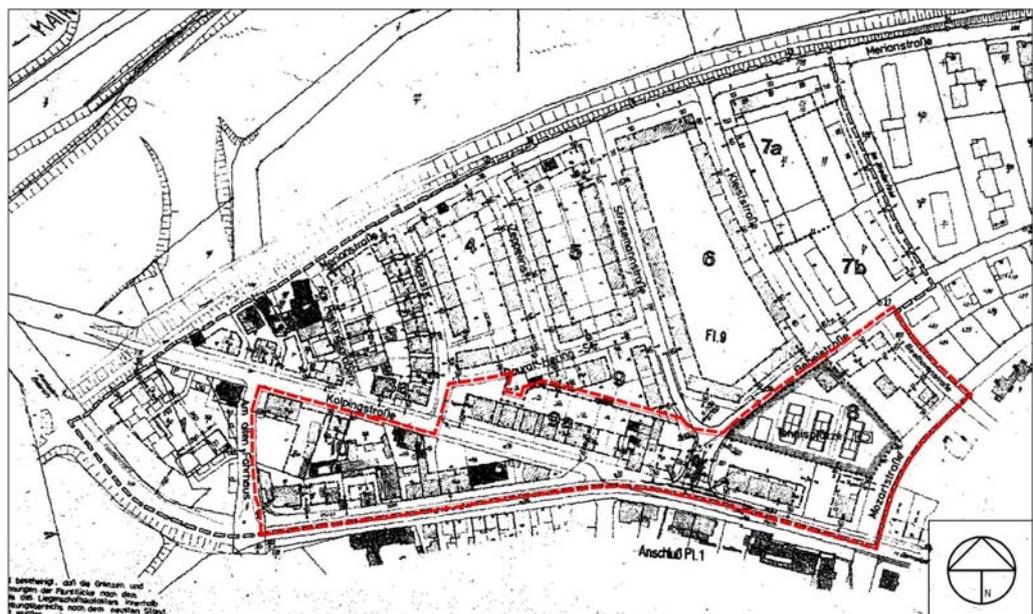


# Stadt Ginsheim-Gustavsburg

## Teilaufhebung Bebauungsplan „Am Alten Fährhaus“

### Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht



# Stadt Ginsheim- Gustavsburg

## Teilaufhebung Bebauungsplan „Am Alten Fährhaus“

### Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht

Aufgestellt im Auftrag der Stadt  
Ginsheim-Gustavsburg  
Stand: 03.03.2014

**ROB**  
planergruppe  
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

*Verfasser:*

Planergruppe ROB  
Schulstrasse 6  
65824 Schwalbach

*Umweltbericht und Artenschutzrechtliche Beurteilung:*

 **Planungsbüro Dr. Huck**  
Landschaftsplanung FFH/Natura 2000 Natur- und Artenschutz  
Umweltverträglichkeitsprüfungen Genehmigungsmanagement

Planungsbüro Dr. Huck  
General-Colin-Powell-Straße 4a  
63571 Gelnhausen

# Inhalt

<b>A</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>B</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>Satzung über die Teilaufhebung des Bebauungsplans</b> .....	<b>6</b>
<b>D</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>7</b>
1	Lage und Abgrenzung .....	7
2	Anlass der Teilaufhebung – Erforderlichkeit des Bebauungsplans .....	7
3	Übergeordnete Planungsebenen.....	11
3.1	Regionaler Flächennutzungsplan .....	11
3.2	Landschaftsplan .....	12
3.3	Schutzgebiete, Schutzobjekte und Flächen der Biotopkartierung Hessen .....	12
4	Verfahrensablauf .....	13
5	Bestandsdarstellung und Bewertung .....	13
5.1	Städtebauliche Situation.....	13
5.2	Landschaftliche Situation.....	15
5.3	Wasserwirtschaftliche Situation.....	16
5.4	Altlasten.....	16
5.5	Fluglärm.....	16
5.6	Bergaufsicht.....	16
6	Planungsrechtliche Situation nach der Teilaufhebung .....	16
7	Artenschutzrechtliche Beurteilung .....	18
<b>E</b>	<b>Umweltbericht gem. § 2a BauGB</b> .....	<b>19</b>
1	Gesetzlicher Rahmen .....	19
2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands.....	19
2.1	Naturräumliche Gliederung und potenziell natürliche Vegetation (PNV).....	19
2.2	Mensch.....	20
2.3	Landschaftsbild und Erholungspotenzial .....	20
2.4	Geologie und Boden.....	20
2.5	Altlasten.....	20
2.6	Wasserhaushalt.....	22
2.7	Flora und Fauna .....	22
2.8	Klima und Luft.....	24
2.9	Sach- und Kulturgüter.....	24
3	Bewertung des vorhandenen Umweltzustands .....	24
4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung.....	24
4.1	Auswirkungen der Planung.....	25
5	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	27
6	Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen .....	27
7	Artenschutz.....	27
7.1	Bewertung .....	27
7.2	Maßnahmen .....	28
8	Geplante Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich .....	28
9	Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	28
10	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	28
11	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	29
<b>F</b>	<b>Quellenangaben</b> .....	<b>30</b>

## A Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1548)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)





## D Begründung

### 1 Lage und Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ hat eine Größe von 28.851 m<sup>2</sup> (2,9 ha) und liegt im westlichen Bereich des bebauten Stadtgebietes des Stadtteils Gustavsburg der Stadt Ginsheim-Gustavsburg unmittelbar an der Darmstädter Landstraße (s. Abbildung 1).

Im Süden wird das Plangebiet durch die Darmstädter Landstraße begrenzt, im Westen durch die Straße Am Alten Fährhaus, im Norden durch die Kolpingstraße, die Mainstraße, die Bau- rat-Hering-Straße, die Bebelstraße sowie bestehende Wohnbebauung und im Osten durch die Mozartstraße.

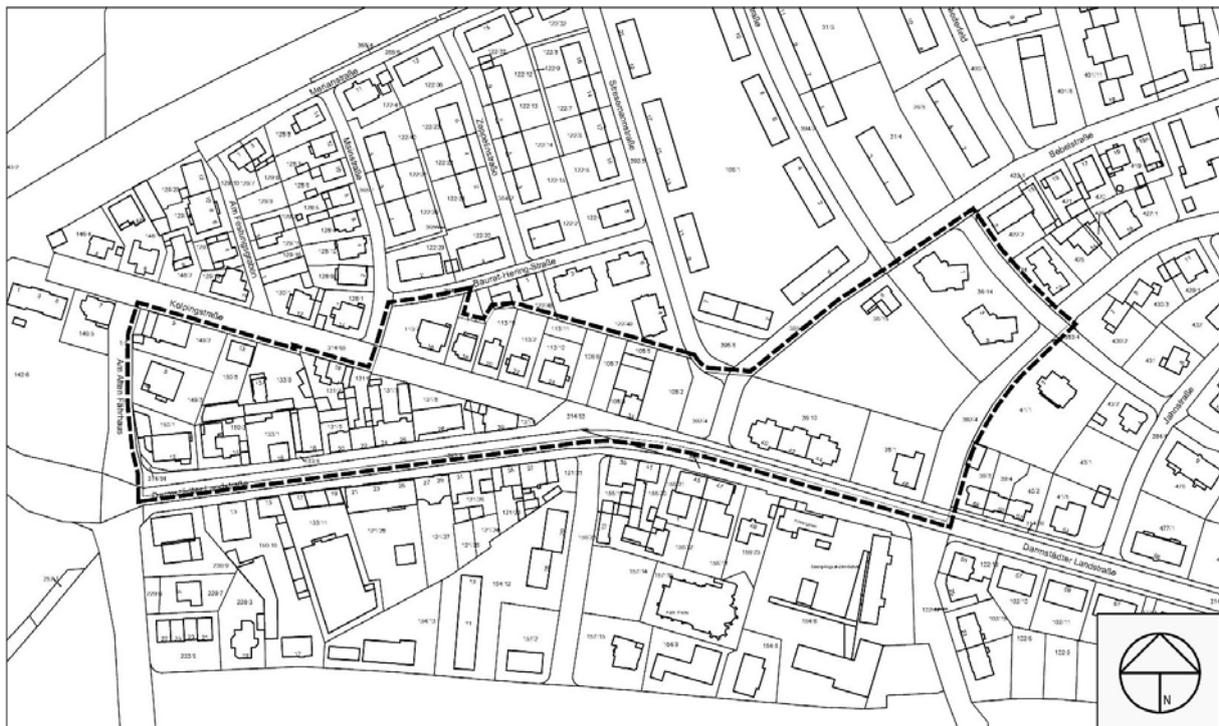


Abbildung 1: Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“

### 2 Anlass der Teilaufhebung – Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan „Am Alten Fährhaus“ (s. Abbildung 2) wurde mit Beschluss vom 15.11.1986 zur Rechtskraft gebracht. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ bestanden in der Schließung einiger Baulücken sowie in der Festlegung einer Wohnbebauung des Grundstücks „Am Alten Fährhaus“ (Gebiet 1; s. Abbildung 3).



Im Bereich des Grundstücks „Am Alten Fährhaus“ (Gebiet 1; s. Abbildung 3) wurde der Bebauungsplan zwischenzeitlich geändert (Satzungsbeschluss vom 25.04.2013; Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans am 02.05.2013; s. Abbildung 4). Für den Änderungsbereich wurden Mischgebiete festgesetzt. Neben der baulichen Ergänzung durch ein neues Wohnhaus erfolgt auf der Fläche die Errichtung eines nicht großflächigen Verbrauchermarktes mit Backshop. Zielsetzung ist die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur des Stadtteils Gustavsburg sowie die Stärkung der Funktion als Unterzentrum im Verdichtungsraum.



Abbildung 4: rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“

Die an die Darmstädter Landstraße grenzenden Bereiche (Gebiete 3a, 8, 9a und 10) sind als Mischgebiete ausgewiesen. Die Gebiete sind fast vollständig bebaut. Im Gebiet 3a wird der Bebauungsplan seiner Funktion, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, noch gerecht. Wesentlich ist hier in Zusammenhang mit den Festsetzungen des Gebietes 3 die Freihaltung der zusammenhängenden Gartenzone.

Die Gebiete 8, 9a und 10 haben sich in Bezug auf die Baustruktur (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise) weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entwickelt. Darüber hinaus haben sich in den Gebieten bereits bauliche Strukturen entwickelt, die zwar von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen (insbesondere bzgl. der festgesetzten Baufenster), sich jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Die festgesetzten Baufenster sowie Grund- und Geschossflächenzahlen werden einer zeitgemäßen Entwicklung der Gebiete nicht mehr gerecht. Insbesondere entsprechen Sie nicht der Bodenschutzklausel des § 1a BauGB. Nach dieser sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung von Kommunen insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Speziell hinsichtlich weiterer Nachverdichtungsmöglichkeiten besitzen die festgesetzten Baufenster sowie Grund- und Geschossflächenzahlen wenig Spielraum.

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung der Gebiete 8, 9a und 10 als Mischgebiete noch überwiegend der tatsächlichen Nutzungsstruktur gerecht. Die Teilbereiche nördlich der Darmstädter Landstraße bilden in Funktionszusammenhang mit der gegenüberliegenden Straßenseite der Darmstädter Landstraße sowie dem neu ausgewiesenen Mischgebiet „Am Alten Fährhaus“ ein Mischgebiet aus. Bei der Darmstädter Landstraße handelt es sich um eine belebte Nahversorgungszone. Entgegen der Intention der Planung in den 80er Jahren ist ein Teilbereich des Gebietes 9a (nördlich der Kolpingstraße) heute wesentlich durch Wohnnutzung geprägt.

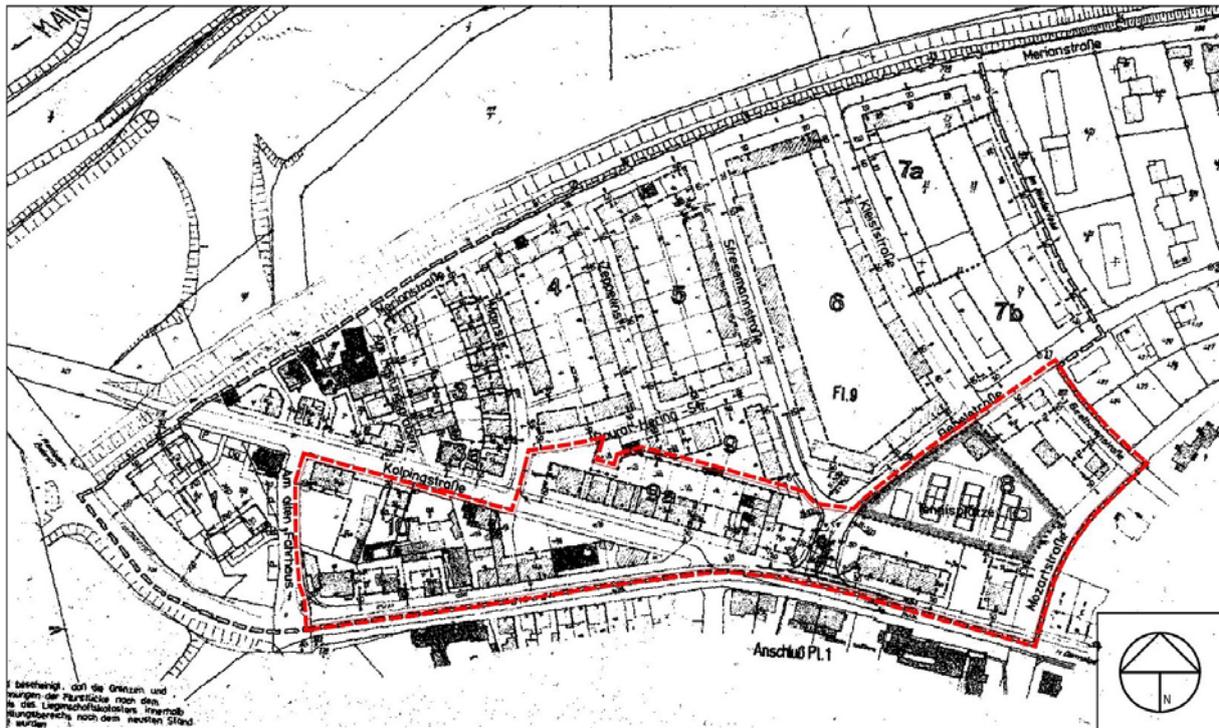


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs der Teilaufhebung im Bebauungsplan „Am Alten Fährhaus“

Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Die vorhandene Bebauung bildet als Umgebung einen ausreichenden Beurteilungsrahmen zur Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Gebiete. Für die Gewährleistung einer zeitgemäßen Entwicklung der Gebiete ist der Bebauungsplan nicht weiter erforderlich, da im Kontext der bislang erfolgten städtebaulichen Entwicklung sowie der vorhandenen baulichen Prägung der Gebiete der Gebietscharakter auch über die Steuerungsmöglichkeit nach § 34 BauGB gewährleistet ist. Da ein Bebauungsplan für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes nicht erforderlich ist, soll der Bebauungsplan im Bereich der Gebiete 8, 9a und 10 aufgehoben werden (s. Abbildung 5). In den Gebieten sollen Vorhaben zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) beurteilt werden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ werden somit Planfestsetzungen aus dem Jahr 1986 aufgehoben, die nach heutiger Planungssicht für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr notwendig bzw. nicht mehr zeitgemäß sind.

### 3 Übergeordnete Planungsebenen

#### 3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main, der am 17.10.2011 in Kraft getretenen ist, ist die Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg als Unterzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden.

Das Plangebiet ist im Regionalen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Bestand gekennzeichnet. Als gemischte Bauflächen werden Bauflächen dargestellt, die dem Erhalt und der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen den Funktionen des Wohnens, gewerblicher Nutzung und der Versorgung dienen, soweit sie miteinander verträglich sind und sich nicht wesentlich stören.

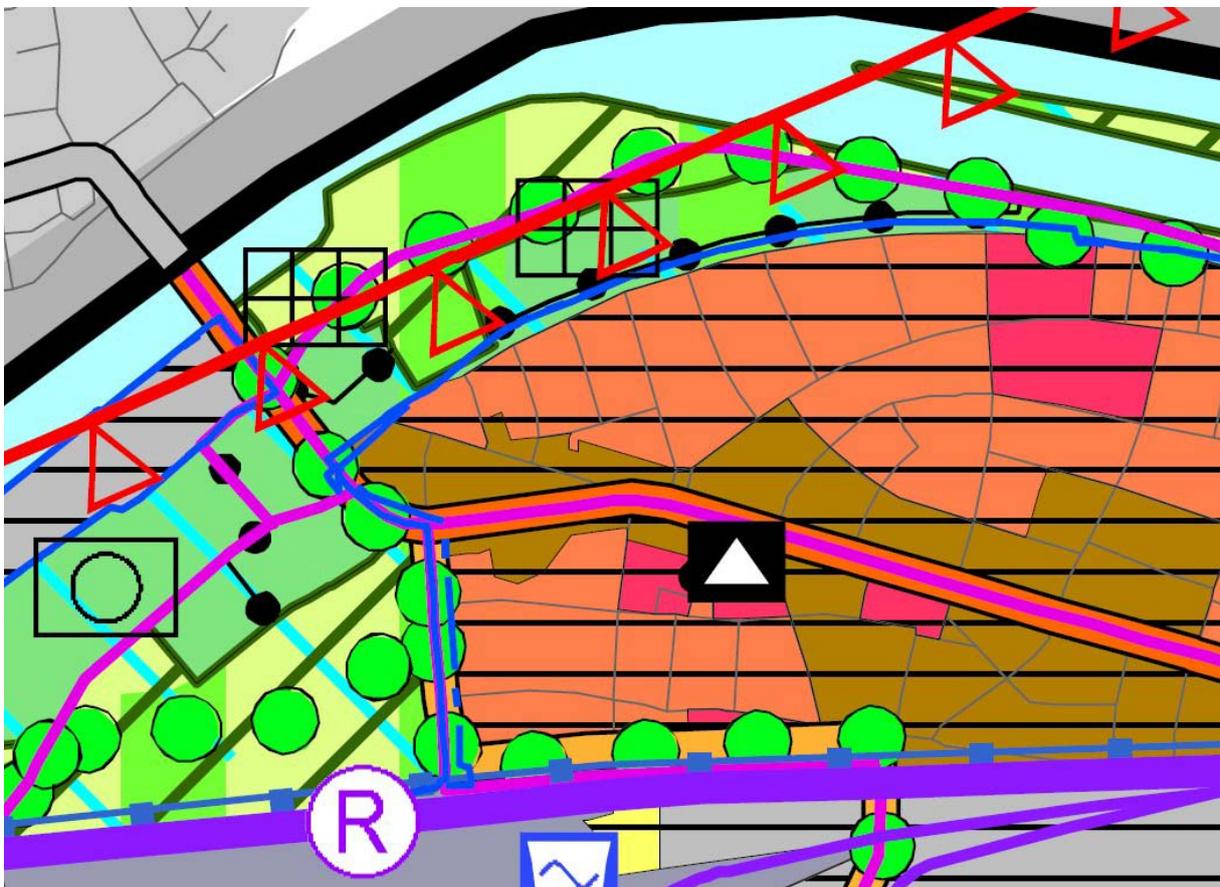


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens. In diesem ist die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung unzulässig. Bauflächen in geltenden Bebauungsplänen und Flächen innerhalb des Siedlungsbestandes für städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen bleiben von dieser Regelung unberührt.

Ferner liegt das Plangebiet an einer bestehenden überörtlichen Fahrradroute.

### 3.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Ginsheim-Gustavsburg (2002) stellt das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ als Mischgebiet (Gemischte Bauflächen) dar.

Im nord-westlichen, wie auch im östlichen Bereich des Geltungsgebiets gibt es nach dem Landschaftsplan jeweils ein Kulturdenkmal. Südlich befindet sich eine überörtliche Hauptverkehrsstraße, versehen mit markanten Einzelbäumen und Feldgehölzen/Hecken/Gebüsch.

Westlich und nördlich des Gebietes sind Erholungsbereiche gekennzeichnet, die gegenüber einer Lärmzunahme besonders empfindlich sind. In diesen Grünflächenbereichen ist die Nutzung von überregionalen Wander- und Radwegen, Dauerkleingärten und Erholungsflächen verzeichnet.

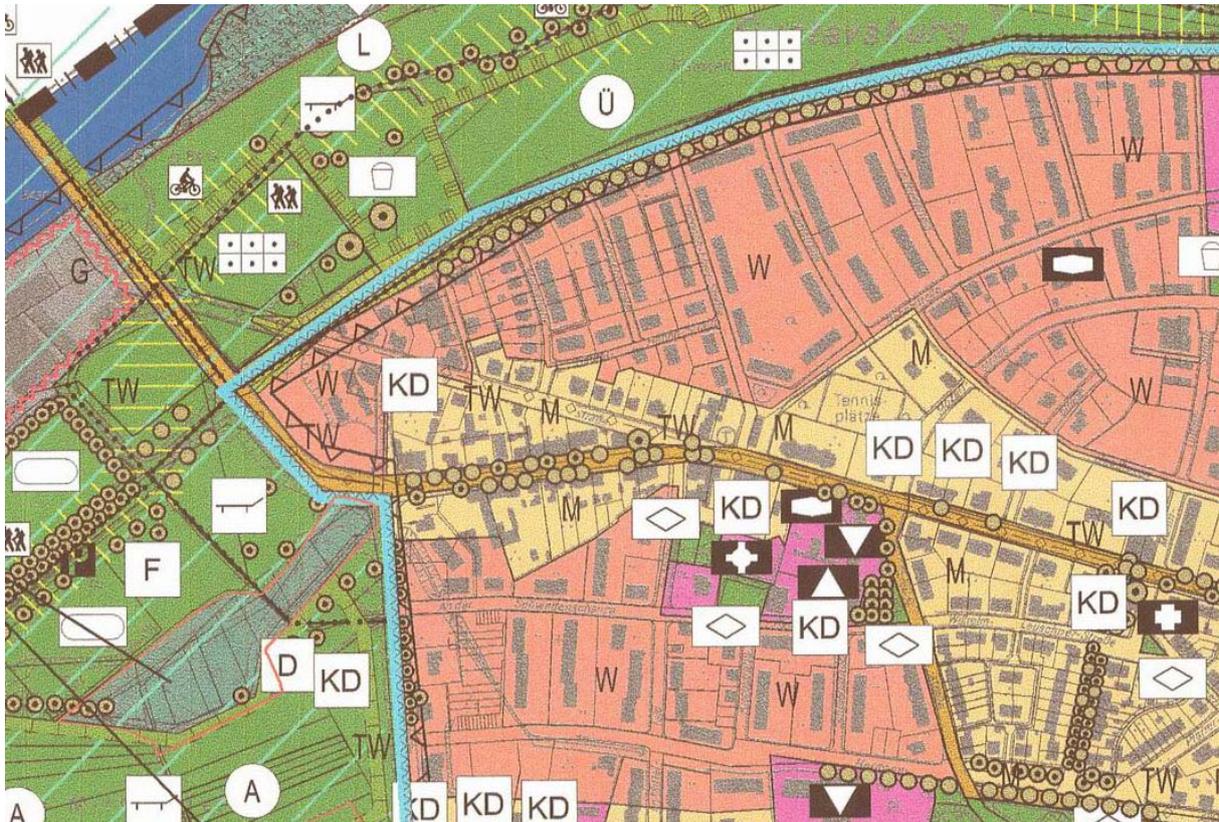


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Ginsheim-Gustavsburg

### 3.3 Schutzgebiete, Schutzobjekte und Flächen der Biotopkartierung Hessen

Etwa 820 m südlich und südwestlich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung befindet sich das nächstgelegene FFH-Gebiet „Wanderfischgebiete im Rhein“ (Natura-Nr. 5914-351).

Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Mainmündung und Ginsheimer Altrhein“ (Natura-Nr. 6016-401) erstreckt sich ebenfalls südlich bis südwestlich des Gebietes in einer Entfernung von etwa 740 m.

Das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“ (Natureg-Nr. 2436001) liegt ca. 40 m nördlich des Geltungsbereichs der Teilaufhebung.

Ebenfalls nördlich des Planungsraums befindet sich in einer Distanz von ca. 320 m das Landschaftsschutzgebiet „Wiesbaden“ (Natureg-Nr. 2414001).

Zu den in der Umgebung des Gebietes befindlichen Biotopen nach Hessischer Biotopkartierung gehört das ca. 250 m entfernt verlaufende Biotop „Feuchtgehölze am Mainufer nordwestlich Ginsheim“ (Nr. 5915B0219).

Weitere Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiete inbegriffen) und gesetzlich geschützte Biotope befinden sich nicht im funktionalen Umfeld des Geltungsbereiches.

Im Bereich der Zusammenführung von Kolpingstraße und Darmstädter Straße wurde eine Platane aufgrund ihrer Eigenart und Schönheit als Naturdenkmal ausgewiesen (Ifd ND-Nr.68).

## **4 Verfahrensablauf**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Ginsheim-Gustavsburg hat in ihrer Sitzung am 27.06.2013 den Beschluss zur Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 09. September bis 18. Oktober 2013 statt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 30. September bis 31. Oktober 2013.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand in der Zeit vom 15. Januar bis 28. Februar 2014 statt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27. Januar bis 28. Februar 2014.

## **5 Bestandsdarstellung und Bewertung**

### **5.1 Städtebauliche Situation**

#### **Verkehrliche Anbindung**

Das Gebiet der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ ist über die Darmstädter Landstraße, die Straße Am Alten Fährhaus, die Kolpingstraße, die Bebelstraße, die Beethovenstraße und die Mozartstraße komplett erschlossen. Des Weiteren liegt im Plangebiet die Bushaltestelle „Am Alten Fährhaus“. Diese wird durch die Linien 54 (Ginsheim-Bischofsheim-Gustavsburg-Wiesbaden-Mainz) und 55 (Bischofsheim-Gustavsburg-Wiesbaden-Mainz) angedient. Ferner führt am Plangebiet eine überörtliche Fahrradrouten vorbei.

#### **Nutzung**

Entlang der Kolpingstraße wird das Gebiet überwiegend zum Wohnen genutzt. Lediglich im Bereich der Kolpingstraße 13 A ist eine KFZ-Werkstatt angesiedelt. Die Gebäude entlang der Darmstädter Landstraße sind teilweise gemischt und teilweise zu reinen Wohnzwecken genutzt. Die Mischnutzung ergibt sich durch ein Eiscafé, zwei Restaurants, einen Heizungs- und Sanitärbetrieb sowie einen Gebrauchtwagenhändler. Auf der Ecke Darmstädter Landstraße / Bebelstraße wurde ein öffentlicher Parkplatz errichtet. Des Weiteren befinden sich zwischen der Bebelstraße und der Mozartstraße Tennisplätze mit Vereinsheim des TC Gustavsburg 1929 e.V. Entlang der Beethovenstraße stehen zwei weitere Wohngebäude.



Abbildung 8: Wohnhäuser in der Kolpingstraße und Am Alten Fährhaus



Abbildung 9: Mischnutzung in der Darmstädter Landstraße



Abbildung 10: Tennisplätze mit Vereinsheim des TC Gustavsburg 1929 e.V.

### Bebauung

Die Bebauung des Gebietes ist überwiegend durch zwei- bis drei-geschossige Mehrfamilienhäuser, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, geprägt. Während die Gebäude im Bereich zwischen der Darmstädter Landstraße, der Straße Am Alten Fährhaus sowie der Kolpingstraße zum Großteil eine Grenzbebauung aufweisen, wurden die Gebäude im übrigen Gebiet mit Ausnahme der Darmstädter Landstraße 34 mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet. Damit entspricht die bestehende Bebauung weitestgehend den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinzelt bestehen Abweichungen hinsichtlich der festgesetzten Baufenster.

Im Gebiet befinden sich sieben denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 9 Hessisches Denkmalschutzgesetz (s. Abbildung 11).

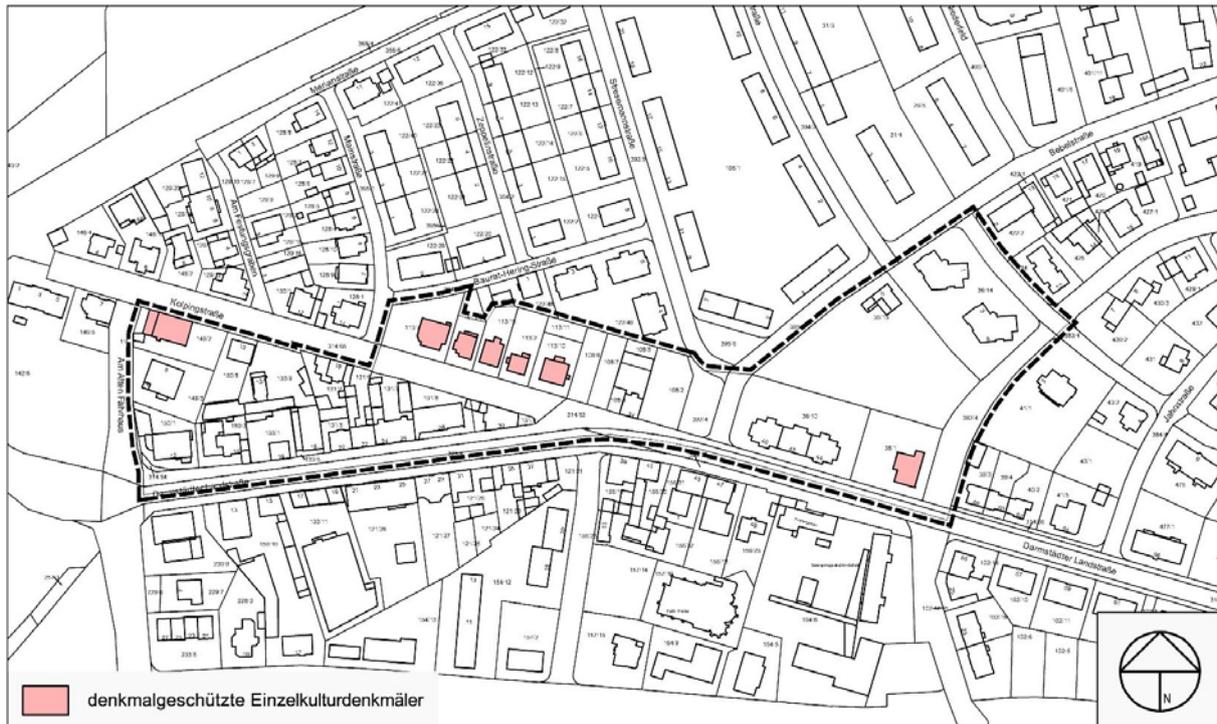


Abbildung 11: denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler im Geltungsbereich



Abbildung 12: denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler: Kolpingstraße 9 (links); Kolpingstraße 16-24 (Mitte); Darmstädter Landstraße 46 (rechts)

## 5.2 Landschaftliche Situation

Naturräumlich ist das Gebiet der Mainmündungsaue (232.01) zuzuordnen, welches der Haupteinheit Untermainebene (232) untergliedert ist und großräumlich zum Rhein-Main-Tiefland (23) zählt.

Geprägt ist der Bereich aufgrund der Flussnähe und der oberflächennah anliegenden Grundwasserverhältnisse von Braunerden, Auengley sowie örtlich Anmoorgley, bestehend aus schluffig-sandigem bis tonigem Lehm.

Klimatisch gesehen ist der Bereich Groß-Gerau von relativ hohen Tagesmitteltemperaturen zwischen 10 und 11° C geprägt (1901-2000). Die Mittleren Niederschlagshöhen fallen mit 501-600 mm (1901-2000) vergleichsweise niedrig aus.

Als Potenzielle natürliche Vegetation würde sich ein zwei- bis mehrschichtiger Hainsimsen-Buchen(-misch)wald einstellen.

Stillgewässer befinden sich nicht im Wirkungsbereich. Etwa 250 m nördlich des Geltungsbereichs verläuft der insgesamt stark bis sehr stark anthropogen überformte Wasserkörper Main.

Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope sind von der Teilaufhebung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Das Gebiet ist durch organisch gewachsene Grünzonen geprägt, die teilweise bereits in der Nachkriegszeit angelegt wurden. Teilweise sind Gehölzstrukturen vorhanden, die zusammen mit den sonstigen Gebüsch- und Strauchbeständen einen Lebensraum für an Gehölze gebundene Tierarten darstellen. Die Grünzonen haben überdies aufgrund ihrer klimaausgleichenden Eigenschaften eine Bedeutung für das innerstädtische Lokalklima.

Neben den zahlreichen Straßenbäumen, die die Bebauung entlang der Straßenzüge auflockern, befinden sich nennenswerte Gehölzstrukturen vornehmlich im Bereich der Tennisanlage.

Der Baumbestand wird insgesamt als mittelalt eingestuft und weist keine natürlichen Baumhöhlen auf. Die Gartenbereiche und sonstigen Gehölzstrukturen sind zumindest teilweise als Lebensraum für Vogelarten anzusehen.

### **5.3 Wasserwirtschaftliche Situation**

#### **Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

Das Plangebiet liegt in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet im Sinne von § 46 HWG. In überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind gem. § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

### **5.4 Altlasten**

Nach Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS, Stand: 21.08.2013) befinden sich im Geltungsbereich der Teilaufhebung einige Altstandorte (s. Punkt 2.5 sowie Tabelle 1 und Tabelle 2 des Umweltberichts).

### **5.5 Fluglärm**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007. Hierbei wird insbesondere auf die Bestimmungen des § 5 „Bauverbote“ sowie des § 6 „Sonstige Beschränkungen der baulichen Nutzung“ hingewiesen.

### **5.6 Bergaufsicht**

Das Plangebiet wird von einer bestehenden Erlaubnis zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole überdeckt. Es sind jedoch keine Aufsuchungsvorhaben bekannt.

## **6 Planungsrechtliche Situation nach der Teilaufhebung**

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Innenbereich, also innerhalb der bereits bebauten Gebiete auf der Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Das bedeutet, dass sich Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der nähe-

ren Umgebung einfügen müssen. Die Überprüfung dieses Tatbestandsmerkmals erfolgt mit der Ausnahme von Sonderbauten im Rahmen des vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens gem. § 57 HBO.

Nach der Teilaufhebung sind im Gebiet nur Vorhaben zulässig, die sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Für den Teilbereich entlang der Darmstädter Landstraße inklusive des Bereichs zwischen der Darmstädter Landstraße, der Straße Am Alten Fährhaus und der Kolpingstraße sowie des Bereichs zwischen der Darmstädter Landstraße und der Beethovenstraße ist hierbei in einem Funktionszusammenhang mit der gegenüberliegenden Straßenseite der Darmstädter Landstraße sowie dem neu ausgewiesenen Mischgebiet „Am Alten Fährhaus“ von einem faktischen Mischgebiet auszugehen. In dem Teilbereich nördlich der Kolpingstraße ist ein faktisches Allgemeines Wohngebiet vorhanden.

Das komplette Gebiet ist, wie bereits erläutert, durch eine zwei- bis drei-geschossige Bebauung geprägt, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine einheitliche Bauweise gibt es nicht. Der Bereich zwischen Darmstädter Landstraße, Am Alten Fährhaus und Kolpingstraße ist durch eine abweichende Bauweise geprägt, die nicht einheitlich zu definieren ist. Der übrige Bereich des Gebietes ist vornehmlich durch eine offene Bauweise bebaut. Die genannten Parameter sind bei der Beurteilung von Vorhaben im Gebiet gem. § 34 BauGB heranzuziehen. Dies gilt sowohl für Neubauten, als auch für mögliche Um- und Anbauten bereits bestehender Gebäude.

Für die denkmalgeschützten Einzelkulturdenkmäler sowie deren Umgebung gilt ergänzend § 16 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes. Danach sind Arbeiten im Inneren des Gebäudes sowie an dessen äußeren Erscheinungsbild genehmigungspflichtig. Auch Maßnahmen in der Umgebung des Kulturdenkmales können genehmigungspflichtig sein.

Die Prüfung des konkreten Vorhandenseins von Altlasten im Plangebiet erfolgt nach der Teilaufhebung einzelfallabhängig im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren. Sollte ein zukünftiges Baugenehmigungsverfahren (auch vereinfachte Verfahren nach § 57 HBO) Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden mit hohem bzw. sehr hohem Gefährdungspotential betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz zu beteiligen. Dabei ist es angezeigt zur Abwägung einer möglichen Gefahr bei der Nutzung der Standorte Einzelfallrecherchen bzw. ggf. anschließende orientierende Untersuchungen gemäß der Handbücher Altlasten Band 3, Teil 1, bzw. Band 3, Teil 2 des HLUG durchzuführen. Die Einzelfallbewertung hat gemäß der Handbücher Altlasten, Band 5, Teil 1 zu erfolgen. Hierzu ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen zu beauftragen. Das Ergebnis der Untersuchungen ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5; Bodenschutz vorzulegen. Erst nach Auswertung der Einzelfallbewertung kann darüber entschieden werden, ob ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht und eine orientierende Untersuchung erforderlich wird oder das Baugenehmigungsverfahren weiter fortgeführt werden kann.

Bei zukünftigen Vorhaben im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans sollen folgende brandschutztechnische Forderungen des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau geprüft werden:

*Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.*

*Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.*

*Zur Löschwasserentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.*

*Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil 1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.*

*Das Rohrnetz ist so auszulegen, dass bei max. Löschwasserentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.*

*Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.*

*Liegt bei den zu errichtenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehrezufahrt mit Bewegungsflächen gem. der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen. Feuerwehrezufahrten mit Bewegungsflächen sind auf dem Grundstück auch herzustellen, wenn Gebäude ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.*

*Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. §§ 4, 5 und 13 HBO notwendige Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.*

*Sofern der zweite Rettungsweg für Gebäude über 8 m Brüstungshöhe durch Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Hubrettungsgerät gem. Feuerwehrorganisationsverordnung in der Hilfsfrist von 10 Minuten zur Verfügung steht. Kann dies nicht gewährleistet werden, sind die Rettungswege generell baulich sicherzustellen.*

## **7 Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind keine Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachteilige umweltbezogene Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes vermieden werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vollständige und rechtzeitige Anwendung und Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sicher gestellt werden kann, dass es durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ nicht zur Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt.

## **E Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

### **1 Gesetzlicher Rahmen**

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen entstehen, zu ermitteln und zu bewerten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung vom Bauleitplanungsverfahren und wird als solcher entsprechend § 2a Satz 3 BauGB der Begründung angehängt.

Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (3) BauGB).

Bei der Aufstellung bzw. Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst die tatsächliche Vorhabenverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können bereits vorbereitende Bauleitpläne, deren Darstellungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

### **2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands**

Um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben, werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand schutzgutbezogen dargestellt.

#### **2.1 Naturräumliche Gliederung und potenziell natürliche Vegetation (PNV)**

Naturräumlich ist das Gebiet der Mainmündungsaue (232.01) zuzuordnen, welches der Haupteinheit Untermainebene (232) untergliedert ist und großräumlich zum Rhein-Main-Tiefland (23) zählt.

Die Untermainebene ist eine vorwiegend sandige Ebene im Höhenbereich von 88 bis rund 150 m ü. NN und bildet den Kern des Rhein-Main Tieflandes. Die westliche Untermainebene stellt sich als Komplex aus ebenen Mainniederungen, teilweise bewaldeten Sandebenen und grundfeuchten bis anmoorigen, sanft reliefierten und von Gewässern mit geringem Gefälle durchzogenen Flachland dar. Das Landschaftsbild der Untermainebene wird im zentralen Bereich von großen Waldflächen bestimmt, in die teilweise ohne Übergänge die Siedlungen eingebettet sind. Andere große Teile der Landschaft sind praktisch waldfrei.

Das Plangebiet selbst besteht aus einer mit zahlreichen Hausgärten durchsetzten Siedlungsfläche im Mainmündungsbereich.

Die Potentielle natürliche Vegetation, also der Endzustand der Sukzession ohne anthropogene Einflüsse, wird durch zwei- bis mehrschichtige Hainsimsen-Buchen(-misch)wälder ge-

bildet. Der Anteil der Nadelbäume ist unterschiedlich. Die Bestandsstruktur für diese Vegetationseinheit zeigt eine schwach entwickelte Strauchschicht sowie eine meist artenarme gering bis mäßig deckende Krautschicht, die von azidophilen Arten, wie Gräsern, grasartigen Halbsträucher sowie Farnen beherrscht wird.

## 2.2 Mensch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich (Mischgebiet). Direkt nördlich sowie westlich in einer geringen Entfernung fließt der schiffbare Main. Schienenverkehr erstreckt sich parallel zur Darmstädter Landstraße in etwa 290 m südlicher Entfernung zum relevanten Siedlungsbereich. Das Plangebiet ist direkt an die B 43 angeschlossen, welche auf die A 671 nach Wiesbaden bzw. auf weitere Autobahnen führt. Weiterhin liegt das Plangebiet teilweise in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Flughafens Frankfurt/Main.

## 2.3 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Die Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt durch die Kriterien Eigenart und Vielfalt der Landschaft sowie den subjektiven Begriff der Schönheit der Landschaft. Für den Erholungswert greift zudem der Begriff der Naturnähe.

Eine Erholungseignung ist aufgrund der vorhandenen Emissionen und des fehlenden Landschaftsbildes im Plangebiet nahezu ausgeschlossen.

Das Gebiet ist von regionalen Radwegen durchzogen. Im südwestlichen Bereich grenzt die Rhein-Route (D-Netz Route 8), der Radfernweg R6, eine Regionalparkroute, sowie der Rheinradweg an den Geltungsbereich der Teilaufhebung an.

## 2.4 Geologie und Boden

Im Bereich des Planungsraumes finden sich aufgrund der Flussnähe und der oberflächennah anliegenden Grundwasserverhältnisse Braunerden, Auengley sowie örtlich Anmoorgley, bestehend aus schluffig-sandigem bis tonigem Lehm. Diese Bodeneinheiten zeichnen sich durch eine hohe Wasserspeicherefähigkeit und einem mittelhohen Filtervermögen aus, vernässen jedoch bei hohem Grundwasserstand sehr schnell.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von etwa 85 m ü. NN.

## 2.5 Altlasten

Nach Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS, Stand: 21.08.2013) befinden sich im Geltungsbereich der Teilaufhebung einige Altstandorte (s. Tabelle 1 und Tabelle 2). Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist.

So wurden zu unterschiedlichen Zeiträumen auf einigen der im Gebiet befindlichen Grundstücke Gewerbe betrieben die der höchsten Klassifizierungs-Stufe, der Branchenklasse 5, zugeordnet werden. Diese Branchenklasse stellt gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) ein sehr hohes Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Weiterhin wurden auf anderen im Gebiet befindlichen Grundstücken Gewerbe betrieben, die der Branchenklassen 2 und 3 zuzuordnen sind. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG), stellen diese ein geringes bzw. mäßiges Gefährdungspotential für die Umwelt dar.

Standort	Betrieb/Anlage	Betriebsbeginn	Betriebsende	Branchen- klasse	Gefährdungs- potenzial
Darmstädter Landstr. 36	Autohändler	09/1980	04/1985	2	gering
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	02/1964	01/1966	3	mäßig
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	05/1958	02/1961	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	07/1969	11/1971	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Autohändler	09/1985	07/1989	3	mäßig
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	02/1966	03/1968	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Autohändler	06/1979	07/1981	3	mäßig
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	04/1962	01/1964	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	12/1971	03/1972	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	03/1972	10/1975	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	k. A.	01/1991	2	gering
Darmstädter Landstr. 36	Autohändler	11/1989	01/1991	2	gering
Darmstädter Landstr. 36	Tankstelle	03/1961	01/1962	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 12	Kleiderreinigung	11/1962	03/1964	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 12	Kleiderreinigung	05/1964	07/1966	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 22-24	Druckerei	12/1960	10/1964	5	sehr hoch
Darmstädter Landstr. 38	Rundfunkmechaniker, Verkauf von Radios und Fernsehern, Ge- brauchtwarenhandel	09/1943	09/1982	2	gering
Kolpingstr. 28	Photografen-Handwerk	03/1952	12/1953	3	mäßig

Tabelle 1: Altstandorte im Geltungsbereich der Teilaufhebung

Altstandorte	Rechtswert	Hochwert
Darmstädter Landstraße 12	3450894	5540336
Darmstädter Landstraße 22-24	3450983	5540341
Darmstädter Landstraße 36	3451126	5540359
Darmstädter Landstraße 38	0	0
Kolpingstraße 28:	0	0

**Tabelle 2: Rechts-/Hochwerte der Altlastenstandorte im Geltungsbereich der Teilaufhebung**

## 2.6 Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist kein Überschwemmungsgebiet oder Retentionsraum.

Der Main (DEHEBY24\_0\_100969), welcher in unmittelbarer Nähe in den Rhein mündet, verläuft ca. 250 m nördlich des Geltungsbereichs. In den relevanten Gewässerabschnitten zeigt sich der Main in der Gesamtbewertung stark bis sehr stark verändert. Diese strukturelle Gewässerbewertung ergibt sich vor allem durch fehlende Gewässerstreifen, gewässerstrukturelle Anlagen und Versiegelung.

Der „Atlas der Überschwemmungsgefährdung und möglichen Schäden bei Extremhochwasser am Rhein“ (2001) zeigt die hochwassergefährdeten Bereiche im unmittelbaren Umfeld des Rheins auf. Aus der Übersichtskarte geht hervor, dass der Geltungsbereich in Folge eines Extremhochwassers überschwemmungsgefährdet ist. Es können Überschwemmungstiefen von > 0,5 m bis ≤ 2,0 m erreicht werden (s. Abbildung 13).

## 2.7 Flora und Fauna

Insgesamt ist das Gebiet durch organisch gewachsene Grünzonen geprägt, die teilweise bereits in der Nachkriegszeit angelegt wurden. Neben den zahlreichen Straßenbäumen, die die Bebauung entlang der Straßenzüge auflockern, befinden sich nennenswerte Gehölzstrukturen vornehmlich im Bereich der Tennisanlage (s. Abbildung 14).

Der Baumbestand wird insgesamt als mittelalt eingestuft und weist keine natürlichen Baumhöhlen auf. Die Gartenbereiche und sonstige Gehölzstrukturen sind zumindest teilweise als Lebensraum für Vogelarten anzusehen.

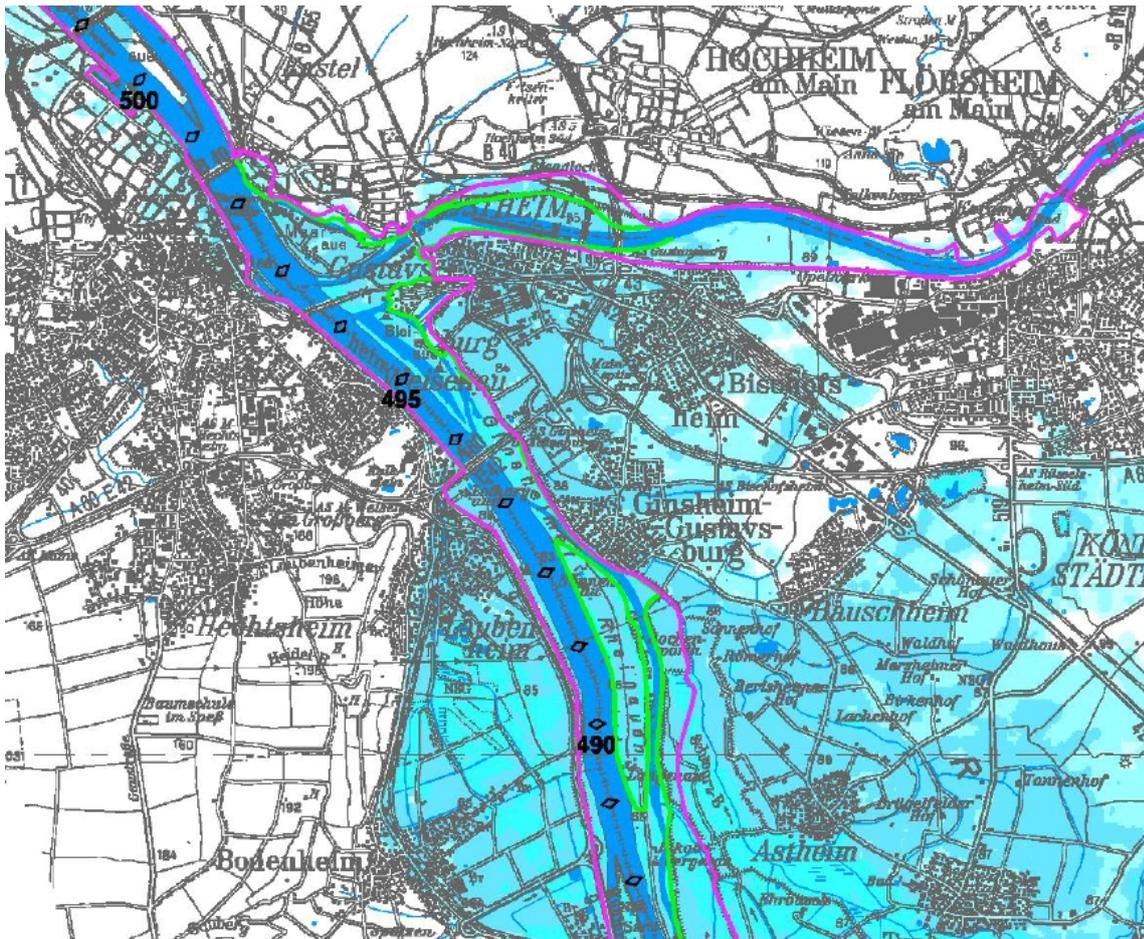


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Hochwasserkarte des Rheins



Abbildung 14: Stieleiche und Rotbuche entlang der Darmstädter Landstraße (links) sowie eine als Naturdenkmal ausgewiesene Platane (rechts) im Geltungsbereich der Teilaufhebung

## 2.8 Klima und Luft

Klimatisch gesehen ist der relevante Bereich von relativ hohen Tagesmitteltemperaturen zwischen 10 und 11° C geprägt (1901-2000). Die Mittleren Niederschlagshöhen fallen mit 501-600 mm (1901-2000) vergleichsweise niedrig aus.

Das Plangebiet selbst liegt inmitten des städtischen Siedlungsbereichs. Aufgrund der bestehenden Bebauung sind keine klimatischen Gegebenheiten mit landschaftlicher Klimafunktion zu beachten. Durch die vorhandenen Grünflächen und Gehölze, besonders durch die vorhandenen Hausgärten, ist von einer gewissen klimatischen Ausgleichswirkung auszugehen.

Da das Plangebiet von Hauptverkehrsstraßen, der angrenzenden Autobahn und Schienenverkehr umgeben ist, sind erhebliche Abgasimmissionen vorhanden. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass die Belastungen der Luft in einem für städtische Siedlungsbereiche üblichen Maß liegen.

## 2.9 Sach- und Kulturgüter

Im Gebiet befinden sich sieben denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 9 Hessisches Denkmalschutzgesetz (s. Abbildung 11).

Bei den Kulturdenkmalen entlang der Kolpingstraße handelt es sich um Wohnhausbauten aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und 1. Viertel des 20. Jahrhunderts sowie um eine Villa mit Einfriedung. Die als Kulturdenkmal ausgewiesene Alte Poststation befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs an der Kolpingstraße.

## 3 Bewertung des vorhandenen Umweltzustands

Das Plangebiet ist insgesamt aus naturschutzfachlicher Sicht als geringwertig einzustufen. Es bietet derzeit nur begrenzten Lebensraum für Flora und Fauna. Lediglich der Gehölzbestand ist überdurchschnittlich vielfältig für städtische Bereiche.

Folgende, den Wert mindernde Belastungen liegen vor:

- Versiegelung
- Altlasten
- Geringe Artenvielfalt
- Erhebliche Lärmimmissionen durch die angrenzenden, viel befahrenen Straßen sowie den Flugverkehr

## 4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Im Umweltbericht werden die projektbedingten Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Der Umweltbericht umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen der Teilaufhebung auf die Schutzgüter

- Mensch

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Landschaftsbild und Erholungspotenzial
- Kultur- und sonstige Sachgüter

sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

#### **4.1 Auswirkungen der Planung**

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ in den Gebieten 8, 9a und 10 wird das Plangebiet in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB entlassen.

Nach § 34 Satz 1 BauGB sind Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung des aktuellen Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ ist als Mischgebiete und Wohngebiete charakterisiert.

Somit sind im Vergleich zum jetzigen Bebauungsplan „Am Alten Fährhaus“, welcher ein Mischgebiet festsetzt, keine wesentlichen Änderungen bezüglich der Bebauung zu erwarten.

##### **4.1.1 Mensch**

Über die jetzigen Belastungen hinausgehende Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten, da es zu keiner Erhöhung der Versiegelung sowie zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen wird.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch kann somit nicht abgeleitet werden.

##### **4.1.2 Flora und Fauna**

Durch mögliche Um- bzw. Neubauten kann es vorübergehend zum Verlust von Grünflächen und Gehölzbeständen kommen. Somit entfällt auch ein Teil des Lebensraums für Tiere und Pflanzen.

Die Grünflächen haben aktuell jedoch nur eine geringe Bedeutung für Flora und Fauna. Aufgrund dieser Tatsache und dem Vorhandensein von Ausweich- und Rückzugshabitaten in der näheren Umgebung, kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung für Flora und Fauna.

Es kommt somit zu keinen erhöhten Belastungen des Schutzguts Flora und Fauna.

### 4.1.3 Boden

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine erhöhten Versiegelungen möglich, als diese derzeit im Bebauungsplan festgehalten sind. Somit geht die Bodenbelastung im Zuge von Bauaktivitäten und der Neuerrichtung von Anlagen nicht über die derzeitigen Belastungen hinaus. Weiterhin sind die Böden im relevanten Bereich durch Bebauung und Verkehrsbelastung bereits stark anthropogen überformt.

Es kommt somit zu keinen erhöhten Belastungen des Schutzguts Boden.

### 4.1.4 Wasser

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine erhöhten Versiegelungen möglich, als diese derzeit im Bebauungsplan festgehalten sind. Der Rückgang der Grundwasserneubildung bei Versiegelungen geht somit nicht über die jetzigen Belastungen hinaus. Aufgrund des bereits bestehenden Versiegelungsanteils kommt es im Geltungsbereich der Teilaufhebung nur noch zu geringfügigen Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate im Zuge von Versiegelungsaktivitäten.

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsraum.

Es kommt somit zu keinen erhöhten Belastungen des Schutzguts Wasser.

### 4.1.5 Luft und Klima

Nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans sind keine erhöhten Versiegelungen möglich als diese derzeit im Bebauungsplan festgehalten sind. Somit geht die durch Versiegelungsaktivitäten entstehende Wärmebelastung bzw. die Änderung der lokalklimatischen Verhältnisse nicht über die derzeitigen Belastungen hinaus.

Es kommt zu keinen erhöhten Belastungen des Schutzguts Luft und Klima.

### 4.1.6 Landschaftsbild und Erholungspotenzial

Da das Gebiet als nicht prägend für das Landschaftsbild eingestuft werden kann, können erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch die Teilaufhebung nicht abgeleitet werden.

### 4.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Gebiet befinden sich sieben denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler im Sinne des § 9 Hessisches Denkmalschutzgesetz (s. Abbildung 11).

Bei den Kulturdenkmälern entlang der Kolpingstraße handelt es sich um Wohnhausbauten aus dem Ende des 19. Jahrhunderts und 1. Viertel des 20. Jahrhunderts sowie eine Villa mit Einfriedung. Die als Kulturdenkmal ausgewiesene Alte Poststation befindet sich im westlichen Teil des Geltungsbereichs an der Kolpingstraße.

Die Teilaufhebung birgt keine größeren Risiken zur Schädigung der Kultur- und Sachgüter.

#### **4.1.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Erheblichen Beeinträchtigungen, die additiv durch die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter entstehen, können nicht abgeleitet werden.

#### **4.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Intensivere Nutzungen oder grobe Nutzungsänderungen sind durch die Teilaufhebung unter Berücksichtigung des dann geltenden § 34 BauGB nicht zu erwarten. Der derzeitige Zustand der einzelnen Schutzgüter wird sich somit nicht wesentlich verändern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und der Nutzung in der jüngeren Vergangenheit besteht für die Schutzgüter bereits eine erkennbare Vorbelastung.

### **5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Eine Nichtdurchführung der Teilaufhebung würde zum Fortführen des bestehenden Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ führen. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter würden weiterhin dem jetzigen Zustand entsprechen.

Die Erforderlichkeit der Teilaufhebung ergibt sich aus dem derzeitigen Entwicklungszustand des Gebietes. Die als Mischgebiete ausgewiesenen und fast vollständig bebauten Bereiche 8, 9a und 10 des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ haben sich zwar weitestgehend entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans entwickelt, dennoch haben sich in den Gebieten bereits bauliche Strukturen entwickelt, die zwar von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichen, sich jedoch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Um diese Flexibilität der Bebauung weiterhin zu gewährleisten bzw. (rechtlich) zu ermöglichen, ist eine Teilaufhebung dieser genannten Gebiete erforderlich.

### **6 Auswirkungen anderweitig in Betracht kommender Planungen**

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im relevanten Mischgebiet, kommen keine anderweitigen Planungen in Betracht. Freie Flächen zur Entwicklung der Natur sind nicht vorhanden.

## **7 Artenschutz**

### **7.1 Bewertung**

Bei der Aufstellung bzw. Aufhebung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sind die artenschutzrechtlichen Verbote und Ausnahmen zu berücksichtigen. Zwar erfassen die artenschutzrechtlichen Verbote erst die tatsächliche Vorhabenverwirklichung und nicht deren planerische Vorbereitung durch die Aufstellung von Bauleitplänen. Jedoch können bereits vorbereitende Bauleitpläne, deren Darstellungen nicht ausräumbare Hindernisse durch den besonderen Artenschutz entgegenstehen, die ihnen zugedachte städtebauliche Entwicklungs- und Ordnungsfunktion nicht erfüllen und verstoßen somit gegen § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Bebauung des Gebietes ist überwiegend durch zwei- bis drei-geschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. An der Ecke Darmstädte Landstraße / Bebelstraße befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Zwischen der Bebelstraße und der Mozartstraße befinden sich drei Tennisplätze mit zugehörigem Vereinsheim. Insgesamt ist das Gebiet durch organisch gewachsene Grünzonen geprägt, die teilweise bereits in der Nachkriegszeit angelegt wurden. Neben den

zahlreichen Straßenbäumen, die die Bebauung entlang der Straßenzüge auflockern, befinden sich nennenswerte Gehölzstrukturen vornehmlich im Bereich der Tennisanlage.

Der Baumbestand wird insgesamt als mittelalt eingestuft und weist keine natürlichen Baumhöhlen auf. Die Gartenbereiche und sonstige Gehölzstrukturen sind zumindest teilweise als Lebensraum für Vogelarten anzusehen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

## 7.2 Maßnahmen

Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen können durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachteilige umweltbezogene Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes vermieden werden:

### **Zeitliche Einschränkung von Rodungsarbeiten**

Rodungsarbeiten für die Reduktion des Gehölz- und Gebüschbestandes innerhalb des Planungsraumes sind außerhalb der Brutzeit der Vögel durchzuführen. Für den Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September sind keine Rodungen vorzunehmen. Eine Rodung innerhalb dieses Zeitraumes kann zur Zerstörung von Nestern und damit zur Einschlägigkeit eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes führen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vollständige und rechtzeitige Anwendung und Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sicher gestellt werden kann, dass es durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ nicht zur Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen kommt.

## 8 Geplante Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich

Eingriffe in Gebieten nach § 34 BauGB sind nicht ausgleichspflichtig. Somit ergibt sich keine Durchführung naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“.

## 9 Beschreibung der Untersuchungsmethoden und Hinweis auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben resultieren regelmäßig daraus, dass einige Angaben lediglich auf Erfahrungswerten oder Abschätzungen beruhen. Deshalb haben die aufgeführten Umweltauswirkungen z.T. rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden.

## 10 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden haben die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Die Einhaltung des Regelungsgehaltes des § 34 BauGB und somit die Verhinderung naturschutzrechtlicher Eingriffstatbestände erfolgt nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans abschließend im Rahmen der vorgeschriebenen Baugenehmigungsverfahren nach § 57 HBO.

## 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ hat eine Größe von 28.851 m<sup>2</sup> (2,9 ha) und liegt im westlichen Bereich des bebauten Stadtgebietes des Stadtteils Gustavsburg der Stadt Ginsheim-Gustavsburg unmittelbar an der Darmstädter Landstraße (s. Abbildung 1).

Für die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gebiete ist der Bebauungsplan nicht weiter erforderlich. Daher soll der Bebauungsplan im Bereich der Gebiete 8, 9a und 10 aufgehoben werden (s. Abbildung 5). In den Gebieten sollen Vorhaben zukünftig auf der Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung) beurteilt werden. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ werden somit Planfestsetzungen aus dem Jahr 1986 aufgehoben, die nach heutiger Planungssicht nicht mehr notwendig sind.

Gemäß § 2 (4) Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen.

In einem Umweltbericht werden die projektbedingten Veränderungen des Umweltzustandes dokumentiert, bewertet und daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abgeleitet.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und der Nutzung bestehen für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaftsbild und Erholungspotenzial bereits erkennbare Vorbelastungen.

Intensivere Nutzungen oder grobe Nutzungsänderungen sind durch die Teilaufhebung unter Berücksichtigung des nun bestehenden § 34 BauGB nicht zu erwarten. Der derzeitige Zustand der einzelnen Schutzgüter wird sich somit nicht wesentlich verändern.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang und der Nutzung in der jüngeren Vergangenheit besteht für die Schutzgüter bereits eine erkennbare Vorbelastung.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes sind keine Belange des Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) berührt. Es sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auslösen können.

Bei zukünftigen baulichen Entwicklungen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachteilige umweltbezogene Auswirkungen hinsichtlich des Artenschutzes vermieden werden.

Als Fazit wird gezogen, dass durch die vollständige und rechtzeitige Anwendung und Umsetzung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sicher gestellt werden kann, dass es durch die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Am Alten Fährhaus“ nicht zur Einschlägigkeit artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen kommt.

## F Quellenangaben

- <http://www.hlug.de/>
- <http://www.rp-darmstadt.hessen.de/>
- <http://www.natureg.hessen.de/>
- <http://www.atlas.umwelt.hessen.de/>
- <http://www.bodenviewer.hessen.de/>
- <http://www.iksr.org/>