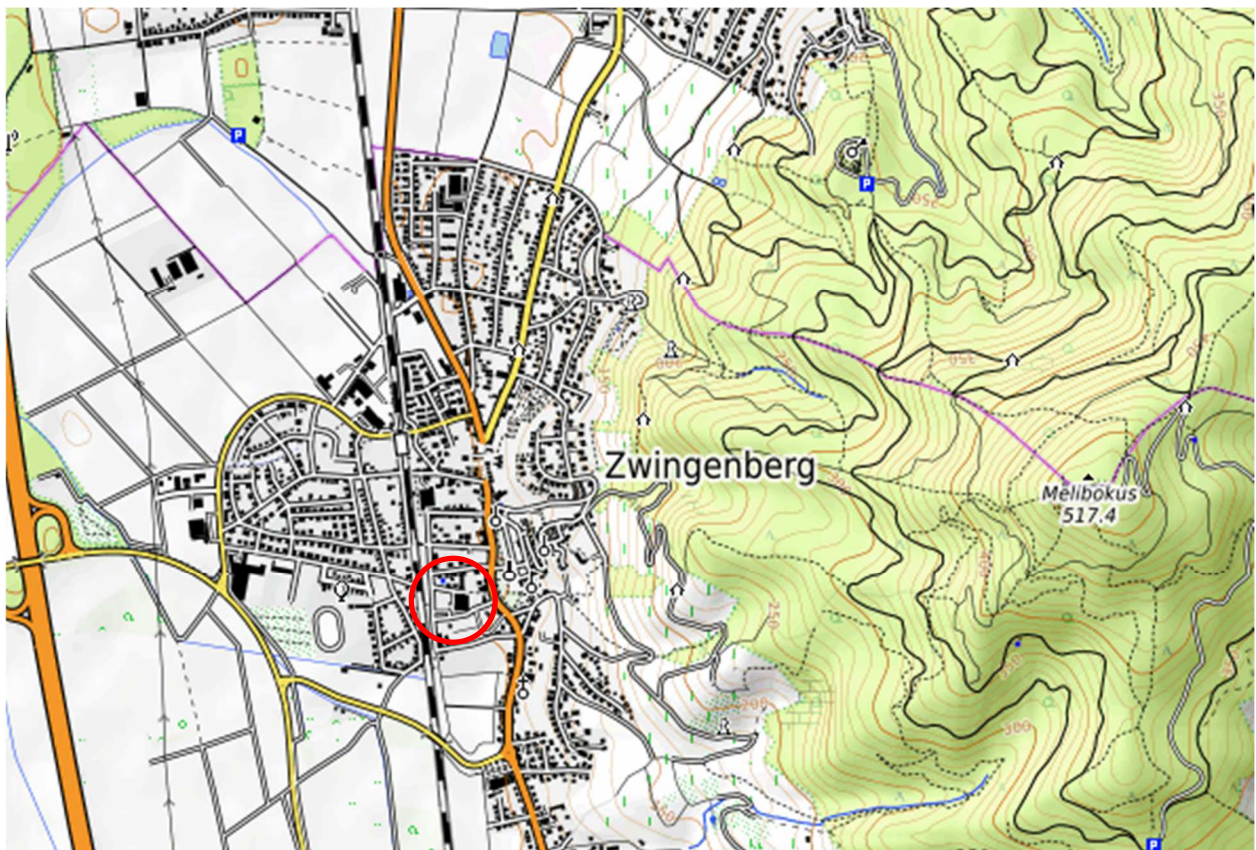




Ordnungsschlüssel: 006-31-22-3084-004-ZW11-02

Stadt Zwingenberg

2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 „Im hinteren Diebbaum“ in Zwingenberg



Bildquelle: Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM;
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA); Internetaufruf am 14.07.2021

Begründung zum Entwurf

Februar 2023

SCHWEIGER + SCHOLZ

Ingenieurpartnerschaft mbB

Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:

Schweiger + Scholz
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
I.1 Situation und Grundlagen	3
I.1.1 Anlass der Planung	3
I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
I.1.3 Planungsvorgaben	5
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung	10
I.1.5 Erschließungsanlagen	11
I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange	12
I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz	14
I.1.8 Artenschutz	14
I.1.9 Denkmalschutz	14
I.1.10 Kampfmittelräumdienst	15
I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes	15
I.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
I.2.2 Stellplätze und Garagen	15
I.3 Bodenordnende Maßnahmen	15
II. Planverfahren und Abwägung	15

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Situation und Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Jahr 2011 wurde die erste Änderung des Bebauungsplans „Im Hinteren Diebbaum“ aufgestellt, bei der die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des heute bestehenden REWE-Marktes geschaffen wurde. Seither befinden sich nördlich des Gebäudes große Parkplatze für die Kunden des Lebensmittelmarktes. Weitere 6 Stellplätze befinden sich hinter dem Gebäude, westlich des Marktes. Diese Stellplätze sind aufgrund ihrer Lage und der weiten Entfernung zum Eingang meist ungenutzt. Um die Stellplätze hinter dem Gebäude attraktiver zu gestalten, möchte der Besitzer des Kopfbaus im Osten des Grundstückes bis zu 6 Garagen auf der Fläche errichten. Diese Garagen sollen dann Mietern aus dem Gebäude zum Parken ihrer PKW zur Verfügung stehen, um die entsprechenden Parkplätze auf dem öffentlichen Parkplatz den Kunden des REWE-Marktes zur Verfügung zu stellen und den Parkdruck dort zu vermindern. Die sechs geplanten Garagen dürften nach den aktuell bestehenden Bebauungsplanfestsetzungen nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen errichtet werden. Da im entsprechenden Bereich keine zeichnerische Festsetzung für Garagen enthalten ist soll diese auf dem Teilstück des bestehenden Bebauungsplans ergänzt werden. Des Weiteren soll der Bebauungsplan entsprechend die Möglichkeit schaffen langfristig die Grundfläche des Marktes nach Westen zu erweitern. Aufgrund der Topografie des Geländes könnte die Erweiterung oberhalb der geplanten Garagen errichtet werden. Hierfür wird der Bebauungsplan zeichnerisch im entsprechenden Bereich angepasst. Alle bestehenden Festsetzungen, insbesondere zur maximal zulässigen Verkaufsfläche bleiben im Übrigen gültig.

Die Änderung des Bebauungsplanes kann aufgrund der Innenbereichslage im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Der bestehende Bebauungsplan muss nicht aufgehoben werden, sondern wird durch den neuen Bebauungsplan überlagert und ersetzt. Der Bebauungsplan wird lediglich in einer Textlichen Festsetzung ergänzt, um die Zulässigkeit von Garagen in den entsprechenden Flächen darzustellen.

I.1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im hinteren Diebbaum“ befindet sich im Süden der Stadt Zwingenberg westlich der Bundesstraße B3 westlich des bestehenden REWE Marktes.

Konkret umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplans folgende Flurstücke Gemarkung Zwingenberg, Flur 2, Flurstücke Nr. 273/23 (teilweise) und Nr. 273/24 (teilweise) sowie Flur 4, Flurstücke Nr. 442/5 (teilweise), Nr. 463/7, Nr. 508/24 (teilweise), Nr. 508/25 (teilweise), Nr. 782 (teilweise), Nr. 800, Nr. 801 und Nr. 802/1 (teilweise).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 12.650 m².

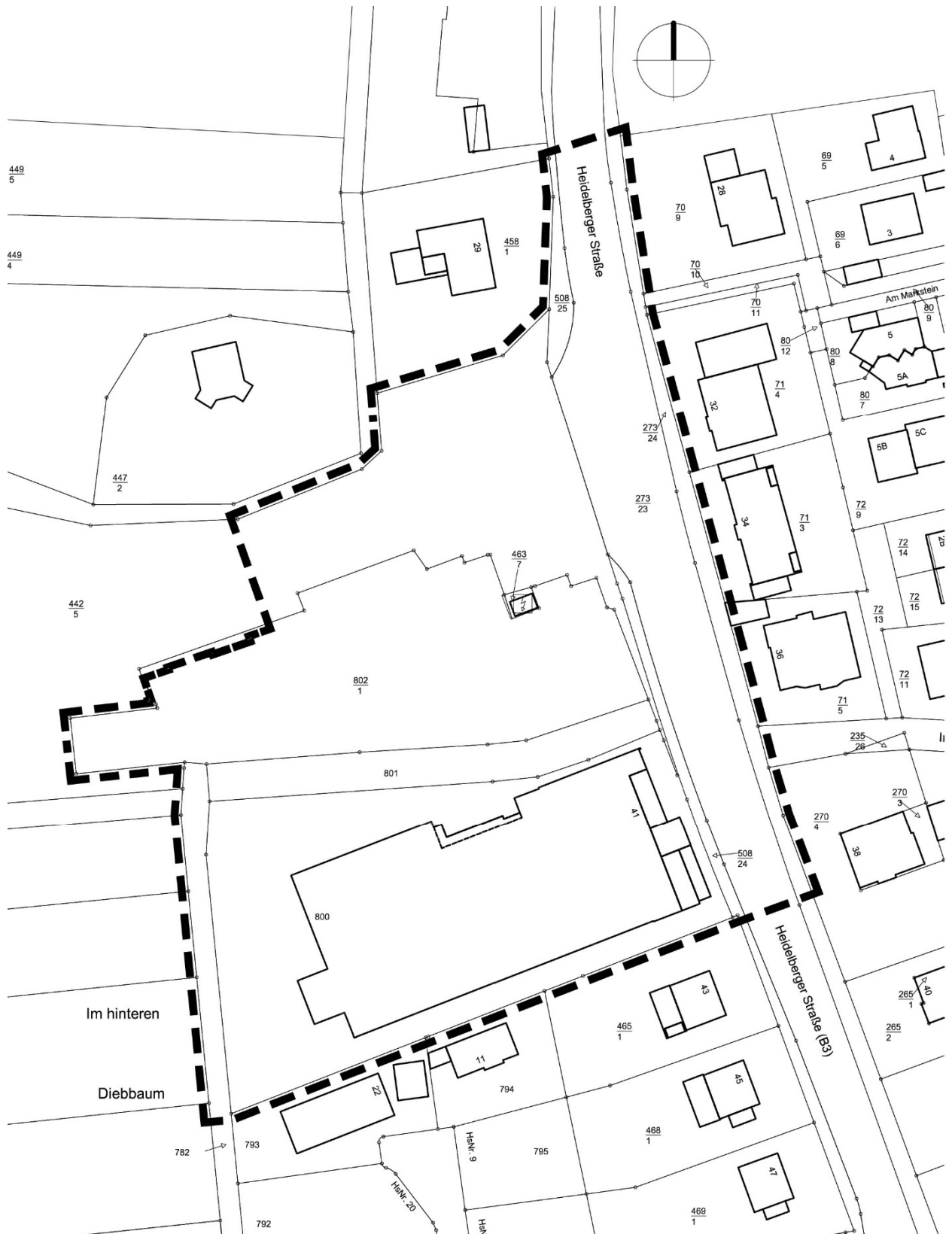


Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im hinteren Diebbaum“ in der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich); Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, August 2021, Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 21.10.2020

I.1.3 Planungsvorgaben

Der seit 17.10.2011 rechtsverbindliche Regionalplan Südhessen 2010, der im Maßstab 1:100.000 vorliegt, stellt das überplante Grundstück als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar.



Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 3 des Regionalplanes Südhessen 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt, Oktober 2011)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Zwingenberg stellt die zu überplanende Fläche als „Gemischte Baufläche, Bestand“, teilweise mit der Kennzeichnung „Parkplatz“, dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

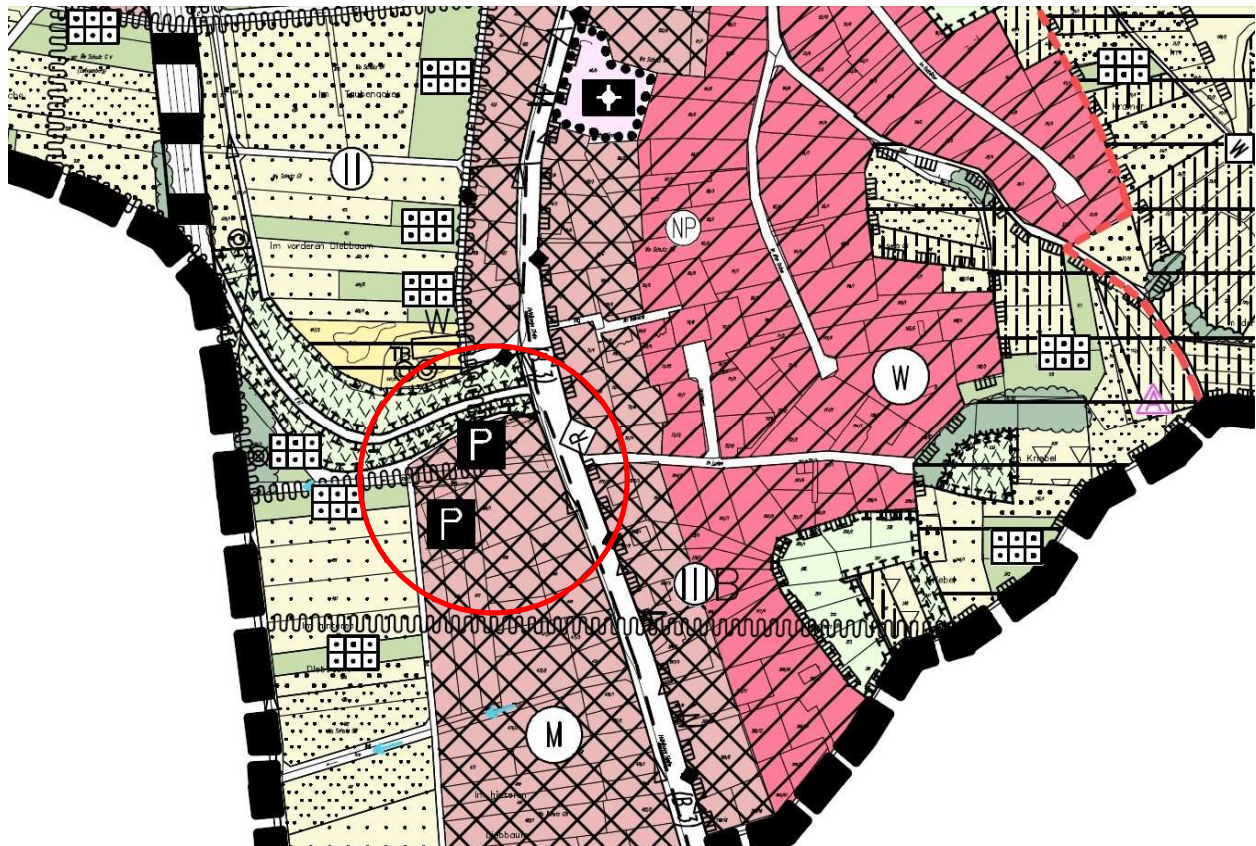


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Zwingenberg (unmaßstäblich), Bildquelle: Stadt Zwingenberg, November 2003

Mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 „Im hinteren Diebbaum“ in Zwingenberg wird die bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 „Im hinteren Diebbaum“ in Zwingenberg (rechtskräftig seit dem 12.11.2022) entsprechend überplant und ersetzt. Die entsprechende Textfestsetzung zu Stellplätzen wird um die Zulässigkeit von Garagen ergänzt. Da der Geltungsbereich bereits bebaut ist und im Rahmen des bestehenden Baurechts Festsetzungen getroffen werden, die im Sinne der Stadt Zwingenberg sind und nicht verändert werden sollen, bleiben alle bestehenden Textfestsetzungen entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplans ZW 11 gültig. Die Zulässigkeit von Garagen im entsprechenden Bereich wird sowohl textlich als auch zeichnerisch ergänzt. Des Weiteren soll der Bebauungsplan die Möglichkeit schaffen, langfristig die Grundfläche des Marktes nach Westen hin zu erweitern. Aufgrund der Topografie des Geländes könnte die Erweiterung oberhalb der geplanten Garagen errichtet werden. Hierfür wird der Bebauungsplan zeichnerisch im entsprechenden Bereich angepasst.

Im entsprechenden Bereich des Bebauungsplanes, auf welchem die geplanten Garagen errichtet werden sollen, ist eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die aktuelle Bestandsituation entspricht jedoch nicht dem Bebauungsplan, da bereits Stellplätze innerhalb des Bereiches bestehen. Die Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Im hinteren Diebbaum“ an die Bestandssituation angepasst werden und wird entsprechend verkleinert. Abbildung 5 zeigt die vorgesehene 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im hinteren Diebbaum“ in Verbindung mit dem Lageplan der geplanten Garagen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Im hinteren Diebbaum", Bildquelle: Stadt Zwingenberg, Dezember 2011

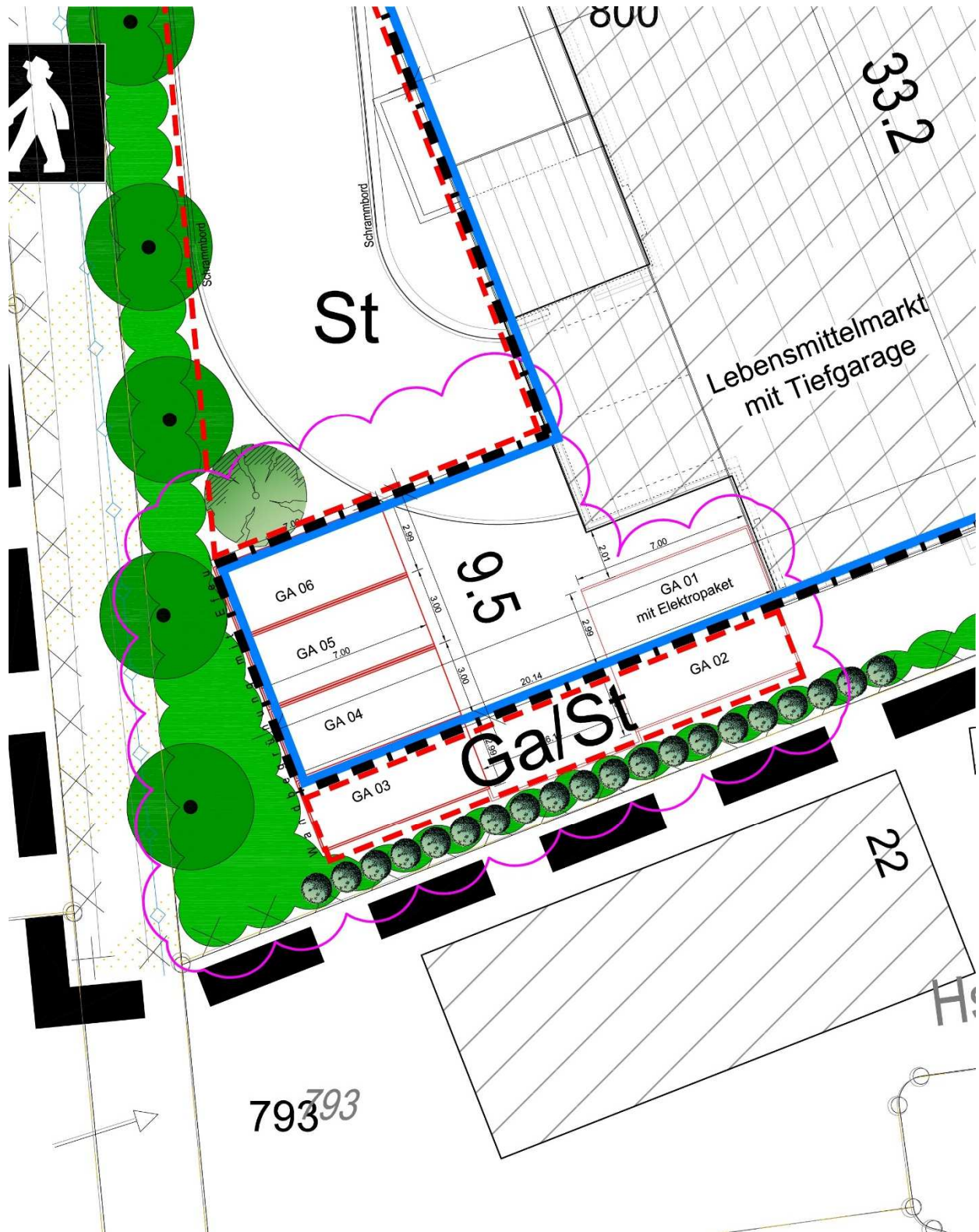


Abbildung 5: Ausschnitt aus der 2. Änderung Bebauungsplan "Im hinteren Diebbaum" mit Lageplan geplanter Garagen, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, November 2021

In der Umgebung des Plangebietes bestehen keine Natura-2000-Schutzgebiete, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind nicht vorhanden. Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten im Plangebiet sind nicht bekannt und sind aufgrund der bestehenden baulichen Nutzungen auch nicht zu erwarten.

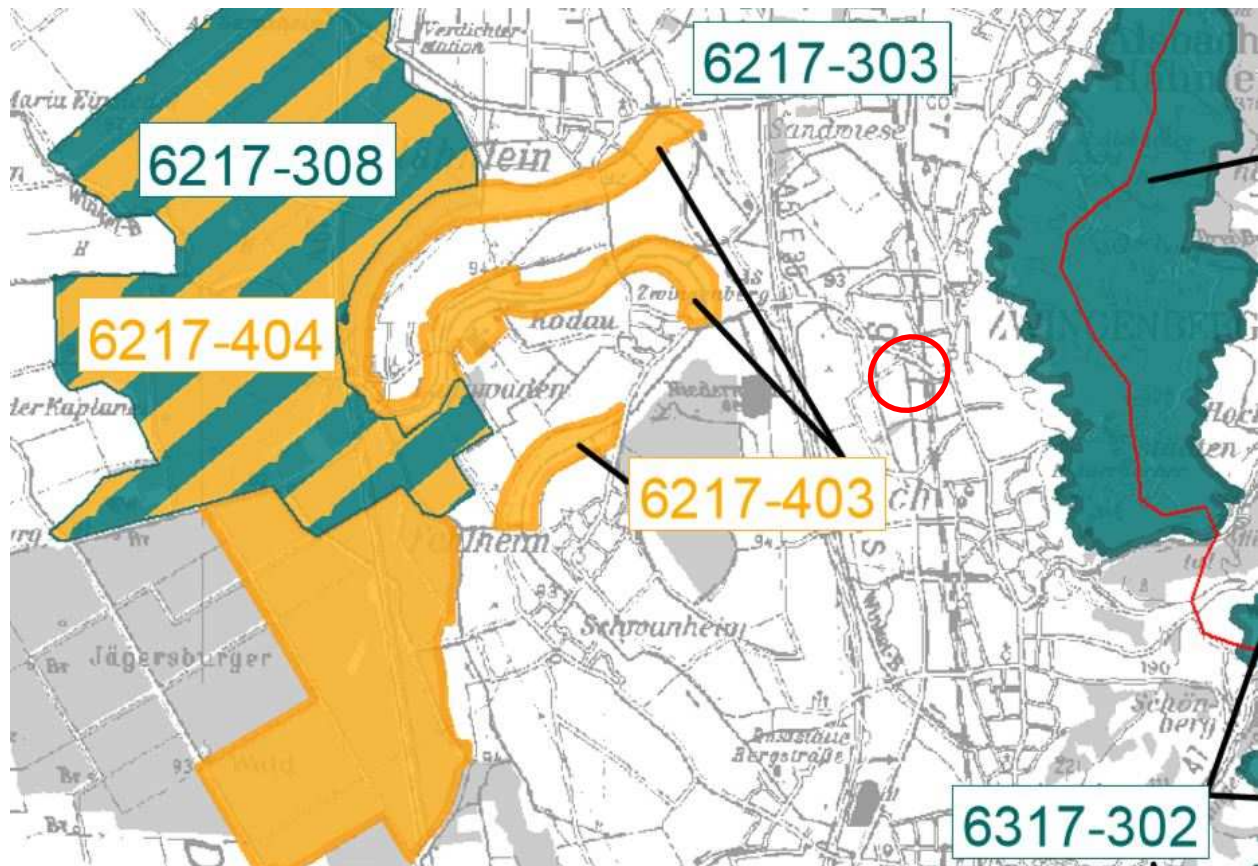


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 19.07.2021 unter <http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html>)

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes, sodass keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999, S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind. Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden. Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Oktober 2015) mit ca. 7,5-10 m angegeben. Demzufolge ist ggf. mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind

entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

Für die Aufstellung der geplanten Garagen hat die Lage im Grundwasserbewirtschaftungsplan keinerlei Relevanz.

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets der Zone IIIB. Die Belange des Grundwasserschutzes sind daher im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung stehen aber nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu einer baulichen Nutzung des Plangebiets.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich befindet sich westlich der Bundesstraße 3 (B 3, Heidelberger Straße) und südlich der Kreisstraße 67 (K 67) am südlichen Ortsrand von Zwingenberg und überlagert den nördlichen Teilbereich der seit dem 12.11.2022 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes ZW 11 „Im hinteren Diebbaum“ in Zwingenberg. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Stellplätze sowie der REWE-Lebensmittelmarkt.

An den vorliegenden Geltungsbereich südlich angrenzend liegen die übrigen Flächen, die über den Bebauungsplan ZW 11 „Im hinteren Diebbaum“ als Mischgebietsflächen mit Einzel- und Doppelhäusern und maximal zwei Vollgeschossen sowie Sattel-, Walm- und Flachdächern bis maximal 40° Dachneigung bebaubar bzw. bereits bebaut sind. Östlich der B 3 befinden sich Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die zum Teil auch kleine Büro- und Geschäftsräume beherbergen und überwiegend Satteldächer, aber auch Walm-, Pult- und Flachdächer aufweisen. Die Flächen westlich des Plangebietes sind durch Grün- und Landwirtschaftsflächen geprägt und werden durch das vorliegende Vorhaben nicht tangiert.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebiets und der näheren Umgebung; Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, November 2022

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Plangebiet ist bereits komplett erschlossen. Die Zufahrt auf den öffentlichen Parkplatz und den bestehenden REWE-Markt erfolgt über die B3 und die Kreisstraße K67. Alle bestehenden Gebäude sind bereits an die Erschließungsanlagen angeschlossen.

Für die zusätzliche Errichtung von Garagen sind keine weiteren Erschließungsanlagen erforderlich.

I.1.6 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.6.1 Trinkwasser

Der Trinkwasserverbrauch wird durch die Realisierung der nach Bebauungsplan zulässigen ergänzenden Garagen sowie der ggf. langfristig möglichen Erweiterung des Lebensmittelmarktes durch ergänzende Lagerflächen oder Sozialräume im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht zunehmen.

I.1.6.2 Löschwasser, Belange der Rettungsdienste und der Feuerwehr

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 14 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Löschwasserbedarf entspricht der bestehenden Bebauung, weshalb die ausreichende Löschwasserversorgung gesichert ist.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen sind.

Die Errichtung von Garagen stellt keine besonderen Anforderungen hinsichtlich der Belange des Brandschutzes.

I.1.6.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes Zone III B. In diesem Bereich des Plangebiets sind die Vorgaben der Schutzgebietsverordnung zu beachten. Die Lage im Trinkwasserschutzgebiet ist mit dem Bau der Garagen aber grundsätzlich vereinbar.

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

Für die Nutzung von Geothermie mittels Erdwärmesonden ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Die aktuellen „Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden“ sind im Erlass des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 21.03.2014 (StAnz. 17/2014 S. 383) festgelegt und vollständig zu beachten. Ebenso sind alle im Leitfaden „Erdwärmennutzung in Hessen“ (5. Auflage) aufgeführten technischen Anforderungen an Bauausführung und Betrieb einzuhalten. Alle weiteren dort aufgeführten Auflagen und Hinweise sind zu beachten. Der Leitfaden steht auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie zum Download zur Verfügung. Bei Bohrungen über 100 m Tiefe ist die Bergaufsicht des Regierungspräsidiums Darmstadt zu beteiligen, zusätzlich ist nach dem Standortsicherungsgesetz eine hydrogeologische Stellungnahme des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie einzuholen und es ist das Einvernehmen mit dem Bundesamt für kerntechnische Entsorgungssicherheit herzustellen. Weitere Einzelheiten zur Geothermie sind mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Bergstraße abzustimmen.

I.1.6.4 Abwasser/Niederschlagswasser

Eine allenfalls geringfügige Zunahme des Abwasseranfalls, die bei einer Erweiterung von Lagerflächen oder Sozialräumen entstehen könnte, ist in Bezug auf die Kapazität des Kanalnetzes und der Kläranlage vernachlässigbar. Der Neubau von Garagen führt nicht zu einer Zunahme der Abwassermenge aus dem Plangebiet.

Das auf Garagen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Die Planung und Nachweise zur Grundstücksentwässerung sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Bauherren zu erbringen.

I.1.6.5 Grundwasserstand und Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried“ (festgestellt mit Datum vom 09.04.1999 und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen 21/1999 S. 1659; letzte Anpassung veröffentlicht im StAnz. 31/2006 S. 1704), dessen Vorgaben zu beachten sind.

Während der Ausarbeitung dieser Verwaltungsvorschrift in den 1990er-Jahren lagen niedrige Grundwasserstände vor, weshalb mit dem Grundwasserbewirtschaftungsplan auch die teilweise großflächige Anhebung der Grundwasserstände beabsichtigt wurde. Seither haben sich die Grundwasserstände zwar erholt, eine Erhöhung der Grundwasserstände ist jedoch weiterhin möglich, die im Rahmen der endgültigen Bauausführung zu beachten sind. Im Plangebiet muss aber nicht nur mit hohen, sondern auch mit stark schwankenden Grundwasserständen und damit auch mit Setzungen und Schrumpfungen des Untergrundes gerechnet werden.

Maßgeblich sind dabei jeweils die langjährigen Messstellenaufzeichnungen des Landesgrundwasserdienstes und speziell die Richtwerte der Referenzmessstellen des Grundwasserbewirtschaftungsplanes zu berücksichtigen. Zudem liegt der Stadt Zwingenberg ein Gutachten über die Bemessungsgrundwasserstände vor, welches bei Bedarf bei der Stadtverwaltung während der Öffnungszeiten eingesehen werden kann.

Der Grundwasserflurabstand wird im hydrologischen Kartenwerk „Hessische Rhein- und Mainebene - Grundwasserflurabstand im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Wiesbaden (Planstand vom Februar 2016) - soweit aufgrund des Maßstabes erkennbar - mit ca. 5-7 m angegeben. Demzufolge ist in dem Planungsgebiet voraussichtlich nicht mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese Aufwendungen oder Nutzungseinschränkungen wären im Übrigen entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässstes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Da keine flächendeckende Bodenerkundung vorgenommen wurde, wird den Bauherren daher eine objektbezogene grundstücksbezogene vertiefende Untersuchung empfohlen. Weder die Errichtung von Garagen, noch eine mögliche Erweiterung der Grundfläche des Lebensmittelmarktes oberhalb der Garagen führt zu Konflikten hinsichtlich des Grundwassers bzw. schwankender Grundwasserstände.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dennoch aufgrund oberflächennaher bzw. schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB auch weiterhin (wie bisher) als vernässungsgefährdet gekennzeichnet.

I.1.6.6 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

I.1.6.7 Bodenversiegelung

Der Planbereich ist bereits heute weitläufig baulich versiegelt. Auf den derzeit bestehenden Stellplätzen sollen Mietgaragen errichtet werden. Die Zulässigkeit von Garagen ist daher nicht mit einer Zunahme der Bodenversiegelung verbunden. Allerdings wurden die Stellplätze teilweise auf Flächen realisiert, die für eine Begrünung vorgesehen waren. Mit der vorliegenden Planung geht daher planungsrechtlich eine geringe Zunahme der zulässigen baulichen Nutzung und Bodenversiegelung einher. In Bezug auf die Gesamtgröße der baulichen Anlagen ist diese Zunahme aber vernachlässigbar und im Zuge des beschleunigten Verfahrens auch ohne naturschutzfachliche Kompensation zulässig. Um die Zunahme der Bodenversiegelung dennoch zumindest teilweise auszugleichen, wird eine extensive Begrünung der Garagendächer festgesetzt.

I.1.7 Altlasten, Boden- und Grundwasserschutz

Der Stadt Zwingenberg sind für das Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altflächen, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden bekannt, aufgrund der bisherigen Nutzung ist mit keiner entsprechenden Verunreinigung zu rechnen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist dennoch auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Im Sinne des Grundwasser- und Bodenschutzes werden die bestehenden Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes übernommen bzw. aktualisiert.

I.1.8 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung ist im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da am Bestand keine weitreichenden Änderungen vorgesehen sind. Es ist lediglich vorgesehen auf vorhandenen Stellplätzen hinter dem REWE-Markt Garagen aufzustellen, die an die Mieter des Kopfbaus über dem REWE-Markt vermietet werden können und ggf. die Lager- und Sozialräume oberhalb der Garagen zu erweitern. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gelten weiterhin.

Für die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Lampen mit warmweißen LEDs (max. 3.000 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeigenschaften für Insekten zulässig. Leuchten dürfen nur nach unten abstrahlen.

Eine extensive Begrünung der Garagendächer bietet Insekten und Spinnen einen Lebensraum und attraktive Nahrungsquellen und bildet somit einen wichtigen Pfeiler der insektenfreundlichen Maßnahmen.

I.1.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt keine geschützten Kulturgüter. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Wissensstand der Stadt Zwingenberg nach § 2 Abs. 2 HDSchG nicht bekannt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der hessen-ARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Bergstraße anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

I.1.10 Kampfmittelräumdienst

Eine Auswertung dieser Luftbilder (im Zuge des ursprünglichen Aufstellungsverfahrens) hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmitteilverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

I.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nachfolgend werden lediglich die von der vorliegenden Änderungsplanung betroffenen Festsetzungen erläutert und begründet. Alle weiteren sowohl zeichnerischen als auch textlichen Festsetzungen der bisherigen Planung behalten im Sinne des Erhalts der städtebaulichen Ordnung unverändert ihre Gültigkeit. Es werden lediglich im Bereich hinter dem Gebäude Garagen errichtet, um den Mietern des Kopfbaus eine weitere Möglichkeit zum Abstellen ihrer Fahrzeuge zu geben und den Parkdruck auf dem öffentlichen Parkplatz nördlich des REWE-Marktes zu vermindern. Ergänzend wird eine Erweiterung des Baufensters über den geplanten Standort der Garagen vorgenommen. Hierbei soll lediglich eine Erweiterung der Lager- und Sozialräume des Marktes erfolgen, eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist hier nicht möglich. An den übrigen bestehenden Festsetzungen zum REWE-Markt hat sich nichts geändert.

I.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird festgesetzt, dass Dachflächen von Garagen mindestens extensiv zu begrünen sind. Die festgesetzte Dachbegrünung wirkt sich günstig auf den Niederschlagwasseranfall aus, indem dieser durch Rückhaltung und Verdunstung minimiert wird.

I.2.2 Stellplätze und Garagen

Zur Sicherung eines Mindestgrünanteils im Plangebiet und aufgrund des Ausschlusses von ebenerdigen Stellplätzen entlang des südlich benachbarten Wohngebietes werden Garagen, Carports sowie Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den für entsprechende Anlagen festgesetzte Flächen zugelassen.

I.3 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Grundstücksneuordnung ist nach aktuellem Stand nicht erforderlich.

II. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zwingenberg hat in ihrer Sitzung am 09.02.2023 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Im hinteren Diebbaum“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden am 04.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich um Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung auf bereits beplanten und bebauten Grundstücksflächen handelt, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen sind erfüllt. Im Rahmen dieses Verfahrens sind kein Umweltbericht und keine formale Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten

20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung werden keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete etc.) vor. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Schaffung von Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Die für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Zeit vom 11.04.2023 bis einschließlich 12.05.2023, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 04.04.2023 hingewiesen wurde.

Die von der Planung möglicherweise betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2023 über die Planung informiert. Ihnen wird Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 12.05.2023 gegeben.

Die im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeits- sowie Behörden- und Trägerbeteiligung eingehenden Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur weiteren Beschlussfassung über den Verfahrensfortgang vorzulegen.

Diese Begründung wird während des Verfahrens fortgeschrieben.