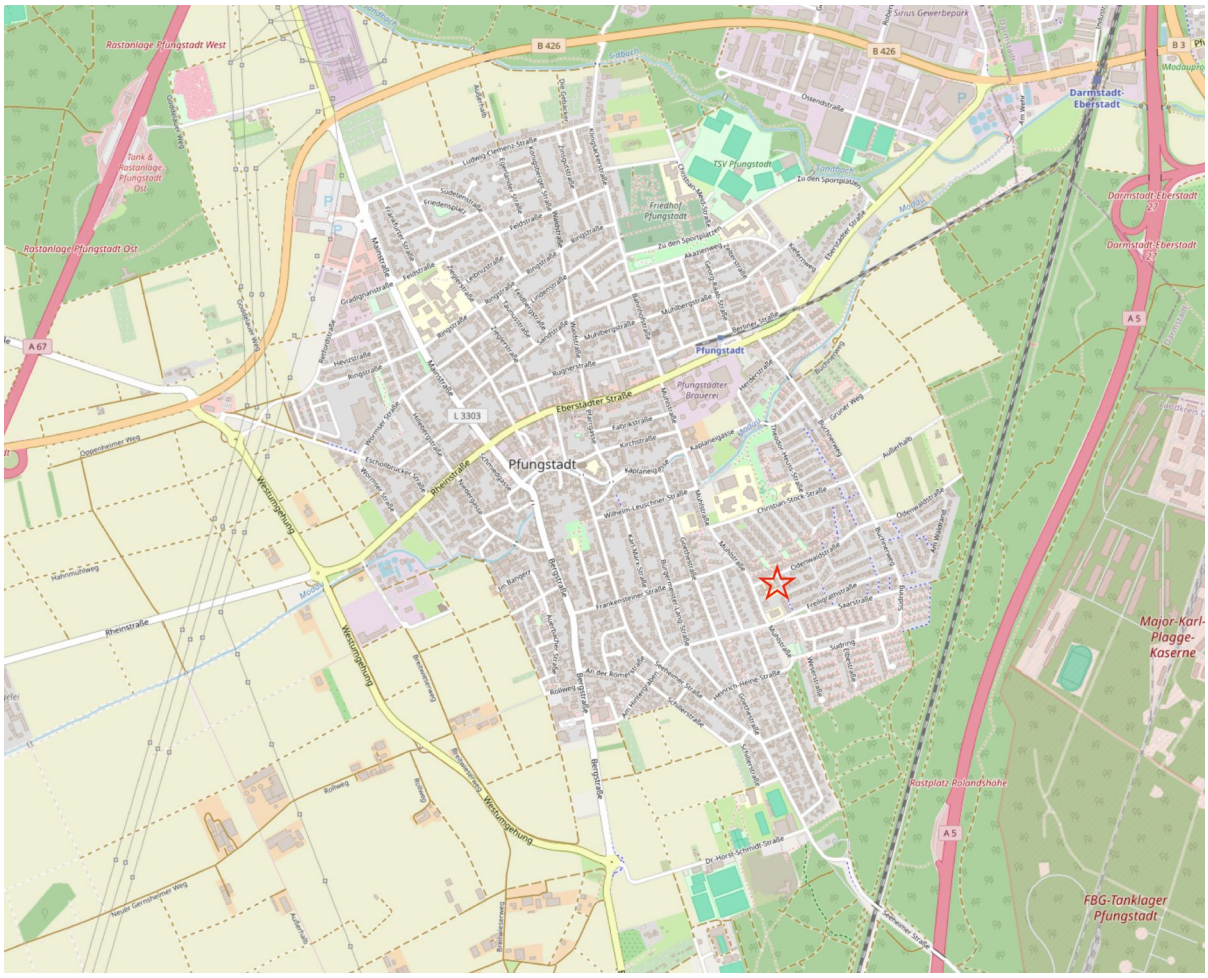
Begründung

zur 9. Änderung des Bebauungsplans „Ost II – Neufassung“ in Pfungstadt

Planungsstand: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Lage des Plangebiets:



(c) www.openstreetmap.org 2025, Plangebiet rot markiert

Planungsträger: Magistrat der Stadt Pfungstadt
Kirchstraße 12-14
64319 Pfungstadt

Bearbeitung: prosa | Architektur + Stadtplanung BDA
Quasten Rauh PartGmbB
Schleiermacherstraße 8
64283 Darmstadt
www.prosa-online.com

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einführung 3

2 Ausgangssituation 4

3 Planungsbindungen 6

4 Städtebauliches Konzept 8

5 Planungsalternativen 9

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans 10

7 Auswirkungen der Planung 10

8 Kosten und Finanzierung 12

9 Städtebauliche Kennwerte 13

10 Verfahrensablauf 13

Verzeichnis der Anlagen

[Schweiger + Scholz 2025]	„Planung der Regenwasser - Grundstücksentwässerung“, Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbB, Bensheim, März 2025
[KMRD 2023]	„Kampfmittelbelastung und -räumung“, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, November 2023

Quellenverzeichnis

[HVBG]	Geoportal des Landes Hessen, Zentrale Kompetenzstelle für Geoinformation beim Hessischen Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (https://www.geoportal.hessen.de)
[HLNUG]	Hessisches Naturschutzinformationssystem, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (https://natureg.hessen.de)
[LaDaDi]	BürgerGIS des Landkreises Darmstadt-Dieburg (https://gmsck13.kc-systemhaus.de/BMApp)

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Vorhabengebiets

Die Stadt Pfungstadt ist Mittelzentrum und gehört zum Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die Stadt liegt im Herzen der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main-Neckar. Mit ihren etwa 25.400 Einwohnern (Stand 2024) hat Pfungstadt eine Bevölkerungsdichte von rund 600 Einwohnern pro km^2. Pfungstadt liegt zwischen den Autobahnen A 5 und A 67. Im Schienennetz der Deutschen Bahn AG ist Pfungstadt über die „Pfungstadtbahn“ an Darmstadt angebunden, von dort lassen sich überregionale Ziele schnell erreichen. Das Plangebiet liegt rund 1 km südöstlich des Stadtkerns.

Der Änderungsbereich liegt an der Odenwaldstraße und hat eine Größe von 0,1 ha. Er besteht aus dem Flurstück 499/1 der Flur 8.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Das Grundstück „Odenwaldstraße 9“ in Pfungstadt soll neu entwickelt werden, die auf dem Grundstück befindliche Filiale der Sparkasse und die Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Die geplante Neubebauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern. Das Bauvorhaben wurde mit der Bauverwaltung Pfungstadt und der Kreisverwaltung Darmstadt-Dieburg vorabgestimmt, die Unterlagen der Genehmigungsplanung liegen im Entwurf vor. Ziel der Planung ist es, das Bauvorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Das Bauvorhaben befindet im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans „Ost II - Neufassung" der Stadt Pfungstadt. Da es zwar innerhalb der Bauflächen des Allgemeinen Wohngebiets, jedoch dort teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, soll zur Schaffung von Baurecht der Bebauungsplan geändert werden.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren geändert werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Neuentwicklung des Grundstücks, insbesondere der Errichtung von Wohngebäuden als Maßnahme der Innenentwicklung. In ihm wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt knapp 500 m^2 begründet. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 59 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt. Durch die geplante Bebauungsplanänderung wird die Voraussetzung für neuen Wohnraum im Innenbereich der Stadt Pfungstadt geschaffen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Der geplanten Änderung des Angebotsbebauungsplans liegt ein konkretes Investitionsvorhaben zugrunde.

Spezifische Regelungen, die das zugrunde liegende Bauprojekt betreffen, werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Investor festgehalten.

2 Ausgangssituation

2.1 Räumliche Einordnung, Nachbarschaft

Der Änderungsbereich ist Teil eines bauplanungsrechtlich festgesetzten Wohngebiets. Er grenzt an zwei Erschließungsstraßen ohne überörtliche Funktion an. Die nördlich, östlich und südlich umgebende Bebauung sind Wohngebäude; westlich grenzt das Gelände der Ev. Kindertagesstätte „Dietrich Bonhoeffer“ an.



Abbildung: Luftbild der Umgebung des Plangebiets (Änderungsbereich gestrichelt)
Quelle Luftbild: Geoserver Hessen

2.2 Bebauung und Nutzung

Derzeit ist das Plangebiet mit einer ehemaligen Filiale der Sparkasse Darmstadt bebaut. Es ist bereits geplant, dass das Gebäude sowie auch die Nebengebäude abgebrochen werden.

Im Norden des Grundstücks befindet sich der Bestandsbau mit den Abmessungen ca. 17,0 x 11,7 m. In Grundstücksmitte befindet sich eine bestehende Garage (6 x 12 m) mit 4 Stellplätzen. Anschließende steht im südlichen Bereich des Grundstücks ein kleiner Pavillon als Stahlbaukonstruktion mit den Abmessungen 3 x 4 m. Die Oberfläche des Grundstücks ist weitestgehend mit Pflastersteinen befestigt.

2.3 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Grundstücks an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Odenwaldstraße (Wohnstraße).

Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Südring“ liegt etwa 100 m entfernt. Der Bahnhof Pfungstadt liegt knapp 1 km entfernt und bietet u.a. Direktverbindungen nach Darmstadt.

Fuß- und Radverkehr

Die Wohnstraßen sind fußgänger- und fahrradfreundlich gestaltet. Mehrere überregionale Radwege sind auf kurzem Wege (max. 500 m entfernt) erreichbar.

2.4 Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen

Das Vorhabengebiet liegt etwa 1 km vom Pfungstädter Stadtzentrum entfernt und liegt somit nahe bei allen erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist an bestehende Ver- und Entsorgungsnetze angebunden.

2.6 Gebietsentwässerung

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird derzeit in den Mischwasserkanal in der Odenwaldstraße abgeleitet. Das auf den Grünflächen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im geplanten Geltungsbereich und seiner Umgebung.

2.7 Topografie und Baugrund

Das Plangebiet hat einen rechteckigen Zuschnitt und fällt leicht von Norden nach Süden hin ab. Es kann aufgrund des sehr geringen Höhenunterschiedes als nahezu eben beschrieben werden.

Gemäß Bodengutachten weist der Baugrund (unterhalb von geringmächtigen Auffüllungen) Sande in lockerer Lagerung auf bis in die Tiefe von max. 3 m auf. Das im Bodengutachten entnommene Probenmaterial wird in die Materialklasse BM-0 nach EBV eingestuft. Das Auffüllungsmaterial wird bei Aushub separat gelagert und zu beprobt. Laut Bodengutachten liegen im Plangeltungsbereich keine Altlastenverdachtsfälle vor.

2.8 Pflanzen und Tiere

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Pfungstadt und ist durch die bisherige Nutzung komplett anthropogen überprägt. Es befinden sich einige Sträucher im Geltungsbereich, die regelmäßig geschnitten wurden.

2.9 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche im Plangeltungsbereich befindet sich im Privatbesitz.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Vorhabengebiet liegt im Innenbereich der Stadt Pfungstadt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan "Ost II – Neufassung", rechtskräftig seit 1979. Da der Bebauungsplan die überbaubare Fläche so festsetzt, dass der oberirdische Stellplatznachweis auf dem Grundstück sehr schwierig ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Planung findet in einem Bereich statt, der im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Pfungstadt von 1981 stellt das Vorhabengebiet als "Wohnbaufläche, Bestand" dar. Das Vorhaben ist aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Die westlich benachbarte Fläche der Kindertagesstätte ist als Gemeinbedarf dargestellt.

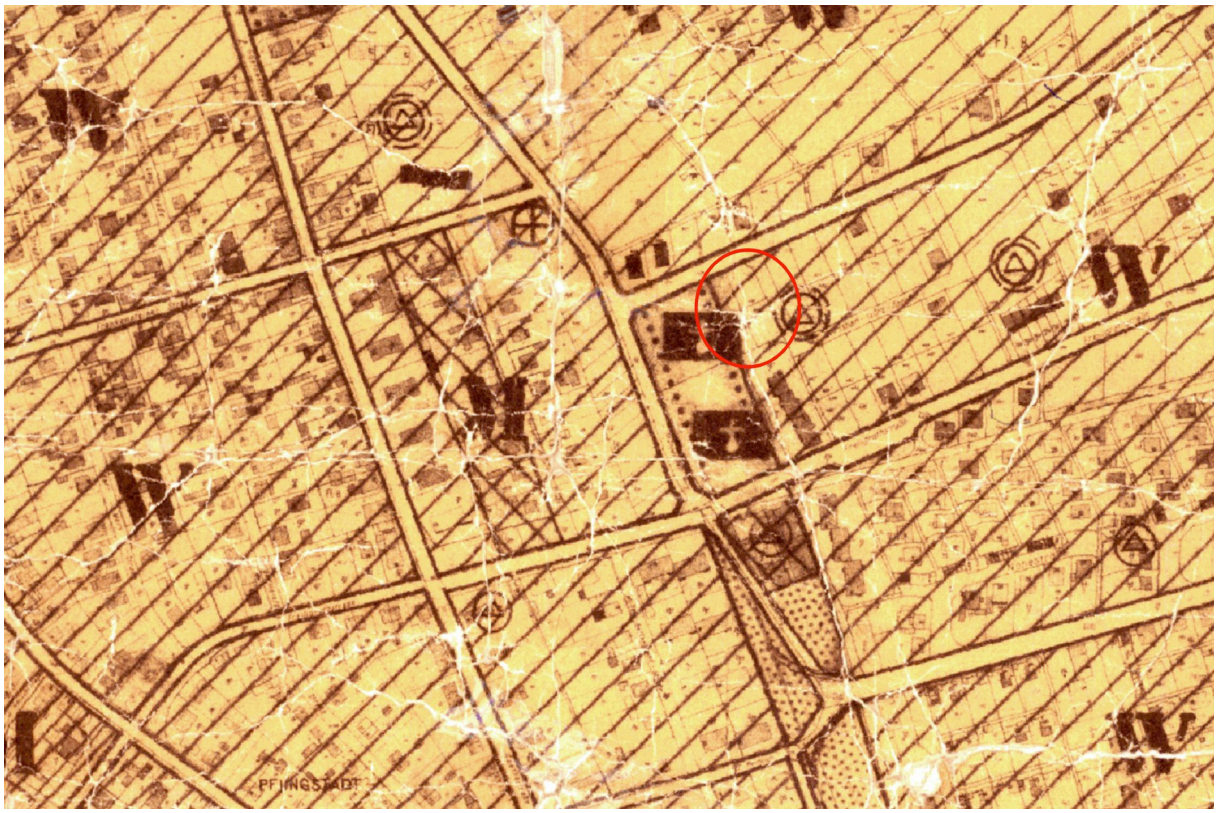


Abbildung: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt

3.4 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Ost II – Neufassung", rechtskräftig seit 1979, setzt für den Geltungsbereich der Änderung Allgemeines Wohnen (WA) mit Einzel- und Doppelhausbebauung und maximal drei Vollgeschossen fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,0.

Die Bebauung südlich der Odenwälder Straße weist im Bereich der geplanten 9. Änderung Baugrenzen auf, die bezüglich des Straßenraums eine Einheitlichkeit der Vorgartenzone herstellen. Im Bereich der geplanten 9. Änderung selbst sind weitere Baugrenzen eingetragen, die einen größeren, nicht bemaßten Abstand zum südlich davon gelegenen Grundstück festsetzen. Eine Begründung hierfür ist aus dem Bebauungsplan nicht ersichtlich.

Die Änderungen des Bebauungsplans „Ost II – Neufassung“ liegen außerhalb des Plangebiets und beeinflussen die im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen nicht wesentlich.



Abbildung: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan; Bereich der geplanten 9. Änderung rot markiert

Die 9. Änderung des Bebauungsplans "Ost II – Neufassung"" ändert nach ihrem Inkrafttreten in ihrem Geltungsbereich die planzeichnerischen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplan. Die übrigen Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

3.5 Schutzgebiete

Naturschutz

Für den Geltungsbereich liegen keine Hinweise auf Schutzgebiete oder Lebensräume besonders geschützter Arten vor.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und Hochwasserrisikobereiche.

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt knapp außerhalb (nördlich) der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets WW Allmendfeld.

Denkmalschutz

In der näheren Umgebung des Plangebiets sind keine Kulturdenkmale verzeichnet.

3.6 Sonstige Darstellungen und Untersuchungen

Anfälligkeit für Starkregen

Dem Plangebiet wird gemäß der Starkregen-Hinweiskarte des HLNUG einen Starkregenindex von „Erhöht" bis „Hoch" zugeordnet.

Kampfmittel

Gemäß der Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Hessen gibt es keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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.

Bodenbelastungen

Bislang ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden.

4 Städtebauliches Konzept

Der 9. Änderung des Bebauungsplans liegt ein Bauvorhaben zugrunde, welches, abgesehen von der Lage des südlich liegenden Gebäudes außerhalb der überbaubaren Fläche, den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans entspricht.

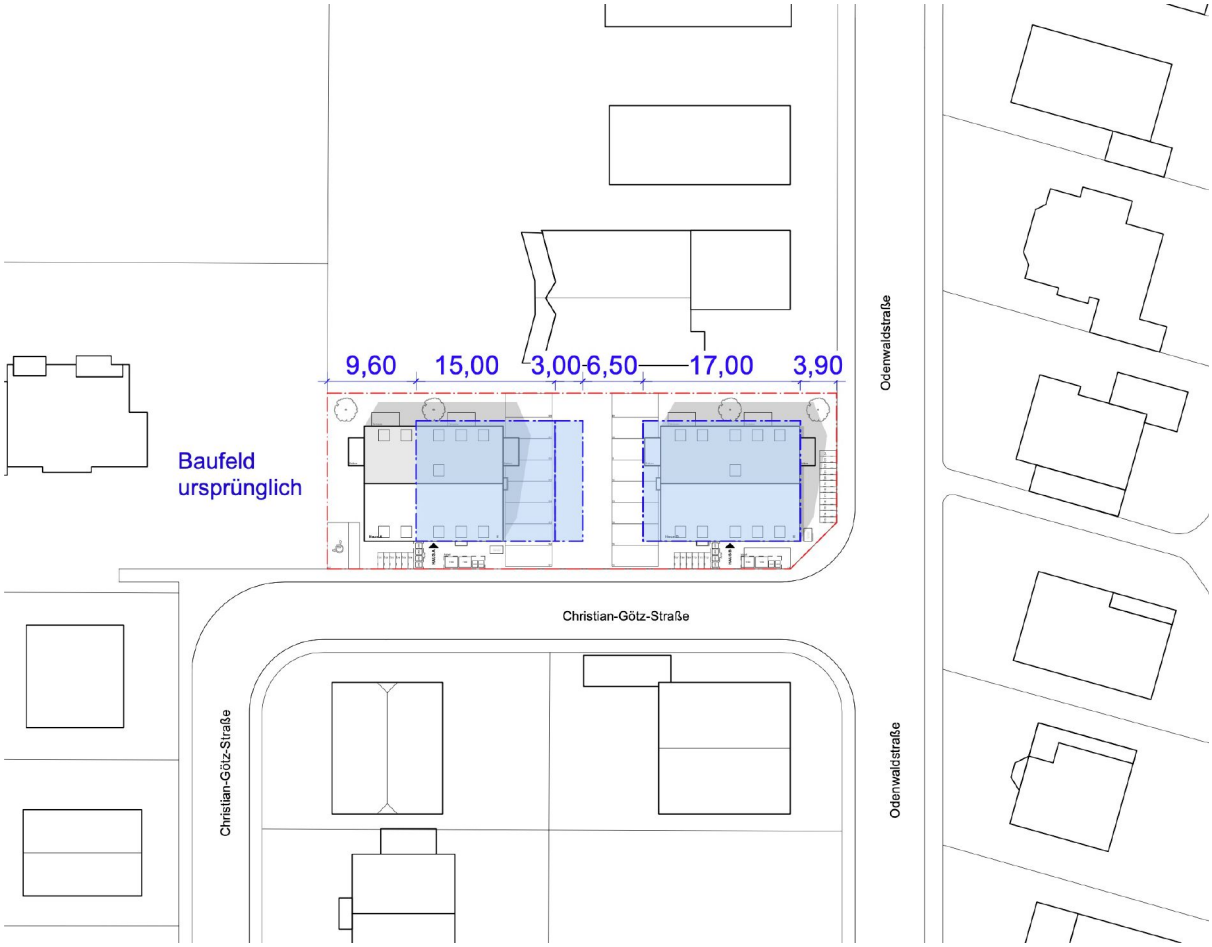


Abbildung: geplantes Bauvorhaben, Stand August 2024 – Sparkasse Darmstadt

Das Grundstück soll mit zwei Wohnhäusern neu bebaut werden. Diese sind dreigeschossig (zwei Regelgeschosse plus ausgebautes Dachgeschoss) und teilweise unterkellert, mit insgesamt 12 Wohneinheiten. GRZ und GFZ entsprechen mit 0,4 und 1,0 den aktuellen Vorgaben des rechtsgültigen Bebauungsplans.

Die notwendigen Stellplätze sollen zum größten Teil auf einem Parkplatz zwischen den Gebäuden entstehen, weshalb die Hauptbebauung nicht innerhalb der im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche realisiert werden kann.

Für das Bebauungskonzept liegt der Stadt Pfungstadt ein Bauantrag vor. Dieser beinhaltet u.a. einen Antrag auf Einleitung von Niederschlagswasser sowie einen Entwässerungsantrag.

5 Planungsalternativen

Es wurde geprüft, ob eine Bebauung des Grundstücks auch unter Anwendung des rechtsgültigen Bebauungsplans möglich ist. Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen lässt derzeit jedoch keine wirtschaftliche Verwertung des Plangebiets zu.

6 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan "Ost II – Neufassung" der Stadt Pfungstadt besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie einer Begründung. Die rechtsgültigen Unterlagen werden durch die vorliegende Planung ergänzt:

- Die Planzeichnung der 9. Änderung ersetzt die bestehenden planzeichnerischen Regelungen im Geltungsbereich (dies betrifft lediglich die Lage der Baugrenzen).
- Die Textfestsetzungen werden für den Plangeltungsbereich mit Hinweisen ergänzt.
- Zur 9. Änderung des Bebauungsplans "Ost II – Neufassung" wird eine Begründung mit Anlagen erarbeitet (dieses Dokument).

6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Lage der Baugrenzen ermöglicht es, zwischen den Baukörpern einen zweihüftig erschlossenen Parkplatz zu errichten. Eine signifikante Änderung des städtebaulichen Ordnung oder eine städtebauliche Beeinträchtigung der Nachbarbebauung ist nicht gegeben.

6.3 Hinweise

Die Hinweise sollen dem Vorhabenträger auf Sachverhalte aufmerksam machen, die nicht planerisch festgesetzt werden können oder sollen, im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens jedoch beachtlich sind.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Umsetzung der Planung kann der Bereich südlich der Pfungstädter Ortsmitte so nachverdichtet werden, dass bezahlbarer neuer Wohnraum entsteht.

7.2 Baukultur, Denkmalpflege, Orts- und Landschaftsbild

Die Planung fügt sich gestalterisch und städtebaulich in die Umgebung ein.

7.3 Verkehr

Aufgrund der geringen Gesamtgröße des Vorhabens sind die Auswirkungen auf die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur zu vernachlässigen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Erhebliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten. Die vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme weisen die erforderlichen Kapazitäten auf.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden sich die Entwässerungsverhältnisse nicht wesentlich verändern.

7.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird auf das Erfordernis der Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet gemäß HWG hingewiesen. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist geplant.

7.6 Natur, Landschaft, Umwelt

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind bei Beachtung der in der Bebauungsplanänderung vermerkten Hinweise keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist strukturarm und anthropologisch stark überformt. Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- oder Pflanzenarten. Das Erfordernis einer artenschutzfachlichen Untersuchung ist im Rahmen der Bauleitplanung nicht gegeben, solange die allgemeinen artenschutzrechtlichen Bestimmungen (insbes. Kontrolle des Gebäudebestands vor Abbruch sowie Rodungszeiten) eingehalten werden.

Fläche

Durch das Bauvorhaben wird in geringfügigem Umfang zusätzliche Fläche versiegelt. Durch die Nachverdichtung im bereits erschlossenen Geltungsbereich wird an anderer Stelle des Stadtgebiets Fläche vor Versiegelung bewahrt.

Wasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten. Es sind keine Gewässer vorhanden.

Boden

Die bauliche Entwicklung des Vorhabengebiets geht nur mit geringfügigen Bodeneingriffen einher.

Luft und Klima

Erhebliche Auswirkungen auf Luft und Klima sind nicht erkennbar.

Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Das Vorhabengebiet liegt bereits in einem anthropogen stark überformten Bereich.

Mensch und Gesundheit

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter

Durch die Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Im Umfeld des Plangebiets sind keine Kulturdenkmäler verzeichnet.

Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Emissionen, die durch das Vorhaben ausgelöst werden bzw. auf das Vorhaben einwirken, sind wohngebietstypisch. Durch die Umsetzung des Bauvorhabens sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Auf den sachgerechten Umgang mit Niederschlagswasser gemäß HWG wird textlich hingewiesen.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Belange werden durch die Beachtung der einschlägigen Rechtsvorschriften (Erneuerbare-Energien-Gesetz, Gebäudeenergiegesetz) berücksichtigt. Es ist vorgesehen, eine Verpflichtung zur Installation von Solarmodulen in den projektbegleitenden städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfordert keine Neubewertung hinsichtlich der Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Luftqualität durch die Umsetzung des Bauvorhabens vor.

Wechselwirkungen

Eine Veränderung bzw. Verschlechterung durch Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen ist nicht gegeben.

Auswirkungen schwerer Unfälle oder Katastrophen

Die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen ist insgesamt gering.

Auf die Lage des Vorhabengebiets in einem Stadtbereich mit einer mittleren bis hohen Wahrscheinlichkeit für Starkregen wird hingewiesen. Die Versiegelung der Grundstücksfläche trägt hier nur zu einer geringen Versickerung und Verdunstung der Niederschläge bei; aufgrund der geplanten Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers sind jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet wird rückgebaut. Es entstehen neue Wohnungen in größerer Zahl als zuvor; die leerstehende Sparkassenfiliale fällt ersatzlos weg. Die Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen in der Umgebung sind sehr gering.

7.8 Bodenordnende Maßnahmen

Es ist derzeit nicht geplant, die Grundstücks- und Flurgrenzen zu verändern.

8 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Pfungstadt entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Erschließungskosten oder laufende Kosten.

9 Städtebauliche Kennwerte

Die angegebenen Werte sind zeichnerisch bzw. rechnerisch ermittelt und stellen keine Planungsvorgaben oder Festsetzungen dar.

Baufläche:

- Grundstücksfläche (GR) 1.032 m^2
- max. Gebäudegrundfläche (GFl) 413 m^2
- max. Geschossfläche (GF) = 2,75 * GR 1.135 m^2
- max. Wohnfläche (WFl) ca. 795 m^2
- Zahl der Einwohner (EW): ca. 26 (bei 30 qm WFl/EW)

Erschließungsfläche:

- nicht im Geltungsbereich enthalten.

10 Verfahrensablauf

Frühzeitige Beteiligung

Auf eine frühzeitige Beteiligung weiterer Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 BauGB verzichtet.

(Weitere Verfahrensschritte zu ergänzen.)