



Kreisstadt Groß-Gerau

**Begründung zum Bebauungsplan  
„Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“**

**Satzung**

Planstand: 14.07.2021  
zum Satzungsbeschluss

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. / Dipl.-Wirtschaftsing. (FH) Frederic Bode  
Stadt Groß-Gerau, Stadtplanung und Bauverwaltung

## Inhalt

1	Vorbemerkungen .....	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Übergeordnete Planungen .....	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	5
1.6	Städtebauliche Vorüberlegungen und Machbarkeitsstudie .....	6
2	Inhalt und Festsetzungen .....	8
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	10
2.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	11
2.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....	12
3	Verkehrerschließung .....	13
4	Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange .....	14
4.1	Eingriffsregelung .....	14
4.2	Umweltbericht/Umweltprüfung .....	14
4.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB .....	15
5	Immissionsschutz.....	21
6	Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz.....	23
7	Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten.....	24
8	Kampfmittel .....	24
9	Denkmalschutz .....	24
10	Sonstige Infrastruktur.....	25
11	Bodenordnung .....	25
12	Flächenbilanz.....	25
13	Fazit .....	26

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Nachverdichtung im Quartierzentrum Süd des Neubaugebietes „Auf Esch III“ geschaffen werden.

Die Kreisstadt Groß-Gerau beabsichtigt auf dem in der nachstehenden Abbildung markierten Plangrundstück eine Nutzung bestehend aus einer Kinderbetreuungseinrichtung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zu etablieren und damit zum einen dem steigenden Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen und dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Kreisstadt Groß-Gerau andererseits gerecht zu werden.

Die im ursprünglichen städtebaulichen Konzept für das Neubaugebiet „Auf Esch III“ vorgesehene „große KITA“ (z.B. vier Gruppen) wird nach Auswertung der Bedarfsanalysen der Fachämter „Familie und Soziales“ und „KITA“ nicht mehr benötigt. Stattdessen soll eine spezialisierte Betreuungseinrichtung für Kinder unter 3 Jahre (2 x 12 Kinder) und eine altersgemischte Gruppe bis 4 Jahre (bis zu 20 Kinder) das vielseitige Betreuungsangebot im Süden der Kernstadt abrunden. Alternativ können auch zwei Ü3-Gruppen mit jeweils 25 Kindern dort aufgenommen werden. Eine solche Einrichtung benötigt weniger Nutzfläche und weniger Freiraum und kann daher auch im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses untergebracht werden.

Das Plangebiet ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Auf Esch III - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999 als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt.

Im Zuge der 11. Änderung sollen ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Ausweisung gelangen und die Festsetzungen u.a. zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen überarbeitet werden.

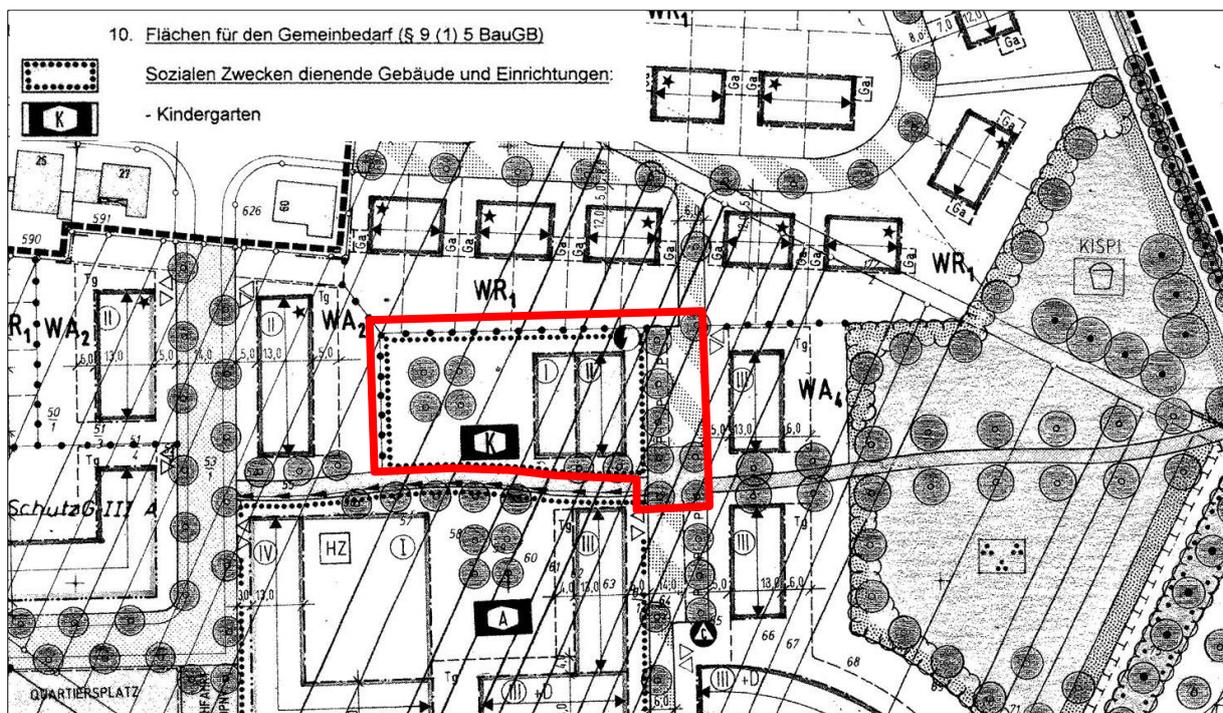


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Auf Esch III - 1. Änderung" aus dem Jahre 1999

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rd. 0,27 ha große Plangebiet liegt im Süden der Kreisstadt Groß-Gerau innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Esch III“, 1. Änderung. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 395, 402, 403 und 404 tlw. in der Flur 7 der Gemarkung Groß-Gerau. Südlich bzw. östlich grenzen die Eduard-Anthes- bzw. die Szamotuly-Straße das rund 0,22 ha große Baugrundstück (Fl.St. 402) ab. An das Plangebiet schließen sich die folgenden Nutzungen an:

Norden: Wohnbebauung; festgesetzt als Reines Wohngebiet

Osten: Baugrundstücke (bisher unbebaut); festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet

Süden: Seniorenwohn- und Pflegeheim; betreutes Wohnen, festgesetzt als Fläche für Gemeinbedarf (Altenwohnen)

Westen: Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern; festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet

## 1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird (wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind),
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Schutzgebiete) im Sinne des BNatSchG bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden:

Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das wesentliche Planziel die Nachverdichtung innerhalb des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 0,27 ha. Auf das Allgemeine Wohngebiet entfallen rd. 0,22 ha. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bzw. GRZ = 0,7 (inkl. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen) liegt die Größe der zulässigen Grundfläche bei rd. 1.550 qm und damit deutlich unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 20.000 qm. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des Ende 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes „Auf Esch III - 12. Änderung - Am Kastell“, der auf einer Grundfläche von max. 1.350 qm die planungsrechtlichen Grundlagen für ein Mehrfamilienhaus geschaffen hatte und dessen Geltungsbereich sich in rund 100 m Entfernung befindet. Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind vorliegend nicht relevant.

Letztlich wird auch kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Schutzgebieten (das Netz Natura 2000 umfasst die im Rahmen der FFH- und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wengleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).

## 1.4 Übergeordnete Planungen

Mit der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wurden die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung für das Verbandsgebiet in einem Planwerk zusammengefasst. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird hier als Wohnbaufläche, Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem RegFNP entwickelt.

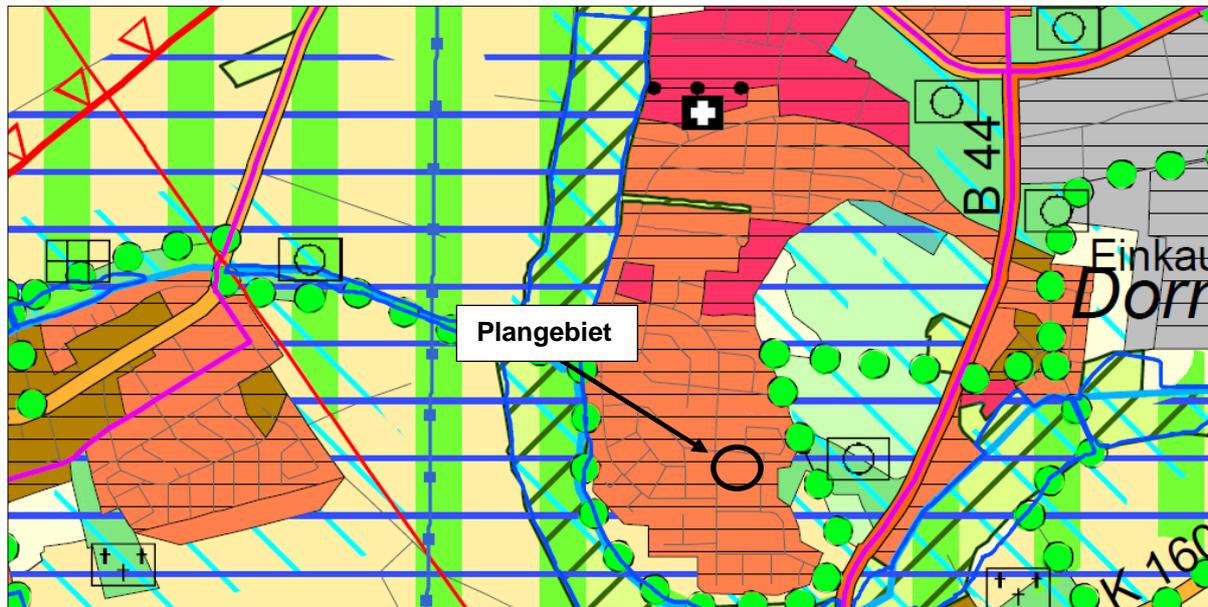


Abbildung 2: Ausschnitt RegFNP 2010

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird eine verträgliche Verdichtung und eine Anpassung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bereich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Esch III - 1. Änderung“ vorbereitet. Den gesetzlichen Bestimmungen zur Vermeidung der Inanspruchnahme von zusätzlichen Außenbereichsflächen wird damit in vollem Umfang Rechnung getragen. Von einer weiterführenden Prüfung möglicher Alternativstandorte kann daher abgesehen und das Planverfahren gemäß den Vorgaben des § 13a BauGB durchgeführt werden.

## 1.6 Städtebauliche Vorüberlegungen und Machbarkeitsstudie

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Machbarkeitsstudie durch das Büro „blaupause architekten“ (Büttelborn) erstellt, in dem die wesentlichen Gebäudekennwerte ermittelt und der Nachweis geführt wurde, dass das beabsichtigte Nutzungsprogramm „U3-Betreuung und Wohnen“ sinnvoll auf dem Grundstück untergebracht werden kann. Das Konzept sieht einen primär in Ost-West-Richtung verlaufenden ein- bzw. dreigeschossig gestaffelten Baukörper vor. In der Studie wird beispielhaft im Erdgeschoss eine dreigruppige Einrichtung nachgewiesen, in den beiden Obergeschossen sieht die Studie acht familiengerechte Wohnungen vor. Die endgültige Wohnungsanzahl bzw. der tatsächliche Wohnungsschlüssel ergibt sich im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.



Abbildung 3: Ansicht Nord-Ost (Quelle: blaupause architekten, Büttelborn, 2018)



Abbildung 4: Ansicht Süd-Ost (Quelle: blaupause architekten, Büttelborn, 2018)



Abbildung 5: Konzeptstudie EG (Quelle: blaupause architekten, Büttelborn, 2018)

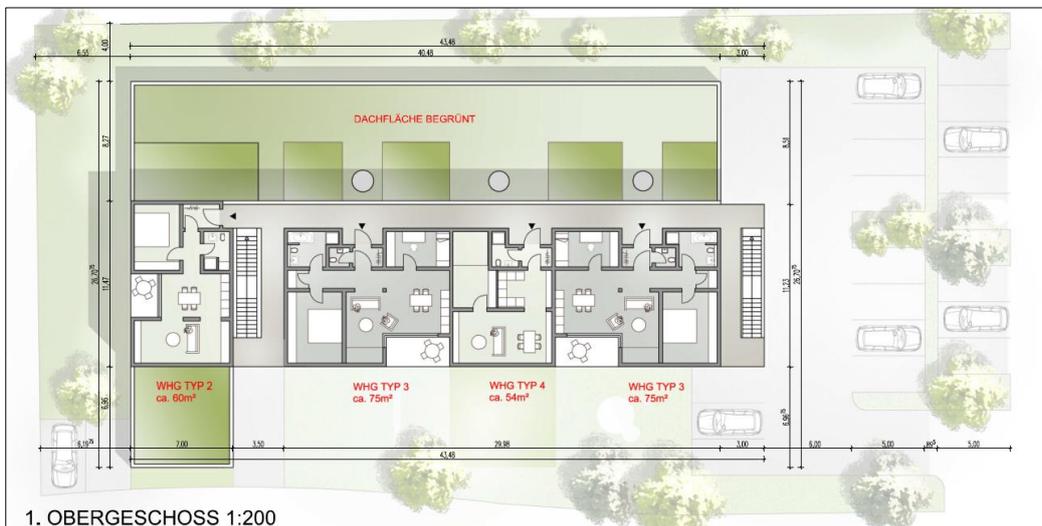


Abbildung 6: Konzeptstudie OG1 (Quelle: blaupause architekten, Büttelborn, 2018)



Abbildung 7: Konzeptstudie OG2 (Quelle: blaupause architekten, Büttelborn, 2018)

Über die Ergebnisse der o.g. Machbarkeitsstudie hinaus haben die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Grundüberlegungen Eingang in die Erarbeitung des Bebauungsplanes gefunden:

Da im Zuge der Plankonzeption den nachbarschaftlichen Belangen des angrenzenden Bestandes (insbes. des Reinen Wohngebiets im Norden sowie des Seniorenwohn- und Pflegeheims im Süden) Rechnung getragen werden soll, sollen die in einem Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen aus Gründen des Immissionsschutzes im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus soll das Plangebiet in seiner Geschossigkeit gegliedert werden um einen größtmöglichen Abstand der dreigeschossigen Bebauung zu den Grundstücksfreiflächen der nördlich angrenzenden Wohngrundstücke zu gewährleisten. Durch die Staffelung der Geschossigkeit und die Festsetzung von Flachdächern in Verbindung mit der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann so die Beschattungswirkung der nördlich angrenzenden Grundstücksflächen minimiert und eine städtebaulich angepasste Bebauung ermöglicht werden. An der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze soll das Plangrundstück zudem durch eine abschirmende Eingrünung gefasst werden, die zusätzlich Lebensraum für Vögel und Insekten bietet und einen Beitrag zum Arten- und Naturschutz leisten kann. Die Grundstücksfreiflächen im Plangebiet werden v.a. nach Süden hin ausgerichtet. Die künftige Bebauung wird sich entsprechend vor allem nach Süden in Richtung des Pflege- und Altenwohnheimes hin öffnen.

Das Gebäude soll vordringlich aus der Eduard-Anthes-Str. und der Szamotuly-Str. angefahren werden. Der Fahrweg im Süden des Grundstücks wird nur untergeordnete Erschließungsaufgaben übernehmen können (Notverkehr, Müllabfuhr). Die Masse der Pkw-Stellplätze wird deshalb im Osten des Plangebietes konzentriert. Hier werden auch die Hauptzugänge zum Gebäude liegen. In der Machbarkeitsstudie erkennt man etwa 20 - 22 ebenerdige (kostengünstige) Pkw-Stellplätze in einem dem Gebäude vorgelegerten Erschließungshof. Die heute in der öffentlichen Straße vorhandenen acht Senkrechtparkplätze in der Szamotuly-Str. (Fl.St.Nr. 403) sollen dem Betriebsgelände zugeschlagen werden.

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße wird eine vergleichsweise hohe Versiegelung im Plangebiet zur Unterbringung des Nutzungsprogrammes erforderlich (Raumbedarf der Kita, Spielzonen im Garten der KITA, ebenerdige Pkw-Stellplätze). Durch die Begrünung der Grundstücksfreiflächen, der grünordnerischen Einfassung der Stellplatzbereiche und einer extensiven Begrünung der Flachdächer soll der bauliche Eingriff resp. die Versiegelung entsprechend kompensiert werden. Gleichzeitig kann damit eine Gestaltung der Grundstücks- und Stellplatzflächen sowie eine harmonische Eingliederung in das Umfeld ermöglicht werden. Um die mit der geplanten Bebauung einhergehende Versiegelung bzw. die zusätzlich anfallenden Mengen von Niederschlagswasser zu reduzieren, soll das Dachflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken gesammelt, genutzt und der Überlauf nach Möglichkeit versickert werden. Private Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen (z.B. Feuerwehraufstellflächen) sind dementsprechend mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Kies, Schotterrasen) zu befestigen.

## **2 Inhalt und Festsetzungen**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des in Kap. 1.1 dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die vorliegend in Rede stehende Kinderbetreuungseinrichtung wird somit explizit durch § 4 Abs. 1 BauNVO erfasst und ist im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO werden aus Gründen der Umfeldverträglichkeit und der Vermeidung von Lärm-, Geräusch- und Verkehrsbelastungen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen. Für gewerbliche Nutzungen dieser Art stehen geeignete Flächen in den südlich angrenzenden Wohn- und Sondergebieten zur Verfügung (z.B. Einzelhandel, Quartierzentrum Süd).

Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO werden darüberhinaus auch die in WA ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Die städtebauliche Begründung für den Ausschluss liegt in der Reduzierung von verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Konflikten. Es ist auch zu befürchten, dass die beiden ruhigen Wohnstraßen, die noch dazu am Plangebiet als Sackgassen enden, den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr solcher Einrichtungen nicht aufnehmen können und der Parkdruck im Quartier noch einmal erheblich verstärkt wird.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Ausweisung von Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z) und die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK).

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 (GRZ 1) fest und orientiert sich somit an den nach wie vor rechtskräftigen Festsetzungen im Umfeld des Plangebietes von 0,35 bzw. 0,4.

Bei der Ermittlung der Grundfläche ist zu berücksichtigen, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die Grundflächenzahl (GRZ 1) von 0,4 kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 (GRZ 2) überschritten werden. Die Überschreitung wird im Hinblick auf die Anlage der ebenerdigen Stellplätze entlang der Eduard-Anthes-Straße und dem zu erwartenden Bedarf der Nebenanlagen der Kindertagesstätte erforderlich. Der zu erwartende Versiegelungsgrad entspricht dem benachbarten Allgemeinen Wohngebiet im „Quartierzentrum Süd“.

### **Zahl der zulässigen Vollgeschosse**

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

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Ober-*

*kante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Die vorliegende 11. Änderung des Bebauungsplanes staffelt die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Plangebiet unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Mit Rücksicht auf die im Norden angrenzenden Wohngärten wird hier nur ein Vollgeschoss zugelassen ( $Z = I$ ), um die Verschattung der Gärten zu vermeiden. Der ggf. störende Einblick in die privaten Wohngärten wird durch die Anpflanzung einer dichten Hecke verhindert. Der Gebäudeteil wird voraussichtlich Nebenräume der KITA aufnehmen, die sich ansonsten nach Süden zum Garten hin orientiert.

Erst in einem Abstand von etwa 11 m von den nördlich angrenzenden Gärten ermöglicht der Bebauungsplan ein Gebäude mit drei Vollgeschossen ( $Z = III$ ). Dieser Grenzabstand geht weit über die nach HBO geforderten Abstände hinaus, verhindert zuverlässig jede Verschattung und respektiert den „Sozialabstand“, auf den die Nachbarn vertrauen dürfen.

### **Höhe baulicher Anlagen und Dachformen**

Aufgenommen in den Bebauungsplan wird eine Festsetzung zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Grundlage hierfür ist eine aktuelle Aufnahme des natürlichen Geländeneiveaus im Umfeld des Plangebietes sowie der Gebäudehöhen der angrenzenden Bereiche (Vermessungsbüro Sabine Spindler, Groß-Gerau, 04/2018). Die Höhenlage des bestehenden Geländes beträgt im Mittel rd. 88,30 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Die Höhe der Bestandsgebäude südlich des Plangebietes (Alten- und Pflegeheim) liegt bei max. 101,6 m ü. NHN. Die Firsthöhe der westlich angrenzenden Bebauung im Edith-Stein-Weg beträgt 98,2 m ü. NHN und die Firsthöhen der nördlich angrenzenden Gebäude 98,2 m ü. NHN.

Dies berücksichtigend wird die maximal zulässige Gebäudehöhe im Plangebiet bei einem zulässigen Vollgeschoss ( $Z = I$ ) mit max. 94,0 m ü. NHN (entspricht etwa 5,3 m über der Straßenhöhe 88,70 m ü. NHN) und bei drei zulässigen Vollgeschossen ( $Z=III$ ) mit max. 100,00 m ü. NHN festgesetzt (entspricht etwa 11,3 m über der Straßenhöhe). Ein zusätzliches Staffelgeschoss ist nicht vorgesehen und angesichts der Höhenfestsetzungen auch nicht umsetzbar.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen passen sich insofern in die umgebende Bebauung ein. Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass nur Flachdächer zulässig sind. Oberer Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Dachhaut (Attika).

Untergeordnete Bauteile wie z.B. technische Aufbauten, Aufzüge, Schornsteine, Abluftleitungen etc. können die festgesetzten Oberkanten bis zu 1,5 m überschreiten, sofern deren Gesamtgrundfläche 5% der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Ausgenommen von dieser flächenmäßigen Beschränkung sind Anlagen zur Solarenergiegewinnung.

### **2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter Berücksichtigung einzelner Baufluchten des gebauten Bestandes in der Nachbarschaft und orientiert sich zudem an der erwähnten Machbarkeitsstudie für das Plangrundstück. Um dennoch Flexibilität und Spielraum für die künftige Ausnutzung und Gestaltung des Grundstücks zu ermöglichen, wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, dass die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Teile von Hauptanlagen

wie z.B. Tiefgaragen, Tiefgaragenrampen, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Sonnenschutzeinrichtungen, Zugangstreppen und deren Überdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte, Flucht- und Rettungstreppen ist bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig ist.

Die Festsetzung einer offenen Bauweise, in der Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wird in Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im nördlich und östlich angrenzenden Reinen Wohngebiet (WR 1) und des Allgemeinen Wohngebietes (WA 4) übernommen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes greift diese Festsetzungen somit entsprechend auf.

Um die störenden Auswirkungen des ruhenden Verkehrs zu begrenzen (Lärm, Abgase, Flächenversiegelung, Verkehrssicherheit etc.) und die Anordnung von Pkw-Stellplätzen im Plangebiet ordnen zu können, wird festgesetzt, dass diese nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der mit „St“ gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig sind. Eine städtebaulich ungeordnete Anordnung von Stellplatzanlagen kann somit vermieden bzw. das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept entsprechend gewahrt werden.

Im Gegensatz dazu sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Zisternen zur Regenwasserrückhaltung, Pergolen sowie Ausstattungselemente des Kinderspielbereiches (Spielgeräte, Sonnensegel, Geräteschuppen, Wasserbecken etc.) - mit Ausnahme der Pflanzflächen an den nördlichen und westlichen Grundstücksgrenzen - außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer GRZ = 0,7 zulässig, um Flexibilität für die Nutzung der Grundstücksfreiflächen zu gewährleisten.

## **2.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der möglichen Versiegelung im Plangebiet von bis zu GRZ = 0,7 (GRZ 2) und unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kommt einer angemessenen Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu. Die folgenden Festsetzungen finden daher entsprechend Eingang in den Bebauungsplan:

Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Artenempfehlung gemäß Hinweis 22, Liste I: Bäume). Sonstige Pflanzverpflichtungen können auf die erforderliche Anzahl der anzupflanzenden Bäume angerechnet werden (z.B. auf Basis der Stellplatzsatzung).

Die Flachdächer der eingeschossigen Bauteile sind bis zu 70 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen oder Balkon dienen oder für gebäudetechnische Einrichtungen benötigt werden. Die Festsetzung verfolgt gleichermaßen gestalterische wie ökologische Ziele. Die Bewohner der OG-Wohnungen blicken auf das Flachdach und profitieren von einer angemessenen Begrünung. Eine extensive Begrünung von Flachdächern dient der zeitlich begrenzten Rückhaltung von Niederschlagswasser und bietet außerdem zusätzlichen Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten. Zu empfehlen ist eine schütterere Begrünung mit trockenheitsresistenten Pflanzenarten (z.B. Sedum-Arten). Eine mindestens 10 Zentimeter dicke Auflage leichter Bimslava als Pflanz- und Dränschicht belastet einerseits nicht die Statik und verhindert zuverlässig das Aufkommen unerwünschter Gehölze und „wuchernder“ Pflanzen. Weitere Informationen bietet die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL).

Innerhalb der 2,0 m breiten und in der Plankarte festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine bis zu 2,0 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Laubhecke anzupflanzen (Empfehlung: Kombination von vier bis acht Straucharten gem. Artenliste Hecken und Sträucher). Neben der

Erhöhung der Durchgrünung im Plangebiet zum Zwecke der Eingriffsminimierung soll damit auch ein Puffer zu den benachbarten Wohngrundstücken geschaffen werden.

In der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) ist ein ebenerdiger Parkplatz vorgesehen, der auch die vorhandenen Stellplätze in der Szamotuly-Straße miteinschließt. Der Parkplatz ist mit einem Laubbaum je 4 Pkw-Stellplätzen zu bepflanzen (Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Artenauswahl gemäß Hinweis 22, Liste I: Bäume). Die Stellplatzreihen sind durch eine max. 1,5 m hohe geschnittene Laubhecke voneinander abzugrenzen um ein adäquates städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, den Grünanteil im Plangebiet zu erhöhen und den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags Rechnung zu tragen.

## **2.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO werden die folgenden bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Dachformen*

Es sind nur Flachdächer zulässig. Mit der Begrenzung auf Flachdächer wird die Höhenentwicklung und damit die Verschattungswirkung im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen eingeschränkt.

### *Außenanlagen*

In Fortführung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des im Umfeld rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Esch III“, 1. Änderung werden die bisher gültigen Gestaltungsvorschriften weitestgehend übernommen um eine Einheitlichkeit und Kontinuität im Plangebiet zu bewahren. Die Grundstücke im Plangebiet sind demgemäß gegenüber öffentlichen Flächen mit Rasenkantensteinen bis zu 0,1 m Höhe, sowie einer bis zu 1,5 m hohen frei wachsenden oder geschnittenen Laubhecke abzugrenzen. Die Hecke kann durch einen max. 1,5 m hohen Drahtgitter- oder Maschendrahtzaun begleitet werden. Dies gilt nicht im Zufahrtsbereich zu privaten Pkw-Stellplätzen, die unmittelbar von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche angefahren werden.

Abgrabungen und Aufschüttungen im Vorgartenbereich sind bis zu einer Höhe von 0,6 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Pergolen sind aus Holz und Stahl zulässig.

Private Zugänge, Stellplätze und andere nicht bepflanzte Flächen (z.B. Feuerwehraufstellflächen) sind mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Pflaster, Kies, Schotterrasen) zu befestigen. Geschlossene Beton- oder Bitumenbefestigungen sind nicht zulässig.

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen. Dies kann auch durch Begrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen oder durch eine Verkleidung erfolgen.

### *Werbeanlagen*

Um die Anbringung von Werbeanlagen steuern und begrenzen zu können, wird festgesetzt, dass diese Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen an der Gebäudefassade sind zudem nur im Erdgeschoss zulässig. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender und reflektierender Form sind generell unzulässig.

### 3 Verkehrserschließung

Die Erschließung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die an das Plangebiet südlich angrenzende Eduard-Anthes-Straße bzw. über die Szamotuly-Straße. Beide Straßen enden am Plangebiet als Sackgassen. Der Netzzusammenhang für Kfz ist hier durch eine angehobene Podestfläche unterbrochen. Über die Straßen *Am Kastell* und *An der Römerbrücke* wird das Plangebiet an die Gernsheimer Straße / B44 angebunden. Fußgänger und Fahrradfahrer können die umliegenden nur schwach befahrenen Straßen ungehindert und verkehrssicher benutzen. Die Bushaltestelle „Auf Esch III“ liegt etwa 100 m entfernt. Der Fahrweg südlich des Plangebiets ist Teil einer Regionalparkroute (übergeordnetes Geh- und Radwegenetz im Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain).

#### Projektbedingter Verkehrszuwachs

Durch den Bau eines Mehrfamilienhauses mit integrierter Kinderbetreuung im EG auf dem heute brachliegenden Fl.St.Nr. 402 wird der Anliegerverkehr in der Szamotuly-Straße – verglichen mit der heutigen Situation (Wiese) – zunehmen. Allerdings muss dabei berücksichtigt werden, dass das Grundstück auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Esch III - 1. Änderung“ mit einer großen, wahrscheinlich viergruppigen KITA bebaut werden könnte, die bis zu 100 Kinder aufnimmt und in der mindestens 8 Mitarbeiter zeitgleich anwesend sind. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass der Ziel- und Quellverkehr durch das hier zu beurteilende Vorhaben im Vergleich mit dieser großen KITA sogar geringer ausfällt. Die Gegenüberstellung im Einzelnen

Alt	100 Kinder + 8 Mitarbeiter (vier Gruppen Ü3 = 100 Kinder)
Neu (U3)	44 Kinder + 6 Mitarbeiter + 10 Wohnungen (zwei Gruppen U3 = 24 Kinder, eine geöffnete Gruppe = 20 Kinder) - oder alternativ -
Neu (Ü3)	50 Kinder + 6 Mitarbeiter + 10 Wohnungen (zwei Gruppen Ü3 = 50 Kinder)

Abschließend sei noch daran erinnert, dass sich östlich der Szamotuly-Straße eine weitere Baulücke befindet, die ebenfalls mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus bebaut werden kann (Fl.St.Nr. 405). Auch diesen Zusatzverkehr wird der öffentliche Straßenraum problemlos aufnehmen, da dieses Verkehrsaufkommen bereits bei der Planung des Neubaugebietes berücksichtigt wurde. Großräumig bezogen auf die umgebenden Bebauungsstrukturen in der Siedlung „Auf Esch III“ sind keine wesentlichen zusätzlichen Verkehrsmengen zu erwarten, welche die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließung in Frage stellen würde.

#### Durchgangsverkehr

Die Öffnung der Wegeverbindung Szamotuly-Straße/Eduard-Anthes-Straße für Pkw ist nicht vorgesehen. Es wird hier keinen Durchgangsverkehr geben. Das Podest bleibt erhalten. Das Vorhabengrundstück kann sowohl von Norden (über die Szamotuly-Straße) als auch von Süden (über die Eduard-Anthes-Straße) mit dem Pkw erreicht werden. Die beiden genannten Straßen enden an dem Podest wie bisher als Sackgassen, die Absperrpfosten bleiben erhalten.

#### Verlust von öffentlichen Pkw-Parkplätzen

Der Wegfall von acht öffentlichen Stellplätzen führt zu keinen städtebaulichen oder verkehrlichen Spannungen im Bereich des Quartiers rund um die Szamotuly-Straße. In dem verkehrsberuhigten Bereich

gibt es insgesamt 24 öffentliche Stellplätze für lediglich 41 Baugrundstücke, was einer weit überdurchschnittlichen Ausstattung im Groß-Gerauer Stadtgebiet entspricht. Besucher, Handwerker, Dienstleister und Anlieferer, die nicht das jeweilige Privatgrundstück befahren können (Gartentor), einen freien Platz vor der (Doppel-)Garage nutzen oder in den z.T. vollständig versiegelten Vorgärten parken können, finden ausreichend Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Jedes Bauvorhaben muss, ungeachtet der Anzahl der öffentlichen Stellplätze, den durch das jeweilige Bauvorhaben ausgelösten Bedarf an Stellplätzen auf dem Baugrundstück selbst herstellen („notwendige Stellplätze“). Anzahl und Anordnung der öffentlichen Stellplätze sind geeignet den Besucherverkehr aufzunehmen. Durch die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ kommt es zu keinem nennenswerten Verkehrszuwachs im Vergleich zu den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (s.o). Die Nutzungsintensität im „Reinen Wohngebiet WR1“ an der Szamotuly-Straße ist durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf Esch III - 1. Änderung“ stark begrenzt (GRZ = 0,35, GFZ = 0,7, nur eine Wohnung je Gebäude). Der im Mittel 8 m breite Straßenraum ist problemlos in der Lage, den Anliegerverkehr aufzunehmen.

#### Fläche für Nebenanlagen auf dem Baugrundstück

Um die Anordnung der Stellplätze im Plangebiet steuern und ordnen zu können wird festgesetzt, dass außerhalb dieser in der Plankarte definierten Bereiche im Südwesten und im Osten des Plangrundstücks und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Stellplätze zulässig sind. Private Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Groß-Gerau nachzuweisen. Die Stellplatzsatzung 2019 ist bei der Stadt Groß-Gerau und auf der Internetseite der Stadt Groß-Gerau (<http://www.gross-gerau.de>) einzusehen.

## **4 Berücksichtigung landschaftspflegerischer Belange**

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Erhebung und Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ein Fachgutachten erarbeitet (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und Hinweise zur Grünordnung, BG Natur, 55299 Nackenheim, Mai 2018).

### **4.1 Eingriffsregelung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus bei Bebauungsplänen unter 20.000 qm versiegelte Fläche, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

### **4.2 Umweltbericht/Umweltprüfung**

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden.

Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a oder 13b BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes in die planerische Abwägung einzustellen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB).

#### **4.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

##### **Auswirkungen auf Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen wurde im März 2018 sowie im Mai 2018 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt und die zu diesem Zeitpunkt vorkommende Vegetation aufgenommen. Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Kreisstadt Groß-Gerau und wird im Westen sowie im Norden von Wohnbebauungen umgeben. Im Süden grenzt ein Seniorenwohnheim an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Östlich vom Plangebiet liegt eine Grünlandfläche trockener bis feuchter Standorte. An das Plangebiet angrenzend sind einige wenige Laubgehölze zu finden. Die Laubgehölze innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Begehung bis auf einen Obstbaum im südlichen Teil des Plangebietes bereits vollständig gerodet. Die Fläche wird im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung durch das Grünflächenamt regelmäßig vom Bau- und Betriebshof freigemacht („gemulcht“), schon um mitten im Wohngebiet Beschwerden aus der Nachbarschaft zuvorzukommen (Unkraut, Wildwuchs, wilde Müllkippe etc.). Das Plangebiet besteht zum überwiegenden Teil aus einer ruderalen Wiese sowie Schlagfluren. Im östlichen Teil des Plangebietes stehen drei Exemplare der Pflanzenart *Acer campestre* (Feld-Ahorn) sowie mehrere *Lavandula angustifolia* (echter Lavendel).

Innerhalb der ruderalen Wiese konnten folgende Pflanzenarten erfasst werden:

*Achillea millefolium* (Gemeine Schafgarbe) *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Dactylis glomerata* (Gewöhnliches Knäuelgras), *Hieracium pilosella* (Kleines Habichtskraut, stellenweise), *Hypericum perforatum* (echtes Johanniskraut), *Medicago minima* (Zwerg-Schneckenklee), *Mentha arvensis* (Acker-Minze), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Poa spec.* (Rispengras), *Potentilla argentea* (Silber-Fingerringkraut), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rubus spec.* (Brombeere), *Rumex acetosa* (Wiesen-Sauerampfer), *Senecio jacobaea* (Jakobs-Greiskraut), *Trifolium campestre* (Feldklee), *Vicia villosa* (Zottige Wicke).

Die Schlagfluren im Plangebiet werden durch folgende Pflanzenarten charakterisiert:

*Alleria petiolate* (Knoblauchsrauke), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rubus spec.* (Brombeere), *Urtica dioica* (Brennnessel).

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Grünland weist eine geringe bis mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit auf. Durch die Umsetzung der Planung sind in der Zusammenschau geringe bis mittlere negative Auswirkungen auf das Schutzgut Vegetation zu erwarten.



Abbildung 8: Übersicht über das Plangebiet. Im Süden (links im Bild) schließt ein Seniorenwohnheim an das Plangebiet an. Im Westen sowie im Norden grenzen Wohnbebauungen an.



Abbildung 9: Gerodete Laubgehölze innerhalb des Plangebietes sowie westlich an das Plangebiet angrenzende Laubgehölze.

### Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft und Klima

Die Böden im Plangebiet bestehen aus Pararendzinen und Braunerden (Hauptgruppe: „Böden aus äolischen Sedimenten“; Quelle: BodenViewer Hessen). Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Bezüglich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben für die Böden im Plangebiet (Quelle: BodenViewer Hessen). Aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Nutzung des Gebiets ist davon auszugehen, dass weitgehend keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. In Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für das Plangebiet besteht mit einem K-Faktor von  $> 0,2 - 0,3$  eine mittlere Erosionsanfälligkeit für die vorhandenen Böden.

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. beinhaltet Hinweise auf gesetzliche Regelungen:

- Die nicht überbauten oder als Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Nebenanlagen genutzten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind zu begrünen. Pro angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Mindeststammumfang 16 - 18 cm in 1,0 m Höhe, Artenempfehlung gemäß Hinweis 22, Liste I: Bäume).

- In der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ (St) entsteht ein ebenerdiger Parkplatz, der auch die vorhandenen Stellplätze in der Szamotuly-Straße miteinschließt. Der Parkplatz ist mit einem Laubbaum je 4 Pkw-Stellplätzen zu bepflanzen. Die Stellplatzreihen sind durch eine max. 1,5 m hohe geschnittene Laubhecke voneinander abzugrenzen (Artenauswahl gem. Artenliste Hecken und Sträucher in den Textlichen Festsetzungen).
- Innerhalb der 2,0 m breiten und in der Plankarte festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine bis zu 2,0 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Laubhecke anzupflanzen (Kombination von vier bis acht Straucharten Artenempfehlung gemäß Hinweis 22, Liste II: Hecken und Sträucher).
- Flachdächer von eingeschossigen Bauteilen sind bis zu 70 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächen, die als Terrassen oder Balkon dienen.

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer vor.

Das Plangebiet liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG WW Dornheim, Hessenwasser“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

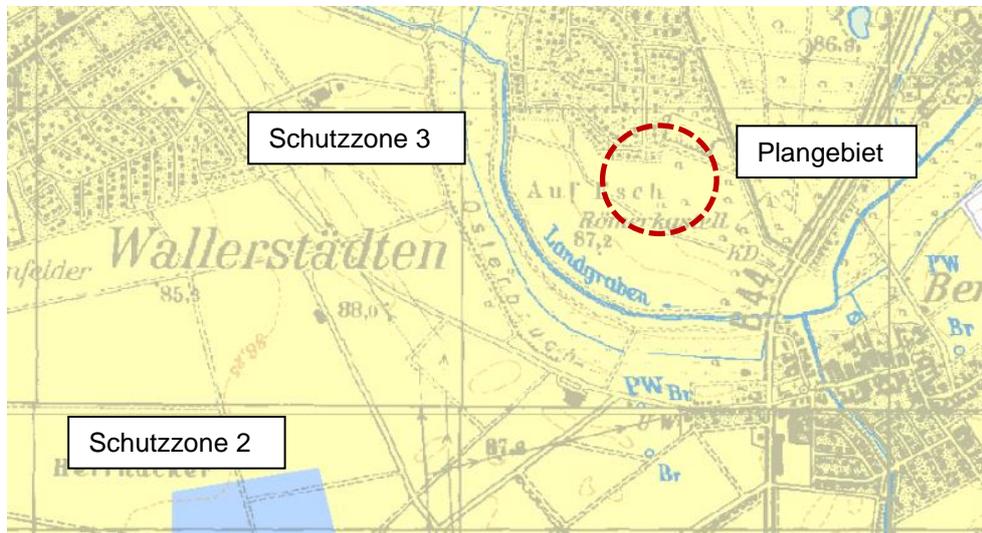


Abbildung 10: Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone III um das Wasserwerk Dornheim

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden.

Das Plangebiet liegt gemäß der Gefahrenkarte G80 des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, welches bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte.

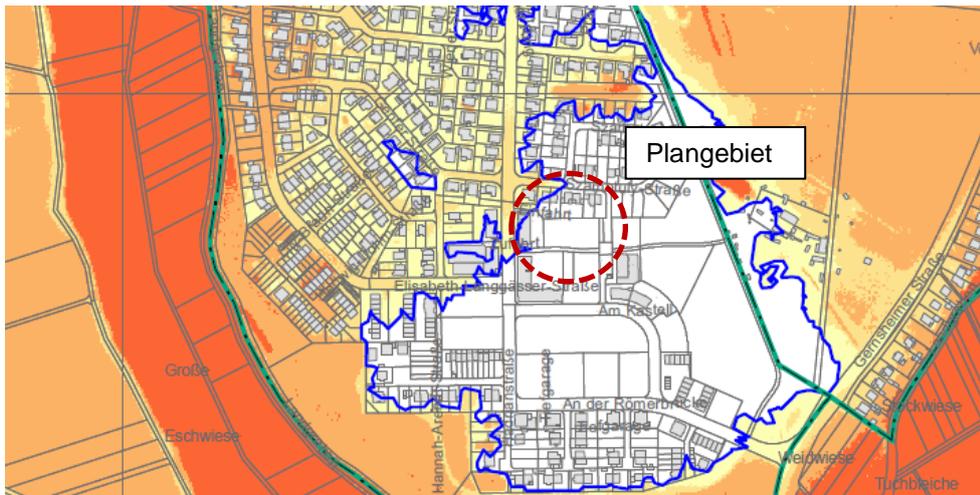


Abbildung 11: Darstellung des Plangebietes in der Karte G080 des Hochwasserrisikomanagementplans

Es ist § 78 b Abs. 1 WHG zu beachten. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Gebieten nach § 78b Absatz 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (§ 78c WHG)..

Es wird empfohlen, bei Sanierung und Neubau bautechnische Maßnahmen vorzusehen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen zu verhindern. Grundsätzlich empfiehlt es sich auch, weitere elementare Vorsorgemaßnahmen beim Bau, bei der Erweiterung und bei Sanierung zu treffen, um das Schadensausmaß bei Überschwemmungen möglichst gering zu halten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der geplanten Begrünung sowie der Nähe zu ausgedehnten Grünflächen und Parkanlagen sind bei Umsetzung der Planung keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung zu erwarten. In der grundsätzlich ebenen, windoffenen Kulturlandschaft des Hessischen Rieds beschränken sich die Auswirkungen der vorbereiteten Bebauung vorwiegend auf das Plangebiet selbst, wo im westlichen Bereich bei Bebauung allenfalls mit einer geringfügigen Einschränkung der Verdunstung zu rechnen ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

### **Betroffenheit von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und des Europäischen Vogelschutzes**

In rund 330 m Entfernung befindet sich das 2894,2 ha große Vogelschutzgebiet Nr. 6217 - 403 „Hessische Altneckarschlingen“. Das Vogelschutzgebiet beinhaltet ein fast durchgängiges Band von Feuchtgebietskomplexen entlang des Verlaufs vom verlandeten Altneckar sowie Feuchtwiesen, Röhrichte, Seggenriede und Bruchwälder des Rheinrandflusses. Es bietet zahlreichen besonders bzw. streng nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützten Brut- und Nistvögeln sowie Zug- und Rastvögeln ein Brut-, Rast- und Nahrungshabitat. Westlich vom Plangebiet liegt in 350 m Entfernung das Naturschutzgebiet Nr. 1433027 „Osterbruch bei Groß-Gerau“.



Abbildung 12: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum VSG-Gebiet Nr. 6217 - 403 „Hessische Altneckarschlingen“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 06.04.2018, eigene Bearbeitung)



Abbildung 13: Lage des Plangebietes (gelb umrandet) zum Naturschutzgebiet Nr. 1433027 „Osterbruch bei Groß-Gerau“ (Quelle: NaturegViewer, Zugriffsdatum: 06.04.2018, eigene Bearbeitung)

### Beurteilung der Auswirkungen durch das Planvorhaben

Die Eingriffe werden sich vorwiegend nur auf das Plangebiet selbst beschränken. Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgebiete durch die Umsetzung der Planung sind nicht ersichtlich.

### **Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise**

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Beratungsgesellschaft NATUR dbR, Nackenheim) für die identifizierten planungsrelevanten Artengruppen Vögel, Reptilien und Tagfalter untersucht.

Im Rahmen der Untersuchung wurde überprüft, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Betroffenheiten eintreten können und darauf aufbauend entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Planungshinweise formuliert. Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten gefunden. Das Plangebiet wird temporär als Nahrungs- und Jagdhabitat genutzt. Im gesamten Plangebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen und weiteren Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von im Nahbereich vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen, insbesondere bei Arbeiten in der Brutsaison. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme wird allerdings nur kurzfristig sein und mit dem Abschluss der Baumaßnahme abnehmen. Weiterhin sollten sich Arten durch ihre Nistplatzwahl in Siedlungsnähe bereits an Störungen angepasst haben. Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen treten daher keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG ein.

Der Fachbeitrag gelangt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erforderlich werden. Des Weiteren werden Hinweise an die Baufirmen, Planungshinweise und Hinweise zur Grünordnung formuliert. Sowohl die Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch die Hinweise an die Baufirmen haben als Hinweise bzw. im Rahmen der grünordnerischen Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden. Nachfolgend seien die wesentlichen Hinweise zusammenfassend dargestellt:

#### Schonung von Gehölzen

Der vorhandene Gehölzbestand soll soweit möglich geschont werden, um ggf. wiederkehrend genutzte Vogelnistplätze weitgehend zu erhalten.

#### Rodung von Gehölzen

Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch ist grundsätzlich vom 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 4 BNatSchG). Mit Einrichtung einer Umweltbaubegleitung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Groß-Gerau von den Rodungsverboten abgewichen werden, wenn die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzes ausgeschlossen werden können (§ 44 Abs. 1 BNatSchG u.a. Tötung, Verletzung von besonders geschützten Tieren).

#### Maßnahmen zur Anlage und zur Pflege von Gehölzen

Maßnahmen zur Anlage und Pflege von Gehölzen sind aus Artenschutzgründen im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen.

#### Hinweis an die Baufirmen

Die ausführenden Baufirmen sind bei Rodungs- und Abrissarbeiten zudem über das evtl. Vorkommen besonders und streng geschützter Tierarten im Baufeld zu informieren (z.B. Vögel). Es ist darauf hinzuwirken, dass Funde von streng geschützten Tierarten unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

### Nisthilfen für Höhlen- und Nischenbrüter

An den Fassaden, Bäumen und an ausreichend hohen Pflanzpfählen von Neupflanzungen können Nisthilfen in Form von einzelnen Kästen für die Ansiedlung insektenfressender Vogelarten oder für Fledermäuse angebracht werden. An den Fassadenoberkanten können z.B. einzelne Kästen oder eine bündige Reihe von Fledermauskästen bereitgestellt werden.

### Extensive Dachbegrünung

Durch eine extensive Begrünung von Flachdächern bei Haupt- und Nebenanlagen (Garage, Carport etc.) können zusätzliche Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten (z.B. Wildbienen und Schmetterlinge) geschaffen werden. Zu empfehlen ist eine schütterere Begrünung mit trockenheits-resistenten Pflanzenarten (z.B. Sedum-Arten). Eine mindestens 10 Zentimeter dicke Auflage leichter Bimslava als Pflanz- und Dränschicht belastet einerseits nicht die Statik und verhindert zuverlässig das Aufkommen unerwünschter Gehölze und „wuchernder“ Pflanzen. Weitere Informationen bietet die Dachbegrünungsrichtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FFL).

### **Auswirkungen auf die Landschaft**

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Einwirkungsbereich des Vorhabens wird durch die bestehende Wohnbebauung und durch das Seniorenheim geprägt. Mit den Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung wird sich und zur Be- und Durchgrünung des Plangebietes wird sich die Bebauung in die Umfeldstrukturen städtebaulich harmonisch einfügen. Wenn sich auch der kleinräumige Charakter des brach liegenden Plangebietes ändern wird, ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung mit keiner zusätzlich erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

### **Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit**

Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung ergeben sich für die Wohnqualität der angrenzenden Bereiche voraussichtlich keine nachteiligen Auswirkungen. Die Belange der angrenzenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen wurden im Rahmen des städtebaulichen Konzepts und der erstellten architektonischen Machbarkeitsstudie berücksichtigt.

### **Auswirkungen auf Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

Die geplante Bebauung wird keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zur Folge haben, sodass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

## **5 Immissionsschutz**

### **Nachbarschaftsschützende Belange**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Anlagen für u.a. soziale Zwecke (zu denen auch Kinderbetreuungseinrichtungen zählen) sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig. Die Stadt Groß-Gerau hat bei der Aufstellung von Bebauungsplänen „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Zu diesen Wohnbedürfnissen zählt nach allgemeiner Verkehrsauffassung auch, in angemessener Entfernung zum Wohnort eine Betreuungseinrichtung für Kinder vorzufinden. Die geplante „Anlage für soziale Zwecke“ ist Teil einer allgemein üblichen Versorgungsinfrastruktur. Sie trägt entscheidend zum Zweck eines Allgemeinen Wohngebietes bei.

Von der Einrichtung gehen tagsüber zeitlich befristete Störungen der Wohnruhe aus, die aber angesichts der Bedeutung einer wohnortnahen Kinderbetreuung als sozialadäquat hingenommen werden müssen. Durch die gewählte Stellung der baulichen Anlagen wird der schallintensive Freibereich der KITA von der angrenzenden Wohnbebauung abgeschirmt. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, sind darüber hinaus auch gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO auch in Reinen Wohngebieten zulässig, denen regelmäßig ein noch höherer Schutzanspruch zugesprochen wird.

Um die Belange des nachbarschaftlichen Umfelds im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Vorhaben verträglich in das Siedlungsgefüge zu integrieren, haben zudem folgende städtebauliche Grundüberlegungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden:

- Aufgrund der Größe des vorliegenden Plangebietes und der begrenzten Kapazität des freigeschossigen Gebäudes (dreigruppige Einrichtung im EG, zwei Geschosse Wohnen) ist nur mit einem begrenzten verkehrlichen Aufkommen zu rechnen. Die beiden östlich angrenzenden Straßen enden jeweils als Sackgassen am Plangebiet. Gebietsfremder Durchgangsverkehr ist demnach ausgeschlossen.
- Wie bereits anhand der Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept und zu Art und Maß der zulässigen Nutzung dargelegt wurde, werden die Belange der angrenzenden Wohnbaugrundstücke vorliegend u.a. durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, zur Anordnung baulicher Anlagen und zur Staffelung der Höhenentwicklung berücksichtigt. Die künftige Bebauung orientiert sich zudem an den angrenzenden und bestehenden baulichen Strukturen.
- Um eine Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke zu reduzieren, wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse im Plangebiet gestaffelt um einen ausreichenden Abstand der dreigeschossigen Bebauung (11 m zur nördlichen Grundstücksgrenze) zu gewährleisten.
- Die Grundstücksfreiflächen des Plangebietes werden im Wesentlichen nach Süden hin zum bestehenden Alten- und Pflegeheim hin ausgerichtet, Dadurch wird durch den realisierbaren Gebäudekörper eine abschirmende Wirkung zur im Norden angrenzenden Wohnbebauung erzeugt.
- Nach Norden und Westen wird das Gelände durch eine bis zu 2,0 m hohe, freiwachsende oder geschnittene Laubhecke eingegrünt, um einen Sichtschutz und abschirmende Wirkung zu erzielen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Grundüberlegungen, die in Form von Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben, ist davon auszugehen, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind und eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung realisiert werden kann.

### **Fluglärm**

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereiches (Tag-Schutzzonen 1 und 2 / Nacht-Schutzzone) gem. § 2 der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main) vom 30. September 2011 und außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes nach RegFNP 2010.

## **6 Wasserwirtschaft/Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz. Im Hinblick auf die Wasserversorgung ist festzuhalten, dass in Folge der vorliegenden Bauleitplanung und auf Grundlage der durchgeführten architektonischen Machbarkeitsstudie (ebenerdige Betreuungseinrichtung, zwei Geschosse Wohnen) keine wesentlichen Veränderungen im Wasserbedarf zu erwarten sind, welche die Notwendigkeit leistungssteigernder Maßnahmen erkennen lassen. Diese Aussage gilt analog für die Sicherstellung der bestehenden Löschwasserversorgung.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In Folge der durch den Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl bzw. der vorbereiteten Versiegelung wird sich der Anfall von Niederschlagswasser gegenüber der Bestandsituation erhöhen.

Als kompensatorische Maßnahmen wird festgesetzt, dass das Dachflächenwasser in Zisternen auf den Grundstücken zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung, WC-Spülung, Waschmaschine etc.) zu nutzen ist. Der Überlauf ist nach Möglichkeit zu versickern. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 50 l/m<sup>2</sup> horizontal projizierter Dachfläche betragen, mindestens jedoch 2,0 m<sup>3</sup>. An die Zisternen sind die gesamten Dachflächen anzuschließen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Kreis-ausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Straße 4, 64521 Groß-Gerau. (Antrag zur Erteilung einer Erlaubnis zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser).

Sollte eine Nutzung oder Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein (z.B. im Falle von Starkregenereignissen im Winter bei entsprechend geringer Entnahme und hohem Füllstand), wird der Überlauf über einen bestehenden Regenwasserkanal in den Landgraben entwässert. Die Prüfung der Stadtwerke Groß-Gerau hat ergeben, dass u.a. aufgrund der genannten kompensierenden Maßnahmen keine wesentlichen Veränderungen in den anfallenden Abwasser- und Niederschlagsmengen erwartet werden, die bestehenden Entwässerungsanlagen ausreichend dimensioniert sind und keine leistungssteigernden Maßnahmen erforderlich werden.

### **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Oberirdische Gewässer sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Gefahrenkarte G80 des „Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein-Hessisches Ried) mit Weschnitz“ innerhalb der potentiellen Überschwemmungsgrenze eines extremen Hochwassers, das bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden könnte (s.o. Kapitel 4.3, Seite 17 und 18).

### **Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III A) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerks Dornheim der Hessenwasser GmbH & Co.KG. (s.o. Kapitel 4.3, Seite 17).

### **Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ mit Datum vom 09.04.1999, festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006 S. 1704 zu beachten. Der Plan kann beim Magistrat der Kreisstadt Groß-Gerau eingesehen werden. Aufgrund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände besteht eine Vernässungsgefahr

in Nassperioden und eine Gefahr von Setzungsschäden in Trockenperioden. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen ist. Bei unterkellerten Gebäuden sollte, bei Anschneiden des Grundwasserhorizonts die Ausführung als druckwasserhaltende Wanne erfolgen. Hierfür kommt bei untergeordneter Nutzung, z.B. Tiefgarage, eine „weiße“ Wanne“ (WU-Beton) in Frage. Bei hochwertiger Nutzung, d.h. staubtrockenen Räumen, wird eine „schwarze Wanne“ (bituminös gedichtet) erforderlich. In Trockenperioden besteht die Gefahr von Setzrissschäden. Die zusätzlichen Aufwendungen sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Die für die Bemessung der einzelnen Gründungs- und Bauhilfsmaßnahmen erforderlichen Bemessungskennwerte sowie detaillierte Angaben zur Gründung der geplanten Gebäude und zur Bauausführung sind im Einzelfall gegebenenfalls noch in gesonderten Gründungsgutachten zu erarbeiten und mit dem Kreis Ausschuss des Kreises Groß-Gerau, Abt. Regionalplanung und Umwelt, Wasser- und Bodenschutz, Wilhelm-Seipp-Str. 4, 64521 Groß-Gerau abzustimmen

## **7 Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten**

Informationen zu Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserschäden liegen für das Plangebiet nicht vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (Geruch, Geschmack, Aussehen und Farbe). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder für die Allgemeinheit herbeizuführen.

## **8 Kampfmittel**

Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder vor. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich (Schreiben RP Darmstadt vom 25.04.2019). Sollten entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zutage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

## **9 Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines römischen Siedlungsareals. Im Rahmen der archäologischen Untersuchungen zu den nahegelegenen Bebauungsplänen „Auf Esch III - 10. Änderung“ (2015) und „Auf Esch III - 12. Änderung, Am Kastell (2018)“ (wurde das Bodendenkmal "Römischer Vicus Groß-Gerau" entdeckt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Bodendenkmal in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf Esch III - 11. Änderung, Eduard-Anthes-Str.“ hineinreicht.

Es wird auf das Bodendenkmal "Römischer Vicus Groß-Gerau" nach § 2 Abs. 2 HDSchG, auf die Genehmigungsnotwendigkeit für die Beseitigung oder Veränderung des Bodendenkmals nach § 18 Abs. 1 HDSchG sowie auf die Anzeigepflicht nach § 21 HDSchG hingewiesen. Die Genehmigung kann Teil eines Baugenehmigungsverfahrens sein oder muss bei baugenehmigungsfreier Umsetzung als separates Verfahren beantragt werden. Die Genehmigung erfolgt dann auf Grundlage des konkreten Bauplans und wird als Auflage eine archäologische Untersuchung im Vorfeld der Bebauung beinhalten, deren Kosten vom Veranlasser zu tragen sind (§ 18 Abs. 5 HDSchG).

Vor Durchführung bodeneingreifender Maßnahmen ist eine archäologische Voruntersuchung auf den entsprechenden Flächen durchzuführen. Art und Umfang des archäologischen Gutachtens sind vorab mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt Ida-Rhodes-Straße 1, 65295 Darmstadt, poststelle.archaologie.de@lfd-hessen.de, Tel: 06152-397783-0 abzustimmen. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Kreis Groß-Gerau unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG). In diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt (s.o.) ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen. Art und Weise des Aushebens der Baugruben ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen abzustimmen.

## 10 Sonstige Infrastruktur

Leitungsschutzmaßnahmen: Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

## 11 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich. Die in der Szamotuly-Straße vorhandenen Senkrechtparkplätze auf dem Flurstück Nr. 403 werden entwidmet und dem Vorhabengrundstück zugeschlagen. Dabei sind evtl. Leitungstrassen zu berücksichtigen.

## 12 Flächenbilanz

Die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes umfasst die Fl.St.Nr. 402 (2.070 m<sup>2</sup>) und 403 (138 m<sup>2</sup>). Die Fläche ist damit insgesamt ca. 2.208 m<sup>2</sup> groß. Bei vollständiger Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (ca. 917 m<sup>2</sup>) ergibt sich eine GRZ (1) von ca. 0,41. Nimmt man weiter an, dass die gesamte Fläche für Nebenanlagen (St) versiegelt wird, ergibt sich eine GRZ (2) von ca. 0,7. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und die GRZ-Werte korrespondieren miteinander.

Bei vollständiger Ausnutzung der im B-Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe ist grundsätzlich eine Geschossfläche gemäß § 20 BauNVO von ca. 2.362 m<sup>2</sup> erzielbar (ohne Untergeschoss). Das entspricht einer GFZ von 1,07. Erfahrungsgemäß stellt GFZ 1,0 eine Obergrenze für Projekte dar, bei denen die erforderlichen Pkw-Stellplätze kostengünstig ebenerdig auf dem Grundstück untergebracht werden sollen.

### 13 Fazit

Im Rahmen der Initiative „Wohnungsbau 2016“ wurden Flächenpotentiale für den bezahlbaren Wohnraum und für den Eigenbedarf der Stadtteile ermittelt, um dem anhaltend hohen Wohnraumbedarf in der Kreisstadt Groß-Gerau und in der Zuzugsregion Frankfurt/RheinMain gerecht zu werden. Innerstädtische Baulücken, Brachen, Konversionsflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten wurden hierbei genauso betrachtet, wie kleinteilige Abrundungen am Ortsrand und strategische Stadterweiterungsreserven im Regionalen Flächennutzungsplan. Diese gesamtstädtische Analyse trägt dem im Baugesetzbuch postulierten „Vorrang der Innenentwicklung“ Rechnung (§ 1a Abs. 2 BauGB) und versetzt die Stadt Groß-Gerau in die Lage, sich angesichts der bevorstehenden Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans frühzeitig Klarheit über die weitere Entwicklung der Siedlungsflächen zu verschaffen.

Am 14.06.2017 wurden im Planungs-, Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss die Flächenpotentiale für das ehemalige Neubaugebiet „Auf Esch“ südlich der Kernstadt aufgezeigt. Im Bereich des Quartierszentrums Süd rund um das Seniorenwohn- und Pflegeheim „Am Kastell“ existierten danach zum Untersuchungszeitpunkt noch drei größere Baulücken:

- Eduard-Anthes-Straße, Fl.St.Nr. 402, 2.070 m<sup>2</sup> (kommunales Eigentum, Brache)
- Eduard-Anthes-Straße, Fl.St.Nr. 405, 1.084 m<sup>2</sup> (privat, Brache)
- Am Kastell, Fl.St.Nr. 388/2, 1.368 m<sup>2</sup> (privat, mittlerweile bebaut)

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Auf Esch III - 1. Änderung“ aus dem Jahre 1999 sieht für das kommunale Grundstück eine große, etwa vierzügige Kindertagesstätte für Kinder von 3 - 6 Jahre vor, die bis heute nicht verwirklicht wurde. Nach Auswertung der Bedarfsanalysen der Fachämter „Familie und Soziales“ und „KITA“ wird heute an dieser Stelle eine spezialisierte Betreuungseinrichtung für Kinder unter 3 Jahre und eine altersgemischte Gruppe bis 4 Jahre benötigt, ähnlich der KITA Mühlbach. Eine solche Einrichtung benötigt weniger Nutzfläche und weniger Freiraum und kann daher auch im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses untergebracht werden. Alternativ sind auch zwei Ü3-Gruppen mit je 25 Kinder möglich.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Neubaugebietes „Auf Esch“, nördlich des Seniorenwohn- und Pflegeheimes „Am Kastell“. Das ca. 2.070 m<sup>2</sup> große Grundstück liegt brach (Wiese, Gebüsch). Es grenzt im Norden und Westen an die Gärten benachbarter Einfamilienhäuser (Szamotuly-Str. 1- 11, Edith-Stein-Weg 3 - 15), im Süden schließt sich der Wirtschaftshof des Seniorenheims bzw. des Hauses „Wildenborch“ an (betreutes Wohnen).

Die öffentliche Straße östlich des Grundstücks ist als Mischfläche verkehrsberuhigt ausgebaut (Bäume, Pkw-Stellplätze, angehobener kleiner Platz/Podest), sie kann sowohl von der Eduard-Anthes-Straße im Süden als auch von der Szamotuly-Straße im Norden angefahren werden. Südlich des Grundstücks verläuft außerdem ein ca. 4,5 m breiter befestigter Weg, von dem aus auch der Wirtschaftshof des Seniorenheims angefahren wird und der auch als Spazierweg in die angrenzende Fasanerie genutzt wird.

Das Grundstück liegt städtebaulich integriert am Rande des Quartierszentrums Süd (Pflegeheim, Betreutes Wohnen, Supermarkt, Café, Dienstleistung). Die Bushaltestelle „Auf Esch III“ liegt etwa 100 m entfernt, im Osten schließt sich das Naherholungsgebiet „Fasanerie“ an.

Die Ziele der Bebauungsplanänderung im Einzelnen:

- Stärkung des innerstädtischen Wohnens, verträgliche Nachverdichtung in einer städtebaulich integrierten Lage im Rahmen der Innenentwicklung, Bereitstellung von Flächen für bezahlbaren Wohnraum
- Neubau einer Betreuungseinrichtung für Kinder mit mindestens drei Gruppen (z.B. zwei U3-Gruppen und eine altersgemischte Gruppe, alternativ auch 2 Ü3-Gruppen),
- ost-/west gerichteter Baukörper mit bis zu drei Vollgeschossen, Abschirmung des KITA-Gartens vom nördlich angrenzenden Reinen Wohngebiet,
- Erschließung von der Eduard-Anthes-Straße und von der Szamotuly-Straße aus. Ggf. ergänzende Zufahrtsmöglichkeiten vom öffentlichen Weg südlich des Grundstücks. Vermeidung von Durchgangsverkehr

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes „Auf Esch III“ ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs und zur Bereitstellung von Betreuungseinrichtungen für Kinder zum jetzigen Zeitpunkt erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

aufgestellt .....