



**Weiterstadt:  
Bebauungsplan Rheinstraße 63" (Entwurf)  
Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Inhalt**

---

- 1 Lage und Geltungsbereich**
- 2 Anlass und Ziele der Planung**
- 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**  
Verfahren  
Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan  
Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz
- 4 Städtebauliche Situation**
- 5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung**  
Art der baulichen Nutzung  
Maß der baulichen Nutzung  
Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen  
Ruhender Verkehr, verkehrliche Erschließung  
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
Umsetzung der grünordnerischen Belange
- 6 Wasserwirtschaftliche Belange**  
Wasserversorgung, Abwasserentsorgung  
Schonung der Grundwasservorkommen  
Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle  
Schutzausweisungen  
Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried
- 7 Belange des Umweltschutzes**  
Umweltprüfung  
Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung  
Artenschutz  
Bodenschutz  
Klimaschutz
- 8 Immissionsschutz**
- 9 Technische Infrastruktur**
- 10 Statistik**
- 11 Kosten**

Anlage

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (FRANZ Ökologie und Landschaftsplanung),  
08.09.2015

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am Südrand der Kernstadt von Weiterstadt, nördlich der Bundesstraße 42 (B 42). Er umfasst das Flurstück 163/3 der Flur 3, die Fläche beträgt ca. 815 qm. Das Plangebiet ist topografisch eben.



Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Im Plangebiet befindet sich ein Gebäude des Vereins Mäander e.V., das dem Wohnen von Mädchen, jungen Frauen und deren Kindern dient. Aufgrund des gestiegenen Bedarfs an Wohnungen für diese Zielgruppe soll das Gebäude nun um einen Anbau erweitert werden, der weitere Wohnungen sowie Büro- und Gruppenräume aufnehmen soll.

Der Bereich mit Doppel- und Reihenhäusern, der sich Richtung Osten an das Grundstück anschließt, wird durch einen Bebauungsplan erfasst. Das Grundstück selbst sowie der westlich und nördlich angrenzende Bereich liegt in einem unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der nach § 34 BauGB einzuordnen ist. Da das Grundstück mit dem zukünftigen Anbau in zweiter Reihe aus städtebaulicher Sicht einen Übergang zwischen der einreihigen Straßenrandbebauung im Westen und der dreireihigen Doppel- und Reihenhausbauung im Osten darstellt, kann dies nicht nach § 34 BauGB geregelt werden. Daher soll nun ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diese städtebauliche Übergangszone ordnet und planungsrechtlich absichert.

### **3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen**

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, das durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, und der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 15. Januar 2011, zuletzt geändert am 13.12.2012, erstellt.

#### Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Punkt "Belange des Umweltschutzes").

#### Flächennutzungsplan, Regionalplan Südhessen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt wird das Plangebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Regionalplan Südhessen ist der Bereich als "Siedlungsfläche - Bestand" dargestellt.

#### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Das Gebiet befindet sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB, im Geltungsbereich befindet sich kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Plangebiet selbst und in seiner näheren Umgebung sind keine denkmalgeschützte Anlagen vorhanden.

### **4 Städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt am Südrand der Kernstadt von Weiterstadt im Bereich der Einmündung der Darmstädter Straße in die B 42. Direkt an diese Einmündung grenzt die erwähnte Doppel- und Reihenhausbebauung an, während sich weiter Richtung Westen entlang der Rheinstraße eine ein- bis zweigeschossige Bebauung anschließt, z.T. mit ausgebauten Dachgeschossen. Das bestehende Gebäude Rheinstraße 63 hat ebenfalls zwei Geschosse zuzüglich eines Vollgeschosses im Dach.

Die Gebäude im Norden und Westen sind in offener Bauweise mit beidseitigem Grenzabstand sowie einer Vorgartenzone errichtet worden. Auch die Reihenhausbebauung im Osten hält einen dementsprechenden Abstand zur Rheinstraße.

ße ein. Es handelt sich insgesamt um Wohnhäuser, die großteils mit einem traufständigen Satteldach versehen sind. In diesen Wohnhäusern sind auch sporadisch Räume für freie Berufe (Arztpraxen u.Ä.) untergebracht.

In der näheren Umgebung befindet sich eine Kindertagesstätte. Weitere Infrastruktureinrichtungen sozialer, kultureller und kommerzieller Art sind in ca. 800 - 1.000 m Entfernung im Ortskern und im Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße 42 untergebracht.



**Abb.: Bebauung in der unmittelbaren Umgebung**

Verkehrlich ist das Gebiet für alle Verkehrsarten über die Rheinstraße zur Darmstädter Straße mit dem örtlichen Verkehrsnetz verknüpft. Eine direkte Anbindung an die mehrspurig ausgebaute B 42 besteht nicht. Das Wohngebiet ist vielmehr mit einer 4,5 m hohen Lärmschutzwand von der Bundesstraße abgeschirmt.

Auch in Bezug auf den Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist das Gebiet gut angebunden: In 250 m Entfernung befinden sich Haltestellen von Buslinien, die das Gebiet mit dem Stadtkern, mit den anderen Weiterstädter Stadtteilen und mit Darmstadt verbinden.

## **5 Städtebauliche Zielsetzung, Grundzüge der Planung**

Städtebauliche Zielsetzung für das Plangebiet ist die planungsrechtliche Absicherung des bestehenden Wohngebäudes zuzüglich eines bis zu zweigeschossigen Anbaus als Übergang zwischen der einreihigen Einzelhausbebauung im Westen und der zwei- bis dreireihigen Doppel- und Reihenhausbebauung im Osten.

### Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit ist gemäß dem Nutzungskatalog der BauNVO sichergestellt, dass die das Gebäude und die umliegende Bebauung prägende Nutzung planungsrechtlich abgesichert wird. Ausgeschlossen vom Nutzungskatalog werden lediglich die eigentlich gemäß BauNVO ausnahmsweise auch zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen würden neben einer z.T. städtebaulich unpassenden Baustruktur auch Störungen verkehrlicher Art mit sich bringen, die an dieser Stelle vermieden werden sollen.

### Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundfläche (GRZ) beträgt hinsichtlich der Hauptnutzung maximal 300 qm. Dies entspricht einer Ausnutzung von ca. 37 % der Grundstücksfläche. Damit wird die nach BauNVO mögliche Ausnutzung nicht ausgeschöpft, um den durchgrünten Charakter des Gebiets zu erhalten.

Als Gebäudehöhe wird im vorderen Bereich direkt an der Rheinstraße der Bestand mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer Traufhöhe von 8 m festgesetzt, während der rückwärtige Anbau lediglich 8 m Gesamthöhe erreichen darf. Damit wird sichergestellt, dass direkt entlang der Rheinstraße das charakteristische Erscheinungsbild einer zweigeschossigen Bebauung zuzüglich Dachgeschoss erhalten wird.

Im rückwärtigen Bereich muss die Bebauung deutlich niedriger sein: Bei 8 m Gebäudehöhe sind maximal zwei Geschosse möglich. Hierdurch wird der Übergang zwischen den westlich angrenzenden rückwärtigen Hausgärten und der östlich benachbarten zwei- bis dreigeschossigen Doppelhausbebauung verträglich gestaltet.

### Überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche baut auf dem vorgesehenen Konzept auf. Demnach wird die rückwärtige Bebauung durch einen schmalen Zwischenbau mit dem Hauptgebäude so verbunden, dass sich zwischen Alt- und Neubau ein kleiner geschützter Freibereich mit Öffnung Richtung Westen ergibt. Durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist sichergestellt, dass sowohl mit dem Hauptgebäude als auch mit dem Anbau die im Gebiet typische traufständige Gebäudestellung erhalten bleibt.

### Ruhender Verkehr, verkehrliche Erschließung

Die erforderlichen Stellplätze können wie bisher im Bereich zwischen Hauptgebäude und Rheinstraße untergebracht werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aus Gründen der planerischen Zurückhaltung werden nur einige wenige Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen aufgenommen. Die Dachform und -neigung wird festgesetzt, um den ortstypischen Charakter der Dachlandschaft mit geneigten Walm- und Satteldächern zu erhalten. Die Festsetzung der Einfriedungen ermöglicht mit einer Höhe von maximal 2 m zu den Nachbarn hin eine angemessene Abschirmung des privaten Bereichs. Die Festsetzung zur gestalterischen Einbindung der Abfallbehälter durch bauliche Maßnahmen oder Abpflanzungen soll für ein ansprechende Erscheinung im Straßenbild sorgen.

### Umsetzung der grünordnerischen Belange

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Berücksichtigung der grünordnerischen Belange fest, dass mindestens 40 % der Baugrundstücksfläche dauerhaft zu begrünen ist. Darüber hinaus erhalten die Grundstücksfreiflächen eine Festsetzung zur Mindestbepflanzung mit ausschließlich einheimischer und standortgerechter Vegetation. Dadurch wird eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern erzielt, die durch die Verwendung schwachwüchsiger Ziergehölze oder nicht standortgerechter und einheimischer Koniferen nicht erreicht werden könnte.

Um einen Anreiz zu bieten, die bestehenden Gehölze so weit wie möglich zu schonen, wird festgesetzt, dass diese auf die Anpflanzpflicht angerechnet werden können.

## **6 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Aufgrund der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten ist die Ver- und Entsorgung über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

### Schonung der Grundwasservorkommen

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Verwertung von Niederschlagswasser aufgenommen.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Der Stadt liegen keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Grundwasserschadensfälle vor.

### Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet. Es liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

### Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

## **7 Belange des Umweltschutzes**

### Umweltprüfung

Der Bebauungsplan erfüllt als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10 (4) BauGB abgesehen.

### Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### Artenschutz

Zur Klärung der Frage, ob im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind und inwieweit ggf. durch den vorgesehenen Anbau Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und wie diese kom-



pensiert werden können, wurde durch das Büro Franz - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Bei der Begehung konnte nur ein geringes Arteninventar festgestellt werden, wobei es sich um allgemein verbreitete und häufige Arten handelt. Die einzelnen Ergebnisse sind dem vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen. Dieser empfiehlt die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan zu zeitlichen Beschränkungen, die bei der Rodung von Gehölzen einzuhalten sind. Dieser Empfehlung wurde im Bebauungsplan gefolgt.

Der Fachbeitrag kommt zu folgender Schlußfolgerung:

### **"Fazit**

*Die Realisierung des Bebauungsplans führt nicht zu Tatbeständen des § 44 BNatSchG, wenn die zeitlichen Restriktionen für Baumfällungen und Gebüschrodungen berücksichtigt werden."*

### Bodenschutz

Nach § 1a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Dabei sollen grundsätzlich die Möglichkeiten der Innenentwicklung (z.B. durch Nachverdichtung oder Flächenrecycling) Vorrang haben vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von bisher durch Landwirtschaft oder Wald genutzten Flächen im Außenbereich. Dieser Forderung wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die Ermöglichung einer baulichen Entwicklung im Innenbereich nachgekommen.

### Klimaschutz

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets kann der Klimaschutz auf dieser Ebene der Planung nur eine untergeordnete Rolle spielen. Allerdings wird durch diese Planung perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

## **8 Immissionsschutz**

Aus Sicht des Immissionsschutzes handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund der innerstädtischen Lage im Ballungsraum um einen durch bestehende Nutzungen und Verkehrswege vorbelasteten Bereich. Es wirken Immissionen im Wesentlichen durch den Straßenverkehr der B 42 und der Darmstädter Straße ein. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs sowie außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Frankfurter Flughafens.

Die Lärmimmissionen wurden bereits im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Weiterstadt West" hinsichtlich der Auswirkungen der Geräusche des bereits realisierten Einrichtungshauses südlich der B 42 sowie von dem damit verbundenen Ausbau des Knotens der B 42 auf das nördlich an die B 42 angrenzende Wohngebiet, in dem auch das vorliegende Plangebiet liegt, untersucht.

In der schalltechnischen Untersuchung vom 10.08.2000 kam das Büro Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH zu dem Ergebnis, dass die Hausgärten

durch die bestehende Lärmschutzwand zwar ausreichend geschützt sind, sich aber für Gebäude auf der Höhe des nun vorgesehenen Wohnhaus-Anbaus maximale Beurteilungspegel von 65 dB(A) am Tag und von 56 dB(A) in der Nacht ergeben können. Da aktiver Schallschutz, z.B. durch die Erhöhung der vorhandenen Lärmschutzwand, aufgrund der hohen und nicht im Verhältnis zur geplanten Maßnahme stehenden Kosten ausscheidet, wird eine Festsetzung zum passiven Schallschutz getroffen.

Für die vorliegende Planung bedeutet dies, dass im Rahmen der Hochbauplanung die gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich 3 bestehenden Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude zu erfüllen sind. Wenn von diesem Lärmpegelbereich abgewichen werden soll, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gutachterlich nachzuweisen, dass von geringeren Lärmwerten ausgegangen werden kann.

## **9 Technische Infrastruktur**

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch Anbindung an das bestehende Versorgungsnetz.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

## **10 Statistik**

Geltungsbereich ca. 815 qm

## **11 Kosten**

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Weiterstadt über das Aufstellungsverfahren hinaus keine weiteren Kosten.

Darmstadt, 15.09.2015

Dipl.-Ing. Birgit Diesing