

**Stadt Mörfelden-Walldorf
Stadtteil Walldorf**

**Bebauungsplan Nr. 12.2
„Aschaffener Straße, 2. Änderung“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Juli 2016

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Nils Mischorr
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Stadtplaner und Architekten

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans	4
2.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Rechtsgrundlagen	6
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
4.1	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	6
4.2	Bebauungsplan	7
5.	Schutzgebietsausweisungen	8
6.	Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“	8
7.	Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation	9
7.1	Verkehr	9
7.1.1	Individualverkehr	9
7.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr	9
8.	Naturräumliche Grundlagen	10
8.1	Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	10
8.2	Relief, Geologie und Boden.....	10
8.3	Grund- und Oberflächenwasser.....	10
8.4	Klima und Luft	11
8.5	Biotoptypen	11
8.5.1	Erhaltenswerte Bäume	11
8.5.2	Fauna.....	11
8.6	Landschaft, Freizeit und Erholung	11
9.	Artenschutzgutachten	13
9.1	Fauna.....	13
9.1.1	Mögliches Reptilienvorkommen.....	13
9.1.2	Vogelarten.....	13
9.1.3	Fledermäuse	13
9.2	Wirkungen des Vorhabens	13
9.3	Maßnahmen zur Vermeidung	14
9.4	CEF-Maßnahmen.....	14
9.5	Ergebnis.....	14
10.	Belange der Wasserwirtschaft	14
10.1	Wasserversorgung	14
10.2	Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung.....	14
10.3	Schutzgebiete	15
10.4	Abwasser	15
10.5	Oberirdische Gewässer.....	15
11.	Altlasten	15
12.	Immissionsschutz	16

12.1	Verkehrsgerauschemissionen	16
12.1.1	Anforderungen an den Immissionsschutz	16
12.1.2	Ausgangsdaten Emissionsquellen	17
12.1.3	Immissionsbeurteilung	17
12.1.4	Konfliktbewältigung Schallschutz	19
12.1.5	Passiver Schallschutz	19
12.1.6	Festsetzungen im Bebauungsplan	20
12.2	Gewerbelärm	22
12.2.1	Anforderungen an Gewerbelärmemissionen	22
12.2.2	Festsetzungen im Bebauungsplan	22
13.	Allgemeiner Klimaschutz	23
14.	Städtebauliches Konzept	23
15.	Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen	24
15.1	Art der baulichen Nutzung	24
15.1.1	Mischgebiet	24
15.1.2	Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen	24
15.2	Maß der baulichen Nutzung	24
15.2.1	Grundflächenzahl	24
15.2.2	Geschossflächenzahl	25
15.2.3	Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen	25
15.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	26
15.4	Stellplätze und Garagen	26
15.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	26
15.6	Oberflächenbefestigung	26
15.7	Versickerung von Niederschlagswasser	26
15.8	Artenschutzmaßnahmen	27
15.9	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	27
15.10	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	27
16.	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen	27
16.1	Dachformen	27
16.2	Fasadengestaltung	28
16.3	Werbeanlagen	28
17.	Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	28
18.	Umweltbericht	28
19.	Bodenordnung	28

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	5
Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung.....	5
Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010	7
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 12 „Aschaffener Straße, 1. Änderung“	8
Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme	12
Abbildung 7: Beurteilungspegel „Straße“ tags	18
Abbildung 8: Beurteilungspegel „Straße“ nachts	18
Abbildung 9: Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8, DIN 4109.....	21
Abbildung 10: Beurteilungspegel „Straße“ nachts	21

TABELLEN

Tabelle 1: Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten.....	14
Tabelle 2: Verkehrsmengen Aschaffener Straße (Prognose 2020)	17

1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 „Aschaffener Straße, 2. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit vier Vollgeschossen auf dem Grundstück Aschaffener Straße 9 in Walldorf (Flurstück 33/40, Flur 1, Gemarkung Walldorf) und die planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen geschaffen werden.

Das Grundstück Aschaffener Straße 9 liegt im Geltungsbereich des seit dem 22.07.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „Aschaffener Straße“, 1. Änderung. Der Bebauungsplan Nr. 12 setzt dieses Grundstück und die angrenzenden Baugrundstücke nach Maßgabe der Baunutzungsverordnung von 1968 (BauNVO 1968) als Gewerbegebiet fest. In diesem Gewerbegebiet ist ein Wohn- und Geschäftshaus nicht zulässig und auch die Voraussetzungen für eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 des Baugesetzbuches liegen für das Vorhaben nicht vor.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 im Bereich Aschaffener Straße 9 unter Einbeziehung angrenzender Baugrundstücke ist deshalb erforderlich. Durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan soll auf dem betreffenden Flurstück ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung von 1990 festgesetzt werden. Die Einbeziehung weiterer Grundstücke in den Änderungsbereich ist notwendig, um die planungsrechtlich gebotene Abstufung (Pufferung) unterschiedlicher Baugebietstypen (Gewerbegebiet – Mischgebiet – Allgemeines Wohngebiet) sicher zu stellen. Daher sollen die westlich gelegenen Flurstücke 33/29 (Aschaffener Straße 11) und 33/30 (Aschaffener Straße 11a) als Übergang zum anschließenden allgemeinen Wohngebiet an der Straße „Am Wildzaun“ dem Mischgebiet zugeordnet und die östlich und nördlich befindlichen Flurstücke 33/47, 33/46 und 33/41 im Anschluss an das umgebene Gewerbegebiet als nicht störendes Gewerbe (GE/N) festgesetzt werden.

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Der § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Diesen Grundsätzen wird durch die Änderung des Bebauungsplanes entsprochen.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Walldorf nördlich der Aschaffener Straße und westlich der Nordendstraße.

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden: die südliche Grenze des Flurstücks 33/20,
- im Osten: die westliche Grenze des Flurstücks 15/26 (Nordendstraße),
- im Süden: die nördliche Grenze des Flurstücks 34/15 (Aschaffener Straße),
- im Westen: die östlichen Grenzen der Flurstücke 33/26 und 33/44.

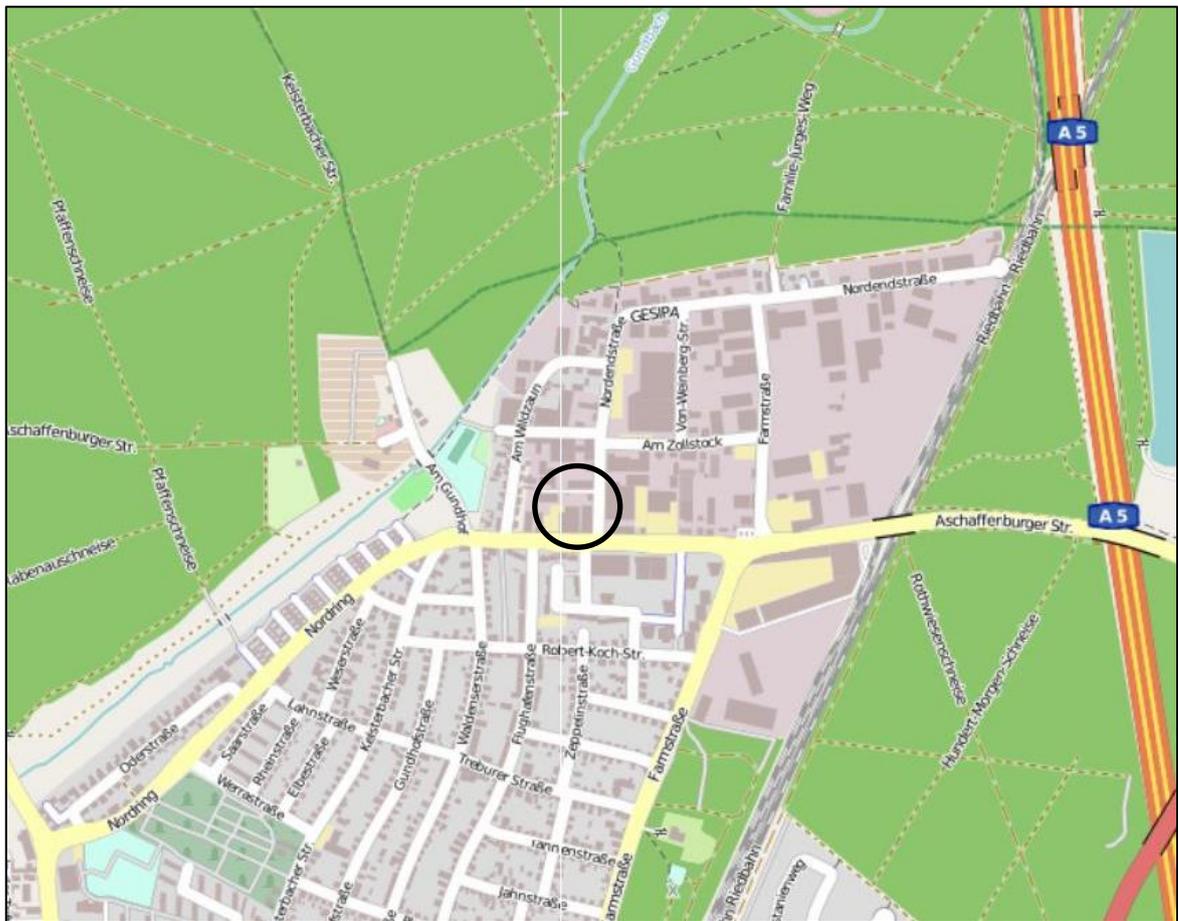


Abbildung 1: Lage des Plangebietes (Quelle: www.openstreetmap.de)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Aschaffener Straße, 2. Änderung“ hat eine Größe von ca. 8.980 m² und umfasst die Flurstücke Nr. 33/29, 33/30, 33/40, 33/41, 33/46 und 33/47, Flur 1, Gemarkung Walldorf.

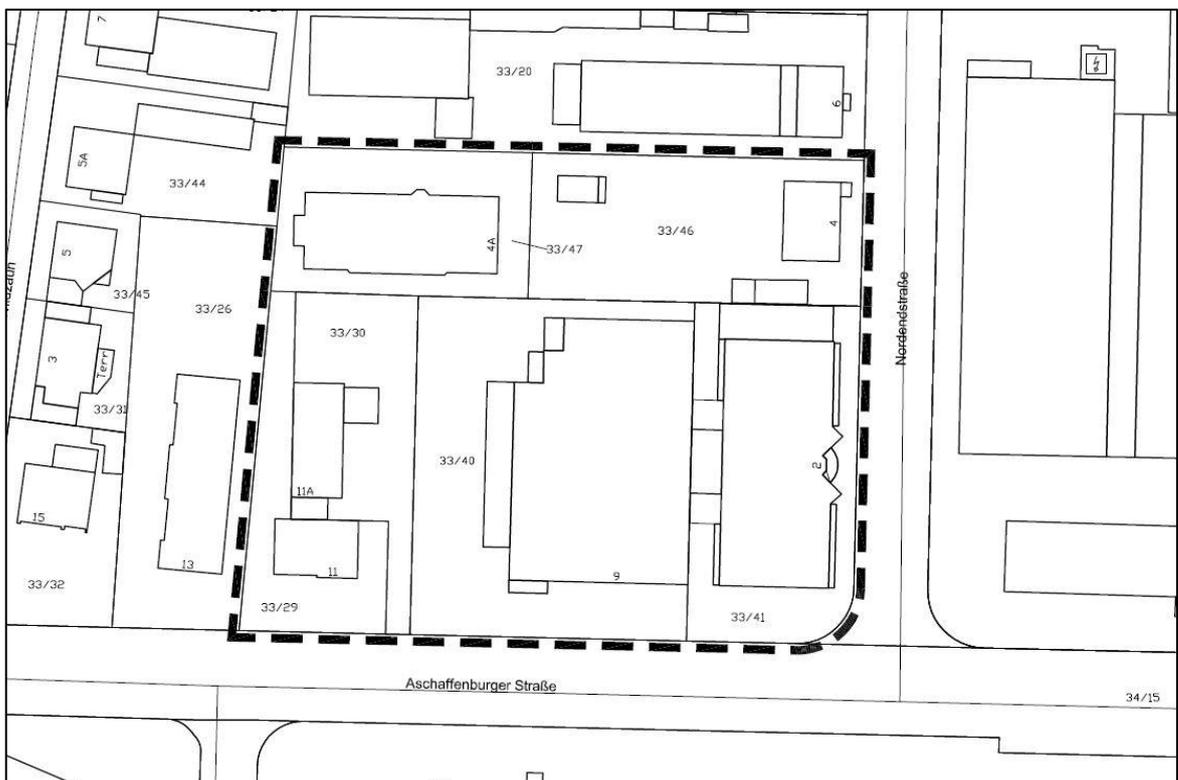


Abbildung 2: Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung (ohne Maßstab)

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46, 180), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2012 (GVBl. I S. 622)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2013 (GVBl. S. 458)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Art. 62 des Gesetzes vom 13.12.2012 (GVBl. I, S. 622)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da der Bebauungsplan aufgrund der geplanten Nutzungsänderung der Fläche, als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden kann, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewandt. Die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 5.400 m² und liegt somit unterhalb des Grenzwertes von 20.000 m², der für ein beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB vorgegeben ist.

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

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der der Innenentwicklung und trägt der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

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

Negative Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebieten) und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind durch die vorliegende Planung nicht zu befürchten.

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) stellt für den Bereich des Plangebiets ein großflächiges Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand (siehe Kapitel 3.4.2 des Textteils zum Regionalplan und dort Ziel

Z3.4.2-4) dar. Die Planung eines Mischgebietes hat jedoch in einem Vorranggebiet Siedlung, Bestand oder Planung zu erfolgen (siehe Kapitel 3.4.1 des Textteils zum Regionalplan und dort Ziel Z3.4.1-3).

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt. Da der Geltungsbereich jedoch eine geringe, nicht raumbedeutsame Größe von unter 1 ha (ca. 8.980 m²) aufweist, unmittelbar an ein Mischgebiet angrenzt und in einem Mischgebiet auch gewerbliche Nutzungen etwa zur Hälfte zulässig sind, können etwaige regionalplanerische Belange zurückgestellt werden. Der RPS/RegFNP 2010 kann demnach durch Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB angepasst werden.

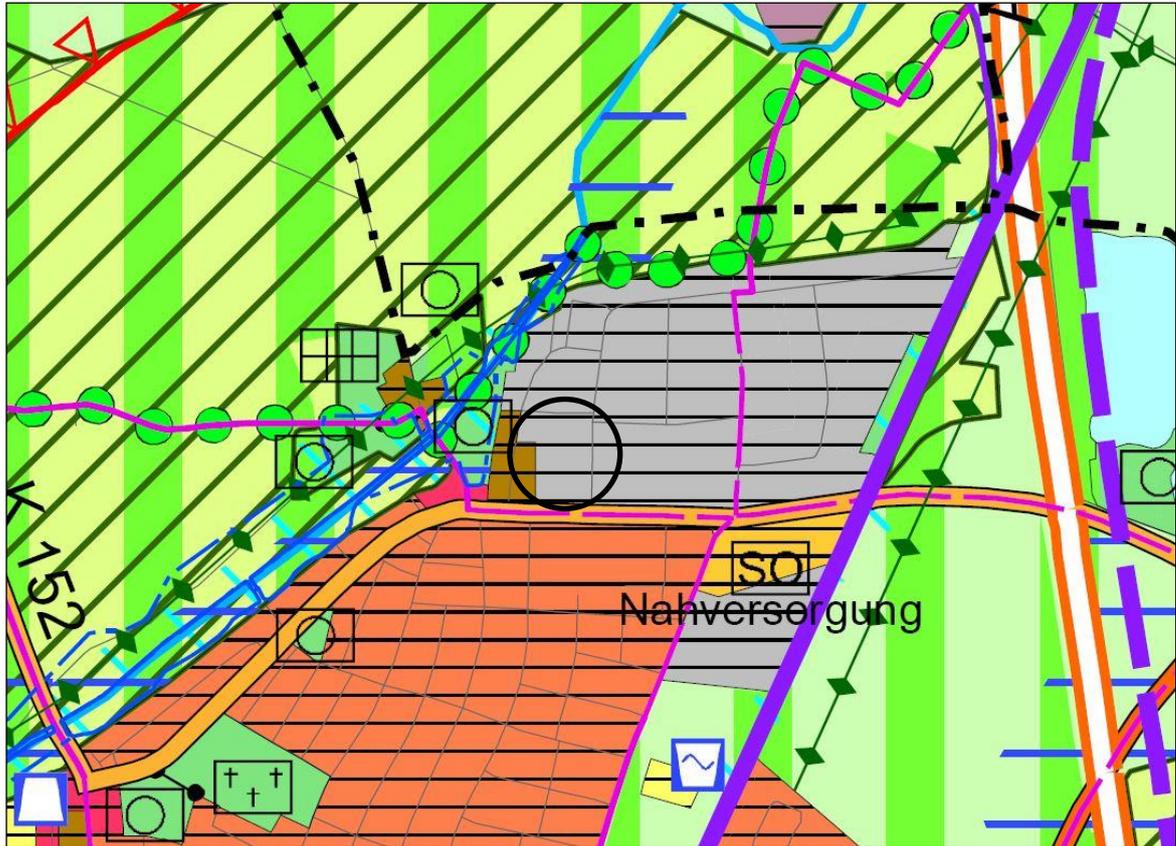


Abbildung 3: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Ausschnitt)

4.2 Bebauungsplan

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der seit 29.08.1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 12 „Aschaffenburger Straße, 1. Änderung“. Dieser setzt im Geltungsbereich der 2. Änderung u.a. folgendes fest:

Gewerbegebiet GE, Grundflächenzahl (GRZ) 0,6, Geschossflächenzahl (GFZ) 2,0, vier Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen, Mindestgröße von bebaubaren Grundstücken = 1000 m², Baugrenzen, Gestaltung der Vorgärten als Grünfläche, Baugestaltung (Einfügen in das vorhandene Straßen-, Orts- und Landschaftsbild), Dachgestaltung (Kniestock oder Drempe sind unzulässig, Anteil der Dachgauben), Auflagen zu Anlagen der Außenwerbung

Durch den Bebauungsplan Nr. 12.2 soll der Bebauungsplan Nr. 12 für diesen Teilbereich geändert werden.

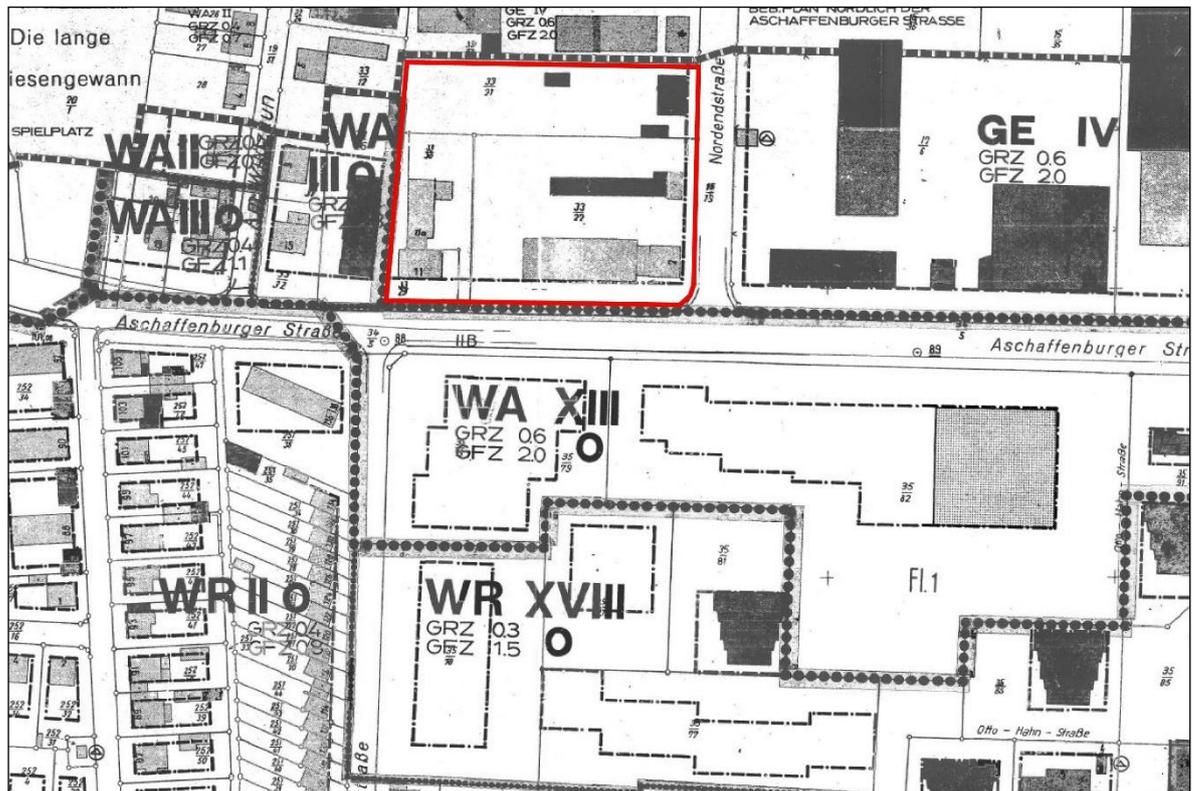


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 12 „Aschaffenburger Straße, 1. Änderung“ (Ausschnitt), Geltungsbereich der 2. Änderung rot umrandet

5. Schutzgebietsausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Denkmalrecht, Naturschutzrecht oder Forstrecht sind innerhalb des Plangebiets nicht gegeben.

Das Natura 2000 – Vogelschutzgebiet „Mönchbruch und Wälder bei Mörfelden-Walldorf“ (6017-401) befindet sich in westlicher Richtung in ca. 200 m Entfernung. Das Natura 2000 – FFH-Gebiet „Mark und Gundwald zwischen Rüsselsheim und Walldorf“ (5917-304) liegt ca. 200 nördlich und westlich des Geltungsbereiches. Dabei handelt es sich um Laubmischwaldflächen mit eingestreuten älteren Eichenbeständen, in dem die nach FFH-Anhang geschützten Arten Kammolch, Heldbock, Hirschkäfer, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr und Große Moosjungfer vorkommen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes 5917-304 zu erwarten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden und bebauten Gewerbegebietes. Alle umgebenden Flächen sind größtenteils seit Jahrzehnten bebaut.

6. Grundwasserbewirtschaftungsplan „Hessisches Ried“

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes „Hessisches Ried“ (Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659 und 31/2006, S. 1704).

Im Rahmen der Umsetzung dieser wasserwirtschaftlichen Fachplanung sind teilweise großflächige Grundwasserspiegelanhebungen beabsichtigt, die im Rahmen einer künftigen Bebauung zu beachten sind. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen.

7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Aschaffener Straße“ liegt zwischen der Aschaffener Straße im Süden und der Nordendstraße im Osten.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ein IV-geschossiges Hotel mit Garagengeschoss, ein IV-geschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage, ein großes leerstehendes Gewerbegebäude mit angrenzendem Parkplatz, ein II-geschossiges Wohngebäude mit rückwärtigem Hausgarten und ein Bauunternehmen mit II-geschossigem Wohngebäude.

Die Umgebung des Plangebiets ist heterogen bebaut und wird von verschiedenen Nutzungsarten bestimmt. Westlich dominiert eine offene Wohnbebauung in Form von Einzelhäusern mit Satteldächern, in Richtung Süden überwiegt der Bestand an teilweise mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern des Wohnhauskomplexes „Wohnpark“. Im Norden und Westen ist der Gebäudebestand überwiegend durch hallenartige Gewerbebauten geprägt.

In ca. 500 m östlicher Entfernung verläuft die Trasse der Riedbahn. Das an der Kreuzung mit der Farmstraße gelegene Nahversorgungszentrum befindet sich in ca. 250 m Entfernung.

7.1 Verkehr

7.1.1 Individualverkehr

Die südlich innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke werden von der Aschaffener Straße erschlossen. Die Einfahrt zu den Flurstücken 33/46 und 33/47, Flur 1, Gemarkung Walldorf hingegen erfolgt von der Nordendstraße.

7.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich zwei Bushaltstellen mit Anschluss an das Liniennetz der örtlichen Betreibergesellschaft LNVG. Die Bushaltstelle „Wohnpark“ befindet sich in ca. 100 m südöstlicher Richtung, die Haltestelle „Am Wildzaun“ in gleicher Entfernung in westlicher Richtung. Die Haltestellen werden von den Linien 67, 751 und 752 bedient, wobei die Busse der Ringlinie 67 im nördlichen Bereich nur in eine Richtung verkehren (d. h. die Haltestellen „Am Wildzaun“ sowie „Wohnpark“ erschließen nur Wege vom Gewerbegebiet Walldorf Nord in die Ortsteile und nicht in die Gegenrichtung zum Cargo-Bereich des Flughafens).

Im Nahverkehrsplan von 2007 wird von einem 300 m- Einzugsbereich um die Haltestelle „Wohnpark“ ausgegangen, welcher das gesamte Plangebiet umfasst.

Über die regulären Linienbusse hinaus befindet sich in direkter Nachbarschaft an der Ecke Farmstraße / Aschaffener Straße die Endhaltestelle des Anrufsammeltaxis 69 (Walldorf Forsthaus – Karree), welches das Gebiet „An den Eichen“ mit den zentralen Versorgungsorten in Walldorf verbindet. Dieses Angebot wird allerdings nur unzureichend wahrgenommen und dürfte für regelmäßige Pendlerwege kaum eine Rolle spielen.

Der SPNV-Haltepunkt Bahnhof Walldorf erschließt das Gebiet nicht direkt. Es liegt außerhalb des 1000-m-Radius. Das halbstündliche Fahrtenangebot der Linien 751/752 verbindet das Plangebiet mit dem Bhf. Walldorf, wo die S7 (Frankfurt Hauptbahnhof - Riedstadt-Goddelau) halbstündlich und der Regionalexpress 70 (Frankfurt- Mannheim) zweistündlich verkehren. In Fahrtrichtung Flughafen der Linien 751/752 könnte hierbei auch die Haltestelle Terminal 1 als Umstieg relevant sein, um das umfangreichere S-Bahn-Angebot (S8, S9) zu nutzen.

8. Naturräumliche Grundlagen

8.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Walldorf nördlich der Aschaffenburger Straße.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit Untermainebene, einer vorwiegend sandigen Ebene im Rhein-Main-Tiefland. Die zugehörige Grundeinheit Mönchwald und Dreieich ist noch teilweise bewaldet und durch Sandböden gekennzeichnet.

8.2 Relief, Geologie und Boden

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einer Höhe von etwa 103 bis 104 m ü.NN.

Ursprünglich herrschten in dem Bereich pleistozäne Terrassenflächen sowie Flugsandgebiete mit Dünen vor.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes Gebiet, das größtenteils bebaut ist. Aufgrund der bestehenden Überbauung und Versiegelung ist der Boden im Plangebiet großflächig anthropogen überformt. Innerhalb des Plangebietes ist mit Auffüllungen und Umlagerungen des Bodens zu rechnen.

Für das Grundstück 33/40 (Aschaffenburger Straße 9) wurden im Rahmen eines umweltrechtlichen Berichts (Institut für Geotechnik Bodenuntersuchungen, Oktober 2015, Limburg) Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Bewertung des Wirkungspfades Boden – Mensch gem. BBodSchV ergab eine Überschreitung der Prüfwerte für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen“ (Arsen, 47 mg/kg). Die Probe repräsentiert die obersten 0,3 m bis 0,4 m der obersten Bodenschicht im Bereich der geplanten Grünanlagen. Der Hinweis Nr. 15 der textlichen Festsetzungen verweist auf die Notwendigkeit eines Bodenaustauschs der obersten Bodenschicht oder einer Sicherung durch Bodenauftrag auf dem Flurstück 33/40 bei der Anlage von Kinderspielflächen.

8.3 Grund- und Oberflächenwasser

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Untermaingebiet in der hydrogeologischen Einheit Hanau-Seligenstädter Senke. Die grundwasserleitenden Schichten sind Flug-, Dünen-, Terrassensande und -kiese des Pleistozäns. Es handelt sich um durchlässige Grundwasserleiter mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12° dH weich bis mittelhart. (HLB 1991). Mit einem Grundwasser-Flurabstand von 0 - 2 m ist zu rechnen.

Teilbereiche des Plangebietes sind bisher unversiegelt und haben eine Bedeutung zur Grundwasserrückhaltung und -neubildung. Im Bereich der bestehenden Bebauung und Versiegelungen ist das Grundwasserpotenzial vorbelastet.

Im Rahmen des o.g. Umweltrechtlichen Berichts (Institut für Geotechnik Bodenuntersuchungen, Oktober 2015, Limburg) zeigten die Ergebnisse der Grundwasseruntersuchung erhöhte Werte (Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK)), welche jedoch nicht vom Baugrundstück ausgehen. Im Zuge einer wasserrechtlichen Genehmigung sind somit geeignete Maßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen und durchzuführen, um eine Gefährdung von Boden und Grundwasser bei Wasserhaltung zu reduzieren.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

8.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der klimatisch begünstigten Rhein-Main-Ebene. Die mittlere jährliche Lufttemperatur liegt bei 9° C, die mittlere jährliche Niederschlagsmenge bei 600-700 mm. Die Hauptwindrichtung ist im Sommer Süd bis Südwest. Im Winter herrschen Winde aus Nordost bis Ost vor. Generell besitzt die Stadt Mörfelden-Walldorf ein thermisch sehr gut ausgeglichenes Freilandklima mit geringen Anzeichen einer urbanen Überwärmung. (Landschaftsplan UVF 2001)

Vor allem die nördlich, westlich und östlich befindlichen Waldflächen haben eine bedeutende klimaökologische Funktion. Sie sind wichtige Kaltluftproduzenten und tragen zum Klimaausgleich in den angrenzenden Siedlungsflächen bei. Die im Plangebiet vorhandene Gartenfläche mit Gehölz- und Einzelbaumbestand verbessert die kleinklimatischen Situation. Generell befinden sich im Plangebiet großflächig versiegelte und überbaute Bereiche, die durch erhöhte Wärmespeicherung zum Aufheizen der Luft beitragen.

Genauere Untersuchungen zum Lokalklima liegen nicht vor.

8.5 Biotypen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein voll erschlossenes und überwiegend bebautes Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen. Im Bereich der bestehenden Bebauung finden sich überwiegend versiegelte Flächen mit Gebäuden, Parkierungs- und Lagerflächen. Auf den bereits bebauten Grundstücken sind Grünbestände nur in einem untergeordneten Maß in Form von Grünflächen mit Ziergehölzen oder kleineren Rasenflächen vorhanden.

Im Nordosten und Südwesten des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit umliegenden Hausgartenbereichen. Der nordöstlich befindliche weist eine intensiv gepflegte Rasenfläche mit gemischtem Baumbestand aus Nadel- und Laubbaumgehölzen auf. Auf dem südwestlichen Wohnhausgrundstück finden sich Rasenflächen teilweise mit Obstbäumen.

8.5.1 Erhaltenswerte Bäume

Im Gebiet sind entlang der Nordendstraße und an der Kreuzung Aschaffener Straße acht erhaltenswerte Bäume vorhanden. Sie stellen ein prägendes Element des Straßenraums an dieser Stelle dar.

8.5.2 Fauna

Im Plangebiet finden sich neben bebauten und versiegelten Flächen Grünflächen in Form von Hausgärten und Vorgärten. Im östlichen Bereich entlang der Nordendstraße sind erhaltenswerte Bäume vorhanden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde ein Artenschutzgutachten erstellt (siehe Kapitel 9 „Artenschutzgutachten“).

8.6 Landschaft, Freizeit und Erholung

Bei dem Plangebiet handelt es sich vorwiegend um gewerblich genutzte Bauflächen mit großvolumigen Gebäuden und großflächig versiegelten Bereichen, die nur an ihren Rändern eingegrünt sind. Im Plangebiet liegen zwei Grundstücke mit Hausgarten, welche Gehölz- und Einzelbaumbestände aufweisen.

Bis auf die beiden Wohnhausgrundstücke finden sich Grün- und Gehölzbestände im Plangebiet nur in einem untergeordneten Maß. Ein auffälliges Grünelement sind die acht schmalkronigen Ahornbäume auf dem Flurstück 33/41 entlang der Nordendstraße.

Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung zur Naherholung oder Freizeitgestaltung, da das Gebiet im Norden, Osten und Süden von Gewerbe- und Verkehrsflächen eingegrenzt wird. Westlich schließen sich in der näheren Umgebung einige Hausgärten an, die aber nicht zur Naherholung oder Freizeitgestaltung der Allgemeinheit beitragen.



Abbildung 5: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme

9. Artenschutzgutachten

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: „Bebauungsplan 12.2 `Aschaffener Straße, 2. Änderung´ in der Stadt Mörfelden-Walldorf, Artenschutzgutachten, BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2015.“

Ziel ist die Ermittlung der potenziell im Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwartenden europarechtlich geschützten Tierarten (FFH-Anhang IV-Arten und Europäische Vogelarten) und die Beurteilung, ob für diese Arten eine Beeinträchtigung nach den Zugriffsverboten des § 44 BNatSchG zu erwarten ist.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

9.1 Fauna

Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung wird untersucht, ob und wie besonders oder streng geschützte Arten von den geplanten Maßnahmen betroffen sein können und wie gegebenenfalls Störungen und Verluste dieser Arten vermieden oder minimiert werden können.

Hierzu erfolgte am 04. August 2015 eine Ortsbegehung als Grundlage für eine Einschätzung der Habitatsignung für geschützte Tierarten. Diese Vorgehensweise wurde mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Der Schwerpunkt der Untersuchung lag dabei auf dem Grundstück des Abrissgebäudes.

9.1.1 Mögliches Reptilienvorkommen

Das Gelände wurde am 04.08.2015 bei einer Temperatur von ca. 24°C und bedecktem Himmel (später Regen bei 20 °C) nach Zauneidechsen abgesucht. Dabei ergab sich kein Hinweis auf ein Vorkommen von Reptilien. Aufgrund der isolierten Lage innerhalb des Siedlungsraumes wird hier kein Vorkommen der Zauneidechse erwartet.

9.1.2 Vogelarten

Die Gehölze auf dem Abrissgrundstück können Gehölzbrütern als Nistbiotop dienen. Die Bäume sind noch so jung, dass Höhlen und Spaltenquartiere für Nischen- und Höhlenbrüter und für Fledermäuse nicht erwartet werden. Das Gebäude kann allerdings an der Fassade von Höhlen- und Nischenbrütern genutzt werden.

9.1.3 Fledermäuse

Das im Geltungsbereich gelegene, abzubrechende Gebäude auf dem Flurstück 33/40 wurde zusammen mit einem Vertreter des planenden Architekturbüros Christ aus Freudenberg, Herrn Kreis, begangen. Innerhalb des Gebäudes werden keine Fledermaus-Quartiere erwartet, weil kein Dachboden und kein Keller vorhanden sind und das Gebäude von seiner Bauart her die klimatischen Voraussetzungen für Fledermausquartiere nicht bietet. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich an der Gebäudefassade Fledermausquartiere befinden. Das Gebäude kann außerdem an der Fassade von Höhlen- und Nischenbrütern genutzt werden.

9.2 Wirkungen des Vorhabens

Mit der geplanten Bebauung innerhalb des Untersuchungsgebietes verbundene mögliche Wirkfaktoren in Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Fauna sind

- Überbauung von begrünten nicht versiegelten Flächen–Verlust von Vogelbrutplätzen
- Abriss eines Gebäudes–Verlust von Brutplätzen von Höhlen- und Nischenbrütern unter den Vögeln und von Sommerquartieren von Fledermäusen
- Störungen während der Baumaßnahme im Bereich eines Lebens- und Nahrungsraumes von Vögeln und eines Jagdreviers von Fledermäusen.

9.3 Maßnahmen zur Vermeidung

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

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Art(en)
M 1	Durchführung aller Rodungs- und Abrissarbeiten in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar). Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.	Vögel, Fledermäuse
M 2	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht.	Fledermäuse

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

9.4 CEF-Maßnahmen

Eine Notwendigkeit zur Durchführung vorgezogener Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich.

9.5 Ergebnis

Ergebnis ist, dass unter Beachtung der in Kapitel 9.3 genannten Vermeidungsmaßnahmen keiner der Verbotstatbestände eintritt und vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht erforderlich werden.

10. Belange der Wasserwirtschaft

10.1 Wasserversorgung

Die Stadt Mörfelden-Walldorf, und damit auch das Plangebiet, wird mit Trink- und Löschwasser über die Wasserwerke Mörfelden und Walldorf versorgt. Neben diesen Wasserwerken in den beiden Stadtteilen gibt es ein Verbundwasserwerk am Vitrolles-Ring.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

Die Wasserqualität des zur Verfügung gestellten Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

Wasserbedarfsermittlung

Bei der Wasserbedarfsermittlung ist der Trink- und Löschwasserbedarf für dieses Gebiet berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen sichergestellt.

10.2 Versickerung von Niederschlagswasser / Bodenversiegelung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem

weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen. Diese Versickerung gilt, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein z.B. bei Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage, kann das Niederschlagswasser in begrenzten Mengen auch in den Kanal eingeleitet werden. Auf der Grundlage der Entwässerungssatzung der Stadt Mörfelden-Walldorf wird die zulässige Einleitungsmenge von Niederschlagswasser der Grundstücke wie folgt festgelegt:

Parzelle Nr.	Einleitungsmenge Niederschlagswasser l/s
33/29	5,20
33/30	6,80
33/40	34,90
33/41	22,60
33/46	14,70
33/47	11,10

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser (Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken) darf erlaubnisfrei versickert werden. Für die geplante Versickerung des Niederschlagswassers gewerblicher Flächen ist eine entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellenschutzgebiet, in keinem Überschwemmungsgebiet im Sinne der §§ 70 f. HWG und in keinem Trinkwasserschutzgebiet.

10.4 Abwasser

Die Entsorgung des Abwassers ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation gesichert.

Die Kläranlage Mörfelden-Walldorf ist auf 48.000 EW ausgebaut. Die Belastung lag im Jahr 2007 bei 41.333 EW+EWG. Eine Einleitung des zusätzlich anfallenden Abwassers in die Mischwasserkanalisation ist möglich.

10.5 Oberirdische Gewässer

Im Plangebiet befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

11. Altlasten

Für das Plangebiet ist gemäß Altflächendatei (Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Datenstand am 29.07.2015) auf dem Grundstück Aschaffener Straße 9 ein Eintrag vorhanden. Der Altlastenverdacht bezieht sich auf einen ehemaligen, dort ansässigen Betrieb, der gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des HLUK mit einem hohen Gefährdungspotential für die Umwelt bewertet wird.

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens werden daher zurzeit Bodenuntersuchungen durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUK durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung

werden in die Unterlagen des vorliegenden Bebauungsplans im weiteren Verfahren einbezogen und um etwaige Maßnahmen ergänzt.

Für das gesamte Plangebiet gilt weiterhin der Hinweis des Regierungspräsidiums Darmstadt, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bauleitplanverfahren (Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2015, Darmstadt) wurden die Geräuschemissionen für das Planungsgebiet berechnet und Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsgeräusche ausgehend von der Aschaffener Straße belastet.

Das Plangebiet ist darüber hinaus den Geräuschemissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes ausgesetzt. Ein Teil des Plangebietes auf den Flurstücken 33/41, 33/46 und 33/47 wird als GE/N (eingeschränktes Gewerbegebiet) ausgewiesen. Dadurch dürfen einwirkende Schallimmissionen aus dem bestehenden benachbarten Gewerbegebiet entsprechend dem derzeitigen Stand beibehalten werden (Immissionsrichtwerte für eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß TA Lärm wie für Gewerbegebiete tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)). Von den Gewerbebetrieben innerhalb der neu auszuweisenden Fläche GE/N im Plangebiet dürfen dagegen nur Emissionen eines Mischgebietes ausgehen (i. d. R. flächenbezogene Schalleistungspegel L''_{WA} von tags 55 dB(A)/m² und nachts 40 dB(A)/m²).

Diese Nutzungsgliederung entspricht dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG, so dass bei der bestimmungsgemäßen Nutzung kein Immissionskonflikt zwischen den verschiedenen Baugebietstypen zu erwarten ist.

12.1 Verkehrsgeräuschemissionen

12.1.1 Anforderungen an den Immissionsschutz

Zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen sind gemäß DIN 18005 den unterschiedlichen, schutzbedürftigen Nutzungen die folgend dargestellten Orientierungswerte zuzuordnen. Die Orientierungswerte gelten außen, d. h. vor den Gebäuden, und sind mit den prognostizierten Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Gebietsnutzung	Orientierungswerte	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Gewerbegebiete (GE)	65	55

Zur Bedeutung der Orientierungswerte sind beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):

Da die Werte der DIN 18005 lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Ordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen.

Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A) und in Gewerbegebieten tags 69 dB(A), nachts 59 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

12.1.2 Ausgangsdaten Emissionsquellen

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr auf das Plangebiet ermittelt und beurteilt.

Die Emissionspegel der Aschaffener Straße werden in Tab. 2 gemäß RLS-90 für die in der Verkehrsuntersuchung betrachteten Lastfälle berechnet (jeweils Prognose 2020, Planungsfall 1 = 4-streifiger Ausbau der B 486, Planungsfall 2 = 4-streifiger Ausbau der B 486 plus Südumgehung Mörfelden).

Die Aufteilung der DTV-Werte und der Lkw-Anteile auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt gemäß den einschlägigen Faktoren für Gemeindestraßen nach Tab. 3 der RLS-90.

Tabelle 2: Verkehrsmengen Aschaffener Straße (Prognose 2020)

Straßenabschnitt	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	DTV Kfz/24h	M_T Kfz/h	M_N Kfz/h	p_T %	p_N %	v_Pkw km/h	v_Lkw km/h	D_StrO dB(A)	Steigg. %	L_m,E,T dB(A)	L_m,E,N dB(A)
Aschaffener Str.		0,06*DTV 0,011*DTV									
Prognose-Nullfall	8.350	501	92	5,5	1,7	50	50	0	< 5	61,2	51,7
Planungsfall 1	8.500	510	94	5,7	1,7	50	50	0	< 5	61,3	51,8
Planungsfall 2	8.550	513	94	5,7	1,7	50	50	0	< 5	61,3	51,8

Erläuterungen zu den Spalten:

- 1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
- 2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
- 3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
- 4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
- 5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
- 6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
- 7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
- 8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
- 9 Steigung der Fahrbahn
- 10, 11 $L_{m,E} = L_m(25) + D_v + D_{Stg} + D_{Sto}$
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

In Abstimmung mit dem Auftraggeber werden aus Tab. 2 im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite die Emissionspegel des verkehrsstärksten **Planungsfalles 2** verwendet und im Modell den Linienschallquellen der Aschaffener Straße zugeordnet.

12.1.3 Immissionsbeurteilung

Die schalltechnische Untersuchung zu Verkehrslärmeinwirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.2 „Aschaffener Straße, 2. Änderung“ führt zu den nachfolgend erläuterten Ergebnissen. Hierbei ist zu beachten, dass im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite bei der Berechnung der Rasterlärmkarten von freier Schallausbreitung ausgegangen wurde. Durch die bestehende und zukünftige Bebauung entstehen auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten lärmgeschützte Bereiche.

Mischgebiet

Gemäß den Abbildungen 7 und 8 sind tags und nachts im nördlichen Teil des Mischgebietes die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten.

Nach Süden, zur Aschaffenburger Straße hin, kommt es innerhalb der überbaubaren Flächen tags und nachts zu Orientierungswertüberschreitungen um bis zu ca. 5 dB(A).

Gewerbegebiet

Gemäß den Abbildungen 7 und 8 sind tags und nachts innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 von tags/nachts 65/55 dB(A) eingehalten.



Abbildung 6: Beurteilungspegel „Straße“ tags



Abbildung 7: Beurteilungspegel „Straße“ nachts

12.1.4 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden folgende Schallschutzmaßnahmen betrachtet:

Durch riegelförmige Anordnung der Gebäude entlang der Aschaffener Straße können auf den straßenabgewandten Gebäudeseiten abgeschirmte Bereiche geschaffen werden.

Weitere, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzanlagen (Wände, Wälle oder deren Kombination) entlang der Aschaffener Straße müssten voraussichtlich in einer Höhe entsprechend der geplanten Bebauung ausgeführt werden, um auch das oberste Geschoss ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen zu schützen, und sind daher nicht umzusetzen.

Möglich sind hingegen weitere Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden im Plangebiet. Diese umfassen:

Wintergärten

Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) von Wohnungen an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffnenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung

Zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume können vorzugsweise an Fassaden ohne Orientierungswertüberschreitungen vorgesehen werden.

Verglasung

Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden.

Können Außenwohnbereiche (z. B. Gärten, Terrassen, Balkone, Loggien) im Tagzeitraum ausreichend vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt werden und sind keine aktiven Schallschutzmaßnahmen realisierbar, kann im Rahmen der Abwägung an Fassaden mit verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen das in der DIN 18005 formulierte Ziel „Schutz der Außenwohnbereiche“ auf das Ziel „Schutz der Aufenthaltsräume“ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume in Gebäuden können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. Kap. 12.1.5).

12.1.5 Passiver Schallschutz

Die nachfolgend aufgeführten Grundlagen zur Bemessungen passiver Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen zu beachten. Die Anforderungen gelten in gleicher Weise im Mischgebiet sowie im Gewerbegebiet.

Lärmpegelbereiche

Als Grundlage zur objektbezogenen Bemessung des baulichen (passiven) Schallschutzes dienen die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109. Anhand der Lärmpegelbereiche kann im Zuge der objektbezogenen Ausführungsplanung die Berechnung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume in Abhängigkeit von der Raumnutzung, -geometrie und Lage erfolgen.

Gemäß Abb. 9 liegen die überbaubaren Flächen im Plangebiet in den Lärmpegelbereichen II bis IV.

Gemäß Tab. 10 der DIN 4109 gilt für Gebäude mit Raumhöhe von etwa 2,5 m und Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3),

- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i.d.R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 mindestens die Schallschutzklasse 2.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Ab einem Außenlärmpegel von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Gemäß Abb. 8 kann bei freier Schallausbreitung jener Bereich im Plangebiet entnommen werden, in denen nachts der 50-dB(A)-Schwellenwert überschritten ist, so dass hier in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich sind.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schalldämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

12.1.6 Festsetzungen im Bebauungsplan

In den Bebauungsplan wird folgende Festsetzung aufgenommen:

Die nachfolgend aufgeführten objektbezogenen (passiven) Maßnahmen "Lärmpegelbereiche" und "schalldämmende Lüftungseinrichtungen" zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung
- Immissionshöhe 4 m über Gelände.

Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise" vom November 1989 auszubilden. Grundlage hierzu sind die Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 8 der DIN 4109 den im Plan gekennzeichneten Maßgeblichen Außenlärmpegeln wie folgt zugeordnet sind:

Maßgeblicher Außenlärmpegel/[dB(A)]	Lärmpegelbereich
≤ 60	II
> 60 bis 65	III
> 65	IV

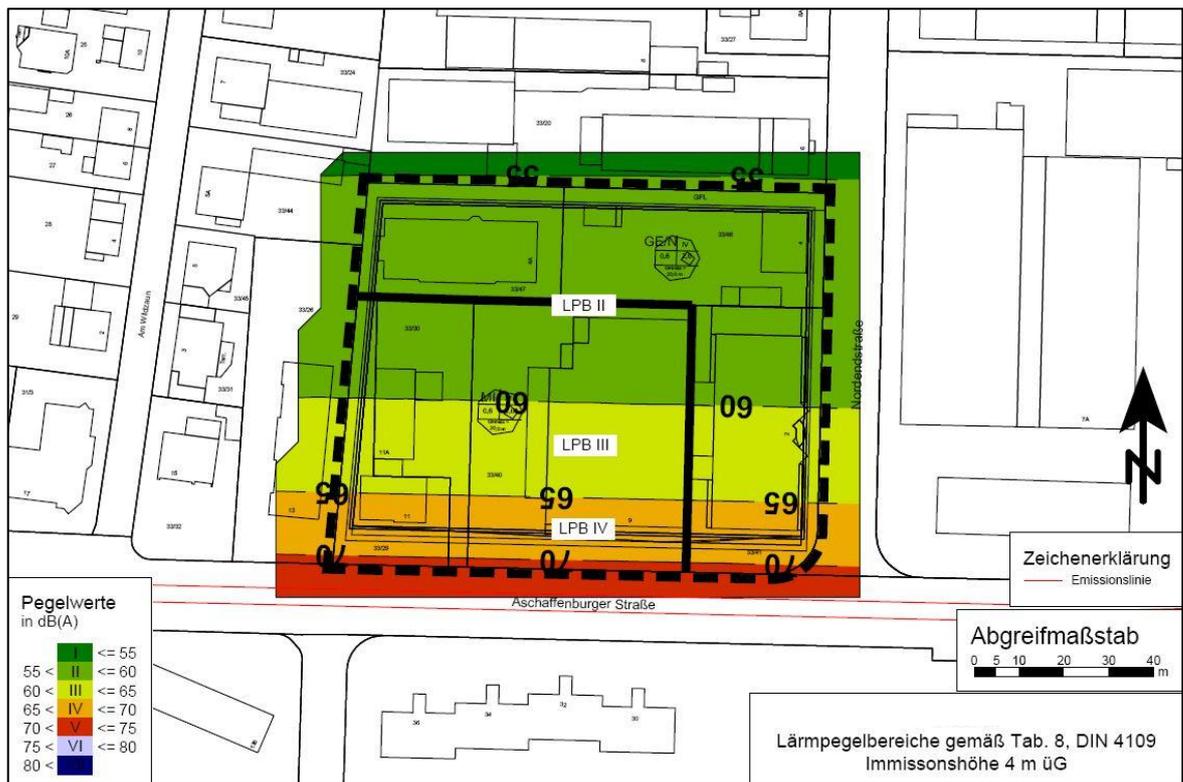


Abbildung 8: Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8, DIN 4109



Abbildung 9: Beurteilungspegel „Straße“ nachts

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der

Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Änderung oder der Errichtung von Schlaf- und Kinderzimmern südlich der im Plan gekennzeichneten 50-dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

Die DIN 4109 und die schalltechnische Untersuchung können beim Stadtplanungsamt der Stadt Mörfelden-Walldorf eingesehen werden.

12.2 Gewerbelärm

12.2.1 Anforderungen an Gewerbelärmemissionen

Gemäß § 50 Satz 1 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass (u.a.) schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dies wird als Trennungsgrundsatz bezeichnet (Grundsatz der Vermeidung von Immissionen, die auch auf andere Weise als nur durch die räumliche Trennung erfolgen kann). Jedenfalls handelt es sich bei dem Inhalt des § 50 Satz 1 BImSchG nicht um eine rechtliche Schranke, die im Wege der Abwägung nicht überwunden werden kann. Die Regelung wurde vom Bundesverwaltungsgericht vielmehr als ein sog. Optimierungsgebot verstanden, dessen Bedeutung darin bestehe, den dort enthaltenen Zielvorgaben für die Abwägung ein besonderes Gewicht zuzumessen und insoweit die planerische Gestaltungsfreiheit (relativ) einzuschränken, wobei die Zielvorgabe jedoch im Konflikt mit anderen Zielen zumindest teilweise zurücktreten kann (vgl. BVerwG, Urteile vom 22. März 1985, BVerwGE 71, 163, 165 = NJW 1986, 82 und vom 4. Mai 1988, NVwZ 1989, 151, 152).

In der Vergangenheit wurde durch die Rechtsprechung bereits der Grundsatz herausgearbeitet, dass der Trennungsgrundsatz in erster Linie für die Beplanung bisher unbebauter Flächen gelte, nicht aber für die Überplanung einer bereits vorhandenen Gemengelage.

Bei der Überplanung bereits bestehender Gemengelagen ergibt sich aus dem Trennungsgebot eine Art Verschlechterungsverbot, wobei ein zentrales Problem darin liegt, festzulegen, in welchem Umfang die Verbesserungen zugunsten des einen dem anderen als Belastung zugemutet werden dürfen.

Aus schalltechnischer Sicht ist bei der städtebaulichen Planung und deren rechtlicher Umsetzung zu gewährleisten, dass das angestrebte Schutzziel, nämlich ein der Umgebung angemessener Schallschutz erreicht wird.

12.2.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

Der nördliche und östliche Bereich des Gebietes wird wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt, um die benachbarten Gebiete nicht in ihrer genehmigten Nutzung einzuschränken.

Das Gewerbegebiet wird horizontal durch Nutzungsbeschränkungen nach § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 BauNVO in der Art gegliedert, das ein Gewerbegebiet ausgewiesen wird, in

dem die gewerblichen Nutzungen in Teilen auf mischgebietsverträgliche Betriebe beschränkt werden.

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches ist deshalb ein Bereich GE/N als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird das Teilgebiet daher so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wurde, aber mit der Einschränkung versehen wurde, dass die Gewerbebetriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Mit diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Gebiete ausgehen.

13. Allgemeiner Klimaschutz

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

Stadtökologie

Bei Überplanung des Gebietes wird auf stadtoökologische Ansätze geachtet. Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,6 wird das Anlegen von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

Zusammen mit der den zu erhaltenden Bäumen, sind dies Maßnahmen mit positiven Auswirkungen auf das Kleinklima.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07.08.2008, zuletzt geändert am 21.07.2014, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 01.09.2005, zuletzt geändert am 04.07.2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung), setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Unmittelbar am Plangebiet liegen die Haltestellen „Wohnhof Ost“ und „Am Wildzaun“ in der Aschaffenburger Straße.

14. Städtebauliches Konzept

Auf dem Grundstück 33/40 ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit vier Vollgeschossen geplant.

Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt außerdem die bestehenden Nutzungen auf den übrigen Grundstücken und ermöglicht durch die Festsetzung einer gemischten Nutzung eine Puffernutzung zu den angrenzenden Wohngebieten im Westen und Norden, sowie zu den Gewerbegebieten im Osten und Norden.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher von der Aschaffenburger Straße und Nordendstraße aus. Das Grundstück 33/47 wird durch einen Zugangsweg über das Flurstück 33/46 von der Nordendstraße erschlossen.

15. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

15.1 Art der baulichen Nutzung

15.1.1 Mischgebiet

Im Ursprungsbebauungsplan wird das Plangebiet als Gewerbegebiet festgesetzt.

Die 2. Bebauungsplanänderung weist den südwestlichen Teil des Plangebietes entsprechend der vorhandenen Nutzungen aus Büro, Gewerbe und Wohnen als Mischgebiet aus. Die Planung stellt somit die planungsrechtliche Sicherung bestehender Nutzungen her und schafft gleichzeitig die Voraussetzungen für die Errichtung eines geplanten Wohn- und Geschäftshauses auf dem Flurstück 33/40.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe.

Die sonst im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen: Tankstellen und Vergnügungsstätten und auch Gewerbebetriebe der gewerblichen sexuellen Betätigung und Schaustellung werden für den Geltungsbereich ganz ausgeschlossen, da sie zu Konflikten mit den vorhandenen und geplanten Nutzungen führen würden und auch negative Auswirkungen auf die angrenzenden, schutzbedürftigen Wohnbereiche im Süden und Westen nach sich ziehen würden.

15.1.2 Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen

Im Norden und Osten des Geltungsbereiches ist ein Bereich GE/N als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird das Teilgebiet daher so weit herabgezont, dass zwar der Nutzungskatalog aus § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) im Grundsatz übernommen wurde, aber mit der Einschränkung versehen wurde, dass die Gewerbebetriebe sowie die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude im Sinne von § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen.

Mit diesen Nutzungsbeschränkungen wird gewährleistet, dass hier nur solche Betriebe zulässig sind, von denen keine störenden Emissionen auf angrenzende Gebiete ausgehen.

Abweichend vom Nutzungskatalog des § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, gewerbliche Parkplätze und Parkhäuser, Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe sowie Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen, ausgeschlossen.

15.2 Maß der baulichen Nutzung

15.2.1 Grundflächenzahl

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird in der 2. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Diese Festsetzung entspricht § 17 BauNVO für Mischgebiete und unterschreitet die Werte für Gewerbegebiete.

Durch diese GRZ wird eine, einem Gebiet mit „hochwertigem Wohnen und Gewerbe“, angemessene Dichte, erreicht.

Die vorhandenen Gebäude sind auf der Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes unter Zugrundelegung der BauNVO von 1968 genehmigt. Danach werden Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach Hessischer Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, nicht angerechnet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 1990 sind diese Flächen mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der

Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zunächst, dass die sog. Kappungsgrenze bei der Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten werden muss und somit 20 % der Grundstückflächen unversiegelt bleiben müssen.

Die Freiflächen der Grundstücke werden jedoch u.a. für Tiefgaragen, Stellplätze und deren Zufahrten benötigt. Daher ist es erforderlich, eine Erhöhung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauGB zuzulassen. Entsprechend wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen für Tiefgaragen mit ihren Zufahrten über die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegte Grenze bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zugelassen wird.

Da eine Begrünung der Tiefgarage festgesetzt ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hierdurch nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebiets kommt es durch die bereits vorhandene, großflächige Versiegelung in diesen Bereichen zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung der natürlichen Funktion des Bodens.

15.2.2 Geschossflächenzahl

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 festgesetzt.

Um die aufgrund dieser Festsetzung errichteten Gebäude zu sichern, wird für das Plangebiet der 2. Bebauungsplanänderung diese Festsetzung beibehalten.

Unter Berücksichtigung der ursprünglichen Festsetzung eines Gewerbegebietes, würde bei Beibehaltung dieser Nutzungsart die nach § 17 BauNVO zulässige GFZ für Gewerbegebiete von 2,4 unterschritten werden. Durch die Änderung der Nutzungsart in Mischgebiet in einem Teilbereich, wird der nach § 17 BauNVO für Mischgebiete zulässige Wert für die GFZ von 1,2 jedoch überschritten. Diese Überschreitung ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO aus folgenden städtebaulichen Gründen notwendig bzw. wird zugelassen:

Die Überschreitung der Obergrenzen der GFZ an dieser Stelle ist städtebaulich vertretbar. Eine Bebauungsdichte in dem festgesetzten Maß ist in Anbetracht der Bebauungsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes, vor allem südlich der Aschaffenburger Straße, auch städtebaulich begründbar und erwünscht. Die Überschreitung der Obergrenzen wird durch Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung und zur Grundstücksbepflanzung ausgeglichen.

Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen

Um die zugelassene Geschossfläche des Gebäudes Nordendstraße 4A auch weiterhin zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche unberücksichtigt bleiben kann.

15.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind auf der Fläche der vorliegenden Bebauungsplanänderung vier Vollgeschosse festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes setzt ebenfalls vier Vollgeschosse fest.

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan war bisher keine Regelung zu den Gebäudehöhen enthalten.

Die Gebäudehöhe wird nun auf 20,00 m begrenzt, da alleine durch die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse die Höhenentwicklung von Gebäuden nicht abschließend geregelt ist. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zu den Höhen der bauli-

chen Anlagen ist die Oberkante der Aschaffener Straße festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete bauliche Anlagen, wie zum Beispiel Technikaufbauten wird um bis zu 2,00 m zugelassen.

15.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen lediglich entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang der Außenränder des Plangebietes mit einem Mindestabstand von 3,00 m durch Baugrenzen beschränkt. Entlang der Aschaffener Straße wird durch den Verlauf der Baugrenze in einem Abstand von 8,00 m zur Grenze der Straßenparzelle eine gemeinsame Bauflucht ermöglicht.

Für die Gliederung der Fassaden und zur Steigerung der Raumqualität dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch An- und Vorbauten (Balkone, Terrassen o.ä.) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

Darüber hinaus dürfen Tiefgaragenzufahrten die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

Eine Bauweise wird entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht festgesetzt.

15.4 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Oberirdische Stellplätze sind sowohl in den überbaubaren als auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Um eine geordnete städtebauliche Wirkung im Plangebiet zu erreichen, sind Garagen, auch in Form von Carports, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, da durch § 19 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 bereits gewährleistet ist, dass die dafür in Anspruch genommene Fläche begrenzt ist.

Tiefgaragen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie durch eine Erdüberdeckung begrünt werden. Siehe hierzu 15.2.1 und 15.10.

15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zur Sicherung der Zufahrt zu dem nordwestlich gelegenen Grundstück 33/47 ist das Flurstück 33/46, Flur 1, Gemarkung Walldorf zwischen der Nordendstraße und der Grenze des Flurstücks 33/47 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

15.6 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

15.7 Versickerung von Niederschlagswasser

Zielsetzung bei der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist die Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf.

Deshalb wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück zu versickern ist.

Sollte nachweislich eine Versickerung nicht möglich sein oder technisch nur mit großem Aufwand realisierbar sein z.B. bei Unterbauung des Grundstückes durch eine Tiefgarage,

kann das Niederschlagswasser auch gedrosselt in den Kanal geleitet werden (siehe Kapitel 10.2).

Die dezentrale Versickerung von Regenwasser dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

15.8 Artenschutzmaßnahmen

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie, sind Rodungs- und Fällarbeiten, Abriss- und Bauarbeiten an Bestandsgebäuden sowie die Räumung des Baufeldes nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Darüber hinaus darf die Durchführung von Bauarbeiten nicht in der Dunkelheit und mit Kunstlicht erfolgen.

Um Vogelschlag an Glasbauteilen zu vermeiden, werden die Hinweise der textlichen Festsetzungen um Maßnahmen zum Artenschutz durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen ergänzt.

15.9 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen werden aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen getroffen. Siehe hierzu auch Kapitel 12 „Immissionsschutz“.

15.10 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Grundstücksbepflanzung

Die festgesetzte Grundstücksbepflanzung gewährleistet die Durchgrünung des Gebietes und das Anlegen von Pflanzflächen und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Stadtbild erzielt. Um auch einen Mindestbestand an Bäumen für das Plangebiet zu sichern, wird das Anpflanzen von mindestens einem kleinkronigen, heimischen Laubbaums oder eines Hochstammobstbaum pro 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die große Auswahl an zu pflanzenden heimischen Gehölzen (Artenempfehlungen) belassen den Grundstücksbesitzern eigenen Gestaltungsspielraum.

Begrünung von Tiefgaragen

Um einen positiven Beitrag für das Stadtbild und das Kleinklima zu erzeugen, wird die Begrünung von Tiefgaragen festgesetzt, sofern die Flächen nicht überbaut sind oder als Zuwegung dienen.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im östlichen Bereich des Geltungsbereichs befindlichen Laubbäume sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen zur Erhaltung zeichnerisch festgesetzt und durch geeignete Schutzmaßnahmen zu schützen.

16. Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

16.1 Dachformen

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes sind im Plangebiet Tonnendächer ausgeschlossen.

16.2 Fassadengestaltung

Aus gestalterischen Gründen und zur Wahrung eines geordneten Erscheinungsbildes sind im Plangebiet glänzende, leuchtende und reflektierende Verkleidungen nicht zulässig.

16.3 Werbeanlagen

Da Werbeanlagen wesentlich das Erscheinungsbild eines Gebietes prägen, werden aus gestalterischen Gründen Festsetzungen zu Form, Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

17. Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

18. Umweltbericht

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

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

19. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Mörfelden-Walldorf, den 20.07.2016

gez. Becker

.....

Heinz-Peter Becker, Bürgermeister