



## Bebauungsplan

## „Eckweg IV - 1. Änderung“

---

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.03.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG .....	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS .....	3
2.1	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	3
2.2	Gebiets-/ Bestandssituation .....	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	6
3	PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RECHTLICHE RAHMEN-BEDINGUNGEN.....	7
3.1	Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2	Überörtliche Fachplanungen.....	8
3.3	Sonstige rechtliche Vorgaben .....	8
3.4	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB.....	8
4	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN .....	9
5	UMWELTBELANGE.....	11
5.1	Eingriff und Ausgleich.....	11
5.2	Altlasten.....	11
5.3	Artenschutz.....	12
5.4	Lärm.....	13
5.5	Sonstige Umweltbelange .....	14
6	VERFAHRENSABLAUF .....	17
7	BETEILIGUNG UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN .....	17

## 1 ANLASS UND ZIEL DER ÄNDERUNG

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung. Auch aus regionalplanerischer Sicht soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben (Regionalplan Südhessen 2010, Kapitel 3.4.1, Z3.4.1-4). Diesem Ziel trägt auch § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung.

Der Bebauungsplan „Eckweg IV“ von 1973 umfasst die heutigen Flurstücke 184/6 (Breslauer Straße 11a), 184/8 (Breslauer Straße 11b) und 184/9 (Breslauer Straße 11). Das Gebiet ist inzwischen bebaut. Die hinteren Grundstücksteile der sehr großen Flurstücke 184/6 und 184/9 bieten sich für eine Nachverdichtung an. Zwar ist im alten Bebauungsplan die festgesetzte überbaubare Fläche (Baufenster) hierfür groß genug, jedoch ist im Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. Ein Bauantrag vom Grundstückseigentümer des Flurstücks 184/9 wurde zurückgewiesen, da innerhalb des Gebietes bislang nur Wohnnutzung und keine Gewerbenutzung vorhanden und eine Durchmischung im Sinne von § 6 BauNVO nicht gegeben ist.

Um eine Nachverdichtung und Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Ein Konflikt wird dadurch nicht geschaffen, da die direkt angrenzenden Gebiete als Mischgebiet bzw. Allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind und die Anforderungen hinsichtlich der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Einfügung somit gewahrt werden.

## 2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

### 2.1 Räumliche Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Kernstadt westlich der Ludwigstraße. Die derzeitige Bebauung ist von der Breslauer Straße aus erschlossen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft die Grundstücke mit der amtlichen Katasterbezeichnung Gemarkung Reinheim, Flur 22 Nr. 184/6 (Breslauer Straße 11a), 184/8 (Breslauer Straße 11b) und 184/9 (Breslauer Straße 11) sowie das Flurstück 144/20 in der Flur 25 (Tilsiter Straße).





Die Zufahrt ist an der engsten Stelle 4 m breit. Innerhalb des Grundstücks 184/6 betrifft dies lediglich eine Länge von rund 9 m. Da hier nur mit einem sehr geringen Anliegerverkehr zu rechnen ist, ist ein Begegnungsverkehr nicht erforderlich. Die Wendeanlage in der Tilsiter Straße ist ausreichend bemessen, um dort die zusätzlichen Mülltonnen aufstellen zu können. Diese können jedoch auch an der Breslauer Straße zur Abholung bereitgestellt werden.

Das Grundstück liegt ca. 300 Meter von der Bushaltestelle „Reinheim Siedlung“ entfernt, die von den Linien NHX (Fischbachtal-Niedernhausen, Darmstadt), Bus 693 (Reichelsheim Odw., Fürth Odw.), Bus MO2 (Lautertal, Reinheim-Bahnhof) sowie Bus MO3 (Modautal, Reinheim-Bahnhof) bedient wird.



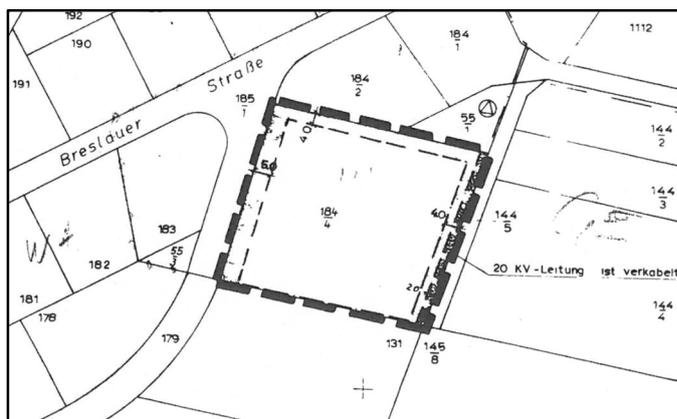
Abbildung 3: Blick von Norden auf den hinteren Grundstücksteil von Flurstück 184/9



Abbildung 4: Blick von Süden auf den hinteren Grundstücksteil von Flurstück 184/9

### 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eckweg IV“ von 1973 trifft folgende Festsetzungen:



- Mischgebiet (ohne Nutzungseinschränkungen)
- GRZ 0,4
- max. 3 Vollgeschosse
- Flachdach

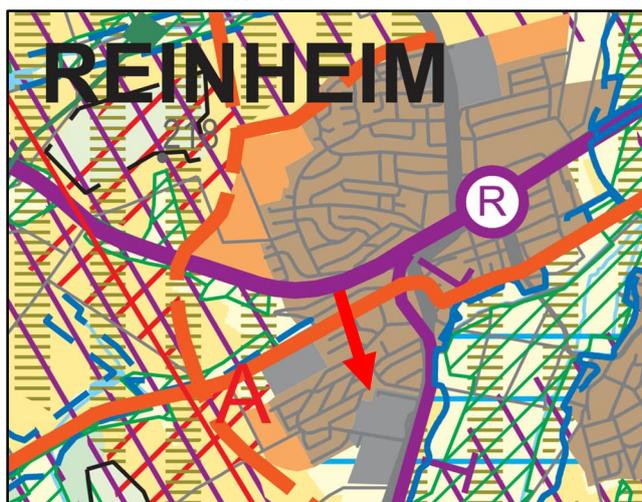
Abbildung 5: Bebauungsplan „Eckweg IV“

Sämtliche angrenzende Bebauung ist in den jeweiligen Bebauungsplänen („1. Änderung Gickelsacker“, „Gickelsacker 2. Änderung“, „Eckweg I - 1. Änderung“ sowie „Hinter der Siedlung Teil 1“) als Mischgebiet festgesetzt.

Somit wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die städtebauliche Struktur des Siedlungsgefüges nicht wesentlich verändert und der Trennungsgrundsatz<sup>1</sup> wird gewahrt.

### 3 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Regionalplanung / Ziele und Grundsätze der Raumordnung



Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan Südhessen (RPS) festgelegt. Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung liegt innerhalb eines „Vorranggebietes Siedlung / Bestand“.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Durch die Planung ergeben sich erkennbar keine wesentliche Änderung des Dichtewertes im Quartier. Hinsichtlich der regionalplanerischen Dichtewerte wird auf die folgende Rechtsprechung vom Oktober 2016 hingewiesen:

*„Der Plansatz Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Dichtevorgaben für verschiedene Siedlungstypen) gilt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten, nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete“ (VGH Hessen, 13.10.2016 – 4 C 962/15.N).*

Der Bebauungsplan ist somit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

---

<sup>1</sup> § 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

### 3.2 Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen (z.B. Verkehrswege, Versorgungstrassen, Abbauflächen etc.) im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung sind nicht bekannt.

### 3.3 Sonstige rechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten sowie von Überschwemmungsgebieten. Er liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen I-VI, „In den Seewiesen“ (WGG\_ID 432-112). Die Ver- und Gebote Schutzgebietsverordnung (StAnz.: 13/2009, S. 789) sind zu beachten. Einschränkungen hinsichtlich einer Wohnbebauung sind hier nicht vorhanden.

### 3.4 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Eckweg IV“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt. Hierunter fallen Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Mit den Zielen der Innenentwicklung sind insbesondere Bebauungspläne zur Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) vereinbar. Diese Bebauungspläne können im beschleunigten Verfahren aufgestellt, geändert oder ergänzt werden. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auf die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB und die sogenannten „Außenbereiche im Innenbereich“.

Durch die Änderung erfolgt Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet, so dass eine stärkere Wohnnutzung im Gebiet möglich ist.

Die vorliegende Planung erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB:

- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>,
- es werden keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVP-Gesetz oder Landesgesetz unterliegen,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten vor und
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unterhalb 20.000 m<sup>2</sup>, eine Kumulation verschiedener Bebauungspläne liegt nicht vor.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m<sup>2</sup> im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Da lediglich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, können von der Planung keine schweren Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen. Auch sind im Umfeld des Plangebietes keine Störfallbetriebe vorhanden.

Gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) findet keine Anwendung.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

#### 4 PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Da sich die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet bislang auf eine Wohnbebauung konzentriert hat, ist zur Wahrung des Mischprinzips eines Mischgebiets (§ 6 BauNVO) keine weitere Wohnnutzung zulässig, sondern es müssen gewerbliche Nutzungen umgesetzt werden.

Da jedoch der Wohnraumdruck unvermindert anhält und der Grundstückseigentümer von Flurstück 184/9 aktuell die Errichtung eines zusätzlichen Wohnhauses plant, ergibt sich das städtebauliche Erfordernis einer Änderung des Bebauungsplans.

Deshalb erfolgt anstelle eines Mischgebiets die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

##### 1. Wohngebäude

Im Sinne des Planungsrechts ist ein Wohngebäude ein Gebäude, das dem dauernden Wohnen dient und dazu geeignet ist.

##### 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Die genannten Nutzungen sollen keine übergebietslichen oder gar zentralen Versorgungsaufgaben für andere Baugebiete übernehmen, sondern nur die im Gebiet wurzelnden Versorgungsbedürfnisse vor allem der Wohnbevölkerung befriedigen.

### 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll in allgemeinen Wohngebieten die rechtliche Grundlage für eine wohngebietsverträgliche Infrastrukturausstattung geschaffen werden.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden im Bebauungsplan ausgeschlossen, da für diese Gemeinbedarfsnutzungen im Stadtgebiet bereits ausreichend Flächen zur Verfügung stehen und insbesondere die Verkehrsbelastung im Gebiet durch den Ausschluss minimiert werden kann.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können weiterhin ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Diese Nutzungen werden jedoch aus den bereits oben genannten Gründen ausgeschlossen, zudem sind in den umgebenden Mischgebieten genügend Flächen für gewerbliche Nutzungen vorhanden.

Neben den bereits aufgeführten Nutzungen sind in den Baugebieten nach § 12 Abs. 1 BauNVO allgemein Stellplätze und Garagen zulässig.

Ebenfalls zulässig ist die Nutzung für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (§ 13 BauNVO), nicht nur für einzelne Räume, sondern auch für ganze Gebäude.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus dem alten Bebauungsplan übernommen, so dass keine Benachteiligung für die Bestandsbebauung eintritt.

§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO ermächtigt, das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (H) zu bestimmen. § 18 BauNVO normiert hierzu in Absatz 1 in Konkretisierung des allgemeinen Bestimmtheitsgebotes, dass die für die Anwendung der Festsetzung auf das einzelne Vorhaben erforderlichen Bezugspunkte festgelegt werden müssen, wenn von der Ermächtigung Gebrauch gemacht wird. Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sind aus städtebaulichen Gründen in Bebauungsplänen regelmäßig zu treffen.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudehöhen wird Teilflächenbezogen eine max. Höhe baulicher Anlagen in m üNN m festgesetzt, so dass sich die zukünftige Bebauung in die umgebende, teilweise dreigeschossige Bauweise einpasst.

Die max. Höhen der Umgebungsgebäude wurden vermessungstechnisch ermittelt und sind in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan mit Baugrenzen festgelegte überbaubare Fläche wurde nur geringfügig im Bereich des Flurstückes 184/9 an die geplante Bebauung angepasst.

In die Überarbeitung des Bebauungsplans werden die in aktuellen Bebauungsplänen der Stadt Reinheim getroffene Festsetzungen zur Befestigung von privaten Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen übernommen. Diese Festsetzung dient der Minimierung des Eingriffs- in den Boden- und Wasserhaushalt.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestzungen nach § 91 HBO wurden nur insofern aufgenommen, als sie zur ortsbildgerechten Einbindung neuer Gebäude in den Bestand erforderlich sind. Die Festsetzungen betreffen somit nur die Dachformen, welche in der Umgebung vorhanden sind.

## 5 UMWELTBELANGE

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Der Wegfall der (formalen) Umweltprüfung entbindet jedoch nicht von der Ermittlung und Berücksichtigung der von der Planung betroffenen Umweltbelange in der Abwägung.

### 5.1 Eingriff und Ausgleich

Da die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, entfällt formal die Umweltprüfung. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten zudem bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig.

Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) findet somit keine Anwendung. Daher sind eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie die Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

### 5.2 Altlasten

Für die Flurstücke im Geltungsbereich sind keine Einträge im Altflächen-Informationssystem Hessen (ALTIS) bekannt. Auf die einschlägigen Regelungen zum Bodenschutz (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) wird verwiesen.

### 5.3 Artenschutz

Bezüglich des Artenschutzes ist festzustellen, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen in Betracht kommt, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans oder der Satzung das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplan- oder Satzungsverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan bzw. die Satzung nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam sind. Somit ist im Verfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.

Da auf den vorhandenen Grundstücken keine geeigneten Biotopstrukturen für geschützte Tierarten vorhanden sind, kann eine Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten ausgeschlossen werden.

Die Gartenflächen werden intensiv gepflegt und genutzt, so dass auf Grund fehlender geeigneter Strukturen nicht mit einem Vorkommen von Brutvögel oder sonstigen geschützten Arten im Plangebiet zu rechnen ist. Selbst wenn eine geschützte Art das Grundstück temporär als Nahrungs- oder Bruthabitat nutzen würde, kann angesichts der Ausstattung, Größe und Lage ausgeschlossen werden, dass eine Art dieses Grundstück zwingend benötigt.

Da keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Sinne des § 44 BNatSchG besonders geschützte oder streng geschützte Arten von der Überplanung der Grundstücke nachteilig betroffen sein könnten, ist keine erkennbare Beeinträchtigung aus artenschutzrechtlicher Sicht zu erwarten. Daher wird auf weitere Ermittlungen verzichtet.

Gleichwohl greift der Artenschutz auch auf der Ebene der Genehmigungsplanung. Die Bauherrschaft ist auch weiterhin verpflichtet zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Dies gilt grundsätzlich nicht nur für Bauvorhaben im Außenbereich und unbeplanten Innenbereich sondern auch für Baumaßnahmen im Bereich eines rechtswirksamen Bebauungsplans oder Satzung. Dabei ist es unerheblich, ob das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist. Denn auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben (§ 64 HBO) ist die Bauherrschaft verpflichtet, alle erforderlichen Bauvorlagen und Nachweise für das Bauvorhaben zu erbringen.

Sollten bei baulichen Maßnahmen im Einzelfall besonders geschützte Arten betroffen sein, ist eine Ausnahmezulassung nach § 45 (7) BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Erfahrungsgemäß lassen sich in den meisten Fällen Lösungswege für die zu erteilende Genehmigung bzw. Befreiung von den Verboten finden.

Auf die Bestimmungen des Bauvorlagenerlasses (BVErl) - insbesondere Anlage 2 Nr. 20.2 und Anlage 3 Nr. 3.2 - sowie die Checkliste des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur möglichen artenschutzrechtlichen Betroffenheit wird hingewiesen.

## 5.4 Lärm

Südlich des Änderungsgebietes befinden sich auf den Flurstücken 131 und 145/80 Gewerbebetriebe innerhalb der dort festgesetzten Mischgebiete (Abbildung 7, rote Umrandung). Diese grenzen teilweise im Süden bereits an Allgemeine Wohngebiete an. Auch auf der westlichen Straßenseite der Breslauer Straße befinden sich Allgemeine Wohngebiete.

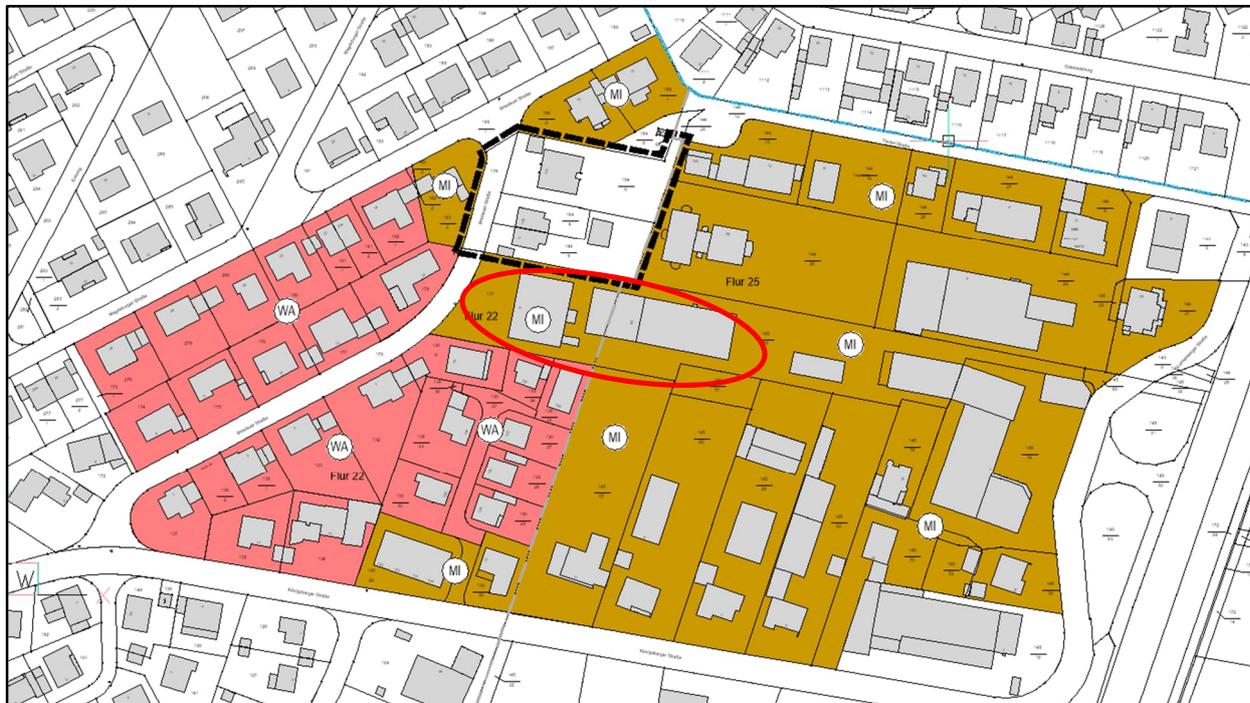


Abbildung 7: Baugebiete in der Umgebung

Bei dem Betrieb in der Breslauer Straße 9 handelt es sich um einen Lettershop mit Logistik und Druckerzeugnissen. Die Druckmaschinen beschränken sich auf Laser- und Inkjetdrucker sowie andere Druck- und Kopiersysteme. Es sind keine großen Druckmaschinen (wie z.B. im Zeitungsdruck üblich) vorhanden. Östlich hiervon befindet sich eine große Halle, die seit Jahren zur Abstellung von Kfz (z.B. Wohnmobile) genutzt wird. Die ebenfalls dort mit einem Schild firmierende „Granula Polymer GmbH“ hat ihren Sitz in Groß-Umstadt und besitzt in Reinheim keine Produktionsstätte. Es ist lediglich Bürobetrieb vorhanden.

Die immissionsrelevanten Gebäudefassaden mit Toröffnungen der besagten Gewerbebetriebe befinden sich an den West- und Südfassaden. Hier grenzt bereits teilweise ein Allgemeines Wohngebiet an, so dass davon auszugehen ist, dass die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet dort bereits eingehalten werden. Dies gilt durch die Gebäudeabschirmung erst recht für die nördlich der Gewerbebetriebe geplante Wohnbebauung.

Die genannten Gewerbebetriebe genießen Bestandsschutz, solange diese über eine Baugenehmigung verfügen. Der Bestandsschutz, der durch eine Baugenehmigung vermittelt wird, erlischt, wenn die Genehmigung unwirksam wird. Dies kann der Fall sein, wenn eine zulässige Nutzung zeitweilig nicht ausgeübt wird (BVerwG vom 05.06.2007 - 4 B 20.07).

Demnach ist ein Verbleiben der genannten Betriebe am gewohnten Standort - solange sie Ihre Nutzung ausüben - geschützt. Immissionsschutzrechtliche Genehmigungen erlöschen nach § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG, wenn die Anlage während eines Zeitraumes von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben worden ist.

Abgesehen davon greift im Fall von bestehenden Nutzungen, welche sich dennoch gegenseitig beeinträchtigen sollten, das „Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme“, wonach beide Nutzungen stets Rücksicht aufeinander zu nehmen haben. Demnach obliegt dem störenden Gewerbebetrieb die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die (bereits südlich angrenzende) Wohnbebauung genauso wie in umgekehrter Form.

Zudem ist festzustellen, dass im Bestand bislang keinerlei Probleme bezüglich Lärmbeeinträchtigungen der umgebenden Wohngebäude (egal ob im WA oder MI gelegen) aufgetreten sind. Offensichtlich bestehen beide Nutzungen im Gebiet seit längerer Zeit nebeneinander, ohne dass dies zu schwerwiegenden Konflikten geführt hat. Insofern werden durch die Planung hinsichtlich der bestehenden Gewerbenutzungen keine neuen Immissionskonflikte geschaffen.

Für zukünftige Nutzungsänderungen innerhalb der Gewerbebetriebe kann es (je nach Intensität und räumlicher Ausrichtung der Nutzung) unter Umständen zu Einschränkungen kommen.

Grundsätzlich kann im Immissionsschutzrecht der Betreiber einer genehmigten Anlage laut einem Urteil des BVerwG (v.30.06.2005 - 7C26.04) nicht darauf vertrauen, dass diese stets unverändert so betrieben werden kann, wie sie einst genehmigt wurde. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb bereits vorhandener Wohnstrukturen im Sinne der Nachverdichtung wird im Rahmen der Abwägung hier höher bewertet als ggf. mögliche zukünftige Einschränkungen von Gewerbebetrieben.

## 5.5 Sonstige Umweltbelange

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange. Die nachfolgende tabellarische Übersicht dient als „Checkliste“ für die im Rahmen der Planung zu berücksichtigenden Belange von Natur und Landschaft.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Siehe Kapitel 5.3
Auswirkungen auf Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die vorhandenen Gartenflächen werden intensiv genutzt. Sie besitzt daher nur eine untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt insgesamt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten. Zudem sind die Grundstücke bereits nach den Festsetzungen des Ursprungsplans bebaubar.
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Fließ- oder Stillgewässer sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb der Schutzzone IIIA eines Trinkwasserschutzgebietes.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die Beeinträchtigung des Kleinklimas ist wegen der geringen Flächengröße auf das Gebiet selbst beschränkt und wirkt sich nicht wesentlich auf die Umgebung aus.
Auswirkungen die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer wesentlichen Beeinträchtigung oder Störung des Ortsbildes, da die Grundstücke bereits bebaut sind.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	Natura2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet oder dessen näheren Umgebung nicht vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Siehe Kapitel 5.4
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich sind keine Kulturgüter (z.B. Boden oder Kulturdenkmale) bekannt.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Planung führt gegenüber der ursprünglichen zulässigen Nutzung nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange (Fortsetzung)

Belang	Erläuterungen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Liegen nicht vor.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind Störfallbetreiben nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können.
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Nutzbarmachung bzw. Umnutzung vorhandener Flächenreserven. Es werden keine landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Anspruch genommen.

Tabelle 1: Berücksichtigung der Umweltbelange (Fortsetzung)

## 6 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	17.10.2023
Offenlegungsbeschluss	17.10.2023
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB	23.10.2023
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	30.10.2023 bis 01.12.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB, Anschreiben vom	25.10.2023
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	26.03.2024

## 7 BETEILIGUNG UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

Beteiligung	Anzahl der Beteiligten	Anzahl der eingebrachten Stellungnahmen	Davon abwägungsrelevant	Anregungen, Hinweise zu...
§ 3 Abs. 2 BauGB	Öffentliche Auslegung	-	-	-
§ 4 Abs. 2 BauGB	28	14	4	Stromversorgung Kampfmittel Grundwasser- und Bodenschutz Artenschutz Verkehr Starkregen Abwasser Lärm