

Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) in Griesheim

Lage des Plangebiets:



Auftraggeber: Magistrat der Stadt Griesheim
FB V - Stadtentwicklung

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stephan Kaczmarek
Arheilger Straße 68
64289 Darmstadt
www.kaczmarek-planung.de

Umweltbericht: Dipl.-Biol. Dr. Horst Franz
Heinrich-Delp-Straße 82
64297 Darmstadt
www.franz-landschaftsplanung.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – BEGRÜNDUNG.....	6
1 Einführung	6
1.1 Lage des Plangebiets	6
1.2 Anlass und Ziel der Planung	6
1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren.....	6
2 Beschreibung des Plangebiets.....	7
2.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	7
2.2 Räumliche Einbindung.....	7
2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich.....	7
2.4 Verkehrssituation.....	8
2.5 Eigentumsverhältnisse.....	8
2.6 Ver- und Entsorgung	8
2.7 Gebietsentwässerung.....	9
2.8 Topografie und Baugrund	9
3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt.....	9
4 Planungsbindungen	9
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
4.2 Regionalplan	10
4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim	10
4.4 Bestehender Bebauungsplan.....	10
4.5 Schutzgebiete.....	12
5 Städtebauliches Konzept.....	12
5.1 Nutzungen.....	12
5.2 Bebauung.....	12
5.3 Grün- und Freiflächen.....	13
5.4 Verkehrserschließung Kfz.....	14
5.5 Ruhender Verkehr	14
5.6 Ver- und Entsorgung	14

5.7	Niederschlagswasser	14
5.8	Nutzung erneuerbarer Energien	15
6	Planungsalternativen	15
6.1	Planung an anderen Standorten	15
6.2	Planungsvarianten im Geltungsbereich	15
6.3	Verzicht auf die Umsetzung der Planung	15
7	Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans	15
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
7.2	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	17
8	Umweltauswirkungen der Planung	18
9	Sonstige Auswirkungen der Planung.....	19
9.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.....	19
9.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
9.3	Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen	19
9.4	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	19
9.5	Verkehr.....	19
9.6	Ver- und Entsorgung	19
9.7	Bodenordnende Maßnahmen	20
9.8	Kosten und Finanzierung.....	20
10	Flächenbilanz.....	20
11	Verfahrensvermerke	20
TEIL B: UMWELTBERICHT		23
1	Einleitung.....	23
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplans.....	23
1.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung	25

2	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung	30
2.1	Schutzgut Mensch	30
2.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume	31
2.3	Schutzgut Fläche und Boden.....	35
2.4	Schutzgut Wasser	37
2.5	Schutzgut Klima.....	38
2.6	Schutzgut Landschaft.....	39
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	39
2.8	Umweltauswirkungen während der Bauphase	40
2.9	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern bzw. Umweltbelangen.....	40
2.10	Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens.....	40
2.11	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	41
3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	41
4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	44
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	44
5.1	Vorbemerkungen	44
5.2	Verbalargumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	44
5.3	Rechnerische Bilanz, Regelung des Ausgleichs	45
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
6.1	Planung an anderen Standorten	49
6.2	Planungsvarianten im Geltungsbereich	49
7	Zusätzliche Angaben.....	49
7.1	Methodik der Umweltprüfung	49
7.2	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring).....	50
7.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	50

GUTACHTEN (ALS ANLAGE BEIGEFÜGT)

- [1] Verkehrliche Bewertung vom 02.04.2020, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt
- [2] Schalltechnische Untersuchung vom 16.04.2020, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, Darmstadt
- [3] Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung und -räumung vom 30.03.2020, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen
- [4] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 04.09.2020, FRANZ – Ökologie und Landschaftsplanung, Darmstadt

QUELLENVERZEICHNIS

Geoinformationsportale

- [5] Geoportal des Landes Hessen (<http://www.geoportal.hessen.de>)
- [6] Datenbanken des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>)
- [7] Datenbanken des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen (<https://bauleitplanung.hessen.de>)
- [8] Datenbanken des Landesamts für Denkmalpflege Hessen (<https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)
- [9] Grundwasserstandskarten des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie, Wiesbaden (<https://www.hlnug.de/themen/wasser/grundwasser/grundwasserkarten>)

Weitere Quellen

- [10] Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ der Stadt Griesheim, Planungsgruppe Darmstadt, Darmstadt 2007
- [11] Kommunalverband für Jugend und Soziales Baden-Württemberg: „Der Bau von Tageseinrichtungen für Kinder - Tips und Anregungen“, Stuttgart 2007
- [12] Landkreis Darmstadt-Dieburg, Kreisjugendamt: „Raumprogramm für Kindertagesstätten im Landkreis Darmstadt-Dieburg - Empfehlungen für Raumangebot und Raumgrößen“, per E-mail am 22.01.2020
- [13] ALHO Systembau GmbH: „Planmappe Kitas und Kindergärten“, Morsbach 2015

TEIL A – BEGRÜNDUNG

1 Einführung

1.1 Lage des Plangebiets

Die Stadt Griesheim liegt im Herzen des Rhein-Main-Neckar-Raums und ist mit ihren rund 30.000 Einwohnern die bevölkerungsmäßig größte Stadt im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Griesheim erstreckt sich auf einer Gemarkungsfläche von 2.155 Hektar, die an die Naherholungsgebiete des Hessischen Rieds, der Hessischen Bergstraße und des Odenwalds angrenzen. Über zwei Autobahn-Anschlussstellen ist Griesheim optimal an die Ballungsgebiete Rhein-Main und Rhein-Neckar und an den Frankfurter Flughafen angebunden. Im Regionalplan Südhessen ist sie als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen.

Das Plangebiet ist rund 0,6 Hektar groß und liegt zentral im Neubaugebiet „Wohngebiet Südwest“, welches sich derzeit in der Entwicklung befindet und bereits teilweise bebaut ist.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Seit der Konzeption des „Wohngebiets Südwest“ in Griesheim hat sich der Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder erheblich erhöht. Die Stadt Griesheim muss dieser Entwicklung Rechnung tragen und beabsichtigt daher, im „Wohngebiet Südwest“ eine weitere Kita für das Stadtgebiet Griesheim bereitzustellen.

Ziel der Planung ist es, einen Teil der Grünfläche am Flecksweg für den Gemeinbedarf zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll die für das ca. 0,6 ha große Plangebiet bislang vorgesehene Nutzung als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ teilweise zurückgenommen und der südöstliche Teilbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen werden. Dabei sollen die Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer erhalten werden, und die verbleibende Grünfläche soll ein Höchstmaß an Qualität und Nutzbarkeit behalten. Ebenso sind die bereits verlegten Versorgungsleitungen zu berücksichtigen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Kita auf den Erschließungsverkehr zu prüfen.

1.3 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Planverfahren

Der derzeit für das Plangebiet rechtsgültige Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007, einschließlich seiner Änderungen, setzt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ fest. Die Stadt Griesheim sieht mit der geplanten Entwicklung einer Kita die Grundzüge der Planung betroffen; daher ist eine Änderung und somit die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ erforderlich. Dieser soll in den Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans ersetzen.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Stadt Griesheim, Gemarkung Griesheim, Flur 22, Flurstück 335. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 6.000 m² und besteht aus einer öffentlichen Grünfläche.

Der Geltungsbereich besteht ausschließlich aus dem Flurstück 335. Er wird begrenzt:

- Im Osten durch das Flurstück 378 (Flur 22);
- im Norden von den Flurstücken 1114, 1115, 1126, 1127, 1128 und 1129, (Flur 24);
- im Westen durch das Flurstück 361 (Flur 22);
- Im Süden durch die Flurstücke 222, 223, 224, 319, 320 und 377 (Flur 22).

Der Geltungsbereich beinhaltet sowohl die Fläche der geplanten Kita, als auch die verbleibende Grünfläche mit den darin enthaltenen Fußwegen. Damit soll sichergestellt werden, dass beide Flächen gemeinsam bestmöglich zur städtebaulichen Qualität des Wohngebiets beitragen. Die angrenzenden Verkehrsräume „Käthe-Kollwitz-Straße“ und „Sophie-Scholl-Straße“ dienen zwar der Erschließung des Plangebiets, werden aber planerisch nicht wesentlich berührt und sind daher nicht Teil des Geltungsbereichs.

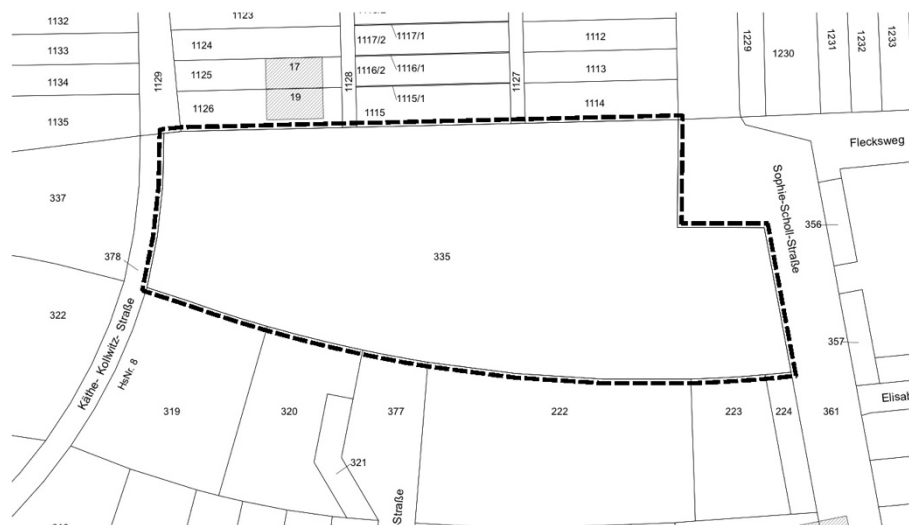


Abbildung: Abgrenzung des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)
Plangrundlage: ALKIS, Stand Januar 2020, Amt für Bodenmanagement Heppenheim

2.2 Räumliche Einbindung

Das Plangebiet ist Teil eines in der Entwicklung befindlichen Wohngebiets. In der Umgebung befinden sich Wohngrundstücke, die in den letzten Jahren bebaut wurden oder sich aktuell in der Entwicklung befinden. Das Plangebiet selbst ist Teil einer Grünspange, die entlang des Fleckswegs in Ost-West-Richtung verläuft.

2.3 Bebauung und Nutzungen im Geltungsbereich

Im Geltungsbereich gibt es derzeit keine Bebauung. Die Fläche liegt in Erwartung ihrer zukünftigen Nutzung brach.

2.4 Verkehrssituation

Kfz-Verkehr

Das Plangebiet wird im Westen von der Käthe-Kollwitz-Straße und im Osten von der Sophie-Scholl-Straße tangiert. Für die Erschließung der geplanten Baufläche ist nur die Sophie-Scholl-Straße relevant.

Die Anbindung der geplanten Nutzung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die mögliche Beeinträchtigung des Bestandsgebiets durch Mehrverkehre wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft.

Öffentlicher Verkehr

Die Entfernung zur nächsten Bushaltestelle „Schulgasse“ beträgt rund 700 m. Hier verkehren die Linien 42, 44, 45 und 46 von Griesheim Platz Bar-le-Duc nach Groß-Gerau, Groß-Rohrheim, Gernsheim und Rüsselsheim.

In Richtung Darmstadt verkehren die Straßenbahnlinien 4 und 9 ab Platz Bar-le-Duc. Die Entfernung von der Haltestelle zum Plangebiet beträgt rund 900 m.

Die Stadt Griesheim hat ein Anruf-Sammel-Taxi (AST) innerhalb des Stadtgebietes eingerichtet. Dabei werden Personen montags bis freitags, tagsüber halbstündlich, von den AST-Haltestellen zu Zielen innerhalb Griesheims befördert. Die nächstgelegene AST-Haltestelle liegt in der Oberndorfer Straße, rund 150 m vom Plangebiet entfernt.

Fuß- und Radverkehr

Die Wege des neuen Quartiers Wohngebiet Südwest sind fußgänger- und fahrradfreundlich ausgebaut. Regional besteht eine gute Anbindung an die Fahrradwege 20 und 23 des Landes Hessen, die sich südlich des Ortseingangs Griesheim kreuzen. Über den Radweg 23 ist auch das Stadtzentrum unmittelbar erreichbar.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Griesheim.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das Wohngebiet Südwest ist mit Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. Die bebaubaren Flächen des Plangebiets sollen an dieses System angebunden werden:

- Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden durch Anschluss an das bestehende Ortsnetz sichergestellt.
- Die Energieversorgung ist durch das bestehende Ortsnetz des Verteilerbetreibers Rhein- Main-Neckar (VNB) sichergestellt.
- Die festen Abfallstoffe werden durch den Zweckverband Abfall- und Wertstoffeinsammlung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg (ZAW) beseitigt und zur Müllverbrennungsanlage in Darmstadt gebracht, soweit sie nicht der Wiederverwertung zugeführt werden.
- Die Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans sichergestellt.

2.7 Gebietsentwässerung

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil des Wohngebiets Südwest. Dieser Teil entwässert im Trennsystem; der Regenwasserabfluss wird direkt in den Flecksgraben bzw. in dessen Verdolung geleitet, das Schmutzwasser wird über die innere Erschließung dem Sammler im Wichteweg zugeführt.

Eine gesicherte Abflussregelung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ liegt vor, wenn der durch die zulässige Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für bebaute Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Derzeit beantragt die Stadt Griesheim bei der Oberen Wasserbehörde des Landes Hessen die Erteilung einer Erlaubnis zum Ausbau des unteren Flecksgrabens. Dabei sind auch die erhöhten Niederschlagsabflüsse aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans berücksichtigt. Die Genehmigung der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet ist im Zusammenhang mit der Ausbaurlaubnis zu sehen und von dieser abhängig.

2.8 Topografie und Baugrund

Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen rund 92 und 93 m ü.NHN. und ist weitestgehend eben.

3 Ausgangssituation Natur, Landschaft, Umwelt

Die Ausgangssituation für die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wird im Teil B dieses Dokuments (Umweltbericht) dargestellt. In Teil B: Umweltbericht, Kapitel 2, werden folgende Schutzgüter untersucht:

- 2.1 Schutzgut Mensch
- 2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume
- 2.3 Schutzgut Fläche und Boden
- 2.4 Schutzgut Wasser
- 2.5 Schutzgut Klima
- 2.6 Schutzgut Landschaft
- 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4 Planungsbindungen

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007. Dieser setzt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ fest.

Die geplante Nutzung lässt sich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht realisieren, daher ist eine Änderung und damit die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ erforderlich.

4.2 Regionalplan

Die Planung soll in einem Bereich stattfinden, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Griesheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Griesheim vom 11.07.1996 stellt das Wohngebiet Südwest als „Wohnbaufläche, Planung“ dar. Dargestellt sind auch die Baumreihe und die Hauptwasserleitung im Plangebiet sowie der Flecksweg als Verkehrsfläche.

Die geplante Gemeinbedarfsnutzung ist aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelt. Die Baumreihe und die Wasserleitung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.

Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Fleckswegs wurde bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Teil der Grünfläche festgesetzt; diese Festsetzung wird im Änderungsbebauungsplan übernommen.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (Strichlinie)

4.4 Bestehender Bebauungsplan

Der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) bildet den Kontext für das Plangebiet. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst am 09.03.2006, die Größe des Plangebietes beträgt ca. 35,6 ha. Innerhalb dieser Fläche umfasst das Wohngebiet eine Fläche von rund 23 ha.

Mit dem Bebauungsplan wurden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Erschließung der Wohnbauflächen geschaffen, daneben am Südostrand des Geltungsbereichs eine Fläche für großflächigen Einzelhandel, welche die bereits bestehenden Wohngebiete im Südwesten Griesheims und das neuen Wohngebietes vorwiegend mit Gütern des täglichen Bedarfes versorgt.



Abb.: Auszug aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote Strichlinie)

Der Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) hat bislang fünf Änderungen erfahren:

- Die 1. Änderung nimmt Anpassung der Textfestsetzungen für den gesamten Geltungsbereich vor. Diese betreffen die Randeingrünung, die Lage der Stellplätze in Verbindung mit Entwässerungsmulden sowie die zulässige Fassadengestaltung.
- Die 2. Änderung betrifft Änderungen in einem Teilgeltungsbereich des Sondergebiets bezüglich der überbaubaren Fläche.
- Die 3. Änderung ändert die Textfestsetzungen und Hinweise für den gesamten Geltungsbereich. Sie betrifft die Artenempfehlung für Bäume im öffentlichen Raum sowie die Hinweise zu Kampfmitteln, Grundwasser, Fluglärm und Ausgleichsmaßnahmen.
- Die 4. Änderung betrifft Änderungen in zwei Teilgeltungsbereichen der allgemeinen Wohngebiete. Hier wurden die Grundstückseinteilungen und die Erschließung angepasst.
- Die 5. Änderung betrifft eine Überarbeitung der Textfestsetzungen, schwerpunktmäßig zu Gebäudehöhen und Dächern. Weiterhin wurde für einen Teilbereich im Westen des Baugebiets die zulässige Bauweise präzisiert.

Die bisherigen Änderungen des Bebauungsplans 102 blieben ohne Auswirkung auf die Fläche im Plangebiet. Durch die Festsetzungen der des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ werden in seinem Geltungsbereich die Regelungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ und der zugehörigen Änderungen ersetzt.

4.5 Schutzgebiete

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Südwest – 6. Änderung" liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. November 1978 wurde im Staatsanzeiger 49/1978 S. 2418 veröffentlicht.

Denkmalschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen; vom Landesamt für Denkmalpflege wird jedoch das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet. In Kapitel 2.7 des Teils B (Umweltbericht) wird hierauf näher eingegangen.

5 Städtebauliches Konzept

Für das Plangebiet wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet mit dem Ziel, den Flächenbedarf für die Gebäude und Freiflächen der Betreuungseinrichtung abzuschätzen und eine plausible Abgrenzung der Gemeinbedarfsfläche vorzunehmen. Der städtebauliche Entwurf liefert auch Anhaltspunkte für die Anordnung der Bebauung und die verkehrliche Erschließung.

5.1 Nutzungen

Vorgesehen ist der Bau einer Betreuungseinrichtung für insgesamt 120 Kinder in 7 Gruppen auf der Gemeinbedarfsfläche. Neben dem Kita-Gebäude selbst sind Außenflächen als Spielbereich, Erschließungsflächen für Fußgänger und Radfahrer, Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kfz-Halteplätze für Eltern zu berücksichtigen. Die verbleibende Grünfläche soll, gemeinsam mit den sich westlich anschließenden Grünflächen, als Quartierpark genutzt werden.

5.2 Bebauung

Der Bedarf an Geschossfläche für das Kita-Gebäude wurde überschlägig mit 1.600 m² berechnet. Diese Größe kann je nach Ausstattung der Kita variieren. Die Bebauung soll zweigeschossig realisiert werden, um die Grundfläche des Gebäudes auf rund 1.000 m² zu begrenzen. Vorgesehen sind begrünte Flachdächer, um das Gebäude optisch in die Parklandschaft zu integrieren und dabei die ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteile des Gründachs zu nutzen. Außerdem ist die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen.

Im nördlichen und im westlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche verlaufen Bestandsleitungen (Wasserleitung, Regenwasser- und Schmutzwasserkanäle, Mittelspannungskabel). Dieser Bereich soll von Bebauung freigehalten werden.

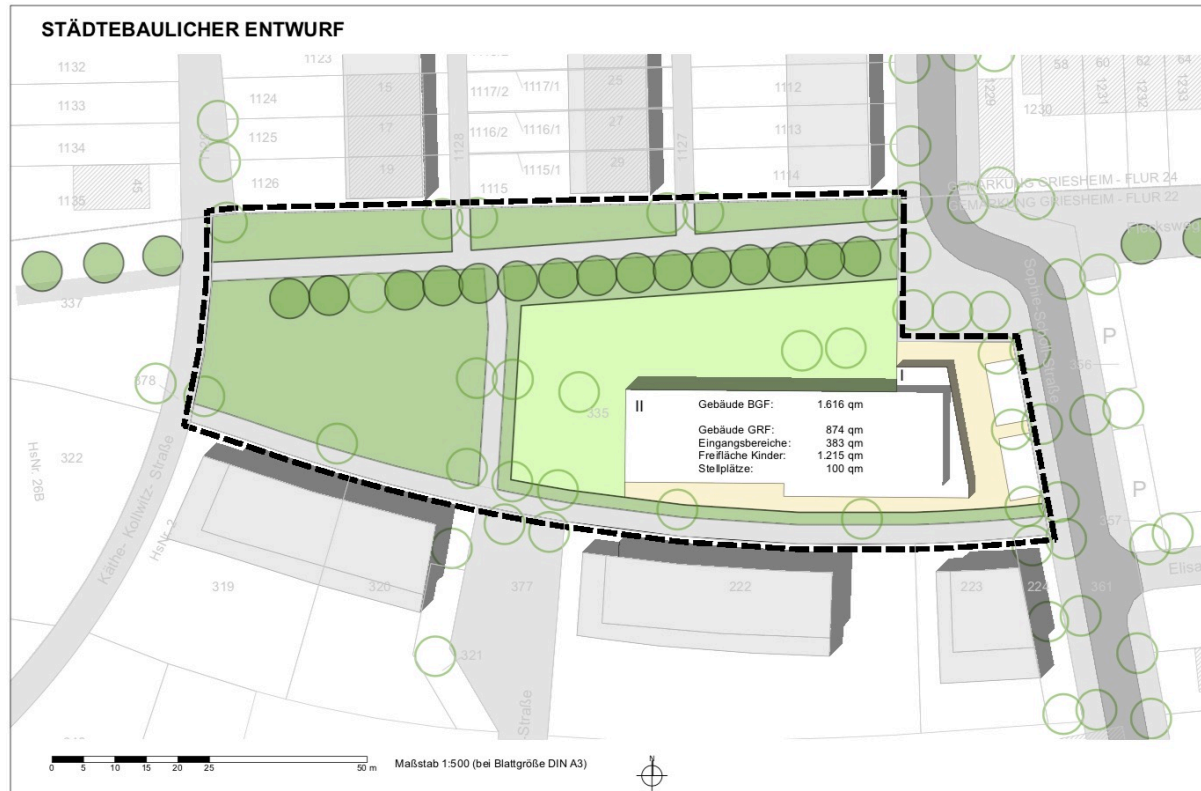


Abbildung: Städtebaulicher Entwurf Kita | Konzept: Kaczmarek Städtebau und Stadtplanung

5.3 Grün- und Freiflächen

Zu unterscheiden ist die Freifläche der Betreuungseinrichtung (im städtebaulichen Entwurf hellgrün dargestellt) von der öffentlichen Grünfläche, gleichwohl beide Flächen gemeinsam einen großzügigen Charakter der Gesamtfläche sicherstellen sollen.

Die Kita-Spielfläche liegt westlich und nördlich des Kita-Gebäudes und ist daher teilweise verschattet. Dies stellt angesichts der zunehmenden sommerlichen Wärme- und UV-Belastung keinen Nachteil dar, zumal große Teile des Grundstücks weiterhin besonnt sind. Die Spielfläche soll nach den Empfehlungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg einen Schlüssel von 10 bis 12 m² je Kind ermöglichen. Dieser Wert wird im städtebaulichen Entwurf nur leicht unterschritten. Die weiteren geplanten Grundstücksfreiflächen südlich und östlich des Kita-Gebäudes dienen der Erschließung des Gebäudes.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche soll als Quartierpark dienen. Dieser setzt sich nach Westen über die Käthe-Kollwitz-Straße hinweg fort. Im Quartierpark sollen kleinere Spielplätze für verschiedene Altersgruppen angeboten werden, deren konkrete Lage noch nicht feststeht. Teil der Grünfläche ist auch das Fuß- und Radwegenetz, welches alle derzeit vorhandenen und geplanten Verbindungen berücksichtigt.

5.4 Verkehrserschließung Kfz

Das Plangebiet benötigt keine eigene Erschließungsstraße für Kfz. Bereits im Gesamtkonzept für das Wohngebiet Südwest sowie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan ist der Flecksweg im Bereich des Plangebiets für den Kfz-Verkehr gesperrt, dies soll auch im aktuellen Konzept beibehalten werden. Die Gemeinbedarfsfläche wird von der östlich angrenzenden Sophie-Scholl-Straße aus erschlossen.

Die Erschließung der Gemeinbedarfsfläche hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz des Wohngebiets oder darüber hinaus (vgl. Anlage „Verkehrliche Bewertung“ vom 02.04.2020, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt).

5.5 Ruhender Verkehr

Stellplätze für Fahrräder sollen auf der Erschließungsfläche der Kita untergebracht werden. Die Kfz der Mitarbeiter*innen sind direkt an der Sophie-Scholl-Straße angeordnet. Entsprechend der gültigen Stellplatzsatzung sind hier 8 Stellplätze erforderlich. Darüber hinaus steht auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein 5 m tiefer öffentlicher Streifen für Querparker zur Verfügung, der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist. Es ist vorgesehen, diesen nach Bedarf für den Hol- und Bringverkehr der Kita zu nutzen.

5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die anliegenden städtischen Ver- und Entsorgungsnetze sowie an das Telekommunikationsnetz angeschlossen werden. Das Abwasser wird im Bereich des Plangebiets im Trennsystem gesammelt. Das Schmutzwasser wird in einem gesonderten Kanal der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die vorgesehene Bebauung greift, sofern sie wie im städtebaulichen Konzept dargestellt ausgeführt wird, nicht in das vorhandene Leitungsnetz ein. Für Baumpflanzungen, für die Freiflächengestaltung und bei evtl. Änderung des Baukonzepts ist jedoch eine frühzeitige Absprache der Planung mit den Versorgungsträgern vorzunehmen.

5.7 Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das Oberflächenwasser der versiegelten Flächen (etwa 1.500 m²) abzuführen. Von der versiegelten Fläche sind rund 800 m² als retentionswirksame, zu begrünende Dachfläche mit einer retentionswirksamen Substratstärke vorgesehen. Die befestigten Freiflächen sollen zum Teil versickerungsfähig bzw. auf Grünflächen entwässernd angelegt werden.

Ein Teil des Niederschlagswassers soll in einer Zisterne gesammelt und der Nutzung im Plangebiet zugeführt werden. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist zu prüfen, ob bei Starkregenereignissen das Niederschlagswasser in einer Retentionsanlage (z.B. Rigole) zurückgehalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abgegeben werden muss. Eine gezielte Versickerung des zurückgehaltenen Niederschlagswassers ist aufgrund der schwankenden Grundwasserstände nicht vorgesehen.

5.8 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Stadt Griesheim hat sich zum Ziel gesetzt, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Die Ausrichtung des Gebäudes lässt die Nutzung von Dachkollektoren grundsätzlich zu; zu berücksichtigen ist jedoch die Vereinbarkeit mit der Dachbegrünung sowie die Verträglichkeit mit der südlich gelegenen (höheren) Wohnbebauung bezüglich der optischen Wirkung und möglichen Blendwirkungen.

Die Nutzung von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Zone III, ausgeschlossen.

6 Planungsalternativen

6.1 Planung an anderen Standorten

Die Stadt Griesheim hat derzeit keine anderen Grundstücke in der Nähe des neuen Wohngebiets Südwest, die kurzfristig für den Bau einer Kita genutzt werden könnten.

6.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Sophie-Scholl-Straße (rd. 6.000 m²) schränken die im Erdreich verlegten Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanal) sowie die periphere Lage der Erschließungsstraßen den möglichen Standort für den neuen Baukörper stark ein. Die Gemeinbedarfsfläche wurde daher im südöstlichen Bereich des Plangebiets lokalisiert.

6.3 Verzicht auf die Umsetzung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde bedeuten, dass für das Wohngebiet Südwest und für den westlichen Stadtbereich Griesheims keine ausreichende Abdeckung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung gewährleistet wäre. Die Umsetzung der Planung ist zur Deckung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung und im Hinblick auf den für die Stadt Griesheim rechtverbindlich zu erfüllenden Rechtsanspruch auf Kinderbetreuung unverzichtbar.

7 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

Mit der Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude und Einrichtungen für soziale Zwecke“ werden die Errichtung und der Betrieb der geplanten Kindertagesstätte planungsrechtlich ermöglicht. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung der Fläche wird das maximale Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 0,4 / GFZ 0,8 festgesetzt. Die maximale Geschosshöhe wird auf II (zwei) Vollgeschosse begrenzt. Damit wird die Ausnutzung der Fläche auf die notwendigen Flächen für die Kita begrenzt. Eine weitergehende Ausnutzung ist hinsichtlich der Auswirkungen auf das Ortsbild nicht erwünscht; die Bebauung soll sich dem Grünzug und der benachbarten Wohnbebauung unterordnen.

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Die bereits gebaute Hebeanlage soll in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Da sich die Anlage im Kontext des Quartiersparks befindet, werden die Ausmaße der baulichen Anlagen und ihrer Einfriedung raumverträglich auf das ausschließlich notwendige Maß begrenzt.

Öffentliche Grünflächen

Die Grünfläche mit den Nutzungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ entspricht der Intention und Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“. Sie wird zwar in ihrer Größe reduziert, ihre städtebauliche Funktion als Gelenk und das Wohngebiet verbindender Erholungsraum kann jedoch aufrechterhalten werden. Durch die Nachbarschaft zur Kita-Freifläche bleibt auch die großzügige Wirkung der Gesamtfläche erhalten.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Dachbegrünung

Das Kita-Gebäude ist sowohl funktional als auch gestalterisch als ein Teil des Grünzugs zu begreifen. Die Festsetzung einer Dachbegrünung ist die konsequente Umsetzung dieses Konzepts auf Gebäudeebene. Ziel ist die gestalterische Einbindung des Gebäudes in die Umgebung der Parkanlage und die Unterstützung der klimatischen Ausgleichswirkung des Grünzugs. Durch die retentionswirksame Fläche wird ein effektiver Rückhalt von Niederschlagswasser ermöglicht. Dabei ist ein für Gründächer geeigneter Dachaufbau mit Solarkollektoren unschädlich.

Artenschutz

Die Festsetzung zur Art und Lichttemperatur der Außenbeleuchtung dient dem Insekten-schutz. LED Außenlampen mit einer niedrigen Farbtemperatur ziehen nachweislich weniger nachtaktive Insekten an, mit positiven Folgen für die Biodiversität. Außerdem werden Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse, insbesondere im Bereich von Verkehrsflächen, vermieden. Eine ausreichende Helligkeit, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, wird mit 2800 - 3000 Kelvin Lichttemperatur erreicht.

Die Festsetzungen zu Glasflächen und -fassaden dienen dem Vogelschutz. Durch die Vermeidung bzw. Markierung von großen, reflektierenden Glasflächen kann Vogelschlag wirksam verringert werden.

Erhalt bestehender Bäume

Die Baumreihe im Plangebiet ist ein historisch und ökologisch bedeutsamer Bestandteil der Landschaft. Sie gehört zum Flecksweg, der den ehemaligen Entwässerungsgraben (Flecksgraben) im Stadtbild markiert. Der Erhalt der Baumreihe und der begleitenden Grünfläche war daher ein zentraler Aspekt beim Entwurf der Flächenaufteilung im Plangebiet.

Baumpflanzungen

Trotz der Realisierung der Kita sollen die ursprünglich im Plangebiet vorgesehenen Baumpflanzungen weiterhin gesichert bleiben. Daher wird die gleiche Zahl Baumneupflanzungen wie im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzt. Der Standort der Bäume ist zeichnerisch nur als Vorschlag verortet, damit Änderungen aufgrund der Freiflächengestaltung, der Leitungs- oder Wegeführung möglich sind.

7.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Festsetzung zur Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Reduzierung des Wasserverbrauchs sowie dem Wasser- und Anlagenschutz. Neben der Förderung der Neubildung von Grundwasser soll auch der Regenwasserkanal entlastet werden.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung von Flachdächern sollen Gebäude gestalterisch in die geplante Park- und Dachlandschaft des Wohngebiets integriert werden. Zudem wird ermöglicht, die ökologischen, klimatischen und wasserwirtschaftlichen Vorteile der Dachbegrünung zu nutzen.

Einfriedungen

Die Gestaltung der Einfriedungen soll gewährleisten, dass die Kita-Fläche gestalterisch in die Parkfläche eingebunden wird. Eine visuelle Abschirmung der Freiflächen untereinander ist gestalterisch nicht wünschenswert. Der Abstand der Einfriedung zum Boden soll Tieren, insbesondere Igel, die Möglichkeit geben, die Einfriedung zu überwinden.

8 Umweltauswirkungen der Planung

Die Auswirkungsprognosen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Kapitel 2 des Umweltberichts ausführlich behandelt. Folgende Tabelle fasst die möglichen Umweltauswirkungen zusammen und bewertet deren Bedeutung in der vorliegenden Planung:

Schutzgüter	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bedeutung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Belastung des Gebietes durch vorhandenen Lärm • zu erwartende Lärmbelastungen infolge der Planung • Gefährdung durch Betriebe (Seveso-III-Richtlinie) • Naherholung, Freizeitnutzungen 	! o o (!)
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein • Beeinträchtigung geschützter Arten • Natura 2000-Gebiete, NSG, geschützte Biotope 	o o o
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverlust durch Neubebauung • Verlust (potenzieller) landwirtschaftlicher Nutzungen • Potenziell vorhandene Kampfmittel 	(!) o (+)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserneubildung • Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung 	(!) (!)
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung • Beeinflussung der Durchlüftungsschneise 	(!) (!)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung des Landschaftsbildes 	(!)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodendenkmälern 	(!!!)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • zwischen den obengenannten Schutzgütern 	o
Darstellungen von Plänen	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan der Stadt Darmstadt 	o

- o sehr geringe oder keine Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Planung
- ! geringe Beeinträchtigung von Schutzgütern
- !!! erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern
- + Verbesserung der Funktionen
- () im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung der Konflikte festgesetzt.

Im Ergebnis führt die Realisierung des Bebauungsplans nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, wenn die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich realisiert werden. Diese sind in Teil B: Umweltbericht, Kapitel 3 zusammengefasst.

9 Sonstige Auswirkungen der Planung

9.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die geplante Betreuungseinrichtung trägt zur Deckung der Grundbedürfnisse der Wohnbevölkerung bei.

9.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Im Plangebiet selbst entstehen keine Wohnungen.

9.3 Erhalt, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Die geplante Betreuungseinrichtung begünstigt, neben den direkt entstehenden Arbeitsplätzen für die Einrichtung, die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

9.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Durch die Realisierung der geplanten Betreuungseinrichtung wird der Grad der Betreuung entsprechend der gesetzlichen Vorgaben verbessert. Es sollen Betreuungsplätze sowohl für das neue Wohngebiet Südwest, als auch für das östlich angrenzende Bestandsgebiet entstehen.

9.5 Verkehr

Die verkehrliche Bewertung vom 02.04.2020 ist der Begründung als Anlage beigefügt (vgl. [1]). Betrachtet wurde der durch die geplante KiTa-Nutzung induzierte Neuverkehr, welcher in der Sophie-Scholl-Straße zu Mehrbelastungen gegenüber der Basis-Prognose führen wird. Die Zuwächse in den beiden betroffenen Teilstücken erreichen in der Summe Größenordnungen, die mit der Randnutzung Wohnen gut verträglich sind und stehen im Einklang mit dem gültigen Regelwerk. Dem in Rede stehenden Vorhaben der Stadt Griesheim stehen aus verkehrlicher Sicht keine einschränkenden Aspekte entgegen, die einer Realisierung unangemessen hohe oder gar unüberwindliche Hürden in den Weg stellen könnten. Die mit der Kita verbundenen induzierten Verkehrsströme lassen nicht erwarten, dass wahrnehmbare Einschränkungen bezüglich der Verkehrssicherheit oder -qualität auftreten werden.

Der Bedarf an Parkraum durch die Neubebauung (nach aktueller Stellplatzsatzung der Stadt Griesheim) wird im Plangebiet selbst gedeckt. Halteplätze für den Hol- und Bringverkehr werden im öffentlichen Verkehrsraum (z.B. östlich der Sophie-Scholl-Straße) bereitgestellt.

9.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erwartet. Die zusätzliche Belastung des Vorflutersystems wird durch Maßnahmen zur Zurückhaltung des Regenwassers minimiert.

9.7 Bodenordnende Maßnahmen

Das Grundstück für die Gemeinbedarfseinrichtung ist aus dem Flurstück 335 zu teilen. Dieses befindet sich im Eigentum der Stadt Griesheim.

9.8 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Griesheim entstehen keine unmittelbaren Kosten aus der Aufstellung des Bebauungsplans. Es entstehen nachfolgend Kosten für die Realisierung der Betreuungseinrichtung (Gebäude, Freiflächen und Erschließung) sowie, falls notwendig, durch die Umlegung von Bestandsleitungen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche.

10 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereichs	5.916 m ²	100,0 %
davon:		
Gemeinbedarf	2.572 m ²	43 %
Versorgungsflächen	60 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	3.284 m ²	56 %
zulässige Grundfläche Gemeinbedarf nach § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß bei GRZ 0,4	1.029 m ²	
zulässige Grundfläche Gemeinbedarf einschließlich der zulässigen Überschreitung als Höchstmaß nach § 19 Abs. 4 BauNVO	1.544 m ²	

11 Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim hat in ihrer Sitzung am 31.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Vermerk über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2020 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die frühzeitige öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 27.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 08.06.2020 bis einschließlich 10.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Vermerk über die frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 25.05.2020 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Vorentwurf zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 05.06.2020 und mit Fristsetzung bis einschließlich 10.07.2020 um ihre Äußerung gebeten und von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk

Der Magistrat hat die aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in seiner Sitzung am 21.09.2020 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Vermerk über die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde mit dem Hinweis, dass die Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, am 07.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Anlagen hat in der Zeit vom 18.11.2020 bis einschließlich 21.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Vermerk über die förmliche Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 05.11.2020 den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) mit Begründung und Anlagen gebilligt und als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 25.11.2020 und mit Fristsetzung bis einschließlich 28.12.2020 um Stellungnahme gebeten und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Abwägungsvermerk

Die Stadtverordnetenversammlung hat die aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung am 11.02.2021 geprüft und hierüber beschlossen. Von Seiten der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Vermerk über den Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) in ihrer Sitzung am 11.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung, Zusammenfassende Erklärung und Anlagen gebilligt.

Griesheim, den 12.02.2021



Magistrat der Stadt Griesheim

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Planinhalt unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt. Die Satzung über den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102), bestehend aus Planteil mit Textteil zum Bebauungsplan und Begründung, Zusammenfassender Erklärung sowie den Anlagen (Verkehrliche Bewertung, Schalltechnische Untersuchung, Stellungnahme zur Kampfmittelbelastung und -räumung, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag), wird hiermit ausgefertigt.

Griesheim, den 12.02.2021



Magistrat der Stadt Griesheim

Bekanntmachungsvermerk (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Beschluss der Satzung wurde am 13.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) als Satzung in Kraft.

Griesheim, den 15.02.2021



Magistrat der Stadt Griesheim

TEIL B: UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts des Bebauungsplans

1.1.1 Ziel der Planung

Die Stadt Griesheim beabsichtigt, im „Wohngebiet Südwest“ eine weitere Kita für das Stadtgebiet Griesheim bereitzustellen. Ziel der Planung ist es, einen Teil der Freifläche am Flecksweg für den Gemeinbedarf zur Verfügung zu stellen. Zu diesem Zweck soll die für das ca. 0,6 ha große Plangebiet bislang vorgesehene Nutzung als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ teilweise zurückgenommen und der südöstliche Teilbereich als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesen werden. Die verbleibende Grünfläche soll dabei ein Höchstmaß an Qualität und Nutzbarkeit behalten.

Vorgesehen ist der Bau einer Betreuungseinrichtung für insgesamt 120 Kinder in 7 Gruppen auf der Gemeinbedarfsfläche. Neben dem Kita-Gebäude selbst sind Außenflächen als Spielbereich, Erschließungsflächen für Fußgänger und Radfahrer, Kfz-Stellplätze für Mitarbeiter*innen und Kfz-Halteplätze für Eltern zu berücksichtigen.

Die verbleibende öffentliche Grünfläche soll als Quartierpark dienen. Dieser setzt sich nach Westen über die Käthe-Kollwitz-Straße hinweg fort. Im Quartierpark sollen für verschiedene Altersgruppen kleinere Spielplätze angeboten werden, deren konkrete Lage noch nicht feststeht. Teil der Grünfläche ist auch das Fuß- und Radwegenetz, welches alle derzeit vorhandenen und geplanten Wegeverbindungen auch in Zukunft sicherstellt.

1.1.2 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Wohngebiet Südwest zwischen der Käthe-Kollwitz-Straße und der Anne-Frank-Straße. Es ist Teil einer Grünspange, die entlang des Fleckswegs in Ost-West-Richtung verläuft. Die Geländeoberfläche im Plangebiet liegt zwischen rund 92 und 93 m ü. NHN und ist weitestgehend eben. Im direkten Umfeld befinden sich Wohngrundstücke, die in den letzten Jahren bebaut wurden oder sich aktuell in der Entwicklung befinden.

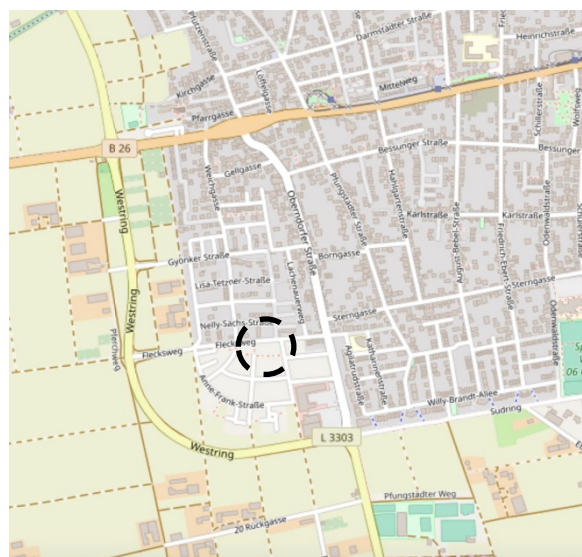


Abbildung: Lage des Plangebiets.
Quelle: www.openstreetmap.org

1.1.3 Allgemeine Beschreibung der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans

Flächenfestsetzungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Fläche für den Gemeinbedarf (Größe rd. 2.570 m²) als Baugrundstück für die geplante Kindertagesstätte festgesetzt. Zulässig sind Einrichtungen zur ganztägigen Kinderbetreuung, ergänzende betriebsbezogene Nutzungen wie z.B. die Kita-Verwaltung, sowie die betriebsbezogenen Stellplatzanlagen und Fahrradabstellplätze. Die zulässige Grundfläche wird auf rd. 1.030 m² begrenzt (GRZ 0,4 / GFZ 0,8); das Gebäude für die Kita wird voraussichtlich zweigeschossig ausgeführt. Die zulässige Grundfläche darf für Nebenanlagen, Terrassen, Stellplätze und Zufahrten um bis zu rd. 520 m² überschritten werden. Daraus ergibt sich eine maximale Flächenversiegelung von rd. 1.550 m².

Im nördlichen Plangebiet wird eine kleine Fläche von rd. 60 m² für eine bereits bestehende Abwassereinrichtung (Hebeanlage) festgesetzt. Die Anlage ist zum größten Teil unterirdisch.

Die restliche Fläche des Plangebiets verbleibt, wie bereits im zu ändernden Bebauungsplan festgesetzt, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ (rd. 3.280 m²) und dient der Erholung und dem Kinderspiel. Sie beinhaltet auch die Wege der Parkanlage.

Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz

Im Bebauungsplan werden folgende Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz festgesetzt:

- Erhalt der Baumreihe entlang des Fleckswegs;
- Baumpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche und auf der Gemeinbedarfsfläche entsprechend der Festsetzungen im zu ändernden Bebauungsplan;
- begrüntes Flachdach mit abflussmindernder Substratstärke;
- insektenfreundliche LEDs für die Außenbeleuchtung;
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag auf Glasflächen.

Festsetzungen nach Hessischem Wassergesetz

Zur Senkung des Wasserverbrauchs und zur Entlastung des Vorfluters wird die Sammlung und Nutzung des Regenwassers festgesetzt.

Nachrichtliche Übernahmen

Auf die für das Plangebiet gültige Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich verwiesen.

Hinweise

Im Textteil des Bebauungsplans werden umweltbezogene Hinweise zu den Themen Entwässerung, Niederschlagswassernutzung, Grundwasserschutz und -nutzung, Grundwasserbewirtschaftungsplan, Baugrunduntersuchung, vor- und nachsorgender Bodenschutz, Altlasten, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Artenschutz, Beeinträchtigungen durch Luftfahrzeuge, landwirtschaftliche Immissionen, Kinderlärm und Energie gegeben.

1.1.4 Flächenbilanz (Planung)

Fläche des Geltungsbereichs	5.916 m ²	100,0 %
davon:		
Gemeinbedarf	2.572 m ²	43 %
Versorgungsflächen	60 m ²	1 %
Öffentliche Grünflächen	3.284 m ²	56 %
zulässige Grundfläche Gemeinbedarf nach § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß bei GRZ 0,4	1.029 m ²	
zulässige Grundfläche Gemeinbedarf einschließlich der zulässigen Überschreitung als Höchstmaß nach § 19 Abs. 4 BauNVO	1.544 m ²	

Tabelle: Flächenbilanz für das Plangebiet gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung

1.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Baurecht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs.4 Satz 1 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Sie dient der Feststellung der umweltbezogenen, abwägungsrelevanten Belange nach allgemeinem Kenntnisstand. Die Umweltbelange und ihre Berücksichtigung in der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 bzw. § 1a BauGB dargelegt.

→ *Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht dargelegt. Die Methodik der Umweltprüfung und die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts folgt Anlage 1 BauGB. Der Umweltbericht wird nach den Maßgaben der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.*

Naturschutzrecht

Die in § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind umfangreich. Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen.

Für den hier zu prüfenden Bebauungsplan sind v. a. die folgenden Maßgaben von Bedeutung:

- Sicherung der biologischen Vielfalt,
- Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt gehört u. a. entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad:

- Erhalt lebensfähiger Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und des Austauschs zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedelungen,
- Schutz von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten,
- Erhalt von Lebensgemeinschaften und Biotopen mit ihren strukturellen und geografischen Eigenheiten in einer repräsentativen Verteilung.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind u. a.

- die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,
- Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können,
- Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen,
- wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten,

Zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind u. a.

- Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
- zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie gartenbau- und landwirtschaftlich genutzte Flächen, sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Im Bundesnaturschutzgesetz sind – in Verbindung mit dem Hessischen Anpassungsgesetz (HAGBNatSchG) - außerdem bestimmte Teile von Natur und Landschaft unter Schutz gestellt (Schutzgebiete und –objekte), der besondere Artenschutz geregelt sowie die Zulässigkeit von und der Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft festgelegt.

→ *Eingriffe in die Natur und ihre Folgen werden geprüft und berücksichtigt.*

Bodenschutzrecht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) die Vorgaben des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HALt-BodSchG) zu beachten. Demnach sind folgende allgemeine öffentlich-rechtliche Ziele von Bedeutung:

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß
- die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

→ *Eingriffe in den Boden und ihre Folgen werden geprüft und berücksichtigt.*

Wasserrecht

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in Verbindung mit dem Hessischen Wassergesetz - (HWG) sind Vorgaben zum Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern zu beachten. Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. Im WHG werden u. a. Maßgaben für Gewässerrandstreifen, Überschwemmungsgebiete, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete getroffen.

→ *Eingriffe in den Wasserhaushalt und ihre Folgen werden geprüft und berücksichtigt.*

Forstrecht

→ *Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Waldflächen im Sinne des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG) vor. Auf eine Darstellung der forstrechtlichen Ziele wird daher verzichtet.*

Immissionsschutzrecht

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

→ *Im Umweltbericht wird geprüft, ob der geplante Kita-Standort erheblichen Immissionen ausgesetzt sein kann und ob von dem Betrieb der Betreuungseinrichtung selbst Emissionen ausgehen, die umliegende schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen könnten.*

Umweltschadenrecht

Das Umweltschadengesetz gilt für Umweltschäden und unmittelbare Gefahren solcher Schäden, die durch bestimmte berufliche Tätigkeiten verursacht werden, sowie für Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen, wie sie im § 19 BNatSchG definiert werden.

- *Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie, Vogelarten des Anhangs 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie sonstige Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht gegeben. Daher kann eine Betroffenheit bzw. Schädigung im Sinne des Umweltschadengesetzes ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden in einem eigenständigen Fachbeitrag abgeprüft (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ- Ökologie und Landschaftsplanung, September 2020).*

Denkmalschutzrecht

Gemäß Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden.

- *Die Belange des Denkmalschutzes werden geprüft und berücksichtigt.*

1.2.2 Aussagen der Fachpläne

Regionalplan

Die Planung soll in einem Bereich stattfinden, der im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist.

- *Die Planung ist im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.*

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Griesheim

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) mit Landschaftsplan der Stadt Griesheim, genehmigt am 04.02.1997, stellt das Wohngebiet Südwest als „Wohnbaufläche, Planung“ dar. Dargestellt ist auch die Baumreihe und die Hauptwasserleitung im Plangebiet sowie der Flecksweg als Verkehrsfläche.

- *Die geplante Gemeinbedarfsnutzung ist aus der dargestellten Wohnbaufläche entwickelt. Die Baumreihe und die Wasserleitung werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans beachtet.*
- *Der im Geltungsbereich liegende Abschnitt des Fleckswegs wurde bereits im derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan als Teil der Grünfläche festgesetzt; diese Festsetzung wird im Änderungsbebauungsplan übernommen.*

Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Griesheim. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich derzeit nach dem Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ (Bplan 102) der Stadt Griesheim, rechtskräftig seit dem 02.06.2007. Dieser setzt für den Geltungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielplatz“ fest.

- *Die geplante Nutzung lässt sich auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplans nicht realisieren, daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ erforderlich. Dieser soll in den Grenzen seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bislang rechtsgültigen Bebauungsplans ersetzen.*

1.2.3 Schutzgebiete

Naturschutz

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de/> ist das Planungsgebiet weder Teil eines nationalen noch eines internationalen Schutzgebietes. Der Naturpark Odenwald erstreckt sich in westlicher Richtung in ca. 1,5 km Entfernung. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (Vogelschutzgebiet „Hessische Altneckarschlingen“) liegt Richtung Nordwesten in ca. 1 km Entfernung.

In der Hess. Biotopkartierung 1992 – 2006 wird der Hinweis auf die Walnussbaumreihe im nördlichen Geltungsbereich als Teil eines Biotopkomplexes gegeben. Die einfache Baumreihe stellt allerdings keine „Allee“ dar und ist somit kein gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG in Verb. mit § 13 HAGBNatSchG. Auch weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet und seinem näheren Umfeld nicht vorhanden.

- *Die Nussbaumreihe im Plangebiet wird zum Erhalt festgesetzt.*

Wasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Südwest – 6. Änderung" liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. November 1978 wurde im Staatsanzeiger 49/1978 S. 2418 veröffentlicht. Die entsprechenden Hinweise des Versorgers sowie der Wasserbehörden werden in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

- *Durch die zulässigen Nutzungen im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets nicht zu befürchten.*
- *Die Versickerung von Abwasser aus den versiegelten Flächen erfordert eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.*

Denkmalschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen; vom Landesamt für Denkmalpflege wird jedoch das Vorkommen von Bodendenkmälern vermutet.

- *Zum Schutz von Bodendenkmälern wird eine archäologische Baubegleitung durchgeführt.*

2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die einschlägigen Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a-j BauGB) werden im Folgenden nach ihrer Zugehörigkeit zu den verschiedenen Schutzgütern gemäß § 2 UVPG gegliedert.

Für jeden Belang werden die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erwartenden Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB) auf den Natur- und Landschaftshaushalt untersucht. Dabei ist es ein Ziel der Umweltprüfung, festzustellen, ob die Auswirkungen der geplanten Vorhaben erheblich sind. Bei der Prüfung sind die Bauphase und die Betriebsphase der Vorhaben zu betrachten (Anlage 1 Punkt 2b BauGB).

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Immissionsschutz

Ist-Zustand

Aktuell bestehen für das Plangebiet keine erheblichen Immissionen (Schall, Geruch, Luftschadstoffe, gefährliche Stoffe) durch benachbarte Nutzungen. Für die Vorbelastung durch Straßen- und Luftverkehr wurde im Rahmen der Untersuchungen zum derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest“ der Lärmpegelbereich II nach Tab. 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für den bebaubaren Bereich des Plangebiets ermittelt (vgl. [9]).

Betriebe gemäß Seveso III-Richtlinie mit identifizierten Wirkungszonen, die bis in das Plangebiet reichen, sind nicht vorhanden.

Vom Plangebiet selbst gehen derzeit keine Schallemissionen aus. Von der derzeit festgesetzten Nutzung (Grünfläche mit Spielplatz) würden bei einer Umsetzung der Planung jedoch sozialadäquate Geräusche an die Umgebung des Plangebiets abgegeben.

Auswirkungsprognose

Auch zukünftig sind im Plangebiet selbst keine erheblichen Immissionen aus der Nachbarschaft (Allgemeinen Wohngebiete, Wohnerschließungsstraße) zu erwarten. Die bestehende Vorbelastung durch Verkehrs- und Fluglärm (Lärmpegelbereich II) macht keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms aus dem Plangebiet auf die angrenzenden allgemeinen Wohngebiete wurden im Rahmen eines Gutachtens überprüft (vgl. Anlage [2]). Betrachtet wurde der vorhabenbezogene Verkehr durch Mitarbeitende, Bring-/Holfahrten sowie durch Wirtschaftsverkehr. Die Untersuchung führt zum Ergebnis, dass in den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten beim bestimmungsgemäßen Betrieb des geplanten Vorhabens die Anforderungen der TA Lärm an den Schallimmissionsschutz sicher eingehalten sind.

Bezüglich der Schallemissionen durch die Betreuungseinrichtung gilt der § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Danach sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch solche Einrichtungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden.

2.1.2 Naherholung, Freizeitnutzungen

Ist-Zustand

Derzeit ist das Plangebiet nicht für Erholungs- und Freizeitnutzungen nutzbar, da der größte Teil der Fläche weder gestaltet noch gepflegt ist. Jedoch setzt der derzeit rechtsgültige Bebauungsplan das Plangebiet als Grünfläche mit den Nutzungen „Grünfläche“ und Kinderspielplatz fest; damit wird der Fläche eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die zukünftige Entwicklung des Wohngebiets Südwest zugemessen.

Auswirkungsprognose

Die Ausstattung des Wohngebiets Südwest mit öffentlich nutzbaren Grünflächen wird durch die Planung um rd. 2.600 m² reduziert. Im Geltungsbereich werden dennoch rd. 3.300 m² Parkanlage mit Spielplatz erhalten, und auch der Verbund der Grün- und Parkflächen sowie der Fuß- und Radwege im Wohngebiet bleibt vollständig erhalten. Es bietet sich sogar die Möglichkeit, den Vorbereich der Kita zu einem lebendigen Treffpunkt zu gestalten. Die Auswirkungen auf Naherholung und Freizeitnutzungen sind daher gering.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

2.2.1 Tiere

Ist-Zustand

Zur Fauna des Plangebiets wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung mit entsprechender biologischer Bestandserfassung durchgeführt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, FRANZ-Ökologie und Landschaftsplanung, September 2020). Danach wurden im Plangebiet ausschließlich häufige und in der Region weit verbreitete Tierarten mit insgesamt geringer Artenvielfalt festgestellt.

- Für Fledermäuse besteht kein Quartierpotenzial.
- Brutvögel waren 2020 nicht vorhanden. Vögel wurden lediglich als Nahrungs- und Ruhegäste oder überfliegend beobachtet.
- Als eine für das Plangebiet potenzielle Reptilienart wurde die streng geschützte Zauneidechse auf ein entsprechendes Vorkommen näher untersucht – ohne Befunde.

Potenziale für den Feldhamster, für streng geschützte holzbesiedelnde Käfer, für seltene oder gefährdete Heuschrecken und Tagfalter bestehen im Plangebiet nicht. Es finden sich hier keine Biotoptypen, Biotopstrukturen oder sonstige Rahmenbedingungen, welche für höherrangig geschützte Tierarten von Bedeutung sein könnten.

Auswirkungsprognose

Es werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut erwartet. Die Strukturvielfalt wird aufgrund der geplanten Gehölzpflanzungen und der Bebauung mit extensiver Dachbegrünung zunehmen, so dass sich die Vielfalt an Tierarten insgesamt eher erhöhen wird.

2.2.2 Pflanzen und Lebensräume

Ist-Zustand

Im realen Ist-Zustand wird der größte Teil des Geltungsbereichs von einer jungen Ackerbrache eingenommen, auf welcher sich allgemein häufige Arten der Hackfrucht-Unkrautgesellschaften (Polygono-Chenopodietalia) entwickelt haben. Einjährige stickstoffliebende Pflanzen wie Weißer Gänsefuß, Vogelmiere, Kanadisches Berufskraut, Hundskamille, Kompasslattich oder Hirtentäschel charakterisieren die Spontanvegetation.

Den Flecksweg begleiten beiderseits wenige Meter breite Vegetationsstreifen mit Kurzlebigen und Ausdauernden Ruderalfluren (Sisymbrietalia, Artemisietalia). Unter den kurzlebigen Arten sind die Taube Trespe, Mäusegerste, Haarige Wicke und Wilde Rauke häufig vertreten. Als eine etwas weniger häufige Art wurde die Besenrauke (*Descurainia sophia*) und die Eselsdistel (*Onopordum acanthium*) beobachtet. Südlich des Fleckswegs ist der Grünstreifen ähnlich einer Brachwiese entwickelt. Unter den ausdauernden Arten dominieren die Obergräser Glatthafer, Knäuelgras und Wiesenrispe. Ruderale Hochstauden sind mit Gewöhnlichem Beifuß, Wegwarte, Hundszunge und einigen weiteren allgemein verbreiteten Arten vertreten. In geringem Maße gibt es dort auch jungen Gehölzaufwuchs von Pflaffenhut, Rotem Hartriegel und Liguster bis maximal 1 m Höhe.

Auf dem Vegetationsstreifen südlich des Fleckswegs stockt eine Baumreihe aus 15 Walnussbäumen mit bis zu etwa 1,4 m Stammumfang.

Der derzeitige rechtsgültige Bebauungsplan sieht für das Plangebiet die Anlage einer Grünfläche (Park) mit Kinderspielplatz vor. Festgesetzt sind neben dem Erhalt und der Ergänzung der vorhandenen Baumreihe insgesamt 17 neue Baumpflanzungen.

Auswirkungsprognose

Mit der Realisierung der Planung werden die relativ wertvollen Elemente – Nussbaumreihe und wiesenähnlicher Grünstreifen südlich des Fleckswegs – als Teil einer öffentlichen Grünanlage erhalten. Auf den übrigen Flächen ist im Hinblick auf die Biotopvielfalt und den Pflanzenbewuchs infolge der Planung gegenüber dem heutigen Bestand eine Verbesserung zu erwarten.

Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102)
Teil B: Umweltbericht

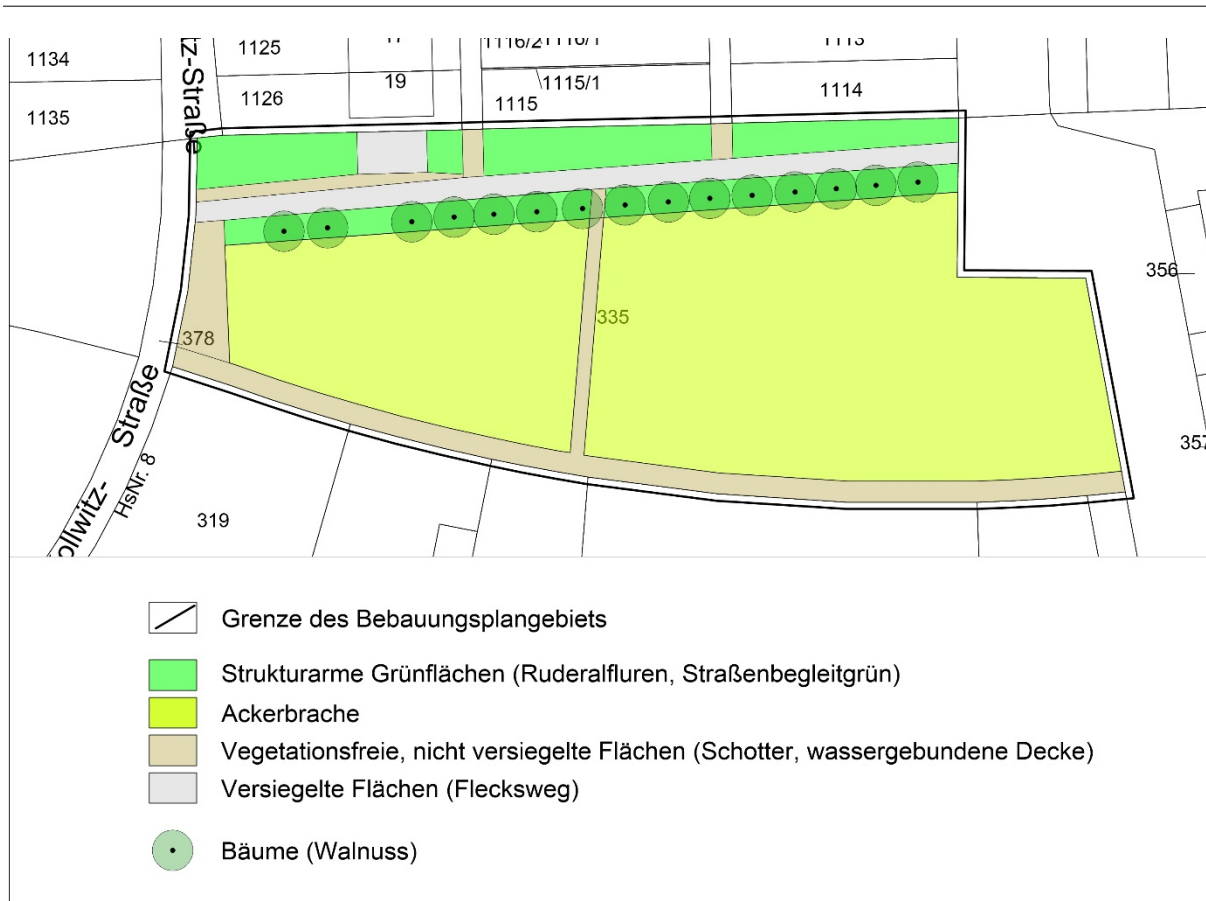


Abbildung: Biotoptypen (real)



Abbildung: Plangebiet von Nordwesten – Flecksweg mit Nussbaumreihe, links die Abwasser-Hebeanlage.



Abbildung: Plangebiet von Südwesten. Links am Bildrand ist die Nussbaumreihe zu sehen.

2.2.3 Biologische Vielfalt

Ist-Zustand

Aus der vorstehenden Beschreibung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und Lebensräume geht hervor, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. deren junger Brache eine relativ geringe biologische Vielfalt aufweist. Aus der Umsetzung des derzeit rechtsgültigen Bebauungsplans (Grünfläche mit Spielplatz) wäre eine moderate Zunahme der biologischen Vielfalt zu erwarten.

Auswirkungsprognose

Im Vergleich zum derzeitigen realen Bestand ist auch bei der Durchführung der aktuellen Planung mit einer Zunahme an biologischer Vielfalt zu rechnen. Vor allem die Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern werden die Ansiedlung siedlungstypischer Pflanzen und Tiere nach sich ziehen. Im Vergleich zum aktuellen Planzustand (Park mit Spielplätzen) ist mit einer ähnlichen Artenvielfalt zu rechnen. Das geplante Kita-Gebäude erhöht mit seinen Freiflächen die Diversität der Lebensräume - mit allerdings intensiver Nutzung. Durch die extensive Dachbegrünung des Kita-Gebäudes wird eine zusätzliche Bereicherung der biologischen Vielfalt im Gebiet erreicht.

2.3 Schutzgut Fläche und Boden

2.3.1 Fläche

Ist-Zustand

Eine geringe Flächenversiegelung liegt bereits heute durch den asphaltierten Flecksweg vor. Weitere Wegeverbindungen sind auf der Grundlage des alten Bebauungsplans im Bau oder existieren nur temporär. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich – abgesehen von den Wegen und der Abwasser-Hebeanlage - aktuell keine bauliche Nutzung. Die Flächen liegen in Erwartung ihrer zukünftigen Nutzung brach und stehen auch keiner landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Auswirkungsprognose

Insgesamt wird durch die Realisierung der Planung eine Fläche von rd. 1.500 m² zusätzlich versiegelt. Aufgrund der geringen Vorhabengröße und des hohen Grünflächenanteils werden die Auswirkungen als gering beurteilt.

2.3.2 Boden

Ist-Zustand

Das Plangebiet gehört zur Haupteinheitengruppe des nördlichen Oberrheintieflandes und zur Haupteinheit Hessische Rheinebene. Die Untereinheit ist 225.6 Neckarried. Es handelt sich um Böden aus schluffig-lehmigen Hochflutsedimenten entlang der Neckaraltläufe und am Neckarauentalrand an einem Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und gutem natürlichem Basenhaushalt. Die Bodenart ist SI (lehmiger Sand), Bodenklasse 2. (vgl. [6])

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), auf schädliche Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden. (vgl. [6])

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Teilbereiche wurden bereits überprüft. Die untersuchten Flächen (Sondierungstiefe 5 m) sind im nachfolgenden Lageplan schraffiert dargestellt.



Abbildung: Kartierung der Kampfmitteluntersuchungen im Umfeld des Plangebiets.
Quelle: Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darstellung vom April 2020.
Ergänzung: Plangebiet (Strichlinie)

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes Hessen vom 14.04.2020 ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Auswirkungsprognose

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Umsetzung der Planung mit folgenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen:

- Im Bereich der Bebauung durch das Kita-Gebäude und seiner Nebenflächen wird der Boden neu versiegelt. Es werden Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen vorgeschlagen.
- Bei einer Nutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Verunreinigung des Bodens zu befürchten.
- Bei Bodeneingriffen im Bereich der Fläche, die bislang noch nicht auf Kampfmittel untersucht wurde, wird diese Fläche im Vorfeld sondiert und von evtl. vorhandenen Kampfmitteln befreit.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund der geringen Flächengröße des Vorhabens und aufgrund des geringen Schadstoffpotenzials als gering beurteilt.

2.4 Schutzgut Wasser

2.4.1 Grundwasser

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Wohngebiet Südwest – 6. Änderung" liegt in der Weiteren Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Eschollbrücken der Hessenwasser GmbH & Co. KG. Die Wasserschutzgebietsverordnung vom 13. November 1978 wurde im Staatsanzeiger 49/1978 S. 2418 veröffentlicht.

Das Plangebiet liegt im Bereich der ehemaligen Neckarschlingen mit angrenzenden Feuchtgebieten. Hierbei handelt es sich um immer noch grundwasserbeeinflusste Standorte, die heute aber auch Sanierungsgebiete darstellen. Das Sanierungsziel besteht darin, den Grundwasserspiegel nach einer langjährigen Phase der Absenkung wieder auf ein optimales Niveau anzuheben. Die Steuerung des Grundwasserpegels erfolgt durch den Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried, in dessen Geltungsbereich auch das Plangebiet liegt. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten.

Der Grundwasserflurabstand betrug 2015 rd. 4 - 5 m. Im mittleren Teil des Hessischen Rieds, zwischen Einhausen, Groß-Rohrheim, Gernsheim, Pfungstadt und Griesheim, stand das Grundwasser auf dem Niveau der mittleren Richtwerte für die Grundwasserbewirtschaftung. Die Steuerung durch Infiltration und Grundwasserentnahmen zeigen hier die gewünschte Wirkung (vgl. Quelle [9]).

Im Plangebiet ist zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Das Regierungspräsidium Darmstadt weist in diesem Zusammenhang auf die Gefahr von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden hin. Die Hinweise werden im Textteil des Bebauungsplans wiedergegeben. Auf Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden oder zu speziellen Gründungsmaßnahmen wurde verzichtet, da die Stadt Griesheim als einziger Vorhabenträger über die Bemessungsgrundwasserstände für Bauwerksabdichtungen bereits verfügt und diese entsprechend planerisch berücksichtigen wird.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (lehmiger Sand, Bodenklasse 2) ist von einer nur mäßigen Versickerungsfähigkeit des Bodens auszugehen. Da zeitweise hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, sind die Potenziale für eine gezielte Regenwasserversickerung im Plangebiet sehr eingeschränkt.

Auswirkungsprognose

Bei Beachtung der Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers nicht zu befürchten. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung werden eingehalten. Die Gefahr von Beschädigungen an den Gebäuden durch Schwankungen des Grundwasserspiegels wird bei Beachtung der textlichen Hinweise des Bebauungsplans minimiert.

2.4.2 Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 WHG.

Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (lehmiger Sand, Bodenklasse 2) und des hohen Grundwasserstands ist von einer eingeschränkten Regenwasserversickerung im Plangebiet auszugehen. Der Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried weist außerdem darauf hin, dass das unterhalb der Stadt Griesheim gelegene Vorflutersystem Verbindungsgraben-Scheidgraben bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen bereits heute überlastet ist.

Auswirkungsprognose

Durch die geplante Versiegelung eines Teils der Plangebietsfläche und eine teilweise Ableitung des Niederschlagswassers ins Kanalsystem könnte das unterhalb der Stadt Griesheim gelegene Vorflutersystem Verbindungsgraben-Scheidgraben bei entsprechenden Starkniederschlagsereignissen zusätzlich belastet werden. Im Plangebiet sind daher verschiedene Maßnahmen zum Regenwassermanagement vorgesehen, um den Abfluss des Oberflächenwassers auf ein umweltverträgliches Maß zu begrenzen, z.B. Gründächer mit retentionswirksamer Substratstärke, Zisternen zur Brauchwassernutzung, sowie ggf. (bei Bedarf) ein Rückhaltesystem für Regenwasser. Die befestigten Grundstücksflächen sollen nur teilversiegelt werden, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu fördern. Eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers über Retentionsanlagen ist aufgrund der zeitweise hohen Grundwasserstände nicht geplant.

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen und aufgrund der geringen Größe des Vorhabens ist mit sehr geringen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Vorfluters zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima

Ist-Zustand

Das Plangebiet zählt zu den bioklimatisch bedingten Belastungsbereichen. Hier treten vermehrt Wärmebelastungen und selten Kältereize auf. Weiterhin liegt das Plangebiet im Bereich einer potenziell aktiven Ventilationsfläche, die im Bebauungskonzept für das „Wohngebiet Südwest“ durch unbebaute und begrünte Schneisen in West-Ost-Richtung berücksichtigt wurde.

Auswirkungsprognose

Durch die geplante Bebauung wird die Wärmebelastung des Wohngebiets geringfügig erhöht. Durch Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen, Dachbegrünung) und durch den immer noch hohen Grünflächenanteil kann die zusätzliche Wärmebelastung vermindert werden.

Die Frischluftzufuhr entlang des Grünzugs am Flecksweg wird durch die geplante Kita-Bebauung vermindert. Die wirksame Luftaustauschbahn entlang der Nussbaumreihe wird aber durch die Festsetzung der Grünfläche weitgehend freigehalten und reicht auch in Zukunft bis zum alten Ortsrand Griesheims am Lachenauer Weg.

Ingesamt sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Ist-Zustand

Das Plangebiet ist Teil eines Grünzugs, der sich entlang des Fleckswegs in Ost-West-Richtung durch das neue Wohngebiet Südwest zieht und an die alte Ortslage anbindet. Dieser wird im Bereich des Plangebiets von einer Baumreihe flankiert und markiert. Die Baumreihe im Plangebiet ist ein historisch und ökologisch bedeutsamer Bestandteil der Landschaft. Sie gehört zum Flecksweg, der an Stelle des ehemaligen Entwässerungsgrabens das historische Stadtbild prägt. Der Erhalt der Baumreihe und der begleitenden Grünfläche war daher ein zentraler Aspekt beim Entwurf der Flächenaufteilung im Plangebiet.

Auswirkungsprognose

Der heute festgesetzte Grünzug entlang des Fleckswegs wird durch die Planung in seiner Breite reduziert. Um die städtebaulich-gestalterische Auswirkung zu mindern, werden gestalterische Maßnahmen festgesetzt (sichtdurchlässige bzw. grüne Einfriedung der Gemeinbedarfsfläche), so dass die Freifläche der Kita auch als Teil einer größeren parkartigen Grünfläche wahrgenommen wird.

Bei Umsetzung der gestalterischen Maßnahmen bleibt die Auswirkung gering bis mittel.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalschutz

Das Plangebiet beinhaltet keine denkmalgeschützten Gebäude oder Gesamtanlagen; vom Landesamt für Denkmalpflege werden jedoch Bodendenkmäler vermutet. Hintergrund ist, dass sich unmittelbar nördlich des Plangebiets mehrere Bodendenkmäler aufreihen (Griesheim 76, 64 und 2). Der südlich nächstgelegenen Fundort ist „Griesheim 6“ (vgl. Abbildung).

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfD) – HessenArchäologie weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich in den Geltungsbereich ein Bodendenkmal nach § 2 Abs. 2 HDSchG erstreckt und dass beim Mutterbodenabtrag / bei Abrissarbeiten / bei Bodeneingriffen eine begleitende archäologische Baubeobachtung erforderlich wird. Der Bebauungsplan formuliert hierzu einen entsprechenden Hinweis.

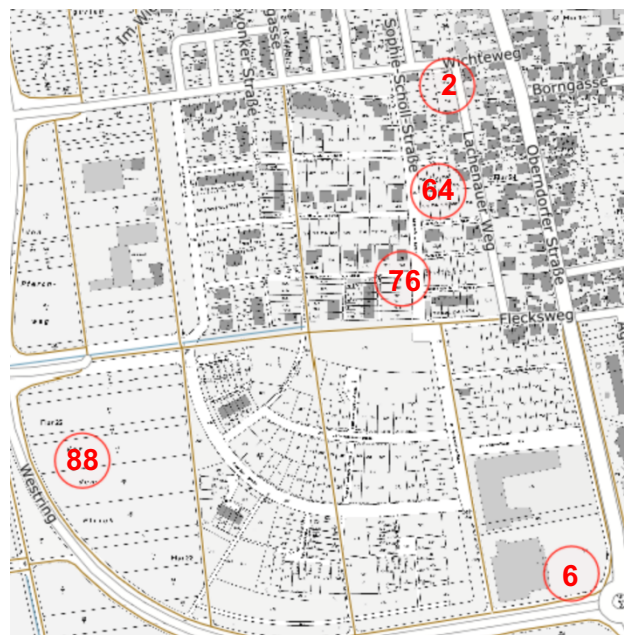


Abbildung: Bodendenkmale im Umfeld des Plangebiets
Quelle: Geoportal Hessen;
Ergänzung: Plangebiet (rot gestrichelt)

Auswirkungsprognose

Gemäß der Stellungnahme des LfD ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher ist im Falle eines archäologischen Fundes mit erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen. Um die negativen Auswirkungen zu verringern, wird für jeglichen Bodeneingriff eine Genehmigung und Begleitung durch die Denkmalbehörde erforderlich.

2.8 Umweltauswirkungen während der Bauphase

Bei der Neubebauung kann es zu Beeinträchtigungen der Nachbarn durch entstehenden Staub, Lärm oder Bodenerschütterungen kommen. Mit wenigen Ausnahmen für untergeordnete bauliche Anlagen wird der Bau von Gebäuden auf der Grundlage des Bauordnungs- und Bauplanungsrechts sowie einer Vielzahl weiterer Rechtsvorschriften von den Bauaufsichtsbehörden geprüft und überwacht. Wenn dies in ordnungsgemäßer Art und Weise geschieht, bestehen für die Bebauung im Plangebiet und seinem Umfeld keine außerordentlichen und erhöhten Umweltrisiken.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern bzw. Umweltbelangen

Die zu betrachtenden Schutzgüter stehen in Wechselbeziehung zueinander. Einzelne Faktoren können sich verstärken oder gegenseitig aufheben. Bspw. bestehen zwischen Klima, Böden, Bodenbelastungen, Grundwasserhaushalt, Vegetation und Fauna enge Zusammenhänge. Das Inventar an Pflanzen bzw. Lebensräumen bestimmt auch das Landschaftsbild und ggf. die Naherholungsfunktionen.

Bei der Darstellung der für die Bebauungsplanung relevanten Umweltfaktoren und Umweltauswirkungen wird auf Wechselwirkungen hingewiesen, soweit es zum Verständnis der Zusammenhänge wichtig ist. Wechselwirkungen, die zu einer Neubewertung einzelner Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt.

2.10 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgüter	Kurzbeschreibung der Umweltauswirkungen	Bedeutung
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Belastung des Gebietes durch vorhandenen Lärm • zu erwartende Lärmbelastungen infolge der Planung • Gefährdung durch Betriebe (Seveso-III-Richtlinie) • Naherholung, Freizeitnutzungen 	<p>!</p> <p>o</p> <p>o</p> <p>(!)</p>
Pflanzen, Tiere, Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein • Beeinträchtigung geschützter Arten • Natura 2000-Gebiete, NSG, geschützte Biotope 	<p>o</p> <p>o</p> <p>o</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenverlust durch Neubebauung • Verlust (potenzieller) landwirtschaftlicher Nutzungen 	<p>(!)</p> <p>o</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Potenziell vorhandene Kampfmittel 	(+)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasserneubildung • Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung 	(!)
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebelastung • Beeinflussung der Durchlüftungsschneise 	(!)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung des Landschaftsbildes 	(!)
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodendenkmälern 	(!!!)
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none"> • zwischen den obengenannten Schutzgütern 	o
Darstellungen von Plänen	<ul style="list-style-type: none"> • Landschaftsplan der Stadt Darmstadt 	o

Legende:

- o sehr geringe oder keine Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der Planung
- ! geringe Beeinträchtigung von Schutzgütern
- !!! erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern
- + Verbesserung der Funktionen
- () im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung oder Beseitigung der Konflikte festgesetzt.

Fazit: Die Realisierung des Bebauungsplans führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen, wenn die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich realisiert werden.

2.11 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ein Verzicht auf die Umsetzung der Planung würde die Entwicklung des Plangebiets zu einer Grünfläche (Park) mit Kinderspielfeld ermöglichen. Für die Erholungsnutzung im Quartier wären mehr Flächen verfügbar. Allerdings würde der Verzicht auch bedeuten, dass für das Wohngebiet Südwest und für den westlichen Stadtbereich Griesheims keine ausreichende Abdeckung mit Einrichtungen zur Kinderbetreuung gewährleistet wäre.

3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Naherholung, Freizeitnutzungen

Durch die Lage der Gemeinbedarfsfläche bleibt die Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen untereinander erhalten. Die Freifläche der Kita und die öffentliche Grünfläche (Quartierspark) liegen nebeneinander und bilden damit optisch eine Einheit. Das Gebäude wird mit Hilfe des Gründachs gestalterisch in die Umgebung der Parkanlage eingebunden.

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan vorgesehenen Wegeverbindungen durch das Plangebiet bleiben erhalten und sollen mit den Vorbereichen der Kita verknüpft werden. Hierdurch kann sogar ein lebendiger Treffpunkt für das Quartier entstehen.

Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein

Die Baumreihe im Plangebiet ist ein bedeutsamer Bestandteil der Landschaft. Sie gehört zum Flecksweg, der an Stelle des ehemaligen Entwässerungsgrabens das historische Stadtbild prägt. Der Erhalt der Baumreihe und der begleitenden Grünfläche war daher ein zentraler Aspekt beim Entwurf der Flächenaufteilung im Plangebiet.

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von LED-Leuchten mit max. 3000 K Farbtemperatur festgesetzt. LED Außenlampen mit einer niedrigen Farbtemperatur ziehen nachweislich weniger nachtaktive Insekten an, mit positiven Wirkungen auf die Biodiversität. Außerdem werden Beeinträchtigungen jagender Fledermäuse, insbesondere im Bereich von Verkehrsflächen, vermieden. Eine ausreichende Helligkeit, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, wird mit 2800 - 3000 Kelvin Lichttemperatur erreicht.

Zum Vogelschutz werden Festsetzungen zu Glasflächen und -fassaden getroffen. Durch die Vermeidung bzw. Markierung von großen, reflektierenden Glasflächen kann Vogelschlag wirksam verringert werden. Verglasungen, für die ein wirksamer Schutz gegen Vogelschlag nicht hergestellt werden kann, sind unzulässig. Dies betrifft Übereckverglasungen, stark spiegelnde Oberflächen und Durchblicke.

Für Zäune wird ein Abstand zum Boden festgesetzt. Der Abstand soll Tieren die Möglichkeit geben, die Einfriedung zu überwinden.

Bodenverlust durch Neubebauung

Die Fläche für die Betreuungseinrichtung wird durch die Festsetzung der GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bebauung soll zweigeschossig realisiert werden, um die versiegelte Fläche im Geltungsbereich zu reduzieren.

Beseitigung potenziell vorhandener Kampfmittel

Im Bebauungsplan wird auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmittelresten hingewiesen. Bei zukünftigen Maßnahmen auf den noch nicht sondierten Grundstücksflächen ist vor Beginn bodeneingreifender Baumaßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) durchzuführen. Aufgefundene Kampfmittel sind zu beseitigen.

Grundwasserneubildung

Der geplante Anteil an Vegetationsflächen nimmt rund 73 % der Plangebietsfläche ein; einschließlich der Dachbegrünung wird sogar ein Anteil an Vegetationsflächen von etwa 87 % erreicht. Allerdings sind hierbei die Wege im Park nicht berücksichtigt.

Eine gezielte Versickerung des überschüssigen Regenwassers auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich.

Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung

Das Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) wird im Bereich des Plangebiets im Trennsystem gesammelt. Die abflusswirksamen Flächen (Dachflächen, befestigte Freiflächen) sollen an den Regenwasserkanal mit Ausleitung an den Flecksgraben angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird in einem gesonderten Kanal der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderung der Belastung bei:

- Die versiegelte Fläche im Plangebiet wird auf insgesamt rund 1.500 m². begrenzt.
- Davon sind rund 800 m² als retentionswirksame, zu begrünende Dachfläche festgesetzt.
- Die befestigte Freifläche von rd. 500 m² soll zum Teil versickerungsfähig bzw. auf Grünflächen entwässernd angelegt werden.
- Das Niederschlagswasser soll zudem in einer Zisterne gesammelt und der Nutzung im Plangebiet zugeführt werden.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in einer Retentionsanlage zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben.

Mit der Summe der Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nicht zu einer Überlastung des Entwässerungssystems Flecksgraben – Verbindungsgraben – Scheidgraben führt.

Wärmebelastung

Der Effekt der Erwärmung wird durch die geplante Ausbildung einer Dachbegrünung reduziert. Eine weitere Reduktion wird durch die Begrenzung der Flächenversiegelung auf GRZ 0,4 sowie durch die teilweise Beschattung des Plangebiets mit Hilfe der geplanten Baumpflanzungen erreicht.

Beeinflussung der Durchlüftungsschneise

Die Durchlüftungsschneise, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, wird durch die gleichgerichtete Ausrichtung des Baufelds weitgehend offengehalten. Sie verläuft nördlich der geplanten Bebauung entlang der Nussbaumreihe und findet sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung Anschluss an die benachbarten Freiflächen.

Bewertung des Landschaftsbilds

Die Intention des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ ist die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) mit Spielplatz. Dieser Park gliedert das Wohngebiet und gibt ihm eine Zäsur in Ost-West-Richtung. Im städtebaulichen Konzept wird der Grünzug mit Baumreihe berücksichtigt und die Grünfläche entlang der Baumreihe so weit wie möglich offen gehalten.

Mit der Planung eines Kita-Grundstücks wird zwar die Fläche der Parkanlage in ihrer Größe stark reduziert, ihre städtebauliche Funktion als Gelenk und das Wohngebiet verbindender Erholungsraum kann jedoch aufrechterhalten werden. Durch die optische Verbindung mit der Kita-Freifläche bleibt auch die großzügige Wirkung der Gesamtfläche erhalten.

Durch eine offene Gestaltung der Einfriedung wird gewährleistet, dass die Kita-Fläche gestalterisch in die Parkfläche eingebunden ist. Eine visuelle Abschirmung der Freiflächen untereinander ist gestalterisch nicht wünschenswert, damit die Offenheit dieses städtebaulichen Raums so weit wie möglich erhalten bleibt.

Verlust von Bodendenkmälern

Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet im Plangebiet mit einer archäologischen Fundstelle. Der Bebauungsplan muss daher sicherstellen, dass im Plangebiet liegende Kulturgüter zuverlässig dokumentiert und gesichert werden. Im Bebauungsplan wird hierfür textlich klar gestellt, dass für jeden Eingriff in den Boden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich wird. Je nach Art und Umfang des Eingriffs wird eine archäologische Begleitung der Bodenarbeiten erforderlich, damit eine fachgerechte Beurteilung einer Fundsituation unmittelbar vor Ort möglich ist.

Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Schutzgütern

Wechselwirkungen, die zu einer Neubewertung einzelner Umweltauswirkungen führen, sind nicht bekannt. Daher werden hierzu keine gesonderten Maßnahmen getroffen.

4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Stadt Griesheim hat sich zum Ziel gesetzt, die Nutzung erneuerbarer Energien zu fördern. Die Ausrichtung des Gebäudes lässt die Nutzung von Dachkollektoren grundsätzlich zu; zu berücksichtigen ist jedoch die Vereinbarkeit mit der Dachbegrünung sowie die Verträglichkeit mit der südlich gelegenen (höheren) Wohnbebauung bezüglich der optischen Wirkung und möglicher Blendwirkungen. Die Nutzung von Erdwärmesonden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet, Schutzzone III, unzulässig.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.1 Vorbemerkungen

Zur Quantifizierung des Eingriffs und zur Bemessung des gegebenenfalls eintretenden Ausgleichserfordernisses wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Für das Bebauungsplangebiet besteht die besondere Situation, dass es einen rechtsgültigen Bebauungsplan gibt (Nr. 102 „Wohngebiet Südwest“ von 2007). Dies hat zur Folge, dass nach § 1a Abs. 3 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist, „soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“. Das bedeutet, bei der Bilanzierung des Eingriffs ist nicht der real vorhandene Bestand (= überwiegend Ackerbrache) zu bewerten, sondern der planerisch zulässige „baurechtliche Bestand“.

5.2 Verbalargumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Auch bei der qualitativen Betrachtung des Eingriffs wird der „baurechtliche Bestand“ zugrunde gelegt. Nach der Bebauungsplanung (2007) sind 96,7 % der Plangebietsfläche als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die übrigen 3,3 % sind eine überbaubare Fläche, die für eine öffentliche Nutzung vorgehalten werden soll.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans (2007) werden nun bis zu 26,1 % der Plangebietsfläche für die Gebäude und Nebenanlagen der geplanten Kita bebaut oder versiegelt. Die übrigen 73,9% Flächenanteile sind Gartenflächen innerhalb der Kita oder öffentlich zugängliche Grünanlage. Allerdings wird für das geplante Kita-Gebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, was der betreffenden Fläche zusätzlich den Charakter einer Grünanlage verleiht. Dieses spiegelt sich in der rechnerischen Bilanz positiv wider.

Der vorhandene bereits 2007 festgesetzte Baumbestand aus Walnussbäumen wird weitgehend erhalten. Ein Baum ist abgänglich und wurde zwischenzeitlich beseitigt. Die Festsetzungen zur Neuanpflanzung von Bäumen gleichen diesen Verlust mit 18 gegenüber 17 Bäumen (2007) zahlenmäßig wieder aus.

Fazit: Der Anteil an Grünflächen incl. der zugehörigen Fuß- und Radwege wird planerisch zugunsten des Kita-Neubaus um etwa 22,8 % (= 1.349 m²) verringert. Dem Verlust wird allerdings dadurch entgegengewirkt, dass nach den nach den Festsetzungen mindestens 80 % der Gebäudefläche (= voraussichtlich rd. 800 m²) mit Dachbegrünung versehen werden.

5.3 Rechnerische Bilanz, Regelung des Ausgleichs

Zur quantitativen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erstellt.

Methodik:

Die Bilanzierung folgt methodisch dem in der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) vom 26.10.2018 (GVBL 2018 S.652) angegebenen Berechnungsverfahren (Biotopwertverfahren). Die zugrunde gelegten Daten und die Berechnung sind in Tab. EA sowie in den Plänen EA-1 und EA-2 dargestellt.

Für die Bewertung des baurechtlichen Bestandes wurde angestrebt, die gleichen Kategorien zu verwenden, wie dies im Rahmen der Bebauungsplanung 2007 vorgenommen worden war. Dies konnte allerdings nur annäherungsweise geschehen, da im Umweltbericht 2007 zur konkreten Einstufung der überbaubaren Fläche und der Bäume nähere Angaben fehlen.

Bei der vorliegenden Bewertung der Flächenkategorien werden folgende Annahmen getroffen:

- Für die überbaubare Fläche (Bestand) wird eine vollständige Bebauung / Versiegelung ohne Regenwasserrückhaltung angenommen.
- Für den Neubau der Kita ist extensive Dachbegrünung festgesetzt. Diese wird gemäß der Festsetzung anteilig auf 80 % Gebäudefläche angerechnet. Für die Nebengebäude und befestigten bzw. versiegelten Flächen auf dem Kita-Gelände wird eine Regenwasserversickerung auf 50 % der Fläche angenommen.

Ergebnis der Bilanzierung:

Die Bilanz (siehe nachfolgende Tabelle EA) zeigt, dass trotz der geplanten Kita-Bebauung auf einer festgesetzten Grünfläche rechnerisch ein **voller Ausgleich** erreicht wird („Gewinn“ von 5 Wertpunkten). Dieser Effekt entsteht durch die Tatsache, dass die geplante extensive Dachbegrünung gemäß KV mit einem Wertzuwachs von 5 Punkten pro Quadratmeter gegenüber einer strukturarmen Grünanlage honoriert wird.






Stadt Griesheim Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest - 6. Änderung“ Tab. EA. Rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanz						
Nr.	Nutzungs-/Biotoptyp; Einzelflächen (m2)	Wertpkt pro m2	Bestand Fläche(m2)	Bestand Wertpunkte	Planung Fläche(m2)	Planung Wertpunkte
1. Baurechtlicher Bestand						
11.221	Öffentliche Grünanlage (strukturarme Grünflächen)	14	5.723	80.122		
10.710	Überbaubare Fläche (Gebäude ohne Regenwasserversickerung)	3	193	579		
Bestandsbäume:						
04.110	Einzelbaum, Baumgruppe, einheimisch, Obstbaum 11 * 27,3 m2 = 300 m2 Flächenausgleich für Bäume	34	300	10.200		
			-300			
Pflanzung von Bäumen:						
04.110	Einzelbaum, einheimisch keine Festsetzung eines Mindeststammumfangs; Berechnung 1m2 pro angepflanztem Baum 17 Bäume * 1m2 = 17m2 Flächenausgleich für Bäume	34	17	578		
			-17			
2. Planung						
Fläche für Gemeinbedarf (Kita)						
maximal zulässige Überbauung = 0,4 zzgl. 0,2 Nebenanlagen						
Gesamtfläche: 2.572						
davon:						
10.720	0,32 Gebäude mit extensiver Dachbegrünung	19			823	15.638
10.715	0,08 Gebäudeanteil mit Regenwasserretention	6			206	1.235
10.510/10.530/	0,2 Nebengebäude, befestigte/versiegelte Flächen					
10.710/10.715	mit partieller Regenwasserversickerung	4,5			514	2.315
11.221	0,4 strukturarme Grünanlage	14			1.029	14.403
Öffentliche Grünfläche						
11.221	Öffentliche Grünanlage (strukturarme Grünflächen)	14			3.284	45.976
Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasserhebeanlage)						
10.530	Befestigte Fläche mit seitlicher Regenwasser-versickerung	6			5	30
11.221	strukturarme Grünflächen	14			55	770
Bestandserhaltung von Bäumen:						
04.110	Einzelbaum, Baumgruppe, einheimisch, Obstbaum 10 * 27,3 m2 = 273 m2 Flächenausgleich für Bäume	34			273	9.282
					-273	
Pflanzung von Bäumen:						
04.110	Einzelbaum, einheimisch Festsetzung eines Mindeststammumfangs von 18 cm; Berechnung 3m2 pro angepflanztem Baum 18 Bäume * 3m2 = 54m2 Flächenausgleich für Bäume	34			54	1.836
					-54	
Gesamtbilanz						
Summen Flächen			5.916		5.916	
Gesamtsummen (Wertpunkte)				91.479		91.484
Differenz Planung-Bestand (Pkt)						5

STADT GRIESHEIM

Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest 6. Änderung“ - Umweltbericht

**Plan EA-1: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
Biotop- und Nutzungstypen (baurechtlicher Bestand)**

LEGENDE

-  Grenze des Bebauungsplangebiets
-  11.221 Öffentliche Grünfläche (strukturarme Grünflächen)
-  10.710 Überbaubare Fläche: Gebäude ohne Regenwasserversickerung
-  04.110 Erhaltung von Bestandsbäumen (Walnussbäume)
-  04.110 Anpflanzung einheimischer Bäume

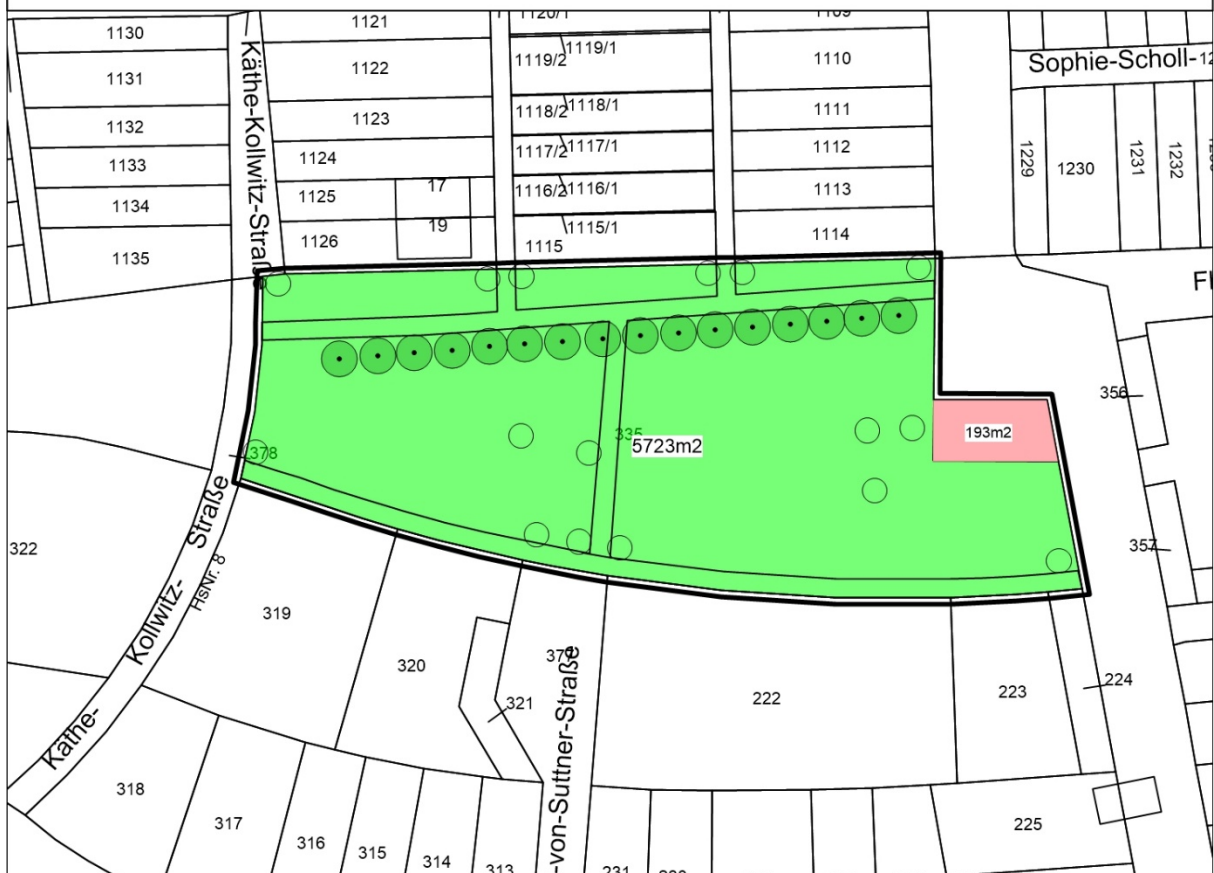
0 10 50 100 m

Maßstab: 1: 1000

Datum: 04.09.2020

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Heinrich-Delp-Straße 82 64297 Darmstadt
Tel. 06151-76867 E-Mail: franz-da@gmx.de









STADT GRIESHEIM

Bebauungsplan "Wohngbiet Südwest 6. Änderung" - Umweltbericht

**Plan EA-2: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
 Biotop- und Nutzungstypen (Planung)**

LEGENDE

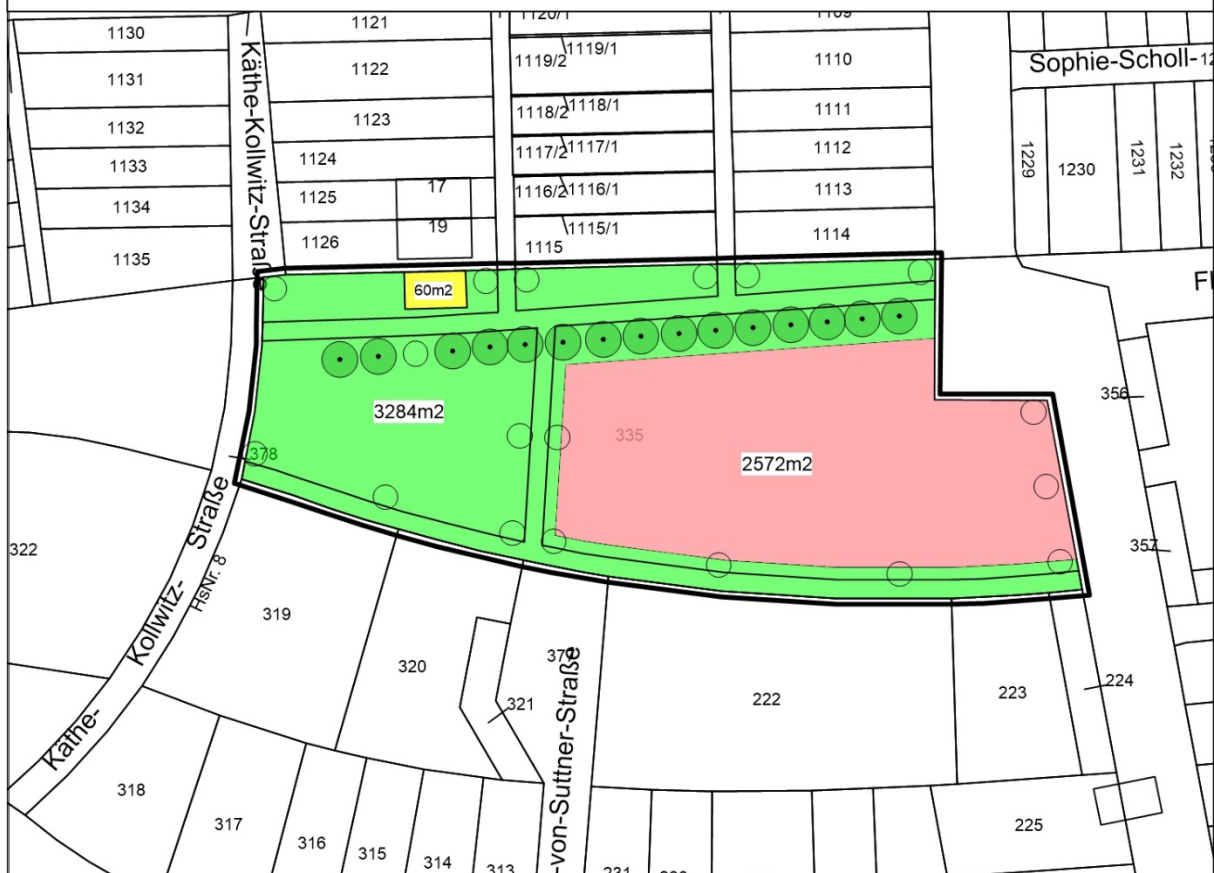
-  Grenze des Bebauungsplangebiets
-  11.221 Öffentliche Grünfläche (strukturarme Grünflächen)
-  Fläche für Gemeinbedarf (Kita)
-  Fläche für Ver- und Entsorgung (Abwasserhebeanlage)
-  04.110 Erhaltung von Bestandsbäumen (Walnussbäume)
-  04.110 Anpflanzung einheimischer Bäume



Maßstab: 1: 1000 Datum: 04.09.2020

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Heinrich-Delp-Straße 82 64297 Darmstadt
 Tel. 06151-76867 E-Mail: franz-da@gmx.de



6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.1 Planung an anderen Standorten

Die Stadt Griesheim verfügt über keine anderen Grundstücke in der Nähe des neuen Wohngebiets Südwest, die kurzfristig für den Bau einer Kita genutzt werden könnten.

6.2 Planungsvarianten im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs zwischen Käthe-Kollwitz-Straße und Sophie-Scholl-Straße (rd. 6.000 m²) schränken die im Erdreich verlegten Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Kanal) sowie die periphere Lage der Erschließungsstraßen den möglichen Standort für einen neuen Baukörper stark ein. Die Gemeinbedarfsfläche wurde daher im südöstlichen Bereich des Plangebiets lokalisiert.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Methodik der Umweltprüfung

7.1.1 Beschreibung der Wirkfaktoren der Planung und Abgrenzung des Betrachtungsraums (Wirkraum)

Bei der Beurteilung eines Vorhabens sind folgende Wirkfaktoren zu berücksichtigen:

- (1) **Vorbelastungen** sind unabhängig von der geplanten Bebauung im Plangebiet wirksam, z.B. Bodenkontaminationen oder Lärm- und Schadstoffimmissionen von außen.
- (2) **Baubedingte Wirkfaktoren** beeinträchtigen ihre Umgebung durch die Bauaktivitäten während der Bauzeit eines Vorhabens, wie die Beseitigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Baulärm, Staubentwicklung, Erschütterungen, Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung.
- (3) **Anlagebedingte Wirkfaktoren** stellen die physischen Auswirkungen eines Vorhabens dar, z.B. Wohngebäude und Straßen mit ihren Wirkungen auf anderweitige Landnutzungen, auf das Lokalklima, den Wasserhaushalt, die Artenvielfalt und das Landschaftsbild.
- (4) **Betriebsbedingte Wirkfaktoren** sind während der Nutzung des Gebietes wirksam, z.B. durch Straßenlärm, Emissionen oder die Produktion von Abwasser und Abfall.

Die Wirkräume der einzelnen Faktoren umfassen das Plangebiet selbst, können aber auch weit darüber hinausgehen. Der Betrachtungsraum der Umweltprüfung wird daher im Hinblick auf einige Umweltbelange weiter gefasst, z.B. Immissionen und Emissionen, Biotope und Arten, Klima, Grundwasser, Landschaftsbild.

7.1.2 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren, Kenntnislücken

Die Zusammenstellung der umweltrelevanten Daten erfolgte über eine Auswertung vorhandener Gutachten und Planungen. Zu den bioökologischen Merkmalen des Plangebiets wurden eigene Bestandserfassungen durchgeführt.

Bei der Beschaffung der Informationen traten keine Hindernisse auf. Informationsdefizite, die zu einer Fehleinschätzung der Auswirkungen der Planung führen könnten, liegen nicht vor.

7.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt (Monitoring)

Eine Durchführung von Monitoring-Maßnahmen ist nicht geplant.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wird dargestellt, welche Inhalte des Bebauungsplans Auswirkungen auf die verschiedenen Belange der Umwelt haben. Die folgenden Themenbereiche sind beim Bebauungsplan „Wohngebiet Südwest – 6. Änderung“ (Bplan 102) von besonderer Bedeutung:

Naherholung, Freizeitnutzungen

Durch die Lage der geplanten Kita (=Gemeinbedarfsfläche) bleibt die Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen erhalten. Die Freifläche der Kita und die öffentliche Grünfläche (Quartierspark) liegen nebeneinander und bilden damit optisch eine Einheit. Das Gebäude wird mit Hilfe einer Dachbegrünung gestalterisch in die Umgebung der Parkanlage eingebunden.

Die vorhandenen und bisher vorgesehenen Wegeverbindungen durch das Plangebiet bleiben erhalten und sollen mit den Vorbereichen der Kita verknüpft werden. Hierdurch kann sogar ein lebendiger Treffpunkt für das Quartier entstehen.

Verlust an Lebensräumen und Arten allgemein

Die Baumreihe im Plangebiet ist ein bedeutsamer Bestandteil der Landschaft. Sie gehört zum Flecksweg, der am Standort eines ehemaligen Entwässerungsgrabens zum historischen Stadtbild gehört. Der Erhalt der Baumreihe und der begleitenden Grünfläche war daher ein zentraler Aspekt beim Entwurf der Flächenaufteilung im Plangebiet.

Für die Außenbeleuchtung wird die Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten festgesetzt. LED Außenlampen mit einer niedrigen Farbtemperatur ziehen nachweislich weniger nachtaktive Insekten an.

Zum Vogelschutz werden Festsetzungen zu Glasflächen und -fassaden getroffen. Durch die Vermeidung bzw. Markierung von großen, reflektierenden Glasflächen kann Vogelschlag wirksam verringert werden.

Für Zäune wird ein Abstand zum Boden festgesetzt. Der Abstand soll Tieren die Möglichkeit geben, die Einfriedung zu überwinden.

Bodenverlust durch Neubebauung

Die Fläche für die Betreuungseinrichtung wird durch die Festsetzung der GRZ = 0,4 und GFZ = 0,8 auf das notwendige Maß begrenzt. Die Bebauung soll zweigeschossig realisiert werden, um die versiegelte Fläche im Geltungsbereich zu reduzieren.

Beseitigung potenziell vorhandener Kampfmittel

Im Bebauungsplan wird auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmittelresten hingewiesen. Bei zukünftigen Maßnahmen auf den noch nicht sondierten Grundstücksflächen ist vor Beginn bodeneingreifender Baumaßnahmen eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) durchzuführen. Aufgefundene Kampfmittel sind zu beseitigen.

Grundwasserneubildung

Der geplante Anteil an Vegetationsflächen nimmt rund 73 % der Plangebietsfläche ein; einschließlich der Dachbegrünung wird sogar ein Anteil an Vegetationsflächen von etwa 87 % erreicht. Eine gezielte Versickerung des überschüssigen Regenwassers auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen ist aufgrund der Bodenverhältnisse voraussichtlich nicht möglich.

Belastung des Abwasserkanalsystems durch Regenwasserabführung

Abwasser und Regenwasser werden im Bereich des Plangebiets im Trennsystem gesammelt. Die abflusswirksamen Flächen (Dachflächen, befestigte Freiflächen) sollen an den Regenwasserkanal mit Ausleitung an den Flecksgraben angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird in einem gesonderten Kanal der Mischwasserkanalisation zugeführt.

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderung der Belastung bei:

- Die versiegelte Fläche im Plangebiet wird auf insgesamt rund 1.500 m² begrenzt. Davon sind rund 800 m² als retentionswirksame, zu begrünende Dachfläche festgesetzt.
- Die befestigte Freifläche von rd. 500 m² soll zum Teil versickerungsfähig bzw. auf Grünflächen entwässernd angelegt werden.
- Das Niederschlagswasser soll zudem in einer Zisterne gesammelt und der Nutzung im Plangebiet zugeführt werden.
- Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in einer Retentionsanlage zurückzuhalten und gedrosselt an den Regenwasserkanal abzugeben ist.

Mit der Summe der Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet nicht zu einer Überlastung des Entwässerungssystems Flecksgraben – Verbindungsgraben – Scheidgraben führt.

Lokalklima, Wärmebelastung

Der Effekt der lokalen Erwärmung wird durch die geplante Ausbildung einer Dachbegrünung reduziert. Eine weitere Reduktion wird durch die Begrenzung der Flächenversiegelung auf GRZ 0,4 sowie durch die teilweise Beschattung des Plangebiets mit Hilfe der geplanten Baumpflanzungen erreicht.

Die Durchlüftungsschneise, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert, wird durch die gleichgerichtete Ausrichtung des Baufelds weitgehend offengehalten. Sie verläuft nördlich der geplanten Bebauung entlang der Nussbaumreihe und findet sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung Anschluss an die benachbarten Freiflächen.

Landschaftsbild und Naherholung

Die Intention des rechtsgültigen Bebauungsplans „Wohngebiet Südwest“ ist die Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) mit Spielplatz. Dieser Park gliedert das Wohngebiet und gibt ihm eine Zäsur in Ost-West-Richtung. Im städtebaulichen Konzept wird der Grünzug berücksichtigt und entlang der Baumreihe so weit wie möglich offen gehalten.

Mit der Planung eines Kita-Grundstücks wird zwar die Fläche der Parkanlage in ihrer Größe stark reduziert, ihre städtebauliche Funktion als Gelenk und das Wohngebiet verbindender Erholungsraum kann jedoch aufrechterhalten werden. Durch die optische Verbindung mit der Kita-Freifläche bleibt auch die großzügige Wirkung der Gesamtfläche erhalten.

Durch eine offene Gestaltung der Einfriedung wird gewährleistet, dass die Kita-Fläche gestalterisch in die Parkfläche eingebunden ist.

Verlust von Bodendenkmälern

Das Landesamt für Denkmalpflege rechnet im Plangebiet mit einer archäologischen Fundstelle. Je nach Eingriff wird eine archäologische Vorbereitung bzw. Begleitung der Bodenarbeiten erforderlich, damit eine fachgerechte Beurteilung einer Fundsituation unmittelbar vor Ort möglich ist.