

Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BA 21 „Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans BA 21 „Darmstädter Straße / Franz-Schubert-Straße – 2. Änderung“ nachfolgende Stellungnahme abgegeben.

1. Vorbemerkung zum Verfahren (§ 13a BauGB)

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Damit entfällt die Erstellung eines Umweltberichts; wesentliche Umweltbelange werden lediglich in Teilen bzw. über Einzelgutachten berücksichtigt. Gerade unter diesen Voraussetzungen ist es notwendig, dass die vorhandenen naturschutzfachlichen, bodenkundlichen und klimabezogenen Aspekte vollständig und verbindlich in die Planung integriert werden.

Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum werden grundsätzlich nicht infrage gestellt. Die konkrete Ausgestaltung weist jedoch in mehreren Punkten deutlichen Nachbesserungsbedarf auf.

2. Grundsätzliche Einschätzung des Vorhabens

Positiv hervorzuheben sind:

- die Nutzung einer bereits vorgeprägten, teilweise stark versiegelten Fläche,
- der Rückbau ehemals potenziell altlastrelevanter Nutzungen (Tankstelle / Kfz-Handel),
- sowie die Schaffung von Wohnraum, einschließlich sozial geförderter Einheiten.

Gleichzeitig ergeben sich aus den Planunterlagen und Fachgutachten klare Anforderungen in den Bereichen Artenschutz, Bodenschutz, Klimaanpassung und Schallschutz, die bislang nur teilweise verbindlich geregelt sind. Ohne entsprechende Konkretisierungen besteht das Risiko, dass wesentliche Umweltbelange nicht ausreichend gesichert werden.

3. Artenschutz – Zwergfledermaus, Hirschkäfer & weitere Arten

3.1 Relevante Befunde



NABU Kreisverband Bergstraße e.V.

Michael K. Kärchner
Kreisvorsitzender

Schwarzwaldstraße 66
64625 Bensheim
Telefon: 0177 8627769
michael.kaerchner@nabu-bergstrasse.de
www.nabu-bergstrasse.de

Vereinsregister Darmstadt Nr. 84484

Spendenkonto
Sparkasse Bensheim
IBAN: DE78 5095 0068 0001 4626 62
BIC: HE LADEF1BEN

Die artenschutzrechtliche Prüfung weist relevante Vorkommen streng und besonders geschützter Arten nach:

- ein Ganzjahresquartier der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in der Fassadenverschalung des Bestandsgebäudes,
- Vorkommen des Hirschkäfers (*Lucanus cervus*, FFH-Anhang II) sowie des Balkenschröters (*Dorcus parallelipipedus*) in Stubben- und Totholzbereichen,
- Brutvögel sowie potenziell weitere Arten im Gehölzbestand.

3.2 Bewertung

Die artenschutzrechtlichen Fachgutachten schlagen geeignete Vermeidungs- und Compensationsmaßnahmen vor. Diese sind im Bebauungsplan jedoch nicht vollständig verbindlich festgesetzt. Insbesondere Lage, Umfang und bauliche Ausgestaltung der Ersatzquartiere für die Zwergfledermaus bleiben unpräzise. Auch die langfristige Sicherung der Stubben als Käferhabitat ist planerisch nicht geregelt.

3.3 Forderungen

Zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Anforderungen wird gefordert, sämtliche Maßnahmen verbindlich und konkret festzusetzen:

1. Zwergfledermaus

- Mindestumfang, Material und genaue Lage der Spalten- bzw. Giebelquartiere festlegen.
- Sicherstellung, dass die Quartiere vor Baubeginn funktionsfähig hergestellt werden.
- Verbot jeglicher Fassadenbeleuchtung im Bereich der Quartiere.

2. Hirschkäfer / Balkenschröter

- verbindliche Festlegung einer dauerhaften „Käferhabitatzone“,
- klare Verortung und Erhaltssicherung der umzusetzenden Stubben / Totholzlemente,
- Pflege- und Schutzregelung über den gesamten Planungszeitraum.

3. Ökologische Baubegleitung

- verpflichtende ökologische Baubegleitung (ÖBB) mit Fledermaus- und Totholzexpertise,
- Dokumentations- und Berichtspflichten gegenüber der Stadt.

4. Insektenfreundliche Beleuchtung

- Nutzung warmweißer Leuchtmittel ≤ 2700 K ohne Blaulichtanteil,
- vollständiger Ausschluss von Anstrahlungen im Habitatbereich.

5. Monitoring

- Erfolgskontrollen der Fledermaus-Ersatzquartiere nach 1, 3 und 5 Jahren.

Diese Maßnahmen sind zwingend notwendig, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

4. Bodenschutz, Altlasten und Grundwasser

4.1 Ausgangslage

Das Plangebiet liegt auf einer früheren Tankstellen- und Werkstattfläche, die in der Altflächendatei mit „sehr hohem Gefährdungspotential (Klasse 5)“ geführt wird. Die

Bodenuntersuchung aus dem Jahr 2020 war lediglich orientierend; ein Altlastenverdacht bleibt bestehen. Das Gebiet liegt zudem im hydrologisch sensiblen Bereich des Hessischen Rieds, in dem Grundwasseraufspiegelungen auftreten können.

4.2 Bewertung

Der Bebauungsplan sieht lediglich reaktive Maßnahmen vor („Bei Auffälligkeiten sind Behörden zu informieren“). Für einen Altstandort dieser Art ist dies nicht ausreichend. Eine gesicherte Bauausführung – insbesondere bei Erdarbeiten, Gründung, Rückbau alter Anlagen oder potenziell kontaminiertem Schichten – erfordert eine vertiefte fachgutachterliche Begleitung.

4.3 Forderungen

Es wird gefordert:

1. Detailuntersuchung vor Baubeginn

- a. weiterführende Boden- und Grundwasseruntersuchung nach BBodSchG und LAGA,
- b. Prüfung aller Auffüllungen, Altkanäle, Abscheider und möglicher Restkontaminationen.

2. Altlasten- und Bodensanierungskonzept

- a. Erstellung eines verbindlichen Sanierungs- und Entsorgungskonzepts,
- b. Nachweis der fachgerechten Entsorgung kontaminierten Materialien.

3. Grundwasserschutz

- a. Monitoring des Grundwassers während der Bauphase,
- b. Sicherstellung, dass keine kontaminierten Wässer in die Kanalisation gelangen.

4. Dokumentation

- a. Vorlage der Ergebnisse und des Sanierungs nachweises bei der Stadt.

5. Klimaanpassung, Grünstrukturen und Entsiegelung

5.1 Bewertung

Das Gebiet ist durch frühere Nutzungen stark versiegelt. Der Entwurf enthält jedoch keine klaren Festsetzungen zur Entsiegelung, zur RegenwasserRetention oder zu verbindlichen Grünanteilen. Auch die ökologische Ausgestaltung der Pflanzflächen bleibt unkonkret.

5.2 Forderungen

1. Mindestanteil unversiegelter bzw. wasserdurchlässiger Flächen

- a. Festschreibung eines verbindlichen Grünflächenanteils.

2. Dach- und Fassadenbegrünung

- a. extensive Begrünung aller Flachdächer,
- b. Prüfung zusätzlicher Fassadenbegrünungen.

3. Regenwasserkonzept

- a. dezentrale Retentionsmaßnahmen (Zisternen, Mulden, Rigolen),
- b. Vorrang der Versickerung über unbelastete Substrate.

4. Pflanzkonzept

- a. ausschließlich heimische, klimaresiliente Arten,
- b. dauerhafter Erhalt der Stubbenbereiche als ökologische Funktionsflächen.

5. Reduktion der nächtlichen Beleuchtung

a. Minimierung der künstlichen Beleuchtung auf das notwendige Maß.

6. Lärmschutz und gesundes Wohnen

6.1 Bewertung

Die Lage an der B 3 ist lärmsensibel. Im Bebauungsplan werden jedoch nur die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ festgesetzt. Ein gesundes Wohnumfeld wird damit nicht gewährleistet.

6.2 Forderungen

1. Erhöhter Schallschutz an allen lärmelasteten Fassaden, mindestens entsprechend den *erhöhten Anforderungen* nach DIN 4109-5:2020-08 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“ oder gleichwertigen aktuellen Regelwerken.
2. Grundrissoptimierung: Schlaf- und Kinderzimmer an der lärmärmeren Gebäudeseite.
3. Lüftungskonzept, das Lüften bei geschlossenem Fenster ermöglicht.
4. Schallschutzfenster definierter Klassen je nach Fassadenpegel.

7. Durchführungsvertrag und Monitoring

Der Durchführungsvertrag wird als zentrales Instrument genannt, bleibt jedoch inhaltlich unbestimmt. Es wird gefordert:

- verbindliche Aufnahme aller artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- verbindliche Aufnahme sämtlicher Boden- und Klimaanpassungsmaßnahmen,
- klare Terminierung und Nachweisführung,
- jährliche kurze Dokumentation gegenüber der Stadt,
- Monitoring der fledermaus- und käferrelevanten Maßnahmen über mindestens fünf Jahre.

8. Zusammenfassung

Die Ziele der Innenentwicklung und der Wohnraumschaffung werden anerkannt. Damit das Vorhaben ökologisch tragfähig umgesetzt werden kann, sind folgende Punkte zwingend nachzuarbeiten:

- vollständige und verbindliche Absicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- weiterführende Altlasten- und Bodenuntersuchung mit Sanierungskonzept,
- ambitionierte Maßnahmen zur Klimaanpassung und Entsiegelung,
- erhöhter Schallschutz zum Schutz der künftigen Bewohnerschaft,
- klare Regelungen und Nachvollziehbarkeit im Durchführungsvertrag,
- Monitoring und Dokumentation.

Eine Überarbeitung des Bebauungsplantentwurfs und eine Konkretisierung der Festsetzungen sind daher erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
 NABU Kreisverband Bergstraße
November 2025