

Stadt Riedstadt, Stadtteil Goddelau

## **Begründung**

# **Bebauungsplan**

„Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 5. Änderung

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planstand: 06.10.2023

Projektnummer: 20-2318

Projektleitung: Böttger / Adler

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung	6
1.4	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6	Verfahrensart und -stand	8
<b>2</b>	<b>Beschreibung des Vorhabens</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
4.4	Verkehrsflächen	15
4.5	Öffentliche Grünfläche	16
4.6	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	16
4.7	Festsetzung der Höhenlage	16
<b>5</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>17</b>
5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	17
5.2	Gestaltung von Einfriedungen	17
5.3	Abfall- und Wertstoffbehälter	18
5.4	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	18
<b>6</b>	<b>Wasserrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>18</b>
7.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
7.2	Artenschutzrechtliche Belange	19
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>19</b>
8.1	Überschwemmungsgebiete	19
8.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	20
8.3	Oberflächengewässer	22
8.4	Abwasserbeseitigung	22
8.5	Abflussregelung	23
<b>9</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>25</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
11.1	Trennungsgrundsatz	26
11.2	Straßenverkehrslärm	26

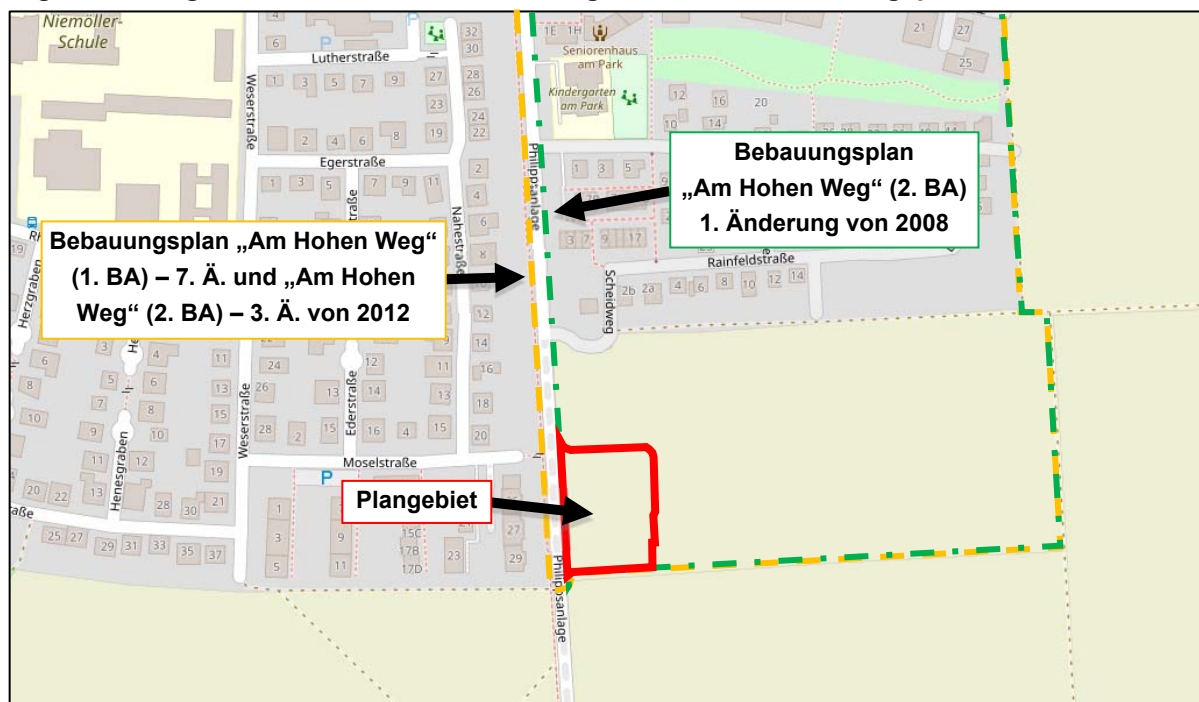
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>28</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>29</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>30</b>
<b>16</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>30</b>
<b>17</b>	<b>Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>30</b>

# 1 Vorbemerkungen

## 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Stadt Riedstadt ist für die Errichtung einer viergeschossigen Wohnanlage zur Schaffung von gefördertem Wohnraum, im Bereich östlich der Straße Philippsanlage sowie in Fortführung des westlich des Plangebietes bereits bestehenden Siedlungsrandes des Stadtteiles Goddelau, seitens der Stadt Riedstadt in Kooperation mit der BAUGENOSSENSCHAFT RIED EG die teilräumliche Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 vorgesehen. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 2008 sieht im Bereich des Plangebietes gegenwärtig noch Einzelhausbebauung mit entsprechend festgesetzten Baugrenzen für die einzelnen Grundstücke sowie ergänzend einen Stichweg vor. Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sollen nunmehr unter Verzicht des geplanten Stichweges die Grundstücke zusammengeführt und die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Darüber hinaus sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Rad- und Fußweges entlang des Verlaufes der Straße Philippsanlage geschaffen werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 umfasst lediglich Festsetzungen zur Höhenentwicklung, die durch die vorliegende 5. Änderung sinngemäß übernommen werden.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 02/2021), bearbeitet

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wobei der Bereich der ehemals geplanten Stichstraße zum Baugebiet hinzugezogen wird. Darüber hinaus werden im Wesentlichen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage der seitens des Bauherrn bzw. Vorhabenträgers vorgelegten Planungskonzeption angepasst.

Schließlich werden entlang der Straße Philippsanlage, entsprechend der Erschließungsplanung zum gesamten südlichen, gegenwärtig noch unbebauten Bereich des 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Am Hohen Weg“ (auch 3. Bauabschnitt genannt), Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zulasten der hier bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Da hierdurch die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2008 im Ergebnis nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltsprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Goddelau, Flur 9, die Flurstücke 80 teilweise, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 teilweise sowie 92 und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Landwirtschaftliche Flächen sowie geschotterte Lagerflächen sowie im Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Verkehrsflächen
- Osten: Landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und Verkehrsflächen
- Süden: Landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Westen: Verlauf der Straße Philippsanlage sowie daran angrenzend Geschosswohnungsbauten

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,6 ha (5.940 m<sup>2</sup>), die im Bestand brachliegendes Ackerland und lediglich angrenzend zur Straße Philippsanlage eine bereits bestehende Straßenbeleuchtungsanlage aufweist. Topographisch ist das Gelände eben und befindet sich leicht unterhalb der Höhenlage der angrenzenden Straße Philippsanlage.

### Bereich des Plangebietes





Eigene Aufnahmen (08/2020)

### 1.3 Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Südhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Riedstadt von 2004 stellt für den Bereich des Plangebietes „Gemischte Bauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Im Rahmen der vom Regierungspräsidium Darmstadt am 22.04.2009 genehmigten Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Am Hohen Weg“ und „Südlich des Taugogger Platzes“ wurden für den Bereich des Plangebietes zulasten der bisherigen Darstellungen jedoch bereits „Wohnbauflächen“ gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

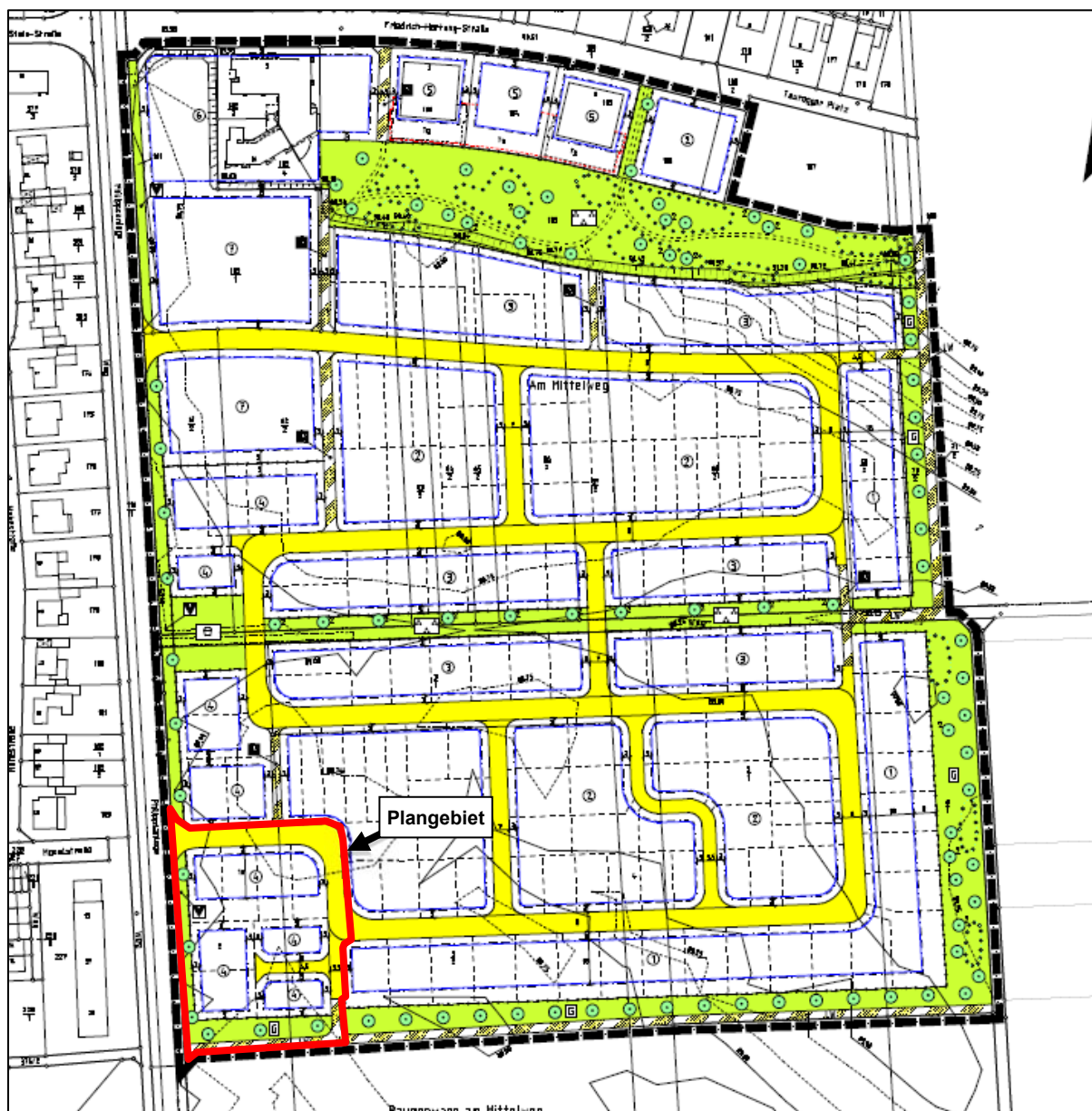
Das Plangebiet liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008, der hier Allgemeines Wohngebiet sowie Verkehrsflächen und differenzierte Grünflächen festsetzt und gegenwärtig noch Einzelhausbebauung mit entsprechend festgesetzten Baugrenzen für die einzelnen Grundstücke sowie ergänzend einen Stichweg im Bereich des Plangebietes vorsieht. Dabei sieht der rechtswirksame Bebauungsplan entlang des Verlaufes der Straße Philippsanlage öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ und in Richtung der südlichen Freiflächen öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Grünzug / Ortsrandeingrünung“ sowie daran anschließend Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ vor. Das Planziel der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO, wobei der Bereich der ehemals geplanten Stichstraße zum Baugebiet hinzugezogen wird. Darüber hinaus werden im Wesentlichen die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage der seitens des Bauherrn bzw. Vorhabenträgers vorgelegten Planungskonzeption angepasst. Entlang der Straße Philippsanlage sowie entsprechend der Erschließungsplanung zum sogenannten 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zulasten der hier bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.



Ferner befindet sich das Plangebiet der 5. Änderung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012, der lediglich Festsetzungen zur Höhenentwicklung umfasst und die dahingehenden Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) von 2001, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 und für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 2. Änderung von 2009 ersetzt bzw. ergänzt. Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung sinngemäß übernommen.

Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 5. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 1. Änderung von 2008 sowie des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 durch die Festsetzungen der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

### Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

## **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde zuletzt 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Das formulierte Planziel der 5. Änderung, entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008, ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO auszuweisen, wobei der Bereich der ehemals geplanten Stichstraße zum Baugebiet hinzugezogen wird sowie die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden, dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer viergeschossigen Wohnanlage für geförderten Wohnraum, wodurch den allgemeinen Zielvorstellungen zur städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits grundsätzlich erschlossenen Bereich gefolgt werden kann. Ferner wird im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich keine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet, da es sich vorliegend lediglich um Anpassungen der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 handelt, die die Grundzüge der Ursprungsplanung im Ergebnis nicht berühren und im Bereich des Plangebietes keine erstmalige Baugebietsausweisung erfolgt.

## **1.6 Verfahrensart und -stand**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 5. Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Vorliegend werden die Grundzüge der Ursprungsplanung von 2008 nicht berührt, da entsprechend der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen wird, wohin entgegen der Ursprungsplanung im Wesentlichen lediglich auf die ehemals geplante Stichstraße verzichtet und die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung angepasst werden. Darüber hinaus sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Rad- und Fußweges entlang des Verlaufes der Straße Philippsanlage geschaffen werden.



Weder die der Planung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008 zugrunde liegende städtebauliche Konzeption noch die bereits erfolgte Abwägung der Belange werden durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt. Darüber hinaus wird auch kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das vereinfachte Verfahren angewendet werden kann. Der rechtswirksame Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 umfasst lediglich Festsetzungen zur Höhenentwicklung, die durch die vorliegende 5. Änderung sinngemäß übernommen werden, sodass auch diesbezüglich keine Grundsätze der Planung berührt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	20.05.2021 Bekanntmachung: 11.06.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	21.06.2021 – 23.07.2021 Bekanntmachung: 11.06.2021
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 16.06.2021 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____

Die Bekanntmachungen erfolgen in der „Riedstädter Nachrichten“.

## 2 Beschreibung des Vorhabens

Die vom Büro HEIDACKER ARCHITEKTEN PARTG MBB im Auftrag der BAUGENOSSENSCHAFT RIED EG erstellte Planungskonzeption sieht einen viergeschossigen u-förmigen Geschosswohnungsbau mit Unterkellerung vor, welcher aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss besteht. In der Unterkellerung werden neben der Tiefgarage auch Abstellräume untergebracht. Die Öffnung des Gebäudes sowie die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich im Norden und der Innenbereich bzw. die Tiefgaragendecke wird begrünt. Die Seitenflügel der Wohnungsanlage umfassen jeweils einen im Gebäude liegenden Treppenaufgang mit Aufzug, der an die außenliegenden Laubengänge anschließt, über die die Wohnungen erschlossen werden. Zudem führt von den Laubengängen der Seitenflügel jeweils eine Fluchttreppe in den Innenhof und nach außengerichtet sind aufgeständerte Balkone geplant.

### Visualisierung der Planung (Blick zum Innenhof)



Heidacker Architekten PartG mbB, Stand: 16.01.2020

Vorgesehen sind bis zu 51 Wohneinheiten mit denen rd. 3.900 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen werden. Die Wohnungen setzen sich aus überwiegend 3-Zimmerwohnungen sowie 1- und 4-Zimmerwohnungen zusammen, wobei über 80 Prozent der Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 m<sup>2</sup>, 72 m<sup>2</sup> und 84 m<sup>2</sup> den Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau entsprechen und zugeordnet werden. Das Grundstück wird im Norden über die noch herzustellende Straße Am Tannenweg und über den südöstlich an das Baugebiet geplanten Erschließungsweg erschlossen. Neben den unterirdischen Stellplätzen in der geplanten Tiefgarage sind ergänzend im Bereich der Zufahrten oberirdische Stellplätze geplant.

### Visualisierung der Planung (Blick von der Straße Philippsanlage)



Heidacker Architekten PartG mbB, Stand: 16.01.2020

### 3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in südöstlicher Ortsrandlage im Stadtteil Goddelau östlich der städtischen Straße Philippsanlage, die südlich des Philippshospitals in die Kreisstraße K 154 übergeht. Über die Kreisstraße können sowohl die umliegenden überörtlichen Verkehrswege als auch die nächstgelegenen Stadtteile erreicht werden. Eine überörtliche **Anbindung** erfolgt insbesondere über die westlich der Ortslage gelegene Bundesstraße B 44. Das Plangebiet ist aufgrund der Lage auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte in rd. 500 m an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** findet über die noch herzustellende und bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan „Am Hohen Weg“ (2. Bauabschnitt) – 1. Änderung von 2008 bauplanungsrechtlich vorbereitete Straße Am Tannenweg statt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung bisheriger Freiflächen und der Umsetzung des geplanten Vorhabens mit rd. 51 Wohneinheiten, wird es in gewissem Umfang zu einer Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zu erwartenden wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

Die geplante innere Erschließung zum sogenannten 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ orientiert sich an dem vorhandenen Straßenanschluss der bestehenden nördlichen Ortslage. Um einen höhengleichen Anschluss zu der bestehenden Ortslage herzustellen und um die Entwässerung sicherzustellen, muss das gesamte Gebiet um ca. 2,0 bis 3,0 m über Bestandsniveau angehoben werden. Der im Süden geplante Wirtschaftsweg wird in der Planung integriert und über zwei Treppenanlagen mit dem Baugebiet verbunden. Zur Umsetzung der Anbindung des sogenannten 3. Bauabschnittes an die Philippsanlage ist eine Einmündung von der Straße Am Tannenweg an die Philippsanlage geplant. Im Zuge dessen sind in diesem Bereich eine Aufweitung der Fahrbahn Philippsanlage sowie Querungshilfen vorgesehen. Weiterhin wird entlang der Straße Philippsanlage eine Rad- und Fußwegverbindung von der geplanten Straße Am Tannenweg nach Norden bis zur Parkstraße und nach Süden bis an den Wirtschaftsweg hergestellt. Ferner wird geprüft, wie durch bauliche Anpassungen die Geschwindigkeit in der Philippsanlage reduziert werden kann.

### 4 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den eigentlichen Bereich des Baugebietes entsprechend den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 ein **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO fest. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes von 2008 jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes sowie der angestrebten städtebaulichen Qualität im Ortseingangsbereich entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Hingegen werden die in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, im Bebauungsplan nicht ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Nutzungen können im Plangebiet grundsätzlich verträglich untergebracht werden und durch die nur ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass gleichwohl nicht jede Nutzung, die unter den entsprechenden Nutzungsbegriff fällt, auch tatsächlich im Einzelfall bauplanungsrechtlich zulässig ist.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl jeweils als Höchstmaß sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der vorliegende Bebauungsplan setzt aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrad der geplanten großflächigen Unterkellerung zur Unterbringung der Tiefgarage für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,5** fest. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen und somit eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und der bestehenden sowie bauplanungsrechtlich bereits vorbereiteten Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes gerecht wird. Ungeachtet dessen überschreitet die Grundflächenzahl gemäß der vorliegenden Planung geringfügig die Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GRZ = 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Ferner darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen dieser Anlagen nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und könnte somit höchstens in diesem Fall bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,75 überschritten werden.

Auch im Zuge der geringfügigen Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte für Obergrenzen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse dadurch gewahrt, dass der Bebauungsplan die Vorgabe beinhaltet, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,75 nur überschritten werden darf, wenn die über eine Grundflächenzahl von 0,6 hinausgehende Überschreitung durch eine Begrünung der Tiefgaragendecken ausgeglichen wird. Insofern werden den durch die Überschreitung gegebenenfalls zusätzlich entstehenden negativen Auswirkungen auf die Umwelt bereits ein Ausgleich zugeführt. Im Übrigen ergibt sich die Überschreitung neben der Tiefgarage, die dem Nachweis des hohen Stellplatzbedarfs im Kontext von Geschosswohnungsbauten dient, auch aus den anzurechnenden außenliegenden Laubengängen sowie aufgeständerten Balkonen, die gleichwohl zur baulichen Auflockerung des Gebäudekörpers beitragen. Insofern sind hier städtebaulich ungewünschte Auswirkungen aufgrund der baulichen Dichten im Zuge der konkreten Planung und der diesbezüglichen Festsetzung nicht zu erwarten. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorgabe der wasserdurchlässigen Bauweise von oberirdischen Stellplätzen und dem überwiegenden Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächenplanung.

Weiterhin tragen aus städtebaulicher und stadökologischer Sicht auch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu einer der Ortsrandlage sowie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessenen Eingrünung des Plangebietes bei. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes stehen darüber hinaus auch künftig weiterhin größere öffentlich zugängliche Grünflächen zur Verfügung. Angesichts der im Bebauungsplan enthaltenen eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen kann die Überschreitung daher hinreichend begründet werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der dahingehenden Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Die Geschossflächenzahl entspricht damit der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GFZ = 1,2 und ermöglicht eine für die Lage des Grundstückes sowie der bestehenden und bauplanungsrechtlich bereits vorbereiteten Bebauung im näheren Umfeld des Plangebietes angemessene städtebauliche Dichte.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse entsprechend den dahingehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 auf ein Maß von **Z = II-IV**, sodass nach Maßgabe der getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung grundsätzlich eine zwei- bis viergeschossige Bebauung zuzüglich von Dach- bzw. Staffel- und Kellergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig ist.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden ergänzend Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. Der Bebauungsplan begrenzt die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** im Allgemeinen Wohngebiet demnach auf ein Maß von 12,0 m. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Als Gebäudeoberkante gilt der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.



Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante liegt geringfügig unterhalb der Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008, der die maximal zulässige Gebäudeoberkante im Bereich des Plangebietes auf 13,0 m begrenzt. Die Reduzierung ergibt sich durch die Anpassung der Festsetzung des unteren Bezugspunkts des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 von der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt), der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, auf die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Die Anpassung des unteren Bezugspunktes dient der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowie der erleichterten Anwendung bei der Bauantragstellung.

#### 4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt abweichend von den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet als abweichende **Bauweise** i.S.d. § 22 Abs. 4 BauNVO die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen. Mit der Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass entgegen der Ursprungsplanung von Einzelhausbebauungen im Zuge der gegenwärtigen Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer größeren Wohnanlage zur Umsetzung von gefördertem Wohnraum geschaffen werden sollen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine weiteren Regelungen.

#### 4.4 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der dahingehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 im Bereich des geplanten Verlaufes der Straße Am Tannenweg zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sowie der im Umfeld des Plangebietes vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** sowie im südlichen Bereich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ fest. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan entlang der Straße Philippsanlage sowie entsprechend der konkreten Erschließungsplanung Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zu lasten der hier bislang festgesetzten öffentlichen Grünflächen fest.

Entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Erschließungsplanung für den gesamten sogenannten 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ (Stand 04/ 2023) wurden die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ von einer durchgehenden Breite von 2,50 m auf den tatsächlich geplanten Verlauf des Rad- und Fußweges entlang der Philippsanlage und damit zugunsten der hier ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen angepasst.

#### 4.5 Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der dahingehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „**Grünzug und Ortsrandeingrünung**“ in Richtung der südlichen Freiflächen sowie entlang des Verlaufes der Straße Philippsanlage fest. Entgegen den Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 werden die öffentlichen Grünflächen entlang des Verlaufes der Straße Philippsanlage jedoch zugunsten der Festsetzung von Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ zurückgenommen. Die Grünflächen dienen der Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes. Bauliche Anlagen und Wege sind unzulässig.

Entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Erschließungsplanung für den gesamten sogenannten 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ (Stand 04/ 2023) wurden die festgesetzten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ von einer durchgehenden Breite von 2,50 m auf den tatsächlich geplanten Verlauf des Rad- und Fußweges entlang der Philippsanlage und damit zugunsten der hier ursprünglich festgesetzten öffentlichen Grünflächen angepasst.

#### 4.6 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Mit der vorliegenden Bauleitplanung geht auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört die **Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung** von oberirdischen Pkw-Stellplätzen im Allgemeinen Wohngebiet. Weiterhin wird festgesetzt, dass wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie oder Vlies) nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig sind.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung des neu entstehenden Siedlungsrandes sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität entsprechend der Ursprungsplanung von 2008 Festsetzungen zur **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Es wird festgesetzt, dass je Baumsymbol in der Planzeichnung mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

#### 4.7 Festsetzung der Höhenlage

Der Bebauungsplan setzt entsprechend der Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ (1. BA) – 7. Änderung und „Am Hohen Weg“ (2. BA) – 3. Änderung von 2012 sinngemäß fest, dass die Höhenlage der Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet (festgesetztes Geländeniveau) entsprechend der Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt) des geplanten Erschließungsniveaus auf der Seite der Haupteerschließung des Grundstücks, gemessen in der Mitte des Grundstücks auf der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche, herzustellen ist. Die Grundstücke sind zum Zweck der Versickerung bis zum Bezugspunktniveau aufzufüllen.

## 5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### 5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Der Bebauungsplan greift die Vorgaben des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 zur Dachgestaltung und zu den Dachaufbauten auf, beschränkt sich dabei aber auf die für die Umsetzung des konkreten Vorhabens relevanten Regelungen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende **Dachformen** und **Dachneigungen** zulässig. Zudem wird festgesetzt, dass auf den Dachflächen **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie** mit aufgeständerten Solarmodulen nur zulässig sind, wenn der Abstand von den Gebäudefassaden mindestens dem 1,5-fachen der maximalen Höhe der Anlage oberhalb der Dachfläche entspricht.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan Vorgaben zur **Dachbegrünung** und setzt fest, dass die Dachflächen des obersten Geschosses in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen sind, sofern sie nicht für haustechnische Aufbauten oder zur Belichtung darunter liegender Räume benötigt oder mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überstellt werden. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Die Festsetzung gilt auch für Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen. Die Festsetzungen sollen vor dem Hintergrund der Ortsrandlage des Plangebietes zur Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes beitragen und negative Auswirkungen hierauf verhindern. So soll zwar einerseits die Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten durch eine moderne Gebäudegestaltung ermöglicht, andererseits aber auch dafür gesorgt werden, dass der städtebauliche Charakter des näheren Umfeldes in seinen Grundzügen gewahrt bleibt. Mit der Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern wird neben gestalterischen zudem auch stadökologischen Aspekten Rechnung getragen.

### 5.2 Gestaltung von Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der dahingehenden Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen sowie heimische Laubhecken bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Als tatsächliche Geländeoberfläche gilt bei unverändertem Gelände die natürliche Geländeoberfläche; bei verändertem Gelände gilt die durch Herstellung entstandene Geländeoberfläche.

### 5.3 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der im Zuge von Wohnnutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt entsprechend der dahingehenden Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes von 2008 fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen, mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben sind.

### 5.4 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern gärtnerisch oder als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind. Zudem wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden.

## 6 Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das Niederschlagswasser von Dachflächen ohne Dachbegrünung in bedarfsgerecht dimensionierten **Regenwassernutzungsanlagen** zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 7.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügt ist.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vervollständigung des Abwägungsmaterials sowie als Ergebnis von weiterführenden Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Groß-Gerau wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung anhand einer Potenzialanalyse auf Grundlage der Biotopstruktur durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst sind. Aus der Analyse geht hervor, dass eine Bauzeitenregelung einzuhalten ist, um artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist im Falle einer Inanspruchnahme der nördlich außerhalb des Plangebietes gelegenen Schotterfläche, der entsprechende Bereich vor und während der Baufeldfreimachung auf ein Vorhandensein von Eidechsen zu überprüfen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird im Einzelnen auf den als Anlage beigefügten **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag** sowie auf die diesbezüglichen Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### 8.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet liegt jedoch vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann (Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins). In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hierbei ist beachtlich, dass der gesamte sogenannte 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“, einschließlich des Plangebietes der 5. Änderung, um ca. 2,0 bis 3,0 m über Bestandsniveau angehoben wird. Ursächlich für die Anhebung des Bestandsniveaus ist zwar die Herstellung eines höhengleichen Anschlusses an die nördlich angrenzende Ortslage und die Sichererstellung der Entwässerung, jedoch entspricht die Aufschüttung ebenfalls einer Maßnahme zur Minderung des Hochwasserrisikos.

Des Weiteren sieht die der 5. Änderung zugrunde liegende Vorhabenplanung zwar eine Unterkellerung des geplanten Gebäudes vor, jedoch wird diese als Tiefgarage mit Abstellräumen ausgebaut.

Seitens des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau, Untere Wasserbehörde, wird in der Stellungnahme vom 22.07.2021 darauf hingewiesen, dass der Träger der Bauleitplanung die in § 78b WHG genannten Vorgaben angemessen zu berücksichtigen hat. Auf das DWA-Regelwerk M-553 (hochwasserangepasstes Planen und Bauen) wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in entsprechenden Risikogebieten gemäß § 78c Abs. 2 WHG, vorbehaltlich der dort genannten Ausnahmen, verboten ist.

## **8.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

### *Bedarfsermittlung*

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Wohneinheiten. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand der konkreten Vorhabens- und Erschließungsplanung.

### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Wohnnutzungen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

Seitens des Kreisausschusses des Landkreises Groß-Gerau, Fachdienst Gefahrenabwehr, wird in der Stellungnahme vom 22.07.2021 darauf hingewiesen, dass die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz unter Anwendung der DVGW-Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen ist. Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden bereitzustellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen/-behälter) herzustellen.

### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabens- und Erschließungsplanung festgelegt.

### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die geplanten und im Rahmen der Bauleitplanung zulässigen Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.



#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Baugrundstückes und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung der oberirdischen Pkw-Stellplätze sowie die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, mit Datum vom 09.04.1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen (StAnz. 21/1999, S. 1659) mit Ergänzung vom 17.07.2006 (StAnz. 31/2006, S. 1704) zu beachten. Bereits jetzt ist mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen, was bei der baulichen Einbindung der Gebäude in den Untergrund zu berücksichtigen ist (insbesondere Auftriebssicherheit und Schutz vor Vernässung).

Vom Planungsträger sind die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden sind bei der Standortwahl und der Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdetes Gebiet mit hohen Grundwasserständen gekennzeichnet.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Im Zuge der Erschließungsplanung des gesamten 2. Bauabschnittes des Baugebietes „Am Hohen Weg“ in Riedstadt-Goddelau wurde durch das Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.-Ing. J. Krusche im Jahr 2008 eine geotechnische Baugrunduntersuchung für das Baugebiet erbracht. Darüber hinaus wurde für den gegenwärtig noch unerschlossenen Abschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ – 2. Bauabschnitt (auch 3. Bauabschnitt genannt) eine aktuelle Baugrunderkundung durch die Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Dr.-Ing. Ittershagen & Co. durchgeführt. Im Rahmen dieser Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser bis in 2 bis 3 m unter Gelände angetroffen.

### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

## **8.3 Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

## **8.4 Abwasserbeseitigung**

### *Gesicherte Erschließung*

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der Vorhabens- und Erschließungsplanung. Im Folgenden werden die Ausführungen der Erschließungsplanung aus dem Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung „Baugebiet „Am Hohen Weg“ der IPROconsult GmbH vom 07.03.2023 wiedergegeben. Der Bericht behandelt die Erschließungsplanung des gesamten gegenwärtig noch unerschlossenen Abschnittes des 2. Bauabschnittes des Bebauungsplanes „Am Hohen Weg“ – 1. Änderung von 2008 (auch 3. Bauabschnitt genannt). Demnach kann die Erschließung des Plangebietes als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden.

### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zwangspunkt für die Hauptanbindung des Erschließungsgebietes 3. Bauabschnitt bildet die Philippsanlage. Weiterhin muss das Baugebiet höhengleich zu der bestehenden nördlichen Bebauung anschließen. Hierzu muss das gesamte Gebiet um ca. 2,0 bis 3,0 m über Bestandsniveau angehoben werden. Der Anschluss an den südlichen Wirtschaftsweg ist ohne Geländeversatz nicht möglich. Das anfallende Mischwasser wird im Freispiegelgefälle an die bestehende Mischwasserkanalisation (DN 500) im Anschlussweg „Scheideweg“ angeschlossen. Weitere Anschlüsse der geplanten Kanalisation an das Bestandsnetz erfolgen in den nördlichen Anschlusswegen „Am Mittelweg“ und „Hüttenböhlweg“. Die Kanallängsgefälle und Straßengradienten sind so gewählt, dass die Entwässerung sichergestellt werden kann und die erforderliche Auffüllung möglichst geringgehalten wird. Der höchste Punkt im Kanal- und Straßennetz befindet sich im süd-östlichen Bereich des sogenannten 3. Bauabschnittes.

Ein Anschluss des Plangebietes an das zentrale Kanalisationsnetz ist entsprechend möglich, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gegenwärtig nicht vorgesehen. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 WHG zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der konkreten Vorhabens- und Erschließungsplanung. Angesichts der begrenzten Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Wohnnutzungen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Gemäß der in den Bebauungsplan integrierten wasserrechtlichen Satzung ist das auf Dachflächen ohne Dachbegrünung anfallende Niederschlagswasser in bedarfsgerecht dimensionierten Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

## **8.5 Abflussregelung**

### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Entsprechend der Erschließungsplanung zum sogenannten 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“ ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann.

Die Erschließungsplanung sieht vor, das Straßenlängsgefälle des 3. Bauabschnittes so umzusetzen, dass für den nördlichen Bereich des sogenannten 3. Bauabschnittes eine Oberflächenentwässerung in einen geplanten Grünzug zwischen der nördlich angrenzenden Ortslage und dem 3. Bauabschnitt zu ermöglichen. Für den südlichen Bereich des 3. Bauabschnittes, einschließlich des vorliegenden Plangebietes, ist kein Oberflächenabfluss in den Grünzug möglich, wodurch hier die Fassung des anfallenden Oberflächenwassers über Straßenabläufe erforderlich wird. Für diesen Bereich wird ein durchgehendes Gefälle in Richtung Philippsanlage vorgesehen. Im Einmündungsbereich des Erschließungsgebietes an die Philippsanlage, im Bereich der geplanten Straße Am Tannenberg, wird daher ein Umbau der Bestandsstraße erforderlich. Die Querneigung der Philippsanlage wird in diesem Abschnitt mit einer Einseitneigung in Richtung West angepasst.

Auf der Westseite wird sich daher das Niederschlagswasser der Philippsanlage sowie zum Teil aus der Einmündung Am Tannenberg sammeln. Daher werden zur Ableitung des anfallenden Regenwassers auf der Westseite der Philippsanlage Mulden-Rigolen-Elemente vorgesehen.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Das Plangebiet liegt vollständig in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden kann (Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins). In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Plangebiet wird daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheines gekennzeichnet. Ferner wird das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Hierbei ist beachtlich, dass der gesamte sogenannte 3. Bauabschnitt des Baugebietes „Am Hohen Weg“, einschließlich des Plangebietes der 5. Änderung, um ca. 2,0 bis 3,0 m über Bestandsniveau angehoben wird. Ursächlich für die Anhebung des Bestandsniveaus ist zwar die Herstellung eines höhengleichen Anschlusses an die nördlich angrenzende Ortslage und die Sichererstellung der Entwässerung, jedoch entspricht die Aufschüttung ebenfalls einer Maßnahme zur Minderung des Hochwasserrisikos. Des Weiteren sieht die der 5. Änderung zugrunde liegende Vorhabenplanung zwar eine Unterkellerung des geplanten Gebäudes vor, jedoch wird diese als Tiefgarage mit Abstellräumen ausgebaut.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von oberirdischen Pkw-Stellplätzen sowie durch die Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden. Der durch den Bebauungsplan ermöglichten und über den rechtswirksamen Bebauungsplan von 2008 hinausgehenden zusätzlichen Versiegelung werden in der planerischen Abwägung zudem die eingriffsminimierenden und grünordnerischen Festsetzungen sowie die Vorgaben zur extensiven Begrünung der Dachflächen und zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen gegenübergestellt.

## **9 Altlastenverdächtige Flächen und Baugrund**

### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder jedoch sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind jedoch umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

## Baugrund

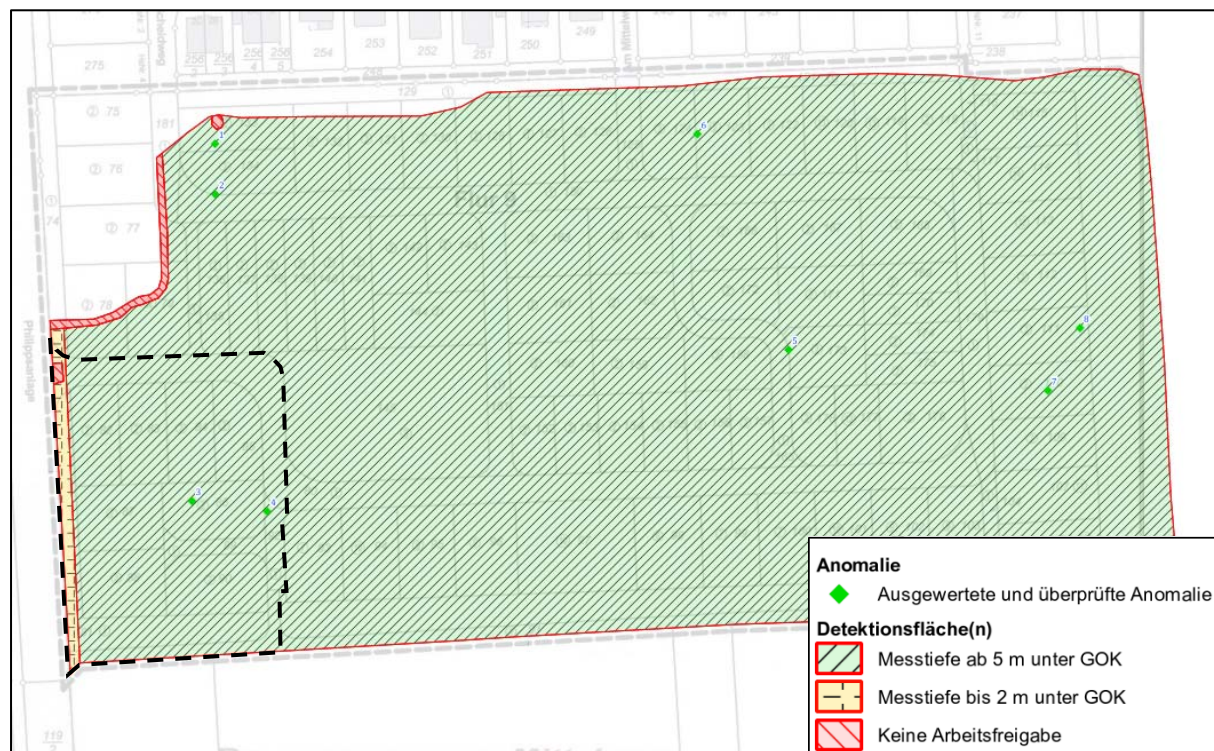
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 10 Kampfmittel

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 08.07.2021 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn geplanter Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Im Folgenden wird auf die bereits durchgeführten Untersuchungen auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln im Gesamtbereich des südlichen Bereiches des 2. Bauabschnittes (auch 3. Bauabschnitt genannt) verwiesen (Geophysikalischer Bericht der Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG vom 27.01.2022). Die gutachterliche Auswertung der Messwerte ergab innerhalb des Plangebietes der 5. Änderung zwei Anomalien sowie im näheren Umfeld weitere sechs Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft wurden. Die Anomalien wurden am 17.01.2022 durch Aufgrabung überprüft; es wurden keine Munitionsreste geborgen. Die belasteten Flächen konnten demnach bis in eine Tiefe von 2 m u. GOK bzw. 5 m u. GOK freigegeben werden.

## Messfeldkarte



Quelle: Tauber Explosive Management GmbH u. Co.KG (27.01.2022)

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Ebenfalls innerhalb des Plangebietes, im Bereich der geplanten Zufahrt der Straße Am Tannenber, befindet sich eine in der Messfeldkarte als „Keine Arbeitsfreigabe“ gekennzeichnete Fläche. Diese Fläche konnte aufgrund von Störeinflüssen nicht auf kampfmittelrelevante Anomalien ausgewertet werden. Hier sind baubegleitend Maßnahmen durchzuführen, soweit bodeneingreifende Maßnahmen in diesem Bereich geplant sind.

## **11 Immissionsschutz**

### **11.1 Trennungsgrundsatz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen sowie den in rechtswirksamen Bebauungsplänen enthaltenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

### **11.2 Straßenverkehrslärm**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zu Straßen- und Schienenverkehrswegen ist der Bereich der geplanten Bebauung entsprechenden Geräuscheinwirkungen ausgesetzt. Als maßgebliche Lärmquellen gelten die Verkehrsrgeräusche der Bundesstraße B 44 und der Starkenburger Straße sowie der Schienenstrecke Nr. 4010. Im Hinblick auf die in das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmemissionen wurden daher von der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH **schalltechnische Untersuchungen** durchgeführt und diesbezügliche Anforderungen formuliert. Demnach wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm der relevanten Straßen und Schienen gutachtlich prognostiziert und beurteilt und die Ergebnisse nach DIN 18005-1, Beiblatt 1, bewertet. Im vorliegenden Fall wurde eine freie Schallausbreitungsrechnung (ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung) sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum durchgeführt.

Zusätzlich wurde eine Schallausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung erstellt. Dabei wurde die vom BÜRO HEIDACKER ARCHITEKTEN erstellte Planungsvariante (Stand: 16.01.2020) zugrunde gelegt. Für diese Planungsvariante wurden die Beurteilungspegel an allen Fassaden der geplanten Bebauung berechnet. Die Lage der Berechnungspunkte an den Fassaden wurde so gewählt, dass diese den jeweiligen Gebäudebereich hinsichtlich der Schallimmissionen repräsentativ beschreiben. Die schalltechnischen Untersuchungen wurden an den geplanten Gebäuden geschossweise durchgeführt.



Nach den Ergebnissen der Untersuchung liegt das Plangebiet sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum vollständig im Pegelbereich zwischen 45 dB(A) - 50 dB(A). Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, von 55 dB(A) tags eingehalten. Jedoch werden die Orientierungswerte im Nachtzeitraum von 45 dB(A) um bis zu maximal 5 dB überschritten. Des Weiteren wurden die Berechnungen unter Berücksichtigung der Bebauung für die Planungsvariante durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen, dass im Plangebiet die für den Verkehrslärm angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für den Tageszeitraum komplett eingehalten und für den Nachtzeitraum um bis zu 4 dB, vor allem wegen des Schienenverkehrs, überschritten werden. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte für den Verkehrslärm nach der DIN 18005-1 wurden daher Schallschutzmaßnahmen untersucht, mit dem Ziel, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung bezüglich der Verkehrslärmquellen zu ermöglichen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) sind im vorliegenden Fall auch aufgrund der großen Entfernung zwischen den Verkehrslärmquellen und dem Plangebiet nicht zielführend. Somit sind zumindest in geringem Umfang passive Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung im Plangebiet selbst erforderlich, mit denen innerhalb der Gebäude ausreichend niedrige zumutbare Innenpegel erreicht werden. Zudem wurden bei der Konzeption des geplanten Bauvorhabens bereits baulich-organisatorische Maßnahmen in Form einer teilweisen Laubengangerschließung berücksichtigt.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern.

Angesichts der bestehenden Vorbelastung und der Lage des Plangebietes sowie der Wertung des Gesetz- und Verordnungsgebers zur erleichterten Schaffung von Wohnraum, wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz vor Verkehrslärmeinträgen. Der Bebauungsplan setzt demnach fest, dass die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in der nachfolgenden grafischen Darstellung angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel (La) auszuliegen sind.

## Übersichtskarte Maßgebliche Außenlärmpegel

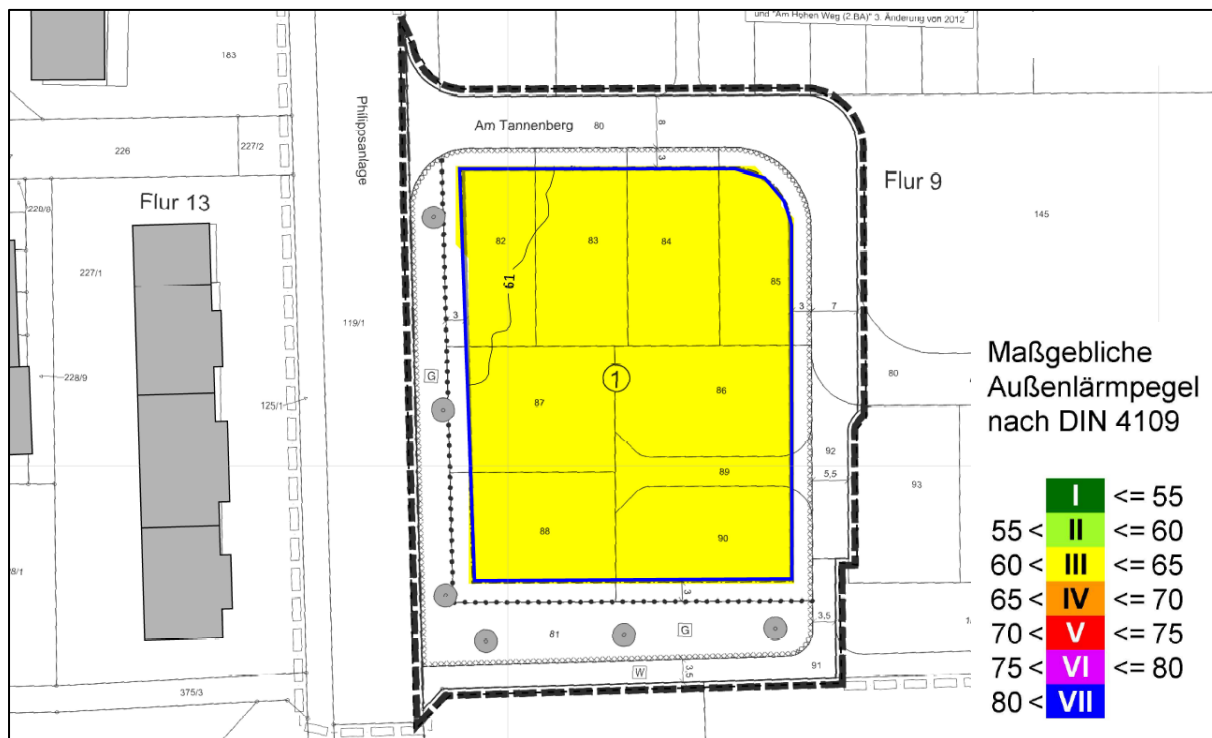


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen wird auf die der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigefügte schalltechnische Untersuchung verwiesen, die Bestandteil des Bauleitplanverfahrens ist.

Die DIN 4109-1 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und die DIN 4109-2 [2018] „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ sowie die schalltechnische Untersuchung (Gutachten Nr. 424L3 G2) der WERNER GENEST UND PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH vom 13.04.2021 können in der Stadtverwaltung Riedstadt, Stadtteil Goddelau, Fachbereich Stadtentwicklung und Umweltplanung, FG Bauen, eingesehen werden. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz im Rahmen der Bauantragstellung nachzuweisen ist.

## 12 Denkmalschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich Bodendenkmäler (Goddelau 23 und 41 „Siedlungsspuren vorgeschichtlicher und unbekannter Zeitstellung“), sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch die Erschließung und Bebauung im Bereich des Plangebietes Kulturdenkmäler i.S.d. § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden können. Daher ist der Abzug des Oberbodens im Bereich der Erschließungsmaßnahme des gesamten 2. Bauabschnittes von einer in Hessen zugelassenen archäologischen Fachfirma zu begleiten. Voraussetzung ist, dass der Mutterboden mit einer ungezahnten Baggerschaufel abgezogen wird und bei Auftreten von archäologischen Resten dem beauftragten Grabungsunternehmen genügend Zeit eingeräumt wird, diese zu dokumentieren und zu bergen. Sollten im Bereich des Plangebietes im Zuge der Erschließung keine Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, gilt die grundsätzliche Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 HDSchG.

Sollten im Bereich des Plangebietes im Zuge der Erschließung jedoch Hinweise auf Bodendenkmäler auftreten, wird auf der Grundlage eines entsprechenden Berichtes der beauftragten archäologischen Fachfirma eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG notwendig, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens einzuholen ist und die unter Auflagen, wie z.B. einer bauvorgreifenden oder baubegleitenden archäologischen Untersuchung, erteilt werden kann.

### 13 Hinweise und sonstige Infrastruktur

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 17.08.2021 darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich **Telekommunikationslinien** der Telekom befinden. Hinsichtlich geplanter **Baumbepflanzungen** ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darum gebeten, sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Bergaufsicht, wird in der Stellungnahme vom 20.07.2021 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet von einem **Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen** überdeckt wird. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan Südhessen 2010 ca. 450 m östlich des Plangebietes ein **Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten** für Kies-sand ausweist. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.

Seitens der IPROconsult GmbH wird in deren Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung Baugebiet „Am Hohen Weg“ vom 07.03.2023 darauf hingewiesen, dass quer durch das Plangebiet eine **Niederspannungsleitung** verläuft, die im Zuge der Erschließungsplanung durch die Überlandwerk Groß-Gerau GmbH (ÜWG) umverlegt wird.

### 14 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen der Satzung der Stadt Riedstadt über die Fern- / Nahwärmeversorgung des Baugebietes "Am Hohen Weg" von 2001 hingewiesen. Die Ge- und Verbote der Satzung sind zu beachten.

## 15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## 16 Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>5.940 m<sup>2</sup></b>
Allgemeines Wohngebiet	3.796 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.004 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerweg“	126 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	280 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	734 m <sup>2</sup>

## 17 Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 06.10.2023
- Schalltechnische Untersuchung, Gutachten Nr. 424L3 G2 zur Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hohen Weg, 2. Bauabschnitt - 5. Änderung“ in Riedstadt-Goddelau, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Stand: 13.04.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Stand: 28.09.2023
- Geophysikalischer Bericht, Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Stand: 27.01.2022

Planstand: 06.10.2023

Projektnummer: 20-2318

Projektleitung: Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS  
Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)