Gemeinde Kriftel

Bebauungsplan Nr. 49.2

„Am Obstgarten“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC00062-P
Bearbeitet: Sept. 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 4

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung 4

3. Städtebauliche Situation 5

3.1 Lage des Plangebietes 5
3.2 Bestandsbeschreibung 7
3.3 Betrachtung artenschutzfachlicher Aspekte 9

4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen 9

5. Bestehendes Baurecht 10

6. Immissionsschutz 12

6.1 Geruchsimmissionen 12
6.2 Schallimmissionen aus Verkehr und Gewerbe 13

7. Festsetzungen 14

7.1 Art der baulichen Nutzung 14
7.2 Maß der baulichen Nutzung 15
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 16
7.4 Festsetzungen zum Schallschutz 17
7.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise 18
7.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen 19
7.7 Gestalterische Festsetzungen 20

8. Ver- und Entsorgung / Verkehr 20

9. Umweltbericht 21

10. Eingriff und Ausgleich 21

11. Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel 21

12. Städtebauliche Daten 21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte 5
Abbildung 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6
Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6
Abbildung 4: Blick auf das noch unbebaute Flurstück Nr. 272/1 8
Abbildung 5: Blick auf die Gartenfläche des Flurstücks Flur 5 Nr. 275 8
Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 10
Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 46 „Mönchhof“ “ 11
Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Mönchhof II“.....11

Anlagen

- Immissionsschutzgutachten zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Mönchhof II“, Michael Herdt vom 25.09.2023, Büdingen

- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 49,.2 „Am Obstgarten, Planungsbüro Gall – Landschaftsplanung und Ökologie vom 12.Sept. 2022, Butzbach

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 49.2 „Am Obstgarten“, Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH vom 06.09.2023, Darmstadt

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum innerhalb eines bereits bebauten Gebietes Rechnung zu tragen und die überplanten Bereiche hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung neu zu ordnen. Aufgrund des hohen Drucks auf dem Wohnungsmarkt sollen die in diesem Bereich vorhandenen Nachverdichtungspotenziale für den Wohnungsbau im Innenbereich genutzt werden.

Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung am 01.07.2021 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ gefasst.

Der Bebauungsplan ersetzt dabei innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne Nr. 46 „Mönchhof “ und Nr. 49 „Mönchhof II " in allen ihren Festsetzungen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im hier vorliegenden Fall beträgt die Baugebietsfläche für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ca. 6.967 m².
Für das „Allgemeine Wohngebiet“ wird eine Grundflächenzahle (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hieraus resultiert für das festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ eine zulässige Grundfläche von ca. 2.787 m².
Das festgesetzte „Urbane Gebiet“ weist eine Flächengröße von ca. 3.911 m² auf. Bei einer für diese Nutzung festgesetzten GRZ von 0,5 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 1.956 m².
In der Summe ergibt sich für beide Gebiete somit eine zulässige Grundfläche von ca. 4.743 m².

Somit liegt auch die Summe der zulässigen Grundflächen beider Gebiete mit insgesamt ca. 4.743 m² deutlich unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Grenze von 20.000 m².

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auch ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die hier vorliegende Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben.

Auch ergeben sich bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz.

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Kriftel südwestlich des S-Bahnhaltepunktes.

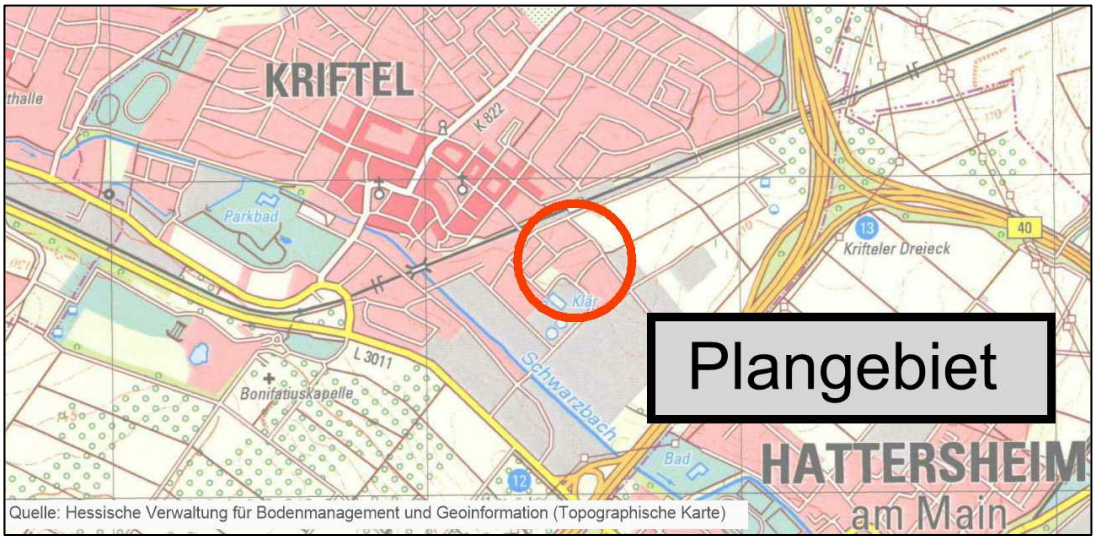

Abbildung 1: Ausschnitt Topographische Karte (TK25, Blatt 5916, unmaßstäblich)
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes erstreckt sich südlich der Straße „Am Obstgarten“ bis zu der Straße „Am Kirschgarten“ bzw. bis zu den nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Anwesen entlang der „Erlenstraße“

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Katasterausschnitt entnommen werden.

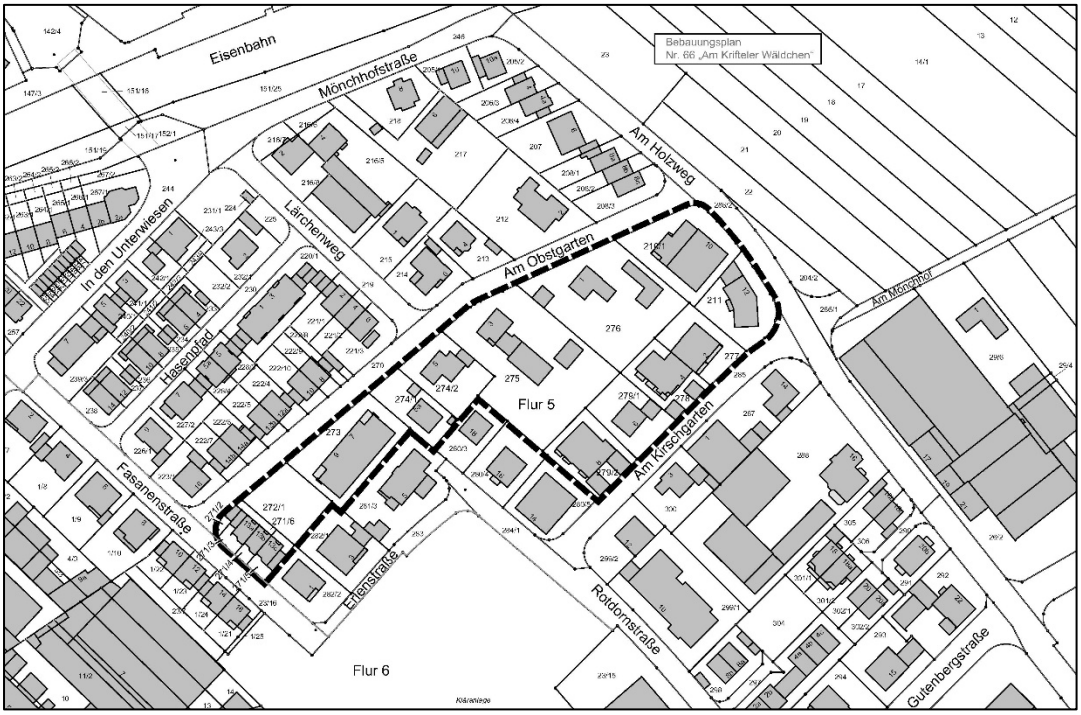

Abbildung 2: Auszug Kataster mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ohne Maßstab
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

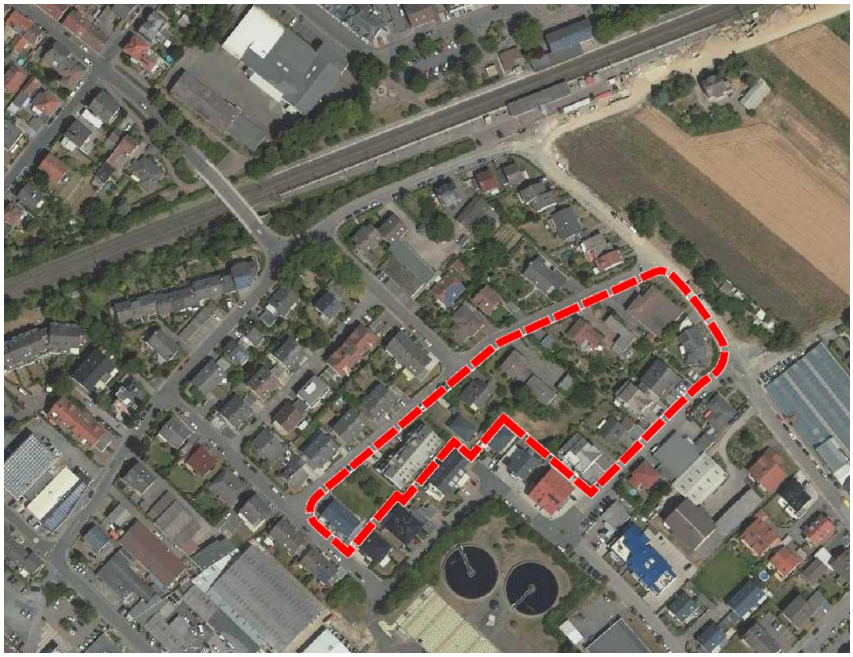

Abbildung 3: Luftbild (Befliegung 07.04. 2019) mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation – Geoportal Hessen (www.geoportal.hessen.de)

3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil der bebauten Ortslage von Kriftel und erstreckt sich ca. 110 bis ca. 265 m südwestlich des Bahnhaltepunktes.
Im Nordwesten reicht das Plangebiet bis zur Straße „Am Obstgarten“, im Nordosten bis zur Straße „Am Holzweg“, im Südosten bis zur Straße „Am Kirschgraben“ und im Südwesten bis zur „Fasanenstraße“.
Die dabei nördlich der bestehenden Kläranlage der Gemeinde Kriftel gelegenen Flächen, die Flächen des Plangebietes miteingeschlossen, sind überwiegend bebaut.

Die Bebauung vor Ort ist sehr unterschiedlich. So sind neben eingeschossigen Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Einzel- und Reihenhäusern auch drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser im Plangebiet vorhanden. Die Mehrfamilienhäuser an der Straße „Am Obstgarten“ sowie an der Straße „Am Kirschgraben“ prägen aufgrund ihrer Baumasse den jeweiligen Straßenabschnitt.

Die Bebauung entlang der Straße „Am Holzweg“ ist im Einmündungsbereich der Straße „Am Obstagrten“ durch ein zweigeschossiges Gebäude mit eingeschossigem Anbau und dessen gewerbliche Nutzung geprägt. Ansonsten überwiegt im Plangebiet die bestehende Wohnnutzung.

Hinsichtlich der Dachformen sind die vorhandenen Gebäude in der Regel mit Satteldach errichtet worden. Jedoch sind auch andere Dachformen in Form des Walmdaches sowie bei Nebengebäuden und Garagen flach geneigte Dächer bzw. Flachdächer anzutreffen.

Die Grundstücke sind dabei in der Regel dicht bebaut mit einem relativ hohen Anteil an versiegelten Flächen (vgl. vorangestelltes Luftbild).

Bei den vorhandenen Frei- und Gartenflächen überwiegen Ziergehölze. Vereinzelt sowie auf dem Grundstück des abzureißenden Gebäudes (Flurstück Flur 5 Nr. 275) und dem noch unbebauten Flurstück Flur 5 Nr. 272/1 stehen auf grünlandartigen Restflächen verschiedene Obstbäume (Nieder-, Halb- und Hochstämme). Die Obstbäume innerhalb des Flurstücks 272/1 (Am Obstgarten 11) sind dabei mit Sträuchern (Schwarzer Holunder, Hunds-Rose, Brombeere etc.) umwachsen.

Abbildung 4: Blick auf das noch unbebaute Flurstück Nr. 272/1 (Am Obstgarten 11) mit den hier vorhandenen umwachsenen Obstbäumen (Aufnahme: Planungsbüro Gall, September 2022)

Auf dem Flurstück Flur 5 Nr. 275 befinden sich zahlreiche Gebäude, die abgerissen werden sollen. Darüber hinaus gehört zum Grundstück eine Gartenfläche, die sich überwiegend als Brache darstellt. Auch hier sind vereinzelte hochstämmige Obstbäume sowie verschiedene Ziergehölze vorhanden.

Abbildung 5: Blick auf die Gartenfläche des Flurstücks Flur 5 Nr. 275 (Am Obstgarten 3) mit den hier vorhandenen Brach- und Gehölzflächen (Aufnahme Planungsbüro Gall, September 2022)

Im Norden schließen sich weitere Wohnbauflächen an, im Osten landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Krifteler Wäldchen“ kurz- bis mittelfristig bebaut werden. In Richtung Süden und Westen überwiegen dagegen gewerblich genutzte Flächen.

Der aufgrund der innerörtlichen Lage schon jetzt vorhandene relativ hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes führt zu einer vergleichsweisen geringen Bedeutung der zu beachtenden Schutzgüter „Boden“, „Wasser“, „Klima / Luft“ sowie „Landschaftsbild / Erholung“. Lediglich die größeren Freiflächen im Bereich der Flurstücke Nr. 272/1, 275 sowie 276 tragen zu einer Verbesserung des innerstädtischen Klimas bei.

3.3 Betrachtung artenschutzfachlicher Aspekte

Für das Plangebiet wurde eine faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung erstellt. Als Fazit der Artenschutzprüfung kann festgehalten werden, dass durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben keine Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatschG (Besonderes Artenschutzrecht) ausgelöst werden, sofern die im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden.

In den Bebauungsplan wurden die in Kapitel 7.5 der Artenschutzprüfung genannten Festsetzungen und Hinweise aus Gründen des Artenschutzes aufgenommen:

Die vollständige faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung vom 12.Sept. 2022 des Planungsbüros Gall – Landschaftsplanung und Ökologie ist der Begründung als Anlage beigefügt.

4. Übergeordnete Planungen / Fachplanungen

Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Die für die Gemeinde Kriftel maßgeblichen Ziele der Raumordnung sind dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain zu entnehmen.

Entsprechend dem Textteil des RegFNP wird der Gemeinde Kriftel im System der zentralen Orte die Funktion eines Unterzentrums zugeordnet.

Die Gemeinde Kriftel liegt am Rande der Regionalachse Frankfurt - Idstein - Limburg und der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Frankfurt - Niedernhausen - Idstein.

In der Hauptkarte des RegFNP wird das Plangebiet als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

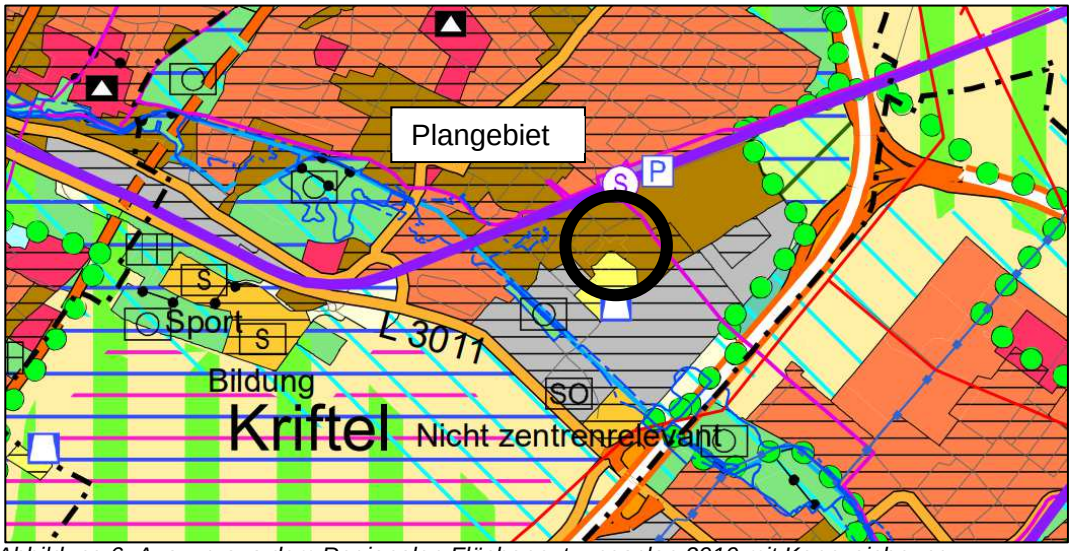

Abbildung 6: Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes (Planstand 31.12.2020)
Quelle: www.region-frankfurt.de

Wie bereits erörtert, handelt es sich beim Bebauungsplan Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, so dass hier die Regelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB heranzuziehen sind.
Demnach kann ein Bebauungsplan, der von den Regelungen des Flächennutzugsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet.

Es liegt auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach HWG sowie von Risikogebieten (außerhalb von Überschwemmungsgebieten).

Darüber hinaus sind keine Schutzgebiete und Schutzgegenstände nach Kapitel 4 BNatSchG betroffen.

5. Bestehendes Baurecht

Bei den innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ gelegenen Flächen handelt es sich um Flächen für die bereits Baurecht besteht. Die überplanten Flächen liegen dabei innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 46 „Mönchhof“ und Nr. 49 „Mönchhof II“.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46 „Mönchhof“ liegen die Anwesen „Am Holzweg 10“ sowie „Am Holzweg 12“ im Osten des Plangebietes. Dieser setzt für die vorgenannten Flächen als Art der baulichen Nutzung ein „Mischgebiet“ mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Weiterhin wird eine Bebauung mit drei Vollgeschossen und offener Bauweise festgesetzt.

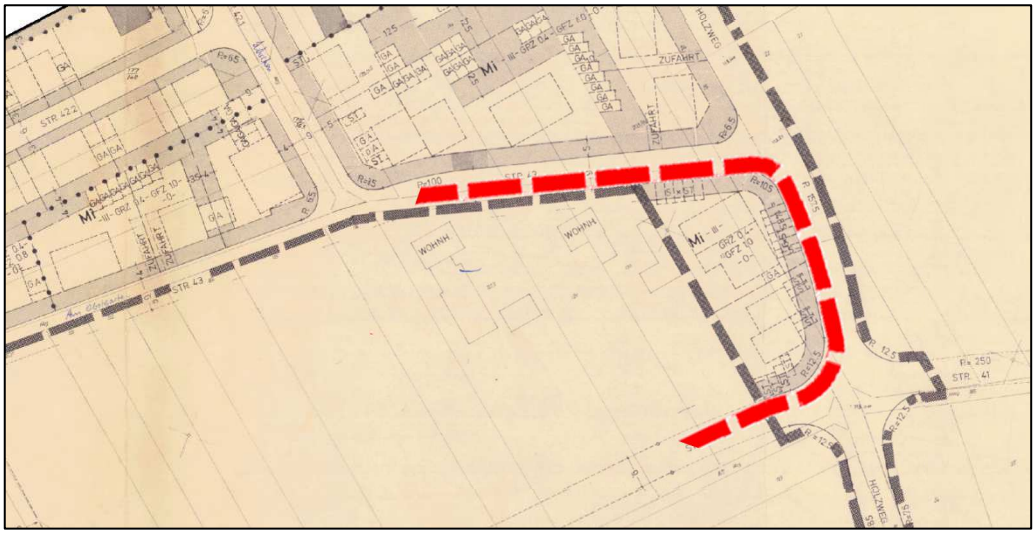

Abbildung 7: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 46 „Mönchhof“ “ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ (rote Umgrenzung)
Quelle: RegioMap des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die weiter westlich gelegenen Teile des Plangebietes liegen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49 „Mönchhof II“.

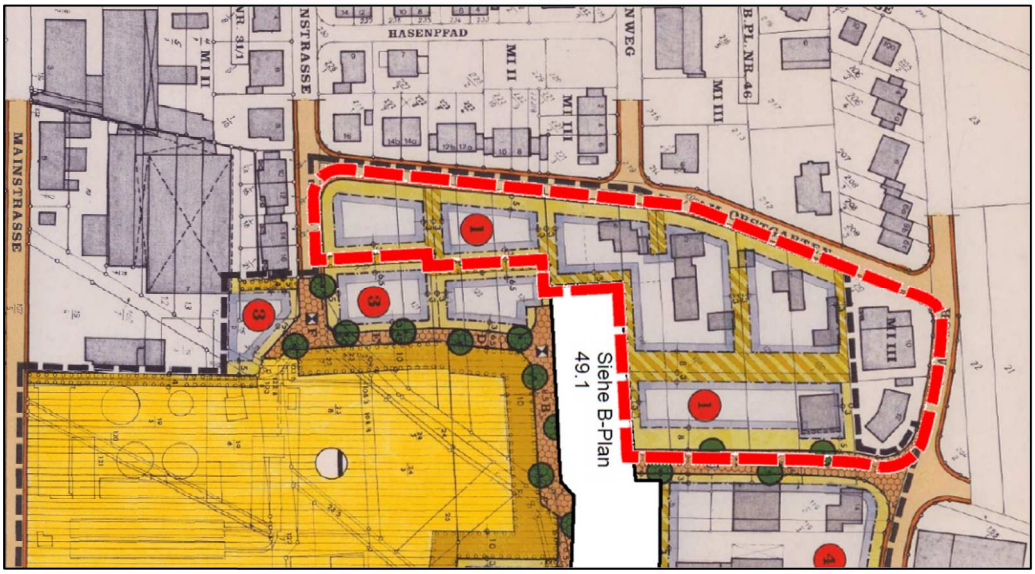

Abbildung 8: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 49 „Mönchhof II“ mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ (rote Umgrenzung)
Quelle: RegioMap des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Der Bebauungsplan Nr. 49 setzt für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 49.2 „Am Obstgarten“ gelegenen Flächen ebenfalls ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 fest. Zulässig ist hier eine Bebauung mit höchstens drei Vollgeschossen in offener Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.
Darüber hinaus werden in dem o.g. Bebauungsplan für das Gebiet 1 weitergehende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen. So werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
Bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 49 „Mönchhof II“ Festsetzungen zur Firsthöhe, maximal 12,5 m, sowie zur Traufhöhe, maximal 6,5 m. Des Weiteren erfolgen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Als grünordnerische Festsetzungen sind u.a. die Verwendung von mindestens 80% einheimischer Pflanzen bei Neupflanzungen, die Beschränkung des Nadelgehölzanteils auf maximal 5 %, eine Begrünung von Flachdächern von Garagen und Dächern überdachter Stellplätze, eine Fassadenbegrünung für Wände ohne Fenster (Richtwert 1 Pflanze je 2 LFDM) sowie eine Ersatzpflanzung bei der Beseitigung eines Baumes innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu benennen.

Bauordnungsrechtlich werden als Dachform ausschließlich geneigte Dächer mit 25-42° zugelassen. Ausnahmen sind allerdings für Nebenanlagen und Garagen zulässig.
Weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 49 betreffen u.a. Dachgaupen und Dacheinschnitte, die Baukörpergliederung, Fassaden und Fenstergestaltung, die Gestaltung der befestigten Flächen, der Stellplätze und Grundstücksfreiflächen sowie der Einfriedungen.

6. Immissionsschutz

6.1 Geruchsimmissionen

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes nördlich der bestehenden kommunalen Kläranlage von Kriftel wurde auch ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchsimmissionen für den Bereich des Plangebietes erstellt.
Dabei wurden die Flächen insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Umwidmung von einem bislang festgesetzten „Mischgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ betrachtet.
Unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien und Merkmale wie Lage, Entfernung, Windrichtung und emittierende Anlageteile der Kläranlage erfolgte eine Ausbreitungsberechnung und Bewertung durch den Gutachter.

Dieser kommt abschließend u.a. zu folgendem Ergebnis:
„Einer Umwidmung der geplanten Flächen zu einem allgemeinen Wohngebiet bzw. zu einem urbanen Gebiet kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.“

Einzelheiten können dem der Begründung als Anlage beigefügten Gutachten entnommen werden.

6.2 Schallimmissionen aus Verkehr und Gewerbe

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zur Beurteilung der Immissionssituation im Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt.
Dabei wurden nicht nur der Verkehrslärm mit Blick auf die vorhandenen Straßen und Schienenwege in der Umgebung des Plangebietes betrachtet, sondern auch die aus dem Anlagenlärm im Umfeld vorhandener gewerblicher Nutzungen auf das Plangebiet wirkende Immissionen.
Die schalltechnische Untersuchung bildet dabei die fachtechnische Grundlage zur Ermittlung und Beurteilung der im Plangebiet auftretenden Immissionen und zum Immissionsschutz.
Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist, dass Vorkehrungen bzw. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

So reichen die Beurteilungspegel im Allgemeinen Wohngebiet auf Grund des Gesamtverkehrslärms von Straße und Schiene von 57 bis 62 dB(A) und überschreiten den Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag um bis zu 7 dB(A). In der Nacht werden Werte von 51 bis 56 dB(A) erreicht und somit der Orientierungswert von 45 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten

Im Urbanen Gebiet sind am Tag Beurteilungspegel von 58 bis 64 dB(A) zu erwarten. Hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Nachts sind Beurteilungspegel von 51 bis 58 dB(A) zu erwarten, wodurch der Orientierungswert von 50 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten wird.

Im Rahmen der Konfliktbewältigung wurde dabei auch zunächst vor der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen die Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen bzgl. der durch den Verkehrslärm verursachten Emissionen geprüft. Allerdings ist festzuhalten, dass aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen (eingeschränkte Platzverhältnisse, bestehende Bebauung, Eigentumsverhältnisse und Verfügbarkeit von Flächen, mögliche Verschattung) aktive Schallschutzmaßnahmen an den relevanten Verkehrstrassen nicht umsetzbar sind und als Schallschutzmaßnahmen passive Maßnahmen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens festgesetzt werden.

Ergänzend ist auszuführen, dass Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche nach den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung nicht erforderlich sind.

Die vollständige schalltechnische Untersuchung vom 06.09. 2023 der Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH ist der Begründung als Anlage beigefügt.

7. Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet
Die entlang der Straßen „Am Holzweg“ sowie „Am Kirschgarten“ gelegenen Teile des Plangebietes werden mit Blick auf die bestehenden und geplanten Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

„Anlagen zur Fremdwerbung sind nicht zulässig.“

Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a BauNVO dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Festsetzung der Flächen des Plangebietes als „Urbanes Gebiet“ ist im Zusammenhang mit der Lage des Gebietes einerseits an der Straße „Am Holzweg“, der Nähe zu dem im Nordosten gelegenen S-Bahnhaltepunkt sowie der Planung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Krifteler Wäldchen“ sowie die bestehenden Nutzungen beiderseits der Straße „Am Kirschgarten“ zu sehen.
Der Bebauungsplan Nr. 66 sieht im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Entwicklung der im Osten gelegenen, bislang unbebauten Flächen auch die Schaffung eines Platzbereiches am S-Bahnhaltepunkt vor. Für die in diesem Bereich geplante Bebauung ist eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe bzw. Dienstleistung ergänzt durch soziale und andere Einrichtungen und die planungsrechtliche Festsetzung als „Urbanes Gebiet“ vorgesehen.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49.2 „Am Obstgarten“, der Nachfrage nach Wohnraum bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen, und den Vorgaben des § 6a BauNVO, wonach die Nutzungsmischung im Urbanen Gebiet nicht gleichgewichtig sein muss, werden die an den Straßen „Am Holzweg“ und „Am Kirschgarten“ gelegenen Teile des Plangebietes als „Urbanes Gebiet“ festgesetzt.

Der Ausschluss des Einzelhandels ist dabei begründet in der städtebaulichen Zielsetzung diese Nutzungen entlang der Straße „Am Holzweg“ innerhalb des Plangebietes zukünftig nicht mehr zuzulassen, sondern in gebietsverträglicher Größenordnung in dem Bereich unmittelbar nordöstlich und in Nachbarschaft zum S-Bahnhaltepunkt anzusiedeln und auch für den Bereich „Am Kirschgarten“ nicht mehr vorzusehen.
Der Ausschluss von Tankstellen erfolgt vor dem Hintergrund des mit diesen Anlagen verbundenen Zu- und Abgangsverkehr, der insbesondere während der Nachtstunden zu Störungen der bestehenden und geplanten Wohnnutzung führen kann.
Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt aus Gründen des

Gebietsschutzes sowie aufgrund der mit diesen Nutzungen in der Regel verbundenen Störungen. Die mit diesen Nutzungen üblicherweise auftretenden städtebaulich nachteiligen Wirkungen sollen mit Blick auf die Entwicklung im angrenzenden Plangebiet „Am Krifteler Wäldchen“ sowie die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet selbst vermieden werden. Diese negativen Auswirkungen sind vor allem zu sehen in einer Massierung derartiger Nutzungen und dem Auftreten eines „Trading-Down-Effektes“, in Verdrängungseffekten gegenüber anderen Nutzungen und einer teils massiven Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes.

Der Ausschluss von Fremdwerbung liegt in der Störwirkung von Werbeanlagen für das Ortsbild einerseits begründet und anderseits in der Zielsetzung, Werbung in Form von Eigenwerbung weiterhin zu ermöglichen.

Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird für die überwiegenden Teile des Plangebietes ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

„Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Auf Grund der vorhandenen Wohnnutzung vor Ort und der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum soll das in diesem Bereich bestehende Nachverdichtungspotenzial genutzt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird deshalb eine allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB festgesetzt, wobei auch die Lage des Gebietes und die bestehenden Emissionen aus Verkehr und Gewerbe Berücksichtigung finden.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihres in der Regel erforderlichen Flächenbedarfs im Plangebiet ausgeschlossen. Die Flächen im Plangebiet sollen überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden, um der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen. Gleichzeitig sollen diese Bereiche von dem mit einer Tankstellennutzung verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen und dem damit verbundenen Störpotenzial freigehalten werden

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Urbanes Gebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Urbane Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 festgesetzt.
Im Zusammenhang mit der festgesetzten Zahl von drei Vollgeschossen als Höchstmaß wird für die unmittelbar an der Straße „Am Holzweg“ sowie der Straße „Am Kirschgarten“ gelegenen Bereiche vor dem Hintergrund der Festsetzung als „Urbanes Gebet“ und der damit verbundenen Zielsetzung sowie der planungsrechtlich hier zulässigen Nutzungen, ein höherer Ausnutzungsgrad der Grundstücke zugelassen.

Dabei darf eine Gebäudehöhe von maximal 12,50 m - bezogen auf die Oberkante Fahrbahn der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße - gemessen in Gebäudemitte senkrecht zur Fahrbahnachse im Grundsatz nicht überschritten werden. Eine Ausnahme bildet eine Überschreitung um bis zu 1,5 m durch technische

Aufbauten wie beispielsweise Solaranlagen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhlaufbauten, Antennen u. ä., wenn deren Gesamtgrundfläche maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreitet.
Im Zusammenhang mit der entsprechenden Festsetzung für das angrenzende allgemeine Wohngebiet soll die getroffene Höhenbegrenzung aus ortsgestalterischen Gründen eine gewisse Einheitlichkeit im Plangebiet gewährleisten und gleichzeitig eine angemessene bauliche Ausnutzung ermöglichen. Die ausnahmsweise Überschreitung durch technische Aufbauten stellt dabei sicher, dass beispielsweise auch erforderliche Lüftungsanlagen oder aus energetischen und klimatischen Gründen geplante Solaranlagen auf den Dächern unter bestimmten Bedingungen errichtet werden können.

Um im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Nutzung insbesondere bei einer baulichen Nutzung der rückwärtig gelegenen Grundstücksteile einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Errichtung der damit verbundenen baulichen Anlagen wie bei dem Bau ober- und unterirdischer Stellplätze sowie Wegen und Hofflächen zu ermöglichen, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden

Allgemeines Wohngebiet

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt.
Die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung erfolgt in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Baufenster im Hinblick auf die vorhandene Erschließung. So werden für die rückwärtigen Baufenster maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, was einerseits eine angemessene Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Errichtung eines Nicht-Vollgeschosses als Staffelgeschoss ermöglicht, anderseits aber auch unter Beachtung der festgesetzten Geschossflächenzahl eine zu hohe, dem Standort nicht angemessene Verdichtung verhindert. Innerhalb der unmittelbar an den Erschließungsstraßen liegenden Baufenster ist eine Bebauung mit drei Vollgeschossen zulässig.

Bezüglich der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sowie der zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Urbanen Gebiet verwiesen.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.
Die Festsetzung der vorderen Baugrenzen erfolgt dabei in der Regel parallel und in Orientierung an die jeweiligen Erschließungsstraßen und abgesetzt von der jeweiligen Straßenbegrenzungslinie, um dem jeweiligem Straßenraum zugeordnet auch die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und ggf. Garagen zu ermöglichen. Zudem kann durch das Abrücken der Gebäude von den Straßen- und Verkehrsflächen dem Entstehen von „Straßenschluchten“ vorgebeugt werden. Bei ausreichend tiefen Grundstücken bzw. Flächen werden durch die Festsetzung von

rückwärtigen Baufenstern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene Nachverdichtung und den Bau von zusätzlichem Wohnraum geschaffen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Terrassen sowie Licht- und Belüftungsschächte um bis zu 2 m ist dabei zulässig, um den zukünftigen Bauherrn einen größeren Gestaltungsspielraum bei der Planung und Errichtung der vorgenannten baulichen Anlagen einzuräumen.

7.4 Festsetzungen zum Schallschutz

Wie bereits ausgeführt trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Schallschutz, um den Belangen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen. Dabei werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen – Lärmschutzmaßnahmen

Auf allen Teilflächen im WA und MU sind bei der Neuerrichtung oder Veränderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden.

Die Themenkarte in Anhang 5 der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt vom 04.09.2023 zum Bebauungsplan zeigt die maßgeblichen Außenlärmpegel in dB (A) für schutzbedürftige Räume.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-1 vom Januar 2018 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 vom Januar 2018 wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = *30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;*

$K_{Raumart}$ = *35 dB für Büroräume und Ähnliches;*

L_a = *maßgeblicher Außenlärmpegel*

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes So nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109-2:2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der, Anforderungen“ Bezugsquelle Beuth Verlag GmbH, Berlin) nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere an den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

Im gesamten Plangebiet sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder ähnliche geeignete bauliche Maßnahmen (wie bspw. Hafencity-Fenster) erforderlich. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Beurteilungspegel in der Nacht an der Außenfassade des in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsraums <50 dB(A) beträgt.

Einzelheiten können der als Anlage beigefügten schalltechnischen Untersuchung vom 06.09.2023 entnommen werden.

7.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen und Hinweise

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse der faunistischen Kartierung und Artenschutzprüfung vom 12.Sept. 2022 des Planungsbüros Gall – Landschaftsplanung und Ökologie wurden die nachfolgend genannten Festsetzungen und Hinweise aus Gründen des Artenschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz / Baufeldfreimachung

Bei der Baufeldfreimachung hat die Entfernung von vorhandenen Gebäuden und des Gehölzbestandes - oder von Teilen derselben – ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. des Jahres zu erfolgen.
Im Zuge dieser Arbeiten ist auch die Abnahme und fachgerechte Neuanbringung von ggf. im Baufeld vorhandenen Nisthilfen bzw. künstlichen Quartieren vorzunehmen.
Sollten diese Arbeiten in dem o.g. Zeitraum nicht möglich sein, ist vor Beginn der Arbeiten eine erneute artenschutzrechtliche Betrachtung der zu entfernenden Gehölze bzw. der abzureißenden Gebäude / Gebäudeteile in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz / Vogelschlag

Zur Vermeidung eine signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen ist beim Neubau von Gebäuden bei Fenstern und / oder Glasfassaden mit mehr als 3 m² Fläche, die Bäume oder andere naturnahe Strukturen widerspiegeln oder die einen Durchblick auf naturnahe Flächen ermöglichen, sicherzustellen, dass Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln umgesetzt werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz / Außenbeleuchtung

Zur Außenbeleuchtung neu zu errichtender Gebäude sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin) und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan noch folgende **Hinweise**:

Vogelnist- und Fledermauskästen innerhalb der Baugrundstücksflächen

Es wird empfohlen, pro Baugrundstücksfläche mindestens ein Vogelnist- oder Fledermauskasten zu installieren und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.

Vogelschlag

Als Vorkehrungen gegen vermehrte Kollisionen von Vögeln und leicht umsetzbare, wirksame Maßnahmen sind u.a. zu benennen:

- Horizontale Markierungen / Bedrucken des Glases
- Verwendung transluzenter Gläser
- Einsatz reflexionsarmer Gläser.

Außenbeleuchtung

Es wird ferner empfohlen, in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf eine Außenbeleuchtung zu verzichten bzw. ihre Dauer z.B. durch Bewegungsmelder auf ein Minimum zu reduzieren.

7.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Zur Berücksichtigung grünordnerischer Belange und Erfordernisse trifft der Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen.

Konkret zu benennen ist zunächst eine 3m tiefe Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – Hecke, die sich entlang der südöstlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 275 und 276 erstreckt und die

an dieser Stelle eine angemessene Ab- bzw. Eingrünung zu der bestehenden Bebauung entlang der Straße Am Kirschgarten bewirken soll.
Innerhalb dieser Fläche ist eine zweireihige geschlossene Hecke anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, wobei der Pflanzabstand innerhalb der Reihe 1,5 m nicht überschreiten darf. Bei mindestens 50 % der anzupflanzenden Gehölze sind standortgerechte Sträucher (beispielsweise mit Arten gemäß nachfolgender Vorschlagsliste I) zu verwenden.
Ist im Plangebiet das Beseitigen eines Baumes mit einem Stammumfang über 80 cm in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden innerhalb der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche unerlässlich, so ist für jeden entfernten Baum ein standortgerechter Laubbaum (beispielsweise mit Arten gemäß nachfolgender Vorschlagsliste II) als Solitär in der Größe 350 - 400 cm oder als Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen und durch geeignete Maßnahmen, wie Rammschutz und Pflanzgruben im Bestand zu erhalten. Die Pflanzgruben müssen ein Volumen von mindestens 8 m³ aufweisen. Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass auch entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung betreffen neben der allgemeinen Regelung zur Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksfreiflächen Regelungen zur Einbringung einer geeigneten Vegetationssubstratschicht von mindestens 0,5 m bei nicht überbauten Tiefgaragen und sonstigen unterbauten Flächen sowie Maßnahmen zur Dach– und Fassadenbegrünung.
Diese sollen nicht nur eine angemessene Durchgrünung des Plangebietes gewährleisten, sondern auch einen positiven Beitrag sowohl zum Klima- als auch zum Artenschutz leisten. So können durch die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung die Aufheizeffekte im besiedelten Bereich minimiert und gleichzeitig Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

7.7 Gestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf die Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage und die in diesem Bereich bereits vorhandene Bebauung sowie in Anlehnung an die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mönchhof II“ trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachform und -neigung, zur Zulässigkeit von Drempel, Gauben und Zwerggiebeln sowie zur Fassadengestaltung, um auch zukünftig eine dem Ortsbild angepasste Bebauung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

8. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage.

Die Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet werden.

9. Umweltbericht

Wie bereits im Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

So unterliegen solche Bebauungspläne keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

10. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

11. Boden, Grundwasser und Altlasten sowie Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Informationen über Boden- und Grundwasserbelastungen oder Altlasten sowie Kampfmittel im Plangebiet vor.

12. Städtebauliche Daten

Plangebiet:	*ca.*10.878 *m²*
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 6.967 m²
Urbanes Gebiet:	ca. 3.911 m²