



Stadt Weiterstadt

Bebauungsplan „22. Änderung Darmstädter Straße“

Begründung

ENTWURF FÜR DIE BETEILIGUNG
nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Magistrat der Stadt Weiterstadt

Bauamt

Riedbahnstraße 6

64332 Weiterstadt

Tel. 06150 / 400-3101

Fax: 06150 / 400-3109

E-Mail: georg.latocha@weiterstadt.de

Planungsbüro:

prosa | Architektur + Stadtplanung | Quasten Rauh PartGmbH

Schleiermacherstr. 8

64283 Darmstadt

Tel. 06151 38439 0

E-Mail: info@prosa-online.com

www.prosa-online.com

prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbH

Inhalt

1	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	3
2	Anlass und Ziele der Planung	4
3	Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4	Regionalplanerische Vorgaben	5
5	Flächennutzungsplan	5
6	Bestehendes Baurecht	6
7	Städtebauliche Situation	7
8	Städtebauliches Konzept	8
9	Verkehrliche Erschließung	8
10	Ver- und Entsorgung	8
11	Artenschutz	9
12	Schallimmissionen	9
13	Planungsalternativen	10
14	Wasserwirtschaftliche Belange	10
15	Klima	12
16	Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Kennzeichnungen	12
17	Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	13
18	Begründung der Kennzeichnungen	14
19	Flächenbilanz	14
20	Anlagen	14

1 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

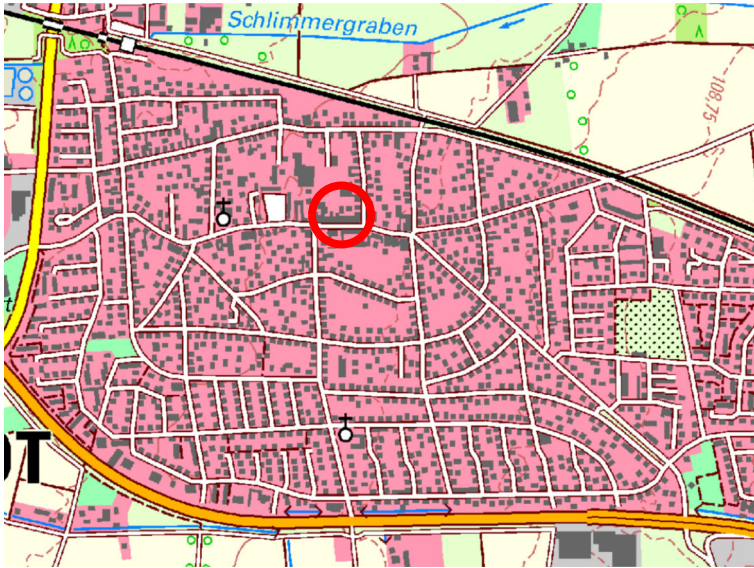


Abb. 1: Verortung des Plangebiets, o.M. (Quelle Karte: openstreetmap)

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich in zentraler Lage an der Darmstädter Straße in Weiterstadt. Weiter westlich liegt das „Medienschiff“, nordwestlich die Carl-Ulrich-Schule und das Bürgerzentrum Weiterstadt mit an das Plangebiet angrenzenden Parkplatz. Weiter östlich befindet sich neben weiteren Wohn- und Geschäftsgebäuden die Spessartstraße sowie das Gebäude der Frankfurter Volksbank. Im Süden und Südwesten schließen sich ebenfalls Wohn- und Geschäftsgebäude sowie die Heinrichstraße an.

Innerhalb des Plangebiets, direkt an der Darmstädter Straße, befinden sich zwei Wohn- und Geschäftshäuser, in denen sich derzeit u.a. eine Apotheke befindet. Das westliche Gebäude hat zwei Vollgeschosse, das östliche drei Vollgeschosse. Beide Gebäude besitzen im Norden eingeschossige Anbauten, sowie weitere rückwärtige Nebengebäude und Garagen. Der übrige Teil des Plangebiets ist unversiegelt und als Garten angelegt.

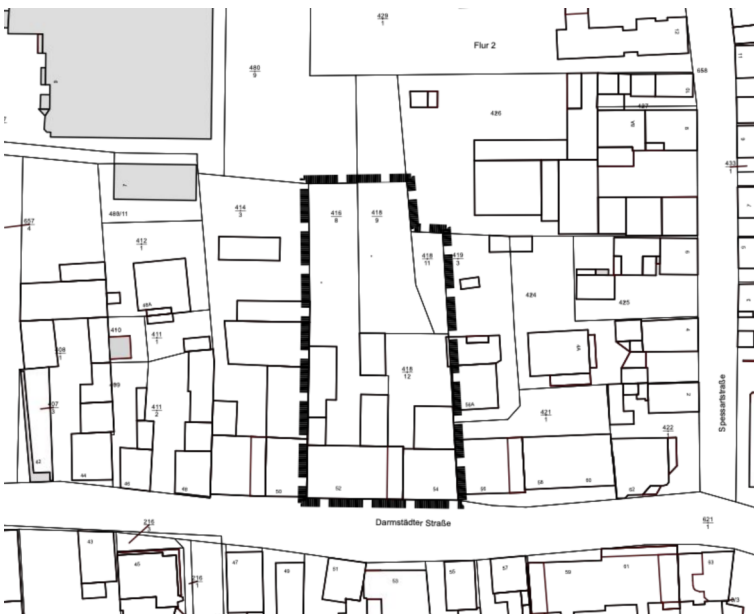


Abb. 2: Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung, o.M. (Quelle: Eigene Darstellung)

Der Geltungsbereich schließt folgende Flurstücke in der Flur 2 der Gemarkung Weiterstadt ein: 416/8, 418/11 und 418/12 sowie 418/9 teilweise. Er umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha.

2 Anlass und Ziele der Planung

Der Bedarf nach Baugrundstücken sowie die Nachfrage nach Wohnungen ist in der Rhein-Main-Region ungebrochen hoch. Ein Bauen „auf der grünen Wiese“ ist durch die Themen Klima- und Naturschutz nicht mehr zeitgemäß, weshalb als Alternative – gemäß dem Leitbild Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach § 1 Abs. 5 BauGB – Flächen im Innenbereich akquiriert werden müssen. Neben großflächigen Konversionen von bspw. Industriebrachen, Kasernen oder Eisenbahnflächen tragen auch kleinteilige Lösungen zu der im Baugesetzbuch im § 1 Abs. 5 geforderten nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

Die kombinierten Wohn- und Geschäftsgebäude entlang der „Darmstädter Straße“ verfügen historisch bedingt über längliche Grundstückszuschnitte, die mit der Zeit unterschiedlich dicht bebaut wurden. Mit dem Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ aus dem Jahr 1978 wurde die städtebauliche Entwicklung entlang der Darmstädter Straße festgelegt. Jedoch zeigte sich in den folgenden Jahrzehnten, dass die individuell für die jeweiligen Grundstücke festgesetzten Baufelder bei manchen Flurstücken eine bauliche Weiterentwicklung verhindern. Daher wurde der Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ bereits zum Zweck der Realisierung einzelner Grundstücksentwicklungen in Teilbereichen geändert.

Die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Grundstücke weisen an der Darmstädter Straße eine geschlossene Bebauung auf, an die sich rückwärtig eingeschossige Anbauten (als grenzständige Erweiterungen der Hauptgebäude) angliedern. Weiter rückwärtig schließen sich Nebenanlagen an.

Weitere Hauptbaukörper sind gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Um eine Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans erforderlich. Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans „Darmstädter Straße“ werden im Geltungsbereich der 22. Änderung ersetzt.

3 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20. Mai 2020, zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Juli.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juli 2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Ziele verfolgt, ein derzeit unbebautes Grundstück zu aktivieren und eine Nachverdichtung des Innenbereichs zu ermöglichen.

- Die weiteren Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt. Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² fest. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und funktionalen Zusammenhang aufgestellt werden, bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Zur sachgerechten Ermittlung des umweltbezogenen Untersuchungsbedarfs erfolgt eine frühzeitige Beteiligung ausgewählter Behörden und Träger öffentlicher Belange.

4 Regionalplanerische Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „22. Änderung Darmstädter Straße“ wird im „Regionalplan Südhessen 2010“ als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Weiter im Norden befindet sich eine „Regional-, Nahverkehrs- bzw. S-Bahnstrecke“.

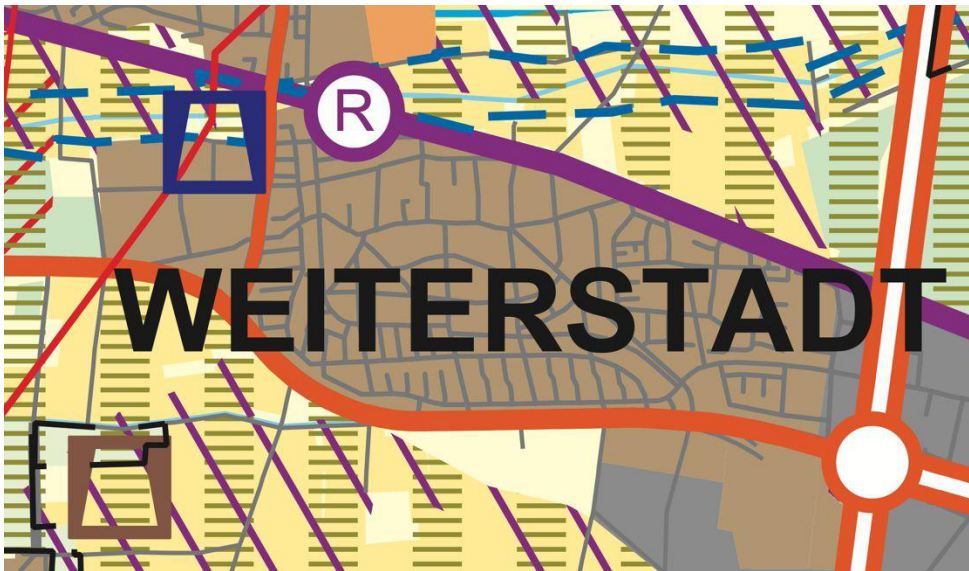


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010, o.M. (Quelle: HMWEVW)

Gemäß der regionalplanerischen Dichte-Vorgaben (Z3.4.1-9 des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010) ist im Rahmen der Bauleitplanung in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung der Zielwert von 35 bis 50 Wohneinheiten je ha zu beachten. Aufgrund der Geringen Größe des Vorhabens soll jedoch auf eine detaillierte Berechnung der Wohndichte verzichtet werden, der Vorrang liegt auf der Stärkung und Nachverdichtung des Stadtkerns.

5 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2020 wird der Geltungsbereich als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt. Durch den Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück sowie auf den Nachbargrundstücken wird der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche entsprochen. Die Planung folgt damit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

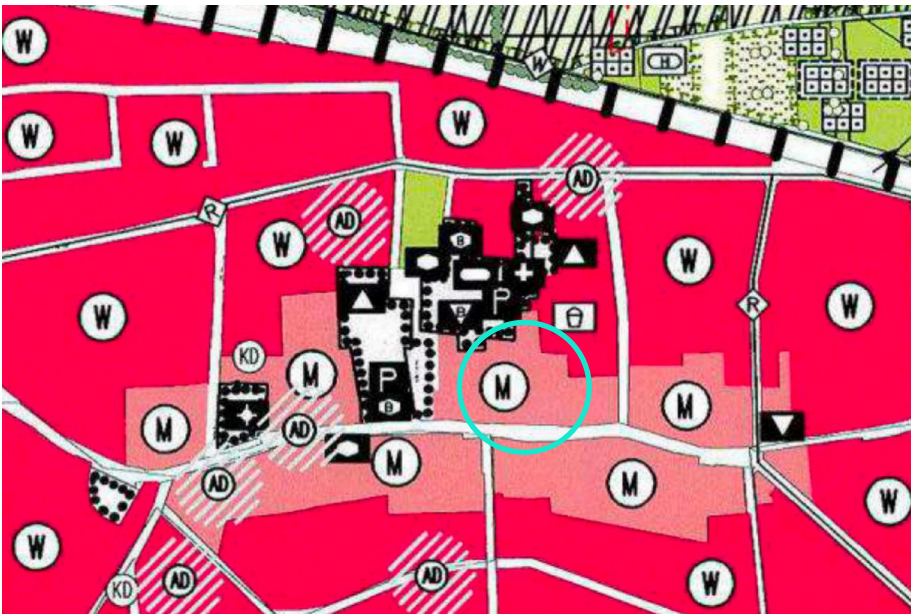


Abb. 4: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan, o.M. (Quelle: Stadt Weiterstadt)

6 Bestehendes Baurecht

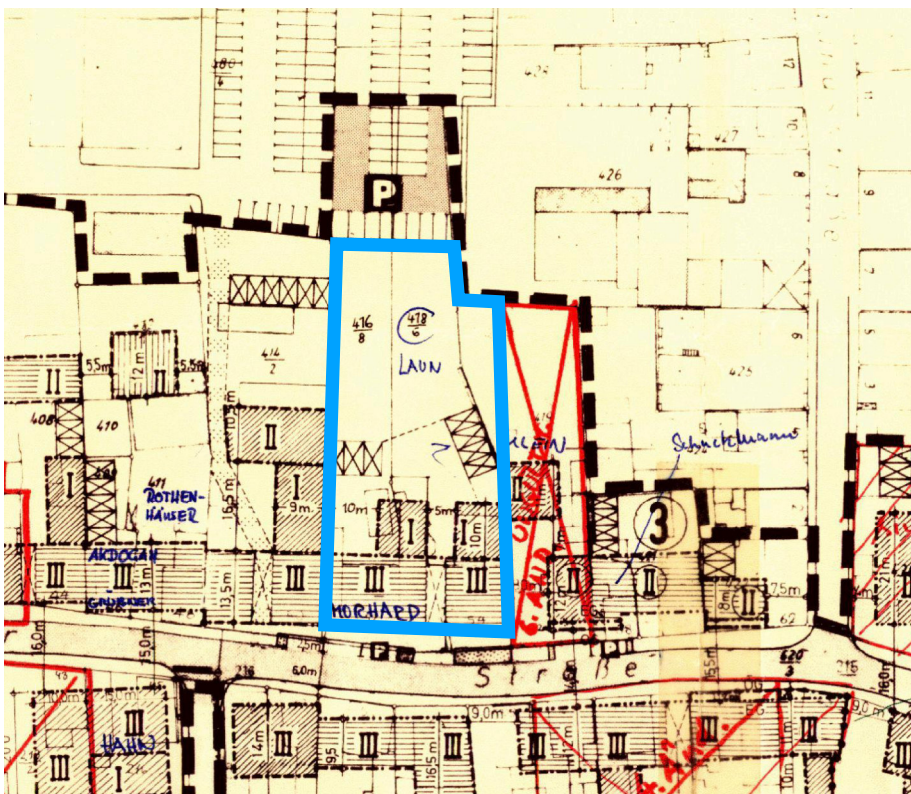


Abb. 5: Ausschnitt vom Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ aus dem Jahr 1978 mit Darstellung des Geltungsbereichs der „22. Änderung“ (blaue Linie), o.M. (Quelle: Stadt Weiterstadt)

Art der baulichen Nutzung: Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Darmstädter Straße“ aus dem Jahr 1978 sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „Mischgebiet“ festgesetzt. Im Norden schließt sich eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Parkplatz“ an. Dieser Teil des Parkplatzes hinter dem Bürgerhaus wurde bislang baulich nicht umgesetzt und ist im Bestand Teil der Gartenfläche.

Maß der baulichen Nutzung: Parallel zu den südlichen Grundstücksgrenzen ist ein 13,5 m tiefes Baufeld festgesetzt. Dieses ist zur „Darmstädter Straße“ durch eine Baulinie begrenzt und es gilt die geschlossene Bauweise. Innerhalb des Baufeldes sind drei Vollgeschosse zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenzen sind zudem im direkten Anschluss weitere Baufelder festgesetzt, in denen eine „halboffene“ Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung gilt und ein Vollgeschoss zulässig ist. Weiter nördlich sind Flächen für Garagen festgesetzt, die jedoch im tatsächlichen Bestand anders angeordnet sind.

7 Städtebauliche Situation

Im südlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine geschlossene Blockrandbebauung parallel zur „Darmstädter Straße“. Die Gebäude unterscheiden sich in Ihrer Geschossigkeit sowie dem äußerlichen Erscheinungsbild (Architektur, Dachgestaltung). Allen gemeinsam sind die Ladenlokale im Erdgeschoss, da die „Darmstädter Straße“ in diesem Bereich die klassischen Elemente einer „Einkaufsstraße“ aufweist. Unterstützt wird dies durch in Teilen aufgeweitete Bürgersteige. Ähnlich verhält es sich auch mit den Gebäuden auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Grundstücke entlang der „Darmstädter Straße“ sind in der Regel schmal und lang. Direkt hinter der Bebauung befinden sich meist Anbauten, Garagen und/oder versiegelte Flächen für Stellplätze – so auch innerhalb des Geltungsbereichs. Weiter nördlich befinden sich unversiegelte, grüne Gartenflächen, auf denen in Teilen auch Bäume und Hecken stehen. Damit unterscheiden sich die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs von den umliegenden Grundstücken, da diese überwiegend durch Gebäude in der zweiten Reihe nachverdichtet wurden – überwiegend mit zu einer Grundstücksseite grenzständigen Gebäuden.

Weiter nördlich schließt sich der rückseitig des Bürgerzentrums angeordnete Parkplatz an, der von Norden über die „Kreuzstraße“ erschlossen wird.

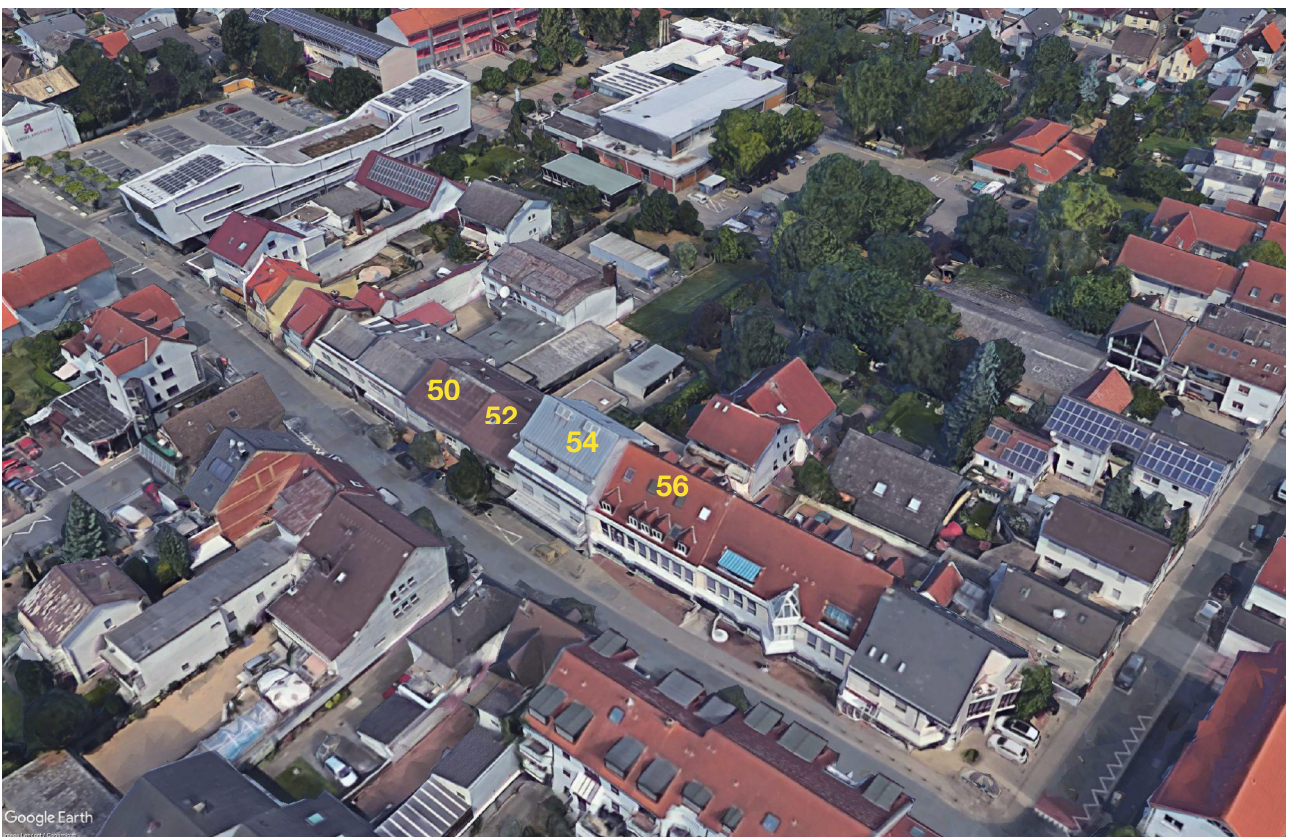


Abb. 6: Städtebauliche Situation mit Kennzeichnung der Hausnummern, o.M. (Quelle: GoogleEarth)

8 Städtebauliches Konzept

Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht für den Geltungsbereich eine bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich vor, die sich in die Struktur der angrenzenden Grundstücke einfügt und die Kubatur der umliegenden Gebäude aufnimmt. Um eine möglichst flächeneffiziente Bebauung zu ermöglichen, wird die Errichtung eines Doppelhauses geplant.

Grundstückerschließung

Die Grundstücke Darmstädter Straße Nr. 52 und 54 besitzen eine gemeinsame Zufahrt als Durchfahrt im Bereich der Nr. 52, die direkt auf das Grundstück Nr. 54 führt. Über eine Auffahrt wird dann wiederum das Grundstück Nr. 52 erschlossen. Um die gemeinsame Erschließung zu sichern, soll ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der beiden Anlieger eingetragen werden.

9 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich ist durch die direkt angrenzenden „Darmstädter Straße“ an das Straßennetz angeschlossen. Über diese Straße gelangt man zudem zur Bundesstraße B 43, über die man wiederum auf kurzem Wege zu den Autobahnen A 65 und A 5 sowie zur Stadt Darmstadt gelangt.

An den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet durch die ca. 250 m entfernte Bushaltestelle „Wilhelm-Leuschner-Platz“ sowie die ca. 200 m entfernte Bushaltestelle „Otto-Wels-Straße“ fußläufig angebunden. Hier fahren die Linien „WE 1“ „WE 2“. Durch beide Linien kann durch einen Ausstieg an der Haltestelle „Dornhecke“ zum Bahnhof Weiterstadt gelangt werden. Dort fahren die Züge der Linie „RB 75“ in Richtung Darmstadt – Babenhausen – Aschaffenburg und in Richtung Groß-Gerau – Mainz – Wiesbaden. Das Plangebiet ist somit hervorragend an den ÖPNV angebunden.

10 Ver- und Entsorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung des Plangebiets ist durch das bestehende Leitungsnetz der ENTEGA AG gewährleistet. Neue Gebäude können angeschlossen werden. Dies wurde durch Nachricht am 11.06.2024 von der e-netz Südhessen AG mitgeteilt. Ggf. können die bereits bestehenden Hausanschlüsse genutzt werden.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist bereits für die bestehende Mischbebauung gesichert. Daher ist davon auszugehen, dass diese auch für die neuen Wohngebäude im rückwertigen Bereich die gewährleistet ist.

Gas & Strom

Die Gas- und Strom-Versorgung ist durch die vorhandenen Leitungen der e-netz Südhessen AG gewährleistet. Entlang der „Darmstädter Straße“ liegen entsprechende Kabeltrassen. Ggf. können die bereits bestehenden Hausanschlüsse der Grundstücke genutzt werden.

Wärme

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt gemäß dem GeothermieViewer des HLNUG in einem – für die Nutzung von Geothermie – hydrogeologisch ungünstigen Gebiet. Dies sind Gebiete mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung und Gebiete mit (tiefen) Grundwasserleitern, die nicht angefahren oder durchteuft werden sollen. Die Wärmeversorgung durch Geothermie kommt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans daher nicht in Frage.

Telekommunikation

Die Versorgung ist mit Leitungen der Deutschen Telekom durch eine im angrenzenden Gehweg liegende Trasse gewährleistet. Hintere Grundstücksteile sind durch die Erweiterung des Hausanschlusses möglich. Des Weiteren liegt entlang der Darmstädter Straße ein Fernmelde-Kabel der ENTEGA Medianet GmbH.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung ist durch die „Darmstädter Straße“ gewährleistet. Diese wird schon jetzt von den Müllfahrzeugen der zuständigen Entsorgungsfirma durchfahren.

Beseitigung des Niederschlagswassers

Es ist geplant, das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Zur Abklärung der Voraussetzungen im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt (vgl. [BGS UMWELT 2024]), demzufolge der Boden den langfristigen Betrieb einer Versickerungsanlage ermöglicht (vgl. auch Punkt 14).

11 Artenschutz

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgt, muss keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Jedoch ist der § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dies bedeutet für zukünftige Vorhabenträger, dass im Zuge der Umsetzung von Planungsvorhaben nicht gegen geltendes Artenschutzrecht verstoßen werden darf. Bei Unklarheit, ob durch den Eingriff streng geschützte Arten betroffen sind, ist eine fachliche Unterstützung durch eine Biologin oder einen Biologen einzuholen (artenschutzrechtliche Untersuchung, ggf. Ersatzmaßnahmen und ökologische Baubegleitung).

Gemäß dem NATUREG-Viewer des HLNUG liegen keine Biotope oder Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs.

12 Schallimmissionen

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Darmstädter Landstraße und zur Abklärung weiterer Lärmemissionsorte wurde vom Schalltechnischen Büro DR. GRUSCHKA Ingenieurgesellschaft mbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. [GRUSCHKA 2024]). Diese führt zu folgenden Ergebnissen:

Ausgangslage

Durch die Darmstädter Straße im Süden und den Parkplatz im Norden kommt es zu Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Die im Norden im Abstand von ca. 200 m verlaufende Eisenbahnstrecke Nr. 3530 ("Rhein-Main-Bahn") verursacht dagegen gemäß Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes keine relevanten Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen des Flughafens Frankfurt am Main.

Straßenverkehrslärm

An der straßenseitigen Fassade der Randbebauung entlang der Darmstädter Straße überschreiten die Beurteilungspegel "Straße" die Orientierungswerte "Verkehr" der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete tags um bis zu ca. 4 dB(A), nachts um bis zu ca. 7 dB(A).

Im übrigen Plangebiet sind dagegen durch die Eigenabschirmung der Straßenrandbebauung die Orientierungswerte "Verkehr" tags und nachts eingehalten. Damit sind insbesondere die hier vorgesehenen Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) wirksam vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen geschützt.

Parkplatzlärm

Im Plangebiet sind durch den Parkierungsverkehr auf dem Parkplatz "Bürgerzentrum" die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz tags und nachts ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Konfliktbewältigung

Für die Konfliktbewältigung bezüglich des Straßenverkehrslärms werden im Gutachten mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten, und Maßnahmen zur Bewältigung betrachtet und ihre Wirksamkeit untersucht. Diese werden für das Plangebiet wie folgt bewertet:

- Bei den Maßnahmen an der Schallquelle kommt eine Verringerung der zulässigen Geschwindigkeit nicht in Betracht, da die zulässige Höchstgeschwindigkeit der Darmstädter Straße bereits auf 30 km/h begrenzt ist und durch eine weitere Reduzierung keine Pegelminderung erreicht werden kann. Ebenfalls kann durch lärmindernde Straßenbeläge aufgrund der niedrigen Geschwindigkeit keine Lärminderung erreicht werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen, beispielsweise Lärmschutzwände, können aufgrund der innerstädtischen Lage nicht realisiert werden. Eine Ausweisung des straßenseitigen Bereichs als lärmunempfindliches Gewerbe- oder Industriegebiet widerspräche dem Planungsziel. Aufgrund der Randbebauung ist auch eine Vergrößerung des Abstands zur Darmstädter Straße nicht realisierbar.
- Durch den geschlossenen Gebäuderiegel entlang der Darmstädter Straße entstehen auf der straßenabgewandten Seite lärmgeschützte Bereiche. Diese können nach städtebaulicher Beurteilung ohne weitere Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, da von einem dauerhaften Erhalt der schützenden straßenseitigen Bebauung ausgegangen werden kann.
- Die straßenseitige Bestandsbebauung ist durch adäquate Maßnahmen zu schützen.

Zum Schutz der straßenseitigen Bebauung kommen folgende Maßnahmen in Frage:

- Grundrissorientierung, um schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie notwendige Fenster zur Belüftung an der Straßenabgewandten Seite vorzusehen
- Außenwohnbereiche wie Balkone oder Loggien als offenbare Wintergärten
- Dachterrassen können mit verglasten mindestens 2 m hohen Brüstungen versehen werden
- Schutz von straßenseitig offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume durch beispielsweise Prallscheiben

Abschließend schlägt der Gutachter für den Schallschutz der straßenseitigen Bebauung Mindestfestsetzungen vor, die in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen werden.

13 Planungsalternativen

Die Alternative zu einer Nachverdichtung im Innenbereich wäre eine Bebauung im Außenbereich oder ein Verzicht auf neue Wohnbebauung. Erstere Alternative widerspricht § 1 Abs. 5 BauGB (Vorrang der Innenentwicklung); die zweite Alternative widerspricht aufgrund der vorliegenden Mangellage § 1 Abs. 6 BauGB (Wohnbedürfnisse der Bevölkerung).

14 Wasserwirtschaftliche Belange

Schutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebietes und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Grundwasserbewirtschaftungsplan

Dagegen liegt der Geltungsbereich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Grundwasserbewirtschaftungsplans „Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Auf diesen wird im Hinweisteil der Textfestsetzungen hingewiesen.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben soll das Niederschlagswasser in geeigneten Fällen verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein

Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).

Zur Abklärung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein Gutachten erstellt (vgl. [BGS UMWELT 2024]). Die Aussagen lauten zusammengefasst:

- Grundsätzlich wird eine dauerhafte Schutzfunktion des Grundwassers durch den Sickerraum sichergestellt.
- Aus den Ganglinien der Jahreshöchstwerte des Grundwasserstandes 2011 bis 2020 wurde für das Plangebiet ein mittlerer Grundwasserhöchststand von 102,2 m NHN ermittelt. Im digitalen Geländemodell (DGM) liegt das Gelände bei rund 105,5 m NHN. Somit ergibt sich eine Mächtigkeit von 3,3 Metern. Eine Anlage von Versickerungsbauwerken ist nach den Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes möglich, soweit die Sohle des Bauwerks nicht unter 103,2 m NHN liegt. Für die Versickerungsanlage ist im Vorfeld der Planung die konkrete Geländehöhe zu ermitteln und die Bauform dementsprechend auszuwählen.
- Der Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) des fein- bis mittelsandigen Untergrundes wird nach DIN 18130-1 in der Größenordnung von 1,0 E-03 m/s bis 1 E-05 m/s angenommen und erfüllt somit die Vorgaben des DWA-Arbeitsblattes. Die konkrete Eignung der Untergrundverhältnisse im Nordteil des B-Plangebietes ist aufgrund des hohen Lehnteils im Boden durch einen Bodenaufschluss zu verifizieren.

Zur Abklärung der konkreten Situation vor Ort wurde im Bereich der geplanten Neubebauung eine Versickerungsuntersuchung vorgenommen (vgl. [GCH 2024]). Nach Aussage des Gutachters ermöglicht der Boden einen langfristigen Betrieb einer Versickerungsanlage. Es bietet sich eine Rigole mit einem Tiefenniveau von ca. 1,3 m unter GOK (ca. 103,9 m ü. NN) an.

- Zur Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Regelwerk DWA-Arbeitsblatt A138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" anzuwenden.
- Für Versickerungsanlagen kommen aus bodenmechanischer Sicht nur Lockergesteine in Frage, deren Durchlässigkeitsbeiwerte zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegen. Die nachgewiesenen anstehenden Sande (Schicht 2) weisen diesbezüglich ausreichende Wasserdurchlässigkeiten auf, so dass ein langfristig nachhaltiger Betrieb einer Versickerungsanlage (z.B. Rigole) möglich ist. Aus fachlicher Sicht bietet sich der Einbau einer Rigole ab einem Tiefenniveau von ca. 1,3 m u. GOK (ca. 103,9 m ü. NN) an, so dass der stark schluffige Schichtabschnitt zwischen 1,0 und 1,3 m u. GOK mit geringer Wasserdurchlässigkeit durchteuft wird.

Dezentrale Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswässern sind wasserrechtlich relevant und müssen von der zuständigen Unteren Wasserbehörde erlaubt werden. Der Abstand der Sohle der Versickerungsanlage zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel soll mindestens 1,0 m betragen. Die Sohle der Versickerungsanlage muss demnach oberhalb von 103,2 m ü. NN liegen. Diese Vorgabe kann erfüllt werden. Eine Versickerungsanlage wäre somit grundsätzlich erlaubnisfähig.

Entwässerungskonzept

Gemäß der Aussage der Stadtwerke bietet der öffentliche Kanal keine freien hydraulischen Kapazitäten. Daher ist zunächst zu prüfen, welche Möglichkeiten der Behandlung des Niederschlagswassers bestehen. Durch die Begrünung der Dachflächen wird zunächst ein großer Teil des anfallende Niederschlagswassers zurückgehalten, damit es wieder verdunsten kann. Durch die Anlage von Retentionsdächern kann dieser Effekt noch verstärkt werden.

Weiterhin ist zu prüfen, in welchem Umfang eine Sammlung in Zisternen und Verwendung auf dem Grundstück zielführend ist. Hierfür wäre allerdings eine Filterung des Niederschlagswassers, das von den begrünten Dachflächen kommt, erforderlich.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird in eine Rückhalteanlage geleitet und der gezielten Versickerung zugeführt.

15 Klima

Gemäß dem Hitzebelastungs-Index der Gemeinde Weiterstadt ist innerhalb des Geltungsbereichs eine „sehr schwache“ Hitzebelastung vorhanden. Dennoch werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung getroffen, damit sich durch die Nachverdichtung die Hitzebelastung möglichst wenig verstärkt. Diese umfassen unter anderem das gärtnerische Anlegen der unbebauten Grundstücksflächen, das Verringern von versiegelter Fläche sowie das Anpflanzen von Bäumen.

16 Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und Kennzeichnungen

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung, wird weiterhin ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Die gemäß § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen nicht den städtebaulichen Zielen der Bebauungsplan-Änderung entsprechen – eine Verträglichkeit mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur sowie mit den umgebenden Wohnnutzungen wäre nicht in ausreichendem Maß gegeben.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet der Ursprungs-Bebauungsplan sowie die umgesetzte Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Es wird zwischen dem MI 1 und dem MI 2 unterschieden. Innerhalb des MI 1 sind keine Änderungen für den Bestand geplant. Es werden daher die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lediglich an den verkleinerten Grundstücksanteil angepasst; zulässig ist nun eine GRZ von 0,6 im straßenseitigen Grundstücksbereich. Dies entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO.

Im MI 2 wird die Nachverdichtung ermöglicht. Wegen der Lage in der 2. Reihe werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen. Dies orientiert sich an den bereits zugelassenen Bebauungen in der Umgebung und fügt sich in die dortige Struktur ein. Die maximal zulässige Höhe orientiert sich an der Festsetzung im Ursprungs-Bebauungsplan. Die zulässige GRZ wird mit einem Wert von 0,3 etwas enger gefasst, um die mögliche Versiegelung des rückwärtigen Grundstücksbereichs gering zu halten.

Damit die Grenzbebauung ein homogenes Erscheinungsbild aufweist (aufeinander abgestimmte Höhen und bündige Dachübergänge), werden hierzu Festsetzungen getroffen. Dies betrifft einerseits die verbindliche Festsetzung von zwei Vollgeschossen. Andererseits wird eine verbindliche traufseitige Außenwandhöhe (TH) von 7,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von 10,50 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen können im gegenseitigen Einverständnis der beiden Parteien (Grundstückseigentümer*innen der beiden Grundstücke, auf denen das Baufenster liegt) auf einen geringeren Wert verändert werden. Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Traufhöhe ist die Oberkante der Fahrbahn der „Darmstädter Straße“ mittig vom Baufeld.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Im MI 1 werden die Baufenster des Ursprungs-Bebauungsplan übernommen. Ebenso übernommen wird die geschlossene Bauweise sowie die Firstrichtung für die Bebauung parallel zur „Darmstädter Straße“.

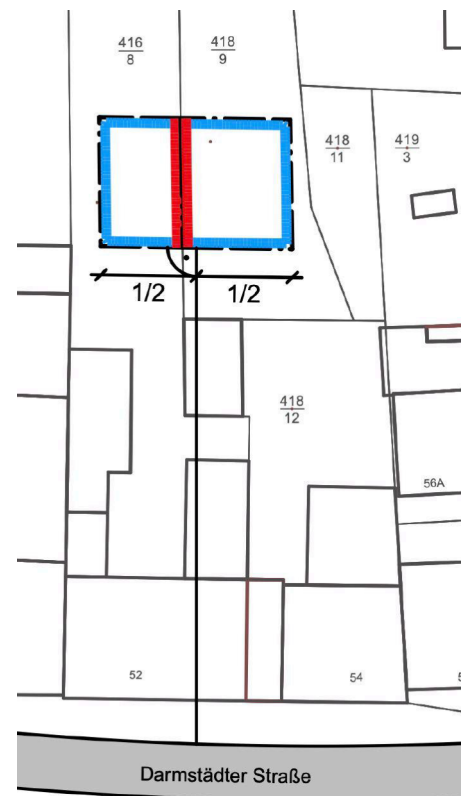


Abb. 10: Bezugshöhe MI 2, o.M. (Quelle: eigene Darstellung)

Im MI 2 wird die Bebauung durch ein Baufenster mit Baugrenzen geregelt, das einerseits ausreichend für eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung ist und andererseits ausreichend Abstand zu den Grundstücksgrenzen hält. Zur Sicherstellung der Grenzbebauung werden Baulinien festgesetzt.

Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 12 und § 14 BauNVO auf dem gesamten Grundstück (auch außerhalb der überbaubaren Fläche) zulässig.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Für die Sicherung der Zufahrt zu den rückwärtigen Grundstücksteilen ist ein Geh, Fahr- und Leitungsrecht erforderlich, welches jeweils zugunsten des anderen Eigentümers eingetragen wird.

Anpflanzungen und Pflanzbindungen

Innerhalb der bislang als Garten genutzten Flächen befinden sich mehrere erhaltenswerte Bäume. Das Baufeld wurde so gewählt, dass diese – unter Beachtung der hierzu notwendigen Maßnahmen – auch bei einer vollen Ausnutzung erhalten werden können. Im Falle eines Abganges, bspw. durch Krankheit, Sturmschaden etc. sind die erhaltenswerten Bäume zu ersetzen. In diesem Fall kann auch ein anderer Standort auf dem Grundstück gewählt werden.

17 Begründung der Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Gestaltung baulicher Anlagen

Im MI 1 werden die grundsätzlichen Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan abgeleitet.

Im MI 2 ist als Dachform zunächst lediglich das Flachdach zulässig, um ein homogenes Erscheinungsbild (aufeinander abgestimmte Höhen und bündige Dachübergänge) zu erreichen. Im gegenseitigen Einverständnis der beiden Parteien (Grundstückseigentümer*innen der beiden Grundstücke, auf denen das Baufenster liegt) kann sich auf eine andere Dachform geeinigt werden. Diese muss von beide Parteien dann verpflichtend umgesetzt werden, damit weiterhin ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet ist.

Ebenso werden zur Sicherstellung einer ortstypischen Gestaltung der Dachflächen grundsätzliche Vorgaben für die Ausgestaltung von Dachaufbauten gemacht.

Zur Sicherstellung einer dem Stadtbild angemessenen, nicht-störenden Baugestaltung werden glänzende, glasierte und/ oder reflektierende Materialien für Dachflächen ausgeschlossen. Zur Aufwertung der Dachaufsicht und für die Rückhaltung des Niederschlagswassers wird festgesetzt, dass die hierfür geeigneten Flächen von Flachdächern und flachgeneigte Dächer innerhalb des MI 2 zu begrünen sind.

Aus selbigem Grund werden glatte, glänzende, polierte Platten oder Fliesen sowie Kunststoffverkleidungen für die Gestaltung der Fassaden ausgeschlossen.

Aus Gründen des Artenschutzes ist für Einfriedungen ein Abstand zwischen Zaun und Boden vorgegeben, , damit Kleintiere wie Igel weiterhin passieren können.

Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherung der ökologischen Aufgaben der Freiflächen werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Hierzu gehören die Begrenzung der Versiegelung, Vorgaben für die Nutzung von wasserdurchlässigen Befestigungen und der Ausschluss von sog. „Schottergärten“. Dazu kommen Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, bezogen auf die Grundstücksfläche. Die Möglichkeit, bestehende Bäume hier anrechnen zu können, unterstützt den Erhalt von Bestandsbäumen.

Rückhaltung von Niederschlagswasser im MI 2

Die Mischwasserkanalisation im Bereich der Darmstädter Straße ist nicht in der Lage, weiteres Niederschlagswasser von den Grundstücken aufzunehmen. Daher wird auf Forderung der Stadtentwässerung festgesetzt, dass das im rückwärtigen Grundstücksteil anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück gesammelt und verwendet oder versickert wird.

18 Begründung der Kennzeichnungen

Vernässungsgefährdetes Gebiet

Im Plangebiet ist mit zum Teil sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Da zur Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsrissen bauliche Vorkehrungen erforderlich werden können, wird der Geltungsbereich textlich als „vernässungsgefährdetes Gebiet“ gekennzeichnet.

19 Flächenbilanz

Aus der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Flächennutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Mischgebiet (MI)	ca. 2.256 m ²	100 %
Gesamt	ca. 2.256m ²	100 %

20 Anlagen

[Dr. Gruschka 2024]: Schalltechnische Untersuchung, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH
Schalltechnisches Büro, Darmstadt, 07.07.2024.

[BGS Umwelt 2024]: Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, BGS UMWELT Brandt Gerdes
Sitzmann Umweltplanung GmbH, Darmstadt, 21.06.2024.

[GCH 2024]: Versickerungsuntersuchung auf dem Gelände Darmstädter Straße 54 in 64331 Weiterstadt, GCH
Ingenieur- und Sachverständigenbüro, Weiterstadt, 08.11.2024