

**Bebauungsplan Nr. 21 c "Erlenbachau - ehemals Telekommunikation"**



**Begründung**

**Neu-Isenburg: Bebauungsplan Nr. 21 c  
"Erlenbachau - ehemals Telekommunikation"**

**Begründung gemäß § 2a BauGB**

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht .....</b>	<b>3</b>
	Verfahren	4
	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan	4
	Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz	5
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>7</b>
	Vorhandene Nutzung und Baustruktur	7
	Infrastruktur	8
	Erschließung	8
	ÖPNV	8
<b>5</b>	<b>Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Grundzüge der Planung .....</b>	<b>10</b>
	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	10
	Erschließung, ruhender Verkehr	11
	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
	Grünordnung	12
<b>7</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>12</b>
	Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung	12
	Schonung der Grundwasservorkommen	12
	Versickerung von Niederschlagswasser	12
	Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle	13
	Schutzausweisungen	13
	Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried	13
<b>8</b>	<b>Kampfmittelbelastung .....</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft ...</b>	<b>15</b>
	Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	15
	Umweltbezogene Auswirkungen	15
<b>10</b>	<b>Technische Infrastruktur, Abfallentsorgung.....</b>	<b>18</b>
	Anlagen der Telekom Deutschland GmbH	19
<b>11</b>	<b>Statistik.....</b>	<b>19</b>
<b>12</b>	<b>Bodenordnung, Kosten .....</b>	<b>19</b>

Anlage

- Artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Naturprofil, Friedberg)
- Darstellung der Umweltbelange (Büro Naturprofil, Friedberg)

## 1 Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 c "Erlenbachau - ehemals Telekommunikation" liegt in der Kernstadt von Neu-Isenburg. Er liegt vollständig innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 0,2 ha.

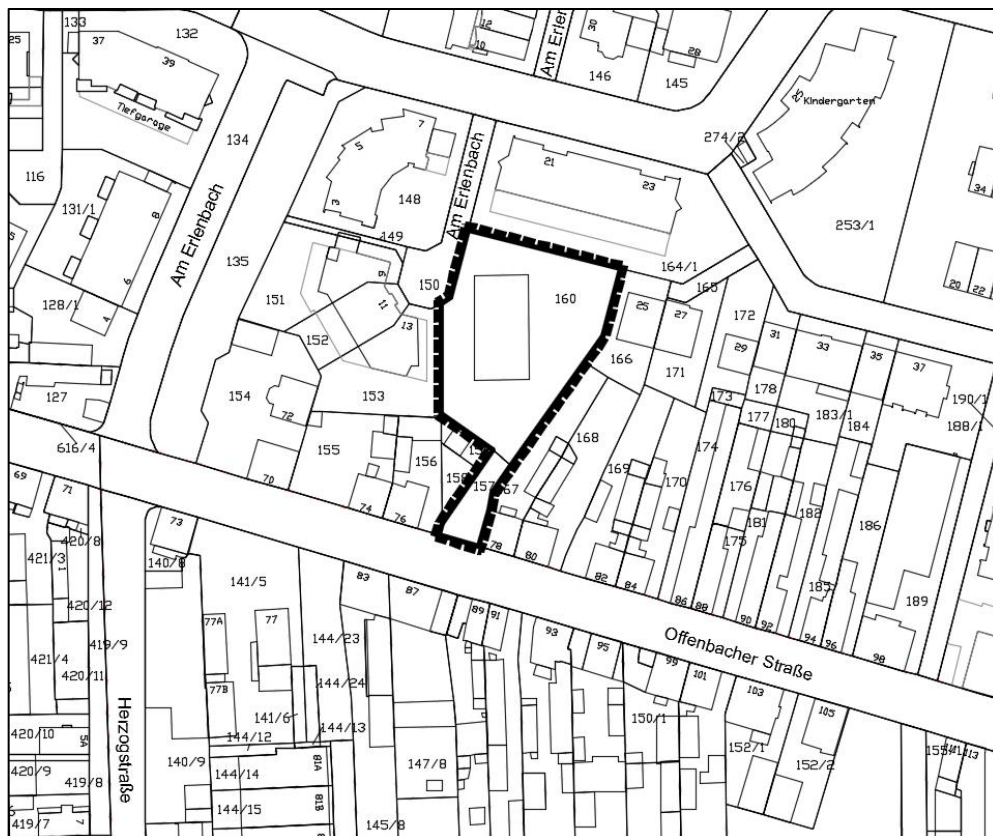


Abb.: Übersicht zum Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Flurstücke 157 und 160 der Flur 34 in der Gemarkung Neu-Isenburg und grenzt an die Offenbacher Straße zwischen den Häusern Nr. 76 und 78 an. Die Offenbacher Straße führt im Westen vom historischen Stadtkern Neu-Isenburgs Richtung Südosten bis zur Friedhofsstraße. Der Großteil des Gebiets liegt in einem Blockinnenbereich zwischen der Straßenrandbebauung an der Offenbacher Straße und dem neueren Baugebiet Erlenbachau, das sich nördlich davon erstreckt.

Das Plangebiet ist topografisch eben.

## 2 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 a "Erlenbachau", der 1998 rechtskräftig wurde. Für den Geltungsbereich ist neben der Verkehrsfläche eine "Fläche für Versorgungsanlagen - Telekommunikationseinrichtungen" festgesetzt. Dementsprechend befindet sich innerhalb dieser Fläche ein Gebäude, das durch technische Anlagen der Deutschen Telekom AG genutzt wird.

Allerdings wird der Platz, der für die technischen Anlagen benötigt wird, aufgrund der technologischen Entwicklungen immer kleiner. Zudem nimmt das Gebäude nur einen kleineren Teil des Grundstücks ein. Infolgedessen besteht das Interesse, das vorhandene Gebäude zumindest teilweise umzunutzen und durch einen Anbau zu ergänzen. Die Liegenschaft wurde daher von der Deutschen Telekom AG an einen privaten Bauherren veräußert.

Ziel ist, in diesem Bereich ein Mischgebiet zu entwickeln, das hinsichtlich der Baustruktur als Grundlage die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Umgebung berücksichtigt. So kann eine bislang untergenutzte Flächenreserve für eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich genutzt werden.

Da eine solche Entwicklung mit den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan für diesen Teilbereich geändert werden. Hierbei ist aufgrund der Lage in einem Blockinnenbereich und der benachbarten Wohnbebauung insbesondere die Einfügung in die umgebende Baustruktur und der Erhalt von Grünstrukturen zu beachten

## 3 Rechtsgrundlagen, übergeordnete Planungen, Planungsrecht

Der Bebauungsplan wird entsprechend den Anforderungen folgender Gesetze erstellt:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017
- **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) vom 20. Mai 2020
- **5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017
- **Hessische Bauordnung** (HBO) vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAG-BNatSchG) vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 22. August 2018
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** vom 28. November 2016

## Verfahren

Am 22.05.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung Neu-Isenburgs die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21 c wurde am 06.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Planungsziel ist die Entwicklung eines Mischgebiets.

In der Zeit vom 06.07.2020 bis zum 19.07.2020 konnte sich die Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den Zielen und Zwecken der Planung auf der Homepage der Stadt unterrichten, dies wurde am 02.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Außerdem wurde die Gelegenheit zur Einzel-Einsichtnahme gegeben. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Außerdem wurden, auch wenn dies im Verfahren nach § 13 a BauGB nicht erforderlich ist, einzelne Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die im Rahmen dieser Beteiligung abgegebenen Stellungnahmen wurden, soweit erforderlich, in der Planung berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan dient gemäß § 13a BauGB der Innenentwicklung. Ein solcher Plan, der der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, kann im beschleunigten Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB aufgestellt werden.

Da der Bebauungsplan alle im § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllt, wird dieses hier angewendet (s.a. Kapitel "Belange des Umweltschutzes").

## Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im verbindlichen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als "Gemischte Baufläche, Bestand" und als "Wohnbaufläche, Bestand" dargestellt.

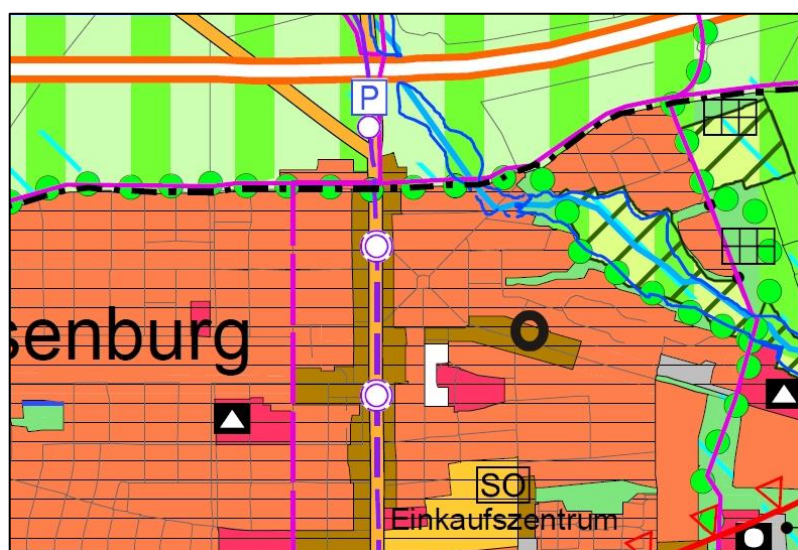


Abb.: Auszug aus dem RPS/RegFNP 2010 mit Geltungsbereich (schwarz eingekreist)

Die im Bebauungsplan vorgesehene Art der Nutzung als Mischgebiet entspricht der dargestellten Nutzung. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt und an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Frankfurter Flughafens. Im Siedlungsbeschränkungsgebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ausweisung von Bauflächen gemäß Kapitel Z 3.4.4-1 des RPS/RegFNP 2010 zulässig, wenn der Bebauungsplan der Nachverdichtung und städtebaulichen Umstrukturierung im Bestand dient. Das Gebiet ist mit einer technischen Anlage bebaut, bislang untergenutzt und soll zu einem Mischgebiet entwickelt werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher mit den regionalplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

In den durch Rechtsverordnung von der Hessischen Landesregierung festgesetzten Lärmschutzbereichen gehört das Plangebiet zur Tagschutzzone 2 des Frankfurter Flughafens. Nach § 5 (1) des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG) dürfen in den Tag-Schutzzonen keine schutzbedürftigen Einrichtungen wie Krankenhäuser, Schulen oder Kindergärten errichtet werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

Es ist vorgesehen, ein Mischgebiet festzusetzen, in dem Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist daher mit dem Fluglärmgesetz vereinbar.

#### Bestehendes Planungsrecht, Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der 1998 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 21 a "Erlenbachau". Dieser Bebauungsplan wird innerhalb des Geltungsbereichs durch die vorgesehene Planung in allen seinen Festsetzungen ersetzt.

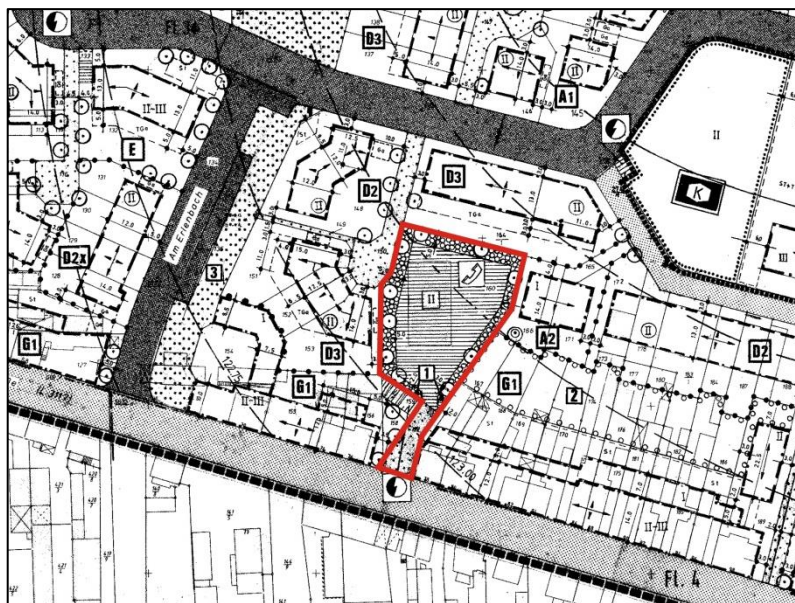


Abb.: Auszug aus dem Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 21 a mit dem Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 21 c (rot)

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung befinden sich keine denkmalgeschützten Anlagen. Ebenso sind keine Bodendenkmäler bekannt. Ein Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Bodendenkmälern ist Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 4 Städtebauliche Situation

##### Vorhandene Nutzung und Baustruktur

Das Plangebiet wird geprägt durch das im Gebiet selbst vorhandene Telekom-Gebäude mit den dazugehörigen Freiflächen und die umgebende Bebauung. Bei dem Telekom-Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einzelhaus mit Flachdach.



**Abb.: Zweigeschossiges Telekom-Gebäude**

Die Bebauung, die direkt an der Offenbacher Straße steht, ist älteren Datums, z.T. auch aus dem 19. Jh.. Es handelt sich hierbei i.d.R. um eine Doppelhausbebauung, bei der auf langen schmalen Grundstücken die zwei- bis dreigeschossigen Hauptgebäude direkt ohne Vorgarten am Straßenrand und die Nebengebäude dahinter jeweils auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet wurden. Die vorherrschende Dachform ist das Satteldach, z.T. mit Gauben versehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist hier ein Mischgebiet festgesetzt worden.

Das Gelände nördlich der an die Offenbacher Straße angrenzenden Grundstücke ist deutlich später entwickelt worden. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die sich entlang kleiner Wohnstraßen und um Erschließungsstiche herum gruppieren. Die Gebäude haben meist zwei Vollgeschosse, wobei direkt angrenzend an das Plangebiet auch ein Doppelhaus mit nur einem Vollgeschoss errichtet wurde. Die Gebäude sind ebenfalls mit Satteldächern errichtet worden. Als Art der baulichen Nutzung ist hier im rechtskräftigen Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Die dominierende bestehende Nutzung in der Umgebung des Plangebiets ist das Wohnen.





**Abb.: Benachbarte Wohnbebauung**

### Infrastruktur

Als öffentlich Einrichtung ist der Kindergarten wenige Meter nördlich vom Plangebiet zu nennen, auch ein Seniorenheim liegt in der Nähe. Kommerzielle Infrastruktur z.B. mit Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs befindet sich hauptsächlich im Bereich der Frankfurter Straße, die als zentrale Geschäftsstraße Neu-Isenburgs mit 500 m Entfernung vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar ist.

### Erschließung

Das Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen für alle Verkehrsarten ausreichend erschlossen. Durch den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsweg zur Offenbacher Straße als Straßenverkehrsfläche besteht eine Anbindung für alle Verkehrsarten über das öffentliche Straßen- und Wegenetz.

Das bestehende Telekom-Gebäude ist durch Versorgungsleitungen für Strom und Wasser, die innerhalb des Erschließungswegs zur Offenbacher Straße liegen, erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den Kanal, der im nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden Wendehammer Am Erlenbach liegt.

### ÖPNV

In wenigen Metern Entfernung zum Plangebiet befindet sich an der Offenbacher Straße eine Haltestelle der Buslinie OF-51, die zum Ortsteil Gravenbruch und zur S-Bahn-Haltestelle Neu-Isenburg führt. Damit ist die Anbindung an den regionalen öffentlichen Verkehr, aber auch an den Geschäftsbereich in der Frankfurter Straße sichergestellt.

5 Landschaftsplanerische Bestandsbeschreibung

Vom Geltungsbereich sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete berührt. Ein Natura 2000-Gebiete ist ebenfalls nicht betroffen.

- Grünstrukturen

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch zwei verschieden ausgestaltete Freiflächen sowie einen gewissen Baum- und Gehölzbestand. Die Freifläche im Süden und Westen des Telekom-Gebäudes ist im Anschluss an die Öffentliche Verkehrsfläche durchweg asphaltiert bzw. gepflastert, während sich im Norden und Osten des Gebäudes Rasenflächen anschließen. Der Gehölz- und Baumbestand befindet sich entlang der West- und Nordseite des Grundstücks. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung des Grundstücks wurde nicht vollständig umgesetzt.

- Fauna

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG erstellt. Das Plangebiet wurde im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen untersucht. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden, soweit erforderlich, im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Fläche

Das Plangebiet ist durch die bestehende Bebauung und die großflächige Asphaltierung zu über 60 % versiegelt.

- Boden

In den Karten des Boden-Viewer Hessen ist der Bereich aufgrund der vollständigen Bebauung herausgenommen worden. Durch die Bebauung und die Lage im geschlossenen Siedlungszusammenhang ist es zu erheblichen Veränderungen, gerade in den oberen Schichten, gekommen. Eine landwirtschaftliche Nutzung findet nicht statt.

- Wasser

Das Plangebiet befindet sich weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz. Es liegt hingegen in Trinkwasserschutzgebieten der Schutzzone IIIB, s.a. Kap. "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Luft / Klima

Der Gehölzbestand und die Rasenflächen tragen in geringem Umfang zur Frisch- und Kaltluftbildung bei und filtern die vorhandenen Staubemissionen.

- Ortsbild

Das Ortsbild wird neben der Bebauung maßgeblich durch den Gehölzbestand an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze geprägt.

## **6 Grundzüge der Planung**

Zielsetzung des Bebauungsplans ist die zusätzliche Ermöglichung einer maßvollen baulichen Entwicklung, die die Charakteristik der umgebenden kleinteiligen Bebauung berücksichtigt. Diese bauliche Entwicklung kann durch einen Anbau an das bestehende Gebäude der Telekom erfolgen. Vorgesehen ist hier eine gemischte Nutzung als Büro- und Wohngebäude. Sollte das Telekom-Gebäude von der Telekom aufgegeben werden, kann sich auch hier eine weitere gemischte Nutzung entwickeln.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorgesehenen gemischten Nutzung und angrenzender wird für das Baugrundstück ein MI - Mischgebiet festgesetzt. Da das Gebiet großteils von Wohngebäuden umgeben ist und in einem Blockinnenbereich liegt, werden Nutzungen wie Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Auch Vergnügungsstätten sowie Bordelle und ähnliche Betriebe werden nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen. Damit sollen Störungen vermieden und die Wohnruhe auch für die Umgebung in ausreichendem Maß sichergestellt werden. Wegen der Lage in einem durch Fluglärm belasteten Bereich sind soziale oder gesundheitliche Einrichtungen nur ausnahmsweise zulässig.

Als Grundflächenzahl wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß bleibt unterhalb der nach BauNVO möglichen GRZ von 0,6 und soll im Zusammenspiel mit der Festsetzung von höchstens zwei Vollgeschossen die Einfügung in die kleinteilige umgebende Bebauung sicherstellen.

Um in der sensiblen Lage im Blockinnenbereich eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, werden zusätzlich zur Begrenzung der Vollgeschosse Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an der bestehenden Bebauung und fallen daher insbesondere im Bereich zum östlich angrenzenden Nachbargrundstück hin, das nur mit einem Vollgeschoss bebaut werden durfte, mit 6,8 m Höhe angemessen niedrig aus. Richtung Norden, wo das Nachbargebäude eine Firsthöhe von ca. 11,5 m erreicht, kann die Gebäudehöhe bis zu 9,8 m betragen.

Für technische Aufbauten wie z.B. Solaranlagen wurden Ausnahmen formuliert, deren städtebauliche Verträglichkeit durch die Begrenzung der Grundfläche der Anlagen und die Festsetzung eines Abstands von der Außenfassade gesichert wird.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das bestehende Gebäude der Telekom sowie einen möglichen Anbau auf der Ostseite des Gebäudes.

Im nordöstlichen Bereich wird die überbaubare Grundstücksfläche von einer bestehenden Leitungstrasse der Deutschen Telekom AG tangiert. Wenn dieser Bereich genutzt werden soll, ist entweder eine Verlegung der Leitungen oder eine technische Lösung erforderlich, die die Funktionsfähigkeit der Leitungen dauerhaft sicherstellt, s.a. Kap. "Technische Infrastruktur".

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze werden nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vorhandenen Grünstrukturen dienen und die Eingrünung des Grundstücks sicherstellen. Weiterhin wird nördlich und östlich der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt, dass hier keine Stellplätze errichtet werden dürfen. Dies dient dem Schutz der benachbarten Grundstücke, die an dieser Stelle mit ihren privaten Rückzugsbereichen direkt angrenzen und durch KFZ-Emissionen nicht belastet werden sollen.

#### Erschließung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die südlich liegende "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Erschließungsweg" von der Offenbacher Straße aus. Eine Zufahrtmöglichkeit vom Wendehammer der Straße Am Erlenbach aus soll nicht geschaffen werden, um für die angrenzende Wohnbebauung die Wohnruhe zu sichern. Daher wird an dieser Seite des Baugrundstücks ein "Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" festgesetzt.

Der ruhende Verkehr kann im Bereich der bereits bestehenden Stellplatzanlage im Süden des Grundstücks untergebracht werden.

Die technische Erschließung erfolgt durch Anschluss an das jeweilige bestehende Leitungsnetz im Erschließungsweg zur Offenbacher Straße und im Wendehammer Am Erlenbach. Falls eine Ergänzung des bestehenden Leitungsnetzes innerhalb der öffentlichen Flächen erforderlich sein sollte, wird eine entsprechende Kostenübernahme durch den Investor vertraglich vereinbart.

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

In Anpassung an das Bestandsgebäude wurde festgesetzt, dass als Dachform nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind. Diese sind zu mindestens 50 % zu begrünen, soweit sie eine gewisse Größe überschreiten. Hierdurch wird der ökologische Eingriff gemindert. Die Nutzung für solare Energiegewinnung bleibt damit weiterhin möglich.

Die Höhe von Einfriedungen wird auf 1,2 m begrenzt, weiterhin sind nur offen wirkende Einfriedungen und/oder Hecken zulässig, um im empfindlichen Blockinnenbereich, der zumindest teilweise durch Hausgärten geprägt wird, kein zu massives Erscheinungsbild an den Grundstücksgrenzen zu erzeugen. Um dem Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung zu tragen, werden in gewissem Umfang Sichtschutzwände bis zu einer Höhe von 1,8 m zugelassen.

Zum Schutz des Ortsbilds sind Müllbehälter u.Ä. der Sicht zu entziehen. Um schädliche bzw. störende Umweltauswirkungen durch wechselndes oder bewegtes Licht zu vermeiden, wurde eine entsprechende Festsetzung zur Gestaltung von Werbe- oder Lichanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Grünordnung

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung und dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands setzt der Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen fest. So ist ein Mindestanteil der Grundstücksflächen zu begrünen.

Zudem ist innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ein Mindestmaß an einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorzusehen, so dass im Plangebiet eine gewisse ökologische Wertigkeit der Grünflächen sichergestellt ist. Eine Auswahlliste zu den passenden Pflanzenarten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Ersatzpflanzungen müssen in einer Mindestqualität durchgeführt werden, so dass sichergestellt ist, dass der positive ökologische Einfluss dieser Pflanzungen sofort wirksam werden kann.

Die Anlage von sog. "Schottergärten" wird wegen ihrer negativen ökologischen Auswirkungen ausgeschlossen.

## **7 Wasserwirtschaftliche Belange**

Oberflächengewässer oder Überschwemmungs- bzw. Risikogebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Da das Gebiet bereits bebaut ist und nur in geringem Umfang eine Erweiterung ermöglicht wird, erfolgt die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) und Abwasserbeseitigung durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Das Plangebiet ist an die Kanäle in der Offenbacher Straße angeschlossen.

### Schonung der Grundwasservorkommen

Durch die Festsetzung einer Mindestdachbegrünung wird der Regenwasserabfluss begrenzt. Gemäß der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Isenburg sind Stellplätze mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Dies wirkt sich günstig auf die Grundwasserneubildung aus. Weiterhin wird ein Hinweis auf die städtische Förderung von Zisternen in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Versickerung von Niederschlagswasser

Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.

Ist eine Versickerung oder Verwendung des Niederschlagswassers nicht möglich, sollte darauf geachtet werden, dass die abflusswirksame Fläche nach der Neubebauung möglichst nicht größer ist als vorher.

### Bodenbelastung / Grundwasserschadensfälle

Im Plangebiet sind keine Belastungen oder Verunreinigungen bekannt. Ein Hinweis zum Verhalten bei organoleptischen Auffälligkeiten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

### Schutzausweisungen

Heilquellenschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Wasserwerks Neu-Isenburg der Stadtwerke Neu-Isenburg. Die entsprechende Verordnung vom 20.04.1989 (StAnz.22/1989 S. 1214) ist zu beachten.

Zudem liegt das Plangebiet in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen des Stadtwaldwasserwerks der Hessenwasser AG. Die entsprechende Verordnung vom 17. November 1997, StAnz. 18/1998 S.1246 ist zu beachten.

Die für die jeweiligen Schutzzone geltenden Verbote sind einzuhalten.

### Grundwasserbewirtschaftungsplan Hessisches Ried

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried". Im Rahmen der Umsetzung sind großflächige Grundwasseraufspiegelungen möglich, die bei einer künftigen Bebauung zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind die Vorgaben des "Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried", mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, 21 / 1999 S.1659, zu beachten.

## **8 Kampfmittelbelastung**

Die Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen vom 20.07.2020 wird im Folgenden wiedergegeben:

"Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK II.WK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumungsarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.

Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung des Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.

Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.

**Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMIS-R-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.**

Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:

<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst) Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

Für die Dokumentation der durchgeführten Kampfmittelräumung werden die örtlichen Gauß/Krüger-Koordinaten benötigt.

Bei der Angebotseinholung oder der Beauftragung einer Fachfirma bitte ich immer das v. g. Aktenzeichen anzugeben und eine Kopie dieser Stellungnahme beizufügen.

Als Anlage übersende ich Ihnen die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen.

Da Kampfmittelräumarbeiten im Voraus schwer zu berechnen sind, halte ich die Abrechnung der Leistungen nach tatsächlichem Aufwand für unumgänglich. Dies ist in jedem Falle Voraussetzung für eine positive Rechnungsprüfung zum Zwecke der Kostenerstattung durch den Bund gem. Nr. 3. der Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung.

Eine Kopie des Auftrages bitte ich mir zur Kenntnisnahme zuzusenden.

Den Abtransport - ggf. auch die Entschärfung - und die Vernichtung der gefundenen Kampfmittel wird das Land Hessen - Kampfmittelräumdienst weiterhin auf eigene Kosten übernehmen."

Eine Kennzeichnung des Gebiets in Bezug auf Kampfmittel ist Bestandteil des Bebauungsplans.

9 Belange des Umweltschutzes, Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Umweltprüfung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung alle in § 13a BauGB genannten Kriterien für das beschleunigte Verfahren erfüllen: Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit einer Grundfläche von 20.000 qm und mehr i.S.d. § 19 (2) BauNVO begründet. Weiterhin dient der Bebauungsplan nicht der Regelung der Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Projektes gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Die in § 1 (6) Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter werden durch den hier vorliegenden Bebauungsplan nicht berührt. 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.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb das beschleunigte Verfahren gewählt und gemäß § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung im Sinne des § 10a BauGB abgesehen.

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wobei zu ermitteln ist, inwieweit die auf der Grundlage der Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden können. Nach § 13a (2) Ziff. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit einer Grundfläche i. S. d. § 19 (2) BauNVO von unter 20.000 qm zulässig sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Da die mögliche Grundfläche im Plangebiet deutlich geringer ist, wird vor diesem Hintergrund auf die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Umweltbezogene Auswirkungen

- Tiere: Artenschutz, biologische Vielfalt

Unabhängig von dem durchgeführten Planverfahren sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierbei sind mögliche Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG bedingt durch die vorgesehene Planung auszuschließen.

Es wurde daher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben. Neben der Untersuchung der Artengruppen Vögel und Fledermäuse werden auch die vorhandenen Bäume auf Höhlen untersucht.

Das Gutachten vom Büro Naturprofil, Friedberg, kommt zu folgendem Ergebnis:

"Zusammenfassung und Prüfungsergebnis

Im Wirkraum des Vorhabens ist ein Vorkommen von geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Fledermausarten) möglich. Während der vorhandene Baumbestand nur bedingt nutzbare Spalten aufweist, sind am bestehenden Ge-



bäude Einflugmöglichkeiten zu potenziellen Quartieren vorhanden, wobei Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung von außen nicht festgestellt wurden. Außerdem ist von gelegentlich durchfliegenden oder jagenden Tieren auszugehen. Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans mögliche zusätzliche Bebauung führt zu keinen erheblichen Einschränkungen der Nahrungshabitate bzw. Flugkorridore. Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Quartiere) und damit einhergehend eine Verletzung oder Tötung von Tieren ist beim Abriss des Bestandsgebäudes zwar nicht wahrscheinlich, aber auch nicht ausgeschlossen. Durch den Erhalt der Bäume einerseits und eine Kontrolle des Gebäudes vor Beginn der Abrissarbeiten auf besetzte Quartiere andererseits können Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Außerdem kommen im Planungsgebiet Vogelarten der Siedlungen, Gärten und Grünanlagen vor. An einer übershirmten Lüftungsöffnung fanden sich bei der Begehung die Reste eines Vogelnestes. Die Baumgruppe an der Nordseite bietet Nistmöglichkeiten für frei-, oder gebüschbrütende Vogelarten, auch wenn hier keine Nester festgestellt wurden. Außerdem sind die Freiflächen des Grundstücks (nachrangiger) Teil innerörtlicher Nahrungsreviere für Vögel. Da der wesentliche Gehölzbestand erhalten wird, kann es v. a. für gebäudebrütende Arten zu Verlusten von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Da die in Frage kommenden Arten im Umfeld genügend Ausweichstrukturen am Gebäudebestand finden, bleibt die ökologische Funktion dieser Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang sicher gewahrt. Sofern der Beginn von Bauarbeiten am bestehenden Gebäude außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel liegt, sind Tötungen oder Verletzungen ausgeschlossen. Können diese Fristen nicht eingehalten werden, wird eine vorherige Inspektion auf einen Brutbesatz hin erforderlich. Bei positivem Befund – d. h. einer besetzten Niststätte - muss der Abriss ggf. verschoben werden.

Angesichts der innerörtlichen Lage und dem sowohl zeitlich wie auch räumlich begrenzten Bauvorhaben, sind erhebliche Störungen auf Brutvögel oder Fledermäuse im Nachbarbereich nicht zu erwarten.

Die Prüfung der Betroffenheit kommt vor diesem Hintergrund zu dem Ergebnis, dass mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 21c „Erlenbachau – ehemals Telekommunikation“ bzw. der dadurch ermöglichten Bebauung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.

- Eine Verletzung oder Tötung von tatsächlich oder potenziell vorkommenden, besonders geschützten Arten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) ist ausgeschlossen bzw. kann vermieden werden.
- Bau- oder betriebsbedingte Störungen (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) sind unerheblich.
- Eine Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) wird für die potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten unter Berücksichtigung von entsprechenden Maßnahmen vermieden. Die ökologische Funktion solcher Lebensstätten bleibt sicher im räumlichen Zusammenhang gewahrt."

Die Ergebnisse des Gutachtens sind im Bebauungsplan im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden. So wurden zum Schutz der Vögel und der Fledermäuse Festsetzungen zu Gehölzrodungen, zu baulichen Veränderungen an Gebäuden und zur Vermeidung von Vogelschlag getroffen. Weiterhin wurde zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf Insekten eine Festsetzung zur Ausführung von Außenbeleuchtung Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Weiterhin werden einige Hinweise zur Erhaltung bzw. Erhöhung der Biodiversität im Bebauungsplan gegeben.

- Pflanzen

Bei einer Neubebauung des Grundstücks werden die Festsetzungen zur Dachbegrünung, zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und zu den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen zum Zuge kommen und für einen ökologischen Mindeststandard sorgen.

Gegenüber den bisherigen Festsetzungen reduziert sich zwar die Größe der Flächen mit Pflanzbindungen, allerdings wird dies mit Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen, die es bislang nicht gab, ausgeglichen.

Auswahllisten geben einen Anhaltspunkt zu einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten.

- Flächenverbrauch

Da es sich bei dem Plangebiet um eine Siedlungsfläche handelt, ist eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen nicht gegeben. Hierbei werden die Kriterien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2016 berücksichtigt, die Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumflächen definiert. Freiraumflächen sind demnach land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, Kultur- und Naturlandschaften sowie Erholungsräume.

Hingegen ist die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient der Mobilisierung von Flächen im innerstädtischen Bereich. Damit wird der Flächenverbrauch im Außenbereich gesenkt und dem Primat der Innenentwicklung Rechnung getragen.

- Boden

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO Versiegelungen oder Verdichtungen durch bauliche Anlagen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bereits jetzt das Plangebiet bebaut ist.

Zudem hat der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Bereich keine Begrenzung der zulässigen Grundfläche vorgesehen. Durch die vorliegende Planung wird sie nun auf eine GRZ von 0,4 beschränkt. Unter Berücksichtigung des planungsrechtlichen Bestands sind somit keine negativen Auswirkungen auf den Boden gegeben.

Eine Festsetzung zum Umgang mit anfallenden Oberboden ist Bestandteil des Bebauungsplans, ebenso Hinweise zum Bodenschutz.

Für weitere bodenspezifische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs auf den Boden ist auf die jeweilige Baudurchführung zu verweisen. Zu beachten sind hierbei insbesondere folgende in dem Leitfaden "Bodenschutz in der Bauleitplanung" (HMUELV 2011) aufgeführten Aspekte und Maßnahmen:

- Erhalt und Schutz des Mutterbodens in der Bauphase (§ 202 BauGB),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,

- Beseitigung der Verdichtung im Unterboden nach Bauende, vor Eintrag des Oberbodens,
die Position der Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden sowie
die Beteiligung des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV Arbeitsschutz und Umwelt Wiesbaden, Dezernat IV/Wi 41.1 Grundwasser, Bodenschutz, Lessingstraße 16-18, 65189 Wiesbaden, wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen festgestellt werden.

- Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weitere Ausführungen zum Thema Wasser s. Kap. "Wasserwirtschaftliche Belange".

- Luftqualität, Klima

Veränderungen der Luftqualität sind durch die ermöglichte Bebauung nicht zu erwarten.

Da das Plangebiet bereits jetzt mit einem Gebäude bebaut und darüber hinaus stark befestigt ist, zudem nur begrenzt Erweiterungen ermöglicht werden und es insgesamt von geringer Größe ist, kommt es durch die Planung zu keinen messbaren klimatischen Auswirkungen.

- Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird wegen der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der geringen Größe durch die Planung nicht berührt.

Weitere Ausführungen s.a. Darstellung der Umweltbelange in der Anlage zur Begründung.

10 Technische Infrastruktur, Abfallentsorgung

Die Versorgung mit Strom und Erdgas erfolgt durch das bestehende Versorgungsnetz. Im Plangebiet befinden sich Stromleitungen zur Versorgung Am Erlenbach, An den Schulwiesen sowie ein Wasseranschluss. Ein Hinweis zur Beachtung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die festen Abfallstoffe werden durch die städtische Müllabfuhr entsorgt. Seitens des zuständigen Dienstleistungsbetriebs Dreieich und Neu-Isenburg AöR wird auf Folgendes hingewiesen: "Die Zufahrt muss für 3-Achser-Müllfahrzeuge möglich sein, ansonsten müssen zentrale Sammelstellen, an denen die Gefäße zur Leerung bereitgestellt werden, geschaffen werden. Für die Bemessung von Stellflächengrößen für Müllgefäße stehen wir gerne zur Verfügung. Hier ist die Anzahl der Wohneinheiten entscheidend und die Sammlung über zentrale oder dezentrale Gefäßstandorte."

### Anlagen der Telekom Deutschland GmbH

Von der Planung sind Anlagen der Telekom (Telekom Deutschland GmbH) betroffen. Beim Verkauf der Liegenschaft hat sich die Telekom durch die Eintragung von Dienstbarkeiten und vertragliche Vereinbarung von allen in diesem Zusammenhang erforderlichen Rechten für die Zukunft umfassende und flexible Betriebs-, Ersetzungs- und Erneuerungsmöglichkeiten einräumen lassen.

Dies umfasst neben einem Verteilerschrank mit Stromanschluss an der Ostseite des Gebäudes auch die bestehenden Kabeltrassen, die über das Grundstück führen und sich zum Teil innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden. Sollte dieser Bereich durch eine Überbauung in Anspruch genommen werden, so kann durch entsprechende technische Maßnahmen die Zugänglichkeit und Unversehrtheit dieser Anlagen sichergestellt werden.

In Gesprächen mit der Telekom ergaben sich zwei Lösungen für die Bebauung des Grundstücks im Bereich der Kabeltrasse.

Lösung 1: Verlegung der Kabeltrasse außerhalb der Neubebauung - Kostenübernahme durch den Auftraggeber vorausgesetzt.

Lösung 2: Kabeltrasse bleibt bestehen - die Neubebauung springt im Kellergeschoss zurück, sodass die Trassenführung nicht tangiert wird. Das Erdgeschoss überdeckt die Trassenführung im Rahmen der Baugrenzen. Damit die Kabel im überdeckten Bereich ggfs. verlegt, ersetzt, geändert oder unterhalten werden können, sind Revisionsschächte vor und hinter der Überbauung einzubauen. Diese Arbeiten bzw. Bauarbeiten in der Nähe der Kabeltrassen sind mit Beteiligung / Aufsicht der Kabelbetreiberin (Telekom) auszuführen.

Der Betrieb der Anlagen der Telekom steht daher nicht im Widerspruch zur vorliegenden Planung.

## **11 Statistik**

Geltungsbereich	ca. 1.715 qm
Baugebiet - MI	ca. 1.552 qm
Verkehrsfläche	ca. 163 qm

## **12 Bodenordnung, Kosten**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Übernahme der Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist mit dem Eigentümer des betroffenen Grundstücks vertraglich geregelt worden. Weitere Kosten durch die Umsetzung der Planung sind für den Haushalt der Stadt nicht zu erwarten.

Darmstadt, 17.12.2020  
Dipl.-Ing. Birgit Diesing