



STADT PFUNGSTADT

Bebauungsplan
„Bahnhofstraße / Rügnerstraße“,
1. Änderung

Begründung

Satzung
Juni 2022

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Nibelungenstraße 351

64686 Lautertal

Fon: 06254 - 542 989 0

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

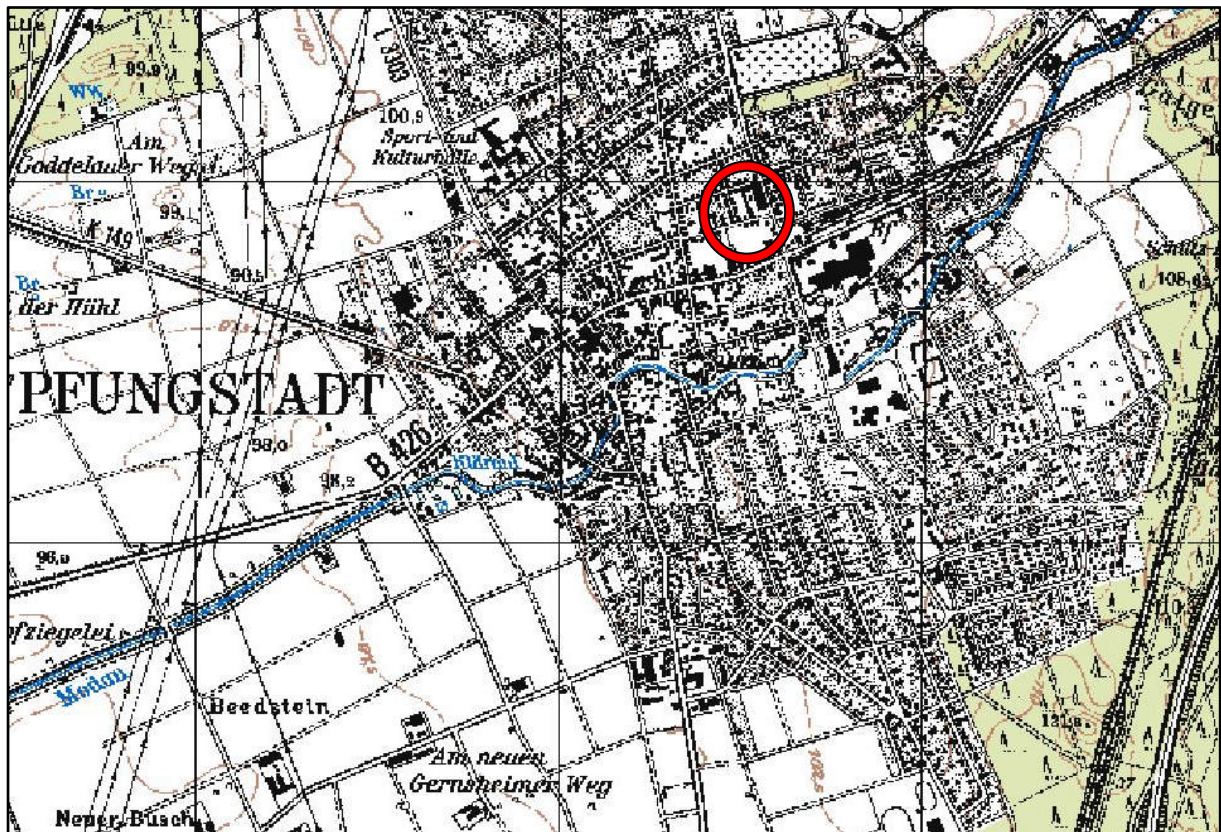
Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	5
1.1	Anlass und Planungserfordernis.....	5
1.2	Hintergrund zum Planungserfordernis.....	6
1.3	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	6
2	STÄDTEBAULICHE PRÄGUNG DES GELTUNGSBEREICHES UND DESSEN UMFELD	7
2.1	Städtebauliche Nutzungsstrukturen.....	8
2.1	Städtebauliche Prägung des Umfeldes	12
2.2	Städtebauliche Prägung des Plangeltungsbereiches.....	15
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	17
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	22
4.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen.....	22
4.1.1	Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen	23
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan.....	25
4.3	Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan.....	25
4.4	Aufstellungsverfahren	27
4.4.1	Verfahrenswahl.....	27
4.4.2	Verfahrensdurchführung.....	28
4.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	28
5	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN.....	30
5.1	Erschließungsanlagen	30
5.1.1	Technische Ver- und Entsorgung.....	30
5.1.2	Verkehrsanlagen.....	31
5.2	Umweltschützende Belange	33
5.2.1	Umweltprüfung.....	33
5.2.2	Bestandssituation	33
5.2.3	Artenschutz	37
5.2.4	Grundwasser	40
5.2.5	Bodenschutz	40
5.2.6	Altlasten	41
5.2.7	Denkmalschutz	42



5.2.8	Immissionsschutz	43
5.2.9	Energiewende und Klimaschutz	43
5.2.10	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	46
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	47
5.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	47
5.3.2	Wasserschutzgebiete	47
6	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE.....	49
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	49
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	49
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	53
6.1.3	Bauweise überbaubare Grundstücksflächen.....	55
6.1.4	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze	55
6.1.5	Nebenanlagen	56
6.1.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	56
6.1.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)	56
6.1.8	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	57
6.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen.....	58
6.2.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	58
6.2.2	Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	60
6.2.3	Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder	60
6.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen.....	60
6.2.5	Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen	61
6.3	Kennzeichnung und Hinweise	61
7	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	62
7.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen.....	62
7.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen.....	62
7.3	Flächenbilanz.....	62
8	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES	62

ÜBERSICHTSPLAN:



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001

1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der städtebaulichen Planungsabsicht des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße/Rügnerstraße“, welcher am 22.01.2021 rechtskräftig wurde, wurde das Flurstück der Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, Nr. 1133/1, im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung und Folgenutzung, hauptsächlich als Wohngebiet überplant und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für größtenteils wohnbauliche Nutzung, aber auch für die „Innenstadt üblichen Nutzungen“ wie z.B. Läden oder Geschäfts- und Bürogebäude, vorbereitet. Im Rahmen der weiteren Genehmigungsplanung hat sich das Erfordernis ergeben, auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1133/1 städtische Stellplätze zu errichten. Diese sind bereits im Bauantragsverfahren geplant. Der Ursprungsbebauungsplan setzt an dieser Stelle jedoch eine Fläche für „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vor, sodass sich das Erfordernis für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt.

In diesem Zusammenhang und im gleichen Zuge werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ folgende Inhalte geändert:

- Die Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa) wurde im Bereich der Rügnerstraße erweitert.
- Im Bereich des südwestlich gelegenen und denkmalgeschützten Klinkerbaus wurde an östlicher Seite der bestehenden baulichen Anlage das Baufenster (für die Errichtung einer außen vorgestellten Treppenanlage) erweitert.
- In der Festsetzung Nr. A.3.3 wurde eine textliche Ergänzung der Aufzählung für die zulässige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Pflanztröge hinzugefügt
- Der vorgesehene Gebäuderückversprung von 1,00 m im Staffelgeschoss im Bereich der Mühlbergstraße entfällt für den Bereich des Treppenhauses und des Aufzugschachtes, um somit die vertikale Durchgängigkeit dieser Erschließungsanlagen zu gewährleisten.

Aufgrund der Innerortslage des Plangebietes und der erfüllten Anwendungsvoraussetzung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Mit der Planungsabsicht erfolgt weiterhin ein Beitrag zur Deckung einer stetig steigenden Wohnraumnachfrage und in diesem Zusammenhang der Nachweis an öffentlichen Stellplätzen in Pfungstadt. Indem Leerstände und gewerbliche Brachflächen vermieden werden, trägt die Planung nach wie vor zu einer attraktiven Gestaltung vom Stadtkern bei. Zugleich kann durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein planungsrechtlicher Rahmen definiert werden, der eine gebietsverträgliche und städtebaulich angepasste Nachnutzung des Firmengeländes ermöglicht.

1.2 Hintergrund zum Planungserfordernis

Das Grundstück befindet sich in der Innenstadt Pfungstadts und wird seit dem Jahr 1927 von der Firma Seidel genutzt. Die Papierfabrik wurde als „Fabrik Gebrüder Seidel“ 1907 gegründet und belieferte zunächst Druckereien und den Feinpapierhandel. Später begann sich die Firma Seidel immer mehr auf die Herstellung gummierter Papiere zu spezialisieren, woraus der heutige Produktschwerpunkt resultiert. Kaum ein anderer Bereich der Wirtschaft wächst so stark wie der Warenverkehr. Aufgrund neuer und schnellerer Vertriebswege steigt auch der Bedarf an Verpackungsmaterialien. Diese Entwicklung trifft auch auf die Firma Seidel zu, denn inzwischen reicht der innerstädtische Standort an der Bahnhofstraße logistisch nicht mehr aus. Daher ist ein Umzug in ein Industriegebiet / Gewerbegebiet vorgesehen, sodass das vorliegende Grundstück auf absehbare Zeit nicht mehr genutzt wird. Daher wird, im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, die Auseinandersetzung mit einer Folgenutzung, unumgänglich.

In Zeiten der stetig steigenden Flächeninanspruchnahme im Außenbereich ist es auch das Ziel der hessischen Landesregierung das Baugeschehen, so weit wie möglich auf den Innenbereich der Städte und Gemeinden zu konzentrieren. Gleichmaßen wird auch hierdurch zum Erhalt der Attraktivität der Ortskerne und Innenstadtbereiche beigetragen, indem Leerstände und Brachflächen einer Um- bzw. Neunutzung zugeführt werden. Nicht selten stellen ehemalige Gewerbeareale Potentialflächen für innerstädtische Nachverdichtung da, weil durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung großflächige Bereiche für die innerstädtische Nachnutzungen mobilisiert werden können. Vor allem historisch bedeutende Gewerbe- und Industriebauten werden häufig bei den städtebaulichen Konzeptentwicklungen mitberücksichtigt, da diese mitunter das Ortsbild prägen. Auch im vorliegenden Fall wurden die ehemaligen baulichen Strukturen der Firma Seidel in das Konzept zur Umnutzung der Grundstücke mit eingeplant, um hierdurch auch den Belangen des Baudenkmalschutzes gerecht zu werden. Gleichzeitig ergaben sich aus der innerstädtischen Nutzung auch Einschränkungen städtebaulicher Art, da der Zuschnitt des Grundstückes sowie die umgebenden Nutzungen sowie das Stadtbild bereits vorgegeben sind. Diese Faktoren müssen daher bei Planungen stets berücksichtigt werden. Im Falle des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ traf dies, nicht nur auf die durchmischten Nutzungsstrukturen im näheren Umfeld zu, sondern auch insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes. Daher wurde damals durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ eine positive städtebauliche Integration des Vorhabens in das städtebauliche Umfeld gewährleistet.

1.3 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich inmitten der Kernstadt Pfungstadt und liegt unweit des Fachmarktzentrum in der Eberstädter Straße.

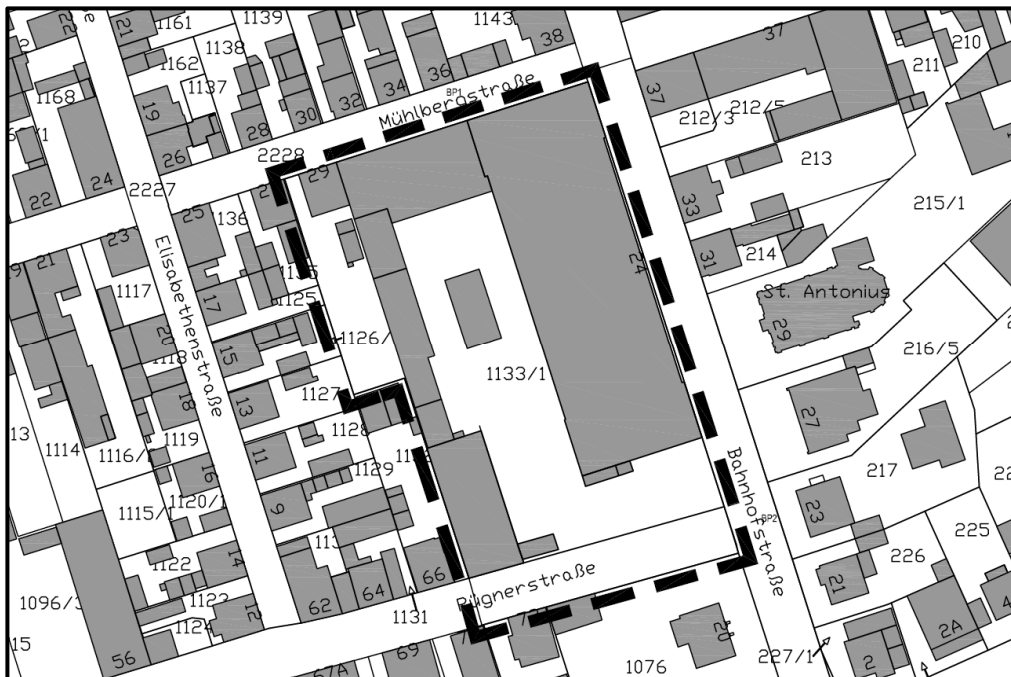


Abbildung 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Eintragung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ (Quelle: InfraPro)

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Pfungstadt, Flur 1, Nrn. 1133/1 sowie 2224 (teilweise) und umfasst eine Fläche von ca. 6.069 m².

Räumlich begrenzt wird der Geltungsbereich durch:

- die Mühlbergstraße im Norden,
- die Bahnhofstraße im Osten,
- die Rügnerstraße im Süden sowie
- die bestehende Wohnbebauung im Westen.

2 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich inmitten der bebauten Ortslage, innerhalb des Haupt-/Stadtzentrums Pfungstadt und liegt in direkter Nähe zu den Geschäften und Dienstleistern der Haupteinkaufsstraße „Eberstädter Straße“. Die Umgebung des Plangebietes ist daher durch gemischte Baustrukturen geprägt. Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein derzeit gewerblich genutztes Grundstück. Aufgrund der kleinen Flächengröße des Plangebietes, bestehend aus nur einem Grundstück, wird im vorliegenden Fall die gesamte Umgebung des Plangebietes näher betrachtet. Somit kann eine Eingliederung des maßgeblichen Bereiches in ein aussagekräftiges städtebauliche Gesamtbild erfolgen und dadurch die Charakteris-



tik des Plangeltungsbereiches, hinsichtlich passender Baugebietstypen und Bauformen (vgl. hierzu Kapitel 6.1.1 zur Art der baulichen Nutzung), näher bestimmen werden. In diesem Sinne dient die vorliegende Bestandserfassung als Grundlage für die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

2.1 Städtebauliche Nutzungsstrukturen

Wie bereits eingangs erwähnt handelt es sich bei den Nutzungsstrukturen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes um durchmischte Baustrukturen. Dies sind zum einen überwiegend Wohnnutzungen und zum anderen handelt es sich hierbei in untergeordneter Form um kleinere Betriebe, Läden und Büros sowie Gastronomiebetriebe. Während nördlich und westlich des Plangebietes sehr stark die Wohnnutzung dominiert, sind im Osten und Süden auch gewerbliche Nutzungen sowie kirchliche und kulturelle Einrichtungen vorzufinden. So grenzt unmittelbar im Osten an den Plangeltungsbereich die katholische Kapelle St. Antonius mit rückwärtig gelegenem Pfarramt St. Antonius an. Nördlich der Kapelle befindet sich die kulturelle Einrichtung der islamischen Gemeinde Pfungstadt e.V. mit einer Moschee. Der wiederum hieran angrenzende nördliche Teil der Bahnhofstraße ist ebenfalls durch Büros, Dienstleister und Gastronomiebetriebe geprägt. Die Wohnnutzung rückt in diesem Bereich dennoch keinesfalls in den Hintergrund.

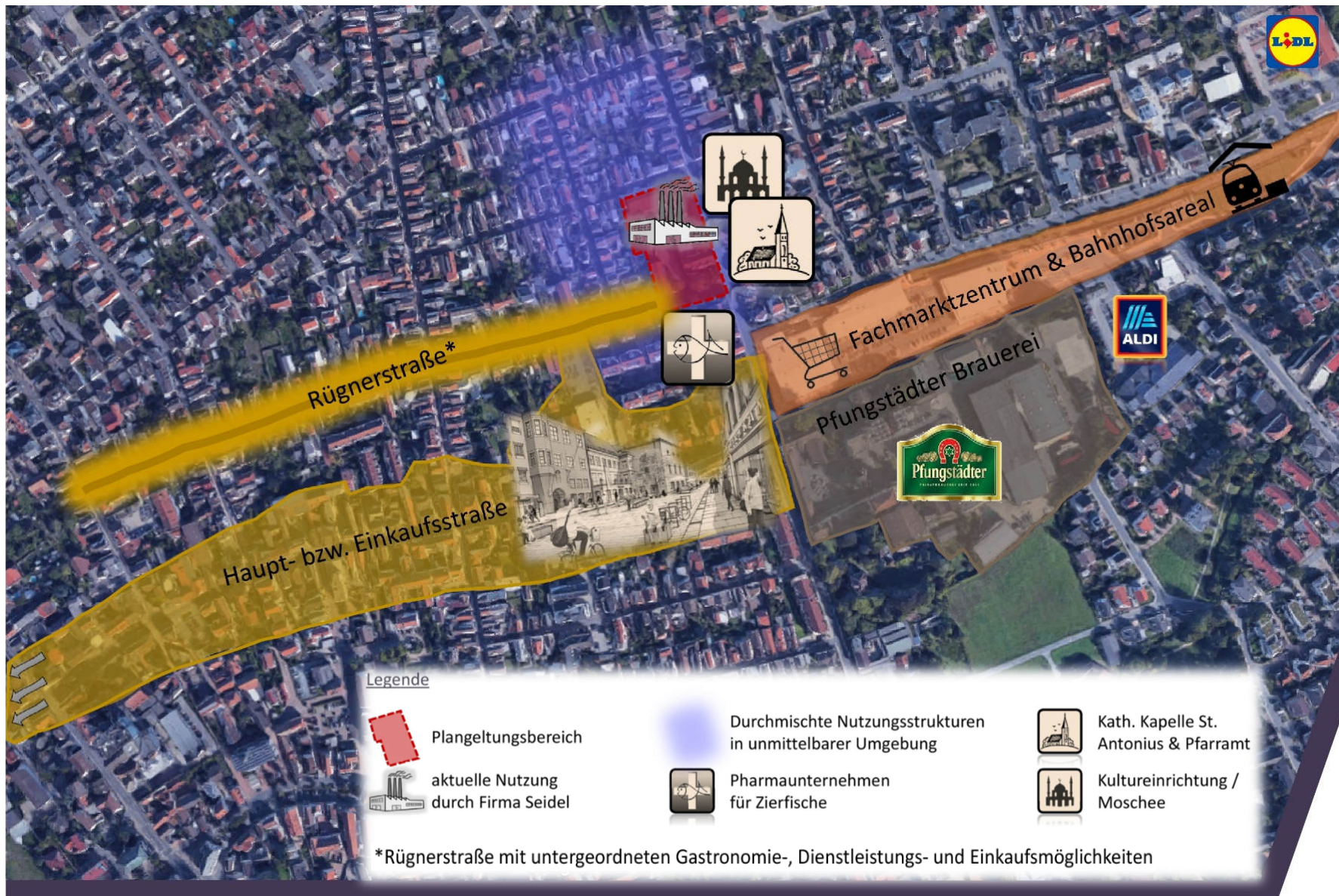


Abbildung 2 Bestandsaufnahme zu Nutzungsstrukturen (Quelle: InfraPro auf Grundlage Google.Maps (Bilder©2020 AeroWest,GeoBasis-DE/BKG,Maxar Technologies,Kartendaten©2020GeoBasis-DE/BKG(©2009)

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Pharmaunternehmen für Zierfische. Hier wird innerhalb des eigenen Unternehmens an neuen Produkten und Möglichkeiten zur Therapie von erkrankten Zierfischen gearbeitet.¹ Da die Arbeiten augenscheinlich innerhalb der Gebäude des Pharmaunternehmens verrichtet werden, erscheint das Unternehmen nicht als das Wohnen wesentlich störend und fügt sich demnach in die bestehende städtebauliche Umgebung mit den durchmischten Nutzungsstrukturen gut ein.

Weiter im Süden angrenzend befindet sich, in 150 m Entfernung“ die Haupt- bzw. Einkaufsstraße „Eberstädter Straße“. Dieser zentrale Versorgungsbereich der Pfungstädter Innenstadt weist gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Pfungstadt eine ausgewogene Nutzungsmischung auf, die durch Handelsnutzungen in den Erdgeschossbereichen der Gebäude dominiert wird, gefolgt von einzelhandelsnahen Dienstleistungen mit einem Anteil von 20,2 %. Die Leerstandsquote liegt unter dem Niveau anderer Städte und unterhalb dem geschätzten Mittelwert für Deutschland.²

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Rügnerstraße befindet sich in zweiter Reihe zur o.g. Einkaufsstraße. Auch hier sind in untergeordneter Form sowohl Gastronomiebetriebe als auch Dienstleister und Einkaufsmöglichkeiten untergebracht, welche zusammen mit den zuvor genannten Nutzungen das städtebauliche Erscheinungsbild, durch die Vielfältigkeit der Nutzungen, in besonderem Maße prägen und dem Plangebiet sowie seiner Umgebung den Charakter des typischen Stadtkerns verleihen.

Ebenfalls in 150 m Entfernung befindet sich das Fachmarktzentrum mit einem Rewe-Markt, einem Penny-Markt, einem Deichmann sowie einem DM-Drogeriemarkt. Dieses Fachmarktzentrum befindet sich direkt am Pfungstädter Bahnhof. Zusammen mit einem Aldi- und einem Lidl-Markt ist dieses gemäß o.g. Einzelhandelskonzept als Nebenzentrum anzusehen. Daher gilt insbesondere der eigentliche Bereich am Bahnhof als eine für den Standort Pfungstadt wichtige Innenstadtergänzungslage. Der Bahnhof Pfungstadt liegt östlich des Fachmarktzentrums und südlich des Lids. Von hier aus kann der Darmstädter Hauptbahnhof in wenigen Minuten mit dem Zug erreicht werden. In der Nähe zum Plangebiet befindet sich auch die Pfungstädter Brauerei, welche in 280 m fußläufig erreicht werden kann.

Das Plangebiet selbst ist derzeit durch die gewerblichen Bauten der Firma Seidel geprägt. Im südlichen Kopfbau ist ein, der Hauptnutzung untergeordnetes, Sportbekleidungsgeschäft untergebracht. Grundsätzlich ist das Gesamtbild der städtebaulichen Nutzungs- und Baustrukturen sehr vielfältig durch die zuvor beschriebenen Nutzungen geprägt und entspricht somit einem typischen Bild eines Stadtzentrums, sodass sich eine kombinierte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe innerhalb des Plangebietes ebenfalls in die städtebauliche Umgebung einfügen würde.

¹ <http://www.manaus-aquarium.de/unternehmen.php>

² Einzelhandelskonzept für die Stadt Pfungstadt von der CIMA Beratung + Management GmbH in München erstellt (Untersuchungsbericht: München, 28.06.2013)



Abbildung 3: Straßenquerschnitt der Eberstädter Straße;

Quelle: <https://www.pfungstadt.de/aktuelles/news/25-jahre-stadtsanierung-pfungstadt.html-0>



Abbildung 4: Fachmarktzentrum am Bahnhof;

Quelle: <http://dietz-ag.de/referenzen/handels-und-sonderbauten/pfungstadt-eberstaedter-strasse-94/>



Abbildung 5: Pfungstädter Brauerei in der Eberstädter Straße;

Quelle: http://www.pfungstadt-online.de/stadt/st_bilder.htm

2.1 Städtebauliche Prägung des Umfeldes

Die an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind stark versiegelt und größtenteils wurden Gebäude auch in der sogenannten „zweiten Reihe“ errichtet. 61,3 % der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind im Bestand durch eine höhere Versiegelung bzw. Bebauung der Freiflächen geprägt als dies die Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet (max. GRZ von 0,4 gemäß BauNVO) vorsieht (vgl. hierzu nachfolgende Abbildung 2). Vor allem die unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzenden und wohnbaulich genutzten Grundstücke verfügen über einen geringen Garten- bzw. Grünanteil.

Die meisten Gebäude in der Umgebung wurden im Rahmen der offenen Bauweise errichtet und verfügen Gebäudelängen, die deutlich unter den 50 m liegen. Die Gebäudefronten grenzen hierbei direkt an die Flurstücksgrenzen der jeweiligen Straße an, sodass die jeweiligen Abstandsflächen i. S. d. § 6 der Hessischen Bauordnung die Hälfte der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Anspruch nehmen. Hierdurch entsteht eine einheitliche und klare Gebäudekante im Straßenraum. Vorgärten stellen daher in der näheren Umgebung zum Plangebiet eine Ausnahme dar.

Die Geschossigkeit der Wohngebäude wird in der Umgebung durch ein bis zwei Vollgeschosse geprägt.

Hinsichtlich der wohnbaulichen Dichte ist die unmittelbare Umgebung durch kleinere Baustrukturen mit weniger Wohneinheiten geprägt. Eine Ausnahme stellt die Wohnanlage in der Rügnerstraße 67 da. Diese ist erst vor einigen Jahren südlich und schräg gegenüber dem Firmengelände entstanden. Hier sind acht freistehende Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die jeweils drei Vollgeschosse und ein genutztes Dachgeschoss haben. Das zweite Obergeschoss ist bereits abgestaffelt worden. Für das Quartier existiert ein einfacher Bebauungsplan, der keine Aussagen zur Art der Bebauung trifft.



Abbildung 6 Bestandsaufnahme zur GRZ im Bestand (Quelle: InfraPro, Grundlage: Amtliche Katastergrundlage)

Die Dachlandschaft ist durch Satteldächer, teilweise auch mit Gauben, geprägt. Zum Teil sind auch Gebäude jedoch auch mit flachen bzw. flach geneigten Dächern ausgebildet. Die meisten Gebäude sind giebelständig an der Straße ausgerichtet.

Hinsichtlich der Dachfarbe gibt es keine dominante Farbgebung, denn diese setzt sich aus roten-, braunen- und grauen Dächern zusammen. (Vgl. hierzu die nachfolgende Abbildung) Vereinzelt sind auch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern angebracht.

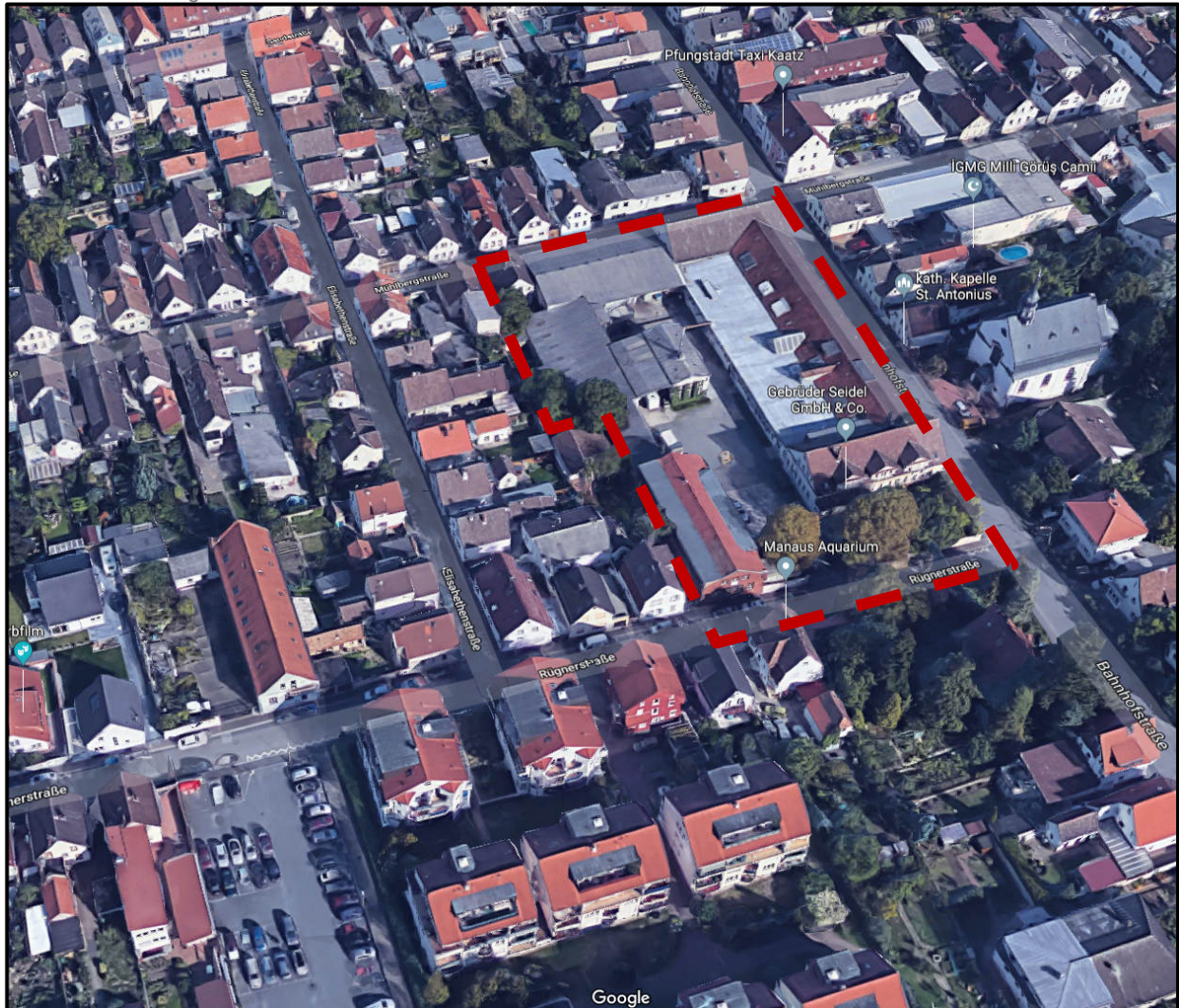


Abbildung 7 3D- Luftbildauszug und Eintrag Geltungsbereich „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“,

Quelle: Bilder © 2016 Google, Kartendaten © 2016 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Unmittelbar an das Plangebiet grenzt im Osten die katholische Kapelle St. Antonius an. Sie wurde im Jahr 1912 als kleiner Hallenbau in neobarocken Formen erbaut. Die Kubatur ist durch ein gebrochenes steiles Dach mit zurückgesetztem achteckigem Dachreiter und geschweiffter Haube geprägt. Es ist mit einfach gefassten Fenstern gegliedert. Die Kirche ist mit ihrer Ausstattung wegen ihrer geschichtlichen Bedeutung denkmalrechtlich geschützt.³

³ Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Kulturdenkmäler in Hessen, Landkreis Darmstadt Dieburg, Friedr. Vieweg & Sohn, Braunschweig / Wiesbaden 1988



Abbildung 8 Katholische Kapelle St. Antonius mit Blick in die Bahnhofstraße, Quelle: <https://www.google.com/search?q=katholische+Kapelle+St.+Antonius+Pfungstadt>

2.2 Städtebauliche Prägung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch die gewerblichen Baustrukturen der Firma Seidel geprägt. Bei den baulichen Anlagen auf dem Grundstück handelt es sich um Hallen- und Fabrikgebäude sowie Verwaltungsgebäude. Die baulichen Anlagen haben überwiegend ein Vollgeschoss, wobei zu berücksichtigen ist, dass die einzelnen Geschosse, aufgrund der gewerblichen Nutzung, höher gebaut wurden, als dies bei der Errichtung von Wohnhäusern in der Regel der Fall ist. Topographisch ist das Gelände innerhalb des Plangebietes weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 104 Metern über Normalnull (müNN).

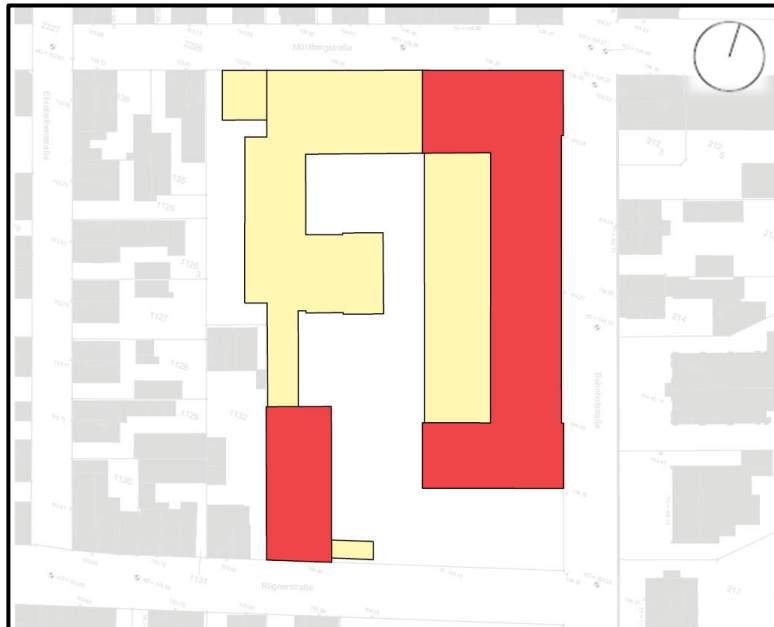
Die vom Straßenraum einsehbaren Gebäude verfügen über ein Satteldach, während die Gebäude im Grundstücksinneren mit flach- oder flach geneigten Dächern errichtet wurden. Insgesamt nehmen die Gebäude 63 % des Grundstückes ein. Der Versiegelungsgrad ist mit insgesamt ca. 90 % auf dem Grundstück allerdings noch höher, weil die Zufahrten bzw. die Zufahrten ebenfalls stark versiegelt sind. Lediglich an der Ecke Rügnerstraße / Bahnhofstraße gibt es einen kleinen unversiegelten Vorgartenbereich sowie entlang der Westgrenze einige sehr untergeordnete begrünte Flächen.

Die Gebäude sind entlang der Straßenverkehrsflächen direkt entlang der Grundstücksgrenze errichtet, sodass deren Abstandsflächen auf den jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die, gemäß offener Bauweise, maximal zulässigen Gebäudelängen von 50 m werden bei den baulichen Anlagen entlang der Bahnhofstraße und der Mühlbergstraße überschritten. Diese sind allerdings nicht länger als 80 m. Die baulichen Anlagen im nördlichen Teil des Grundstücks halten den 3,00 m Mindestabstand gemäß hessischer Bauordnung zur westlichen Grundstücksgrenze ein. Das zu erhaltende Hallengebäude im Südwesten wurde allerdings als Grenzbebauung ohne Abstandsflächen gebaut. Insgesamt ergibt sich durch diese Bauweise, die stark an den bestehenden Straßenverkehrsflächen orientiert ist, eine Hofsituation im Grundstücksinneren. Dieser Hof ist jedoch teilweise durch Produktions- und Lagerhallen überbaut.

Die historische Bebauung stammt aus dem frühen 20. Jahrhundert. Das Firmengelände steht unter Denkmalschutz. In diesem Zusammenhang haben bestimmte Teile der baulichen Anla-



gen eine höhere denkmalschutzrechtliche Bedeutung als andere. Daher wurde im Rahmen eines Gespräches mit der Denkmalpflege des Landkreises Darmstadt Dieburg, bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ herausgearbeitet, welche Gebäude zu erhalten sind und welche abgebrochen werden können (vgl. nachfolgende Abbildung).



- zu erhalten
- Abbruch möglich

Abbildung 9: Abgrenzung der zu erhaltenden Gebäude; Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

Bei den zu erhaltenden Gebäuden handelt es sich um die Halle mit expressionistischer Klinkerfassade im Südwesten sowie den Verwaltungsbau mit anschließender Fabrikhalle entlang der Bahnhofstraße und der Mühlbergstraße im Osten. Dieser Ostflügel hat ein Vollgeschoss im Erdgeschoss und ein Dachgeschoss. Die Außenwände sind massiv hergestellt worden. Die Zwischendecke, deren Stützkonstruktion und der Dachstuhl sind als Holzkonstruktion ausgebildet. Nach Vorgabe der Denkmalschutzbehörde ist dieser Ostflügel zu erhalten. Die Erhaltung der Fassade reicht in diesem Fall nicht aus. Auch die Dachlandschaft nach Osten zur Bahnhofstraße hin soll erhalten bleiben, die Anordnung von Dachflächenfenstern ist jedoch genehmigungsfähig. Nach Westen können auf dem Dach Gauben zur Belichtung des Obergeschosses angeordnet werden.



Zweigeschossiges Hallengebäude im Südwesten des Plangebietes



Verwaltungsbau mit anschließender Fabrikhalle entlang der Bahnhofstraße und Mühlbergstraße

Abbildung 10 Bilderdokumentation zu erhaltender Gebäude der Papierfabrik Seidel in der Bahnhofstraße, Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

3 Städtebauliches Konzept

Das eigentliche städtebauliche Konzept, welches der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ zugrunde gelegt wurde, hat eine innerörtliche Nachverdichtung durch die Umnutzung eines bestehenden Firmengeländes zu Wohnzwecken zum Ziel. Das Firmengelände soll entsprechend dem umgebenden städtebaulichen Charakter sowohl wohnbaulich als auch gewerblich genutzt werden. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die Entwicklung der Wohnnutzung primäres Ziel des städtebaulichen Konzeptes und somit des vorliegenden Bebauungsplanes ist. Die gewerbliche Nutzung soll in untergeordneter Form stattfinden und sich an die geplante Wohnnutzung anpassen. Hierdurch können mehr Nut-

zungseinheiten auf dem Grundstück untergebracht werden, sodass die Ausnutzung des Grundstückes insgesamt optimiert wird. Gleichzeitig trägt die beabsichtigte Planung zur Wahrung des urban geprägten städtebaulichen Gesamtbilds bei. In diesem Sinne wurde bereits, wie in Kapitel 2 beschrieben, mit der Denkmalschutzbehörde festgelegt, welche Gebäude erhalten und saniert werden und welche abgerissen und neu errichtet werden.

Die Innenräume des zu erhaltenden Ostflügels (entlang der Bahnhofstraße) werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde umgenutzt und so ausgebaut, dass eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Die Zwischendecke inklusive der Konstruktion ist grundsätzlich zu erhalten. Hiervon können Abweichungen erfolgen, wenn zum einen ein Ortstermin mit der Landesdenkmalpflege durchgeführt wird und zum anderen statische Gründe vorliegen, die eine Veränderung der Decke erfordern oder brandschutztechnische Gründe vorliegen, die eine Veränderung der Decke erfordern. Bei der Änderung im Gebäudeinneren können die Gebäudehöhen so angepasst werden, dass die überdurchschnittliche Höhe des Erdgeschosses zugunsten des Obergeschosses reduziert wird. Die östliche Dachfassade zur Bahnhofstraße hin soll zwar erhalten bleiben, allerdings ist die Anordnung von Dachflächenfenstern zur Optimierung der Belichtung laut der Denkmalschutzbehörde problemlos genehmigungsfähig. Dahingegen können nach Westen (zum Innenhof zugewandt) auf dem Dach Gauben zur Belichtung des Obergeschosses angeordnet werden.

Zudem wird das Backsteingebäude im Südwesten des Plangebietes aus denkmalschutzrechtlichen Gründen erhalten. Das Gebäude ist freistehend und baulich nicht mit dem restlichen Gebäude auf dem Grundstück verbunden. Es hat eine Nettogrundfläche von ca. 540 m². Aus diesen Gründen eignet sich diese bauliche Anlage besonders gut für eine gewerbliche Nutzung. Hierdurch kann eine gewisse Distanz zur der geplanten Wohnnutzung gewahrt werden und dennoch entspricht die gewerbliche Nutzung einem untergeordneten Anteil innerhalb des Grundstücks, da das Gebäude aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht verändert und somit auch baulich nicht erweitert werden darf.

Die restlichen Gebäude der Firma Seidel werden abgerissen. Im somit freiwerdenden Grundstücksbereich im Nordosten des Plangebietes wird ein mehrgeschossiges, abgestuftes Mehrfamilienhaus in einer U-Form errichtet. (Vgl. hierzu die nachstehenden Abbildungen)

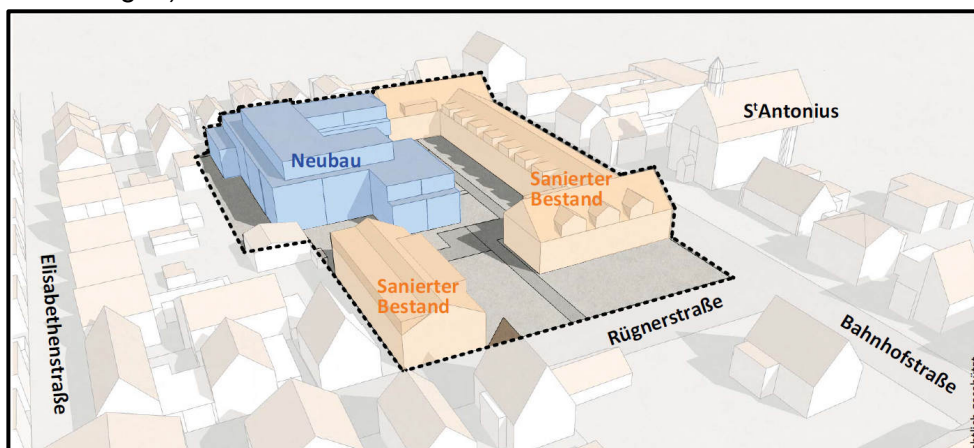


Abbildung 11: Isometrie von Süden zum Bebauungsvorschlag; Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

Während die sanierten Bestandsgebäude weiterhin über ein Satteldach verfügen, wird der Neubau mit einem Flachdach und einem Staffelgeschoss geplant. Das Staffelgeschoss wird

allerdings von der westlichen Grundstücksgrenze sowie von der Mühlbergstraße abgewandt errichtet, damit werden zu hohe Gebäude Fassaden entlang der Nachbargrundstücke vermieden. Somit wirken sich die neuen Kubaturen nicht negativ auf die Nachbarbebauung im Norden und Westen aus.

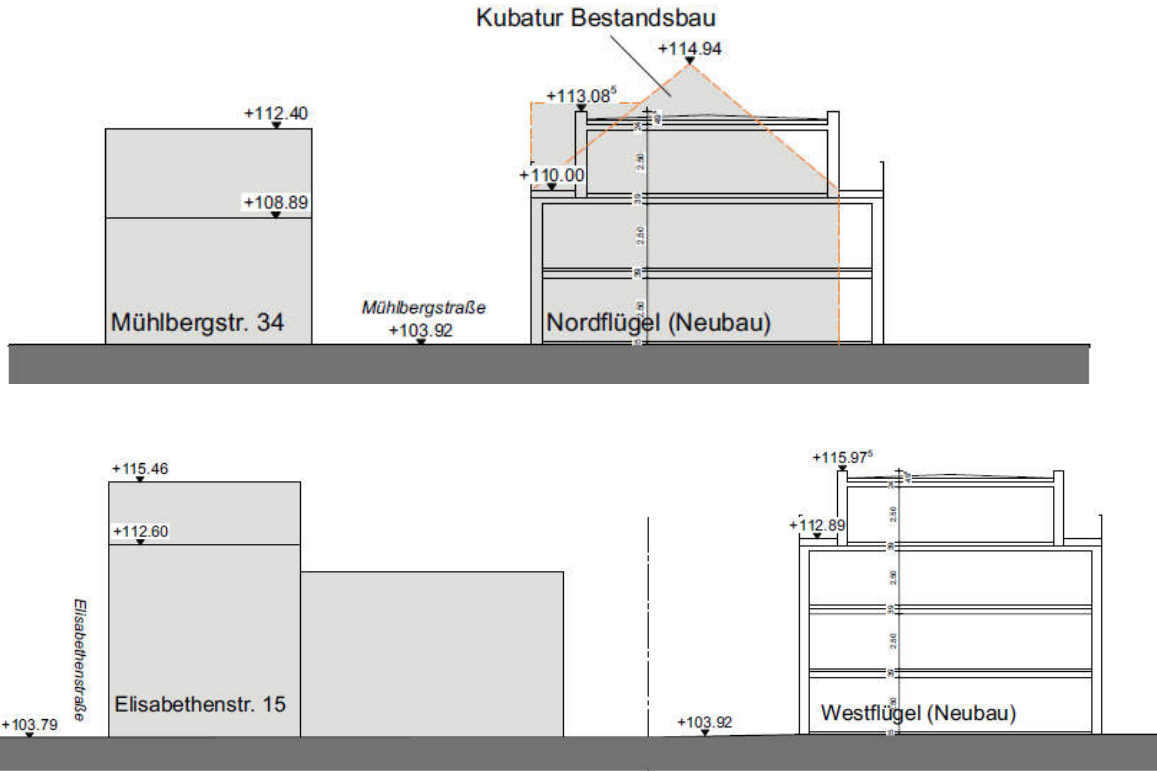


Abbildung 12: Gegenüberstellung der Höhenentwicklung beim Neubau und der Bestandsbebauung - Oben: nördlicher Gebäudeteil im Vergleich zum Bestandsgebäude in der Mühlberstraße; Unten: westlicher Gebäudeteil im Vergleich zum Bestandsgebäude in der Elisabethenstraße;

Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten



Bestand in der Mühlbergstraße

Mögliche Bebauung in der Mühlbergstraße

Abbildung 13: Gegenüberstellung der Bestandssituation und der Einbindung der Planung in der Mühlbergstraße;

Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

Im Vergleich zum Bestandsbau auf dem Firmengelände Seidel, entlang der Mühlbergstraße, ist der Neubau niedriger. Insgesamt greifen die Neubauten weitestgehend die Höhen der Um-

gebungsbebauung auf und halten die Abstandsflächen i. S. d. hessischen Bauordnung ein. Hierdurch wird nicht nur unzumutbare Verschattung, sondern auch weitere negative Beeinträchtigung zu den Nachbargrundstücken vermieden.

Der nördliche Gebäudeteil entlang der Mühlbergstraße wird mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss errichtet, wohingegen der innenliegende Gebäudeteil über drei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss verfügen wird. Lediglich der südlichste Kopf des Neubaus hat ebenfalls zwei Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss. Durch den höheren Abstand zur westlichen Nachbargrundstücksgrenze kann gewährleistet werden, dass das dreigeschossige Gebäude die Bestandsbebauung im Westen nicht negativ beeinträchtigt.

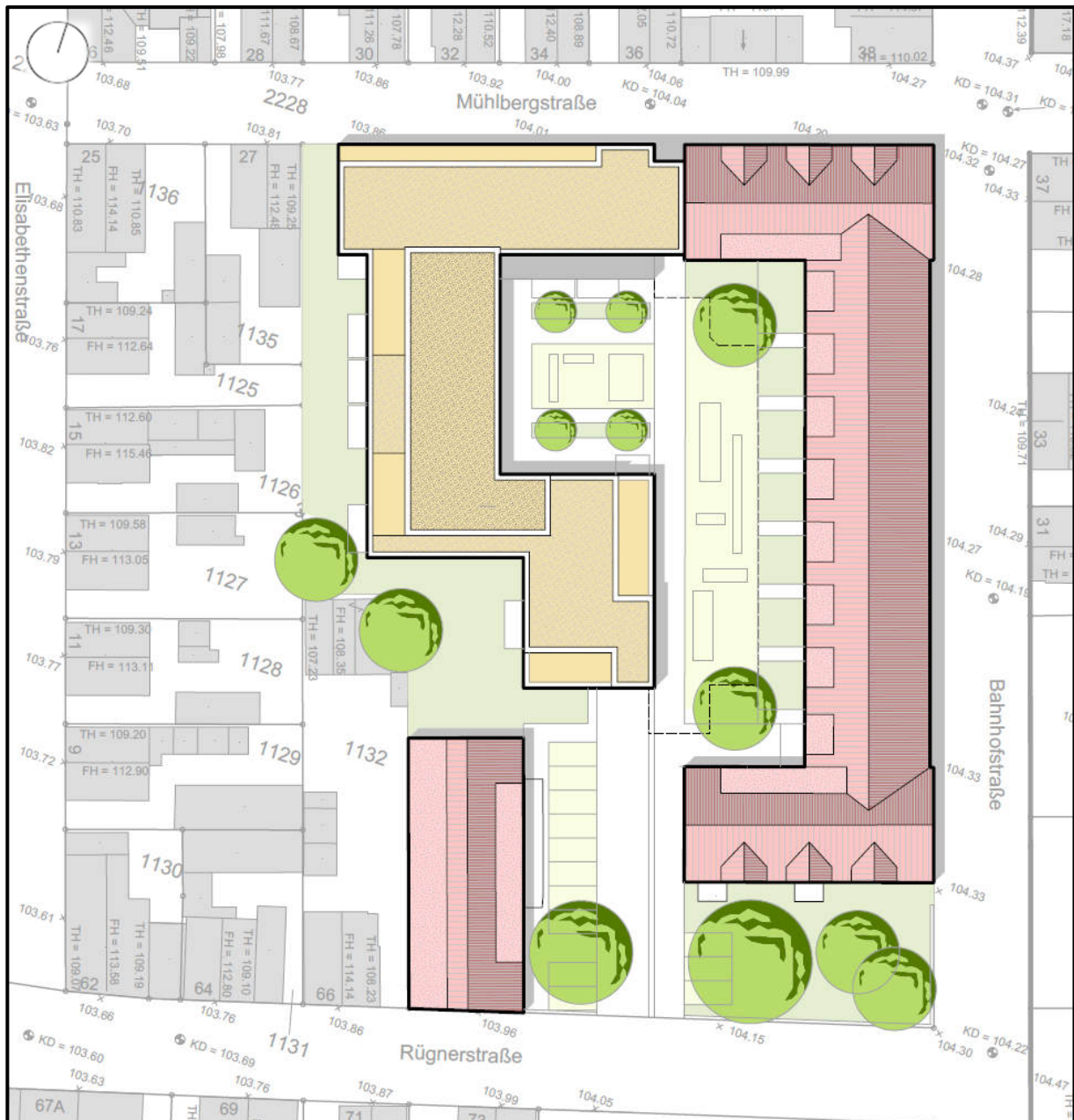


Abbildung 14: Städtebauliches Konzept - hier: Bebauungsvorschlag; Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

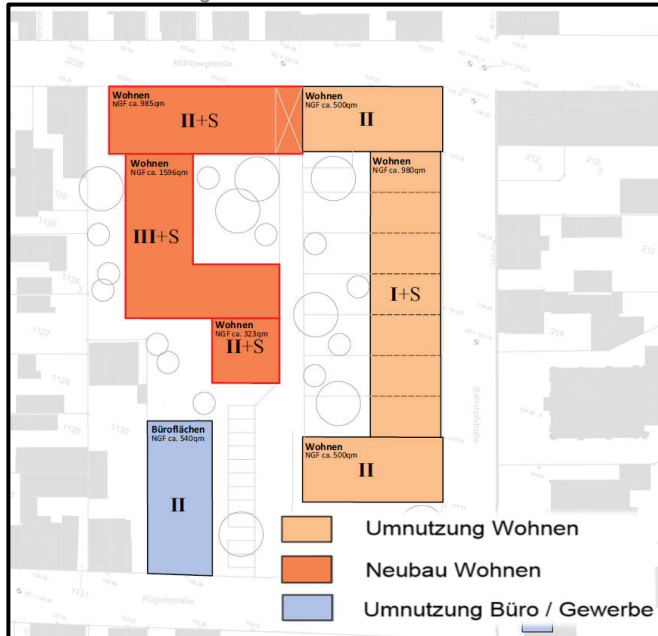


Abbildung 15: Nutzungskonzept - hier: Bebauungsvorschlag; Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten

Der ursprüngliche Charakter der Blockrandbebauung wird auf dem Grundstück durch das neue städtebauliche Konzept beibehalten. Das Plangebiet wird sogar weniger dicht bebaut als dies derzeit bei der gewerblichen Nutzung der Fall ist. Es entfallen insbesondere die gewerblichen Hallenbauten im Grundstücksinnern, sodass sich ein attraktiver Innenhof ergibt, welcher die Aufenthaltsqualität im Plangebiet steigert. Darüber hinaus werden Freiflächen zum Teil, auf der Erdoberfläche, entsiegelt und mit Gehölzpflanzungen versehen, was den derzeitigen Gehölz- und Grünflächenanteil der bisher gewerblich genutzten Fläche erhöhen wird. Der kleine Vorgarten im Südosten des Grundstücks kann erhalten werden und wird in das städtebauliche Konzept eingebunden.



Abbildung 16: Blick in den südlichen Hof; Quelle: Machbarkeitsstudie zur Umnutzung Firmengelände Fa. Seidel von Birli Architekten



Basierend auf diesem Konzept erfolgt die Genehmigungsplanung, wobei noch vor der Rechtskraft der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Bauantrag eingereicht wird.

Die Erschließung des Grundstückes ist, genauso wie bereits im Bestand vorhanden, über die Rügnerstraße geplant. (Vgl. hierzu Abbildung 14) Der nutzerbedingte ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht, die sich unterhalb des Innenhofs sowie der Neubauten befinden wird. Die Tiefgaragenzufahrt wird sich im Hofinneren, in der Nähe des neuen Kopfbaus und gegenüber der Grundstückszufahrt befinden. Somit grenzt die Tiefgaragenzufahrt an keines der Nachbargrundstücke an und es kann eine Lärmbeeinträchtigung der Umgebungsbebauung ausgeschlossen werden. Die Errichtung einiger oberirdischer Stellplätze ist im Bereich des Büro- / Gewerbebaus möglich. Durch die Lage im Hofinneren kann auch hierdurch die Belastung der Nachbargrundstücke durch Parkierungsgeräusche vermieden werden. Zudem sollen im Einfahrtbereich städtische Stellplätze entstehen.

4 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

4.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

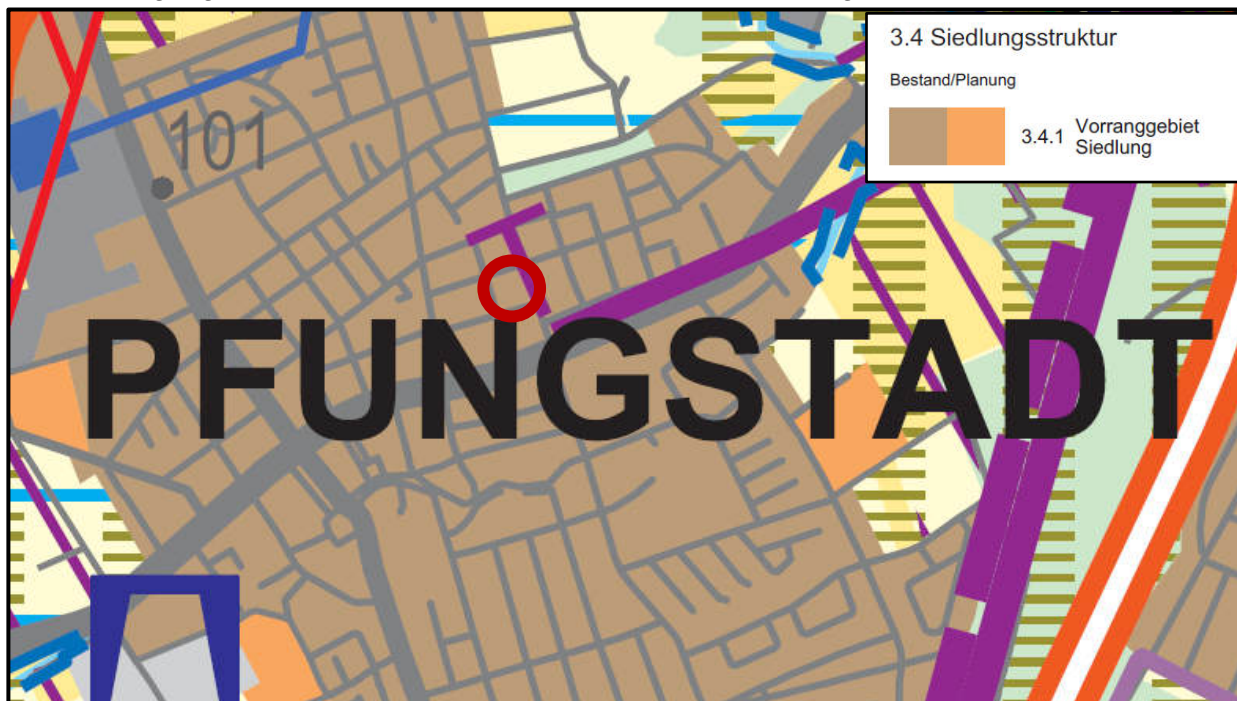


Abbildung 17 Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen (Teilkarte 3) mit Kennzeichnung des Plangeltungsbereiches durch rote Umrandung; Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt



Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

Das Plangebiet ist im gültigen RPS integraler Bestandteil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“. Somit kann mit hinreichender Genauigkeit festgestellt werden, dass die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung des Bebauungsplanes eingehalten werden und die vorliegende Bauleitplanung nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung steht.

4.1.1 Umsetzung der Dichtevorgaben des Regionalplanes Südhessen

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten.

Die Vorgaben zur Dichte der Wohneinheiten in einem bestimmten Siedlungsbereich dienen

- als Grundlage zur Dimensionierung der Vorranggebiete Siedlung im Regionalplan;
- zur Umsetzung des Ziels des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, § 1a Abs. 2 BauGB;
- zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen durch hohe Verdichtung oder eine zu niedrige Auslastung kommunaler Infrastruktur.

Für die Stadt Pfungstadt gilt die Einordnung in den Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“, hierfür sind 35 – 50 Wohneinheiten je ha nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden. Zu beachten ist allerdings hierbei, dass Baugebiete erst ab einer Flächengröße von 5 ha einen eigenständigen Charakter entwickeln und somit erst dann eigenständig bewertet werden können.

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbaulandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsfläche, welche zur Erschließung des Gebiets dienen. Dies entspricht folgender Gesamtfläche:

Wohnbaufläche (WA):	5.518 m ²
<u>öffentliche Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>551 m²</u>
Bruttofläche:	6.069 m ² = 0,61 ha (gerundet)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit mindestens 21 und höchstens 31 Wohneinheiten (WE) innerhalb des geplanten Wohngebietes zulässig und nachzuweisen.



Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen.

Die im Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung noch nicht abschließend beziffert werden, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie des städtebaulichen Konzeptes erfolgt daher eine grobe Abschätzung. Demnach wurde ein geschätzter Wert von 60 Wohneinheiten ermittelt. Je nach zukünftig geplanter Wohnungsgröße und dem Gebäudegrundriss können auch weniger Wohneinheiten entstehen.

Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein 5.518 m² großes Grundstück handelt, fällt eine Überschreitung der Dichtewerte durch die vorliegende Planungsabsicht nicht ins Gewicht. Denn bei der Ermittlung der Dichtewerte wird bei einem Plangebiet ab einer Flächengröße von 5 ha davon ausgegangen, dass dieses einen eigenständigen Charakter ausprägt und somit auch eigenständig bewertet werden kann. Ansonsten ist das Umfeld in die Bewertung mit einzubeziehen. Im vorliegenden Fall gibt es zwar im näheren Umfeld auch Mehrfamilienhäuser, dennoch wird das Umfeld durch den Typus des freistehenden Einzel- oder Doppelhauses dominiert. Daher wird die leichte Überschreitung der Dichtewertvorgaben gemäß Regionalplan durch die einzelnen, eher durch geringe Wohneinheiten geprägte, Wohnungsbauten im näheren und im weiteren Umfeld, wieder ausgeglichen. Zudem ist die Errichtung von vereinzelt Mehrfamilienhäusern in einer zentralen Lage der Kernstadt Pfungstadt nicht unüblich. Aufgrund der vielfältigen Nutzungsdurchmischung und der vielseitigen Gebäudekubaturen wird das städtebauliche Gesamtbild hierdurch nicht beeinträchtigt.

Die Vermeidung einer zu hohen Verdichtung im Plangebiet erfolgt, indem sehr enge Baufenster mit kaum Spielraummöglichkeiten sowie die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt werden. Darüber hinaus erfolgt eine enge Einschränkung der maximal zulässigen Höhenentwicklung und bestehende denkmalgeschützte Gebäude dürfen nicht äußerlich verändert werden. Einer unermesslich hohen Verdichtung stehen auch die begrenzten Flächen für die Tiefgarage und Stellplätze entgegen, weil nach der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt der Nachweis an Stellplätzen von den Wohneinheiten und deren Größe abhängt. Aufgrund dieser planungsrechtlicher Einschränkungen können innerhalb des Plangebietes nicht unermesslich viele Wohneinheiten entstehen.

Die vorliegende Planungsabsicht trägt jedoch vielmehr zu einer innerörtlichen Nachverdichtung und besseren Ausnutzung des Grundstückes bei, da zum einen die zu erhaltenden und denkmalgeschützten Gebäude besser ausgenutzt werden, als durch eine gewerbliche Nutzung. Zum anderen entstehen auf einer geringer versiegelten Fläche, als dies bei der gewerblichen Nutzung der Fall ist, mehrere Nutzungseinheiten. Gleichzeitig werden sowohl Leerstände als auch Brachflächen durch die vorliegende Bauleitplanung vermieden. Ebenfalls trägt die vorliegende Planungsabsicht, durch den zuvor beschriebenen Ausgleich der Wohnungsdichte im Plangebiet sowie seiner näheren Umgebung, zu einer besseren Ausnutzung der bestehenden kommunalen Infrastruktur bei. Somit trägt die vorliegende Bauleitplanung zu

einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. In diesem Sinne wird durch die vorliegende Bauleitplanung vielmehr den regionalplanerischen Vorgaben entsprochen.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pfungstadt aus dem Jahr 1981 als Gewerbefläche (G) dargestellt. Aufgrund der Festsetzung als Besonderes Wohngebiet gem. § 4a BauNVO wäre im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB zunächst die Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes anzupassen, hieraus alsdann der Bebauungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird (siehe Kapitel 4.4), ist der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung anzupassen (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hiervon wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht, dem Entwicklungsgebot kann somit gefolgt werden.



Abbildung 18 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Stadt Pfungstadt aus dem Jahr 1981 mit Umgrenzung des vorliegenden Geltungsbereiches (rote Umrandung); Quelle: Bürger GIS des Landkreises Darmstadt Dieburg - www.ladadi.de

4.3 Verbindliche Bauleitplanung: Bebauungsplan

Das Planungsrecht innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung wird derzeit durch den Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ geregelt, welcher am 22. Januar 2021 rechtskräftig wurde. Hier ist für den gesamten Bereich ein Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO, mit vier Teilbereichen, die sich in deren Höhenentwicklung unterscheiden, festgesetzt.



4.4 **Aufstellungsverfahren**

4.4.1 **Verfahrenswahl**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs.6 Nr.4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Im vorliegenden Fall dient der Bebauungsplan der Umnutzung bestehender gewerblicher Flächen im Sinne einer innerörtlichen Nachverdichtung und somit der Vermeidung von Leerständen und Brachflächen. Hierfür bedarf es einer Anpassung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 20.000 m² betragen (bei über 20.000 m² bis 70.000 m² muss eine Vorprüfung erfolgen),
- durch den Bebauungsplan dürfen keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO liegt im Bebauungsplangebiet in Summe sehr deutlich unterhalb der Zulässigkeitsgrenze von 20.000 m² für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens.

Im Bebauungsplan werden ferner erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan beschränken sich hingegen auf wohnbauliche Nutzungen mit untergeordneter gewerblicher Nutzung im Sinne des § 4a BauNVO.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde zunächst eine Einschätzung vorgenommen, ob und inwieweit durch den Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen ausgelöst werden können, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Schutzgutbezogen konnte dazu festgestellt werden, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind und, dass demzufolge durch die vorliegende Bauleitplanung keine erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, ausgelöst werden. Ebenfalls sind bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder

Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten (Störfallthematik), da es sich hierbei um ein bereits bebautes innerörtliches Gebiet handelt, welches durch das vorliegende Vorhaben, im Sinne einer innerörtlichen Verdichtung, besser durch die wohnbauliche Nutzung ausgenutzt werden soll. Die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB im Hinblick auf das beschleunigte Verfahren konnte somit nachgewiesen werden.

4.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Beratung und Beschlussfassung in den städtischen Gremien wurden bei der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches, die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt:

- 07.03.2022** Beschluss der Stadtverordnetenversammlung nach § 2 Abs. 1 BauGB über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“, 1. Änderung in der Gemarkung Pfungstadt.
- 07.03.2022** Billigung und Beschlussfassung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“, 1. Änderung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB.
- ___.__.2022:** Ortsübliche Bekanntmachung der o. g. Beschlussfassungen.
- 11.04.2022** bis einschließlich **17.05.2022** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.
- 13.04.2022:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Fristsetzung zum **17.05.2022** schriftlich durch Übersenden der Entwurfsplanung unterrichtet.
- ___.__.2022:** Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 13a BauGB eingegangenen Anregungen sowie Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 BauGB.

4.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach

Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen durch die Stadtverordnetenversammlung, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach den § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich alsdann folgende Auswirkungen auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“. Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Textteil zum Bebauungsplan:

- Der Hinweis Nr. C.2 zum Schutz von Versorgungsleitungen wurde um die Aussage, dass sich im Planbereich keine Telekommunikationslinien der Telekom befinden ergänzt.
- Der Hinweis Nr. C.4 zum Bodenschutz wurde aktualisiert.
- Im Hinweis Nr. C.5 zur Verwendung von Niederschlagswasser wurde der Verweis auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 ergänzt sowie die Angabe zu Speichersystemen korrigiert.
- Der Hinweis Nr. C.9 wurde um die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessesches Ried ergänzt.

Über die o.g. Auswirkungen aus der Abwägung der Anregungen aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Planzeichnung, innerhalb des Teilbereiches WB 1 eine Baulinie ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine positive Konkretisierung des bestehenden Planinhaltes, da sich die Baulinie einschränkend auf die Bauherrschaft sowie die Genehmigungsplanung auswirkt und hierdurch die entsprechenden Festsetzungen in diesem Teilbereich noch klarer gefasst werden. Daher ergeben sich hieraus keine Auswirkungen materiell-rechtlicher Art auf den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung.



5 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

5.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Rügnerstraße. Die Errichtung weiterer Straßenverkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die interne Erschließung der Tiefgarage sowie der Stellplätze im Hofinneren erfolgt ebenfalls über die Rügnerstraße sowie über den Innenhof. Die fußläufige Erschließung kann sowohl über die Mühlbergstraße und die Bahnhofstraße als auch über die Rügnerstraße und anschließend den Innenhof erfolgen.

5.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die **Trinkwasserversorgung** soll durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen erfolgen. Die Hausanschlüsse müssen teilweise hergestellt werden. Im Bereich der zu erhaltenden Gebäude kann auf den bestehenden Hausanschluss zurückgegriffen werden.

Die **Abfallabfuhr** ist über die Rügnerstraße bereits gegeben, allerdings sind für eine reibungslose Abfuhr im Zuge der Planung der Abfallbeseitigung bzw. -sammlung für das Grundstück folgende Schriften zu berücksichtigen: VDI 2160 (Technische Regel Abfallsammlung in Gebäuden und auf Grundstücken, u.a. bezüglich "Behälterstandplätze"), UVV Müllbeseitigung, BGR 238 alt / DGUV aktualisiert, DGUV Information 214-033 sowie DGUV Regel 114-601.

Wasserversorgung:

Um eine Prognose zum Wasserbedarf des Baugebietes zu erstellen, müssen zunächst die erwarteten Einwohnerzahlen berechnet werden. Hierzu werden folgende Annahmen getroffen:

Wohngebiete: 40 Wohneinheiten⁴ / ha,
4,00 Einwohner / Wohneinheit⁵

Größe des Plangebietes (WB): 6.069 m²

Einwohner: = 0,61 ha * 40 WE/ha = 24,4 WE * 4,00 E/WE = **98 Einwohner**

Der Wasserbedarf wird anhand der Werte und Faktoren nach Mutschmann⁶ berechnet:

Tagesdurchschnittsverbrauch Einwohner: 120 l

Einwohner:

Mittlerer Tagesbedarf (Qd): 98 E * 120 l/Ed = 11.760 l = 11,76 m³

Jahresbedarf: 11,76 m³ * 365d = **4.292 m³**

Tagesspitzenbedarf (Qd max): Spitzenfaktor fd = 2,05

11,76 m³ * 2,05 = **24,11 m³**

⁴ Dichtewerte nach Regionalplan Südhessen: 35WE – 50WE pro ha in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung.

⁵ Geschätzter Durchschnittswert für das Plangebiet = höherer Wert als der Durchschnittswert Privathaushalte in Hessen 2012 = 2,05 Einwohner / Wohneinheit (Quelle: Hessisches statistisches Landesamt).

⁶ Mutschmann / Stimmelmayer (2007), Taschenbuch der Wasserversorgung. 14. Aufl. Wiesbaden: Vieweg.



Der Stadt Pfungstadt stehen durch das Wasserrecht eine bewilligte Entnahmemenge von 1.500.000 m³/a sowie eine grundwasserstandsabhängige Erlaubnis von 300.000 m³/a zur Verfügung. Der zuvor im Rahmen der Wasserbedarfsermittlung errechnete Jahresbedarf beträgt 4.292 m³. Im Gesamtbild sind im Laufe der vergangenen Jahre die tatsächlichen Abnahmemengen stagniert:

2011	2012	2013	2014	2015
1.371.000 m ³ /a	1.354.000 m ³ /a	1.338.000 m ³ /a	1.173.000 m ³ /a	1.231.000 m ³ /a

Somit kann nachgewiesen werden, dass der zusätzliche Mehrbedarf an Trinkwasser und somit die Wasserversorgung für das Plangebiet über das bestehende Netz gedeckt werden kann, sodass die Erschließung hiermit als sichergestellt betrachtet werden kann.

Löschwasserbereitstellung

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist nach DVGW-Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der festgesetzten baulichen Nutzung und bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung für ein Wohngebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h bereit zu stellen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über das öffentliche Trinkwasserersorgungsnetz sichergestellt werden.

Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein, hier ist auf die Vorgaben der DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr zu achten.

Entwässerung / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Aktuell wird das Niederschlagswasser auf dem Grundstück, aufgrund der Nutzung als gewerbliche Fläche und der starken Versiegelung, hauptsächlich in das bestehende Kanalnetz eingeleitet. Grundsätzlich muss anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zugeführt werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Daher gilt es zunächst zu prüfen, ob eine Verwertung auf dem Grundstück nach der geplanten Umnutzung möglich ist.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch einen Anschluss an den vorhandenen Leitungsbestand.

Energieversorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen erfolgt ebenfalls über den vorhandenen Leitungsbestand.

5.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Rügnerstraße“ und dann wiederrum an die „Bahnhofstraße“ möglich. Hier von wiederum ist im Süden die Eberstädterstraße zu erreichen, welche in Richtung Osten nach Darmstadt führt. Im Westen geht die Eberstädterstraße in die Rheinstraße über und führt in den Stadtteil Hahn. Über diese Querverbindungsstraße in Pfungstadt kann im Nordosten die

Bundesstraße B 426 und hierüber wiederum die beiden Autobahnanschlüsse zur A67 im Westen und zur A 5 im Osten erreicht werden.



Abbildung 20 Luftbildauszug sowie eigene Darstellung der Anbindung des Plangebietes (=roter Punkt) an das überregionale Verkehrsnetz. Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der Quelle: Bilder © 2020 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google

Der Bahnhof Pfungstadts befindet sich in 350 m Entfernung zum Plangebiet und kann fußläufig in ca. 5 Minuten erreicht werden. Von hier aus ist der Darmstädter Hauptbahnhof mit dem Zug in wenigen Minuten erreichbar. Die Regionalbahnlinie 66 (Pfungstadtbahn) verkehrt montags bis freitags zwischen 5:30 und 23:00 Uhr im Stundentakt (mit Taktverdichtern in der Hauptverkehrszeit) nach Darmstadt; an Samstagen im Zeitraum von 7:30 bis 22:00 Uhr sowie sonn- und feiertags von 8:30 bis 22:00 Uhr ebenfalls im 60-Minuten-Takt. Zusätzlich verkehren vom Bahnhof Pfungstadt aus diverse Busse in verschiedene Richtungen. Die zum Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle ist die Haltestelle „Eberstädter Straße“ und wird von den Buslinien P, PE und PG bedient. Insgesamt ist der Plangebietsbereich somit sehr gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen.



5.2 Umweltschützende Belange

5.2.1 Umweltprüfung

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung bestimmt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass „Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Nach dieser Bestimmung ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese gesetzliche Fiktion führt dazu, dass die mit der Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung verbundene Ausgleichsverpflichtung bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung entfällt.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

5.2.2 Bestandssituation

Bestandssituation vor Ort

Die Dokumentation der Bestandssituation aus dem Bebauungsplan „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ wurde durch eine Begehung Anfang Dezember 2021 ergänzt.

Die plangegenständliche Fläche befindet sich inmitten des Stadtkerns Pfungstadt und wird von allen Seiten von Bestandsbebauung umschlossen. Das Plangebiet ist stark durch die Bestandsbebauung sowie die asphaltierten Zuwegungen und Zufahrten versiegelt. Auf dem Gelände befinden sich Betriebs- und Lagergebäude, Garagen sowie ein firmenzugehöriges Wohnhaus. In den Betriebs- und Lagergebäuden befinden sich Produktions- und Maschinenräume sowie Lager- und Werkstattbereiche, welche eine regelmäßige Nutzung erfahren. Im südlichen Teilbereich des Plangebietes befinden sich genutzte Garagen und verlassene, verschlossene Werkräume. Bei den nördlichen Bereichen handelt es sich um untergeordnete Firmenbereiche, welche nur sporadisch aufgesucht werden. Hier werden die baulichen Anlagen als Lagerräume genutzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein al-

Fassung vom: 30.06.2022

Seite 34 von 62

tes Wohnhaus, dessen Hinterhof verwildert ist. Im Übergang zum übrigen Firmengelände steht ein Schuppen bzw. Unterstand. Demnach befinden sich lediglich entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Grundstücksgrenze Grünbereiche mit Laubgehölzen. Diese beiden „Grünbereiche“ sind jedoch durch bestehende Firmengebäude voneinander zerschnitten und es besteht keine ersichtliche fußläufige Verbindung. Bei der südöstlichen Grünfläche handelt es sich um einen kleinen Vorgarten mit lockeren Gebüsch aus nicht standortgerechten sowie nicht einheimischen Sträuchern. Zudem befindet sich innerhalb dieses Bereichs eine Rosskastanie. Augenscheinlich wird der beschriebene Vorgarten gärtnerisch nicht mehr gepflegt. Zudem befindet sich eine weitere Rosskastanie im Einfahrtsbereich auf das Gelände. Bei den Bäumen konnten keine alten Nester nachgewiesen werden.

Da der östliche Gebäuderiegel erhalten wird, muss auch nicht in diesen Vorgartenbereich eingegriffen werden. Daher wurde dieser Vorgarten im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ zum Erhalt festgesetzt.



Gaskesselhaus/Feuerungsanlage inmitten des Plangrundstückes



Betriebshalle auf dem Firmengelände sowie davorliegender Hofbereich



Südlich gelegener Vorgartenbereich, Darstellung aus dem Luftbild, Bilder © 2020 AeroWest, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2020 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google



Hinterhof des Wohnhauses mit Schuppen bzw. Unterstand



Rosskastanie im Einfahrtsbereich – vor dem Klinkerbau



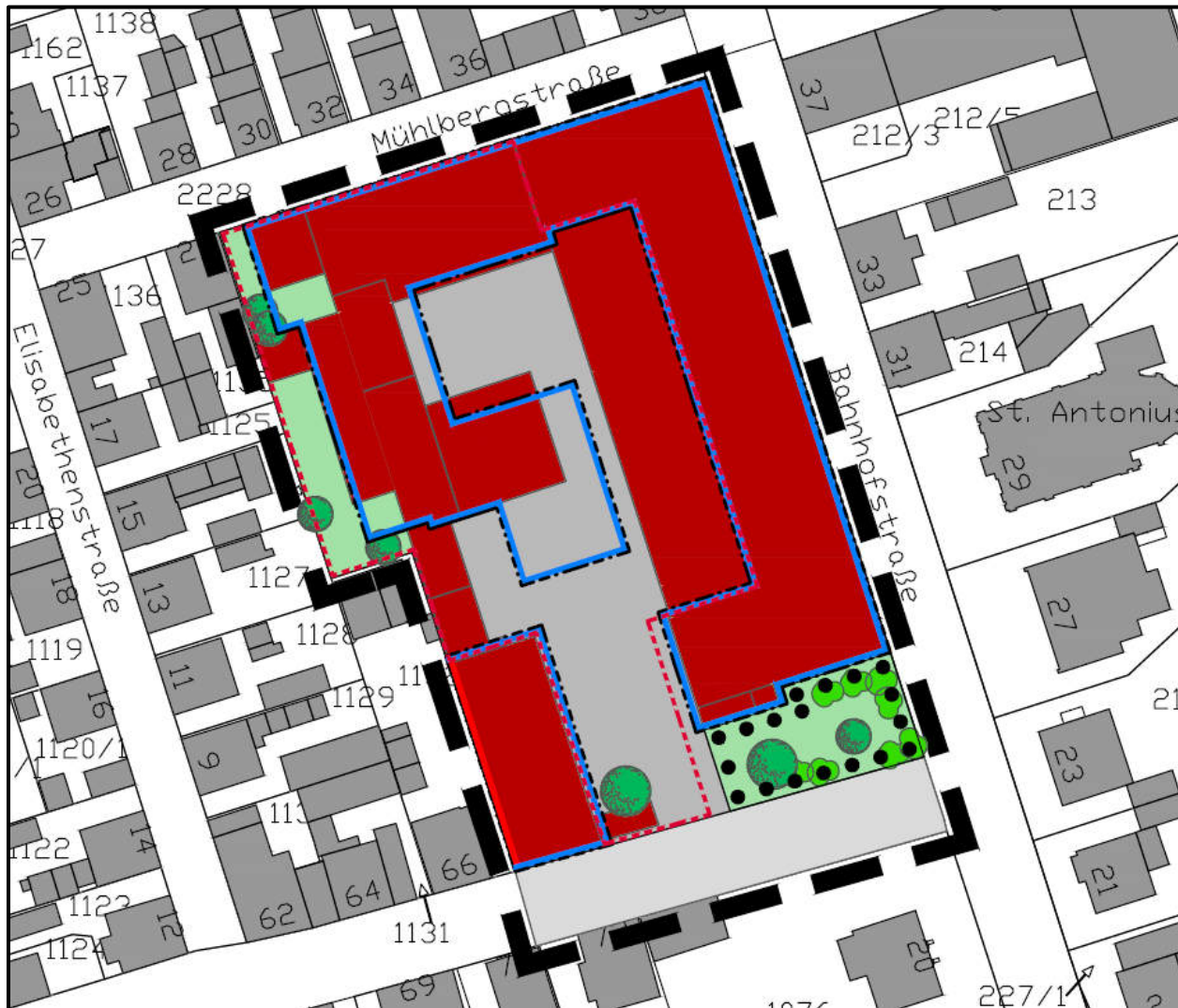
Rosskastanie im südöstlichen Vorgartenbereich

Abbildung 21 Fotodokumentation, Quelle: Bildaufnahmen durch InfraPro

Planungsrechtlicher Zustand







Da das Plangebiet gänzlich innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ liegt, werden die Eingriffe, welche bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplan zulässig sind, als planungsrechtlicher Zustand bezeichnet. Für diese Eingriffe sowie die Inanspruchnahme der Freiflächen besteht daher bereits eine planungsrechtliche Zulässigkeit, sodass diese Eingriffe einen anderen planungsrechtlichen Charakter haben als die Eingriffe, welche nach dem Ursprungsbebauungsplan nicht zugelassen sind. Um den tatsächlichen Eingriff, welcher durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ zu beschreiben sind daher vielmehr die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes der vorliegenden 1. Änderung gegenüberzustellen. Aus diesem Grund wurde die nachfolgende Darstellung zum planungsrechtlichen Zustand erarbeitet.

Durch die vorliegende 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird lediglich ein untergeordneter zusätzlicher Bereich von ca. 50 m² innerhalb der bisher festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung für bauliche Zwecke in Anspruch genommen. Die Bäume, welche durch den Ursprungsbebauungsplan zum Erhalt festgesetzt sind, sind hierdurch nicht berührt und können demnach weiterhin erhalten werden.





Legende:

I. Biotoptypen Bestand

-  Laubhecke und Einzelsträucher
-  Laubbaum
-  Hausgarten; hier: Gehölz- und Grünfläche, intensiv gepflegt
-  bituminöse Flächen; hier: Zufahrten und Zuwegungen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Gebäude

II. Hinweise der Kartengrundlage

-  vorhandene Gebäude
-  vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksnummern

III. Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan





-  Baugrenze (§ 23 BauNVO)
-  Baulinie (§ 23 BauNVO)
-  Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung
-  Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGA) und Stellplätze (St) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Abbildung 22 Planungsrechtlicher Zustand gemäß Ursprungsbebauungsplan Bahnhofstraße / Rügnerstraße
(Quelle: InfraPro auf Grundlage amtliche Liegenschaftskarte)



Unabhängig von den Inhalten der vorliegenden 1. Änderung sind die im folgenden beschriebenen artenschutzrechtlichen Belange und Auswirkungen vor baulichen Eingriffen sowie Eingriffen in den Boden beachten. Hierzu hat bereits der Ursprungsbebauungsplan Maßnahmen festgesetzt. Zudem wurde im Vorfeld einer Abbruchgenehmigung eine Arten- und biotopschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Im Hinblick auf die Wahrung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird in Vorbereitung zu den baulichen Eingriffen (hier: Abriss von Gebäuden) gutachterlich untersucht, inwiefern es zu einer Berührung mit den vorgenannten Zugriffsverboten kommt.

Übersichtlichkeitshalber werden im Nachfolgenden beide Ergebnisse in den nachfolgenden Ausführungen zum Artenschutz dargestellt, auch wenn der Ursprungsbebauungsplan hierfür bereits ausreichende Regelungen trifft sowie explizit vor Abbruch der Gebäude das Plangebiet gutachterlich bewertet wurde. In diesem Sinne wird festgehalten, dass die Auswirkungen der vorliegenden 1. Änderung lediglich den südöstlichen Bereich innerhalb der vorliegend festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betreffen, da im Übrigen jegliche Eingriffe bereits durch den Ursprungsbebauungsplan zugelassen werden.

5.2.3 Artenschutz

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.

Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Grundsätzlich wird die Habitatqualität der gesamten Fläche als gering bewertet, da dies fast vollständig versiegelt ist und bis dato durch einen gewerblichen Betrieb genutzt wird. Zudem wird das Plangebiet an drei Seiten durch Verkehrsflächen eingerahmt, welche wiederum für wenig mobile Tierarten eine Barrierewirkung darstellen. Hinzu kommt eine starke Störwirkung durch Lärm und Bewegungsunruhe. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebietsbereich und Grünflächen im weiteren Umfeld (z.B. Gärten, landwirtschaftlichen Flächen, Grünzüge im Siedlungskomplex) sind nicht erkennbar.

Zwar ist nicht auszuschließen, dass siedlungstolerante, synanthrope Arten aus der Gruppe der Vögel, Insekten und Kleinsäuger die Fläche zeitweise als Teil ihres Lebensraumes (z.B. im Rahmen der Nahrungssuche) nutzen, eine essenzielle Bedeutung der Fläche, insbesondere i.S. einer Bedeutung für den Erhalt von Populationen der genannten Tiergruppen ist nicht erkennbar.

Vögel

Als artenschutzrechtlich relevante Tiergruppe sind Vorkommen der europäischen Vogelarten grundsätzlich anzunehmen, die das Plangebiet als untergeordneter Teil ihres Lebensraumes nutzen. Aufgrund der strukturellen Gebietsausstattung, der zentralen, innerörtlichen Lage und der störökologischen Effekte (Lärm, Bewegungsunruhe) ist jedoch anzunehmen, dass es sich um weit verbreitete synanthrope Vogelarten handelt. Substanzielle Habitatfunktionen (Reproduktions- und Ruhestätten) kommen dabei dem Baum- und Strauchbestand auf den kleinen Grünflächen im Plangebiet zu. Ein Großteil dieses Bestandes im südöstlichen Vorgartenbereich wird allerdings zum Erhalt festgesetzt, sodass ein Eingriff in diesen Bereich planungsrechtlich nicht zulässig ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Umnutzungsabsicht kann nicht der gesamte Gehölzbestand vorbehaltlos erhalten werden. Daher wird eine Beschränkung zu Gehölzrodungen bzw. Rodungszeiten festgesetzt.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes darf die Freifläche, im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa), um zusätzlich



50 m² für die Errichtung von Stellplätzen versiegelt werden. Hierdurch wird kein Wegfall bestehender Bäume bedingt, sodass an dieser Stelle keine Auswirkungen auf die Artengruppe „Vögel“ gesehen wird. Für die Artengruppe der Vögel konnten keine alten Nester auf den Flächen des Geltungsbereichs nachgewiesen werden.

Fledermäuse:

Habitatstrukturen mit Quartiereignung sind im Geltungsbereich nicht anzunehmen, da die Gebäude bis dato gewerblich genutzt werden und somit durch gewerblich bedingte Störeffekte keine geeigneten Ruhestätten für geschützte Arten zulassen. Demnach und aufgrund der Erkenntnisse aus der Ortsbegehung kann auch eine Bedeutung als Reproduktions- und Ruhestätte derzeit in den Wintermonaten ausgeschlossen werden. Aufgrund der Strukturausstattung des Plangebiets und dessen Umfeld ist eine Nutzung als Teil den Nahrungsraums von Fledermäusen als unwahrscheinlich anzunehmen, da sich Fledermäuse bei der Jagd bevorzugt an linearen Strukturen wie Hecken, Säumen, Baumreihen, Gewässerlinien etc. die sie als Leitlinien nutzen, orientieren. Grundsätzlich kommen daher hier als artenschutzrechtlich zu beachtende Artengruppe nur siedlungsnah lebende (bevorzugt gebäudebewohnende) Fledermäuse in Frage. Gesichert kann allerdings auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Gebäudebestand, der im Rahmen der zukünftigen Umgestaltung des Geländes abgebrochen wird, zwischenzeitlich (während der Leerstandsphase) in den Sommermonaten von Fledermäusen als Quartier genutzt wird. Aus diesem Grund werden rechtsverbindliche Festsetzungen bereits im Ursprungsbebauungsplan „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ zum Fledermausschutz und zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen getroffen. So wurde im Textteil zum o.g. Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, dass aus Gründen des Fledermausschutzes die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Setzzeiten und zudem vor dem Aufsuchen der Winterquartiere (März / April oder September) durchzuführen ist. Sollte die zeitliche Befristung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, sind Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierungen fachgutachterlich durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Vor Beginn der Abbrucharbeiten oder Gebäudesanierung sind lockere oder hinterfliegbare Fassadenverkleidungen von Hand zu entfernen und Gebäuderisse und -öffnungen durch eine fachlich qualifizierte Person auf Fledermäuse zu überprüfen. Eine arten- und biotopschutzrechtliche Vorprüfung im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch (Abbruchartrag) mit dem Stand vom 07.12.2021 ist bereits erfolgt. In diesem Zusammenhang wird festgestellt, dass durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Freifläche, im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (TGa), um zusätzlich 50 m² für die Errichtung von Stellplätzen und keine Bestandsgebäude betroffen sind.

Weitere Vorkommen

Weitere Vorkommen artenschutzrechtlich relevante Tiergruppen sowie artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind aufgrund fehlender Habitateignung im Geltungsbereich auszuschließen. Auswirkungen auf Populationen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im weite-



ren Umfeld der überplanten Fläche, insbesondere auf Reproduktions- und Ruhestätten, sind aufgrund der räumlichen Entfernung und der fehlenden Biotopwechselbeziehungen ebenfalls nicht zu erwarten.⁷

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit bei Beachtung der im Textteil zum Ursprungsbebauungsplan, Nr. A.6 formulierten Festsetzungen, nicht wahrscheinlich.

5.2.4 Grundwasser

Pfungstadt und das Plangebiet befindet sich in der hessischen Rheinebene. Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Die Grundwasserflurabstände liegen im Bereich von 5-7,5 m liegen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m Flurabstand) wären gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen. Da dies auf das vorliegende Plangebiet nicht zutrifft, wird im vorliegenden Fall von der o.g. Kennzeichnung abgesehen.

Die Entnahme von Grundwasser im Rahmen der Gebietsnutzung ist nicht vorgesehen. Durch die bereits bestehende Bodenversiegelung wird die Neubildung von Grundwasser im betroffenen Bereich gemindert. An dieser Situation wird durch die vorliegende Planungsabsicht nichts verändert. Daher sind keine Qualitätsveränderungen des Grundwassers zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser sollte weitestgehend für die Freiflächenbewässerung oder anderweitig genutzt werden, sofern dem keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

5.2.5 Bodenschutz

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel. Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitestmöglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert. Dem Grundsatz des flächenschonenden Umgangs mit der Ressource Boden wird durch Überplanung einer bereits baulich vorgeprägten Fläche in der gegenständlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

⁷ www.hlnug.de/themen/wasser/grundwasser



Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Der weit überwiegende Teil der Flächen ist vollständig durch Gebäude sowie Zufahrten und Zuwegungen versiegelt oder befestigt. Im Bereich der nicht überbauten Flächen ist der natürliche Bodenaufbau bereits stark anthropogen vorgeprägt und demnach im Hinblick auf die Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen ebenfalls bereits deutlich vorbelastet. Die Bedeutung des Plangeltungsbereichs für die Funktion des Bodens im Naturhaushalt ist demnach als gering zu bewerten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben sich aufgrund der geringen bodenfunktionalen Bedeutung und der nutzungsbedingten Vorbelastungen keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut Boden. Weitere Ausführungen zu Baugrunduntersuchungen und der Analyse des Bodenmaterials, können dem nachfolgenden Kapitel 5.2.6 „Altlasten“ entnommen werden.

5.2.6 Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich keine Erkenntnisse oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. Jedoch teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass aufgrund der Vornutzung als Papierfabrik auf dem Plangrundstück ein Altlastenverdacht durchaus bestehen kann.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes in der Bauleitplanung beauftragte der Bauherr / Investor die Dr. Hug Geoconsult GmbH aus Oberursel zur Durchführung einer Geo- und umwelttechnischen Untersuchung. Im Zuge der am 12. März 2020 ausgeführten Feldarbeiten wurden sieben Bohrsondierungen niedergelassen. Die Erkundungen haben dabei zwischen 3,0 m bis 7,7 m unter GOK betragen. Mit der Erkundung sollten sowohl aus altlasten- als auch aus abfalltechnischer Sicht vor allem die potenziellen Verdachtsstellen (unterirdische Tanks, Maschinenstandorte, Werkstatt, Farblager, Fahrzeuggrube) für mögliche nutzungsspezifische Schadstoffeinträge erkundet werden. Grundwasser wurde bis zu den jeweiligen Endteufen der Bohrungen nicht angetroffen. Mit den durchgeführten Untersuchungen wurden nach dem vorliegenden Kenntnisstand aus altlastenspezifischer Sicht keine Beeinträchtigungen des Untergrundes festgestellt, die im Zusammenhang mit der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Geländes zu sehen sind. Die im Bereich des Grundstückes vorkommenden Auffüllungen weisen jedoch bereichsweise erhöhte Befunde an PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) auf, die das Gutachterbüro im Zusammenhang mit den Schlackensieht, die mit der betreffenden Probe erfasst sind. Da die Sondierungen gezeigt haben, dass offensichtlich verbreitet Schlacken in den Auffüllungen enthalten sind, bzw. auch reine Schlackelagen vorkommen, ist nicht auszuschließen, dass auch an anderen nicht mit Sondierungen erfassten Stellen des Grundstückes ähnlich hohe oder höhere PAK-Konzentrationen vorlie-



gen. Aus diesem Grund ist für den Fall anzuraten, dass es bei der Umsetzung einer höherwertigen Nutzung (Wohnnutzung) des Plangebietes in den später nicht überbauten / dauerhaft versiegelten Grundstücksbereichen nicht baubedingt „sowieso“ zu einer Entfernung der Auffüllungen kommt, die betreffenden Areale nochmals näher zu betrachten und unter Berücksichtigung der konkreten Folgenutzung neu zu bewerten. Ein entsprechender Texthinweis wurde aufgenommen.

Aufgrund des großen Flurabstands des Grundwassers und damit auch des Abstandes zur Unterkante der potenziell als belastet einzustufenden Auffüllungen, ist hinsichtlich des Wirkungspfades Boden → Grundwasser keine von der festgestellten Untergrundsituation ausgehende nachhaltige Gefährdung für dieses Schutzgut abzuleiten.

Die Analysen der stichpunktartig an dem potenziellen späteren Ausbaumaterial ausgeführten abfalltechnischen Untersuchungen haben für die Auffüllschichten Einstufungen in der „Bandbreite“ der Einbauklassen Z 0 bis >Z 2 und in die Deponieklassen DK 0 und DK III (nicht gefährlicher Abfall) ergeben. Auf eine ordnungsgemäße Deponierung wird hingewiesen.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass mit den durchgeführten Untersuchungen aus altlastenspezifischer Sicht keine Beeinträchtigungen des Untergrundes festgestellt wurden, die im Zusammenhang mit der zurückliegenden gewerblichen Nutzung des Geländes zu sehen sind. Jedoch wurde eine erhöhte PAK-Konzentration im Untergrund festgestellt.

Die Geo- und umwelttechnischen Untersuchung wurde als Anlage zum Ursprungsbebauungsplan „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ geführt.

5.2.7 Denkmalschutz

Im vorliegenden Plangebiet befinden sich Denkmäler. Da zum einen die bestehenden baulichen Anlagen umgestaltet bzw. instandgesetzt werden und zum anderen in der Umgebung der Kulturdenkmäler bauliche Anlagen beseitigt und neu errichtet werden, bedürfen alle Gestaltungsmaßnahmen der Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde.

Grundsätzlich ist Innenentwicklung das kontinuierliche Weiterbauen an der Stadt mit ihren historischen Schichten und dem teils über die Jahrhunderte entstandenen Gebäudebestand. Gemäß § 1 des hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) sind Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten. Zu den Kulturdenkmälern zählen nicht nur Gebäude, sondern auch Straßen-, Platz- und Ortsbilder (Gesamtanlagen) sowie Bodendenkmäler. Bei einer Umgestaltung, Instandsetzung oder Beseitigung eines Kulturdenkmals, ist eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Gleiches gilt gemäß § 18 HDSchG für den Fall, wenn in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals ein Bauvorhaben errichtet, verändert oder beseitigt werden soll und sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmales auswirken kann. Baugenehmigungen und bauordnungsrechtliche Zustimmungen schließen die denkmalrechtliche Genehmigung ein (§ 9 Abs. 3 HDSchG).



Durch eine frühzeitige Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde wurden Gestaltungsspielräume auf dem historischen und denkmalgeschützten Grundstück herausgearbeitet und mit der Behörde abgestimmt. Übersichtlichkeitshalber wurde in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde, bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ eine Festsetzung zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung im Teil B des Textteils zum Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurden die beiden gegenständlichen Denkmäler in der Planzeichnung gekennzeichnet.

5.2.8 Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Nutzungsart als besonderes Wohngebiet ist von einer Emissionsbelastung und somit schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Um Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung, räumlich angemessen voneinander getrennt werden. Dieses Trennungsgebot, welches aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hergeleitet ist, sieht vor, dass z. B. eine reine Wohnnutzung nicht direkt neben einer gewerblichen, geräuschintensiven Nutzung entstehen soll. Dieser Grundsatz gilt in erster Linie für Bauleitplanungen bisher unbebauter Gebiete. Übertragen auf die vorliegende Bauleitplanung entspricht die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung dem Trennungsgrundsatz, da die gesamte Umgebung des Gebietes bereits gemischte Nutzungen mit Wohnen, kleineren Gewerbebetrieben sowie Läden und Gastronomien aufweist. Aus diesem Grund fügt sich das vorliegend festgesetzte besondere Wohngebiet in seine Umgebung ein und widerspricht nicht dem o.g. Trennungsgrundsatz.

Darüber hinaus wurde bereits auf Ebene der Konzeptentwicklung darauf geachtet, dass die Zufahrt zum Grundstück Nr. 1133/1 von der Rügnerstraße erfolgt und sich zwischen dem westlichen und dem östlichen Gebäude befindet, sodass der Kfz-Verkehr von der Umgebung abgeschirmt wird. Zusätzlich ist die Zufahrt zur Tiefgarage im Hofinneren geplant, um eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke zu vermeiden. Diese Planungsinhalte wurden auf der Bebauungsplanebene so berücksichtigt, dass sich daraus eine Rechtsverbindlichkeit ergibt. An dieser Situation wird durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ nichts verändert, da sich die Bebauungsplanänderung lediglich auf einen untergeordneten Bereich im Süden des Plangebietes bezieht. Demnach ist bei der bestimmungsmäßigen Nutzung kein Immissionswirkungen vom Plangebiet auf die umgebenden Gebiete zu erwarten.

Allerdings ergeben sich durch die angrenzende Bahnhofstraße und den dadurch vorherrschenden Verkehrslärm Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet, insbesondere das östliche Gebäude, sodass hierzu entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

5.2.9 Energiewende und Klimaschutz

Die dicht bebaute, zum überwiegenden Teil versiegelten Bauflächen und Verkehrsflächen im Geltungsbereich stellen aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespei-



cherung bzw. verstärkte Aufheizung dar. Der Anteil klimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsflächen beschränkt sich auf kleinräumig ausgebildete Frei- und Grünflächen (Pflanzinseln) im Südosten und im Westen des Plangebietes. Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima / Luft ist demnach gering einzustufen.

Aufgrund der schutzgutsbezogenen Bedeutung und der nutzungsbedingten Vorbelastungen sind nachhaltige negative Auswirkungen auf die klimatische und lufthygienische Situation durch die Umsetzung der Bauleitplanung nicht ersichtlich. Vielmehr soll, zusätzlich zum Erhalt des südöstlichen Vorgartens, der Innenhof teilweise mit Gehölzpflanzungen gestaltet werden, sodass sich der Grünanteil im Plangebiet, vergleichsweise zur gewerblichen Nutzung, erhöhen wird.

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäu-



destruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ in Teilen Gebrauch gemacht. Der o.g. Ursprungsbebauungsplan ermöglicht, in Abhängigkeit mit den zu erhaltenden Gebäuden, zum Teil eine Südausrichtung von Gebäudeflächen. Aufgrund der innerörtlichen Nachverdichtung und der begrenzten Grundstücksgröße (wegen der bereits bebauten Umgebung) wird im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht auch eine dichte Bauweise verfolgt. Das städtebauliche Konzept hält die nach § 6 HBO vorgeschriebenen Mindestabstandsflächen ein. Vor allem im Innenhof werden die Abstandsflächen teilweise sogar überschritten. In diesem Zuge wird eine großflächige Verschattung der Gebäude vermieden.

Auf die verbindliche Festsetzung expliziter klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

Durch die vorliegende 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird lediglich ein untergeordneter zusätzlicher Bereich von ca. 50 m² innerhalb der bisher festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung für bauliche Zwecke (zur Errichtung von städtischen Stellplätzen) in Anspruch genommen, sodass sich nichts an den zu vorstehenden Ausführungen zum Klimaschutz bzw. Klimaanpassung ändert, da durch die in Rede stehende 1. Änderung keine Änderungen am städtebaulichen Konzept und somit an den Grundzügen des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ erfolgen.



5.2.10 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Der Ursprungsbebauungsplan „Bahnhofstraße / Rügnerstraße“ setzt folgende Maßnahmen fest, die zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild beitragen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
Zeichnerische Festsetzung eines Einfahrtsbereiches, wohingegen sich im Umkehrschluss Bereiche ohne ein und Ausfahrten ergeben.	Vermeidung einer Verteilung von Kfz-Verkehr sowie Gewährleistung durch die Position des Zufahrtsbereiches, dass die Zufahrt zur Tiefgarage im Hofinneren errichtet wird und somit nicht an Nachbargrundstücke angrenzt. Hierdurch werden Immissionen im Bereich der benachbarten Nutzungen vermieden.
Festsetzung einer ausschließlich insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung, nach unten abstrahlenden Beleuchtung.	Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten sowie Vermeidung erheblicher Lichtemissionen in der Umgebung.
Verwendung blendarmer Beleuchtungssysteme im Straßenbereich. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten, um Lichtemissionen in die Umgebung zu vermeiden.	Vermeidung von beleuchtungsbedingten Lockeffekten sowie Vermeidung erheblicher Lichtemissionen in der Umgebung.
Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit	Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna.
Beschränkung der Zeiten für Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb der Setzzeiten und vor dem Aufsuchen der Winterquartiere	Vermeidung der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna.
Festsetzung zum Erhalt von Bäumen	Optische Gliederung des zu erhaltenden Vorgartenbereiches und des Plangebietes. Gleichzeitig wird eine Beeinträchtigung der heimischen Fauna vermieden.
Festsetzung einer Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung im Bereich des bestehenden Vorgartenbereiches	Optische Gliederung des zu erhaltenden Vorgartenbereiches und des Plangebietes. Gleichzeitig wird eine Beeinträchtigung der heimischen Fauna vermieden.
Festsetzung zu Gehölzpflanzungen auf nicht überbaubaren Flächen sowie der Bepflanzung von 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch heimische Gehölze	Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Flora und Fauna im Siedlungsbereich. Erhalt und Schaffung klimatisch ausgeglichener Vegetationsstrukturen. Ggf. Beschattung von Stellplätzen.



Gestaltung der Stellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Aus Gründen des Grundwasserschutzes oder eines barrierefreien Ausbaus können diese ausnahmsweise wasserundurchlässig befestigt werden.	Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
Beschränkung befestigter sowie vollständig versiegelter Flächen auf das erforderliche Mindestmaß, sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträger ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbelege wasserdurchlässig auszubilden.	Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit. Zudem werden Hitzeinseleffekte minimiert.
Festsetzung zu denkmalschutzrechtlichen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen.	Erhalt und Schutz von Kulturgütern.
Festsetzung zur Nutzung und Anlage nicht überbaubarer Grundstücksflächen als Grün- bzw. Hausgartenflächen (struktureiche Hausgärten), soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zusätzliche Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.	Erhalt und Neuanlage von Lebensraumstrukturen für die heimische Flora und Fauna im Siedlungsbereich. Erhalt und Schaffung klimatisch ausgeglichener Vegetationsstrukturen.
Verwendung heimischer Gehölzarten bei Bepflanzung der privaten Grundstücksfreiflächen gemäß beigefügter Artenliste (Hinweise Textteil C, Ziffer 6).	Durchgrünung, Strukturierung und landschaftliche Einbindung des Baugebiets, Verbesserung der Lebensbedingungen der heimischen Flora und Fauna, Beschattung von Versiegelungsflächen.
Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, zur Anbringung von Fledermauskästen und Quartiersteinen.	Verbesserung und Schutz der Habitatbedingungen für synanthrope Arten.

Tabelle: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit fachlicher Begründung

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

5.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen unmittelbaren Umfeld befinden sich keine Oberflächengewässer. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

5.3.2 Wasserschutzgebiete

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet Zone III bzw. III A des festgesetzten Wasserschutzgebiets für das Wasserwerk I – Eschollbrücken und das Wasserwerk II – Pfungstadt der Hessenwasser. Die entsprechende Verordnung vom 13. November 1978

(StAnz. 49/1978 S. 2418) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Darüber hinaus, speziell bei Verordnungen, die vor 1996 veröffentlicht wurden, sind die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, sowie das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ heranzuziehen, da in diesen die Grundwasserschutzanforderungen nach neueren wissenschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen aus der Praxis angepasst sind.

Generell gelten die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AWSV 2017), die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten“ (RiStWag 2016), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.

Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die jeweils aktuellen Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 01/16“).

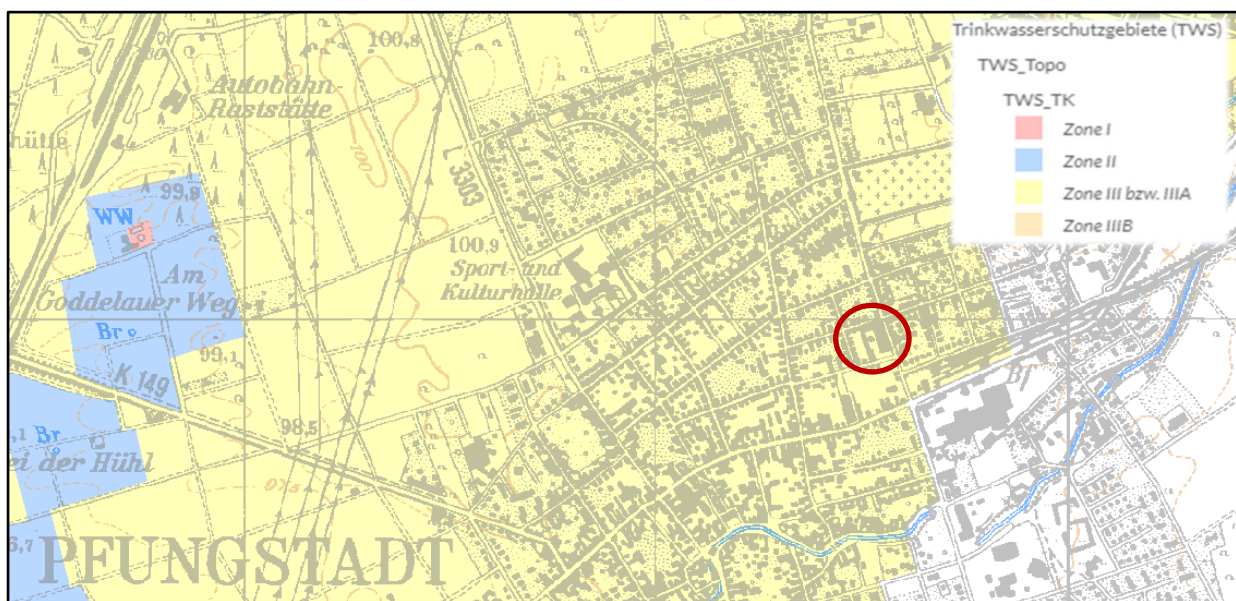


Abbildung 23: Darstellung des Wasserschutzgebietes in der Kernstadt Pfungstadt (rote Umrandung = Plangeltungsbereich);

Quelle: <http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de>

Das Plangebiet liegt zudem im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ (StAnz. 21/1999 S. 1659). Vom Planungsträger sind grundsätzlich die stark schwankenden Grundwasserstände zu beachten. Insbesondere im Hinblick einer Vermeidung von Gebäudeschäden in Siedlungsbereichen sind bei der Standortwahl und der



Bauweise die Gefahren durch grundwasserbedingte Setzungen infolge Austrocknung und Schrumpfung von Bodenschichten mit setzungsempfindlichen organischen Bestandteilen oder Vernässungen durch zu hohe Grundwasserstände zu berücksichtigen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

6 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan.

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als „Besonderes Wohngebiet“ (WB) im Sinne des § 4a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Besondere Wohngebiete sind nach § 4a Abs. 1 Satz 1 BauNVO „überwiegend bebaute Gebiete“, die „eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll“. Die Zweckbestimmung von WB-Gebieten liegt gemäß § 4a Abs. 1 Satz 2 BauNVO darin, dass sie „vorwiegend dem Wohnen“ dienen. Dennoch dienen sie „auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.“

Vorrangiges Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine innerörtliche Nachverdichtung durch die Umnutzung eines bestehenden Firmengeländes zu Wohnzwecken. Untergeordnet sollen aber auch „Innenstadt übliche Nutzungen“ wie z.B. Läden oder Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe realisierbar bleiben. Bei der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde der örtliche Bestand analysiert (vgl. hierzu Kapitel 2.1) und berücksichtigt. Die Umgebung des Plangebietes ist stark durch die innerstädtische und zentrale Lage sowie die Geschäftsstraße „Eberstädter Straße“ geprägt, sodass sich einzelne Läden und gastronomische Einrichtungen bis in die Rügnerstraße fortsetzen. Aufgrund des besonderen Charakters wurde als Art der baulichen Nutzung ein besonderes Wohngebiet gewählt. Ein ver-

trägliches Einfügen in die bestehenden Strukturen des Gebietes erscheint hierdurch gewährleistet.

Im Unterschied zu den Darstellungen und Festsetzungen anderer Baugebiete werden für besondere Wohngebiete bestimmte Tatbestandsmerkmale vorausgesetzt, ohne deren Vorliegen die Darstellung und Festsetzung von besonderen Wohngebieten nicht zulässig ist (vgl. Urteil des Senats v. 20.09.2006, - OVG 2 A 12.05 -, juris Rn. 26). Diese genannten Voraussetzungen liegen hier vor.

- Grundvoraussetzung für die Festsetzung eines WB-Gebietes ist, dass es sich um ein „überwiegend bebautes Gebiet“, wie dies auch in § 1 Abs. 10 BauNVO festgehalten ist, handelt. Aufgrund der innerstädtischen Lage kann diese Voraussetzung als erfüllt angesehen werden, da das Gebiet und seine Umgebung vollständig bebaut sind.
- Des Weiteren muss die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Die Festsetzung als besonderes Wohngebiet dient im Sinne des städtebaulichen Willens der Plangeberin der Fortentwicklung der Wohnnutzung in der Innenstadt Pfungstadts. Ausdrückliches Planungsziel ist wie bereits eingangs beschrieben die Umnutzung des Firmengeländes zu Wohnzwecken. Die gebotene Förderung der Wohnnutzung schließt es nicht aus, dass mit der WB-Ausweisung auch die Sicherung der zwar wohnfremden, aber innerstadttypischen gewerblichen Nutzungen in untergeordneter Form verfolgt werden soll, sie darf jedoch nicht vorrangiges städtebauliches Ziel sein (OVG NRW, Urteil v. 10.10.1997 – 7 a D. 104/95.NE, juris). Auch müssen alle im WB-Gebiet zuzulassenden wohnfremden Nutzungen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sein. Diese planbestimmenden städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Parameter können durch die vorliegende Planung vollständig eingehalten werden.
- Das WB-Gebiet muss ferner eine besondere Eigenart aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in § 4a Absatz 2 BauNVO genannter Anlagen aufweisen. Dabei reicht es aus, dass jedenfalls einzelne dieser Nutzungen vorhanden sind, wie hier aktuell und bisher die gewerblichen und genehmigten baulichen Anlagen der Firma Seidel sowie die umliegende Wohnbebauung und die Läden und Gastronomien der Innenstadt. Mit dem Planungsziel das Grundstück hinsichtlich einer Wohnnutzung umzugestalten, ist die sich aus der vorhandenen Mischung ergebende besondere Eigenart deutlich nachweisbar, so dass diese besonderen tatsächlichen Verhältnisse dazu führen, dass die Festsetzung eines anderen in der BauNVO vorgesehenen Gebietstyps, beispielsweise das eines Mischgebietes, nicht in Betracht kommt. Aus nachfolgenden Gründen können im vorliegenden Fall die aufgelisteten Baugebietstypen nicht festgesetzt werden.
 - **Allgemeines Wohngebiet:** wegen der aktuell vorhandenen Nutzung, die nach § 4 BauNVO nicht zulässig ist sowie aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung die ebenfalls nach § 4 BauNVO möglicherweise nicht zulässig ist.
 - **Dorfgebiet:** wegen des Fehlens von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe

- **Mischgebiet:** wegen dem fehlenden Durchmischungsverhältnis, weil gemäß eingangs beschriebener Planungsabsicht die Wohnnutzung überwiegen wird. Auch die aktuell bestehende Nutzung wäre im Mischgebiet nicht zulässig.
- **Urbanes Gebiet:** weil auch für das Urbane Gebiet die beabsichtigte Wohnnutzung überwiegen wird. Auch die aktuell bestehende Nutzung wäre im Urbanen Gebiet nicht zulässig.
- **Kerngebiet:** da zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur nicht neben Handelsbetrieben als Nutzung vorwiegen.

Im Einzelnen sind die nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen durch den vorliegenden Bebauungsplan ohne Einschränkungen zugelassen, da sich diese in das nähere Umfeld des Plangebietes sehr gut einfügen und diese zulässigen Nutzungen auch bereits in der Umgebung vorhanden sind.

I. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO ist die allgemein zulässige Nutzung „Läden und Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanes. Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente werden entsprechend der „Pfungstädter Sortimentsliste“ aus der Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Pfungstadt 2019 übernommen.

Zentrenrelevante Sortimente:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Bastelartikel, Briefmarken
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, Optik, Hörgeräte
- Bücker
- EDV-Bedarf, Telekommunikation
- Foto und Zubehör
- Glas-Porzellan-Keramik, Haushaltswaren
- Heimtextilien (Handtücher, Bettwäsche), Gardinen, Kurz- und Strickwaren, Handarbeitsartikel, Stoffe
- Groß- und Klein elektronik, Ton- und Bildträger, Unterhaltungselektronik
- Musikinstrumente, Musikalien
- Orthopädische und medizinische Produkte
- Papierwaren, Schreibwaren
- Parfümeriewaren
- Schuhe, Lederwaren, Pelze, Reisegepäck
- Spielwaren
- Sport- und Outdoorartikel
- Uhren, Schmuck
- Waffen, feinmechanische Erzeugnisse

Bereits zum Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes bestehende Läden oder Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Ziel dieser Festsetzung ist es den zentralen Versorgungsbereich entlang der Eberstädter Straße zu schützen.



Der Handel hat für die Stadtentwicklung grundsätzlich eine hohe Bedeutung. Neben seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung trägt er entscheidend zur Belebung, Gestaltung und Funktion von Innenstädten und Ortszentren bei, so dass diese ihren Aufgaben im Gefüge der Kommune als attraktiver Aufenthaltsort, als Ort der Kommunikation und identifikationsbildender Bereich gerecht werden können. Daher ist auch die Sicherung der lokalen Versorgungsstrukturen so wichtig. Zu berücksichtigen ist grundsätzlich, dass alle Investitions- und Sachentscheidungen im Einzelhandel in privater Hand liegen. Die Stadt Pfungstadt kann nur die rahmengebenden Bedingungen der Einzelhandelsentwicklung als Planungsgrundlage vorgeben. In diesem Fall erfolgt dies mit der o.g. Festsetzung, um zu vermeiden, dass Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten sich vom zentralen Versorgungsbereich entfernen und dieser somit an gewerblichem Leerstand leidet. Da die Lage des Plangebietes dennoch sehr zentral ist, wird der Ausschluss von Läden bzw. Einzelhandel ausschließlich auf die zentrenrelevanten Sortimente bezogen und nicht auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Denn diese sind auch über den zentralen Versorgungsbereich in der Innenstadt vorhanden.

I. S. d. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil diese sich weder in das städtebauliche noch in das natürliche Bestandsgefüge eingliedern.

Weiterhin werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO Sexshops und solche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen innerhalb der Betriebsflächen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmaterial darstellt (z.B. Bordelle, sog. Swinger-Clubs oder gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) ausgeschlossen; äquivalent zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Kernstadt Pfungstadt“, sodass dieser Ansatz für den vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls aufgegriffen wurde.

Aus Sicht der Stadt als Plangeberin sollen die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen / Etablissements in entlegene Siedlungsflächen gelenkt werden und beabsichtigt somit nicht, diese Nutzungen aus dem gesamten Stadtgebiet zu verdrängen – was der kleinräumige Bebauungsplan auch gar nicht ermöglicht. Vielmehr möchte die Plangeberin an dieser Stelle durch den Ausschluss der Nutzungen / Etablissements eine Niveauausenkung - Trading-down-Effekt- nicht aufkommen zu lassen, da das Plangebiet dem Innenstadtbereich zugeordnet werden kann. Ohne einen Ausschluss könnte ein solcher Effekt befürchtet werden. Hinzu kommt, dass u.a. Sexshops sich häufig im Verbund mit anderen Nutzungen befinden, die in ihrem Zusammenwirken unerwünschte Auswirkungen auf das Niveau der Innenstadt haben können. Eine Abwertung des Gebietes und in letzter Konsequenz ein „Umkippen“ in ein Vergnügungsviertel soll mit der Festsetzung 1.3.1 verhindert werden.

Zudem machen Sexshops etc. auch nicht das Wesen eines besonderen Wohngebietes aus – gleiches gilt für Vergnügungsstätten – und die Zweckbestimmung des besonderen Wohngebietes bleibt gewahrt. Das folgt der Vielzahl der nach § 4a BauNVO in besonderen Wohngebieten zulässigen baulichen und sonstigen Anlagen und Nutzungen.



6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die First- und Traufwandhöhe sowie der Oberkante der Attika.

Die Grundflächenzahl GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Diese wird, entsprechend der Obergrenze der BauNVO nach § 17 für besondere Wohngebiete und im Sinne der besseren Ausnutzung von Innenbereichsgrundstücken, für das gesamte Plangebiet mit $GRZ=0,6$ festgesetzt. Die Festsetzung einer Obergrenze für die GRZ soll eine angemessene innerörtliche Nachverdichtung gewährleisten. Gleichzeitig ermöglicht diese Festsetzung die Einhaltung der Dichtewerte gemäß der Zielsetzung des Regionalplanes Südhessen (Z3.4.1-9).

Die o.g. Obergrenze der GRZ darf durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,95$ überschritten werden. Diese Überschreitung ist notwendig, um den Stellplatznachweis gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Pfungstadt auf dem Grundstück erbringen zu können und gleichzeitig die Straßenverkehrsflächen von ruhendem Verkehr frei zu halten. Aufgrund der innerörtlichen Lage können die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht ausgedehnt werden, um somit mehr frei- und unversiegelte Flächen herzustellen. Weil die vorliegende Bauleitplanung im Allgemeinen zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt, indem innerörtliche Potentiale ausgeschöpft werden und eine Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verhindert wird, hält die Plangeberin die o.g. GRZ-Überschreitung für vertretbar.

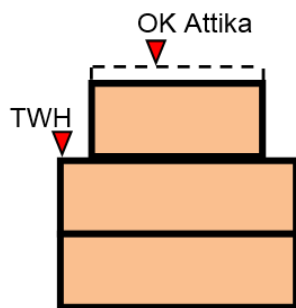
Als weitere Festsetzungsparameter für das Maß der baulichen Nutzung wird die zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone als Obergrenze auf II bzw. III Vollgeschosse teilbereichsbezogen beschränkt. Hierdurch wird eine exakt abgestufte Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet, die sowohl auf die denkmalgeschützten Gebäude als auch auf die Bestandsbebauung reagiert.

Bei den Gebäuden, die mit Flachdächern geplant sind, handelt es sich um die geplanten Neubauten. Hier bleibt dennoch ausreichend Spielraum, um über den Vollgeschossen noch ein Staffelgeschoss (als nicht-Vollgeschoss) errichten zu können. Dieser Spielraum ist bei den Höhenfestsetzungen ebenfalls berücksichtigt, indem in den Teilbereichen 1 - 3 eine maximale Höhenangabe für die Traufwandhöhe sowie eine Oberkante Attika festgesetzt wird. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt bei der Ermittlung der TWH der höchste Punkt der Gebäudeaußenwand aller Vollgeschosse. Balkongeländer und Absturzsicherungen werden nicht mit eingerechnet, da es bei dieser Festsetzung darum geht die Fassade aller Vollgeschosse in deren Höhe zu beschränken. Durch die zusätzliche Festsetzung der Oberkante Attika wird zusätzlich die Höhe des nicht Vollgeschosses; hier: Staffelgeschoss, in seiner Höhenentwicklung eingeschränkt. Gleichzeitig wird hierdurch verhindert, dass beliebig viele nicht-Vollgeschosse übereinander entstehen können. Die in der Nutzungsschablone festgesetzten teilbereichsbezogenen maximalen Höhenangaben wurden unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung

festgelegt, sodass sich die zukünftigen Gebäude in das städtebauliche Bild einfügen und dieses nicht negativ beeinträchtigen.

Bei den zu erhaltenden und denkmalgeschützten Gebäuden wird, entsprechend den bestehenden Gebäudekubaturen, eine maximale Höhenangabe für die Traufwandhöhe sowie eine Firsthöhe festgesetzt. Dies trifft auf den zeichnerisch abgegrenzten Teilbereich 4 zu. Die maximalen Höhenangaben wurden hier anhand der denkmalgeschützten Bestandsgebäude festgelegt.

Ermittlung der TWH und der OK Attika für die Neubauten:



Ermittlung der TWH und der FH für die denkmalgeschützten Bestandsgebäude:

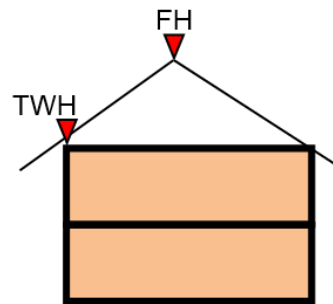


Abbildung 21: Definition der TWH und OK Attika bei Flachdächern sowie TWH und FH bei Satteldächern; Quelle: eigene Darstellung (InfraPro)

Grundsätzlich gewährleistet eine angemessene Festsetzung der maximal zulässigen Traufwandhöhe (TWH), der Firsthöhe (FH) und der Oberkante Attika (OK Attika) überdies, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen greifen damit das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung angemessen auf.

Als Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird die vorhandene Höhe des Kanaldeckels in der Bahnhofstraße, in Metern über Normalnull, festgesetzt. Hierdurch ist eine fixe geodätische Höhe vorhanden, über welcher die einzelnen Höhenfestsetzungen eindeutig bestimmt werden können.

Weiterhin wird eine Überschreitung des festgesetzten Maßes der Höhe baulicher Anlagen zugelassen. Demnach darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Anlagen oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (z. B. Kamine, Antennen etc.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Diese Festsetzung soll eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung baulicher Anlagen einräumen. Aufgrund der o.g. Höhenbeschränkung auf maximal 1,00 m, handelt es sich hierbei um eine untergeordnete Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen, welche keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und das Straßenbild bedingen.



6.1.3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Die bauliche Nutzung wird ferner durch die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen (sog. „Baufenster“) sowie von Baulinien die Zulässigkeit von baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil zeichnerisch durch Baugrenzen sowie eine Baulinie bestimmt. Hierbei werden zusammenhängende Baufenster festgelegt, um weiterhin eine Blockrandbebauung zu ermöglichen. Dennoch lassen die Baufenster im Hofinneren ausreichend Freiraum, da die Tiefe der Baufenster so gewählt ist, dass bestehende Gebäude erhalten und Wohngebäude realisiert werden können, ohne dabei zu viel Spielraum in der Tiefe zu lassen.

Zudem wird eine abweichende Bauweise festgesetzt und dahingehend näher bestimmt, dass abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Durch die zeichnerisch exakte Festsetzung der Baufenster kann allerdings gewährleistet werden, dass Gebäudelängen von 80 m nicht überschritten werden. Durch diese Festsetzung soll, wie bereits im Bestand vorhanden, auch eine zukünftige Blockrandbebauung gesichert werden. Abweichend von der sonst geltenden offenen Bauweise, ist entlang der zeichnerisch festgesetzten Baulinien, seitliche Grenzbebauung zulässig. Hierdurch soll das denkmalgeschützte Gebäude im Südwesten des Grundstückes planungsrechtlich gesichert werden, da dieses bereits im Bestand entlang der westlichen Grundstücksgrenze errichtet ist.

Im Übrigen gilt die offene Bauweise und es sind zu den übrigen Grundstücksgrenzen die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

Eine geringfügige Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile, Balkone und Pflanztröge etc.) ist zulässig sofern diese eine Tiefe von 1,50 Meter und eine Einzelbreite von 3,0 Meter nicht überschreiten und der Grenzabstand nach HBO zu den benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann. Da die zeichnerisch festgesetzten Baufenster nicht viel Spielraum bei der Positionierung von Gebäuden lassen, soll diese Festsetzung den zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der Gebäude ermöglichen. Ausgenommen hiervon sind bereits bestehende Bauteile. Diese sind ohne Längen- und Breitenbeschränkung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Da es sich hierbei um eine untergeordnete Überschreitung oder sogar bereits bestehende Bauteile handelt, die auch in deren Breite eingeschränkt ist, wird das Ortsbild nicht negativ beeinträchtigt.

6.1.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Tiefgaragen sowie die Zufahrtsrampen der Tiefgaragenzufahrt sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ (TGa) nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.



Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht der Errichtung von Stellplätzen auf dem privaten Grundstück entgegenstehen. Diese Festsetzung trägt somit zur Entlastung des öffentlichen Straßenraumes (durch Inanspruchnahme durch ruhenden Verkehr) bei. Dennoch wird ein erhaltenswerter Vorgartenbereich im Südosten des Grundstücks zum Erhalt festgesetzt und von der „Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen“ ausgespart. Zusätzlich wird die Ein- und Ausfahrt auf das Grundstück zeichnerisch entlang der Rügnerstraße festgesetzt. Im Umkehrschluss dürfen alle anderen Bereiche nicht als Ein- und Ausfahrt genutzt werden. Hierdurch wird gewährleistet, dass der Kfz-Verkehr bzw. Parkierungsverkehr zwischen zwei Bestandsgebäuden und im Hofinneren stattfindet. Auch die Tiefgaragenzufahrt wird sich demnach im Hofinneren befinden, sodass gewährleistet werden kann, dass die Kfz-Emissionen und der Parkierungslärm so gering wie möglich gehalten werden.

6.1.5 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn deren Volumen im Einzelnen 30 m³ nicht überschreiten. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass private Garten- und Freiflächen nicht durch zu große Nebenanlagen zugebaut und somit versiegelt werden.

6.1.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft

Zur Vermeidung wesentlicher Beeinträchtigungen der Insekten- und Fledermausfauna, ist innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung festgesetzt. Zur Vermeidung von Lichtimmissionen in der Umgebung wird auch ein Abstrahlwinkel in Richtung Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Durch die Beschränkung von Gehölzrodungen bzw. der Rodungszeit sowie die Beschränkung der Zeiten zur Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, wird der Zerstörung von Reproduktionsstätten der heimischen Fauna (insbesondere Vögel und Fledermäuse) entgegen gewirkt.

6.1.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wurden aus Gründen des Immissionsschutzes für den Bereich der Fassade des östlichen Gebäudes gezielte Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen bestimmt und Beispiele für Vorkehrungen aufgezeigt. Denn die Belange des Immissionsschutzes sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen und das Immissionsschutzrecht und das Bebauungsrecht stehen in einer Wechselwirkung zueinander.



Ohne diese Festsetzungsmöglichkeiten blieben ggf. bestehende oder aufgeworfene Immissionsschutzprobleme durch den Verkehrslärm der angrenzenden Bahnhofstraße ungelöst.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen sollen die Orientierungswerte künftig nicht überschritten werden und sich somit keine schalltechnisch negativen Auswirkungen auf die zu wahrenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben.

Jedoch wurde in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes zusätzlich eine Festsetzung aufgenommen, dass von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, wenn denkmalschutzrechtliche Belange dagegenstehen oder im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Hierdurch wird erreicht, die Festsetzungen nicht per se umzusetzen, sondern auf die Wahrung des Kulturdenkmales sowie veränderte Planungen reagieren zu können.

6.1.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sollen eine Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen sicherstellen. Durch die Festsetzung zur Anpflanzung eines 10%igen Gehölzflächenanteils auf den Grundstücksfreiflächen wird eine Mindeststrukturierung auf den Flächen und eine Besiedlung von typischen Arten der Siedlungsräumen sichergestellt. Der Erhalt von Grünflächen und Gehölzen kann hierauf angerechnet werden.

Langfristig ist zur Sicherung der Habitatfunktion und Förderung der Biodiversität im Siedlungsbereich und zur optischen Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen die Neupflanzung von heimischen Laubbäumen festgesetzt. Somit soll sichergestellt werden, dass mindestens ein Baum pro angefangene 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche gepflanzt wird.

Um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten und um somit die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermindern, wurden Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird und eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig. Ausnahmsweise zulässige Baumfällungen sind durch Neupflanzungen in gleichem Umfang zu ersetzen. Neuanpflanzungen sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, Abgänge sind zu ersetzen.

Die zeichnerisch festgesetzte Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bezieht sich auf einen vor Ort bestehenden Vorgartenbereich im Südosten des Plangrundstückes. Dieser Bereich ist durch die Bau- und Umnutzungsmaßnahmen nicht betroffen und grenzt direkt an den Kopfbau des zu erhaltenden denkmalgeschützten östlichen Gebäuderiegels an. Dies ist einer der zerschnittenen Bereiche auf dem sich Gehölze und Bäume konzentrieren. Aus diesen Gründen wurde dieser Bereich



zum Erhalt festgesetzt. Demnach sind die Gehölzstrukturen hier zu erhalten sowie durch Schnitt in den Randbereichen dicht und damit störungsarm zu halten. Abgänge sind zu ersetzen. Hierdurch bleibt weiterhin eine optische Gliederung Plangebietes im Bereich der Ein- und Ausfahrt erhalten. Gleichzeitig wird eine Beeinträchtigung der heimischen Fauna vermieden.

6.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie die Festsetzung zu genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Sinne § 18 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz aufgenommen.

6.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung, der Dachaufbauten und –einschnitte getroffen. So sind ausschließlich Sattel- und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Neigung bis einschließlich 10°. Diese Festsetzung orientiert sich an der Dachlandschaft der Umgebungsbebauung (überwiegend Satteldächer), aber auch an den aktuell im Plangebiet vorhandenen Dachformen (Sattel- und Flachdächer).

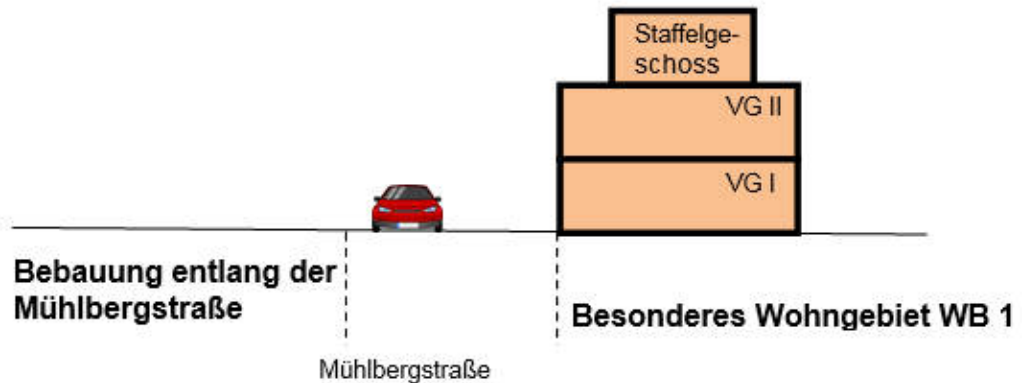
Zudem sind Staffelgeschosse so zu errichten, dass diese innerhalb des besonderen Wohngebietes jeweils 1 m abgerückt (zur Außenwand des darunterliegenden Geschosses) von der Mühlbergstraße im Teilbereich WB 1 sowie abgerückt von der westlichen Grundstücksgrenze im Teilbereich WB 2 sind. Diese Festsetzung wird anhand der nachfolgenden Abbildung verdeutlicht.

Im Bereich der Mühlbergstraße gilt diese Festsetzung, zum vorgegebenen Gebäuderücksprung von 1,00 m, für die Errichtung von Treppenhäusern und Aufzugschächten nicht, um die vertikale Durchgängigkeit des Treppenhauses und des Aufzugschachtes zu gewährleisten.

Hierdurch soll die Entstehung einer durchgängigen Gebäudekante, welche als 3- bzw. 4-Geschossige Fassade wirken würde, entlang der Mühlbergstraße und der westlichen Grundstücksgrenze vermieden werden. Gleichzeitig wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Umgebung des Plangebietes und des Straßenraumes erhalten. Durch diese Festsetzung wird ein harmonischer Übergang der baulichen Strukturen vom Plangebiet bis hin zur bestehenden Bebauung entlang der Elisabethenstraße im Westen sowie der Bebauung entlang der Mühlbergstraße ermöglicht.



WB 1:



WB 2:

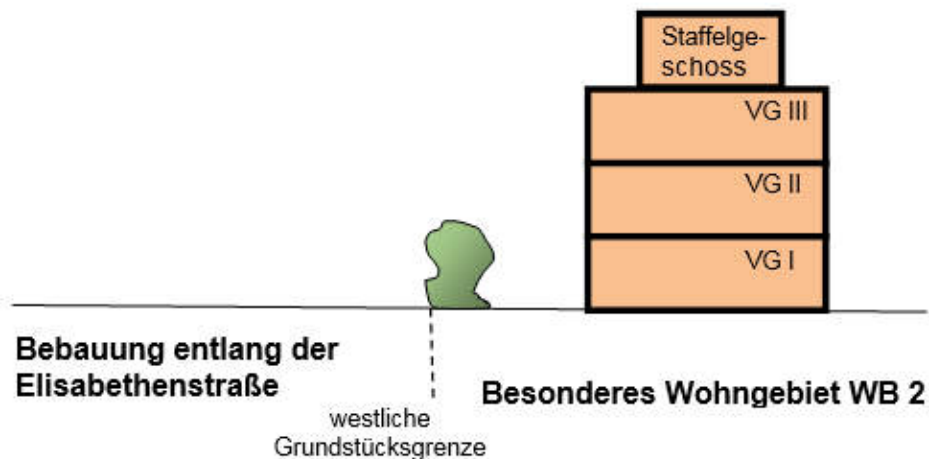


Abbildung 24 Schematische Darstellung zur Errichtung von Staffelgeschossen

Die Festsetzung zu Dachaufbauten erfolgten nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. Diese betreffen nur den Teilbereich WB 4, da die zu erhaltenden Gebäude bereits über ein Satteldach verfügen und hier seitens des Denkmalschutzes genehmigungsbedürftige Auflagen gemacht werden bzw. Gauben ausgeschlossen werden. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auf die Erhaltung des Denkmalcharakters gelegt. Die Gestaltung der einzelnen Gauben und die Proportionalität ist im Rahmen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zu prüfen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einer zukünftigen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung nicht entgegenstehen. Durch diese Genehmigung können die Details zur Gestaltung der Dachaufbauten fachspezifisch geprüft werden.

Zur Wahrung eines harmonischen und ansprechenden Straßenbildes sind Standplätze für Abfallbehälter bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rank-



gerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn denkmalschutzrechtliche Gründe entgegenstehen.

6.2.2 Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke untereinander bis zu einer maximalen Endhöhe von 1,00 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Mauern als Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Endhöhe von 2,30 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune aus Metall (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) oder Holz (wie Staketenzaun) zulässig, jedoch nur bis zu einer Endhöhe von 1,30 m. Zu sonstigen Flächen ist eine Endhöhe der Zäune bis 1,50 m zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen sind unzulässig. Bei der Anlage von Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleintieren zu gewährleisten. Hecken als Einfriedung sind ebenfalls zulässig; diese sind ausschließlich aus einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Artenliste im Abschnitt C herzustellen. Durch diese Festsetzungen, zur Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, soll ein harmonischer Übergang von der Straße zu den privaten Grundstücksflächen sichergestellt werden.

6.2.3 Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätze für Fahrräder

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze / Abstellplätze mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn dies aus Gründen des Grundwasserschutzes oder im Sinne eines barrierefreien Ausbaus erforderlich ist. Ziel dieser Festsetzungen soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten. In diesem Sinne sollen auch die nicht baulich in Anspruch genommenen Grundstücksflächen gärtnerisch angelegt und genutzt werden.

6.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind als Grün- bzw. Hausgartenfläche anzulegen und zu nutzen, soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Diese Festsetzung soll ebenfalls gewährleisten, dass die Versie-



gelung der Freiflächen geringgehalten wird. Hierdurch soll den naturschutzfachlichen Belangen entsprochen werden und auch im Sinne des lokalen Kleinklimas ein Aufheizen von Flächen entgegengetreten werden.

6.2.5 Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen

Die Festsetzung zu denkmalschutzrechtlichen und genehmigungspflichtigen Maßnahmen erfolgten nach Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde. So bedürfen gemäß § 18 des hessischen Denkmalschutzgesetzes Maßnahmen, die zu einer Zerstörung oder Beseitigung, der Verbringung an einen anderen Ort, der Umgestaltung oder Instandsetzung sowie zusätzliche Nutzung durch Werbeanlagen von Denkmälern dienen, einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Ebenfalls bedürfen Anlagen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung, die in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals errichtet oder verändert bzw. beseitigt werden, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann. Das Erfordernis für diese Festsetzung ist erwachsen, da im vorliegenden Fall Denkmäler betroffen sind. Zum einen werden die bestehende bauliche Anlagen umgestaltet bzw. instandgesetzt und zum anderen werden in der Umgebung des Kulturdenkmals bauliche Anlagen beseitigt und neu errichtet. Daher sind Veränderungen am Denkmal selbst sowie seiner Umgebung und damit zusammenhängende Eingriffe in den Boden erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung zulässig. Durch die explizite Festsetzung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung soll verhindert werden, dass diese aufgrund der Möglichkeit Bauvorhaben (im Hinblick auf § 56 Abs. 2 Hessischer Bauordnung (HBO)) baugenehmigungsfrei errichten zu können, umgangen werden kann oder aus anderweitigen Gründen nicht beantragt wird.

6.3 Kennzeichnung und Hinweise

Im Bebauungsplan sind einzelne fachspezifische Hinweise bzw. Hinweise zu anderen gesetzlichen Regelungen, welche im Zuge des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind, aufgenommen:

- Denkmalschutz
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Brand- und Katastrophenschutz
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Artenschutz



7 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kann (muss jedoch nicht) eine Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich werden. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

7.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Die Übernahme der üblichen Verwaltungskosten erfolgt durch den Auftraggeber / Investor. Weitere Haushaltswirksame Kosten entstehen nicht.

7.3 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Besonderes Wohngebiet	ca. 5.518 m ²
<u>Öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>ca. 551 m²</u>
Fläche Geltungsbereich	ca. 6.069 m ²

8 Bestandteile des Bebauungsplanes

Neben der vorliegenden Begründung sind folgende Unterlagen als Bestandteil des Bebauungsplanes der Begründung beigelegt:

- Planzeichnung
- Textteil zum Bebauungsplan
- Bestandskarte

Aufgestellt:
Lautertal, im Juni 2022

M.Eng. Katharina Mack