

Stadt Babenhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Kirchgärten - Änderungsplan Nr. 3 - Alte Gärtnerei“

Vorhabenträger:
Alte Gärtnerei Immobilien GmbH
Würzburger Straße 168
63743 Aschaffenburg

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Oktober 2020

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M. Eng. Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	4
3.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Verfahren	5
4.1	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
4.2	Bisheriges und geplantes Verfahren	6
5.	Planungsrechtliche Situation	6
5.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
5.2	Flächennutzungsplan Stadt Babenhausen	7
5.3	Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010	7
5.3.1	Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte	8
5.3.2	Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert	8
5.4	Bebauungsplan	10
6.	Schutzgebietsausweisungen	10
6.1	Schutzgebiete nach Wasserrecht	10
6.2	Schutzgebiete nach Naturschutzrecht	11
6.3	Denkmalgeschützte Gesamtanlage	11
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	12
8.	ÖPNV-Anschluss	12
9.	Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen	12
9.1	Naturräumliche Gliederung	12
9.2	Relief, Geologie und Boden	12
9.3	Erdbebenzone	13
9.4	Grund- und Oberflächenwasser	13
9.5	Klima und Luft	14
9.6	Ortsbild, Freizeit und Erholung	14
9.7	Bestand Biotoptypen	14
10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	17
10.1	Fauna	17
10.2	Wirkungen des Vorhabens	17
10.3	Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten	17
10.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	18
10.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	18
10.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	18
11.	Immissionsschutz	19
11.1	Straßenverkehrslärm	19
11.2	Passiver Schallschutz	19

12.	Belange der Wasserwirtschaft	19
12.1	Wasserversorgung	19
12.2	Abwasserableitung	20
12.3	Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser	20
12.4	Bodenversiegelung	22
12.5	Oberirdische Gewässer	22
13.	Altlasten	22
14.	Bodenschutz	23
15.	Allgemeiner Klimaschutz	23
16.	Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept	23
17.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	26
17.1	Art der baulichen Nutzung	26
17.2	Maß der baulichen Nutzung	26
17.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	26
17.2.2	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	27
17.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	27
17.4	Stellung baulicher Anlagen	28
17.5	Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze	28
17.6	Nebenanlagen	28
17.7	Private Erschließungsflächen und Ein- und Ausfahrten	28
17.8	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	29
17.9	Private Grünflächen	29
17.10	Fläche für Gemeinbedarf	29
17.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
17.11.1	Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser	29
17.11.2	Oberflächenbefestigung	30
17.11.3	Untersuchung von Oberbodenproben	30
17.11.4	Artenschutzmaßnahmen	30
17.12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	30
17.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)	30
17.14	Dachbegrünung	31
17.15	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes	31
18.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	31
18.1	Staffelgeschoss	31
18.2	Dachformen und -neigungen	31
18.3	Einfriedungen.	31
18.4	Sichtschutzanlagen	31
18.5	Beleuchtungen	32

19.	Begründung der Nachrichtlichen Übernahmen	32
20.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	32
20.1	Verbal-argumentative Einordnung	32
20.2	Ausgleich	32
21.	Umweltbericht	32
22.	Durchführungsvertrag	33
23.	Bodenordnung	33
24.	Kosten	33
25.	Planungsstatistik	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abgrenzung (gelb) des Vorhaben- und Erschließungsplanes	5
Abbildung 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M.)	6
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000 (o.M.)	7
Abbildung 4: Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung	9
Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“ (o.M.)	10
Abbildung 6: Nachweis der Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Forderung (Udo Mann Architekten)	11
Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (Planungsgruppe Darmstadt, Mai 2019)	16
Abbildung 8: Lageplan zur Entwässerung (Eckhard Krimmelbein, Michelstadt, November 2019)	21
Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan mit brandschutztechnischen Nachweisen, ohne Maßstab (Udo Mann Architekten, Juni 2019)	25

1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung (HBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz (HWG)** i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

2. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Durch die Errichtung von Wohngebäuden soll auf einer derzeit noch durch einen Gärtnereibetrieb genutzten Fläche, eine Wohnnutzung in Babenhausen ermöglicht werden. Damit wird unter anderem der Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung getragen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Vorhabenträgerin Alte Gärtnerei Immobilien GmbH, Würzburger Straße 168, 63743 Aschaffenburg hat ein mit der Verwaltung der Stadt Babenhausen abgestimmtes städtebauliches Konzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) für eine Wohnnutzung auf eigene Kosten erstellt.

Das Plangebiet liegt bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“. Dieser weist das betreffende Gebiet zu großen Teilen als landwirtschaftliche Fläche „Erwerbsgärtnerei“ aus. Zur Verwirklichung der geplanten Bebauung, soll deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes in einem Teilgebiet ersetzt.

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 BauGB ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich ein Ziel der Bauleitplanung.

Diesem Grundsatz wird durch die Nachverdichtung des Gebietes entsprochen.

3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt zentral im Stadtgebiet Babenhausens und ist ca. 6.800 m² groß. Er umfasst in der Flur 1 die Flurstücke Nr. 511, 512, 523, 524, 525, 526, 550/2, 550/3, 551, 991, 992 sowie einen Teil der Parzellen 548/2 und 555/2.

Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Flurstücke 524, 548/2, 555/2 und 992) in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen. Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst das in nachfolgender Abbildung hellblau umgrenzte Gebiet.

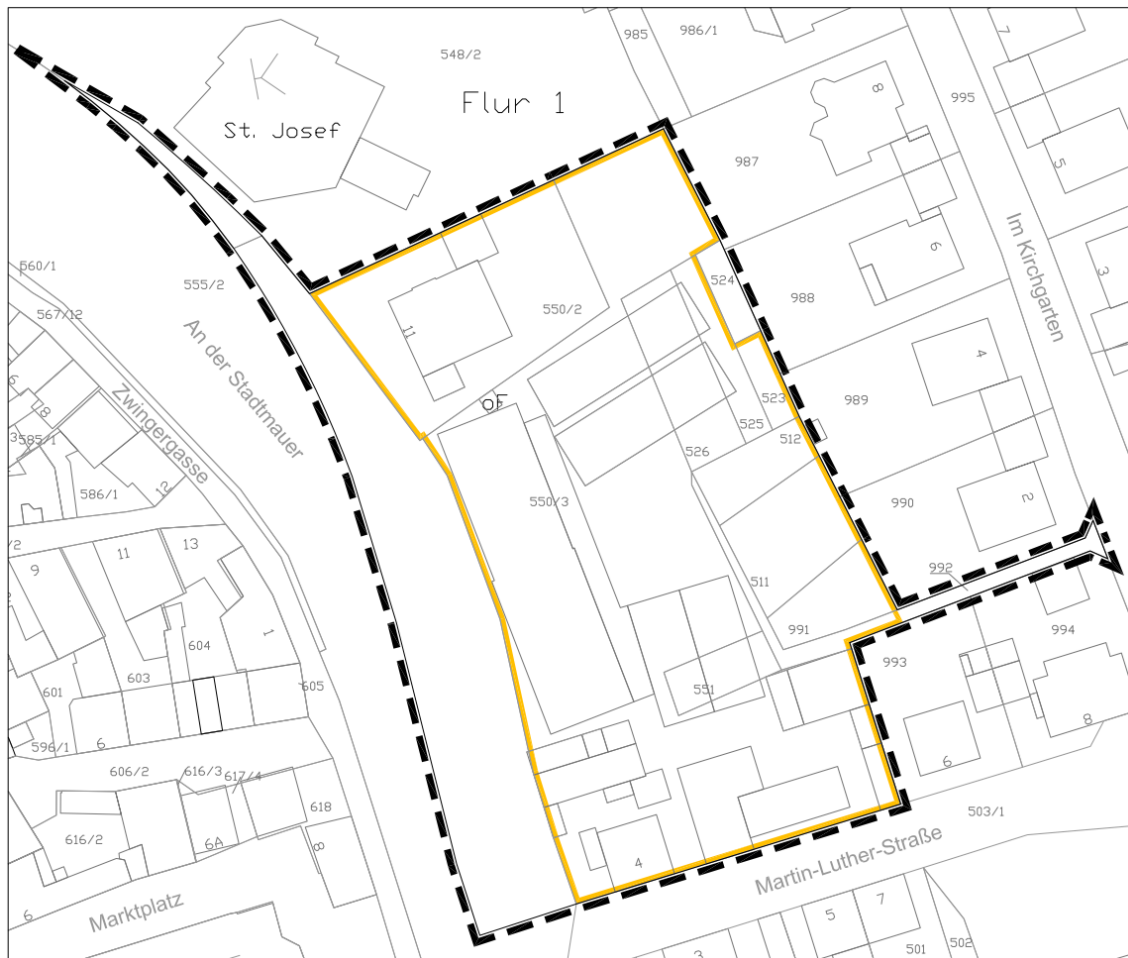


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Abgrenzung (gelb) des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand April 2018

4. Verfahren

4.1 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 2.500 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet in einen Abstand von ca. 1,5 km zum Plangebiet befindet.

4.2 Bisheriges und geplantes Verfahren

Am 08.03.2018 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Am 10.10.2018 hat der Magistrat dem Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 25.09.2018 grundsätzlich zugestimmt. Auf dieser Basis wurden die für die Offenlage geeignete Planunterlagen angefertigt.

Am 27.09.2019 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gebilligt und beschlossen die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom 20.09.2019 bis 21.10.2019 durchgeführt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Entwurf mit Schreiben vom 30.09.2019 eingeleitet.

Da sich dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB Änderungen und Ergänzungen ergeben haben, wurde eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 2. Entwurf mit Schreiben vom 13.02.2020 eingeleitet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt.

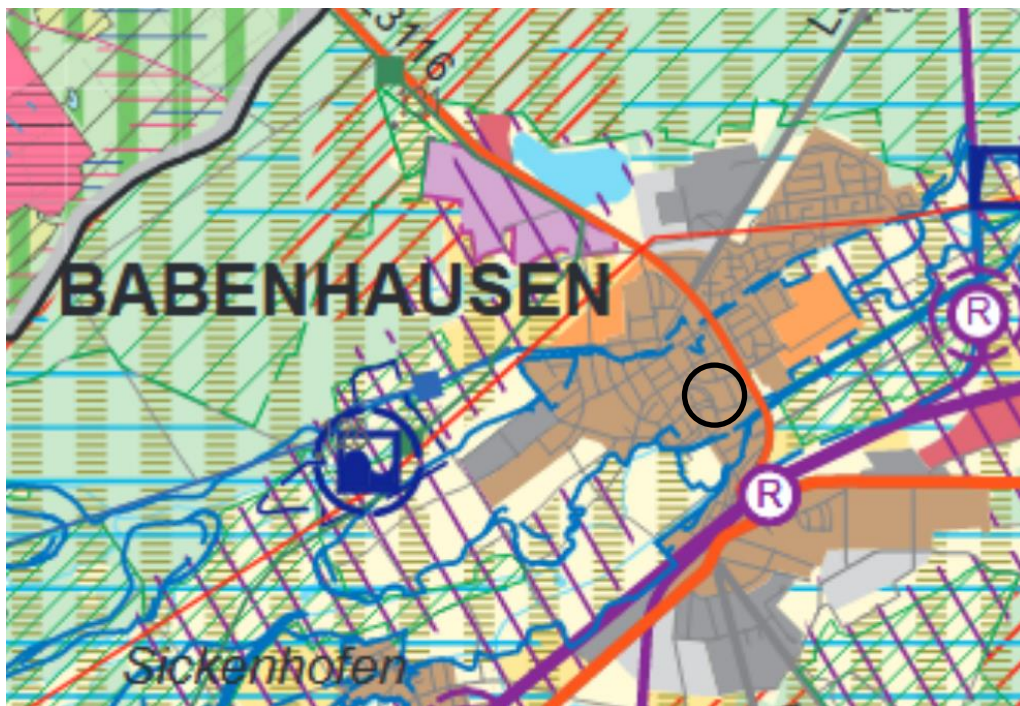


Abbildung 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 (o.M.)

5.2 Flächennutzungsplan Stadt Babenhausen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Babenhausen aus dem Jahr 2000 stellt das Plangebiet im Südosten als Wohnbaufläche, im Südwesten/ Westen als Fläche für den ruhenden Verkehr und im restlichen Bereich als gemischte Baufläche dar.

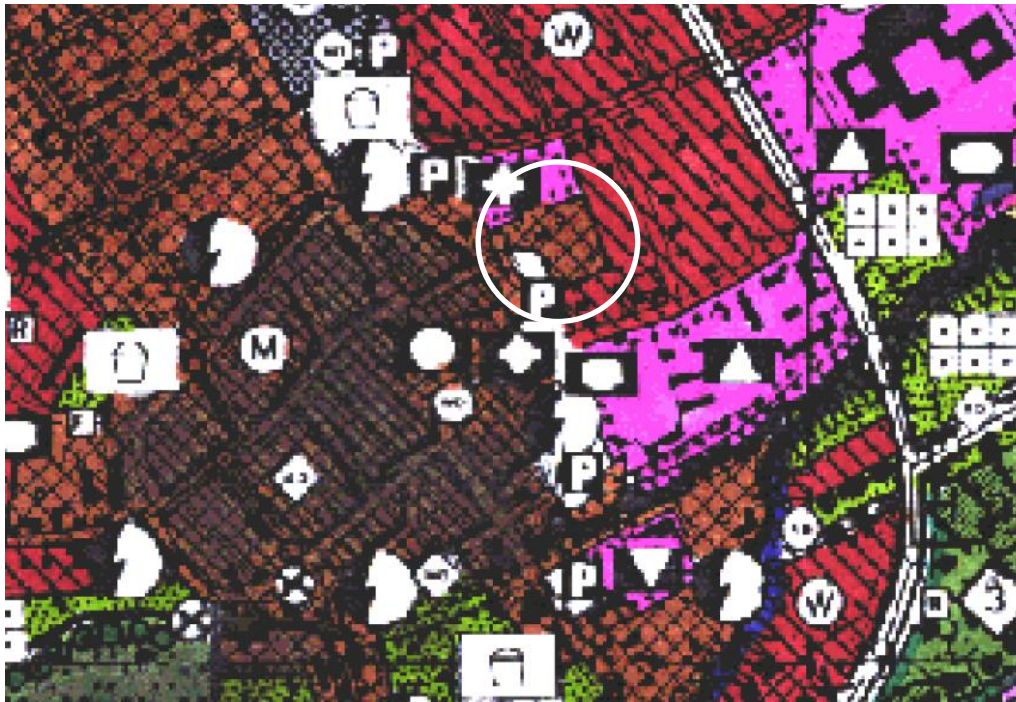


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2000 (o.M.)

Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes sind Bebauungspläne derart aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden“. Innerhalb des durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Rahmens kann die Gemeinde eigenständig planen. In begrenztem Umfang kann dabei von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung abgewichen werden, sofern die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der Grundzüge der Planung bleiben bzw. der Grundkonzeption nicht widersprechen.

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als vorhabenbezogenes „Allgemeines Wohngebiet“ weicht zwar von der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Gemischte Baufläche – Bestand“ ab, diese Abweichungen sind jedoch als geringfügig zu bezeichnen, da auch Wohngebäude zum Inventar einer gemischten Baufläche gehören. Die Abweichung berührt die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht und widerspricht auch nicht der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes, da hier lediglich einzelne Grundstücke betroffen sind. Daher ist der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5.3 Siedlungsdichtewerte des RPS/RegFNP 2010

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,

- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

5.3.1 Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte

Zum Nachweis der Siedlungsdichtewerte hat das Regierungspräsidium Darmstadt im Juli 2016 ein Prüfschema den Städten und Gemeinden an die Hand gegeben. Danach ist in der Begründung zur Bauleitplanung ein Prognoseprozess zur städtebaulichen Dichte darzustellen. Dabei ist eine sog. worst-case-Betrachtung vorzunehmen, d.h. es ist davon auszugehen, dass das zulässige Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft wird.

Für die Prognoseentscheidung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich somit für den künftigen Umgang mit den regionalplanerischen Dichtewerten folgendes Prüfschema:

1. Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps
2. Prüfung, ob Größe und Lage des überplanten Bereichs es zulassen, die Übereinstimmung mit dem jeweils maßgeblichen Siedlungstyp abzuklären

Dabei kann ab einer Größe von ca. 5 ha davon ausgegangen werden, dass ein Gebiet in der Regel einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen.
3. Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans mit zu betrachtenden Raums

Die Abgrenzung der maßgeblichen Umgebung erfolgt anhand städtebaulicher Kriterien. Möglich wäre beispielsweise ein Abstellen auf die „nähere Umgebung“ im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB.
4. Ermittlung der in diesem Raum tatsächlich vorhandenen Dichte oder des in den dort geltenden Bebauungsplänen festgesetzten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung
5. Prüfung, ob die durch Ziel Z3.4.1 -9 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorgegebenen Dichtewerte bei Berücksichtigung der vorhandenen oder zulässigen Dichte der Umgebung und der sich aus den Festsetzungen des konkreten Bebauungsplans ergebenden Dichtewerte voraussichtlich eingehalten werden

5.3.2 Rechnerisch ermittelter grundstücksbezogener Siedlungsdichtewert

Feststellung des maßgeblichen Siedlungstyps

Babenhausen liegt innerhalb des stark verdichten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über einen Eisenbahnanschluss. Der Bereich des Plangebietes wird deshalb der Siedlungstypologie „verstädterte Besiedlung“ zugeordnet, was einem Rahmen von 35 Wohneinheiten (WE)/ha bis 50 WE/ha Bruttowohnbauland entspricht.

Definition des in der Umgebung des Bebauungsplans zu betrachtenden Raums und Ermittlung der zulässigen Wohneinheiten

Der Dichtewert gemäß der Regionalplanung wird wie folgt ermittelt:

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,68 ha und das Allgemeine Wohngebiet eine Größe von ca. 0,55 ha. Die Planung sieht die Neuerrichtung von ca. 70 WE vor. Bezogen auf die

Größe des Plangebiets resultiert daraus ein Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 von ca. 100 WE je ha.

Eine Einzelbetrachtung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist in Bezug auf die regionalplanerischen Zielvorgaben nicht zielführend, da das Plangebiet aufgrund seiner geringen Größe nicht exemplarisch für die Dichte der umgebenden Bebauung stehen kann. Gemäß dem Prüfschema für regionalplanerische Dichtewerte des Regierungspräsidiums Darmstadt erfolgt die Berechnung der Dichte anhand eines größeren Bereiches mit eigenständigem Charakter, der die Eigenart der näheren Umgebung widerspiegelt. Demzufolge ist die Berechnung der bestehenden und zukünftigen Dichte eine rein theoretische Betrachtungsweise zur Darstellung des geforderten Dichtewertes aus dem RPS/RegFNP 2010.

Die Bestimmung des Bruttowohnbaulandes erfolgt auf der Grundlage eines ca. 4 ha großen Bereiches von eigener städtebaulicher Prägung zwischen dem Bruchweg, der Bouxwiller Straße, der Martin-Luther-Straße und der Straße „An der Stadtmauer“ (siehe Karte). Dieser wird für die Berechnung der Dichtewerte herangezogen.



Abbildung 4: Maßgebliche Umgebung für die Dichteberechnung

Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand April 2019

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurden außerhalb des Plangebietes ca. 80 Wohneinheiten ermittelt (bezogen auf durchschnittlich ca. 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude). Zusammen mit den im Plangebiet geplanten ca. 70 Wohneinheiten ergeben sich insgesamt ca. 150 WE. Dadurch errechnet sich ein Dichtewert von rd. 38 WE/ha.

Somit liegt der Dichtewert innerhalb der Spannweite der Werte 35 bis 50 WE je ha.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist aus den oben genannten Gründen aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt.

5.4 Bebauungsplan

Innerhalb des Plangebietes besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“. Dieser setzt den Bereich der Gärtnerei als landwirtschaftliche Fläche „Erwerbsgärtnerei“ und als Grünfläche „Dauerkleingärten“ fest. Westlich davon sind Grünflächen „Parkanlagen“, Straßenverkehrsfläche Straße „An der Stadtmauer“ und Erschließungsweg in Richtung Straße „Im Kirchgarten“) und „Öffentliche Parkplätze“ festgesetzt.

Die Bebauung entlang der Martin-Luther-Straße ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (Baulinien, Baugrenzen, GRZ 0,4, GFZ 0,7, zwingend zwei Vollgeschosse, abweichende Bauweise, Flächen für Garagen) festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 3 - Alte Gärtnerei“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“.



Abbildung 5: Ausschnitt Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“ (o.M.)

6. Schutzgebietsausweisungen

6.1 Schutzgebiete nach Wasserrecht

Das Plangebiet liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Gebieten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone IIIB sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 28/2004 vom 12. Juli 2004, S. 2298).

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Brunnen XIV-XIX

des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

6.2 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

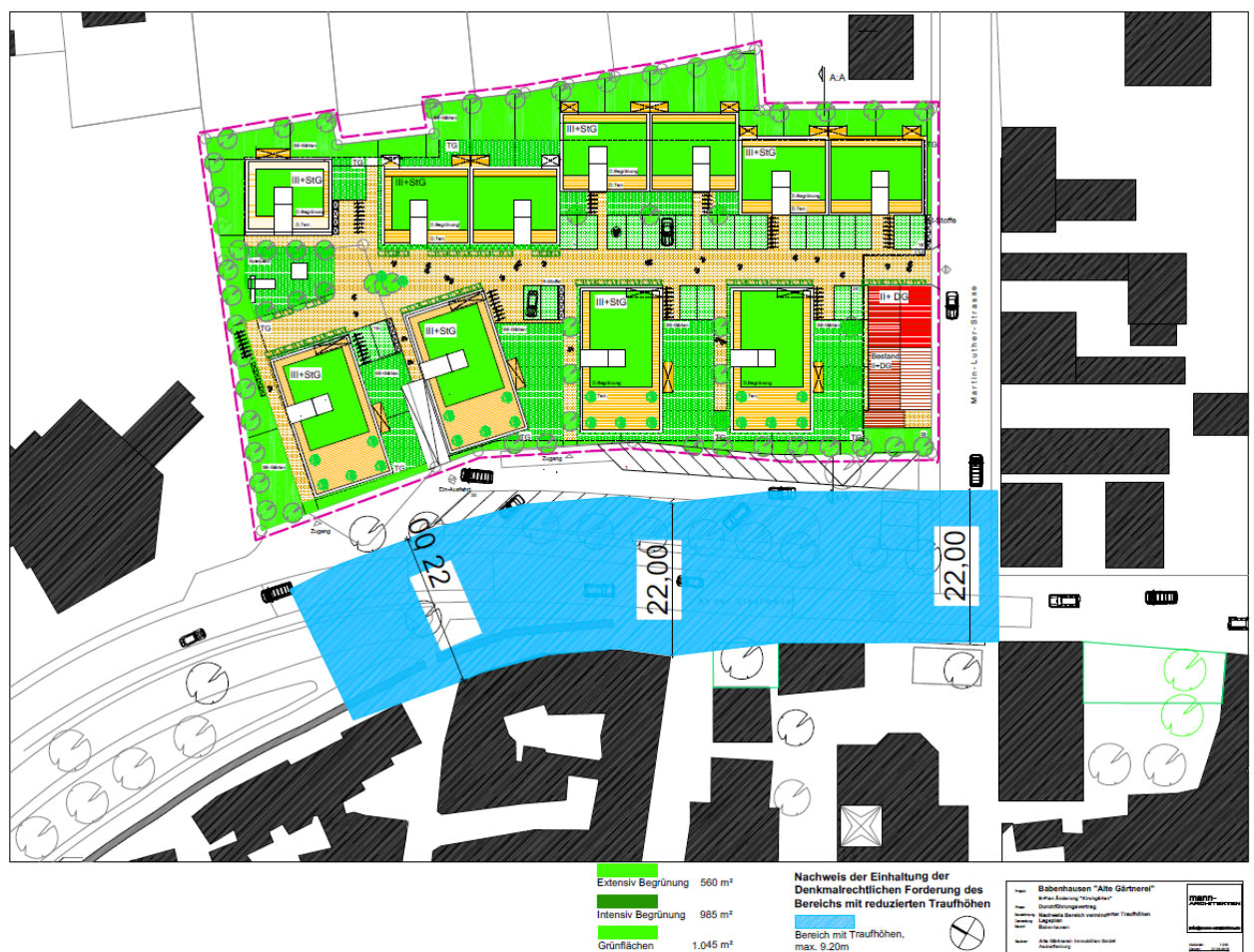
Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

FFH- und Vogelschutzgebiete sind in der direkten Umgebung des Plangebiets nicht ausgewiesen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet bzw. FFH-Gebiet „In den Rödern bei Babenhausen“ (6019-302) befindet sich in ca. 1,5 km Luftlinie Entfernung. Somit sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete zu erwarten.

6.3 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich am Rande einer Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG, daher greift hier nach § 18 Abs. 2 HDSchG der Umgebungsschutz, da sich die Maßnahme auf das Erscheinungsbild der Gesamtanlage auswirkt. Alle baulichen Maßnahmen bedürfen gem. § 18 HDSchG der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

In Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ortstermin in Babenhausen am 21.08.2017) sind bis zu einem Abstand von 22 m zur jetzigen Altstadt-Stadtkaute (Vorderkaute der Fassade des ehemaligen Pfarrhauses Marktplat2 7) nur Traufhöhen unter 9,20 m zulässig.



7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Babenhausens zwischen dem Grundstück der Katholischen Kirche St. Josef, der Martin-Luther-Straße, der Straße „An der Stadtmauer“ und der Straße „Im Kirchgarten“.

Einen Großteil des Plangebietes nimmt Gelände der Gärtnerei „Grünwald“ mit Verkaufsflächen und Gewächshäusern ein. An der Martin-Luther-Straße stehen ein zweigeschossiges Wohnhaus und ein Gebäude mit dem Ladengeschäft der Gärtnerei. Nördlich des Wohnhauses und im Südosten des Plangebiets befinden sich jeweils Nebengebäude, die zur Lagerung genutzt werden. Von der Gärtnerei aus nach Osten führt ein Grasweg auf die Straße „Im Kirchgarten“.

An der Grenze zur katholischen Kirche im Norden liegt ein weiteres Wohnhaus (An der Stadtmauer Nr. 11) mit kleineren Nebengebäuden. An der Straße „An der Stadtmauer“ befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit Einfahrt von Süden und Ausfahrt nach Norden.

Die umgebende Bebauung ist durch eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Kubaturen, Dachformen und Dachneigungen geprägt. Unmittelbar westlich der Straße „An der Stadtmauer“ befindet sich die Altstadt.

8. ÖPNV-Anschluss

Der Bahnhof Babenhausen liegt in etwa 500 m Entfernung. Von hier bestehen Anschlussmöglichkeiten nach Wiesbaden, Aschaffenburg, Hanau und Groß-Umstadt.

Die nächste Bushaltestelle mit regelmäßiger Busanbindung „Stadthalle“ befindet sich in südlicher Richtung in ca. 250 m Entfernung. Dort verkehrt die Linie K 66 in regelmäßigem Takt (Tagesverkehr) innerhalb Babenhausens. In 300 m Entfernung verkehrt die Linie K 86 von der Haltestelle „Bürgermeister-Willand-Straße“ nach Rodgau-Dudenhofen.

9. Naturräumliche Grundlagen und Umweltauswirkungen

9.1 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Rhein-Main Tieflandes. Es zählt zur naturräumlichen Haupteinheit der Unterrhainebene (232), dort zur Untereinheit „Dieburger Bucht“ (232.2). Die kleinräumliche Teileinheit ist die „Gersprenzniederung“ (232.23).

9.2 Relief, Geologie und Boden

Beschreibung

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe zwischen 125 m und 127 m ü.NHN.

Es liegt ein geotechnisches Gutachten vor (Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 22.06.2018), in dem auf der Basis allgemeiner geologischer Unterlagen und ergänzender eigener Bodenaufschlüsse die Baugrund- und Grundwassersituation beschrieben wird.

Der Untergrund besteht aus Auffüllung über (teilweise ausgeräumten) Schluffen bzw. schluffigen Sanden. Diese wiederum werden durch eher grobe Sande unterlagert.

Die Böden im Plangebiet sind als Böden der Siedlungsbereiche anzusprechen. Durch die vorhandene Bebauung, die großflächigen Versiegelungen und die intensive gärtnerische Nutzung ist das Bodenpotenzial als beeinträchtigt einzustufen. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

Bewertung

Da es sich um einen bereits überwiegend bebauten und versiegelten Bereich handelt, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens zu erwarten.

9.3 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 0 in der geologischen Unterklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Empfohlen wird die Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken).

9.4 Grund- und Oberflächenwasser

Beschreibung

Das Plangebiet befindet sich im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär“. Innerhalb des Raumes „Untermainsenke“ liegt es im Teilraum „Hanauer-Seligenstädter Senke“. Hydrogeologische Einheit sind Sedimentgesteine aus silikatisch/karbonatischen Flug-, Dünen- und Terrassenkiesen und -sande des Pleistozäns. Die Durchlässigkeit der porengrundwasserleitenden, mächtigen Lockergesteine ist als mittel einzustufen.

Die Grundwasserverhältnisse in der Ortslage Babenhausens sind anthropogen beeinflusst. Die zunehmende Versiegelung von Flächen auch im Planungsraum hat eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge.

Im Zuge der o.g. Baugrunderkundung am 29.05.2018 wurde kein Grundwasser im Rahmen der Aufschlussarbeiten eingemessen, da die nur 4 m tiefen Bohrlöcher aufgrund der geringen Standfestigkeit der Böden zumeist bei rund 3,5 m Tiefe zufrühen. Dies korreliert gut mit den Angaben zum Grundwasser beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HNLUG). Demnach ist bei hohen Wasserständen mit einem Wasserstand bei ca. 120,5 mNN zu rechnen, was in etwa einem Flurabstand von 4 m entspricht.

Auf Basis dieser Daten wird vom Gutachterbüro mit einem Sicherheitszuschlag für die „Extrapolation“ auf einen in etwa 100-jährigen Wasserstand und zur Berücksichtigung unklarer zukünftiger Entwicklungen ein charakteristischer Grundwasserstand von $\text{GW}_{\text{max}} = 122,5$ mNN festgelegt. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen wird ein „mittlerer höchster Grundwasserstand“ gemäß DWA 138 von 121,5 m NHN abgeschätzt. Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von ca. 3,00 m.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes Lange Schneise - Seligenstädter Wald des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO).

Im Plangebiet befinden sich weder offene Fließ- noch Stillgewässer.

Bewertung

Durch den verhältnismäßig hohen Versiegelungs- und Bebauungsgrad hat das Plangebiet trotz der Anbauflächen keine besondere Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung. Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Laut o.g. Gutachten kommt für technische Versickerungen von Niederschlagswässern eine Infiltration des Wassers in die Mittel- bis Grobsandlagen in Frage, da diese als einzige Böden eine wasserwirtschaftlich und technisch sinnvolle Durchlässigkeit bieten. Hierbei ist zu beachten, dass sich wegen der nur mäßigen Durchlässigkeit vermutlich große Rigolenabmessungen für den Fall der vollständigen Versickerung des Dachwassers ergeben werden.

Die entsprechende Schutzgebietsordnung zum Trinkwasserschutzgebiet, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 28/2004 vom 12. Juli 2004, S. 2298).

9.5 Klima und Luft

Regionalklima

Babenhausen ist klimatisch dem Rhein-Main-Gebiet zuzuordnen. Typische Merkmale sind warme, gemäßigte Lufttemperaturen (mittleres Tagesmittel: 9,9°C), viel Niederschlag (mittlere jährliche Niederschlagshöhe: 645 mm) und mittlere Windgeschwindigkeiten. Die meisten Niederschläge fallen zwischen April und Juni. Hauptwindrichtung ist im Sommer Westen. Im Winter bringen Winde aus Süden die Kälte ins Plangebiet.

Lokalklima

Die örtlichen Gegebenheiten im Plangebiet variieren das Regionalklima. Dichte Bebauung und teilweise hohe Versiegelung führen zu einer gegenüber dem Umland stärkeren Erwärmung und verlangsamten nächtlichen Wärmeabgabe. Aufgrund der östlichen Freiraumbereiche, sowie der im Norden und Osten anschließenden Gartenbereiche außerhalb des Plangebiets, ist eine Durchlüftung des Plangebietes eingeschränkt möglich.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Struktur ein typisch innerörtliches Klima. Hoher Versiegelungsgrad, großflächige Überbauung und verhältnismäßig geringe Vegetationsflächen bedingen ein beeinträchtigtes klimatisches Potenzial. Kaltluftströme als bedeutende Frischluftlieferanten aus dem Umland sind im Plangebiet nur eingeschränkt aus nördlicher und östlicher Richtung über den umgebenen Freiraum möglich.

Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sind innerhalb des Plangebietes Baumpflanzungen und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

9.6 Ortsbild, Freizeit und Erholung

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im Siedlungskörper von Babenhausen. Westlich liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite von „An der Stadtmauer“ die Altstadt Babenhausens. Die östliche Umgebung ist geprägt durch eine einheitliche Wohnbebauung mit an das Plangebiet angrenzenden Privatgärten. Nördlich des Plangebietes dominiert die katholische Kirche St. Josef mit dem katholischen Pfarramt und einer großen Freifläche. Im Süden liegt eine Mischung aus Schulen und Wohngebäuden. Das Plangebiet selbst besitzt keine besonderen Qualitäten für das Ortsbild und ist durch eine gartenbauliche Nutzung und großflächige Gewächshäuser geprägt.

Bewertung

Die Vorhabengrundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind bis auf den Grasweg (Wegeparzelle Nr. 992) nicht öffentlich zugänglich. Sie bieten aufgrund ihrer Struktur keine Erholungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Im Rahmen der Umstrukturierung und der geplanten Wohnbebauung werden eine ortsangepasste Gestaltung und eine angemessene Begrünung der Grundstücke berücksichtigt. Es kommt zu keinen negativen Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

9.7 Bestand Biotypen

Das Plangebiet umfasst die Gebäude und Flächen eines Gärtnereibetriebes, einen öffentlichen Parkplatz und ein Teilstück des Grundstücks der katholischen Kirche. Es ist größtenteils versiegelt und bebaut. Es finden sich folgende Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet:

- **Gebäude:**
An der Martin-Luther-Straße stehen ein Wohnhaus (Nr. 4), ein flaches Verkaufsgebäude und ein kleineres Gewächshaus. Im Hofbereich befinden sich zwei weitere Gebäude, die ursprünglich Stallungen waren und Nebengebäude. Im hinteren Teil des Grundstückes befinden sich Gewächshäuser. An der Grenze zur katholischen Kirche im Norden steht

ein weiteres Wohnhaus An der Stadtmauer (Nr. 11) mit Garage und kleineren Nebengebäuden.

- Versiegelte Flächen (gepflasterte Stellplätze, teilweise gepflasterte Böden in den Gewächshäusern sowie gepflasterte oder mit Betonplatten belegte Erschließungswege).
- Grasweg von der Gärtnerei aus nach Osten auf die Straße „Im Kirchgarten“.
- kleine Grünflächen zur Stellplatzgestaltung mit Ziergehölzen, Bäumen, Hecken und Bodendeckern.
- Kleine Hausgartenflächen: Im Norden befinden sich angrenzend an das Haus „An der Stadtmauer 11“ zwei als Hausgarten genutzte Flächen.
- Gartenbaulich genutzte Flächen: Mittig und im Norden des Plangebietes liegen Bereiche, die als Anzuchtflächen gartenbaulich genutzt werden.
- Einzelbaumbestand:
Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Bäume (hauptsächlich Koniferen), vor allem im Bereich der Stellplätze und in den Randbereichen des Geländes.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung und dem hohen Anteil an versiegelten und bebauten Flächen keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Rahmen der Planung sind Begrünung der Grundstücke und die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.



Abbildung 7: Bestandsplan Biotoptypen (Planungsgruppe Darmstadt, Mai 2019)

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt ein Artenschutzrechtliches Fachgutachten (BfL Heuer & Döring, Brensbach, Januar 2018) vor.

Mit der Umsetzung der Planung können Eingriffe in Lebensräume von geschützten Arten verbunden sein. Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde untersucht, wie artenschutzrelevante besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

10.1 Fauna

Am 18. Dezember 2017 erfolgte eine Ortsbegehung innerhalb des Geltungsbereichs zur Begutachtung des Habitatpotenzials für Fledermäuse, Vögel und Reptilien.

Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude durch Schwalben und Eulen und auf eine Nutzung der Dachböden auf ein Fledermauswinterquartier haben sich nicht ergeben. Eine Nutzung der Gebäude als Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartier kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Geltungsbereich ist stark durch Koniferen geprägt. Bäume mit Höhlen oder Spalten wurden innerhalb des Geltungsbereichs nicht festgestellt.

Mit einem Auftreten von nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie streng geschützten Reptilienarten, wie z.B. der Zauneidechse, wird, insbesondere aufgrund der durch den Gärtnereibetrieb vorliegenden Störungen, nicht gerechnet.

10.2 Wirkungen des Vorhabens

Der Bebauungsplan ermöglicht den Abriss vorhandener Gebäude, die Rodung von Gehölzen und die Überbauung bislang nicht bebauter Rasen-, Beet- und sonstiger nicht versiegelter Flächen.

Von der Planung betroffene Biotoptypen sind:

- das Gelände einer Gärtnerei mit (Folien-)Beeten, Rasenwegen und ruderalisierten Randflächen
- Hausgärten mit Rasenflächen und Beeten
- Solitärbäume ohne Höhlen und Spalten
- Sträucher
- Gebäude, Gewächshäuser und Folientunnel sowie sonstige befestigte Flächen.

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs verbundene mögliche Wirkfaktoren im Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind:

- Verlust von Brutbiotopen von Gehölzbrütern in Bäumen und Büschen
- Verlust von Quartieren von Nischenbrütern in / an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in / an Gebäuden
- Verlust von Fledermaus-Winterquartieren in Gebäuden.

10.3 Bestimmung der prüfungsrelevanten Arten

Anhand der Ortsbegehung am 18. Dezember 2017 und sonstiger vorliegender Informationen kann das Vorkommen von nach europäischem oder nationalem Recht streng geschützten Arten aus den Artengruppen Flora, Fische, Amphibien, Insekten (einschl. Libellen), Säugetiere (mit Ausnahme der Fledermäuse), Spinnen und Weichtiere mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Arten aus diesen Gruppen sind aufgrund ihrer Verbreitung und/oder ihrer Lebensraumansprüche nicht im Gebiet zu erwarten. Das in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu betrachtende Artenspektrum umfasst daher die Arten(gruppen) bzw. Gilden:

- Fledermäuse
- Gehölzbrüter
- Nischenbrüter.

10.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

10.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Nr.	Art der Maßnahme	Artbezug
V 1	Rodungen von Gehölzen und die Räumung des Baufeldes (Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen) sind nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.	Gehölzbrüter Nischenbrüter
V 2	Der Abriss von Gebäuden ist zwischen dem 01. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Vorab ist in den Abrissgebäuden nach Fledermaus-Winterquartieren zu suchen.	Vögel Fledermäuse

Die Maßnahmen V 1 und V 2 werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf Antrag kann unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung auch in den Frühjahr- und Sommermonaten abgerissen und von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Winterquartieren von Fledermäusen und Nischenbrütern abzusuchen. Ein entsprechender Bericht über die Untersuchungen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg vorzulegen.

10.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird für Fledermäuse und für Haus- und Feldsperling erforderlich.

Um den möglichen Quartierverlust auszugleichen, sind für die Nischenbrüter Haus- und Feldsperling 3 Kästen und für Fledermäuse ebenfalls 3 Kästen aufzuhängen. Geeignete Bereiche sind Gebäude und Bäume im Umfeld des Geltungsbereichs. Hierzu erfolgen im Laufe des Verfahrens nähere Angaben, die dann im Durchführungsvertrag abschließend geregelt werden.

Weiterhin wird empfohlen, Quartiere für Fledermäuse in die Wände von Neubauten zu integrieren (Fledermaustafeln oder -steine). Fledermaussteine wurden speziell für den Einbau in Fassaden entwickelt. Sie sind wartungsfrei und lassen sich in Putz- oder Ziegelmauern integrieren. Scheinwerfer und Bewegungsmelder sollten nicht in der Nähe angebracht werden.

11. Immissionsschutz

11.1 Straßenverkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der umliegenden Straßen ein.

Bei der Ermittlung der schalltechnischen Immissionssituation werden Erschließungsstraßen für das jeweilige Gebiet in aller Regel nicht berücksichtigt, da ihre ureigentliche Verkehrsfunktion in der Erschließung des Gebietes selbst liegt und sie keiner überörtlichen Verbindungsfunktion dienen. Insbesondere werden von Erschließungsstraßen aufgrund des geringeren Verkehrsaufkommens in der Regel vergleichsweise niedrige Geräuschbelastungen hervorgerufen.

Durch die geplante Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird die Empfindlichkeit gegenüber dem rechtskräftigen Zustand nicht erhöht.

Durch die Neubebauung wird mit einer (aus Lärm-Sicht) geringen Zunahme des Verkehrs auf der Straße „An der Stadtmauer“ gerechnet. Es ist davon auszugehen, dass die Erhöhung der Schallimmissionen nicht signifikant sein wird und auch subjektiv kaum wahrgenommen werden kann. Daher stellt die Planung keinen Eingriff dar.

11.2 Passiver Schallschutz

Die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung gegen Außenlärm von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume ist gemäß DIN 4109 vorzunehmen. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind beim Neubau oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

12. Belange der Wasserwirtschaft

12.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird durch das Wasserversorgungsunternehmen „Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg-Wasserwerk Hergershausen“ mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Martin-Luther-Straße. Die Wasserqualität des Trinkwassers entspricht den Forderungen der Trinkwasserversorgung. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Vom Ingenieurbüro Eckhard Krimmelbein wurde eine „Vorerhebung und fachtechnische Stellungnahme zur Entwässerung“ – Anpassung und Fortschreibung - (Michelstadt, November 2019) erstellt.

Danach beträgt der Trinkwasserbedarf für die geschätzte Zahl von 140 Einwohner (EW) bei 120l/Ew * d ca. 17 m³, entsprechend ca. 6.000 m³ pro Jahr. Dieser Wasserbedarf kann hinsichtlich Auslastung und Kapazität der Wasserversorgung der Stadt Babenhausen ohne weitere Maßnahmen über das öffentliche Versorgungsnetz abgedeckt werden.

Die Löschwasserversorgung ist wie bisher sichergestellt und ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 „Wasserversorgung, Rohrnetz / Löschwasser“, (Ziffer 4), Ausgabe Juli 1978 zu sichern.

Laut Brand- und Katastrophenschutz, Rettungsdienst des Landkreises Darmstadt-Dieburg ist eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min (96 m³/h) über den Zeitraum von 2 Stunden ausreichend. Da nach Aussage des ZVG im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf aus dem Trinkwasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge von 96 m³ für 2 Stunden bereitgestellt werden kann, ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.

12.2 Abwasserableitung

Das Schmutzwasser wird in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation geleitet.

Die Stadt Babenhausen betreibt das öffentliche Entwässerungsnetz, das überwiegend als Mischsystem vorliegt. Das frühere Gärtnergelände wurde über zwei Hausanschlussleitungen zum Hauptkanal DN 900 in der Martin-Luther-Straße entwässert. Da sich die Abflussverhältnisse durch die Neubebauung verändern können, wird eine neue Konzeption für die Entwässerung angestrebt, unter Berücksichtigung möglicher Versickerungen von Niederschlagswasser.

Eine ausreichende Abwasserbehandlung der anfallenden Schmutzwässer ist in der Zentralkläranlage der Stadt Babenhausen gesichert, die ausreichende Kapazitäten und Reserven aufweist.

Bemessungsgrundlagen

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf eine maximale abflusswirksame Fläche für Niederschlagswasser von A_u (undurchlässige Fläche) = 729 m² an die Kanalisation angeschlossen werden. Dies ist im Zuge des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, nur den südlichen Teilbereich der Verkehrsflächen und Stellplätze an den Kanal DN 900 in der Martin-Luther-Straße anzuschließen. Hinzu kommen die Bestandsgebäude in der südwestlichen Ecke des Plangebiets. Dadurch ergibt sich ein undurchlässiger Anteil von A_u = 640 m². Der undurchlässige Flächenanteil A_u der an den MW-Kanal angeschlossen wird, vermindert sich gegenüber dem Bestand um ca. 250 m².

Für die verbleibenden Entwässerungsflächen sind entsprechend dimensionierte Versickerungsanlagen zu konzipieren.

12.3 Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG), soll Niederschlagswasser 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.

Nach den Ergebnissen der vorliegenden Baugrunderkundungen wurden stark sandige Kie-sauffüllungen und in tieferen Schichten stark sandige Schluffe angetroffen. Für diese Böden ist nach DWA-A 138, Abschnitt 3.1.3 ein mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-5}$ m/s abzuschätzen. Im Baugrundgutachten ist für diese Sande ein Wert von $k_f = 7,5 \cdot 10^{-5}$ m/s angegeben.

Im Bebauungsplan wird auf Wunsch des Vorhabenträgers eine Versickerung von auf Dachflächen und auf befestigten Flächen anfallendem, nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über Rigolen und Mulden festgesetzt, soweit keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Eine Versickerung ist nur in den Bereichen zulässig in denen keine Auffüllung vorhanden ist. Die LAGA-Werte Z0 sind einzuhalten. Im Falle von Versickerungsrigolen ist dies durch Sohlbeprobungen nachzuweisen.

Bei der Planung und Ausführung sind auch die Hinweise gemäß Kapitel 13 „Altlasten“ zu berücksichtigen.

Für die Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA-Richtlinie 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten.

Ebenso sind die Schutzgebietsverordnungen des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) und des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen

Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Brunnen XIV-XIX des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg zu beachten.

Erforderliche Erlaubnisse und Befreiungen von den Verboten des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.



12.4 Bodenversiegelung

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Öko-Pflaster.

12.5 Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

13. Altlasten

Für das Plangebiet liegt ein Eintrag im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) als Altstandort „Gärtnerei“ Nr. Nr. 432.002.010-001.125 vor.

Zur Feststellung von möglichen Verunreinigungen des Untergrundes wurde der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans in Hinblick auf die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, das HWG (Hessisches Wassergesetz) sowie in Hinblick auf das Abfallrecht unter Berücksichtigung der LAGA untersucht (Geotechnisches Gutachten, Geoingenieure FLG GmbH, Babenhausen, 22.06.2018). Diese Untersuchung liegt der Stadt Babenhausen vor und kann dort eingesehen werden.

Im Rahmen der geotechnischen Untersuchung wurde keine klassische Altlast festgestellt. Es ist bei der Entsorgung des anfallenden Aushubs jedoch zu beachten, dass der Oberboden vorsorglich nicht ohne weitere Untersuchungen einer neuen Nutzung als Oberboden zuzuführen ist. Es ist davon auszugehen, dass die obersten ca. 30 cm entsorgt werden müssen. Die umwelttechnischen Untersuchungen ergaben im Hinblick auf die Parameter des Hessischen Bauabfallmerkbatts für innerstädtische Grundstücke übliche Gehalte bis zur Zuordnungsklasse Z1.

Im o.g. geotechnischen Gutachten wird ausgeführt, dass in der Beprobung des Oberbodens die Pflanzenschutzmittel Glyphosat mit 2,5 µg/l im Eluat und AMPA mit 1,0 µg/l festgestellt wurden.

Prüfwerte für Glyphosat zur Bewertung des Wirkungspfad Boden-Mensch liegen nicht vor. Glyphosat wird vom Bundesinstitut für Risikobewertung (BfR) nicht als krebserzeugend eingeschätzt und ist nach den Bestimmungen der CLP-Verordnung nicht als entwicklungstoxisch oder teratogen einzustufen. Die für den Wirkungspfad Boden-Mensch relevanten Gehalte im Feststoff liegen aus den Untersuchungen nicht vor. Bei der Bewertung der möglichen Aufnahme von belastetem Boden von Kindern ergibt sich bei einer konservativen Ableitung aus den Eluatwerten keine Überschreitung der zulässigen Glyphosat-Aufnahmemenge. Außerdem wird Glyphosat im Boden vergleichsweise schnell abgebaut. Die mittlere Halbwertszeit liegt im Freiland bei 24 Tagen.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt unter Berufung auf das HLNUG darauf hingewiesen, dass sich aufgrund der vorliegenden Einzelmessung (Mischprobe über gesamte Fläche) und der beschriebenen Stoffeigenschaften von Glyphosat keine direkte Gefährdung der menschlichen Gesundheit bei Exposition mit dem kontaminierten Boden ableiten lässt.

Bei Umnutzung des Standorts zur Wohnbebauung werden vom Regierungspräsidium Darmstadt und vom HLNUG jedoch weitere Untersuchungen empfohlen, um die getroffene Bewertung untermauern zu können:

Vor dem Abbruch der Gebäude und Eingriffen in den Boden sind Oberbodenproben auf Glyphosat und AMPA zu untersuchen. Es sind mindestens drei Mischproben zu bilden und nach DIN 19529 im Eluat mit einem Wasser / Feststoffverhältnis von 2:1 zu untersuchen. Die Ergebnisse sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5 Bodenschutz zur Prüfung und Bewertung vorzulegen. Danach wird das notwendige Vorgehen bzgl. der Bodenaushubmaßnahmen und Herstellung der späteren Freiflächen für die geplante Wohnbebauung festgelegt.

Zusätzlich ist bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 zu informieren.

14. Bodenschutz

Gemäß der Bodenschutzklausel in § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich sind insbesondere die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur in notwendigen Umfang genutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht die Umnutzung eines derzeit noch als Gärtnereibetrieb genutzten Geländes zu einer wohnbaulich genutzten Fläche im Siedlungskörper von Babenhausen. Durch die Umnutzung des Geländes wird insbesondere dem Ziel des § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung), dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie dem Ziel der Vermeidung einer Beeinträchtigung des Bodens gemäß § 1 Satz 3 BBodSchG entsprochen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und eine Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich finden durch die vorliegende Planung nicht statt. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet.

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

15. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,4, den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zur Anlage von Sickerrigolen und Mulden sowie wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Insbesondere eignen sich die Dachflächen für die Solarenergienutzung. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

16. Vorhaben- und Erschließungsplan - Städtebauliches Konzept

Es ist vorgesehen, die bestehenden Gewächshäuser, die Nebengebäude der Gärtnerei und das Wohnhaus „An der Stadtmauer 11“ für eine neue Wohnbebauung abzureißen, um

insbesondere Wohnraum für junge Familien zu schaffen. Zusätzlich soll durch barrierefreie Wohnungen ebenfalls passender Wohnraum für Senioren und körperlich eingeschränkte Personen zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Areal entstehen insgesamt 12 neue Baukörper. Sechs hiervon werden zu einer Wohnzeile im östlichen Grundstücksbereich verbunden. Alle verfügen über drei Vollgeschosse, werden durch ein Staffelgeschoss ergänzt und erhalten durch das begrünte Flachdach einen modernen Stil. Im nordöstlichen Bereich des Geländes wird die Wohnzeile durch ein Solitärgebäude ergänzt, welches über die gleiche Höhe wie die Wohnzeile verfügt. Im westlichen Teil der Liegenschaft sind vier Mehrfamilienhäuser geplant. Optisch angepasst an die Wohnzeile werden diese mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss errichtet und ebenfalls mit begrünten Dächern ausgestattet.

Im südlichen Bereich des Grundstücks wird das vorhandene Zwei-Familienhaus an der Martin-Luther-Straße zu einem Doppelhaus dupliziert. Direkt angrenzend an das Bestandshaus entsteht somit ein Zwei- bis Dreifamilienhaus, welches über zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Satteldach verfügen wird. So bleibt die Ansicht der Straßenfront in der Martin-Luther-Straße überwiegend erhalten.

Ein Spielplatz und Fahrradstellplätze tragen zur Gestaltung des Außenbereichs bei.

Durch eine Tiefgarage werden Stellplätze für alle Wohneinheiten zur Verfügung gestellt. Die Einfahrt erfolgt über den öffentlichen Parkplatz im Nordwesten des Baugrundstücks. Zusätzlich werden im Außenbereich Stellplätze, mit Zufahrt von der Martin-Luther-Straße aus, geschaffen.

Brandschutztechnische Nachweise

1. Flucht- und Rettungsweg

Alle mit den Hausnummern 1-10 bezeichneten Mehrfamilienhäuser verfügen über eine notwendige Treppe innerhalb eines notwendigen Treppenraums. Die notwendigen Treppenräume der Häuser 1-4 und 7-10 sind über eine Sicherheitsschleuse mit der Tiefgarage verbunden und dienen dort zusätzlich als Flucht- und Rettungswege.

2. Zweiter Flucht- und Rettungsweg

A) Häuser 1-4 und 7-10

Der zweite Flucht- und Rettungsweg kann für alle Wohnungen, die im ebenerdigen Erdgeschoss geplant sind über einen direkten Terrassentür-Ausgang (Fenster-Türe) sichergestellt werden. In den Wohnungen der Obergeschosse 1.OG und 2.OG (OKFB über Gelände = 6,10 m < max. 7 m) muss der zweite Flucht- und Rettungsweg über dem Anleitern der Feuerwehr an dazu vorgesehenen Fenstern erfolgen.

Für die Häuser (Teile Haus 2 / Teile Haus 3), die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt gelegen sind und für die Wohnungen der Staffelgeschosse der Häuser, die nicht über die Feuerwehr-Zufahrt erreicht werden können, bzw. der Abstand zur Aufstellfläche zu gering ist, wird eine außenliegende Notwendige Treppe gemäß DIN 18065 vorgesehen.

Alle Staffelgeschosse erhalten zudem durchgehende, sichere und umlaufende Dachterrassen, die an beliebiger Stelle über die Hubrettungsfahrzeuge der Feuerwehr angeleitet werden können.

B) Häuser 5, 6

Die beiden Doppelhaushälften (Bestand / Planung) sind als jeweilige Zwei-Familien-Wohnhäuser konzipiert und haben keinen direkten Zugang zur Tiefgarage. Sie sind daher in die Gebäudeklasse 2 einzuordnen und können von der Martin-Luther-Straße angeleitet werden.



Abbildung 9: Vorhaben- und Erschließungsplan mit brandschutztechnischen Nachweisen, ohne Maßstab (Udo Mann Architekten, Juni 2019)

17. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

17.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet (Teilgebiete WA 1 und WA 2) soll zu Wohnzwecken genutzt werden, weshalb vorhabenbezogen insbesondere Wohngebäude zulässig sind. Um auch freie Berufe und kleinere Bürotätigkeiten zu ermöglichen, werden auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zugelassen. Unter freie Berufe fallen auch z.B. Ärzte, Zahnärzte, Tierärzte, Heilpraktiker, Krankengymnasten, Hebammen, Heilmasseure, Diplom-Psychologen.

Wegen der Beschränkung auf einzelne Räume ist erforderlich, dass das Gebäude insgesamt noch durch Wohnnutzung geprägt sein muss. Als Faustregel darf die freiberufliche Nutzung maximal die Hälfte der Nutzfläche in Anspruch nehmen. Dadurch ist zwar kein reines „Ärztehaus“ möglich, aber die Ansiedlung von Arztpraxen ist möglich.

Aufgrund der Innenstadtlage bietet sich das Teilgebiet WA 1 auch für die Ansiedlung eines Nachbarschaftsladens (z.B. eine Apotheke als Ergänzung zu Ärzten) mit maximal 400 m² Verkaufsfläche an.

Alle Arten von Einrichtungen und Betrieben, die auf den Verkauf eines erotischen Warensortiments und auf Darbietungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, werden im gesamten Gebiet ausgeschlossen, da diese Betriebe, negative Auswirkungen auf die jeweilige Nachbarschaft haben. Von ihnen gehen Störungen aus, da sie aufgrund langer und auch nächtlicher Öffnungszeiten durch Lärmimmissionen in den Ruhezeiten stark beeinträchtigen. Hierzu gehören auch die zu Einzelhandelsbetrieben gehörenden Sex-Shops.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

17.2 Maß der baulichen Nutzung

17.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Um eine für den Standort und das Vorhaben angemessene Dichte zu erreichen und eine zeitgemäße Wohnbebauung errichten zu können, werden für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 bzw. 1,2 festgesetzt.

Durch diese Festsetzungen werden die Obergrenzen für die GRZ des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von GRZ 0,4 geringfügig überschritten. Dies ist jedoch nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da das Gebiet im Innenstadtbereich Babenhausens liegt. Trotz der höheren Dichte sind die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Hierzu tragen die Anordnung der überbaubaren Flächen sowie die Festsetzung von Tiefgaragen bei, die ruhige Bereiche gewährleisten. Die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Bebauung ist durch die Orientierung der Gebäude und die Grundrissgestaltung gewährleistet.

Als Ausgleich für die höhere bauliche Verdichtung auf dem Baugrundstück werden Maßnahmen zugunsten des lokalen Naturhaushaltes festgesetzt. Hierzu zählen die Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen, zur Dachbegrünung sowie zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien.

Durch die Festsetzung der GRZ I von 0,45 ergibt sich aufgrund der 50%-Regel nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass eine GRZ II von 0,675 eingehalten werden muss und somit 32,5 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen. Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch für erforderliche Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch diese baulichen Anlagen über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte 50 %-Grenze und die Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer maximalen Grundfläche von 0,9 zugelassen wird.

Da eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es im Vergleich zur bereits vorhandenen Versiegelung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens und durch die Tiefgaragenbegrünung und Dachbegrünung kann Regenwasser rückgehalten werden.

17.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der beabsichtigten Bebauungsstruktur differenziert festgesetzt.

Im Plangebiet werden überwiegend drei Vollgeschosse festgesetzt. Lediglich für die Bebauung Martin-Luther-Straße 4 im Südwesten des Plangebietes werden zwei Vollgeschosse entsprechend dem Bestand an dieser Stelle zugelassen.

Als weitere Festsetzung zum Maß der Nutzung wird die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) und die maximale Außenwandhöhe (AWH_{max}) festgeschrieben. Die Gebäudehöhe liegt im Bereich der Bebauung Martin-Luther-Straße 4 entsprechend dem vorhandenen Bestand bei einer maximalen Gebäudehöhe von 12,50 m (Oberkante Dachfirst). Für die im Bereich der Vorhabenplanung beabsichtigten Neubauten mit Flachdach wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m festgeschrieben (Oberkante Attika).

Für die Gebäude an der Straße „An der Stadtmauer“ wird im straßenzugewandten Bereich eine Außenwandhöhe festgesetzt, um aus denkmalschutzrechtlichen Gründen dort ein niedrigeres Staffelgeschoss mit einer Höhe von 9,50 m festzuschreiben.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen und Außenwandhöhen ist notwendig, da alleine durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist. Um notwendige technische Aufbauten zu ermöglichen, wird zusätzlich eine Überschreitungsmöglichkeit der maximalen Gebäudehöhe von 2,00 m für diese Anlagen festgesetzt. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken. Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen ohne Flächenbeschränkung die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) bis zu 1,50 m überschreiten.

Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und Außenwandhöhe im Teilgebiet WA 1 ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Dadurch sind flexible Höhen eines Kellergeschosses möglich.

Da sich die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes Martin-Luther-Straße 4 auf das Straßenniveau bezieht, wird als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe im Teilgebiet WA 2 die Oberkante der Martin-Luther-Straße festgesetzt.

Da im Bereich der Martin-Luther-Straße 4 ein Doppelhaus entstehen soll, sind dort profilgleiche Außenwandhöhen und Firsthöhen einzuhalten. Profilgleich bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Traufe und der First der Doppelhaushälften gleich hoch sein müssen. Ein Vor- oder Rückspringen der Wand oder des Daches ist möglich.

17.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die festgesetzten überbaubaren Flächen ermöglichen zum einen die Bestandssicherung des bestehenden Wohngebäudes im Südwesten des Plangebietes, zum anderen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird die

Einhaltung der geplanten Abstände zu den angrenzenden Grundstücken und zu den angrenzenden Straßen gesichert. Die Abstände zu angrenzenden Grundstücken sichern Freiflächen auf den Grundstücken im Plangebiet.

Da das bestehende Gebäude an der Martin-Luther-Straße direkt an der Straßenkante steht, wird zur Beibehaltung dieser städtebaulichen Struktur an dieser Stelle entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchgärten – Änderungsplan Nr. 2“ eine Baulinie festgesetzt. Hier soll durch eine Höhenidentische Bebauung ein Doppelhaus entstehen.

Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen

Um die Wohnungen der Gebäude barrierefrei auszustatten zu können und zur Erhöhung der Wohnqualität sind in den Erdgeschossen Balkone, Terrassen, Außentreppen oder Rampen zum Gebäude geplant, welche die Baugrenzen um 2,00 m überschreiten dürfen.

17.4 Stellung baulicher Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlage für die Gebäude Martin-Luther-Straße 4 ist durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung geregelt. Die historische Gebäudestellung einer traufständigen Bebauung bildet hier die Grundlage der Festsetzung.

17.5 Tiefgaragen, Garagen, Carports und Stellplätze

Mit dieser Festsetzung wird generell geregelt, wo Stellplätze zulässig sind. Diese Festsetzungen werden getroffen, um die Freihaltung zusammenhängender Grundstücksfreiflächen von diesen Anlagen zu gewährleisten und um die städtebauliche Gestalt des Gebietes zu steuern. Stellplätze können auch als Carports ausgeführt werden. Ein Carport im Sinne dieser Festsetzung ist ein überdachter Stellplatz, dessen Seitenwände und Zufahrt offen sind. Oberirdische, geschlossene Garagen sind nicht zulässig.

Um eine ausreichend große Tiefgarage für die Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wird eine Fläche für Tiefgaragen „TG“ festgesetzt und diese somit auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Oberirdische Stellplätze in Form von Garagen sind nicht zulässig.

17.6 Nebenanlagen

Um die Freiflächen im Plangebiet soweit wie möglich von untergeordneten Nebenanlagen wie z.B. Gartenhütten frei zu halten, sind untergeordnete Nebenanlagen lediglich in Form von Fahrradabstellanlagen und Standflächen für Müllbehälter bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig.

Da Wärmepumpen ebenfalls Nebenanlagen sind, werden diese sowohl innerhalb, als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Hinweis: Für Wärmepumpen sind gesonderte wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.

17.7 Private Erschließungsflächen und Ein- und Ausfahrten

Da die Zufahrt zum Grundstück und zu den oberirdischen Stellplätzen von allen Grundstückseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden soll, wird diese als private gemeinschaftlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

Zur Vorbeugung von Konflikten mit der Nachbarschaft werden Ein- und Ausfahrten zum Plangebiet festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrt zu den oberirdischen Stellplätzen erfolgt von der Martin-Luther-Straße aus. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Nordwesten des Baugrundstücks festgesetzt.

Im Süden des öffentlichen Parkplatzes ist eine Behelfsausfahrt über den öffentlichen Parkplatz in Richtung Martin-Luther-Straße festgesetzt, die beim Wochenmarkt und bei Festen

die Ausfahrt aus der Tiefgarage auf die öffentlichen Straßen ermöglicht. Hierzu erfolgen detaillierte Regelungen in einem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag.

17.8 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die bisher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Grundstücksfläche der Straße „An der Stadtmauer“ wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Der bisher als Verkehrsfläche „Parkplatz“ festgesetzte öffentliche Parkplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.

17.9 Private Grünflächen

Der bisher als Verkehrsfläche festgesetzte Weg (Flurstück 992) wird verkürzt als private Grünfläche festgesetzt, da dieser zukünftig zu den Grundstücken Martin-Luther-Straße 6 und 8 gehören soll und als Gartenfläche dienen soll.

Das bisher als Grünfläche „Dauerkleingärten“ festgesetzte Flurstück Nr. 524 wird entsprechend seiner Nutzung als Garten, ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

17.10 Fläche für Gemeinbedarf

Die bisher im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ festgesetzte Grundstücksfläche der katholischen Kirche wird entsprechend dem tatsächlichen Bestand als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

17.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.11.1 Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der Grundlage einer fachtechnischen Stellungnahme zur Entwässerung werden textliche Festsetzungen zur maximalen, abflusswirksamen Fläche an die Kanalisation für Niederschlagswasser, zur Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen und von befestigten Freiflächen über Sickerrigolen und Mulden getroffen.

In der Planzeichnung wird ein **Bereich A** gekennzeichnet, in dem anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen über Versickerungsmulden zu versickern ist und ein **Bereich B** gekennzeichnet, in dem anfallendes Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die öffentliche Kanalisation in der Martin-Luther-Straße einzuleiten ist.

Eine Versickerung ist nur in Bereichen zulässig, in denen keine Auffüllung vorhanden ist. Die LAGA-Werte Z0 sind einzuhalten, was durch Sohlbeprobungen der Versickerungsrigolen nachzuweisen ist.

Die Versickerung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Erforderliche Erlaubnisse für die Versickerung und Befreiungen von den Verboten des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zum Trinkwasserschutzgebiet „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO) sind bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

17.11.2 Oberflächenbefestigung

Um den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubaufschlag und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

17.11.3 Untersuchung von Oberbodenproben

Da im geotechnischen Gutachten in der Beprobung des Oberbodens die Pflanzenschutzmittel Glyphosat mit 2,5 µg/l im Eluat und AMPA mit 1,0 µg/l festgestellt wurden, wird auf Anregung vom Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt eine Festsetzung zur Untersuchung von Oberbodenproben getroffen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass ein gesundes Wohnen gewährleistet werden kann.

17.11.4 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung der Auslösung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG (Störungs-, Tötungs- und Schädigungsverbot) von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Festsetzungen werden auf der Grundlage des Artenschutzgutachtens getroffen. Siehe hierzu Kapitel 10.4.

Gebäude dürfen nur im Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar abgebrochen werden. Ausnahmsweise darf unter Einbeziehung einer Umweltbaubegleitung auch in den Frühjahr- und Sommermonaten abgerissen und von den Verboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen sind (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Die Gebäude sind vorab mit gutachterlicher Unterstützung nach Winter und Sommerquartieren von Fledermäusen, Nischenbrütern und Fortpflanzungsstätten von gebäudebrütenden Vogelarten abzusuchen. Ein entsprechender Bericht über die Untersuchungen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg vorzulegen.

Im Umfeld des Plangebiets sind vor Abriss der Gebäude jeweils drei Kästen für Nischenbrüter (Haus- und Feldsperling) und Fledermäuse an Bäumen und Gebäuden im Umfeld des Plangebiets aufzuhängen. Die Anbringungsstandorte sind zu dokumentieren ist der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Darmstadt-Dieburg mitzuteilen. Die Pflege der Kästen ist dauerhaft sicherzustellen. Die fachlich korrekte Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen ist durch eine ökologische Umweltbaubegleitung zu überwachen.

Hierzu erfolgen im Laufe des Verfahrens nähere Angaben, die dann im Durchführungsvertrag abschließend geregelt werden.

17.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger dient der Erreichbarkeit von Versorgungsleitungen z.B. bei Wartungsarbeiten.

17.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Grundstücksbepflanzung)

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten die Durchgrünung des Gebietes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt. Die Festsetzung belässt dem Grundstücksbesitzer genügend eigenen Gestaltungsspielraum.

17.14 Dachbegrünung

Die Festsetzung soll die Begrünung des geplanten Wohngebietes ergänzen. Durch extensive Dachbegrünung werden klimawirksame Oberflächen geschaffen, die das örtliche Klima durch Verdunstung und geringere sommerliche Wärmespeicherung positiv beeinflussen. Darüber hinaus wird Regenwasser zurückgehalten, was positiv auf den Wasserhaushalt wirkt. Außerdem bieten begrünte Dachflächen Lebensraumfunktionen für Tiere und Pflanzen.

17.15 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden.

Die DIN 4109 kann beim Fachbereich IV Bauwesen der Stadt Babenhausen eingesehen werden.

18. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

18.1 Staffelgeschoss

Um entlang der Straße „An der Stadtmauer“ in unmittelbarer Umgebung einer denkmalgeschützten Gesamtanlage ein harmonisches Ortsbild zu gewährleisten und eine Überhöhung der straßenseitigen Fassaden zu vermeiden, wird geregelt, wie der für Staffelgeschosse notwendige Versatz gegenüber dem darunter liegenden letzten Vollgeschoss anzuordnen ist.

18.2 Dachformen und -neigungen

Für den Bereich der Mehrfamilienhäuser (Teilbereich 1) sind gemäß Vorhabenplanung nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° zulässig. Dadurch wird ein stimmiges Erscheinungsbild in diesem zusammenhängenden Gebiet sichergestellt.

Für das Doppelhaus an der Martin-Luther-Straße (Teilbereich 2) wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer mit einem Neigungswinkel zwischen 35 und 50° zulässig sind. Dadurch wird in Kombination mit der Festsetzung zur Stellung des Gebäudes angestrebt, die charakteristische Bebauung als traufständige Gebäude in ihrer Gestalt zu bewahren.

Für Doppelhäuser ist aus gestalterischen Gründen zur Erhaltung des Ortsbildes nur eine einheitliche Dachneigung unter Einhaltung dieser Werte zulässig.

18.3 Einfriedungen.

Die Höhenbeschränkung von 1,50 m und die Vorgaben des Materials der Einfriedungen erhalten ein Mindestmaß an individuellen Gestaltungsmöglichkeiten ohne das Erscheinungsbild in diesem Teil der Stadt zu beeinträchtigen.

18.4 Sichtschutzanlagen

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Mülltonnenabstellplätzen werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Zusammen mit der Höhenbegrenzung auf 1,50 m, trägt dies zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei. Der Ausschluss von Anlagen aus Kunststoff verhindert die Beeinträchtigung des Ortsbildes.

18.5 Beleuchtungen

Zur Minderung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten und Verlusten bei der lokalen Insektenfauna werden für die Außenbeleuchtung Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Lampen mit einer niedrigen Farbtemperatur festgelegt.

19. Begründung der Nachrichtlichen Übernahmen

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes „Lange Schneise - Seligenstädter Wald“ des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach (ZWO). Die entsprechende Schutzgebietsverordnung, insbesondere die Verbote in der Schutzzone III B sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 28/2004 vom 12. Juli 2004, S. 2298).

Außerdem liegt das Plangebiet innerhalb der Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Brunnen XIV-XIX des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Musterschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

20. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

20.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch den Bebauungsplan wird der Bau von Wohnhäusern planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Babenhausen einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung der Fläche kommt es zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Anpassung der Höhe der baulichen Anlagen an das Stadtbild,
- Grundstücksbepflanzung,
- Dachbegrünung,
- Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser
- Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

20.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

21. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

22. Durchführungsvertrag

Im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan schließt die Stadt einen Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin. Der Vertrag enthält u.a. folgende den Bebauungsplan ergänzende Regelungen:

- Städtebauliche Planung des Vorhabens,
- Kostentragung und Fristen für die Baudurchführung,
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Notzufahrt in Richtung Martin-Luther-Straße.

23. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

24. Kosten

Wie in Kapitel 22 erwähnt, wird im Durchführungsvertrag die Kostentragung geregelt. Es ist vorgesehen, dass die Vorhabenträgerin sämtliche Planungs- und Erschließungskosten trägt.

25. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan	6.810 m²
Allgemeines Wohngebiet	5.449 m²
Verkehrsfläche	97 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.185 m²
Fläche für Gemeinbedarf	79 m²