

16.02.2022

Stadt Groß-Umstadt

**Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße"
(Änderung des Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung")**

-Entwurf-

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Aufgestellt durch:

Eichler + Schauss
Architekten und Stadtplaner
Liebigstr. 25 A
64293 Darmstadt

Telefon: 06151 - 1766 - 0
E-Mail: planung@eichler-schauss.de

INHALT

1	Planungsanlass und Planungsziele	3
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	4
3	Derzeitige Rechtslage	6
4	Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen und Planungsverfahren	7
4.1	Allgemeine Rechtsgrundlagen	7
4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt	7
4.3	Bestehender Bebauungsplan	8
4.4	Planungsverfahren	9
5	Städtebaulicher Entwurf	10
6	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	12
6.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
6.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
6.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	13
6.5	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	13
6.6	Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	14
6.7	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO)	14
7.1	Dachform und Dachneigung	14
7.2	Fasadengestaltung	15
7.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	15
7.4	Einfriedungen	15
8	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	15
9	Natur- und Umweltbelange	18
9.1	Lebensräume	18
9.2	Baumbestand	18
9.3	Vorsorgender Bodenschutz	18
9.4	Grün- und Freiflächenkonzept	20
10	Ver- und Entsorgung des Plangebiets	22
11	Flächenaufstellung	22
12	Anlagen zur Begründung	22

1 Planungsanlass und Planungsziele

Die Gustav-Hacker-Siedlung ist eine Wohnsiedlung, die für Flüchtlinge und Ost-aussiedler in den 50er und 60er Jahren des vorherigen Jahrhunderts errichtet wurde. Trotz der damals sehr einfachen und kleinen Wohngebäude wurden die Grundstücke sehr großzügig bemessen, um den Bewohnern eine Selbstversorgung über Nutzgärten und Tierhaltung zu ermöglichen. Diese Nutzungen wurden im Laufe der Jahrzehnte fast vollständig aufgegeben, sodass heute Ziergärten mit großen Rasenflächen vorherrschen.

Die Grundstückszuschnitte und -größen blieben bis heute unverändert und weisen im Plangebiet in der Regel Größen von 1.000 - 1.300 qm auf. Die bauliche Dichte ist dementsprechend sehr niedrig und beträgt hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) durchschnittlich 0,12, d.h. 12% der Grundstücksfläche ist mit Hauptgebäuden überbaut.

Der für die Gustav-Hacker-Siedlung gültige Bebauungsplan von 1973 verhindert eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nachverdichtung, da er zwar Anbauten an die bestehende Bebauung zulässt, aber eine Zweitbebauung auf den bis zu 60 m tiefen Grundstücken verhindert.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplans ist es, für große Teilflächen der Gustav-Hacker-Siedlung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in Form einer Zweitbebauung zu schaffen. Ein solcher Bebauungsplan ist ein hervorragendes Beispiel für einen Bebauungsplan der Nachverdichtung im Sinne von § 1a BauGB, der zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich beiträgt.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" wurde auf Grundlage der Machbarkeitsstudie (Eichler + Schauss, Darmstadt, 2017) so begrenzt, dass für die Grundstücke im Geltungsbereich kein zusätzlicher öffentlicher Erschließungsaufwand auf Seiten der Stadt entsteht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete Nachverdichtung des ca. 7,5 ha großen Plangebiets hergestellt. Das Wohngebiet soll bei einer maßvollen Verdichtung mit Einzelhäusern oder Doppelhäusern seinen städtebaulichen Siedlungscharakter weitmöglichst erhalten.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Errichtung von 52 neuen Einzelhäusern auf angemessen großen Grundstücksflächen möglich. Auf ca. 20 Grundstücken ist statt der Einzelhäuser auch die Errichtung von Doppelhäusern grundsätzlich möglich. Weiterhin zulässig sind auch die Umbau- und Anbaumöglichkeiten bei der bestehenden Bebauung, sodass die Eigentümer durch den neuen Bebauungsplan keine Einschränkung ihres derzeitigen Baurechts erfahren, sondern ausschließlich eine Erweiterung ihres Baurechts durch die Einfügung einer zweiten überbaubaren Grundstücksfläche.

Ein wichtiger Grundsatz bei der Aufstellung des Bebauungsplan ist die Gleichbehandlung aller Eigentümer. Dieser Grundsatz führt u.a. dazu, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan möglichst einheitlich für das gesamte Plangebiet festgesetzt sind. Dies hat positive städtebauliche und soziale Auswirkungen.

Für die Eigentümer im Plangebiet gibt es keine Bauverpflichtung oder zeitliche Vorgaben zur Realisierung einer Neubebauung. Die Entscheidung, ob und wann eine Zweitbebauung auf den Grundstücken errichtet wird, verbleibt bei den Grundeigentümern der jeweiligen Grundstücke. Dies wird zur Folge haben, dass die bauliche Verdichtung über einen längeren Zeitraum erfolgen wird, da die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse ebenso wie der Bedarf innerhalb der Eigentümerschaft unterschiedlich ist.

2 Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Das ca. 7,5 ha große Plangebiet des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" liegt im Norden der Stadt Groß-Umstadt innerhalb Flur 4. Im Westen grenzt das Planungsgebiet unmittelbar an das Neubaugebiet "Am Umstädter Bruch" und an das ältere Baugebiet "An der Steinmauer" an. Im Norden und Süden wird das Bebauungsplangebiet durch eine Bachparzelle begrenzt. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet auch an die bebaute Ortslage an. Der Geltungsbereich ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb Flur 4 der Gemarkung Groß-Umstadt umfasst folgende Flurstücke: 102/2, 103/2, 104/1, 105/1, 106/1, 107/1, 108/1, 109/1, 110/1, 111/2, 112/1, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117/1, 118/3, 119/2, 120/1, 121/1, 122/6, 122/4, 123/1, 124/2, 126, 127/1, 128/1, 129/2, 130/3, 130/6, 130/7, 138/3, 139/1, 144/4, 146/3 (teilweise), 147/3 (teilweise), 149/7 (teilweise), 202/1, 203/1, 204/1, 205/1, 206/1, 207/1, 208/1, 209/1, 210/1, 211/1, 212/1, 213/1, 214, 215, 217, 218, 219, 222 (teilweise), 225, 226, 227/1, 227/2, 228, 229/2, 230, 231, 232/1, 233.

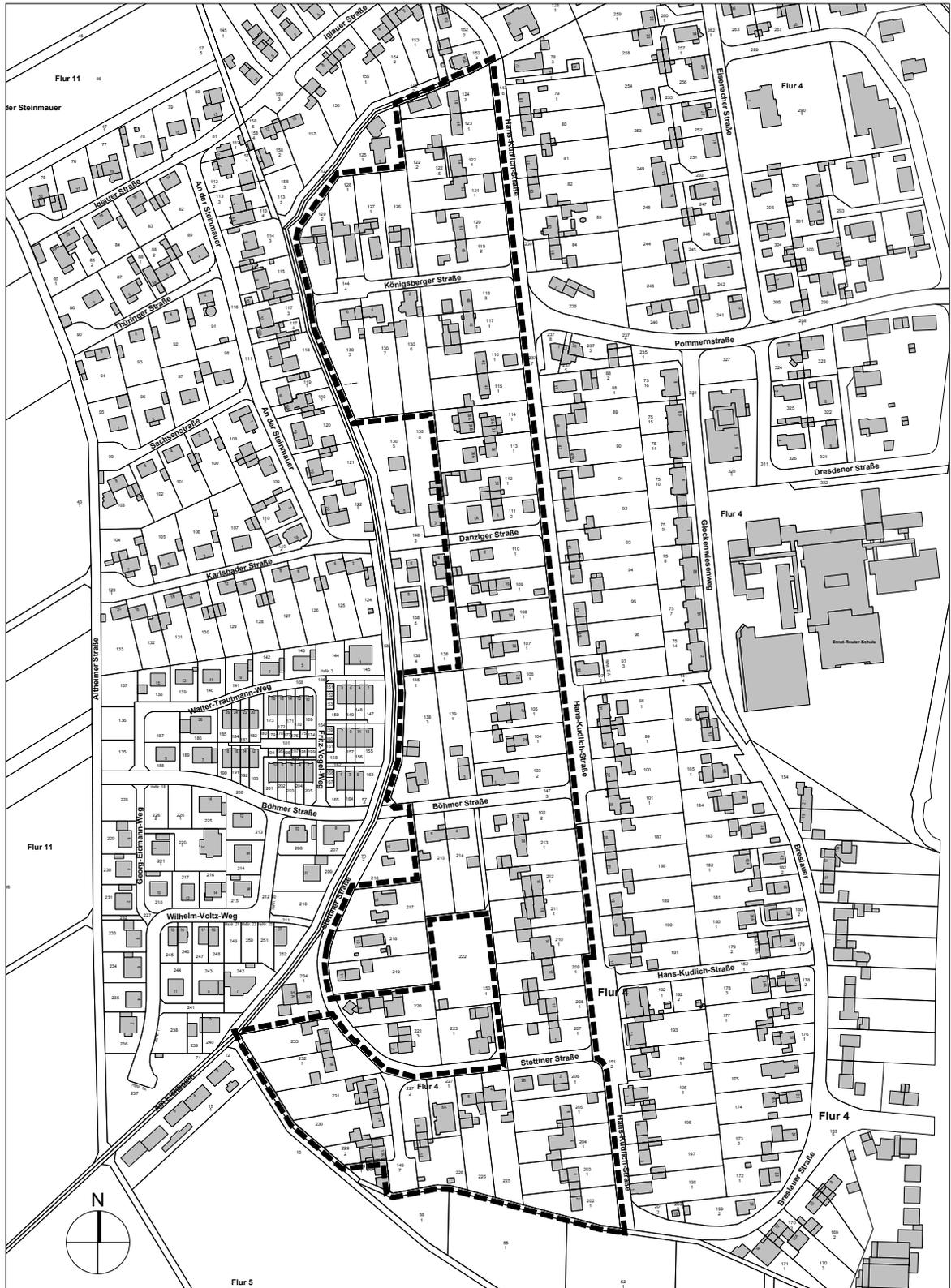


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße", Stadt Groß-Umstadt

3 Derzeitige Rechtslage

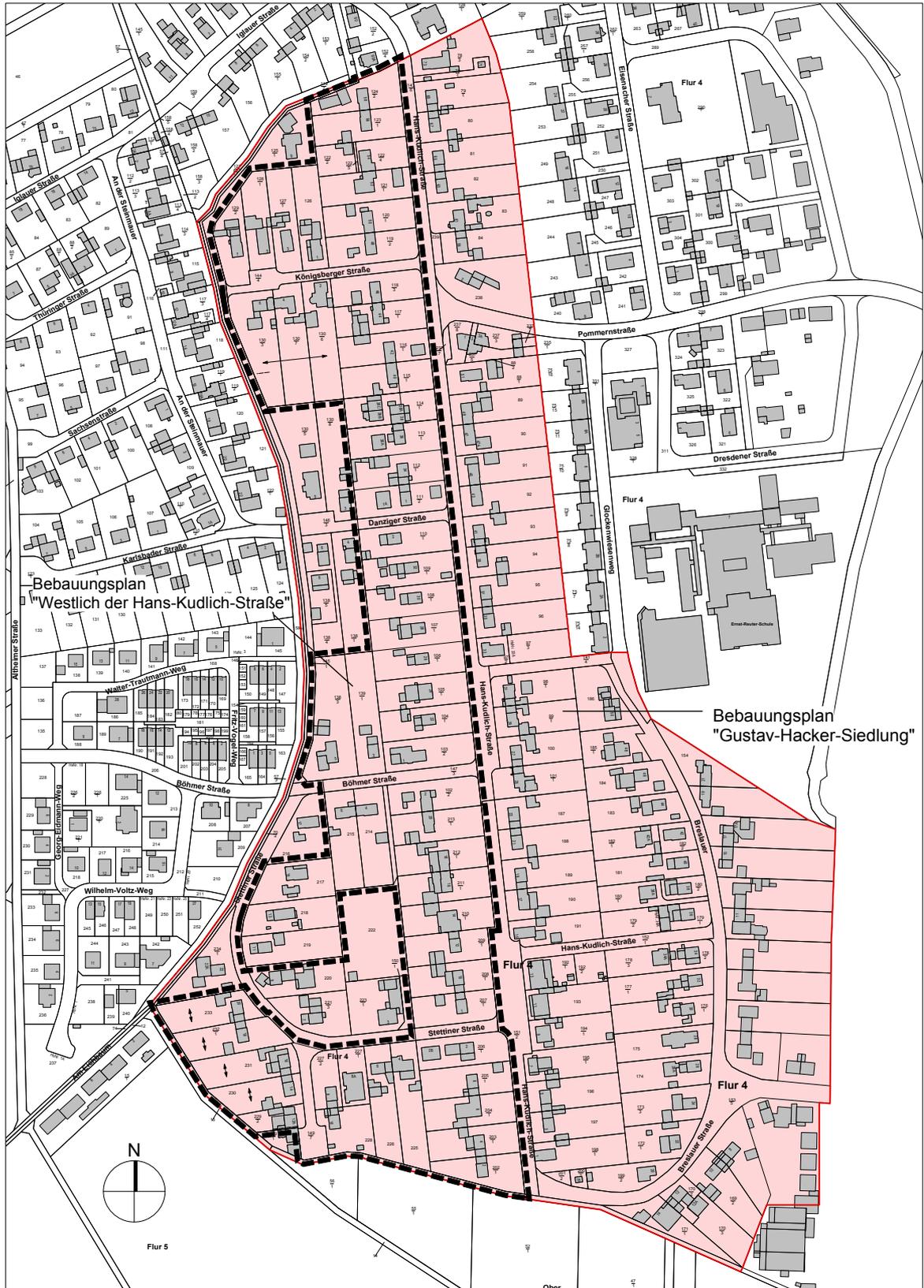


Abb. 2: Größe des gültigen Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung" (rosa) und Grenzen des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße"

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" wird der gültige Bebauungsplan "Gustav-Hacker-Siedlung" (29.03.1974) in großen Teilen ersetzt (siehe Abb. 2). In dem nicht überplanten Teil des Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung" behält dieser weiterhin Gültigkeit.

4 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen und Planungsverfahren

4.1 Allgemeine Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. S. 378).

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt stellt das Plangebiet fast vollständig als "Wohnbaufläche - Bestand" dar. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird eine kleine Teilfläche als "Wohnbaufläche - Planung" dargestellt (siehe Abb. 3).

Der Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.



Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Groß-Umstadt (Ausschnitt)

4.3 Bestehender Bebauungsplan

Bebauungsplan "Gustav-Hacker-Siedlung"

Das Plangebiet des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" nimmt fast den kompletten westlichen Teil des derzeit gültigen Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung" ein, der mit der Bekanntmachung am 29.03.1974 Rechtskraft erlangte (s. Abb. 4). Dieser Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebiets als "Dorfgebiet" mit einer zusätzlich im Süden liegenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" fest. Innerhalb des "Dorfgebiets" sind maximal zweigeschossige Bebauungen in offener Bauweise festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung beschränken sich auf die rückwärtige und seitliche Erweiterungszone der damaligen Bebauung (graue Fläche). Die Schutzstreifen der zwei 20 KV-Freileitungen und der 110 KV-Leitung mussten beachtet werden. Die beiden 20 KV-Freileitungen sind mittlerweile als Kabelleitung verlegt.



Abb. 4: Bebauungsplan "Gustav-Hacker-Siedlung"
(Planzeichnung)

4.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung von § 13a BauGB sind im vorliegenden Planungsfall gegeben. Die nach § 13a BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 qm wird unterschritten, auch die weiteren Anforderungen gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB werden eingehalten.

Von der Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5 Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf (Abb. 5) sieht im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine maximale Nachverdichtung durch 52 Neubauten, bei gleichzeitiger Sicherung eines Bestandsumbaus bzw. Bestandserweiterung, vor. Die Hauptgebäude der bestehenden Bebauung sind rot dargestellt, die möglichen Neubauten als Entwurf blau.

Im städtebaulichen Entwurf sind freistehende Einzelhäuser dargestellt, in den weitaus meisten Fällen mit einer Grundfläche von 11 x 13 Metern, in wenigen Fällen mit einer etwas geringeren Grundfläche von 10 x 10 Metern. Alle in diesem Entwurf dargestellten Neubauten sind mindestens in der dargestellten Größe planungsrechtlich zulässig und realisierbar.

Im städtebaulichen Entwurf sind zwar Einzelhäuser dargestellt, der Bebauungsplan lässt in den Baugebieten WA 1 und WA 2 aber auch die Errichtung von Doppelhäusern zu.

In den Baugebieten unmittelbar westlich der Hans-Kudlich-Straße sind Einzelhäuser zulässig, die aber bei Zustimmung eines Nachbarn auf die nördliche oder südliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen. Durch diese flächensparendere Gebäudestellung kann eine städtebauliche Wirkung wie bei der Bestandsbebauung entstehen, die ebenfalls eine einseitige Grenzbebauung aufweist. Die Bebauungszeile westlich der Hans-Kudlich-Straße mit Vorgartenzone und Baulinie stellt ein städtebauliches Pendant zur Bebauung auf der anderen Straßenseite dar.

In den westlichen Teilflächen des Plangebiets (Königsberger Straße, Böhmer Straße, Stettiner Straße) ist die geplante Zweitbebauung in den rückwärtigen Grundstücksflächen angeordnet, so dass das Erscheinungsbild der Siedlung in diesen Bereichen durch eine Nachverdichtung weitgehend unverändert bleibt.

Die Hapterschließung und die innere, öffentliche Erschließung des Plangebiets bleiben vollständig unverändert. Private Erschließungen für eine Zweitbebauung müssen von den Grundstückseigentümern hergestellt werden. Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken anzuordnen. Der Bebauungsplan verzichtet bewusst auf eine Festsetzung von Standorten von Garagen und Stellplätzen, da hierzu kein Erfordernis besteht.



Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet "Westlich der Hans-Kudlich-Straße", ohne Maßstab

6 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Hierzu werden Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

Von den in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Alle anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, da sie sich nicht in Struktur und Charakter des Wohngebiets einfügen würden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch das Höchstmaß der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Grundflächenzahl von 0,27 festgesetzt. Diese GRZ ist ca. 1,5 mal so groß wie die Grundfläche der derzeitigen Bebauung, d.h. die Grundeigentümer können das Anderthalbfache der derzeit bebauten Fläche für bauliche Erweiterungen, Umbauten im Bestand und neue Gebäude in Anspruch nehmen.

Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Plangebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der Baugebiete WA 1 ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zwingend. Diese Festsetzung hat den Zweck, die Gebäudetypologie als einem charakteristischem städtebaulichen Merkmal der "Gustav-Hacker-Siedlung" in dem wichtigsten Bereich beidseitig der Hans-Kudlich-Straße einheitlich zu halten und eine zu starke Heterogenität der Gebäudehöhen zu vermeiden.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen ist im Bebauungsplan über die Wandhöhe und über die Gebäudehöhe als Höchstmaß festgesetzt.

Durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhen und Gebäudehöhen im Plangebiet wird gewährleistet, dass die Höhen der vorhandenen und angrenzenden Bebauung in der Planung aufgenommen werden und somit ein auf die Höhenentwicklung bezogenes bauliches Gesamtgefüge entsteht.

6.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen westlich der Hans-Kudlich-Straße werden auf ihrer Ostseite durch eine Baulinie begrenzt, wodurch sich eine einheitliche Gebäudeflucht und eine einheitliche Vorgartenzone ergeben. Die übrigen Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine Nachverdichtung durch Erweiterung der Bestandsgebäude und/oder eine Zweitbebauung innerhalb der Grundstücksfläche erfolgen kann.

Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Baugrenzen von ebenerdigen Terrassen um bis zu 3,00 m Tiefe und bis zu einer Breite von 5,00 m und von Balkonen um bis zu 2,00 m Tiefe und bis zu einer Breite von 3,00 m überschritten werden.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche in Kombination mit der festgesetzten GRZ und den tiefen Grundstücksflächen sorgen für eine Bebauung mit einem für das Gebiet typischen Charakter.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen ist mit maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt.

6.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von dämmerungs- und nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von bis zu 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig.

Zur Entlastung der Abwasserkanalisation und zur Sicherung der Grundwasserneubildungsrate sind Terrassen, Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen so herzustellen, dass das anfallende Oberflächenwasser innerhalb der jeweils eigenen Grundstücksfläche versickern kann.

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstiger befestigter Flächen der privaten Baugrundstücke soll deshalb durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen (Zisternen) gesammelt und verwertet (z.B. zur Gartenbewässerung) werden oder, sofern keine gesundheitlichen und wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, versickert oder zur gedrosselten Ableitung gebracht werden.

6.6 Pflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pro angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Ziel und Zweck der Festsetzung ist es, den Gebietscharakter mit gestalterisch und ökologisch wirksamen Grünstrukturen, insbesondere Bäumen weiter zu entwickeln, auch um den landschaftlichen Charakter der Wohnsiedlung zu stärken.

Drei großkronige Walnussbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Es handelt sich dabei um hochwertige Bestandsbäume mit hinreichender Vitalität und Lebenserwartung, die zudem mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

6.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zur Erhöhung der Artenvielfalt und ökologischen Aufwertung des Plangebiets sind 25% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bebauter Grundstücke als Vegetationsflächen mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzlisten des Bebauungsplans zu bepflanzen. Der derzeitige Baumbestand ist, bezogen auf den hohen Freiflächenanteil, relativ gering und setzt sich überwiegend aus Obstbäumen und Nadelgehölzen zusammen, dazu noch ein geringer Anteil sonstiger meist gebietsfremder Laubbäume. Durch die oben genannte Festsetzung wird der Anteil an Bäumen und Gehölzen im Gebiet gesichert und erhöht.

Um einen begrünten Vorgartenbereich an der Hans-Kudlich-Straße wiederherzustellen und ein homogenes Straßenbild zu erzielen, ist der Bereich zwischen Hans-Kudlich-Straße und der ersten Gebäudezeile der Baugebiete WA 1 und WA 2 in einer Breite von 3,0 Metern als Vegetationsfläche anzulegen.

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 Hessische Bauordnung (HBO)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 91 HBO für den Geltungsbereich des Bebauungsplans, dienen dazu, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in gestalterischer Hinsicht zu ergänzen und zu verfeinern. Die örtlichen Bauvorschriften haben den Rechtscharakter einer Satzung.

Sie betreffen in erster Linie die Anforderungen an die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen, treffen aber auch Aussagen zu Anforderungen an Einfriedungen und zur Freiflächengestaltung.

7.1 Dachform und Dachneigung

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Dächern dienen dazu, die städtebauliche Gestalt und Höhenentwicklung der vorhandenen Dachlandschaft aus Satteldächern in symmetrischer Ausbildung fortzuführen. Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude und Nebengebäude orientiert sich an den Merkmalen der Mehrheit der Umgebungsbebauung.

In den Baugebieten WA 1 ist die zulässige Dachneigung niedriger festgesetzt als in den Baugebieten WA 2. Ziel dieser Festsetzung ist es, neben der Angleichung an die Dachneigung der Bestandsgebäude, die Verschattung der relativ eng stehenden Bestandsgebäude zu verringern.

7.2 Fassadengestaltung

Die Festsetzung zur Farbgebung von Fassaden dient in erster Linie dazu, aus gestalterischen und klimaökologischen Gründen eine helle Farbgebung von Häusern zu erzielen. Darüber hinaus trägt sie zu einer Homogenisierung des städtebaulichen Erscheinungsbilds der gesamten Wohnsiedlung bei.

7.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Um einen höheren Durchgrünungsgrad des Plangebiets zu erzielen und um den Baum- und Gehölzbestand zu erhalten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen bebauter Grundstücke vollständig als Vegetationsflächen anzulegen sind. Splitt-, Kies- und Schotterflächen sind unzulässig.

7.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen haben zum Ziel, eins der wichtigsten Merkmale der Freiraumgestaltung der Gustav-Hacker-Siedlung, nämlich die straßenseitige Eingrünung der Grundstücke mit niedrigen Zäunen und Hecken zu bewahren. Damit wird gleichzeitig auch die offene und großzügige Wirkung der Straßenräume gewährleistet. Eine optische "Abschottung" der Grundstücke und damit eine Zergliederung des Wohngebiets soll vermieden werden.

8 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Um den gesetzlichen Anforderungen an die artenschutzrechtliche Belange zu entsprechen, wurde im Zuge der Bebauungsplanaufstellung ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG auf Grundlage von fünf Begehungen zur biologischen Bestandserfassung erarbeitet (siehe Anlage [1]).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde in Form einer Potentialanalyse erarbeitet, nach der die tatsächlichen Lebensräume sowie die potentiellen Lebensräume für geschützte Arten ermittelt und bewertet wurden. Grund für diese Vorgehensweise ist die besondere Art des Bebauungsplans, der eine Nachverdichtung im Sinne einer Neubebauung und oder eines Bestandsumbauplanungsrechtlich zulässt, jedoch keine Bauverpflichtung beinhaltet. Dies hat zur Folge, dass der Ort, Umfang und der Zeitpunkt von Baumaßnahmen im Plangebiet nicht benannt werden können und damit auch nicht Ort und Zeitpunkt, an dem artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auftreten können. Es wird deshalb erforderlich werden, auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bei jedem Abbruch- und Bauvorhaben zum Zeitpunkt des geplanten Eingriffs eine projektbezogene, artenschutzrechtliche Untersuchung anzufertigen. Hierauf wird in den Hinweisen des Bebauungsplans hingewiesen.

Fauna

Die Untersuchungen zur Fauna fokussierten sich vor allem auf die artenschutzrechtlich relevanten Tiergruppen der Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Zauneidechse). Hierzu wurden im Plangebiet als strenger geschützte Arten festgestellt (siehe Abb. 6):

- Mehlschwalbe mit einer Niststätte,
- Haussperling mit schätzungsweise 15 Niststätten,
- Girlitz mit einem Brutpaar,
- Zwergfledermaus mit hoher Flugdichte und einem hohen Quartierpotenzial,
- vier weitere Fledermausarten, die nur als Einzeltiere mit kurzer Aufenthaltsdauer im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend nachgewiesen wurden.

Darüber hinaus wurde das Augenmerk auch auf weitere Tiergruppen gelegt, z. B. Tagfalter und Heuschrecken. Dabei konnten nur häufige und in der Region allgemein verbreitete Arten beobachtet werden. Das Potenzial für geschützte oder bestandsgefährdete Arten aus diesen Tiergruppen ist im Plangebiet gering. Es fehlen seltenere Lebensräume wie nährstoffarme Trockenstandorte oder naturnahe Feuchtbereiche.

Die Methodik, Bewertung und Untersuchungsvorgaben für objektbezogenen Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 24.06.2020 zu entnehmen (s. Anlage [1]). Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung der Planung des Bebauungsplans "Westlich der Hans-Kudlich-Straße" nicht zu Tatbeständen des § 44 BNatSchG führt, wenn die in der Untersuchung formulierten Vermeidungs-, Schutz- und funktionalen Ausgleichsmaßnahmen für die betreffenden Arten berücksichtigt werden. Die entsprechenden Maßnahmen für die geschützten Arten Zwergfledermaus, Mehlschwalbe, Haussperling und Girlitz sind im Anhang der artenschutzrechtlichen Untersuchung in den Prüfbögen aufgeführt und erläutert.

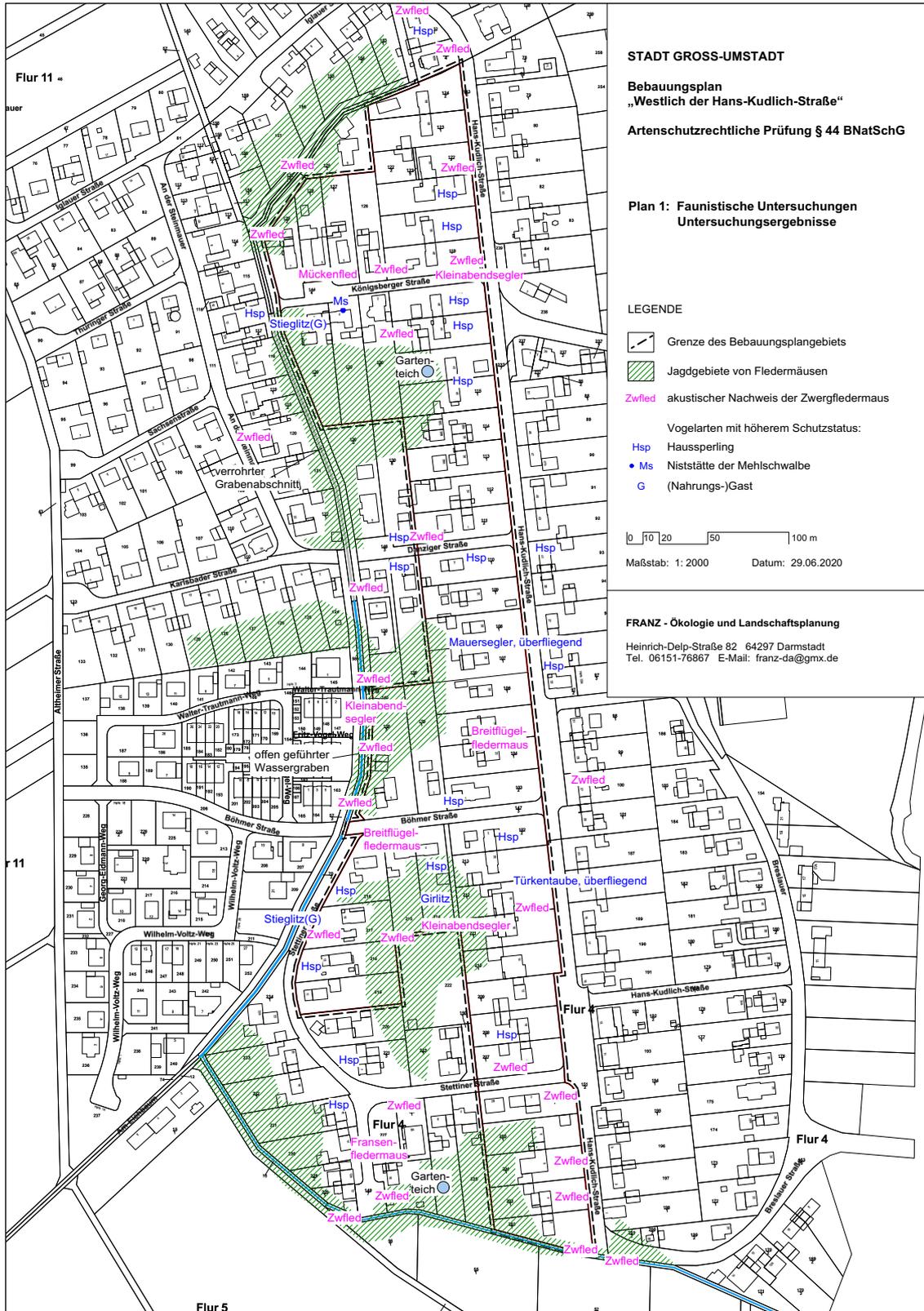


Abb. 6: Faunistische Untersuchung, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, 29.06.2020

9 Natur- und Umweltbelange

9.1 Lebensräume

Das Bebauungsplangebiet ist geprägt von Einzel- und Doppelhaus- Bebauung mit Nebengebäuden auf großen und tiefen Grundstücksflächen, die in früheren Jahrzehnten der Selbstversorgung einschließlich privater Nutztierhaltung dienten. Heute ist der Anteil an Nutzgärten nur noch gering. Stattdessen überwiegen große Rasenflächen, Ziergehölze und Freizeitnutzungen. Die Gärten sind überwiegend in einem guten Erhaltungszustand. Die biologische Strukturvielfalt ist allerdings auf den meisten Gartenflächen als gering zu bewerten.

Es gibt im Plangebiet auch Teilbereiche mit Brachen, auf welchen Brombeerdi-ckichte und sonstige spontaner Wildwuchs entwickelt sind. Außerdem sind ver-schiedentlich freiwachsende Hecken und größere Gehölzgruppen vorhanden. Diese im Hinblick auf Fauna und Flora strukturreichen Gartenflächen sind im Be-standsplan: Biotop- und Nutzungstypen (Abb. 7) dargestellt. Sie liegen überwie-gend im westlichen Teil des Plangebiets.

Westlich und südlich des Plangebiets verläuft ein Wassergraben, der teilweise verrohrt ist. Die offen geführten Abschnitte sind naturnah mit Uferstauden und Ufergehölzen ausgebildet. Graben und Uferbewuchs sind eine wichtige Bio-topvernetzungsstruktur und in gestalterischer Hinsicht auch für das Plangebiet positiv prägend.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

9.2 Baumbestand

Der Baumbestand ist, bezogen auf den hohen Freiflächenanteil, relativ gering. Auch das Artenspektrum ist klein. Es setzt sich überwiegend aus Obstbäumen und Nadelgehölzen zusammen, dazu noch ein geringer Anteil sonstiger meist gebietsfremder Laubbäume. Die Obstbäume (überwiegend Apfel, Süßkirsche, Walnuss) zeugen noch von der früheren mehr ertragsorientieren Gartennutzung. Es sind die ältesten und neben einer großkronigen Hängeweide die im Hinblick auf den Biotop- und Artenschutz wertvollsten Bäume (siehe Abb. 7).

9.3 Vorsorgender Bodenschutz

Bewertung des Ist-Zustands

Im BodenViewer Hessen ist das Bebauungsplangebiet weiß dargestellt (= Siedlung).

Im näheren Umfeld westlich und südlich gelegene landwirtschaftliche Flächen weisen die Bodenarten sandiger Lehm (sL) oder Lehm (L) auf. Das Ertragspo-tenzial ist hier als „hoch“ bis „sehr hoch“, die Feldkapazität und damit auch das Nitrathaltevermögen als „mittel“ bis „hoch“ bezeichnet. Nach der Bodenfunktionsbewertung erreicht der Funktionserfüllungsgrad hier insgesamt ein Spekt-rum von „mittel“ bis „sehr hoch“.

Die natürlichen und nutzungsbezogenen Bodenfunktionen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes werden gemäß der „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV, 2011) beschrieben und bewertet:

Das etwa 7,5 ha große Bebauungsplangebiet wird im Bestand zu über 70 % von Vegetationsflächen, in der Regel Hausgärten, eingenommen. Die sonstigen Flächen sind Verkehrsflächen, Gebäude, Zufahren und weitere Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken.

- (1) Boden als Grundlage für Lebensraumfunktionen
 - Relevante Bodenverunreinigungen, welche die Lebensraumfunktionen einschränken, sind nicht bekannt.
 - Landwirtschaftlich nutzbare Flächen sind nicht betroffen.
 - Die Lebensraumbedingungen für Tier- und Pflanzenarten sind im Gebiet mäßig bis günstig, abhängig von der Nutzungsintensität der Freiflächen und vom Pflegezustand der Gebäude.
 - Sonderstandorte für seltenere Arten und Lebensräume sind nicht vorhanden.
- (2) Funktionen als Bestandteil im Wasser-, Nährstoff- und sonstigen Stoffhaushalt
 - Das Plangebiet wird überwiegend von Vegetationsflächen eingenommen. Entsprechend hoch ist die Regenwasserrückhaltung und -versickerung. Hingegen wird das auf Verkehrsflächen und Gebäude auftreffende Regenwasser weitgehend in die Kanalisation abgeleitet.
 - Das Wasser- und Nährstoffrückhaltevermögen des Lehmbodens in Vegetationsflächen ist insgesamt hoch.
- (3) Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe
 - Die Leistungsfähigkeit des Lehmbodens als Filter und Puffer von Schadstoffen ist hoch. Das Gleiche gilt für die Bindungsstärke des Bodens für Bodenverunreinigungen.

Seltene natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Gelände weist kaum ein Gefälle auf. Erosionsgefahr besteht somit nicht.

Auswirkungsprognose

Durch die Bebauungsplanung werden keine landwirtschaftlich nutzbaren Böden beansprucht.

Die Planung betrifft ein Bestandsgebiet im bebauten Innenbereich, für welches eine bauliche Nachverdichtung neu geordnet werden soll.

Der das Gebiet einschließende alte Bebauungsplan „Gustav-Hacker-Siedlung“ von 1974 sah eine GRZ von 0,3 vor. Dabei waren Anbauten und Hinterbauungen auf eng begrenzter Fläche möglich. Der aktuelle Bebauungsplan setzt die GRZ auf 0,27 fest, ermöglicht aber eine freistehende Neubebauung in Vor- und Hinterbereichen der bestehenden Bebauung.

Aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht der Bebauungsplan „Westlich der Hans-Kudlich-Straße“ keine zusätzliche Bebauung bzw. Versiegelung von Flächen, sondern es findet lediglich eine Lageverschiebung von möglicher Bebauung statt. Die maximal überbaubare Grundstücksfläche liegt 10% unter der Grundflächenzahl desbisher gültigen Bebauungsplans "Gustav-Hacker-Siedlung".

Intention des Bebauungsplans ist es, dass die Option einer Nachverdichtung künftig verstärkt wahrgenommen wird – mit der Folge, dass der Flächenverbrauch bis an die festgesetzte Grenze realisiert wird. Trotzdem folgt die Planung dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da die Siedlungsentwicklung im bebauten Innenbereich erfolgt.

Der Bebauungsplan folgt dem Entwicklungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB gesamtörtlich betrachtet mit dem Schutzgut Boden schonend umgegangen. Darüberhinaus sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Eingriffe in die Bodenfunktionen mindern bzw. begrenzen. Dies betrifft:

- die Begrenzung des Umfangs von Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc.)
- die Ausführung von Flächenbefestigungen, die eine Versickerung des auf Nebenanlagen anfallenden Regenwassers zulassen.
- Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern, die neben den naturschutzfachlichen Aspekten, auch die Speicher- und Rückhaltefähigkeit des Bodens erhöhen.

Alle Festsetzungen mit Bodenrelevanz werden nur langfristig wirksame Verbesserungen nach sich ziehen, da sich die Umsetzung der neu geschaffenen Bebauungsmöglichkeiten voraussichtlich über einen sehr langen Zeitraum hinziehen wird und die Festsetzungen nur im Zusammenhang mit Neubau- bzw. Umbauvorhaben zum Tragen kommen.

9.4 Grün- und Freiflächenkonzept

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Baugebiet, das fast vollständig gärtnerisch angelegt ist. Wegen der großen Grundstücksfreiflächen sind insbesondere auf den Grundstücken westlich der Hans-Kudlich-Straße strukturarme Ziergärten und Rasenflächen angelegt. Langfristiges, planerisches Ziel für die privaten Grün- und Freiflächen ist es, den Anteil der Flächen mit Bäumen und Sträuchern zu erhöhen. Damit wird die Artenvielfalt von Pflanzen und Tieren gefördert, das lokale Kleinklima verbessert und ein "begrüntes" Ortsbild erzielt. Trotz der geplanten Nachverdichtung soll ein Gebietscharakter mit gestalterisch und ökologisch wirksamen Grünstrukturen, insbesondere Bäumen und Hecken, für die Wohnsiedlung prägend werden.

Dazu werden drei großkronige Walnussbäume zur Erhaltung festgesetzt. Bei denen handelt es sich um die einzigen hochwertigen Bestandsbäume mit hinreichender Vitalität und damit Lebenserwartung, die zudem mit dem städtebaulichen Konzept vereinbar sind.

Um einen höheren Durchgrünungsgrad des Plangebiets zu erzielen bzw. den Baumbestand zu entwickeln, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen vollständig als Vegetationsflächen anzulegen sind. 25% der Vegetationsflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist pro angefangene 300 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum anzupflanzen.

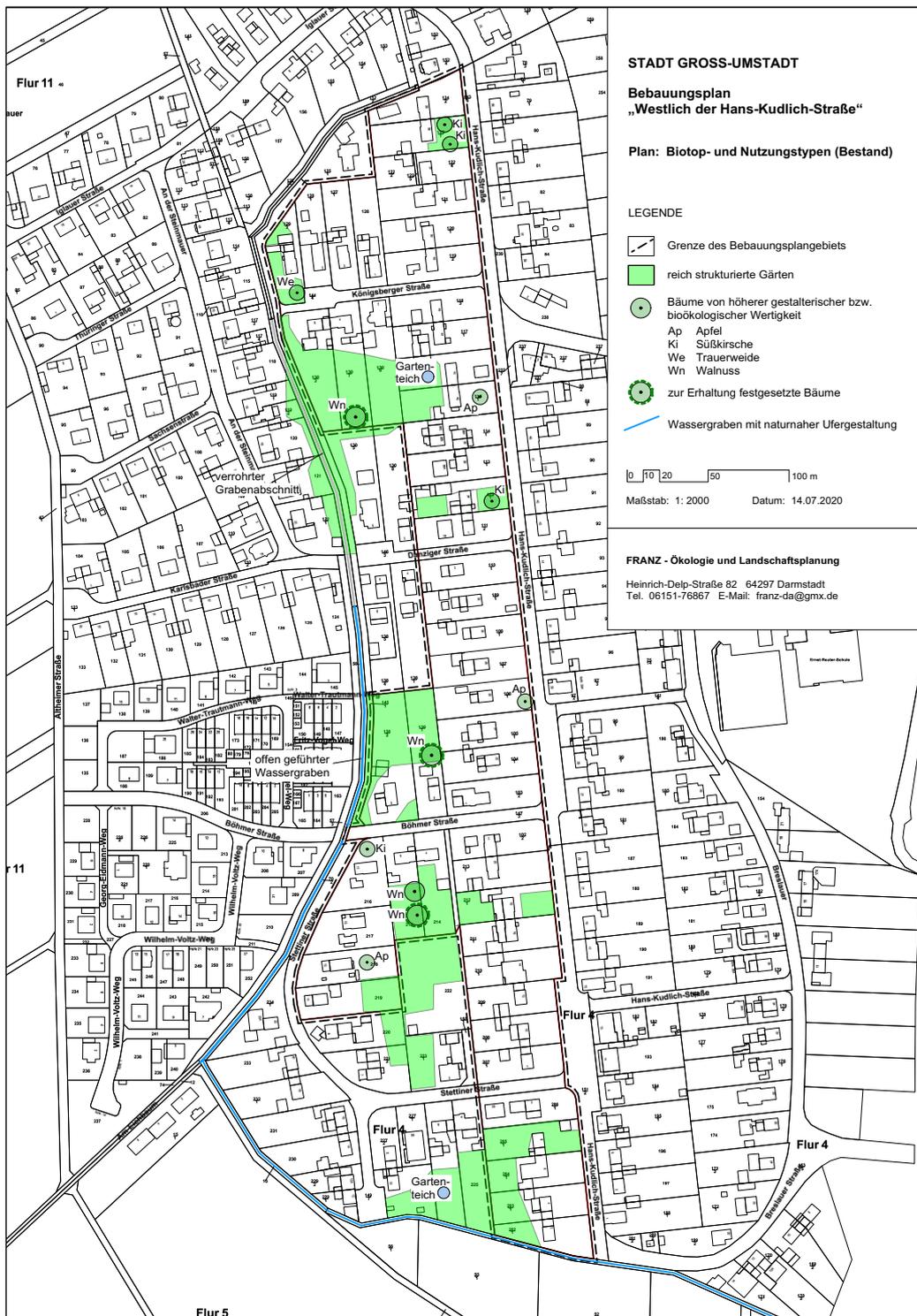


Abb. 7: Bestandsplan: Biotop- und Nutzungstypen, FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung, 14.07.2020

10 Ver- und Entsorgung des Plangebiets

Die verkehrliche Straßen- und Wegeerschließung des Plangebiets wird durch den Bebauungsplan nicht verändert. Sie ist auch für die Aufnahme von zusätzlichem Erschließungsverkehr, der aus der baulichen Nachverdichtung resultiert, geeignet.

Die Trinkwasserversorgung für die Nachverdichtungsbebauung ist gemäß Darstellung in Anlage [2] auf Dauer gesichert. Ebenso ist die Löschwasserversorgung mit 48m³/h gewährleistet. Die sonstige Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Gas ist durch Anschluss an die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen gewährleistet.

Die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers des Plangebiets ist gemäß Kanalplanung der Stadt für das Plangebiet gewährleistet. Das Plangebiet wurde in seiner Größe und in seinem Umfang so definiert, dass die vorhandenen Kanalkapazitäten auch für die Nachverdichtungsbebauung ausreichen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass eine Nachverdichtungsbebauung südlich und westlich der Stettiner Straße erst dann zulässig ist, wenn das Oberflächenwasser in den südlich gelegenen Graben eingeleitet wird. Die erforderlichen Genehmigungen, bzw. Erlaubnisse sind von den jeweiligen Grundeigentümern einzuholen. Die einschlägigen Richtlinien sind zu beachten.

In der Stellungnahme der Stadt zur Wasserversorgung und Abwasserreinigung (s. Anlage [2]) ist dargelegt, dass die Kläranlage für die Abwasserreinigung für die von der Stadt vorgesehenen Baugebiete, u.a. auch für das Plangebiet, ausreichend bemessen ist und keine Bedenken bestehen.

11 Flächenaufstellung

Fläche	qm	in %
Allgemeine Wohngebiete	69.840 qm	95,0 %
Öffentliche Verkehrsfläche	3.640 qm	5,0 %
Gesamtfläche	73.480 qm	100,0 %

12 Anlagen zur Begründung

[1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt, 29. Juni 2020

[2] Stellungnahme zu Bebauungsplänen, Stadt Groß-Umstadt, Abt. 240: Wasserversorgung und Abwasserreinigung, Groß-Umstadt, 17.05.2020

Darmstadt, 16.02.2022