

1. Änderung des Bebauungsplans „Carlebachmühle“

Begründung zum Entwurf

Juli 2025

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Dr. Gehrmann - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	3
2.	Rechtsgrundlagen.....	3
3.	Räumlicher Geltungsbereich	3
4.	Planungsrechtliche Situation	4
5.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	6
6.	Inhalt und Begründung der Änderungen	6
7.	Auswirkungen der Änderung auf zu berücksichtigende Belange.....	7
8.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	7
9.	Umweltbericht.....	7

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2: Bebauungsplan „Carlebachmühle“, Januar 2006.....	5
Abbildung 3: Nutzungsschablone Bebauungsplan „Carlebachmühle“, Januar 2006.....	5

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Für das Plangebiet gilt der seit 2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Carlebachmühle“.

Im Bebauungsplan ist im Bereich der Siedlungshäuser ein Mischgebiet festgesetzt. Tatsächlich hat sich keine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe eingestellt und ist auch nicht geplant.

Ziel der Änderung des Bebauungsplans „Carlebachmühle“ ist es, die Art der baulichen Nutzung im Teilbereich B2 in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Carlebachmühle“ bleiben weitgehend unverändert.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.07.2024 (GVBl. 2024 Nr. 32)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft** (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) v. 25.05.2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.10.2024 (GVBl. 2024 Nr. 57)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.06.2023 (GVBl. S. 473)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225, Nr. 340)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans umfasst in der Flur 3 der Gemarkung Birkenau die Flurstücke 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/9, 12/10, 12/11, 12/12, 12/13, 13/6, 13/7, 13/8, 13/9, 13/10, 13/11, 13/12, 13/13, 13/14, 13/15, 13/16, 13/17, 13/18, 13/19, 13/20, 13/21, 13/22, 13/23, 13/24, 13/25, 13/26, 13/27, 13/28, 13/29, 13/30, 13/31, 13/32, 13/33, 13/34.

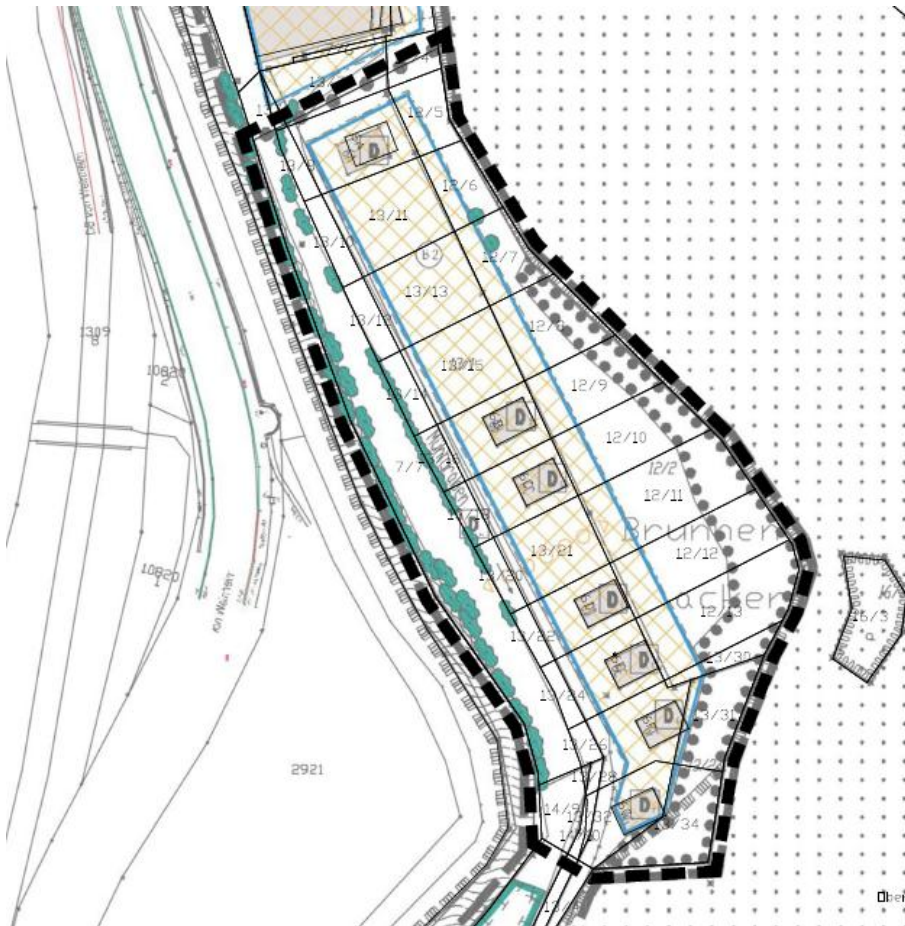


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht der seit 2006 rechtskräftige Bebauungsplan „Carlebachmühle“ in Birkenau. Im Änderungsbereich ist Mischgebiet, Teilbereich B2 festgesetzt. Für die Teilbereiche B1, B2, B3: sind folgende Nutzungen gemäß § 6 BauNVO unzulässig:

- Abs. 2 Nr. 3: Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittel-Einzelhandels für den Verkauf an Endverbraucher sind nur bis zu einer Geschossfläche (GF) von maximal GF = 300 m² zulässig. Die Angabe der max. Grundfläche bezieht sich auf den einzelnen Einzelhandelsbetrieb.
- Abs. 2 Nr. 6: Gartenbaubetriebe;
- Abs. 2 Nr. 7: Tankstellen;
- Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3: Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Der Bebauungsplan enthält außerdem folgende wesentlichen Festsetzungen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese können bis zu einer Tiefe von 2,50 m, überschritten werden, sofern diese im Einzelnen nicht breiter als 10,00 m sind. Eine Überschreitung durch Dachüberstände über die festgesetzte Baugrenze hinaus ist zulässig.

Im Teilbereich B2 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 2 je Gebäude begrenzt. Die GRZ ist mit 0,6 und die GFZ ist mit 1,2 festgesetzt.

Es sind Sattel- Walmdächer mit 25°-41° a.T. zulässig. Die max. zulässige Gebäudehöhe wird mit 11,00 m und die max. zulässige Traufwandhöhe (Maß zwischen der Oberkante des angegebenen Bezugspunktes und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut) wird auf 7,50 m festgesetzt.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Bei Bedarf ist den betroffenen Versorgungsträgern entsprechendes Gelände zur Verfügung zu stellen.

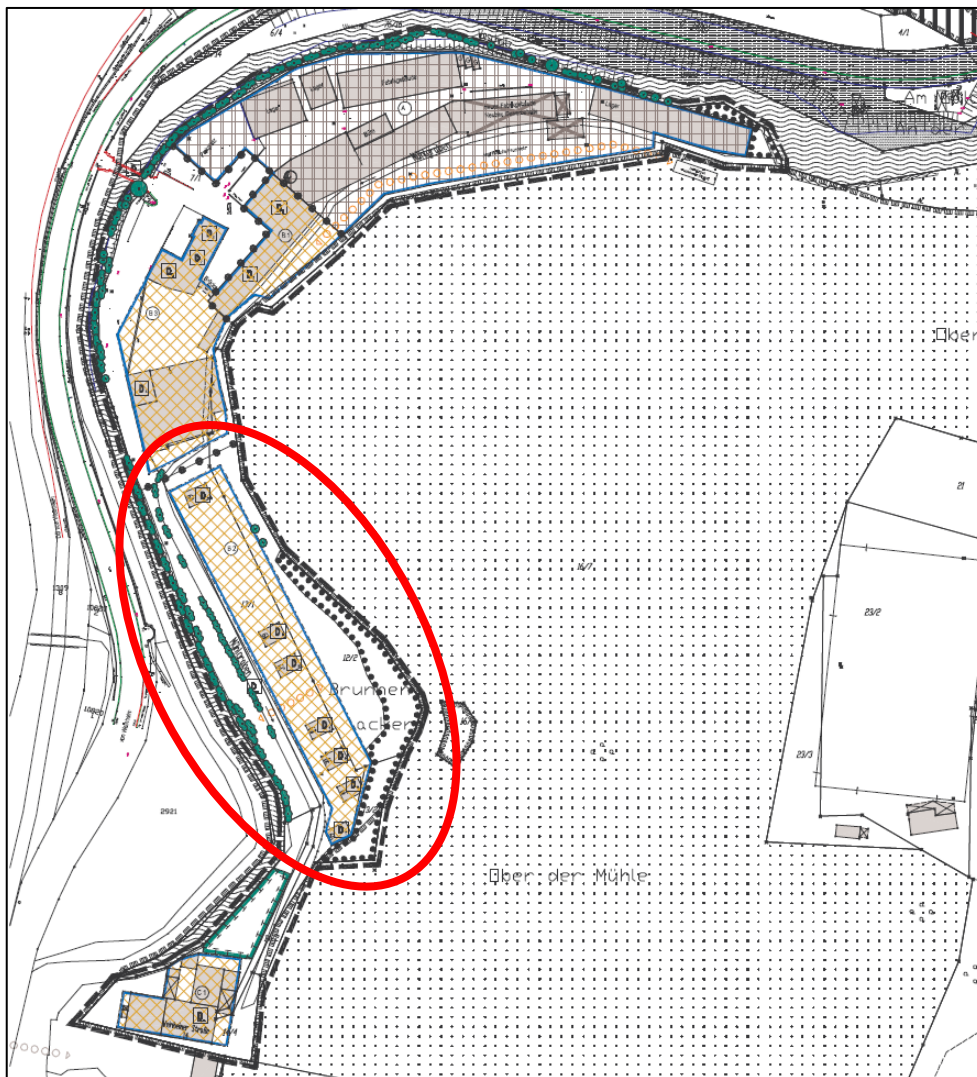


Abbildung 2: Bebauungsplan „Carlebachmühle“, Januar 2006

NUTZUNGSSCHABLONE									
Teilbereich	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)		Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)			Dachform Dachneigung	max. Höhe baulicher Anlagen ²⁾	TWH ³⁾ (Taufwandhöhe)
				Zahl der Vollgeschosse	GRZ	GFZ			
A	GE	Gewerbegebiet	abweichend ¹⁾	---	0,8	---	freigestellt max. 45° a. T.	17,00	---
B1	MI	Mischgebiet	abweichend ¹⁾	---	0,6	---	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	22,00	---
B2	MI	Mischgebiet	E	II	0,6	1,2	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	11,00	7,50
B3	MI	Mischgebiet	abweichend ¹⁾	---	0,6	---	Sattel-, Walmdach 25° - 41° a. T.	14,50	---
C 1	MI	Mischgebiet	abweichend ¹⁾	III ⁴⁾		0,6	Sattel ²⁾ -, Walmdach 25° - 41° a. T.	13,00	8,50

3) II* / III* das zweite / dritte Vollgeschoss muss das Keller- oder Dachgeschoss bilden.

Abbildung 3: Nutzungsschablone Bebauungsplan „Carlebachmühle“, Januar 2006

5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf den Grundstücken kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor.

6. Inhalt und Begründung der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben weiterhin rechtswirksam.

Zeichnerische Änderungen werden nicht vorgenommen, d.h. es erfolgen lediglich textliche Änderungen. Im Änderungsbereich wird der Teilbereich B2 beibehalten, jedoch von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet geändert. Dadurch ändern sich auch die Nutzungsschablone, die zulässigen Nutzungen und das Maß der baulichen Nutzung.

Allgemeines Wohngebiet

Allgemein zulässig sind Wohngebäude und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Damit entspricht die zulässige Nutzungsstruktur der Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dient.

Aufgrund der Konfliktträchtigkeit von Publikumsverkehr in der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnnutzungen sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.

Da es sich bei diesem Wohngebiet um eine relativ kleine Gebietsentwicklung handelt, ist nicht davon auszugehen, dass im Gebiet eine umfassende Versorgungsstruktur möglich sein muss. Daher sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Die im Nutzungskatalog eines allgemeinen Wohngebietes sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden im Bebauungsplan als nicht zulässig festgesetzt.

Durch den Flächenanspruch von Betrieben des Beherbergungsgewerbes geht der Verlust von Wohnfläche einher. Zur Begrenzung von Konkurrenzen zur Wohnnutzung wird diese Nutzung daher ausgeschlossen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Da diese Voraussetzung im Plangebiet nicht gegeben ist, sind Tankstellen innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche. Dies entspricht nicht der geplanten Bebauungsstruktur. Daher ist es erforderlich, Gartenbaubetriebe im Geltungsbereich nicht zuzulassen.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Neben der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird auch die Grund- und Geschossflächenzahl geändert. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 wegen der zulässigen 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Nebenanlagen

Um untergeordnete Nebengebäude und Gartenhütten wie bisher zu ermöglichen, wird zur Klarstellung festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

7. Auswirkungen der Änderung auf zu berücksichtigende Belange

Natur, Landschaft und Klima

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft sowie Klima.

Orts- und Landschaftsbild

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen negativen Änderungen des Orts- und Landschaftsbilds, da die Gebäudehöhen nicht verändert werden, so dass weiterhin ein harmonisches Straßen- und Ortsbild bestehen bleibt.

Denkmalschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keinen Auswirkungen auf denkmalgeschützte Anlagen.

Wasserwirtschaft

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nicht.

Immissionsschutz

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Änderungen oder zusätzlichen Anforderungen.

8. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.