nutzungen geprägt. Vor allem im südlichen Teil des

Plangebietes finden sich ortsbildprägende Gebäude und Ensembles so u.a. gründerzeitliche Arbeiterhäuser an der Waldstraße / Kelsterbacher Straße sowie Häuser im Landhausstil (nach 1900) an Gartenstraße, Taunusstraße und Schmittsburgstraße. Innerhalb der Straßenzüge existiert teilweise prägender, alleeartiger Baumbestand (Treburer Straße, Platanenstraße, Schmittsburgstraße, Gartenstraße). In den Blockinnenbereichen gibt es zusammenhängende Gartenzonen, prägend sind weiterhin die begrünten Vorgartenzonen.

Durch die Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Umweltauswirkungen auf in der Umweltprüfung abgeprüften Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Stadtbild und Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. In einer Artenschutzprüfung wurden die potenziell im Plangebiet zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) untersucht. Unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbote des BNatSchG nicht ausgelöst.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. In den Blockinnenbereichen und den Vorgartenzonen werden Anpflanzflächen zum Erhalt und zur Anlage von Grünbereichen definiert. Zudem werden Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen festgesetzt und Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes im öffentlichen und privaten Raum getroffen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für die vorliegende Planung kein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig ist.