



WEITERSTADT

**Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße 70-78"
(Entwurf)**



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

Begründung

Stand: 22.11.2023

DIESING+LEHN
STADTPLANUNG

Arheilger Strasse 68
64 289 Darmstadt
Tel.: 06151 - 735698
mail@diesing-lehn.de
www.diesing-lehn.de

Weiterstadt:
Bebauungsplan "Friedrich-Ebert-Straße 70-78" (Entwurf)
Begründung gemäß § 2a BauGB

Inhalt

1	LAGE UND GELTUNGSBEREICH	2
2	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	2
3	RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN ...	3
	Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan	3
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	4
	Verfahren	4
4	STÄDTEBAULICHE SITUATION.....	5
	Bauliche Nutzung	5
	Infrastruktur	5
	Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher (Nah-) Verkehr	6
	Grünflächen	6
5	GRUNDZÜGE DER PLANUNG.....	7
	Art der baulichen Nutzung	7
	Maß der baulichen Nutzung	7
	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
	Zahl der Wohnungen	8
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... - Artenschutz	8
	Landesrechtliche Festsetzungen	8
6	WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE.....	9
	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schonung / Umgang mit Grundwasservorkommen	9
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	9
	Schutzausweisungen	9
	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	9
7	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	10
	Umweltprüfung	10
	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	10
	Umwelt-Auswirkungen	10
8	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	13
9	KOSTEN, BODENORDNUNG.....	13
10	PLANSTATISTIK	14

Anlage

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG (Büro Naturprofil, Friedberg, November 2023)

1 LAGE UND GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Friedrich-Ebert-Straße 70-78" befindet sich in der Kernstadt von Weiterstadt. Er liegt an der Friedrich-Ebert-Straße innerhalb des Straßenblocks, der durch die Darmstädter Straße im Nordosten, die Liebfrauenstraße im Westen und die Friedrich-Ebert-Straße im Süden gebildet wird. Er umfasst in der Flur 11 der Gemarkung Weiterstadt die Liegenschaften Friedrich-Ebert-Straße 70-78 mit den Flurstücken Nr. 415, 416, 417, 418 und 419, s. Übersicht.

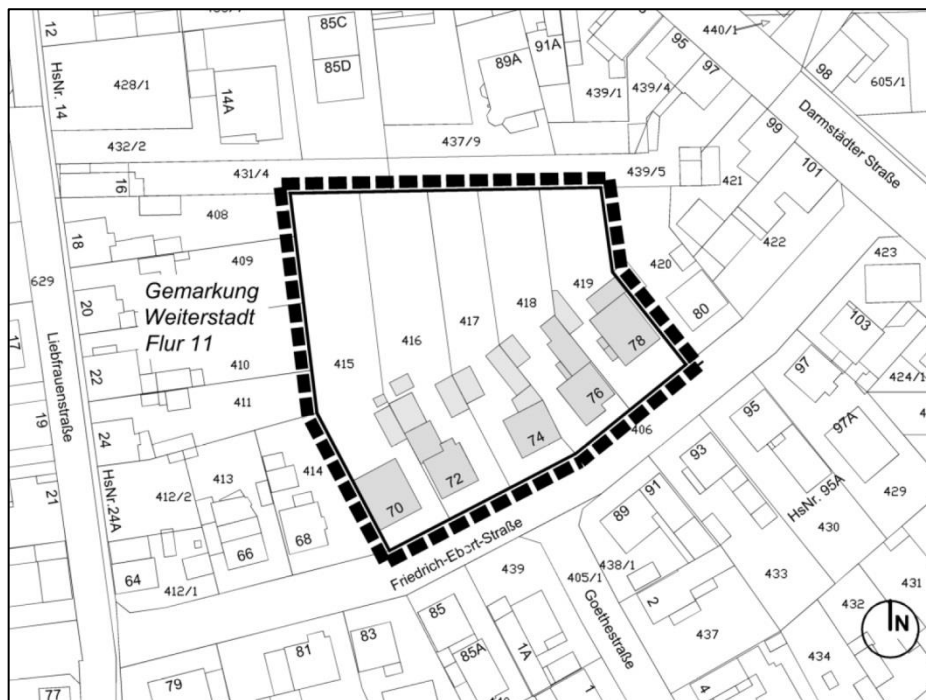


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Die Fläche beträgt ca. 0,4 ha und umfasst den Bereich des Straßenblocks, der noch nicht durch einen Bebauungsplan erfasst ist, sich für eine Bebauung in 2. Reihe eignet und wo mögliche Bauwünsche geäußert wurden. Das Gelände ist topografisch eben.

2 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Bei den Grundstücken im Plangebiet handelt es sich um fünf für diese Region typische langgestreckte "Handtuch"-Grundstücke, die in ihrem rückwärtigen Bereich noch bebaut werden könnten.

Um dem steigenden Bedarf an Wohnflächen in Weiterstadt Rechnung zu tragen, soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig für alle Grundstücke des Geltungsbereichs im rückwärtigen Bereich eine Neubebauung und im vorderen Bereich eine angemessene bauliche Entwicklung des Bestands ermöglicht werden.

3 RECHTSGRUNDLAGEN, ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

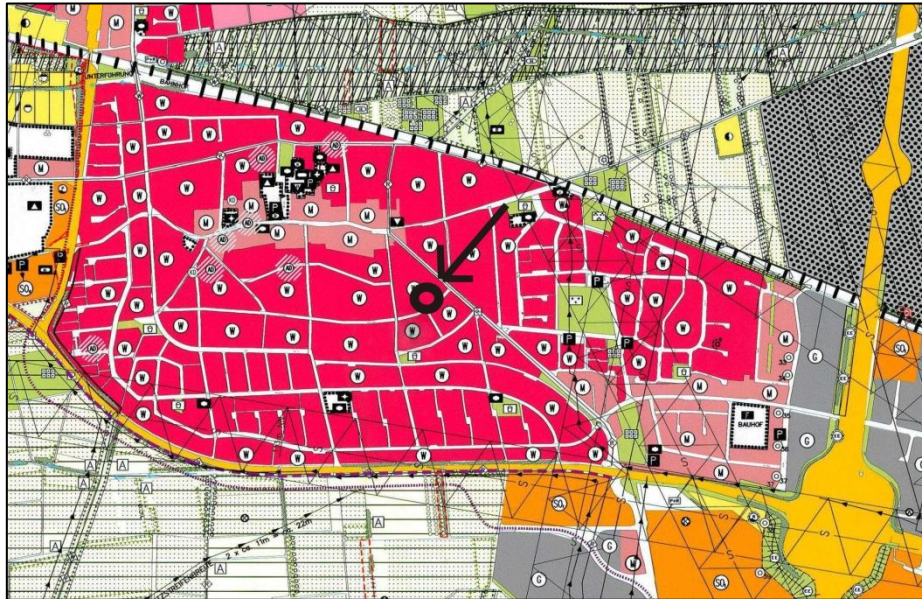
- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018
- **Hessische Gemeindeordnung** (HGO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016
- **Hessisches Naturschutzgesetz** (HeNatG) vom 25. Mai 2023
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010

Regionalplan Südhessen, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Südhessen 2010 (RPS 2010) wird das Plangebiet als "Siedlungsfläche, Bestand" dargestellt.



Abb.: Auszug aus dem RPS 2010 mit Lage des Bebauungsplans (rot)



**Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt,
mit Lage des Bebauungsplans (schwarz)**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weiterstadt ist das Plangebiet als "Wohnbaufläche - Bestand" dargestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird das Plangebiet entsprechend der dargestellten Flächennutzung planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch die Ziele der Raumordnung werden erfüllt.

Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da es sich um einen unbeplanten Innenbereich handelt, werden Bauvorhaben bislang gemäß § 34 BauGB beurteilt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans "Friedrich-Ebert-Straße 70-78" ist am 06.07.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt werden.

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

4 STÄDTEBAULICHE SITUATION

Bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird geprägt durch Wohnnutzung. Es handelt sich um ein Quartier, das mit kleinteiligen Wohngebäuden bebaut ist, die ein bis zwei Vollgeschosse, meist zuzüglich Dachgeschoss, aufweisen. Dementsprechend sind ein bis zwei Wohneinheiten pro Gebäude die Regel. Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit Walm- oder Satteldächern errichtet worden. Entlang der Friedrich-Ebert-Straße prägt im Plangebiet eine einseitige Grenzbebauung das Straßenbild, wobei die seitliche Grundstücksgrenze, an die angebaut wurde, nicht bei allen Grundstücken gleich ist.



Abb.: Friedrich-Ebert-Straße, Gebäude mit ein bis zwei Vollgeschossen und einseitiger Grenzbebauung

Zu den Straßen wird durchgängig ein Abstand eingehalten, der durch begrünte Vorgärten oder Stellplätze bzw. Zufahrten eingenommen wird.

Infrastruktur

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtkern von Weiterstadt. Hier sind einige Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur angesiedelt (Stadtbücherei, Kommunales Kino, Bürgerzentrum, Kindertagesstätte). Es gibt

auch mehrere gastronomische Angebote, allerdings keinen größeren Lebensmittel Einzelhandel. Die nächsten größeren Lebensmittelgeschäfte liegen in ca. 1 km Entfernung im Gewerbegebiet südlich der Bundesstraße B 42.

Individualverkehr, Erschließung, Öffentlicher (Nah-) Verkehr

Die Friedrich-Ebert-Straße ist eine ruhige Erschließungsstraße innerhalb der Kernstadt. Sie verbindet die Bahnhofstraße im Westen mit der Darmstädter Straße im Osten, hat aber keine übergeordnete Verbindungsfunktion.

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz sowohl für den KFZ- als auch den Fuß-/Radverkehr ausreichend erschlossen. Durch den Anschluss über die Darmstädter Straße an die B 42 besteht eine Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz.

Gemäß Radverkehrskonzept des Landkreises Darmstadt-Dieburg besteht eine alltagstaugliche Radverbindung in den Ortsteil Riedbahn mit dem dort angesiedelten Rathaus und größeren Einzelhandelsbetrieben sowie darüber hinaus nach Darmstadt.

Hinsichtlich der Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist festzuhalten, dass der Bahnhof Weiterstadt ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt liegt. Hier besteht eine direkte Bahnverbindung zum Hauptbahnhof Darmstadt sowie Richtung Mainz und Wiesbaden. Die Bushaltestelle "Otto-Wels-Straße" an der Darmstädter Straße befindet sich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet. Hier fahren Buslinien nach Darmstadt, Braunshardt, Gräfenhausen, Worfelden, Groß-Gerau und zum Ortsteil Riedbahn ab.

Grünflächen

In Bezug auf Grünflächen ist festzustellen, dass sich die nächstgelegenen für die Naherholung geeigneten Grünflächen jenseits der im Norden der Kernstadt befindlichen Bahnlinie in ca. 600 m Entfernung befinden.

Im Plangebiet selbst gibt es keine öffentlichen Grünflächen. Durch die Hausgärten ist aber eine gute Versorgung mit wohnungsnahen Freiflächen gegeben. Hierbei handelt es sich um Hausgärten, die zumeist geprägt werden durch Rasenflächen und Gehölze, neben Ziersträuchern auch Obst- und Nadelbäume.

Sonstige für Natur und Landschaft bedeutsame Strukturelemente sind nicht anzutreffen.

5 GRUNDZÜGE DER PLANUNG

Städtebauliche Zielsetzung ist die planungsrechtliche Absicherung der Vorderhausbebauung und Wahrung ihres charakteristischen Erscheinungsbilds im Straßenraum. Weiterhin sollen in 2. Reihe zusätzliche Baumöglichkeiten eröffnet werden, die der Lage im Blockinnenbereich gerecht werden.

Um diese Ziele umzusetzen, wird das Plangebiet in zwei Teilgebiete unterteilt: Teilgebiet 1 umfasst die ortsbildprägende Straßenrandbebauung, Teilgebiet 2 umfasst den Blockinnenbereich.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wird im Plangebiet mit der Festsetzung als "WA - Allgemeines Wohngebiet" das Wohnen als Hauptnutzung festgesetzt. Das Plangebiet wird so als Wohnstandort auch für die Zukunft planungsrechtlich abgesichert. Im Sinne einer klima- und bewohnerfreundlichen "Stadt der kurzen Wege" kann sich zudem wohnungsergänzende Infrastruktur ansiedeln. Darüber hinaus soll es Berufsgruppen, die das Wohnen nicht stören, ermöglicht werden, direkt am Wohnort zu arbeiten.

Die eher mit Störungen verbundenen und nach BauNVO ausnahmsweise in einem WA zulässigen Nutzungen wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen, so dass ein hohes Maß an Wohnruhe weiterhin sichergestellt ist.

Maß der baulichen Nutzung

Grundlage für die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bildet die Charakteristik der bestehenden Baustruktur und die Lage im Siedlungszusammenhang. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 ermöglicht, die auf allen Grundstücken noch eine bauliche Entwicklung zulässt, aber städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine übermäßige Bebauung vermeidet. Entsprechend der vorherrschenden Baustruktur in der Umgebung werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Kubatur der Gebäude wird darüber hinaus durch Regelungen der Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen begrenzt, um größere Ausreißer, die sich störend auf das Ortsbild auswirken können, zu vermeiden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilgebiet 2 werden Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht, aber keine für den Blockinnenbereich untypischen Hausgruppen. Im Teilgebiet 1 entlang der Friedrich-Ebert-Straße wird die hier charakteristische einseitige Grenzbebauung mit Einzelhäusern weiterhin festgesetzt.

Parallel zur Friedrich-Ebert-Straße wird eine Baulinie festgesetzt, um das Straßenbild mit einer regelmäßigen Straßenrandbebauung zu erhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass sie zum einen die Vorgartenzone in den Straßenzügen erhalten, und zum anderen Rücksicht auf zusammenhängende Gartenflächen im Blockinnenbereich genommen wird. Sie dürfen in begrenztem Umfang durch städtebaulich wenig wirksame Terrassen überschritten werden.

In der rückwärtigen nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist am Nordrand des Plangebiets ein Bereich von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, um hier eine ruhige und möglichst störungsfreie zusammenhängende Gartenzone zu erhalten.

Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird auf zwei pro Wohngebäude begrenzt. Damit wird der fast durchgängigen Ein- und Zweifamilienhausstruktur im Plangebiet und der Umgebung Rechnung getragen sowie der Verlust von gärtnerischen Freiflächen durch Stellplätze beschränkt. Ebenso wird damit die Wohnruhe planungsrechtlich gesichert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege ... - Artenschutz

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurden einige artenschutzrechtliche Festsetzungen getroffen sowie Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes".

Landesrechtliche Festsetzungen

Zur Harmonisierung der Dachlandschaft und zum Erhalt des Straßenbilds werden einige Festsetzungen zur Dachgestaltung aufgenommen. Auch die Festsetzung zur Gestaltung der straßenseitigen Einfriedung dient dem Erhalt des Straßenbilds.

Um einen ökologischen Mindeststandard im Plangebiet zu sichern, sind Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur wasserdurchlässigen Befestigung von Freiflächen, zum Ausschluss von so genannten "Schottergärten" sowie zur Pflanzung von mindestens einem Laubbaum pro angefangene 150 qm nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche Bestandteil des Bebauungsplans. Vorhandene Laubbäume können auf diese Anpflanzpflicht angerechnet werden. Eine Vorschlagsliste mit geeigneten Baumarten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die Vorgartenzone im Straßenrandbereich wird eine Festsetzung hinsichtlich der begrenzten Versiegelung durch Stellplätze, Zufahrten und Zuwege getroffen, um den gärtnerischen Charakter der an die Straßen angrenzenden Grundstücksbereiche als ortsbildprägendes Element zu erhalten.

Zur Hochwasservorsorge und Schonung der Grundwasservorkommen ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Es kann auch in eine Zisterne geleitet und z.B. als Brauchwasser genutzt werden. Der Überlauf der Zisterne ist ebenfalls zu versickern.

6 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Schonung / Umgang mit Grundwasservorkommen

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung einschließlich der Löschwassersicherheit ist wegen der wenigen hinzukommenden Wohneinheiten durch das vorhandene Leitungssystem sichergestellt.

Durch die Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl sowie wasserdurchlässiger Befestigung von Freiflächen wird die Flächenversiegelung begrenzt.

Um die Ableitung von Regenwasser über Kanäle und den Verbrauch von Frischwasser zu verringern, ist eine Festsetzung zur Rückhaltung und Verwendung von Niederschlagswasser Bestandteil des Bebauungsplans. Weiterhin ist eine Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf zu beachtende Regelungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser, z.B. in Bezug auf Anpflanzungen und Altlasten, wird im Bebauungsplan hingewiesen. Wenn eine Versickerung geplant ist, wird empfohlen, die Sickerfähigkeit des Bodens und den Grundwasserabstand im Vorfeld zu erkunden.

Bei der Förderung bzw. Ableitung von Grundwasser, beim Einbringen von Stoffen ins Grundwasser sowie für die Errichtung von Erdwärmesonden ist ein Antrag bzw. eine Anzeige beim Landkreis Darmstadt-Dieburg zu stellen.

Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Es liegen keine Hinweise auf ehemals gewerblich genutzte Flächen im Plangebiet vor. Ein genereller Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten im Zuge von bodeneingreifenden Maßnahmen ist aber Bestandteil des Bebauungsplans.

Schutzausweisungen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Gebiet für die Grundwassersicherung oder in einem Überschwemmungsgebiet. Auch ist kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet betroffen.

Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ein entsprechender textlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die hydrogeologische Situation sollte im Vorfeld von Baumaßnahmen erkundet werden.

Weiterhin ist wegen der hohen Grundwasserstände eine Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB als "vernässungsgefährdeter Bereich" aufgenommen worden.

7 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt.

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

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können.

Nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Umwelt-Auswirkungen

- Tiere (Artenschutz, biologische Vielfalt):

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Dabei ist hier zu berücksichtigen, dass durch die vorliegende Planung nur eine Absicherung der bestehenden Bebauung erfolgt, mit einem Angebot für die Bebauung der hinteren Grundstücksbereiche.

Um Verbotstatbestände auszuschließen, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt (NaturProfil, November 2023; siehe Anlage). Das Ergebnis dieser Prüfung wird wie folgt dargestellt:

"ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFUNGSERGEBNIS

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wenig wahrscheinlich aber nicht ausgeschlossen. Zu

erwarten sind hier in erster Linie jagende Fledermausarten, insbesondere Zwergfledermäuse. Im Zuge der Gebietsbegehung wurden kaum potenzielle Quartierstrukturen (Holzstapel) im Wirkraum des Vorhabens festgestellt, Hinweise auf eine aktuelle Nutzung ergaben sich jedoch nicht. Vor Beginn von Abbruch- oder Sanierungsarbeiten sowie ggf. Baumfällungen sollte dennoch das Vorhandensein von Tieren in Spalten und Hohlräumen geprüft werden. Wird dies beachtet, führen die mit dem geplanten Bauvorhaben in Verbindung zu bringenden Wirkprozesse hinsichtlich der Fledermäuse zu keinen erkennbaren oder gar verbotstatbeständigen essenziellen Verlusten oder zu Störungen des Gebietes als Jagdraum. In Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sich die Situation für Fledermäuse nicht grundlegend verschlechtern.

Innerhalb und im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist ein Vorkommen verschiedener Vogelarten der Grünflächen und Gärten als Brutvögel zu erwarten bzw. nicht ausgeschlossen. Die mit dem Vorhaben verbundenen Flächen- bzw. Habitatverluste sind für die Arten aus artenschutzrechtlicher Sicht unerheblich. Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung, Baufeldkontrolle) wird eine Tötung von Jungvögeln oder Zerstörung von Gelegen verhindert. Angesichts der Störungstoleranz der Arten einerseits und der Vorbelastungen andererseits ist nicht mit populationswirksamen Störungen zu rechnen.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Friedrich-Ebert-Straße“ in Weiterstadt keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist für die potenziell vorkommenden Vogelarten - unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen - ausgeschlossen.

Die aus der Prüfung resultierenden Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz sind Bestandteil des Bebauungsplans.

So wurden Festsetzungen zum Zeitraum für Gehölzrodungen getroffen und zu erforderlichen Untersuchungen vor Beginn von Fällungen. Auch Festsetzungen zur Vermeidung von Vogelschlag und zum Insektenschutz sind Bestandteil des Bebauungsplans. Ergänzt wird dies durch Hinweise zu artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die bei der Rodung von Gehölzen oder beim Abriss oder Umbau von Gebäuden einzuhalten sind.

Darüber hinaus wurde zum Schutz des Lebensraums von Kleintieren eine Festsetzung zum Mindestabstand von Einfriedungen der rückwärtigen Gartenflächen zum Boden aufgenommen.

- Pflanzen:

Da es sich hier um Regelungen im Bestand handelt, hat der Bebauungsplan keine unmittelbaren Auswirkungen auf Pflanzen. Bei einer Neubebauung werden aber die Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen zum Zuge

kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen sowie eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets sicherstellen. Die zusammenhängenden Gartenflächen sowie das durch Grün geprägte Erscheinungsbild der Vorgärten werden erhalten, soweit dies vor dem Hintergrund der zusätzlichen rückwärtigen Bebauung möglich ist. Sogenannte "Schottergärten" werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Erhebliche negative Auswirkungen der Planung auf Pflanzen sind daher nicht zu erwarten.

- Flächenverbrauch:

Auswirkungen auf den Flächenverbrauch sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume. Da es sich bei dem Plangebiet ausschließlich um Siedlungsflächen handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben.

Hingegen ist die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Mobilisierung von Flächen im innerstädtischen Bereich. Damit wird der Flächenverbrauch im Außenbereich gesenkt und dem Primat der Innenentwicklung Rechnung getragen. Vorhandene Erschließungsflächen und Infrastruktureinrichtungen werden besser ausgenutzt.

- Boden:

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet teilweise bebaut ist.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
- die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
- die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/DA 41.5, Bodenschutz, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Wasser:

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kapitel "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Luftqualität, Klima:

Als Folge der Planung ist keine Mehrbelastung der lufthygienischen Situation anzunehmen.

Da das Plangebiet bereits jetzt mit Gebäuden bebaut ist, nur in begrenztem Umfang zusätzliche Gebäude ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen. Allerdings wird durch diese Planung perspektivisch eine Versiegelung freier Flächen im Außenbereich vermieden. Dies kommt der Umwelt allgemein und auch der klimatischen Situation zugute.

- Landschaftsbild, Natura 2000-Gebiete:

Das Landschaftsbild oder Natura 2000-Gebiete werden wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets durch die Planung nicht berührt.

- Menschen, Kultur- und sonstige Sachgüter:

Der Bebauungsplan ermöglicht die Bewahrung des charakteristischen Erscheinungsbilds dieses Stadtquartiers, dient der Versorgung mit Wohnraum und ist daher vor diesem Hintergrund für das Wohl der Allgemeinheit von Bedeutung.

Negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen oder auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten. Die Erholungssituation wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Kulturdenkmäler sind von der Planung nicht betroffen, ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

8 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die ausreichende Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt.

9 KOSTEN, BODENORDNUNG

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

Maßnahmen der Bodenordnung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

10 PLANSTATISTIK

Geltungsbereich

ca. 3.514 qm

Darmstadt, 22.11.2023
Dipl.-Ing. Birgit Diesing