



Rolf Emmrich  
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 14.02.2017

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	1/2017
Datum	Dienstag, den 31.01.2017
Sitzungsdauer	20:00 Uhr bis 21:37 Uhr
Ort	Stadtverordnetenversammlungssaal, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel

Teilnehmer:

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Emmrich, Rolf (CDU)

Anwesende:

Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Hirt, Oliver (CDU)  
Ausschussmitglied Lauterbach, Katja (FDP)  
Ausschussmitglied Ochs, Reiner (CDU)  
Ausschussmitglied Pastor, Dana (SPD)  
Ausschussmitglied Rabold, Alexander (BBB)  
Ausschussmitglied Ringel, Uwe (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Seewald, Carina (BBB)  
Ausschussmitglied Spachovsky, Ralf (CDU)  
Ausschussmitglied Viehmann, Veronika (SPD)

Magistrat:

Bürgermeister Maibach, Günter (CDU)  
Stadtrat Jessl, Edwin (GRÜNE)  
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)  
Stadtrat Legorjé, Hans-Joachim (BBB)  
Stadtrat Pastor, Josef (SPD)  
Stadtrat Roth, H. Michael (BBB)  
Stadtrat Schadeberg, Volker (CDU)  
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)  
Stadtrat Viehmann, Norbert (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Kitzmann, Alexander (CDU)  
Stadtverordnetenvorsteher Rötzer, Guido (CDU)  
Stadtverordnete Blum-Schwarzer, Nicole (CDU)  
Stadtverordnete Braun, Sylvia (FDP)  
Stadtverordnete Förster-Helm, Elke (GRÜNE)  
Stadtverordnete Klein, Gisela (BBB)  
Stadtverordneter Ließmann, Peter (SPD)  
Stadtverordneter Sliwka, Thomas (CDU)

entschuldigt:

Ausschussmitglied Linek, Klaus (GRÜNE)  
Erste Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)

Schriftführer:

Schriftführerin Eckhardt, Larissa

## Tagesordnung

1. Genehmigung der Niederschrift vom 27.09.2016
2. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und SPD: Wohnen muss bezahlbar bleiben (DS-266/2016)
3. Antrag BBB-Fraktion Förderung des Wohnungsbaus; Sozialer Wohnungsbau (DS-191/2015)
4. Antrag BBB-Fraktion: Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel (DS-269/2016)
5. Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss (DS-237/2016)
6. Verschiedenes

## Protokoll

Der Ausschussvorsitzende Rolf Emmrich begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 11 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung zur Sitzung ist fristgerecht erfolgt. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 27.09.2016
----	--

Gegen die Niederschrift vom 27.09.2016 sind keine Einwände eingegangen, sie gilt daher als genehmigt.

Der Ausschussvorsitzenden Rolf Emmrich schlägt vor, den TOP 5, DS-237/2016, Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss, vor TOP 2 zu legen. Nach Beratung wird das Vorverlegen des TOP 5 einstimmig zugestimmt.

TOP 5.	DS-237/2016	Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss
--------	-------------	--

Herr Müller von der Fa. Terramag stellt in einem kurzen Vortrag den aktuellen Sachstand der Baugebietsentwicklung vor. In seinem Vortrag geht er insbesondere auf den eingegangenen Änderungsantrag ein. Nachdem Vortrag bedankt sich der Vorsitzende und eröffnet die Fragerunde.

Herr Rabold erklärt, dass ein Änderungsvortrag vorliegt und dieser auch weiterhin bestehen bleibt. Er kritisiert insbesondere den Geschosswohnungsbau, man solle lieber ein neues Baugebiet ausfindig machen. Dies würde auch für die TOP 2,3 und 4 gelten. Man müsse den Bürger/innen zuhören, einige hatten Anliegen und Anmerkungen.

Herr Ringel spricht die Staffelgeschosse an. Er schlägt vor, diese rauszunehmen aus dem Bebauungsplan. Es könnten auch Anliegergebühren erhoben werden, je nachdem wie sich der Geltungsbereich darstellt. Außerdem weist er auf Punkt 9 (Seite 6) hin. Er möchte wissen, wie viele Ökopunkte der Stadt Bruchköbel zur Verfügung stehen. Herr Bürgermeister Maibach wird dies klären.

Der Ausschussvorsitzende Herr Emmrich ruft den Beschlussvorschlag auf:

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1) zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen.

Nach eingehender Beratung wird die Beschlussempfehlung (Anlage1) zu den Stellungnahmen 1 bis 9 des Main-Kinzig-Kreises einstimmig zur Annahme empfohlen.

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahmen 1 bis 7 des Regierungspräsidiums Darmstadts werden einstimmig zur Annahme empfohlen.

Herr Ringel bittet um das Wort, um einige Unklarheiten zu besprechen und darauf folgt eine Diskussion.

Herr Ringel möchte, dass der geförderte Wohnungsbau festgeschrieben wird.

Herr Fischer erläutert, dass der Inhalt des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Alles Andere ist unzulässig.

Frau Viehmann fragt, welche Auswirkung eine Abänderung des Bebauungsplanes hätte.

Herr Fischer erklärt, dass wenn es sich um eine Vielzahl von Grundstücken handelt, es eine erneute Offenlage geben muss. Dies bedeutet eine Verzögerung von ca. ¼ Jahr.

Herr Rabold findet eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Herr Fischer sagt, dass alles geplant wurde, was zulässig ist und man 2-geschossig bauen sollte. Außerdem erklärt er, dass man Staffelgeschosse mit einem Dachgeschoss gleichsetzen kann.

Herr Müller sagt, dass alle Festsetzungen maximale Festsetzungen sind.

Herrn Rabold genügen die Ausführungen nicht und er möchte wissen, was mit der Bestandsbebauung ist.

Herr Hirt spricht für die SPD und CDU, er sagt, dass sich mit der Thematik ausführlich beschäftigt wurde und diese, so wie vom Planungsbüro Fischer vorgestellt, sinnig erscheint.

Herr Entzel sagt, dass es von der Stadt Bruchköbel keine weiteren Anmerkungen zu den Ausarbeitungen der Planungsbüros gibt.

Herr Ringel spricht sich für eine erneute Offenlage aus.

Herr Müller erklärt, dass wenn man nur 1-geschossig gebaut werden soll, man an dem gesamten Erschließungssystem arbeiten muss. Die Grundstücke zu klein sind. Familien werden mit 1-geschossigen Häusern platztechnisch nicht klar kommen.

Herr Rabold glaubt nicht an ein Wegfallen von Zielgruppen.

Herr Ringel möchte wissen, was wäre wenn man die Staffelgeschosse rausnimmt, gäbe es eine erneute Offenlage? Herr Fischer verneint dies.

Nach Beendigung der Diskussion, geht es weiter.

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zur Annahme empfohlen.

Vor den Stellungnahmen der Bürgerschaft wird über den Änderungsantrag des BBB diskutiert und anschließend abgestimmt.

Änderungsantrag:

Den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger

1. der Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14, der Grundstücke Am Römerbrunnen 2, 4,6, 8,12, 16,18 und 20; Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44 sowie;
2. Erich-Ollenhauer-Straße 64 ,66, 68, 70, 72, 74 und 76 sowie
3. Stresemannstraße 17-25

wird zumindest teilweise entsprochen, indem

1. die beiden Teilbaugebiete WA3 in nördlicher Plangebietslage in Teilbaugebiete WA2 geändert werden;
2. das Teilbaugebiet WA2 in westlicher Plangebietslage (zwischen Erich-Ollenhauer-Straße und der Planstraße) in einen Teilbaugebiet WA1 geändert wird;
3. Das Teilbaugebiet WA2 in südwestlicher Lage (zwischen neuer Stresemannstraße und der Planstraße) in ein Teilbaugebiet WA1 geändert wird.

Abstimmung:

Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Telefon: 06181/ 975-221  
Telefax: 06181/ 975-203

E-Mail: awaechtler@bruchkoebel.de  
Website: www.bruchkoebel.de

Seite 3 von 15

Punkt 1

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Punkt 2

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Punkt 3

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Somit wurde der Änderungsantrag der BBB-Fraktion abgelehnt.

In der weiteren Diskussion um die Staffelgeschosse im Baugebiet unterbricht der Ausschussvorsitzende Emmrich die Sitzung von 21:25 Uhr bis 21:33 Uhr zur Beratung.  
Er eröffnet erneut die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Bündnis 90/Die Grünen stellen 3 Änderungsanträge:

Der Antrag die Staffelgeschosse rauszunehmen wird gestellt:

5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

Der Antrag für das Gebiet WA3, die Staffelgeschosse sollen dort bleiben, wird gestellt:

5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

Der Antrag für das Gebiet WA 1 und 2 wird gestellt, die Staffelgeschosse sollen dort rausgenommen werden:

5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

Die 3 Anträge wurden somit abgelehnt.

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme (Anwesen Tannenweg 21 bis 25) zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:

6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme (Anwesen Am Römerbrunnen 2 bis 20, Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44) zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:

zu 1  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 2  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 3  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Heidrun und Herrn Martin Heß zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:

zu1  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu2  
6 Ja-Stimmen  
4Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 3  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 4  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Esther Wolff und Herrn Tobias Wolff zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:

zu 1  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 2  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Julia Patt und Nikolaus Patt zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:

6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme der Anwohner Stresemannstrasse zu den geplanten Baumaßnahmen wird zur Annahme empfohlen:

6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Der Beschlussvorschlag, die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1), zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen, zur Annahme empfohlen.

Anschließend erfolgt die Abstimmung: Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

6 Ja  
2 Nein  
3 Enthaltungen

Somit ist die Beschlussvorlage DS-Nr. 237/2016 zur Annahme empfohlen.

TOP 2.	DS-266/2016	Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und SPD: Wohnen muss bezahlbar bleiben
--------	-------------	---

Herr Ausschussvorsitzender Emmrich ruft den TOP 2 auf.

Frau Viehmann erläutert kurz den Antrag der Fraktionen CDU und SPD.

Herr Rabold sagt, dass mehr Gewerbeflächen entstehen müssen. Der Magistrat solle möglichst in den nächsten Monaten Gewerbe- und Wohnflächen ermitteln z. B. Bruchköbel Nord / Oberissigheim.

Herr Ringel unterstreicht, dass nicht alle 3 Punkte im Antrag umgesetzt werden können, da es schlichtweg keine Flächen in Bruchköbel gibt.

Herr Bürgermeister Maibach weist darauf hin, dass nur Bruchköbel gemeint ist, sondern auch die Stadtteile z.B. das Gebiet Lohfeld, die Erweiterung im Bereich Krebsbach ist zu gering.

Frau Lauterbach sagt, dass Änderungsanträge hätten gestellt werden können und dass es seitens der eigenen Fraktion bereits den gleichen Antrag gab. Herr Rabold möchte, dass der Magistrat der Stavo Wohn- und Gewerbeflächen vorschlägt. Herr Ringel spricht den Bauträger, Baugenossenschaft Bruchköbel an, es sollte erst geprüft werden, ob dieser tatsächlich Bauträger wird.

Herr Ochs weist daraufhin, dass es sich um einen reinen Prüfantrag handelt.

Das Wort „ausweisen“ wird aus dem Antrag gestrichen und durch das Wort „ermitteln“ ersetzt.

Nach eingehender Beratung wird der TOP 2 **mit folgendem Wortlaut** einstimmig zur Annahme empfohlen.

**„Der Magistrat wird beauftragt,**

- 1. diejenigen Flächen zu ermitteln, welche sich zur Aufnahme als Wohnbauzuwachsflächen beziehungsweise Gewerbezuwachsflächen in den Flächennutzungsplan eignen, insbesondere im Hinblick auf die Schaffung von bezahlbarem, barrierefreiem Wohnraum und diese der Stadtverordnetenversammlung vorzustellen.**
- 2. zu prüfen und zu berichten, inwieweit die Baugenossenschaft Bruchköbel in dieses Projekt wirtschaftlich eingebunden werden kann.“**

TOP 3.	DS-191/2015	Antrag BBB-Fraktion Förderung des Wohnungsbaus; Sozialer Wohnungsbau
--------	-------------	--

Der Ausschussvorsitzende Emmrich ruft den TOP 3 auf.

Frau Pastor hat einen Änderungsvorschlag zum TOP 3 wie folgt:

Vor der Erstellung eines Konzeptes für den sozialen Wohnungsbau ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf Schlüsselzuweisungen in Bruchköbel gegeben sind. Darüber hinaus ist zu klären, ob in Bruchköbel im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur Bedarf an Sozialwohnungen besteht. Wir sind daher der Auffassung, dass zunächst durch den Magistrat geprüft werden muss, ob ein solches Vorhaben in Bruchköbel sinnvoll zu realisieren wäre. Wir bitten daher, den BBB ihren Antrag entsprechend in einen Prüfantrag umzuwandeln.

Die BBB-Fraktion stimmt dem Änderungsvorschlag zu.

Nach eingehender Beratung wird der TOP 3 **mit folgendem Wortlaut** einstimmig zur Annahme empfohlen.

**„Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, inwieweit die Voraussetzungen für den sozialen Wohnungsbau, insbesondere im Hinblick auf Zuschüsse des Landes oder Bundes gegeben sind. Darüber hinaus**

**ist zu klären, ob in Bruchköbel im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur weiterer Bedarf an Sozialwohnungen besteht.“**

TOP 4.	DS-269/2016	Antrag BBB-Fraktion: Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel
--------	-------------	--

Der Ausschussvorsitzende Emmrich ruft den TOP 4 auf.

Frau Pastor hat einen Änderungsvorschlag zu TOP 4 wie folgt:

Für eine Umsetzung des Erbbaurechtsmodells des Main-Kinzig-Kreises, sind unserer Meinung nach keine städtischen Bauflächen vorhanden, was hierfür vorausgesetzt wird. Um wiederum Flächen für dieses Modell auszuweisen, bedarf es erfahrungsgemäß langfristiger Planung und Verfahren mit dem Regionalen Planungsverband. Deshalb scheint uns für Bruchköbel dieses Modell gegenwärtig noch nicht realisierbar. Dennoch halten wir diese Option für den Wohnungsbau in Bruchköbel für durchaus wünschenswert und sinnvoll. Wenn der BBB bereit ist, diesen Antrag in einen Prüfungsantrag umzuwandeln, würden wir diesem gerne zustimmen, damit dieser Prozess in Gang gesetzt werden kann, nachdem die Durchführbarkeit vom Magistrat geprüft wurde.

Die BBB-Fraktion stimmt dem Änderungsvorschlag zu.

Nach eingehender Beratung wird der TOP 4 **mit folgendem Wortlaut** einstimmig zur Annahme empfohlen.  
**„Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen in Bruchköbel das vom Kreistag des Main-Kinzig-Kreises am 3.6.2016 beschlossene Wohnraum Förderungsprogramm (DS MKK-KA666 aus 2016) in Bruchköbel im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells für den Mietwohnungsbau umgesetzt werden kann oder ob durch die Stadt in eigener Trägerschaft Mietwohnungen errichtet werden können.“**

6.	Verschiedenes
----	---------------

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 22:35 Uhr

Rolf Emmrich  
Ausschussvorsitzender

Larissa Eckhardt  
Schriftführerin



Rolf Emmrich  
Ausschussvorsitzender

Bruchköbel, 14.02.2017

Niederschrift

Gremium	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr
Sitzungsnummer	1/2017
Datum	Dienstag, den 31.01.2017
Sitzungsdauer	20:00 Uhr bis 21:37 Uhr
Ort	Stadtverordnetenversammlungssaal, Hauptstraße 32, 63486 Bruchköbel

**Teilnehmer:**

Vorsitz:

Ausschussvorsitzender Emmrich, Rolf (CDU)

Anwesende:

Ausschussmitglied Bürgstein, Patricia (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Hirt, Oliver (CDU)  
Ausschussmitglied Lauterbach, Katja (FDP)  
Ausschussmitglied Ochs, Reiner (CDU)  
Ausschussmitglied Pastor, Dana (SPD)  
Ausschussmitglied Rabold, Alexander (BBB)  
Ausschussmitglied Ringel, Uwe (GRÜNE)  
Ausschussmitglied Seewald, Carina (BBB)  
Ausschussmitglied Spachovsky, Ralf (CDU)  
Ausschussmitglied Viehmann, Veronika (SPD)

Magistrat:

Bürgermeister Maibach, Günter (CDU)  
Stadtrat Jessl, Edwin (GRÜNE)  
Stadtrat Keim, Reiner (CDU)  
Stadtrat Legorjé, Hans-Joachim (BBB)  
Stadtrat Pastor, Josef (SPD)  
Stadtrat Roth, H. Michael (BBB)  
Stadtrat Schadeberg, Volker (CDU)  
Stadtrat Schäfer, Jürgen (FDP)  
Stadtrat Viehmann, Norbert (SPD)

Stadtverordnetenversammlung:

Stadtverordnetenvorsteher Kitzmann, Alexander (CDU)  
Stadtverordnetenvorsteher Rötzer, Guido (CDU)  
Stadtverordnete Blum-Schwarzer, Nicole (CDU)  
Stadtverordnete Braun, Sylvia (FDP)  
Stadtverordnete Förster-Helm, Elke (GRÜNE)  
Stadtverordnete Klein, Gisela (BBB)  
Stadtverordneter Ließmann, Peter (SPD)  
Stadtverordneter Sliwka, Thomas (CDU)

entschuldigt:



Ausschussmitglied Linek, Klaus (GRÜNE)  
Erste Stadträtin Cammerzell, Ingrid (CDU)

Schriftführer:

Schriftführerin Eckhardt, Larissa

**Tagesordnung**

1. Genehmigung der Niederschrift vom 27.09.2016
2. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und SPD: (DS-266/2016)  
Wohnen muss bezahlbar bleiben
3. Antrag BBB-Fraktion (DS-191/2015)  
Förderung des Wohnungsbaus;  
Sozialer Wohnungsbau
4. Antrag BBB-Fraktion: (DS-269/2016)  
Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel
5. Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ (DS-237/2016)  
Abwägung und Satzungsbeschluss
6. Verschiedenes

**Protokoll**

Der Ausschussvorsitzende Rolf Emmrich begrüßt die Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie mit 11 anwesenden Ausschussmitgliedern die Beschlussfähigkeit fest. Die Einladung zur Sitzung ist fristgerecht erfolgt. Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben.

1.	Genehmigung der Niederschrift vom 27.09.2016
----	--

Gegen die Niederschrift vom 27.09.2016 sind keine Einwände eingegangen, sie gilt daher als genehmigt.

Der Ausschussvorsitzenden Rolf Emmrich schlägt vor, den TOP 5, DS-237/2016, Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss, vor TOP 2 zu legen.

Nach Beratung wird das Vorverlegen des TOP 5 einstimmig zugestimmt.

TOP 5.	DS-237/2016	Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss
--------	-------------	--

Herr Müller von der Fa. Terramag stellt in einem kurzen Vortrag den aktuellen Sachstand der Baugebietsentwicklung vor. In seinem Vortrag geht er insbesondere auf den eingegangenen Änderungsantrag ein. Nachdem Vortrag bedankt sich der Vorsitzende und eröffnet die Fragerunde.

Herr Rabold erklärt, dass ein Änderungsvortrag vorliegt und dieser auch weiterhin bestehen bleibt. Er kritisiert insbesondere den Geschosswohnungsbau, man solle lieber ein neues Baugebiet ausfindig machen. Dies würde auch für die TOP 2,3 und 4 gelten. Man müsse den Bürger/innen zuhören, einige hatten Anliegen und Anmerkungen.

Herr Ringel spricht die Staffelgeschosse an. Er schlägt vor, diese rauszunehmen aus dem Bebauungsplan. Es könnten auch Anliegergebühren erhoben werden, je nachdem wie sich der Geltungsbe-

reich darstellt. Außerdem weist er auf Punkt 9 (Seite 6) hin. Er möchte wissen, wie viele Ökopunkte der Stadt Bruchköbel zur Verfügung stehen. Herr Bürgermeister Maibach wird dies klären.

Der Ausschussvorsitzende Herr Emmrich ruft den Beschlussvorschlag auf:

Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1) zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen.

**Nach eingehender Beratung wird die Beschlussempfehlung (Anlage1) zu den Stellungnahmen 1 bis 9 des Main-Kinzig-Kreises einstimmig zur Annahme empfohlen.**

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahmen 1 bis 7 des Regierungspräsidiums Darmstadts werden einstimmig zur Annahme empfohlen.**

Herr Ringel bittet um das Wort, um einige Unklarheiten zu besprechen und darauf folgt eine Diskussion.

Herr Ringel möchte, dass der geförderte Wohnungsbau festgeschrieben wird.

Herr Fischer erläutert, dass der Inhalt des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Alles Andere ist unzulässig.

Frau Viehmann fragt, welche Auswirkung eine Abänderung des Bebauungsplanes hätte.

Herr Fischer erklärt, dass wenn es sich um eine Vielzahl von Grundstücken handelt, es eine erneute Offenlage geben muss. Dies bedeutet eine Verzögerung von ca. ¼ Jahr.

Herr Rabold findet eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

Herr Fischer sagt, dass alles geplant wurde, was zulässig ist und man 2-geschossig bauen sollte. Außerdem erklärt er, dass man Staffelgeschosse mit einem Dachgeschoss gleichsetzen kann.

Herr Müller sagt, dass alle Festsetzungen maximale Festsetzungen sind.

Herrn Rabold genügen die Ausführungen nicht und er möchte wissen, was mit der Bestandsbebauung ist.

Herr Hirt spricht für die SPD und CDU, er sagt, dass sich mit der Thematik ausführlich beschäftigt wurde und diese, so wie vom Planungsbüro Fischer vorgestellt, sinnvoll erscheint.

Herr Entzel sagt, dass es von der Stadt Bruchköbel keine weiteren Anmerkungen zu den Ausarbeitungen der Planungsbüros gibt.

Herr Ringel spricht sich für eine erneute Offenlage aus.

Herr Müller erklärt, dass wenn man nur 1-geschossig gebaut werden soll, man an dem gesamten Erschließungssystem arbeiten muss. Die Grundstücke zu klein sind. Familien werden mit 1-geschossigen Häusern platztechnisch nicht klar kommen.

Herr Rabold glaubt nicht an ein Wegfallen von Zielgruppen.

Herr Ringel möchte wissen, was wäre wenn man die Staffelgeschosse rausnimmt, gäbe es eine erneute Offenlage? Herr Fischer verneint dies.

Nach Beendigung der Diskussion, geht es weiter.

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Bündnis 90/Die Grünen wird mit 10 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme zur Annahme empfohlen.**

Vor den Stellungnahmen der Bürgerschaft wird über den Änderungsantrag des BBB diskutiert und anschließend abgestimmt.

Änderungsantrag:

**Den Anregungen der Bürgerinnen und Bürger**

2. der Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14, der Grundstücke Am Römerbrunnen 2, 4,6, 8,12, 16,18 und 20; Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44 sowie:
2. Erich-Ollenhauer-Straße 64 ,66, 68, 70, 72, 74 und 76 sowie
3. Stresemannstraße 17-25

wird zumindest teilweise entsprochen, indem

1. die beiden Teilbaugebiete WA3 in nördlicher Plangebietslage in Teilbaugebiete WA2 geändert werden;
2. das Teilbaugebiet WA2 in westlicher Plangebietslage (zwischen Erich-Ollenhauer-Straße und der Planstraße) in einen Teilbaugebiet WA1 geändert wird;
3. Das Teilbaugebiet WA2 in südwestlicher Lage (zwischen neuer Stresemannstraße und der Planstraße) in ein Teilbaugebiet WA1 geändert wird.

**Abstimmung:**

Punkt 1

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Punkt 2

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

Punkt 3

4 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

**Somit wurde der Änderungsantrag der BBB-Fraktion abgelehnt.**

In der weiteren Diskussion um die Staffelgeschosse im Baugebiet unterbricht der Ausschussvorsitzende Emmrich die Sitzung von 21:25 Uhr bis 21:33 Uhr zur Beratung.  
Er eröffnet erneut die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

**Bündnis 90/Die Grünen stellen 3 Änderungsanträge:**

Der Antrag die Staffelgeschosse rauszunehmen wird gestellt:

5 Ja-Stimmen

6 Nein-Stimmen

Der Antrag für das Gebiet WA3, die Staffelgeschosse sollen dort bleiben, wird gestellt:

5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

Der Antrag für das Gebiet WA 1 und 2 wird gestellt, die Staffelgeschosse sollen dort rausgenommen werden:

5 Ja-Stimmen  
6 Nein-Stimmen

**Die 3 Anträge wurden somit abgelehnt.**

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme (Anwesen Tannenweg 21 bis 25) zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:**

6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme (Anwesen Am Römerbrunnen 2 bis 20, Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44) zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:**

zu 1  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 2  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 3  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Heidrun und Herrn Martin Heß zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:**

zu1  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu2  
6 Ja-Stimmen  
4Nein-Stimmen  
1 Enthaltung

zu 3  
6 Ja-Stimmen  
4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

zu 4

6 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Esther Wolff und Herrn Tobias Wolff zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:**

zu 1

6 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

zu 2

6 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme von Frau Julia Patt und Nikolaus Patt zum Bebauungsplan „Peller II und III“ wird zur Annahme empfohlen:**

6 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

**Die Beschlussempfehlung der Stellungnahme der Anwohner Stresemannstrasse zu den geplanten Baumaßnahmen wird zur Annahme empfohlen:**

6 Ja-Stimmen

4 Nein-Stimmen

1 Enthaltung

Der Beschlussvorschlag, die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1), zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen, zur Annahme empfohlen.

**Anschließend erfolgt die Abstimmung: Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.**

**Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.**

6 Ja

2 Nein

3 Enthaltungen

**Somit ist die Beschlussvorlage DS-Nr. 237/2016 zur Annahme empfohlen.**

TOP 2.	DS-266/2016	Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und SPD: Wohnen muss bezahlbar bleiben
--------	-------------	---

Herr Ausschussvorsitzender Emmrich ruft den TOP 2 auf.

Frau Viehmann erläutert kurz den Antrag der Fraktionen CDU und SPD.

Herr Rabold sagt, dass mehr Gewerbeflächen entstehen müssen. Der Magistrat solle möglichst in den nächsten Monaten Gewerbe- und Wohnflächen ermitteln z.B. Bruchköbel Nord / Oberissigheim.

Herr Ringel unterstreicht, dass nicht alle 3 Punkte im Antrag umgesetzt werden können, da es schlichtweg keine Flächen in Bruchköbel gibt.

Herr Bürgermeister Maibach weist darauf hin, dass nur Bruchköbel gemeint ist, sondern auch die Stadtteile z.B. das Gebiet Lohfeld, die Erweiterung im Bereich Krebsbach ist zu gering.

Frau Lauterbach sagt, dass Änderungsanträge hätten gestellt werden können und dass es seitens der eigenen Fraktion bereits den gleichen Antrag gab. Herr Rabold möchte, dass der Magistrat der Stavo Wohn- und Gewerbeflächen vorschlägt. Herr Ringel spricht den Bauträger, Baugenossenschaft Bruchköbel an, es sollte erst geprüft werden, ob dieser tatsächlich Bauträger wird.

Herr Ochs weist daraufhin, dass es sich um einen reinen Prüfantrag handelt.

Das Wort „ausweisen“ wird aus dem Antrag gestrichen und durch das Wort „ermitteln“ ersetzt.

**Nach eingehender Beratung wird der TOP 2 einstimmig zur Annahme empfohlen.**

TOP 3.	DS-191/2015	Antrag BBB-Fraktion Förderung des Wohnungsbaus; Sozialer Wohnungsbau
--------	-------------	--

Der Ausschussvorsitzende Emmrich ruft den TOP 3 auf.

Frau Pastor hat einen Änderungsvorschlag zum TOP 3 wie folgt:

Vor der Erstellung eines Konzeptes für den sozialen Wohnungsbau ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf Schlüsselzuweisungen in Bruchköbel gegeben sind. Darüber hinaus ist zu klären, ob in Bruchköbel im Hinblick auf die Bevölkerungsstruktur Bedarf an Sozialwohnungen besteht. Wir sind daher der Auffassung, dass zunächst durch den Magistrat geprüft werden muss, ob ein solches Vorhaben in Bruchköbel sinnvoll zu realisieren wäre. Wir bitten daher, den BBB ihren Antrag entsprechend in einen Prüfantrag umzuwandeln.

Die BBB-Fraktion stimmt dem Änderungsvorschlag zu.

**Nach eingehender Beratung wird der TOP 3 einstimmig zur Annahme empfohlen.**

TOP 4.	DS-269/2016	Antrag BBB-Fraktion: Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel
--------	-------------	--

Der Ausschussvorsitzende Emmrich ruft den TOP 4 auf.

Frau Pastor hat einen Änderungsvorschlag zu TOP 4 wie folgt:

Für eine Umsetzung des Erbbaurechtsmodells des Main-Kinzig-Kreises, sind unserer Meinung nach keine städtischen Bauflächen vorhanden, was hierfür vorausgesetzt wird. Um wiederum Flächen für dieses Modell auszuweisen, bedarf es erfahrungsgemäß langfristiger Planung und Verfahren mit dem Regionalen Planungsverband. Deshalb scheint uns für Bruchköbel dieses Modell gegenwärtig noch nicht realisierbar. Dennoch halten wir diese Option für den Wohnungsbau in Bruchköbel für durchaus wünschenswert und sinnvoll. Wenn der BBB bereit ist, diesen Antrag in einen Prüfungsantrag umzuwandeln, würden wir diesem gerne zustimmen, damit dieser Prozess in Gang gesetzt werden kann, nachdem die Durchführbarkeit vom Magistrat geprüft wurde.

Die BBB-Fraktion stimmt dem Änderungsvorschlag zu.

**Nach eingehender Beratung wird der TOP 4 einstimmig zur Annahme empfohlen.**

6.	Verschiedenes
----	---------------

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt der Vorsitzende die Sitzung um 22:35 Uhr

Rolf Emmrich  
Ausschussvorsitzender

Larissa Eckhardt  
Schriftführerin



Ersterfassungsdatum: 28.11.2016  
Aktenzeichen:  
Antragsteller: CDU-Fraktion und  
SPD-Fraktion  
Ersteller:

## CDU-Fraktion und SPD-Fraktion

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksachen-Nr.: DS-266/2016</b>
-------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	13.12.2016	6.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	31.01.2017	2.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.02.2017	abgesetzt
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.03.2017	

### Titel:

**Gemeinsamer Antrag der Fraktionen CDU und SPD:  
Wohnen muss bezahlbar bleiben**

### Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt,

1. alle Flächen und in Frage kommenden Baugrundstücke und Areale in Bruchköbel einschließlich der Stadteile aufzulisten, die sich für das Vorhaben Schaffung von bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum eignen;
2. zu prüfen und zu berichten, inwieweit die Baugenossenschaft Bruchköbel in dieses Projekt wirtschaftlich eingebunden werden kann;
3. weitere Wohn- und Gewerbeflächen in Bruchköbel auszuweisen, die für den Regionalen Raumnutzungsplan angemeldet werden können.

### Begründung:

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine Wachstumsregion. Immer mehr Menschen suchen Wohnraum im Umfeld von Frankfurt, da sie sich die Mietpreise in Frankfurt und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden nicht leisten können. Frankfurt am Main ist in den letzten fünf Jahren um 70.000 Einwohner gewachsen und angesichts des Brexits Englands ist die Prognose auch weiterhin ansteigend.



Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf Bruchköbel. Schon heute suchen gerade Geringverdiener und zuziehende Bürgerinnen und Bürger entsprechenden Wohnraum. Dieser Bedarf wird voraussichtlich steigen.

Die Fraktionen von SPD und CDU sehen deshalb in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Aufgabe für Bruchköbel. Hierzu ist es notwendig im Vorfeld zu klären, welche bebaubaren Flächen zur Verfügung stehen und an welchen Stellen durch eine Bebauungsverdichtung mögliche zusätzliche Flächen geschaffen werden können.

Wohnen muss bezahlbar bleiben – das ist wichtig für alle Menschen, deshalb sind nicht Höchstpreise für bebaubare Flächen unser vorrangiges Ziel bei der Nutzung der noch vorhandenen Areale. Auch in der Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sehen wir eine zentrale Aufgabe. Über 5.000 Bruchköbeler Bürgerinnen und Bürger sind älter als 65 Jahre, das sind immerhin fast 25 Prozent der Wohnbevölkerung. Rund die Hälfte hiervon ist 75 Jahre alt und älter. Gerade für diese Bevölkerungsgruppe wird es zunehmend wichtig, adäquaten - ihrem Alter entsprechenden - Wohnraum zu haben.

Menschen wollen in ihrem gewohnten Umfeld alt werden, denn dort kennen sie sich aus und haben Freunde und Familie in der Nähe. Damit sie dies können, brauchen wir mehr barrierearmen Wohnraum, in denen eine selbständige Lebensführung möglich ist. Von diesen Wohnungen gibt es aber viel zu wenig und dort, wo altersgerechte Wohnungen gebaut werden, können sie sich Normal-Rentner meist nicht leisten.

Da bereits ein erstes sehr positives Gespräch mit der Baugenossenschaft Bruchköbel geführt werden konnte, ist zu prüfen, wie gemeinsam mit der Genossenschaft das beschriebene Vorhaben umgesetzt werden kann.

Anlage(n):

1. Original-Antrag

Die Fraktionen der CDU Bruchköbel und SPD Bruchköbel

Bruchköbel, 28.11.2016

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Rötzer,

die Fraktionen von SPD und CDU der Bruchköbeler Stadtverordnetenversammlung bitten Sie, den nachfolgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung der Stadtverordnetenversammlung zu setzen.

### **Wohnen muss bezahlbar bleiben**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird beauftragt,

1. alle Flächen und in Frage kommenden Baugrundstücke und Areale in Bruchköbel einschließlich der Stadteile aufzulisten, die sich für das Vorhaben Schaffung von bezahlbaren, barrierefreien Wohnraum eignen;
2. zu prüfen und zu berichten, inwieweit die Baugenossenschaft Bruchköbel in dieses Projekt wirtschaftlich eingebunden werden kann;
3. weitere Wohn- und Gewerbeflächen in Bruchköbel auszuweisen, die für den Regionalen Raumnutzungsplan angemeldet werden können.

Begründung:

Das Rhein-Main-Gebiet ist eine Wachstumsregion. Immer mehr Menschen suchen Wohnraum im Umfeld von Frankfurt, da sie sich die Mietpreise in Frankfurt und den unmittelbar angrenzenden Gemeinden nicht leisten können. Frankfurt am Main ist in den letzten fünf Jahren um 70.000 Einwohner gewachsen und angesichts des Brexits Englands ist die Prognose auch weiterhin ansteigend.



Dies hat natürlich auch Auswirkungen auf Bruchköbel. Schon heute suchen gerade Geringverdiener und zuziehende Bürgerinnen und Bürger entsprechenden Wohnraum. Dieser Bedarf wird voraussichtlich steigen.

Die Fraktionen von SPD und CDU sehen deshalb in der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine zentrale Aufgabe für Bruchköbel. Hierzu ist es notwendig im Vorfeld zu klären, welche bebaubaren Flächen zur Verfügung stehen und an welchen Stellen durch eine Bebauungsverdichtung mögliche zusätzliche Flächen geschaffen werden können.

Wohnen muss bezahlbar bleiben – das ist wichtig für alle Menschen, deshalb sind nicht Höchstpreise für bebaubare Flächen unser vorrangiges Ziel bei der Nutzung der noch vorhandenen Areale. Auch in der Schaffung von altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum sehen wir eine zentrale Aufgabe. Über 5.000 Bruchköbeler Bürgerinnen und Bürger sind älter als 65 Jahre, das sind immerhin fast 25 Prozent der Wohnbevölkerung. Rund die Hälfte hiervon ist 75 Jahre alt und älter. Gerade für diese Bevölkerungsgruppe wird es zunehmend wichtig, adäquaten - ihrem Alter entsprechenden - Wohnraum zu haben.

Menschen wollen in ihrem gewohnten Umfeld alt werden, denn dort kennen sie sich aus und haben Freunde und Familie in der Nähe. Damit sie dies können, brauchen wir mehr barrierearmen Wohnraum, in denen eine selbständige Lebensführung möglich ist. Von diesen Wohnungen gibt es aber viel zu wenig und dort, wo altersgerechte Wohnungen gebaut werden, können sie sich Normal-Rentner meist nicht leisten.

Da bereits ein erstes sehr positives Gespräch mit der Baugenossenschaft Bruchköbel geführt werden konnte, ist zu prüfen, wie gemeinsam mit der Genossenschaft das beschriebene Vorhaben umgesetzt werden kann.

Fraktionsvorsitzende

Antragsteller

Peter Ließmann (SPD)

Veronika Viehmann (SPD)

Thomas Sliwka (CDU)

Oliver Hirt (CDU)



Ersterfassungsdatum: 28.10.2015

Aktenzeichen:

Antragsteller:

Ersteller:

## BBB-Fraktion

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksachen-Nr.: DS-191/2015</b>
-------------------------	-------------------------------------

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>TOP</b>
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	10.11.2015	8.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	31.01.2017	3.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.02.2017	abgesetzt
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.03.2017	

### **Titel:**

**Antrag BBB-Fraktion  
Förderung des Wohnungsbaus;  
Sozialer Wohnungsbau**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Magistrat wird beauftragt, diejenigen Flächen zu ermitteln, welche sich zur Aufnahme als Wohnbauzuwachsflächen in den Flächennutzungsplan eignen, und diese der Stadtverordnetenversammlung bis zur Mai-Sitzung 2016 vorzustellen; hervorzuheben sind solche Flächen, die sich für den sozialen Wohnungsbau eignen.

Weiter wird der Magistrat beauftragt, bis zur Mai-Sitzung 2016 der Stadtverordnetenversammlung ein Konzept zur Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus in Bruchköbel vorzuschlagen. Hierbei soll versucht werden, die Baugenossenschaft Bruchköbel einzubinden.

### **Begründung:**

Die Stadt Bruchköbel hat in den letzten Jahren bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete nur kleine Baulücken geschlossen und keine größeren Baugebiete mehr entwickelt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist als größere Zuwachsfläche nur noch „Im langen Gewinn“ vorhanden.

Dabei ist die Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums für die Bruchköbeler Bevölkerung ebenso wie für zuziehende Bevölkerung gleichsam ein Gebot der sozialen Daseinsvorsorge wie auch der wirtschaftlich-strukturellen Weiterentwicklung

der Stadt. Ein Wachstum der Stadt Bruchköbel ist schon in dem von allen Fraktionen getragenen Leitbild als übergeordnetes Ziel festgeschrieben. Schon zur Zeit seiner Verabschiedung sagten die demographischen Prognosen einen Zuzug aus ländlichen Gebieten in die Rhein-Main-Region voraus, an welchem Bruchköbel teilhaben sollte. Dennoch hatte Bruchköbel in den letzten Jahren im Gegensatz zu den umliegenden Kommunen keinen Bevölkerungszuwachs, sondern sogar einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Kurzfristig und konkret wird der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum und die damit verbundene Entwicklungschance der Stadt durch die Verwirklichung der Gewerbegebiete der Konversionsfläche des ehemaligen Fliegerhorstes Langendiebach, im Zuge derer die Schaffung von bis zu 4000 neuen Arbeitsplätzen vorausgesagt wird, spürbar ansteigen. Hinzu kommt nun der bundesweit wirkende Siedlungsdruck durch die aktuelle Flüchtlingswelle, weswegen zu erwarten ist, dass kurzfristige Änderungs- und Abweichungsverfahren für den noch bis 2020 konzipierten regionalen Flächennutzungsplan sehr bald erheblich erleichtert werden. Die Stadt Bruchköbel wird hierdurch die Chance haben, städtebauliche Versäumnisse und Defizite wieder aufzuholen. Die dafür erforderlichen Vorarbeiten müssen nun angegangen werden. Ihre Ergebnisse werden für die Fortschreibung des regionalen Flächennutzungsplans ohnehin benötigt. Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird es erforderlich sein, dass auch der Bereich des sozialen Wohnungsbaus mit bedacht und entsprechend konzipiert wird.

Anlage(n):

1. Original-Antrag



Bruchköbeler BürgerBund – Fraktion –  
Kurt-Schumacher-Ring 15, 63486 Bruchköbel

An den  
Stadtverordnetenvorsteher  
Herrn Thomas Demuth  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

**Fraktion**

**Alexander Rabold**  
Fraktionsvorsitzender

Kurt-Schumacher-Ring 15  
63486 Bruchköbel  
Tel.: +49 (0) 61 81 / 77 40 3  
Mobil: +49 (0) 170 - 73 01 32 3  
eMail: alexander.rabold@brk-bb.de

fraktion@brk-bb.de  
www.bruchkoebeler-buergerbund.de

Seite 1 von 2

Bruchköbel, den 28.10.2015

**Antrag: Förderung des Wohnungsbaus;  
Sozialer Wohnungsbau**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Demuth,

die BBB-Fraktion stellt zur Tagesordnung der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. November 2015 nachfolgenden Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Der Magistrat wird beauftragt, diejenigen Flächen zu ermitteln, welche sich zur Aufnahme als Wohnbauzuwachsflächen in den Flächennutzungsplan eignen, und diese der Stadtverordnetenversammlung bis zur Mai-Sitzung 2016 vorzustellen; hervorzuheben sind solche Flächen, die sich für den sozialen Wohnungsbau eignen.**

**Weiter wird der Magistrat beauftragt, bis zur Mai-Sitzung 2016 der Stadtverordnetenversammlung ein Konzept zur Wiederaufnahme des sozialen Wohnungsbaus in Bruchköbel vorzuschlagen.**

**Hierbei soll versucht werden, die Baugenossenschaft Bruchköbel einzubinden.**

Begründung:

Die Stadt Bruchköbel hat in den letzten Jahren bei der Entwicklung neuer Wohnbaugebiete nur kleine Baulücken geschlossen und keine größeren Baugebiete mehr entwickelt. Im gültigen Flächennutzungsplan ist als größere Zuwachsfläche nur noch „Im langen Gewinn“ vorhanden.

Dabei ist die Zurverfügungstellung bezahlbaren Wohnraums für die Bruchköbeler Bevölkerung ebenso wie für zuziehende Bevölkerung gleichsam ein Gebot der sozialen Daseinsvorsorge wie auch der wirtschaftlich-strukturellen Weiterentwicklung der Stadt. Ein Wachstum der Stadt Bruchköbel ist schon in dem von allen Fraktionen getragenen Leitbild als übergeordnetes Ziel festgeschrieben. Schon zur Zeit seiner Verabschiedung sagten die demographischen Prognosen einen Zuzug aus ländlichen Gebieten in die Rhein-Main-Region voraus, an welchem Bruchköbel teilhaben sollte. Dennoch hatte Bruchköbel in den letzten Jahren im Gegensatz zu den umliegenden Kommunen keinen Bevölkerungszuwachs, sondern sogar einen leichten Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Kurzfristig und konkret wird der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum und die damit verbundene Entwicklungschance der Stadt durch die Verwirklichung der Gewerbegebiete der Konversionsfläche des ehemaligen Fliegerhorstes Langendiebach, im Zuge derer die Schaffung von bis zu 4000 neuen Arbeitsplätzen vorausgesagt wird, spürbar ansteigen. Hinzu kommt nun der bundesweit wirkende Siedlungsdruck durch die aktuelle Flüchtlingswelle, weswegen zu erwarten ist, dass kurzfristige Änderungs- und Abweichungsverfahren für den noch bis 2020 konzipierten regionalen Flächennutzungsplan sehr bald erheblich erleichtert werden. Die Stadt Bruchköbel wird hierdurch die Chance haben, städtebauliche Versäumnisse und Defizite wieder aufzuholen. Die dafür erforderlichen Vorarbeiten müssen nun angegangen werden. Ihre Ergebnisse werden für die Fortschreibung des regionalen Flächennutzungsplans ohnehin benötigt. Um ausreichend bezahlbaren Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung zur Verfügung stellen zu können, wird es erforderlich sein, dass auch der Bereich des sozialen Wohnungsbaus mit bedacht und entsprechend konzipiert wird.

Mit freundlichen Grüßen



**Alexander Rabold**

- Fraktionsvorsitzender -

*Bruchköbeler BürgerBund*

# DS-Nr: 191/2015


1. Stadtverordnetenversammlung

am: 10.11.2015

Beschluss:  wie vorgeschlagen beschlossen  abgelehnt

wie folgt beschlossen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Verweisung: Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr 

2. Ausschuss f. Bau, Umwelt u. Verkehr

am: 02.02.2016

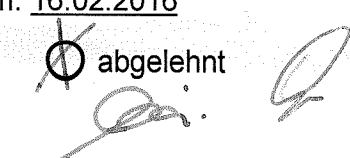
Beschluss:  wie vorgeschlagen beschlossen  abgelehnt

wie folgt beschlossen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: verbleibt im Ausschuss  Br

3. 1. Stadtverordnetenversammlung

am: 16.02.2016

Beschluss:  wie vorgeschlagen beschlossen  abgelehnt 

wie folgt beschlossen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Verweisung: \_\_\_\_\_

4. \_\_\_\_\_ am: \_\_\_\_\_

Beschluss:  wie vorgeschlagen beschlossen  abgelehnt

wie folgt beschlossen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

5. \_\_\_\_\_ am: \_\_\_\_\_

Beschluss:  wie vorgeschlagen beschlossen  abgelehnt

wie folgt beschlossen: \_\_\_\_\_

Sonstiges: \_\_\_\_\_

Zur weiteren Bearbeitung/Veranlassung am \_\_\_\_\_ an:

- Dez. I  Dez. II  Abt. 0  Abt. I  Abt. II  Abt. III  Abt. VI  Abt. VII  Bauhof  
 Stadtmark. GmbH  EB Soz. Dienste  EB Wirts. Betriebe  JUZ  \_\_\_\_\_





Ersterfassungsdatum: 30.11.2016

Aktenzeichen:

Antragsteller: BBB-Fraktion

Ersteller:

## BBB-Fraktion

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksachen-Nr.: DS-269/2016</b>
-------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	13.12.2016	8.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	31.01.2017	4.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.02.2017	abgesetzt
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.03.2017	

### Titel:

**Antrag BBB-Fraktion:  
Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel**

### Beschlussvorschlag:

**Der Magistrat wird beauftragt, gemäß dem vom Kreistag des Main-Kinzig-Kreises am 03.06.2016 beschlossenen Wohnungsbauförderprogramm (DS MKK KA/666/2016) geeignete Grundstücke im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells für den Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen oder in eigener Trägerschaft Mietwohnungen zu errichten.**

### Begründung:

Seitens des Bürgermeisters wird immer wieder betont, dass es in Bruchköbel keinen Bedarf für preisgünstigeren Mietwohnraum gebe. Der Sozialatlas sowie das Wohnraumversorgungs-Konzept für den Main-Kinzig-Kreis, welches im August 2015 vorgelegt wurde, zeigen jedoch deutlich, dass es gerade für Personen mit einem niedrigen oder mittleren Einkommen, u. a. auch Transferleistungsempfänger, sowie für ältere Bürgerinnen und Bürger schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies trifft auch für Bruchköbel zu. Hier herrscht dringender Handlungsbedarf. Eine Initiative der BBB-Fraktion zur Förderung des Wohnungsbaus (DS 191/2015) wird seit dem 10.11.2015, also seit über einem Jahr, im Ausschuss blockiert.

Anfang November 2016 verlautbarte nun die SPD Bruchköbel in einer Pressemitteilung, die Parteispitzen von CDU und SPD hätten inzwischen erste Gespräche mit möglichen Bauträgern geführt, um preiswerten Mietwohnungsbau für

Bruchköbel zu schaffen – auf Ergebnisse oder konkrete politische Initiativen wartet man indessen weiter vergeblich.

Daher soll nun das von Landrat Erich Pipa initiierte und im Kreistag mit den Stimmen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und Freien Wählern beschlossene Wohnraumförderprogramm des Main-Kinzig-Kreises zur Anwendung kommen.

#### Zwei Auszüge aus dem Wohnraumversorgungskonzept:

*„Am geringsten von Leerständen betroffen sind vor allem die Gemeinden im Hanauer Umland. Die dort vorherrschenden Leerstände von unter 3 % liegen bereits unter einem üblichen Niveau der Fluktuationsreserve, also des Leerstands, der zur Aufrechterhaltung der Umzugstätigkeit mindestens notwendig ist. Dies ist Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung in diesen Gemeinden.“*

*„Die Mietentwicklung auf Kreisebene wird vorwiegend von der Entwicklung im Raum Hanau dominiert, wo nicht nur die relativ höchsten Mieten verlangt werden, sondern auch die größte Preisdynamik zu beobachten ist. In der Stadt Hanau sind zwischen 2008 und 2013 die Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen nominal um ca. 11 % gestiegen.“*

Der Kreistag des Main-Kinzig-Kreises hat am 03.06.2016 ein Wohnbauförderprogramm (Preisgünstiger Wohnungsbau im Main-Kinzig-Kreis) beschlossen. Im Rahmen dieser Richtlinie werden 7,7 Millionen Euro bereitgestellt.

Die Wohnungen sollen im Erdgeschoss behindertengerecht, im ersten Stock altersgerecht sein. Die Gebäude sollen ohne Tiefgarage oder Fahrstuhl errichtet werden. Die Baukosten müssen sich in einer Höhe belaufen, dass für den Träger der Liegenschaft ein Mietpreis i. H. v. 6,80 € bis 7,10 € auskömmlich wäre. Dies stellt die Mietpreishöchstgrenze dar. Dieser Mietpreis wird durch einen **einmaligen Zuschuss** des Main-Kinzig-Kreises **bei Neubauten** von **310 € / m<sup>2</sup>** auf **6 € je m<sup>2</sup>** angepasst bzw. subventioniert. Eine Mietpreisanpassung ist erstmals nach fünf Jahren möglich. Das Belegungsrecht der Immobilie muss zu 100 % bei der Gemeinde liegen.

Der Kreistag favorisiert Erbbaurechtsmodelle. Die Fördermittel werden jedoch auch für Projekte gewährt, in denen kommunale Grundstücke von den Städten und Gemeinden in eigener Trägerschaft bebaut werden.

Am 26.10.2016 wurde der erste Förderbescheid bewilligt. Die Stadt Wächtersbach (12.400 Einwohner) hat einer Wohnbaugenossenschaft im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages ein altes Schulgebäude zur Verfügung gestellt. Die Wohnbaugenossenschaft errichtet dort 4 WE mit einer Wohnfläche von 427 m<sup>2</sup>. In Wächtersbach konnte sogar eine Mietpreisbindung auf einen Betrag von 5,50 € erzielt werden.

Mit den Mitteln des Kreises könnten rund 400 Wohneinheiten erstellt werden.

Bislang wollen bauen:

Stadt Gelnhausen 70 Wohnungen (22.700 Einwohner)

Gemeinde Hasselroth 7 Wohnungen (7.260 Einwohner)

Stadt Maintal ca. 70 Wohnungen (38.200 Einwohner)

Stadt Erlensee Anzahl noch offen (14.000 Einwohner)

Der Bau erfolgt jeweils in Eigenregie bzw. durch Beauftragung auf einem kommunalen Grundstück. Die Verwaltung der Liegenschaften soll laut Aussage der Kommunen durch eine externe Hausverwaltung erfolgen.

Die Wohnungsgröße der Wohnungen soll

- bei 2 ZW 60, 62 m<sup>2</sup>
- bei 3 ZW 72,74 m<sup>2</sup> und
- bei 4 ZW 90 m<sup>2</sup> betragen

Anlage(n):

1. Original-Antrag

**Bruchköbeler BürgerBund - Fraktion**

Kurt-Schumacher-Ring 15 • D-63486 Bruchköbel

Bruchköbel, den 30.11.2016

An den  
Stadtverordnetenvorsteher  
Herrn Guido Rötzer  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

### **Antrag: Preisgünstiger Wohnungsbau in Bruchköbel**

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher Rötzer,

die BBB-Fraktion stellt zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2016 den folgenden Antrag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

**Der Magistrat wird beauftragt, gemäß dem vom Kreistag des Main-Kinzig-Kreises am 03.06.2016 beschlossenen Wohnungsbauförderprogramm (DS MKK KA/666/2016) geeignete Grundstücke im Rahmen eines Erbbaurechtsmodells für den Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen oder in eigener Trägerschaft Mietwohnungen zu errichten.**

#### **Begründung:**

Seitens des Bürgermeisters wird immer wieder betont, dass es in Bruchköbel keinen Bedarf für preisgünstigeren Mietwohnraum gebe. Der Sozialatlas sowie das Wohnraumversorgungs-Konzept für den Main-Kinzig-Kreis, welches im August 2015 vorgelegt wurde, zeigen jedoch deutlich, dass es gerade für Personen mit einem niedrigen oder mittleren Einkommen, u. a. auch Transferleistungsempfänger, sowie für ältere Bürgerinnen und Bürger schwierig ist, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Dies trifft auch für Bruchköbel zu. Hier herrscht dringender Handlungsbedarf. Eine Initiative der BBB-Fraktion zur Förderung des Wohnungsbaus (DS 191/2015) wird seit dem 10.11.2015, also seit über einem Jahr, im Ausschuss blockiert.

Anfang November 2016 verlautbarte nun die SPD Bruchköbel in einer Pressemitteilung, die Parteispitzen von CDU und SPD hätten inzwischen erste Gespräche mit möglichen Bauträgern geführt, um preiswerten Mietwohnungsbau für Bruchköbel zu schaffen – auf Ergebnisse oder konkrete politische Initiativen wartet man indessen weiter vergeblich.

Daher soll nun das von Landrat Erich Pipa initiierte und im Kreistag mit den Stimmen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen und Freien Wählern beschlossene Wohnraumförderprogramm des Main-Kinzig-Kreises zur Anwendung kommen.

Zwei Auszüge aus dem Wohnraumversorgungskonzept:

*„Am geringsten von Leerständen betroffen sind vor allem die Gemeinden im Hanauer Umland. Die dort vorherrschenden Leerstände von unter 3 % liegen bereits unter einem üblichen Niveau der Fluktuationsreserve, also des Leerstands, der zur Aufrechterhaltung der Umzugstätigkeit mindestens notwendig ist. Dies ist Anzeichen für eine deutliche Marktanspannung in diesen Gemeinden.“*

*„Die Mietentwicklung auf Kreisebene wird vorwiegend von der Entwicklung im Raum Hanau dominiert, wo nicht nur die relativ höchsten Mieten verlangt werden, sondern auch die größte Preisdynamik zu beobachten ist. In der Stadt Hanau sind zwischen 2008 und 2013 die Angebotsmieten für Zweizimmerwohnungen nominal um ca. 11 % gestiegen.“*

Der Kreistag des Main-Kinzig-Kreises hat am 03.06.2016 ein Wohnbauförderprogramm (Preisgünstiger Wohnungsbau im Main-Kinzig-Kreis) beschlossen. Im Rahmen dieser Richtlinie werden 7,7 Millionen Euro bereitgestellt.

Die Wohnungen sollen im Erdgeschoss behindertengerecht, im ersten Stock altersgerecht sein. Die Gebäude sollen ohne Tiefgarage oder Fahrstuhl errichtet werden. Die Baukosten müssen sich in einer Höhe belaufen, dass für den Träger der Liegenschaft ein Mietpreis i. H. v. 6,80 € bis 7,10 € auskömmlich wäre. Dies stellt die Mietpreishöchstgrenze dar. Dieser Mietpreis wird durch einen **einmaligen Zuschuss** des Main-Kinzig-Kreises **bei Neubauten** von **310 € / m<sup>2</sup> auf 6 € je m<sup>2</sup>** angepasst bzw. subventioniert. Eine Mietpreisanpassung ist erstmals nach fünf Jahren möglich. Das Belegungsrecht der Immobilie muss zu 100 % bei der Gemeinde liegen.

Der Kreistag favorisiert Erbbaurechtsmodelle. Die Fördermittel werden jedoch auch für Projekte gewährt, in denen kommunale Grundstücke von den Städten und Gemeinden in eigener Trägerschaft bebaut werden.

Am 26.10.2016 wurde der erste Förderbescheid bewilligt. Die Stadt Wächtersbach (12.400 Einwohner) hat einer Wohnbaugenossenschaft im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages ein altes Schulgebäude zur Verfügung gestellt. Die Wohnbaugenossenschaft errichtet dort 4 WE mit einer Wohnfläche von 427 m<sup>2</sup>. In Wächtersbach konnte sogar eine Mietpreisbindung auf einen Betrag von 5,50 € erzielt werden.

Mit den Mitteln des Kreises könnten rund 400 Wohneinheiten erstellt werden.

Bislang wollen bauen:

Stadt Gelnhausen 70 Wohnungen (22.700 Einwohner)

Gemeinde Hasselroth 7 Wohnungen (7.260 Einwohner)

Stadt Maintal ca. 70 Wohnungen (38.200 Einwohner)

Stadt Erlensee Anzahl noch offen (14.000 Einwohner)

Der Bau erfolgt jeweils in Eigenregie bzw. durch Beauftragung auf einem kommunalen Grundstück. Die Verwaltung der Liegenschaften soll laut Aussage der Kommunen durch eine externe Hausverwaltung erfolgen.

Die Wohnungsgröße der Wohnungen soll

- bei 2 ZW 60, 62 m<sup>2</sup>
- bei 3 ZW 72,74 m<sup>2</sup> und
- bei 4 ZW 90 m<sup>2</sup> betragen

Mit freundlichen Grüßen



**Alexander Rabold**  
BBB-Fraktionsvorsitzender



Ersterfassungsdatum: 10.10.2016

Aktenzeichen:

Antragsteller:

Ersteller: Herr Kullmann

## Bauverwaltung

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Drucksachen-Nr.: DS-237/2016</b>
-------------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Magistrat der Stadt Bruchköbel	19.10.2016	6.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	01.11.2016	15.
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Verkehr	31.01.2017	5.
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel	21.02.2017	

### Titel:

### **Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel, Bebauungsplan „Peller II und III“ Abwägung und Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

1. Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen (Anlage 1) zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingegangenen Anregungen werden nach ausführlicher Diskussion als Stellungnahme der Stadt Bruchköbel beschlossen.
2. Der Bebauungsplan (Anlage 2) wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HBO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

### Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in der Sitzung am 18.06.2013 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Peller II und III“ beschlossen.

In der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2016 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung in der Zeit vom 29.06. bis zum 29.07.2016 einschließlich. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:





### **Stellungnahmen ohne (neue) Anregungen**

Deutsche Telekom Technik GmbH (13.06.2016)  
Eisenbahn-Bundesamt (05.07.2016)  
Gemeindevorstand Hammersbach (01.07.2016)  
Gemeindevorstand Schöneck (05.07.2016)  
Hessen Mobil, Gelnhausen (21.07.2016)  
Hessen-Forst Hanau-Wolfgang (27.07.2016)  
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (28.07.2016)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (07.07.2016)  
Main-Kinzig Netzdienste GmbH (01.07.2016)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (01.07.2016 und 14.07.2016)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (25.07.2016)  
Unitymedia Hessen GmbH (05.07.2016)

### **Stellungnahmen mit Anregungen**

Main-Kinzig-Kreis (22.07.2016)  
Regierungspräsidium Darmstadt (05.08.2016)  
Ortsverband Bündnis 90/Die Grünen (15.07.2016)  
Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (20.03.2016 und 21.05.2016)  
Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)  
Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64-76 (25.07.2016)  
Herr und Frau Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76 (11.07.2016)  
Frau Peschka, Stresemannstraße 21 (20.07.2016)  
Anwohnergemeinschaft Stresemannstraße 17-25 (undatiert)

### **Anlage 1:**

Beschlussempfehlungen

### **Anlage 2:**

Bebauungsplan „Peller II und III“

### **Finanzierungsübersicht:**

#### Anlage(n):


1. Anlage 1 1-2
2. Anlage 1 2-2
3. Anlage 2 1-2
4. Anlage 2 2-2

**Stadt Bruchköbel**  
**Bebauungsplan**  
**„Peller II und III“**

Beschlussesempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen

Linden, den 12.08.2016  
07.10.2016

Planungsbüro  
Dipl.-Geograph Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Konrad-Adenauer-Str. 16  
35440 Linden  
Tel. 0 64 03/95 37-0, Fax 95 37 30



### **Stellungnahmen ohne (neue) Anregungen**

Deutsche Telekom Technik GmbH (13.06.2016)  
Eisenbahn-Bundesamt (05.07.2016)  
Gemeindevorstand Hammersbach (01.07.2016)  
Gemeindevorstand Schöneck (05.07.2016)  
Hessen Mobil Gelnhäuser (21.07.2016)  
Hessen-Forst, Forstamt Hanau-Wolfgang (27.07.2016)  
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH (28.07.2016)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (07.07.2016)  
Main-Kinzig-Netzdienste GmbH (01.07.2016)  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH (01.07.2016 und 14.07.2016)  
Regionalverband FrankfurtRheinMain (25.07.2016)  
Unitymedia Hessen GmbH (05.07.2016)

### **Stellungnahmen mit Anregungen**

Main-Kinzig-Kreis (22.07.2016)  
Regierungspräsidium Darmstadt (05.08.2016)  
  
Ortsverband Bündnis 90 Die Grünen (15.07.2016)  
Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (20.03.2016 und 21.05.2016)  
Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)  
Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64-76 (25.07.2016)  
Herr und Frau Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76 (11.07.2016)  
Frau Peschka, Stresemannstraße 21 (20.07.2016)  
Anwohnergemeinschaft Stresemannstraße 17-25 (undatiert)

### **Beschlussempfehlung:**

#### **Satzungsbeschluss**

- (1) Die in der Anlage befindlichen Beschlussempfehlungen zu den im Rahmen der Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen werden als Stellungnahmen der Stadt Bruchköbel beschlossen.
- (2) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 5 HGO und § 81 HGO als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.
- (3) Der Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft gesetzt.

Planungsbüro Dipl.-Geogr. Holger Fischer  
Stadt- und Landschaftsplanung  
Eing. 25. JULI 2016  
Zur Bearbeitung



MAIN-KINZIG-KREIS · Barbarossastraße 16 · 24 · 63571 Gelnhausen

Hausanschrift: Barbarossastraße 16 - 24  
63571 Gelnhausen  
Postfach 1465 · 63569 Gelnhausen  
Amtsreferat: 63 Bauordnung / 63.31 Kreisentwicklung  
Ansprechpartner/in: Alexandra Nölle  
Aktenzeichen/nr.: 63.21/26/16  
Telefon: 06051 85-14324  
Telefax: 06051 85-914324  
E-Mail: Alexandra.Noelle@mkk.de  
Sprechzeiten: Mo-Fr 08:00-12:00Uhr  
Mo-Mi 13:00-15:00Uhr, Do13:00-17:30Uhr  
Gebäude C / Zimmer 01.009

Planungsbüro  
Holger Fischer  
Konrad-Adenauer-Straße 16  
35440 Linden

Ihre Nachricht  
Schreiben vom 27.06.2016  
Es schreibt Ihnen  
Alexandra Nölle

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel  
Bebauungsplan „Peller II und III“  
Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
die markierten Abschnitte sind Bestandteil unserer Stellungnahme:

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit** aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

**Naturschutz**

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu der o.g. Planung im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

**Artenschutz:**

Wir gehen davon aus, dass die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen in Form von Vergrünung und Beschränkung der Bauzeiten umgesetzt werden. **5**

**Feldlerche und Schafstelze:**

Zum Schutz der Bodenbrüter Feldlerche und Schafstelze müssen Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen in Form von vorlaufenden CEF-Maßnahmen realisiert werden. Für den Verlust der Bruthabitate von Schafstelze und den Verlust von potentiellen Bruthabitaten für die Feldlerche durch die Überbauung der Ackerflächen ist der Lebensraum zu optimieren. Deshalb sind im Umfeld Bruthabitate neu zu entwickeln. Um die Lebensraumgrundlage von Feldlerche und Schafstelze zu verbessern, wird die Anlage von Lerchenfenstern und Brachestreifen als

Main-Kinzig-Kreis (22.07.2016)

**Beschlussesempfehlungen**

**zu 1.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.**

Sie werden bestätigt. Es handelt sich hierbei um folgende Maßnahmen:

**Vergrünung**

Um eine erneute Brut der Schafstelze oder ein Einwandern der Feldlerche in den direkten Eingriffsbereich zu verhindern, ist der Acker in dem Jahr des Baubeginns im Frühjahr nicht zu bewirtschaften, d.h. der Boden sollte unbedeckt sein.

**Beschränkung der Bauzeiten**

Erforderliche Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Hauptbrutperiode, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

**Einhaltung Geltungsbereich**

Für die Arbeiten sollte der ausgewiesene Geltungsbereich nicht überschritten werden, um den Eingriff räumlich auf ein Minimum zu beschränken. Insbesondere ist ein Übergreifen in die angrenzenden Gehölzonen zu vermeiden.

www.mkk.de

Kreissparkasse Gelnhausen BLZ 507 500 84 · Kto.-Nr. 17 · IBAN DE22 5075 0094 0000 0000 17 · BIC HELADEF1GEL  
Kreissparkasse Schluchtern BLZ 530 513 86 · Kto.-Nr. 8253 · IBAN DE42 5305 1396 0000 0082 53 · BIC HELADEF1SLU  
Sparkasse Hansa BLZ 506 500 23 · Kto.-Nr. 300004 · IBAN DE58 5065 0023 0000 3000 04 · BIC HELADEF1HAN  
Postbank Frankfurt/AM BLZ 500 100 60 · Kto.-Nr. 10077-601 · IBAN DE32 5001 0060 0010 0776 01 · BIC FBANK3333

zielführend angesehen. Auf einer Fläche von 4 ha sind max. 3 Lerchenfenster pro Hektar anzulegen mit einer Größe der Lerchenfenster von jeweils ca. 20 m<sup>2</sup>. Die Flächen sind in den Festsetzungen unter 4.6 Artenschutz anzugeben und über Verträge mit den bewirtschaftenden Landwirten dauerhaft (zumindest in diesem Umfeld) sicherzustellen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Es sollte geprüft werden, ob zusätzlich die Anlage von festen Brachestreifen (Schwarzbrachen) realisierbar ist, um die Wirkung der Artenschutzmaßnahme zu erhöhen. Erfahrungen zeigen, dass die Brachestreifen die Attraktivität des Brut- und Nahrungsraumes steigern und vor allem auch als Nahrungshabitat genutzt werden.

Die Flächen müssen Abstände von 150 m zur Wohnbebauung bzw. 50 m zu vertikalen Strukturen oder Straßen einhalten, da diese Flächen von der Feldlerche nicht angenommen werden und somit wirkungslos bleiben.

Die Maßnahmen müssen vor Baubeginn angelegt werden und auch funktionstüchtig sein (d.h. mit Baubeginn). Die Wirkung der Maßnahme ist intensiv durch ein dreijähriges Monitoring fachlich zu begleiten und zu dokumentieren. Sollte sich der erwünschte Erfolg der Maßnahme nicht einstellen, müssen die Maßnahmen angepasst werden. Die ist in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ergebnisse des Monitorings sind regelmäßig mitzuteilen.

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

**Immissionsschutz**

Mit nachmaligen Verweis auf die Empfehlung der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, wonach die Immissionsschutzbehörden im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu Bebauungsplänen fordern sollen, dass stationäre Geräte (z. B. Luftwärmepumpen) nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die in Tab. 1 angegebenen Abstände (siehe Textfestsetzungsempfehlung) zu maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. wenn bei vorgegebenen Abständen die in Tab. 1 genannten Schalleistungspegel nicht überschritten werden, sollten folgende Textfestsetzungen in den Bebauungsplan „im Peller II und III“ aufgenommen werden.

- Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik aufzustellen und haben entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schalleistungspegel zuzügl. Ti-Zuschlag	erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m

**zu 2.: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.**

Ihnen wird wie folgt entsprochen: Die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand September 2015, schlägt vor, im Umfeld des Eingriffsbereiches zur Verbesserung der Lebensraumgrundlagen der Bodenbrüter Feldlerche und Schafstelze Lerchenfenster (Saatlücken) in Getreidefeldern anzulegen. Durch diese gezielte Förderung der Art könne der Lebensraumverlust im Eingriffsbereich ausgeglichen werden. Vorgeschlagen wird, dass mindestens zwei Lerchenfenster pro Hektar Getreidefläche angelegt werden, auf einer Gesamtfläche von mindestens vier Hektar. Diese Maßnahme könne dazu beitragen, die Feldlerche als Brutvogel im Umfeld des Eingriffsbereiches erhalten.

Die Untere Naturschutzbehörde konkretisiert dahingehend, dass auf einer Fläche von vier Hektar maximal drei Lerchenfenster pro Hektar anzulegen sind, wobei die Größe der Lerchenfenster jeweils 20 Quadratmeter betragen soll.

Da nach den Ergebnissen der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, wird die Stadt Bruchköbel bzw. der Baulandentwickler zwar mit den Bewirtschaftern der angrenzenden Ackerflächen Kontakt aufnehmen und sich um entsprechende vertragliche Vereinbarungen (auch zu möglichen Brachstreifen) bemühen. Idealerweise können die Maßnahmen bereits im kommenden Jahr 2017 umgesetzt werden. Der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung folgend, sieht die Stadt Bruchköbel allerdings keine Notwendigkeit, den Beginn der Erschließungsmaßnahmen unter den Vorbehalt erfolgreicher Vertragsabschlüsse zu stellen.

Die Ergebnisse der Gespräche werden der Unteren Naturschutzbehörde mitgeteilt. Sobald entsprechende vertragliche Regelungen getroffen worden sind, wird auch das Monitoring wie in der Stellungnahme angeregt durchgeführt. Die Notwendigkeit ergänzender Hinweise in der Plankarte, die nicht den normativen Inhalt des Bebauungsplanes betreffen, sieht die Stadt Bruchköbel nicht.

42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27,3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44,6 m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

**Hinweis:**

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

- Stationäre Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Ferner empfehlen wir, folgende Textfestsetzung zum Schutz vor Lärm- und Geruchsmissionen im Planbereich in den Bebauungsplan aufzunehmen:

- Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren (z. B. Hühnerställe, Volieren, Taubenhäuser) sind im Plangebiet unzulässig.

**Wasser- und Bodenschutz**

Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen gegen die o.a. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Der in den textlichen Festsetzungen zitierte Verweis auf die nach § 55 Abs. 2 Nr. 1 HWG gebotene Versickerung oder Oberflächengewässereinleitung kann als ohne Erlaubnis zulässige Gewässerbenutzung missverstanden werden. Wir empfehlen daher die textlichen Festsetzungen mit dem folgenden Hinweis zu ergänzen: „Auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) weisen wir hin.“

Zudem empfehlen wir in den textlichen Festsetzungen Hinweise des Planungsträgers auf vorliegende Erkenntnisse, die eine Versickerung nicht zulassen (z. B. Ergebnisse der Bodenuntersuchung/des Baugrundgutachtens und dabei erkannte hohe Grundwasserstände).

**Landwirtschaft**

Aus der Sicht der Landwirtschaft wird bedauert, dass unter der Prämisse des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Boden keine Flächen über eine Innenentwicklung mobilisiert werden könnten.

**zu 3.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.**

Die Stellungnahme verweist auf einen „Leitfaden“, der allerdings nicht die Aufstellung eines Bebauungsplanes sondern Baumaßnahmen in seinem Vollzug betrifft. Da ein „Leitfaden“ wie auch der in der Stellungnahme Genannte im Zeitablauf in der Regel dem jeweiligen Stand der Technik angepasst wird, ein Bebauungsplan und die in ihm getroffenen Festsetzungen aber bis zu einer formalen Änderung oder Aufhebung rechtswirksam sind - und dies können Jahrzehnte sein - könnte mit einer Übernahme der in der Tabelle genannten Schalleistungspegel und erforderlichen Mindestabstände in den normativen Teil des Bebauungsplanes dauerhaft Werte gelten, die vom Stand der Technik dann lange überholt sind. Der Bebauungsplan hätte als Ortsrecht der Vorrang.

Es mögen solche Überlegungen sein, die den Gesetzgeber seinerzeit auch dazu bewegen haben, den Inhalt des Bebauungsplanes in § 9 Abs. 9 BauGB abschließend zu regeln und hier findet sich keine Anlaufstelle für eine Festsetzung wie der Angeregten.

**zu 4.: Der Anregung kann nicht entsprochen werden.**

Unabhängig davon, dass die angeregte Festsetzung schon an dem Konkretheitsgebot scheitern würde, bildet der insoweit abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB auch hierfür keine Anlaufstelle.

**zu 5.: Der Anregung wird nicht entsprochen.**

Zur Ausweisung gelangt ein allgemeines Wohngebiet. Richtig ist, dass zu den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen untergeordneten Nebenanlagen auch solche für die Kleintierhaltung zählen. Allerdings gibt es zu diesem Thema eine umfangreiche Rechtsprechung, die sicherstellt, dass abwägungsbeachtliche Immissionskonflikte regelmäßig nicht auftreten.

Zudem sind Hühnerställe, Volieren und Taubenhäuser auch in den übrigen Wohngebieten der Stadt Bruchköbel eher die Ausnahme.

Problematisch erscheint hingegen die Hundehaltung. Auch hierzu gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung:

- Das Verwaltungsgericht Neustadt hat in seinem Urteil vom 18.01.2016 (Az. 3 K 890/15.NW) über die Haltung von neun Hunden in einem allgemeinen Wohngebiet zu befinden. Aufgrund häufiger Nachbarbeschwerden wurde die Haltung von mehr als zwei Hunden untersagt.

Da die Fläche bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt ist, bestehen insofern keine weiteren Anregungen oder Bedenken. ✓

#### Naturschutz

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehmen wir zu der o.g. Planung im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt Stellung:

#### Kompensationsplanung

Es bestehen derzeit Bedenken hinsichtlich der Kompensationsplanung. Im Rahmen des Verfahrens soll gemäß den Erläuterungen der Begründung die Verpflichtung zur Kompensation für Eingriffe in den Naturnaushalt von der Hessischen Landgesellschaft übernommen werden. Diese Aussage ist unserer Ansicht nach keine ausreichende Auseinandersetzung mit der Kompensationsthematik, da gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB) der Umweltbericht bereits geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen angeben muss. Grundsätzlich sind wir der Auffassung, dass der Bebauungsplan oder ein städtebaulicher Vertrag die Kompensationsflächen beschreiben, bewerten, darstellen und auf geeignete Weise sichern muss. ✓

Die Eingriffs- und Ausgleichsberechnung weist Berechnungsfehler auf, sodass die Berechnung nachzuarbeiten ist. ✓

#### Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Wir begrüßen die Ortsrandeingerüstung mit einer geschlossenen Gehölzstruktur (vgl. 2.5.1). ✓

Bei Verkehrssicherungsmaßnahmen haben die zurückgeschnittenen Äste und Stämme auf der Waldnutzungsverzichts-Fläche (Gmk. Bruchköbel – Flur 11 – Flurnummer 19) im Bestand zu verbleiben. ✓

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
(Nölle)

- Das OLG Köln (Az. 12 U 40/93) hält Beilen des Hundes für zulässig, jedoch nicht länger als 10 Minuten ununterbrochen, zudem nur 30 Minuten am Tag und nur außerhalb der Zeiten von 22 bis 6 Uhr und 13 bis 15 Uhr. Auch das OLG Hamm ist der gleichen Meinung.

Schon dieses Ergebnis einer kurzen Internetrecherche zeigt, dass, zumal bei fehlenden konkret baugebietsbezogenen städtebaulichen Gründen der Ausschluss von Nebenanlagen zur Haltung bzw. zur Zucht von Tieren, für den vorliegenden Abwägungsprozess kein weiterführender Handlungsbedarf besteht - zumal der Ausschluss von zum Beispiel Vollen und Hundezwingern die Tierhaltung als solche nicht zu unterbinden vermag.

#### zu 6.: Der Anregung wird entsprochen.

Bei der Ergänzung handelt es sich um die Aufnahme eines Hinweises, der kein erneutes Beteiligungsverfahren erfordert.

#### zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Versickerung ist für das jeweilige Baugrundstück im Einzelfall zu prüfen.

#### zu 8.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

#### zu 9.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.

Sie sind grundsätzlich nachvollziehbar. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass nach den Ergebnissen der Speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind, so dass es zulässig ist, die nach der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ermittelte Biotopwertdifferenz in Höhe von 446.850 Punkten von der Ökoagentur des Landes Hessen zu erwerben.

#### zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass die letzte Ziffer in der Addition der einzelnen Ansätze an mehreren Stellen um einen Biotopwertpunkt differiert. Es handelt sich hierbei allerdings um eine rundungsbedingte Differenz, die keinen Berechnungsfehler darstellt.

#### zu 11.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### zu 12.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Sie wird mit der Bitte um Berücksichtigung an das Forstamt Hanau-Wolfgang weitergeleitet.

Durchschrift

Regierungspräsidium Darmstadt - 64278 Darmstadt

Magistrat  
der Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Az. III31.2-61d 02/01--

Unser Zeichen:  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihre Ansprechpartnerin:  
Zimmernummer:  
Telefon:  
FAX:  
E-Mail:  
Datum:

Martin Friedrich  
4.036  
06151/126129  
06151/128914  
m.friedrich@rpd.hessen.de  
05.08.2016

**Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel  
Bebauungsplanentwurf „Peller II und III“  
Stellungnahme gemäß §4(2) Abs. BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 27.06.2016  
Meine Stellungnahme vom 1.12.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung und aus naturschutzfachlicher Sicht werden auch weiterhin keine Bedenken vorgebracht. Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde ist selbstverständlich auch weiterhin zu beachten. Aus Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt bitte ich folgendes zu beachten:

Aus der Sicht der Dezernate 41.2 (Oberirdische Gewässer, Renaturierung) und 43.1 (Immissionsschutz - Lärm, Erschütterung, EMF) bestehen keine Bedenken.

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung:**

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser.
2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftigen

2.1  
2.2

Regierungspräsidium Darmstadt  
Luisenplatz 2, Kollegengebäude  
64283 Darmstadt  
Internet:  
www.rp-darmstadt.hessen.de

Servicezeiten:  
Mo. - Do.  
Freitag  
Telefon:  
Telefax:

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Regierungspräsidium Darmstadt (05.08.2016)

Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**



tige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

**Bodenschutz:**

**Verdachtsflächen**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie, in der Altanlagen, Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor.

Sollten dennoch Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt werden, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art „das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei ist der nachfolgende Erlass zu beachten:

„Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgenden vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form.

Abschließend wird auf die Prüfung der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB hingewiesen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenent-

3

4 Z

5 Z

zu 2.2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Sollten bei den weiteren Planungen bzw. bodeneingreifenden Maßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen werden, werden diese dem Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich angezeigt.

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

wicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind,

**Kommunales Abwasser:**

Mit Schreiben vom 22.06.2016 wurde ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet Peller 2 und 3 vorgelegt. Die ursprünglich vorgesehene Entwässerung im Trennsystem mit Versickerung des Regenwassers über einen vorhandenen Graben kann aufgrund der Ergebnisse eines Bodengutachten (zu niedrige GW-Flurabstände) nicht ausgeführt werden. Stattdessen soll nun die Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation wurde überprüft (stationäre Berechnung mit Hystem/ 5-jähriges Regenereignis) und nachgewiesen, dass durch den Anschluss zusätzlicher Mischgebietsflächen keine negativen Auswirkungen auf das Kanalnetz der Stadt Bruchköbel entstehen. Anhang einer SMUSI-Berechnung wurde weiterhin nachgewiesen, dass die Entlastungsanlagen auch bei Anbindung der Baugebietsflächen den R. d. T. entsprechen.

Die Entwässerung wurde aufgezeigt. Aus abwassertechnischer Sicht ist die Entwässerung als gesichert anzusehen (keine Bedenken).

**Allgemein:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleitstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Ich zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.  
Martin-M. Friedrich

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auch die Stadt Bruchköbel legt die Priorität auf die hier angesprochenen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bekannt ist aber auch, dass den Städte und Gemeinden hierbei in der Regel nur die Möglichkeit regelmäßiger Appelle an Besitzer von Baulücken, leer stehenden oder untergenutzten Immobilien bleibt, da der Gesetzgeber die für einen effizienten Vollzug notwendigen Instrumente bisher jedenfalls nicht zur Verfügung gestellt hat. Unberücksichtigt dessen haben die Städte und Gemeinden den Auftrag, der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken ein adäquates Angebot gegenüberzustellen. Dieses Ziel verfolgt der Bebauungsplan „Peller II und III“.

**zu 6.: Die Ausführungen zur Kenntnis genommen.**

**zu 7.: Der Anregung wird entsprochen.**



Uwe Ringel  
OV-Vorsitzender  
Fritz Schubert Ring 11  
63486 Bruchköbel

Stadterhebung Bruchköbel

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

17. JULI 2016

Termin: 17. Juli 2016

Uwe Ringel

Magistrat  
der Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Einwendungen zum B-Plan Peller 2 und 3

Im B-Plan werden keine Flächen ausgewiesen, nach dem eine verpflichtende Bebauung von preiswertem Wohnraum für unter 6 Euro je Quadratmeter festgelegt wird.

Der unveränderte Druck auf dem Wohnungsmarkt, insbesondere was die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum angeht, macht es erforderlich in den Bebauungsplänen der Stadt Bruchköbel darauf zu reagieren und dafür entsprechende Flächen auszuweisen.

Der Nachweis der Flächen sollte im Sinne einer guten Durchmischung nicht zentral auf einer Fläche festgelegt werden. Es sollten mindestens 25 Wohneinheiten mit einer Bindungszeit von 20 Jahren entstehen.

Bruchköbel, 15.07.2016

U. Ringel  
Uwe Ringel

Ortsverband Bündnis 90 Die Grünen (15.07.2016)

Beschlussempfehlung

**Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., optimierter Wohnungsbau, Untersuchung und Umsetzungsbetrachtung zum bautechnisch und kostenoptimierten Mietwohnungsbaubau in Deutschland, 2014, geht für ein innerstädtisches Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohnungen (Standard EnEV 2014 für Neubauten ab 2016) von Baukosten in Höhe von 2.400 €/m<sup>2</sup> aus. Hinzu kommen u.a. Grunderwerb einschl. Erschließung, Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten. Damit nähert sich die Refinanzierung bei einer Mietrate von 6 €/m<sup>2</sup> aber sehr schnell dem 40fachen der Jahresmiete. Hierfür fehlen die Investitionen. Im Ergebnis steigt die Gefahr, dass die mit einer entsprechenden Beschwerde belegte Fläche nicht vermarktet werden kann und damit dauerhaft zu einer Baulücke wird. Unabhängig davon bietet der insoweit abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB für eine solche Festsetzung keine Anlaufstelle.

Wohnungseigentümergeinschaft  
a/o Beirätin Dorothea Wakan (dorothea.wakan@t-online.de)  
Am Römerbrunnen 14  
63486 Bruchköbel

Eingegangen  
Bauamt Bruchköbel  
24. März 2016

An die Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Stadtverwaltung Bruchköbel										
Des	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Termin	23. März 2016									
Termin	perz.	tel.	schrittl.	Anw.						
und Wv	RO	RU	Beicht	ZU						
				z.d.A.						
Bruchköbel, den 20.03.2016										

**Stellungnahme zum Bebauungsplan „Peller II+III“ (Entwurf vom 16.02.2016)**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
bezugnehmend auf unseren Einspruch vom 20.10.2015 und die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 16.02.2016 bedanken wir uns für die Erhöhung der Baugrenze von 3 auf 5 Meter (m) an der Nordseite zu Peller I. Gleichzeitig sind wir enttäuscht, dass unserer Bitte um eine Änderung des Gebäude-Typ 3 nicht entsprochen wurde.

Im Bauamt und im Text der Beschlussempfehlung wurde als Begründung für Typ 3 die vergleichbar hohe Bebauung von Peller I genannt. Der Gebäude Typ 3 beeinträchtigt viele Anwohner durch Beschattung. Sollte es aber nicht das Ziel sein, möglichst wenig Familien durch Beschattung zu beeinträchtigen? Das Mehrfamilienhaus „Am Römerbrunnen 14“ im Peller I beschattet/benachteiligt keine anderen Wohngebäude.

Bei den Reihenhäusern und dem Mehrfamilienhaus „Am Römerbrunnen 10-20“ befinden sich die Wohnzimmer, die Terrassen und die Balkone auf der Südseite. Der geringste Abstand der Fenster würde 12,50 m und der Terrassen 10 m zum Neubau betragen. Auf [www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de) lässt sich die Beschattung ermitteln, z.B. ergibt sich für Bruchköbel am 21.09.2016 um 16:00, bei einer Höhe von 12 m eine Schattenlänge von 20,90 m <http://www.sonnenverlauf.de/#/50.1796.8.9279.10/2015.09.21/16:00/12>. In der Tabelle finden Sie die Schattenlängen bei 9 m und 12 m Gebäudehöhe um 16:00 Uhr:

Höhe	21.06	21.07	21.08	21.09	21.10	21.11	21.12
9 m	7,5 m	8,0 m	10,4 m	15,7 m	26,5 m	140,2 m	240,8 m
12 m	10,1 m	10,7 m	13,9 m	20,9 m	35,3 m	187,0 m	321,1 m

Im August würden die Terrassen bereits um 16:00 Uhr im Schatten liegen. Im September wären die Wohnzimmer-Fenster im Erdgeschoss ab 16:00 Uhr beschattet. Ab Oktober würden die Fenster im Erdgeschoss ganztägig im Schatten liegen.

Wir beantragen hiermit die Gleichbehandlung mit den Anwohnern der Erich-Ollenhauer-Str. / Am Waldsee (Peller III), bei denen Gebäude Typ 1 (Einzel-/Doppelhäuser mit geringerer Höhe) geplant ist. Oder aber Reihenhäuser wie „Am Römerbrunnen“. Alternativ könnten Gebäude vom Typ 3 südlich (oder östlich) von Straßen gebaut werden, damit deren Schattenwurf auf eine Straße fällt und nicht auf die Fenster und die Terrassen anderer Wohngebäude. Siehe beigefügter Alternativ-Plan. (BAUER)

Mit freundlichen Grüßen

D. Wakan (Wakan) (Wakan)  
Am Römerbrunnen 14  
Am Römerbrunnen 14  
Am Römerbrunnen 16  
Am Römerbrunnen 18  
Am Römerbrunnen 20  
Am Römerbrunnen 22  
Am Römerbrunnen 24  
Am Römerbrunnen 26  
Am Römerbrunnen 28  
Am Römerbrunnen 30  
Am Römerbrunnen 32  
Am Römerbrunnen 34  
Am Römerbrunnen 36  
Am Römerbrunnen 38  
Am Römerbrunnen 40  
Am Römerbrunnen 42  
Am Römerbrunnen 44  
Am Römerbrunnen 46  
Am Römerbrunnen 48  
Am Römerbrunnen 50  
Am Römerbrunnen 52  
Am Römerbrunnen 54  
Am Römerbrunnen 56  
Am Römerbrunnen 58  
Am Römerbrunnen 60  
Am Römerbrunnen 62  
Am Römerbrunnen 64  
Am Römerbrunnen 66  
Am Römerbrunnen 68  
Am Römerbrunnen 70  
Am Römerbrunnen 72  
Am Römerbrunnen 74  
Am Römerbrunnen 76  
Am Römerbrunnen 78  
Am Römerbrunnen 80  
Am Römerbrunnen 82  
Am Römerbrunnen 84  
Am Römerbrunnen 86  
Am Römerbrunnen 88  
Am Römerbrunnen 90  
Am Römerbrunnen 92  
Am Römerbrunnen 94  
Am Römerbrunnen 96  
Am Römerbrunnen 98  
Am Römerbrunnen 100

Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (20.03.2016)

**Beschlussempfehlung**

Den Anregungen kann nicht entsprochen werden.

Die Anwesen Tannenweg 21 bis 25 und Am Römerbrunnen 2 bis 20 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Peller I“ aus dem Jahr 2002. Sie sind dort wie folgt ausgewiesen:

Tannenweg 21 bis 25:	WA	1 WO	GRZ 06	GFZ 0,6	Z II	H
Am Römerbrunnen 2-12:	WA	1 WO	GRZ 0,6	GFZ 0,7	Z II	H
Am Römerbrunnen 14:	WA	7 WO	GRZ 0,7	GFZ 1,1	Z III	E
Am Römerbrunnen 16-20:	WA	1 WO	GRZ 0,65	GFZ 0,7	Z II	H

(Es bedeuten: WA Allgemeines Wohngebiet, WO Zahl der Wohnungen, GRZ Grundflächenzahl, GFZ Geschossflächenzahl, Z Zahl der zul. Vollgeschosse, H Hausgruppen, E Einzelhäuser)

Lt. Zeichenerklärung sind für die Ermittlung der GRZ alle Grundflächen gemäß § 19 (4) BauNVO zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch bauliche Anlagen wie Kellerabgänge, Terrassen, Wege und genehmigungsfreie Nebenanlagen. Eine Überschreitung der GRZ ist unzulässig. Für das Hauptgebäude ist als Obergrenze die GRZ von 0,4 einzuhalten.

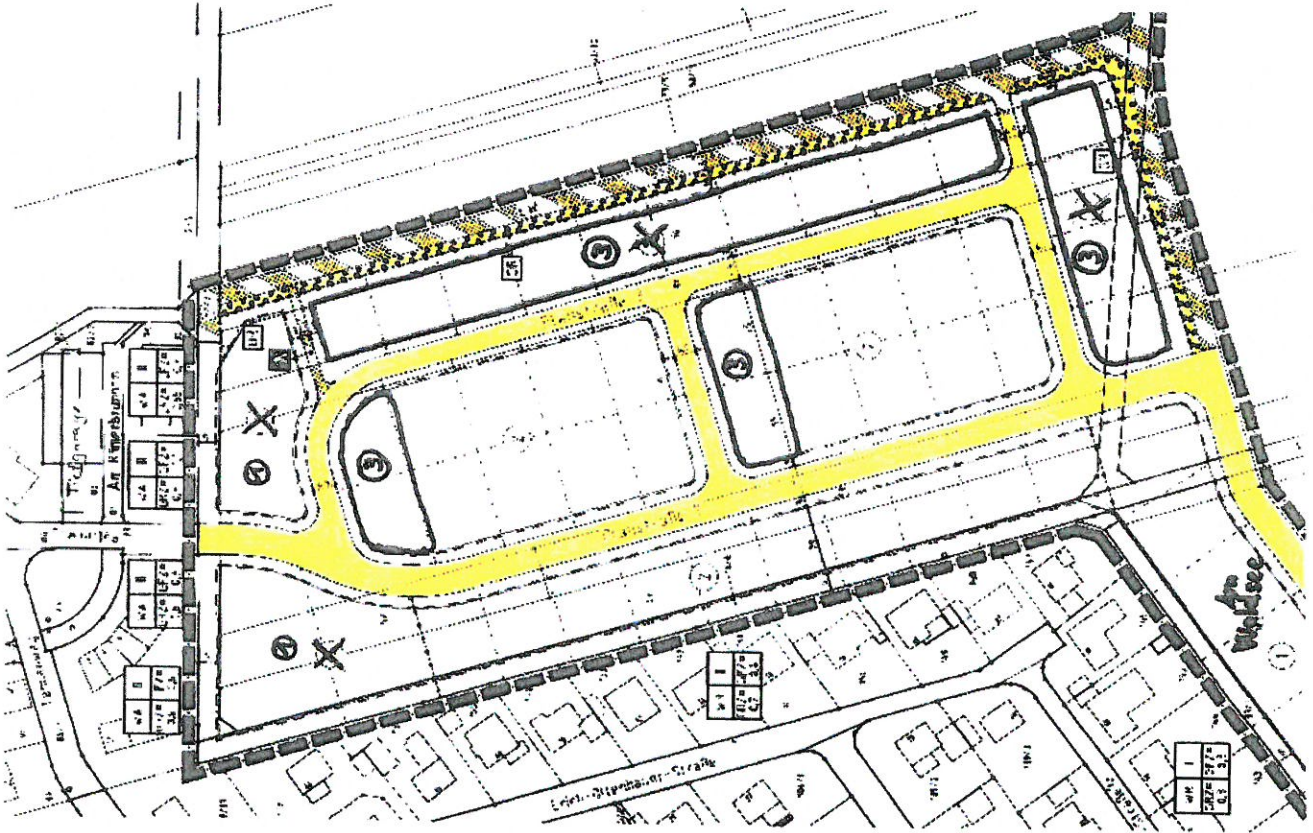
Die Reihenhäuser Am Römerbrunnen stellen sich von ihrer Erschließungsseite her im Wesentlichen als dreigeschossig, das Mehrfamilienhaus Am Römerbrunnen 14 viergeschossig dar, wobei das oberste Geschoss jeweils zwar ein Staffel- aber kein Vollgeschoss ist.

Der Bebauungsplan „Peller II und III“ sieht vorgelagert den Bau von Wohnhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen und einem dritten Geschoss, das gegebenenfalls auch als Staffelgeschoss ausgeführt werden kann, aber kein Vollgeschoss ist, vor. Er begrenzt zudem die zulässige Höhenentwicklung auf eine Firsthöhe von maximal 12 m bei Gebäuden mit Dachneigungen > 15° bzw. auf 9 m bei Gebäuden mit einer Dachneigung von ≤ 15°. Die Differenzierung der Firsthöhe nach Dachneigung verfolgt das Ziel, bei parallel zum Bestand angeordneten Gebäuden die Kante der Lichtbrechung zusätzlich abzurücken bzw. bei einer anderen Anordnung den jeweiligen Lichteinfall so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Den Anforderungen an Belichtung und Belüftung ist grundsätzlich bereits dann Rechnung getragen, wenn die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall, zumal die nächstliegende Baugrenze im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ nicht nur den Mindestabstand gemäß HBO von 3 m einhält, sondern 5 m zur Geltungsbereichsgrenze vorsieht.

Die Verschattungswirkung eines Vorhabens kann gleichwohl beachtlich sein, wenn einem von der Verschattung betroffenen Vorhaben in den Wintermonaten ein wesentlicher Anteil der Sonnenstunden entzogen wird. Hiervon betroffen sein können grundsätzlich die Reihenhäuser Am Römerbrunnen. Da in jedem Reihnhaus aber nur eine Wohneinheit zulässig ist, zählt auch das oberste Geschoss zu der jeweiligen Wohnung. Bei einem Einfallswinkel von 16,37° im Zenit am 21.12. beträgt die Schattenlänge bei einem 3 m hohen Objekt 10,21 m (berechnet nach der in der Stellungnahme angegebenen Quelle). Bei vergleichbaren Gebäudehöhen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und Abständen von gemäß den Baugrenzen der Bebauungspläne „Im Peller I“ und „Peller II und III“ von mehr als 10 m werden die Räume im obersten Geschoss der Reihenhäuser auch am Tag der Wintersonnenwende Sonne erhalten. Dies gilt entsprechend für die beiden oberen Geschosse des Mehrfamilienhauses Am Römerbrunnen 14. Für die Wohnungen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss rechts (westlich) ist aufgrund der Verlängerung des Pellenweges nachmittags ebenfalls eine Besonnung gegeben. Für die Wohnungen Erdgeschoss und erstes Obergeschoss links (östlich) wird der Sonneneinfall gegeben sein, wenn in dem angrenzenden Teilbaugelände WA3 z.B. Mehrfamilienhäuser oder Stadtviellen vergleichbar dem Anwesen Am Römerbrunnen 14 entstehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Peller II und III“ auch in der Fassung des Entwurfs die Belichtung und Besonnung der vorstehend angesprochenen Anwesen nicht in abwägungsbeachtlicher Weise einschränken.



Anwohner der Straßen  
Am Römerbrunnen 2 bis 20, Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44  
c/o Dorothea Wakan (dorothea.wakan@t-online.de)  
Am Römerbrunnen 14  
63486 Bruchköbel

An die Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Zweite Stellungnahme zum Bebauungsplan „Peller II+III“ (Entwurf vom 16.02.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchten wir unseren Einspruch vom 20.10.2015 und unsere Stellungnahme vom 20.03.2016 um einige Punkte ergänzen. Wir befürchten, dass bei den Mitgliedern der Stadtverordnetenversammlung Missverständnisse entstanden sind, die zu unberechtigten Nachteilen für die Anwohner führen können:

(1) Der Einspruch vom 20.10.2015 ist nicht nur von den 6 Eigentümern vom Mehrfamilienhaus „Am Römerbrunnen 14“ unterschrieben worden, sondern von 13 (damals erreichbaren) Eigentümern der Wohngebäude der Straße „Am Römerbrunnen“. Die erste Stellungnahme vom 20.03.2016 wurde von allen 15 Eigentümern der Wohngebäude der Straße „Am Römerbrunnen 2-20“ sowie von den 2 Eigentümern „Tannenweg 25“ und „Erich-Ollenhauer-Straße 44“ unterstützt.

(2) An der nördlichen Grenze des Neubaugebiets befinden sich nicht mehrere Mehrfamilienhäuser, sondern nur ein Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und mit einer Höhe von 11,64 Meter. Der überwiegende Teil der Bestandsbebauung an der Nordgrenze sind 12 Reihenhäuser mit einer Höhe von nur 9 Metern. An der Nordostgrenze des Baugebiets befinden sich sogar ausschließlich Einfamilienhäuser mit geringerer Bauhöhe. Aus unserer Sicht entfällt damit die Begründung für den Gebäude-Typ 2 oder 3 (mit einer Höhe von 12 Metern) an dieser Stelle des Baugebiets als Fortsetzung der Bestandsbebauung.

(3) Die Beeinträchtigung der Bestandsbebauung durch Beschattung ist bereits im Einspruch vom 20.10.2015 von uns genannt, bei der Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt aber nicht berücksichtigt worden. Daher bitten wir erneut den Vorschlag aus unserer ersten Stellungnahme aufzugreifen und nur Wohngebäude, z.B. Reihenhäuser, von maximal 9 Meter Höhe an der Nordgrenze zu erlauben.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Dorothea Wakan

(Kopie an die Stadtverordnetenversammlung)

Stadterweiterung Bruchköbel

2	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----

24. Mai 2016

Termin und Wk.	pers. RO	tel. RO	schw. RO	Finw.

25. Mai 2016

Bauamt Bruchköbel

Bruchköbel, den 21.05.2016

Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 (21.05.2016)

Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Da sich die Abwägung unabhängig der Zahl der Unterschriften auf die jeweiligen Anwesen bezieht, ergeben sich aus dem Hinweis hier keine Änderungen.

Bisher nicht explizit angesprochen wurden die Anwesen Tannenweg 25 und Erich-Ollenhauer-Straße 44. Diese sind aber aufgrund ihrer Ost-West Orientierung (Tannenweg 25) bzw. ihrer Lage im Westen des geplanten Wohngebietes (Erich-Ollenhauer-Straße 44) bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung nicht in abwägungsbeachtlicher Weise betroffen.

zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu thematisieren bleiben nur die Anwesen Tannenweg 21 sowie Am Römerbrunnen 2 bis 20, bei denen es sich, wie in der Stellungnahme zutreffend ausgeführt, um Reihenhäuser bzw. ein Mehrfamilienhaus handelt. Dass dessen Höhe mit 11,64 m angegeben wird, bestätigt auch die Zulässigkeit der im Bebauungsplan "Peller II und III" angrenzend getroffenen Festsetzungen von maximal 12 m.

Weiterführend sei es gestattet, auf die Ausführungen zu der Stellungnahme vom 20.03.2016 zu verweisen (siehe oben).

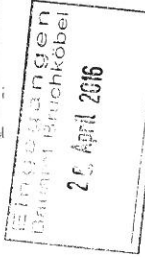
zu 3.: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Ihr wird aber nicht entsprochen. Dass dies gleichwohl nicht zu abwägungsbeachtlichen Einschränkungen führt, wurde in den Ausführungen zur Stellungnahme vom 20.03.2016 ausführlich erläutert.

Martin & Heidrun Heß  
Tannenweg 25  
63486 Bruchköbel

An die  
Stadt Bruchköbel  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Stadtverwaltung Bruchköbel										
Dez.	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Di. 22. APR 2016										
Termin um 10 Uhr	pers. RU	tel. RU	schw. RU	Arch. RU	Bestm. z.U.	z.d.A.				



Bruchköbel, den 22. April 2016

Betreff: Stellungnahme zum Bebauungsplan „Peller II und III“ (Entwurf vom 16.02.2016)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit schließen wir uns dem Antrag der „Wohnungseigentümerschaft; a/o Beirätin Wakan“ bezüglich des Antrags der Änderung der Gebäude Typ 3 vollumfänglich an (Siehe Anlage).

Die von Ihnen angeführte „vergleichsweise hohe Bebauung“ im Peller trifft unserer Meinung nicht zu für die an der südlichen Bebauungsgrenze „Peller I“ liegenden Reihenhäuser / Bogenhäuser und somit für den weitaus größten Teil der Bebauungsgrenze. Gleichzeitig ist zu beachten, dass durch geschickte Planung das Mehrfamilienhaus KEINE Häuser/Gärten beschattet. Insofern ist die von Ihnen angeführte Begründung zur Ablehnung des Antrags für uns nicht stichhaltig und nachvollziehbar.

Durch den Schnitt unseres Grundstückes beträgt der geringste Abstand eines zukünftigen angrenzenden Neubaus nur knapp 8 m zu unserer Hauswand. Die auf Basis der Angaben von [www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de) ermittelte Beschattung (siehe beiliegendes Schreiben der Wohnungseigentümerschaft) zeigt eindeutig, dass der gesamte südliche Teil unseres Grundstückes einschließlich der Seitenterrasse ganzjährig im Schatten liegen würde. Dies ist nicht zumutbar und würde eine unverhältnismäßige Wertminderung unseres Hauses herbeiführen.

Gleichzeitig verweisen wir auf den Gleichbehandlungsgrundsatz im Vergleich zu den Anwohnern Erich-Ollenhauer-Str. und Waldseestraße und fordern somit die Anpassung des Bebauungsplans und der entsprechenden Planung von Gebäuden des Typ I zu angrenzenden Peller I Bebauung.

Weiterhin ist durch die gegenwärtige Planung der hintere Zugang zu den Grundstücken Tannenweg 25 und insbesondere Tannenweg 23 nicht mehr möglich. Die Zuwegung zum Grundstück Tannenweg 23 verläuft an unserer westlichen Grundstücksgrenze und befindet sich im Gemeinschaftseigentum der beiden Parteien (siehe Anlage). Wir beantragen hiermit den Bebauungsplan dahin zu ändern, dass die gemeinsame Zuwegung weiterhin nutzbar bleibt und die gemeinsame Grundstückseigentümerschaft nicht durch die Planungen der Stadt Bruchköbel ad absurdum geführt wird.

Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)

### Beschlussempfehlungen

zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Weiterführend sei es gestattet, auf die Ausführungen zu der angesprochenen Stellungnahme zu verweisen.

zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Grundsätzlich gilt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände nach der Hessischen Bauordnung, der Mindestabstand beträgt hier 3 m beidseits der beiden Grundstücksgrenzen, die Belange gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung ausreichend gewahrt sind. Dieser Mindestabstand wird, wie in der Stellungnahme zutreffend ausgeführt, vorliegend bereits überschritten. Beachtlich ist zudem, dass das Reihenhäuser Tannenweg 25 weder im Erdgeschoss noch im ersten Obergeschoss auf der Südseite Fenster aufweist. Zu dem Freisitz im Staffelgeschosses, der nach Süden orientiert ist, gelten die Ausführungen zur Stellungnahme der Wohnungseigentümergeinschaft Am Römerbrunnen 14 vom 20.03.2016 analog. Der Hinweis auf eine Wertminderung kann insoweit nicht nachvollzogen werden.

zu 3.: Der Anregung wird nicht entsprochen.

Auch für die an die Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 44 bis 62 und Stresemannstraße 15 bis 25 (Übergang Waldseestraße) angrenzenden Flächen gilt, dass hier Gebäude mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von GFZ = 0,8 bei zulässig zwei Vollgeschossen errichtet werden können. Auch die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen sind identisch.

Den Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 vorgelagert lässt der Bebauungsplan „Peller II und III“ zwar nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zu. Dies ist insbesondere auch den sich aus dem südlich angrenzenden Wald ergebenden besonderen Anforderungen z.B. an die Statik geschuldet. Insofern sind beide Teilbereiche nicht vergleichbar.

Mit der Bitte um schriftliche Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichem Gruß

Martin Heß

Heidrun Heß


Anlagen:

A - Grundstücksplan mit Markierung der gemeinsamen Zuwegung Tannenweg 23 /

25

B - Schreiben der Wohnungseigentümerschaft Wakan

zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die gemeinsame Zuwegung ist weder durch den Bebauungsplan „Im Peller I“ vorbereitet noch als eigenständige Parzelle ausgesteint. Ein Anspruch auf ihren Erhalt ist somit nicht erkennbar. Dennoch wird seitens des Erschließungsträgers zugesagt, zu prüfen, ob den Eigentümern der Anwesen Tannenweg 23 (Reihenmittelhaus) und Tannenweg 25 der Zugang auch weiterhin ermöglicht werden kann.



Holzer FF



Herr und Frau Heß, Tannenweg 25 (22.04.2016)

Anlage A (Anlage B: vgl. Seite 11 ff.)

In Vertretung für die Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Str.64-76:  
Esther und Tobias Wolff  
Erich-Ollenhauer-Str. 74  
63486 Bruchköbel  
estherwolff@freenet.de

Drz		1		2		3		4		5		6		7		8		9		10	
Stadtverwaltung Bruchköbel																					
23. JULI 2016																					
Termi		pers.		tel.		R0		R1		R2		R3		R4		R5		R6		R7	
1		2		3		4		5		6		7		8		9		10		11	

An die Stadtverwaltung Bruchköbel  
Rathaus  
Hauptstraße 32  
63486 Bruchköbel

Bruchköbel, den 25.07.2016

### Einspruch zur Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel bezüglich „Peller II und III“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Maibach,  
sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses für Bau, Umwelt und Verkehr,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für Ihr Schreiben vom 27.06.2016. Nach Einsicht der Planunterlagen des Entwurfs zum Bebauungsplan Peller II und III möchten wir weiterhin in folgenden Punkten Einspruch einlegen:

In Ihrem Schreiben unter Punkt 1 verweisen Sie darauf, dass die an uns grenzende Bebauung bereits in der GRZ mit 0,35 und der GFZ mit 0,7 unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung liegt und somit unserer Interessengemeinschaft entgegen gekommen wird, zumal auch nur ein Vollgeschoss zulässig ist. Unser Wohngebiet unterlag dem Bebauungsplan „Halbseewäldchen“. Unsere Gebäudereihe hat eine GRZ und GFZ von 0,3 ausgewiesen. somit ist unsere bestehende Häuserreihe eine tatsächliche 1-geschossige Bebauung.

In dem nun neuen Wohngebiet lassen Sie durch die höhere GFZ Spielraum um ein Nichtvollgeschoss aufzustoßen. Diese kann in seiner Fläche bis 75% des darunter liegenden Geschoss betragen. Auch ihre ausgewiesene Firsthöhe von 7-9m begünstigt dies. Aufgrund der geringen Bauflucht von 5m (im Vergleich, unsere Häuserreihe musste 10m Bauflucht einhalten), ist es somit möglich, dass vor unsere 1-geschossige Häuserreihe die neue Bebauung auf 5m Grenzabstand 2-geschossig baut. Hiermit läuft die letzte Häuserreihe zum Wald nicht nach unten aus, wie es städtebaulich wünschenswert wäre, sondern geht baulich nochmal in die Höhe. Wir halten dies für unzulässig. Gemäß Baugesetzbuch Paragraph 34 wird auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile verwiesen. Dies muss bei der Erstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Somit muss bei der neuen Bebauung die bereits vorhandene Bebauung in Art und Nutzung als Maßstab gesetzt werden. Die Höhe und das Maß der baulichen Nutzung muss als Grundlage weitergeführt werden. Die Grundstücke sind groß genug, um dies umzusetzen. 5

Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64-76 (25.07.2016)

### Beschlussempfehlungen

#### zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan „Halbseewäldchen“ wurde bereits in den 1960er Jahren aufgestellt. Er weist die Bauzeile Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 als Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 und einer Geschossflächenzahl von GFZ = 0,3 bei zulässig einem Vollgeschoss aus. Weitergehende Festsetzungen, insbesondere zu den zulässigen Firsthöhen, werden keine getroffen. Damit können unter Bezugnahme auf die Vorgaben der Hessischen Bauordnung unschwer Gebäudehöhe von über 10 m erreicht werden. Um genau diese bislang nicht abschließend bestimmte Höhenentwicklung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ zu vermeiden, setzt dieser für das im Anschluss an die genannten Anwesen geplante Allgemeine Wohngebiet fest, dass die maximale Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung > 15° 9 m beträgt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Neigung von ≤ 15° beträgt 7 m. Durch diese in Abhängigkeit der Dachneigung vorgenommene Differenzierung ist sichergestellt, dass die Kante der Lichtbrechung bei Dächern mit einer Neigung > 15° weiter von den Grundstücksgrenzen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 74 abrückt, als dies bei Gebäuden mit Dächern von ≤ 15° der Fall ist.

Zutreffend ist, dass die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,35 und die Geschossflächenzahl mit GFZ = 0,7 mehr Grund- und Geschossfläche zulässt als der Bebauungsplan „Das Halbseewäldchen“. Allerdings darf die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen, die seit Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung 1990 aufgestellt werden, durch unter anderem die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie untergeordneten Nebenanlagen nur um 50 % überschritten werden. Da bei Bebauungsplänen immer die Fassung der Baunutzungsverordnung gilt, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses maßgeblich ist, ist diese Überschreitung bei den Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 bisher nicht limitiert. Bezogen auf die Gesamtgrundfläche ist der Bebauungsplan „Peller II und III“ damit durchaus restriktiver.

Bezogen auf die Geschossfläche sei der Hinweis gestattet, dass für eine mögliche Beeinträchtigung der Belichtung und Besonnung nicht die Geschossfläche sondern die Gebäuhöhe maßgeblich sind und diese werden in den Bebauungsplan „Peller II und III“ wie eingangs beschrieben eingeschränkt. Auch diese Festsetzung ist restriktiver als die zulässige Bebauung im Bereich Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 unter Ausnutzung der Anordnungsregeln der Hessischen Bauordnung.

Zu dem Punkt 4 in unserem Schreiben haben wir nach wie vor Bedenken gegen eine Ringstraße und halten diese für falsch. Sie räumen die Gefahr einer innerörtlichen Umfahrung selber ein. Das "umfangreiche Repertoire an Instrumenten" um verkehrssenkende Maßnahmen durchzusetzen, kann man in anderen Städten in Wohngebieten scheitern sehen. Als Beispiel möchten wir die Konrad-Adenauer Straße in Hanau nennen, wo seit Jahren versucht wird, die "Abkürzung" von dem immer höher werdenden Verkehrsaufkommen zu beruhigen. Um solchen Ärger für die Stadt und für alle Anwohner zu vermeiden, auch im Hinblick auf die zukünftig mögliche hohe Ausnutzung des ehemaligen Fliegerhorstes in Erlensee mit erhöhtem Verkehrsaufkommen, sollte von einer Ringstraße abgesehen werden.

Die Anwohnergemeinschaft:

Familie Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76

Familie Wolff, Erich-Ollenhauer-Straße 74

Peter Halm, Erich-Ollenhauer-Straße 72

Familie Mücke, Erich-Ollenhauer-Straße 70

Familie Mettlin, Erich-Ollenhauer-Straße 68

Ellen Weber, Erich-Ollenhauer-Straße 66

Familie Wachendörfer, Erich-Ollenhauer-Straße 64

Mit freundlichen Grüßen,  
i.V. Esther u. Tobias Wolff



Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle der Hinweis gestattet, dass bei Wahrung der Abstandsbestimmungen der HBO auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bezogen auf die Themen Belichtung und Belüftung gewahrt sind. Der Mindestabstand nach der HBO beträgt 3 m. Vorliegend verläuft die Baugrenze im Abstand von 5 m zu den Grundstücksgrenzen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan „Peller II und III“ keine Festsetzungen trifft, die zu einer abwägungsbeachtlichen Einschränkung der Standortqualität der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 führt.

**zu 2.: Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.**

Anlässlich der Stellungnahme vom 29.10. 2015 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde die Verlängerung der Stresemannstraße, die unmittelbar südlich der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 verlaufen wäre, aufgegeben. Stattdessen wurden die geplanten Baugrundstücke an die genannten Anwesen herangeschoben und die Planstraße nach Süden verlegt. Eine unmittelbare Betroffenheit der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 ist damit nicht mehr gegeben.

Unbestritten ist allerdings, dass die in Folge des Bebauungsplanes „Peller II und III“ mögliche Verbindungsstraße von der Waldseestraße zum Pellerweg auch von Durchgangsverkehr genutzt werden kann und wird - jedenfalls dann, wenn sie für den Durchgangsverkehr Zeitvorteil bietet und geringere Widerstände aufweist, als dies bei der derzeitigen Straßeneinführung der Fall ist. Die Stadt Bruchköbel wird als Straßenverkehrsbehörde aber das ihr zur Verfügung stehende umfangreiche Instrumentarium verkehrslenkender Maßnahmen im Bedarfsfall nutzen, um solchen Schleichverkehren entgegenzuwirken.

Julia und Nikolaus Patt  
Erich-Ollenhauerstr. 76  
63486 Bruchköbel

### Bebauungsplan Im Peller II und III 6/2016

#### Einspruch

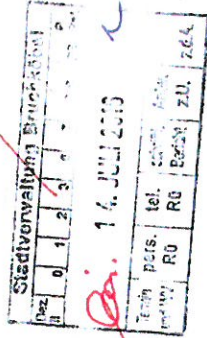
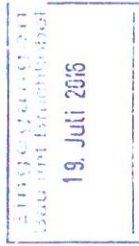
Sehr geehrte Damen und Herren,

wir widersprechen der in dem im Juni 2016 veröffentlichten Bebauungsplan vorgesehenen Gestaltung des Baugebietes WA 1. Hiernach ist nach Ziffer 2.1.2 der Textlichen Festsetzungen eine Firsthöhe von 9 m und 7 zulässig, nach Ziffer 3.1.2 der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften kann pro Gebäude ein Staffelgeschoss errichtet werden. Eine Einschränkung der mehrgeschossigen Bauweise auf die übrigen Baugebiete ist in den Ausführungen nicht enthalten, so dass nach den textlichen Festsetzungen die Errichtung von Staffelgeschossen auch im Baugebiet WA 1 zulässig ist. Zwar wird in dem Entwurf zum Umweltbericht des Bebauungsplanes ausgeführt, dass für das Baugebiet WA 1 Gebäude lediglich mit einem Vollgeschoss zulässig sein sollen, eine entsprechende Beschränkung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan letztlich jedoch nicht.

Die Staffelgeschosse sind straßenseitig um 2 m zurück zu versetzen. Dies hat zur Folge, dass der Teil des Gebäudes, der durch ein Staffelgeschoss erhöht ist, den bestehenden Gebäuden und Grundstücken der Erich-Ollenhauerstraße zugewandt ist. Dort ist lediglich eine eingeschossige Bebauung mit einer geringeren Firsthöhe vorgesehen. Der für das Wohngebiet gültige Bebauungsplan und die hiernach zulässige Firsthöhe liegt uns leider derzeit nicht vor.

Die vorgesehene mehrgeschossige Bauweise im Bereich WA 1 mit einer Firsthöhe von bis zu 9 m widerspricht dem Gebot der Einheitlichkeit der Bebauung und steht in Widerspruch zu der bestehenden Bebauung. Nach dem für die Erich-Ollenhauerstraße gültigen Bebauungsplan ist für die Randgrundstücke eine eingeschossige Bauweise zulässig. Hieran hat sich eine entsprechende Bebauung im Baugebiet WA 1 anzuschließen und einzufügen. Soweit vorgesehen ist, dass die nach dem Bebauungsplan zulässigen Staffelgeschosse an die bestehende Bebauung heran gesetzt werden sollen, widerspricht dies dem bestehenden Städtebild. Die Eigentümer der bestehenden Grundstücke werden zudem deswegen unzumutbar beeinträchtigt, da sie von zwei Seiten durch mehrgeschossige Häuser eingegriffen werden.

Die Gemeinde ist an die Begrenzung der Geschosszahl und Firsthöhe im Randgebiet und damit auch im Gebiet des WA 1 gebunden. Eine von Nachbarn vor einigen Jahren begehrte Erhöhung der Geschosszahl an einem bestehenden Gebäude in der Erich-Ollenhauerstraße wurde diesen unter Berufung auf den Bebauungsplan und die dort vorgesehenen Beschränkungen auf die eingeschossige Bauweise und Firsthöhe versagt. Es wurde daraufhin eine kostenintensive ebenerdige Erweiterung



Herr und Frau Patt, Erich-Ollenhauer-Straße 76 (11.07.2016)

#### Beschlussempefehlungen

vgl. Seite 20

des bestehenden Gebäudes vorgenommen. Soweit nunmehr eine Erhöhung der Geschosshöhe und der Firsthöhe zugelassen werden soll, verhält sich die Gemeinde widersprüchlich und treuwidrig. Nachdem die Gemeinde sich bislang an die für das Wohngebiet WR I vorgesehene eingeschossige Bebauung und Beschränkung der Firsthöhe gehalten und Erweiterungen im Hinblick auf den Bebauungsplan abgelehnt hat, muss sie sich hieran festhalten lassen und die für das Wohngebiet WA I zulässige Bebauung entsprechend beschränken.

Dem Bebauungsplan wird des Weiteren im Hinblick auf umweltschutzrechtliche Belange widersprochen. Eine abschließende Begutachtung ist offensichtlich bislang nicht erfolgt, nachdem lediglich ein Entwurf eines Umweltberichtes veröffentlicht worden ist. Dass der Bebauungsplan lediglich auf den Entwurf einer Begutachtung gestützt werden kann, erscheint zweifelhaft. Dass in dem Entwurf ausgeführt wird, dass die Planung auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen lediglich geringe bis mittlere Eingriffswirkungen haben wird, werden die betroffenen Bussarde, Füchse, Rehe und Hasen, die auf den anliegenden Feldern bislang noch häufig anzutreffen sind, wohl notgedrungen zur Kenntnis nehmen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Julia Patt



Nikolaus Patt



Bruchköbel, 11.7.2016

## zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Nach dem im Baugesetzbuch verankerten Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden ist auch die Stadt Bruchköbel gehalten, bei der Ausweisung neuer Baugebiete die mit dem jeweiligen Standort zu vereinbarende höchstmögliche Dichte zuzulassen. Dennoch trägt der Bebauungsplan „Peller II und III“ der hier vorgetragene Anregung bereits dadurch Rechnung, dass er südlich entlang der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 nur Gebäude mit einem Vollgeschoss zulässt. Die Höhenentwicklung korrespondiert bezogen auf die Zahl der Vollgeschosse insofern mit dem für die genannten Anwesen geltenden Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ aus den 1960er Jahren. Hinsichtlich der Gemeinsamkeiten und Unterschiede der beiden Bebauungspläne wird auf die Ausführungen zu der Stellungnahme der Anwohnergemeinschaft Erich-Ollenhauer-Straße 64 bis 76 vom 25.07.2016 verwiesen.

Zu dem in der vorliegenden Stellungnahme explizit angesprochenen Thema Staffelgeschoss sei zunächst auf § 2 Abs. 4 HBO hingewiesen:

„Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. (...)“

Ein Staffelgeschoss ist damit nur eine besondere Ausprägung des Dachgeschosses. Das Staffelgeschoss erfreut sich heute deshalb einer besonderen Beliebtheit, weil seine Geschossflächen hinsichtlich der Nutzung nicht den Restriktionen eines Schrägdaches unterliegen. Im Übrigen gelten auch für Gebäude, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgeführt ist, uneingeschränkt die Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung, deren Einhaltung regelmäßig für eine ausreichende Belichtung und Belüftung Sorge tragen. Die Mindestabstände der HBO von jeweils 3 m ab Grundstücksgrenze werden vorliegend um ein mehrfaches überschritten: der Abstand zwischen den Baugrenzen der Bebauungspläne „Das Halbenseewäldchen“ sowie „Peller II und III“ beträgt 10 m + 5 m = 15 m. Der tatsächliche Abstand zwischen der nächstliegenden Baugrenze des Bebauungsplanes „Peller II und III“ und der Südostfassade des Wohnhauses Erich-Ollenhauer-Straße 76 beträgt rd. 19 m.

Selbst bei einer Erweiterung des bestehenden Wohnhauses bis an die Baugrenze gemäß dem Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ wird einen Mindestabstand gewährleistet, der rund dem 2,5 fachen des Mindestabstandes gemäß HBO entspricht. Die Stadt Bruchköbel geht davon aus, dass hiermit auch den Belangen der Anwesen Erich-Ollenhauer-Straße 76 ausreichend Rechnung getragen ist.

**zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.**

Die Belange von Natur und Landschaft wurden in umfangreicher Weise berücksichtigt, wie die Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, September 2015, die Winterfassung von Baumhöhlen, Januar 2016, die Kurzbewertung Flora und Fauna, Januar 2016, und auch der Umweltbericht, Juni 2016, zeigen.

Dass es sich bei den Unterlagen zur Öffentlichkeitsbeteiligung "nur" um Entwürfe handelt, ist der Tatsache geschuldet, dass ebenso wie der Bebauungsplan auch seine Begründung nebst Anlagen erst mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 BauGB zur Satzung erhoben bzw. Bestandteil der Satzungsunterlagen werden. Bis dahin sind sie als „Entwurf“ zu bezeichnen, auch wenn sie, wie vorliegend, inhaltlich bereits vollständig sind.

Margot Peschka

Stresemannstr. 21  
63486 Bruchköbel

Stadtwahlverwaltung Bruchköbel									
Dez	1	2	3	4	5	6	7	8	9
23. JULI 2016									
Leitf.	pers.	tel.	schl.	Arzt					
Reg. W.	RU	RO	Beruf	Zul.	ZdA				

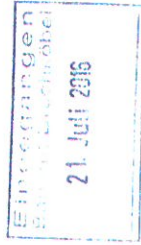
Bürgermeister

Der Stadt Bruchköbel

Hauptstrasse 32

63486 Bruchköbel

20.07.2016



**Geplante Bauvorhaben Peller II und III**

Sehr geehrter Herr Maibach,

anbei erhalten Sie eine Stellungnahme der Anwohner Stresemannstrasse zu den geplanten Baumaßnahmen.

Grundsätzlich wendet sich niemand gegen eine mögliche Bebauung. Da die Baugebiete der letzten Jahre allerdings Zweifel an einer verträglichen Stadtentwicklung aufkommen lassen, richten sich die Einwände gegen eine extreme Verdichtung und Vershandlung der Flächen.

Selbst Städte wie Frankfurt haben ein Drittel des Stadtgebietes als Grünflächen ausgewiesen, die Erholungszwecken dienen.

Wie sieht das damit in Bruchköbel aus???

Wie Sie selbst mehrfach betont haben, gibt es in Bruchköbel keine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Da fragt man sich, wonach denn eine Nachfrage besteht???

Vorstellbar wäre gerade in der Stadtrandlage eine Parkanlage mit Bebauung, die aber auch den übrigen „Städtern“ als Spaziergänger, Radfahrer und anderen zu Gute käme.

Mit freundlichen Grüßen

Margot Peschka

Frau Peschka, Stresemannstraße 21 (20.07.2016)

### Beschlussempfehlung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Bruchköbel ist Mitglied des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, der erst im März 2016 die Wohnungsbedarfsprognose für das Verbandsgebiet bis 2030 veröffentlicht hat. Die Werte für die Stadt Bruchköbel sehen hiernach wie folgt aus:

Wohnungsbestand 2013	9.719
Gesamtwohnungsbedarf 2013-2020 (kurze Frist)	574
Gesamtwohnungsbedarf 2013-2030 (lange Frist)	886
Gesamtwohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 in %	9,1

Da dieser Bedarf erfahrungsgemäß nur zu einem geringen Anteil im Bestand gedeckt werden kann, bedarf es auch in Bruchköbel der Bereitstellung von Baugrundstücken, wie sie durch den Bebauungsplan "Peller II und III" vorbereitet werden. Der Standort als solcher ist im Übrigen bereits durch den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorbereitet und kann somit nicht mehr grundsätzlich zur Disposition gestellt werden, weil die Städte und Gemeinden im Verbandsgebiet grundsätzlich an die Vorgaben des RegFNP gebunden sind.

Die Anregung, eine „Parkanlage mit Bebauung“ auszuweisen, ist ebenfalls nicht möglich, da der RegFNP den Städten und Gemeinden auch Mindestdichtewerte verbindlich vorgibt, nach denen selbst im „Ländlichen Siedlungsgebiet“ mindestens 25 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbaufläche nachzuweisen sind. All diesen zunächst schwer verständlichen Vorgaben zu Grunde liegt ein Leitbild, das sich auch wie ein roter Faden durch die Bundesgesetzgebung, z.B. das Baugesetzbuch, zieht: Die unterschiedlichen Nutzungen klar zu trennen, gleichzeitig aber auch Landschaftszerstörung zu vermeiden. Die Städte und Gemeinden haben damit nur die Möglichkeit, ihrem Auftrag, Wohnraum zur Verfügung zu stellen, durch die Ausweisung von Baugebieten am Ortsrand nachzukommen.

## Geplante Bauvorhaben Peller II und Peller III

### Einwände, Bedenken und Anregungen der Anlieger Stresemannstrasse Hausnummern 17-25

Die politische Entscheidung der Stadt Bruchköbel die bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen zu bebauen, stößt nicht nur bei den Anliegern auf Unverständnis.

Befragt man Teilnehmer der Laufgruppen, Radfahrer, Spaziergänger, Hundebesitzer, Nutzer des Spielplatzes, Friedhofsnutzer, Altenheimbewohner u.a. so sind alle entsetzt über die geplanten Vorhaben.

Seit den letzten 10-15 Jahren wird dieses Gelände von einem Großteil der Bevölkerung zur Freizeit genutzt. Das bietet sich auch an, da es sich sowohl an die Sportplätze, dicke Eiche, Kleingartengelände und Friedhof anschließt.

Die Stadt verfügt über keinerlei entsprechende Flächen. Das beabsichtigte Erholungsgebiet auf dem Gelände des Fliegerhorsts soll offensichtlich auch nicht mehr realisiert werden, so dass der Slogan der Stadt „Da will ich leben“ verändert werden sollte.

Die Möglichkeiten, den angrenzenden Wald zu nutzen, ist zumindest in den Sommermonaten aufgrund der hohen Konzentration von Mücken, Schnaken und Zecken ein Vergnügen mit Einschränkungen. Die freien Felder bieten da mehr Genuss, der weite Blick verschafft zudem Vielen auch ein stärkeres Gefühl der Sicherheit.

### Situation Stresemannstrasse

Die Hausnummern 17-25 gehören zu dem Bauabschnitt VI des ab 1967 begonnenen Siedlungsverfahrens unter der damaligen Anschrift Jagdhausweg. Da gab es ein einheitliches Konzept, wenn gleich die Abwicklung nach großen Schwierigkeiten der Finanzierung erst ca 8 Jahre später beendet werden konnte. Auf den versprochenen S-Bahnanschluß warten wir allerdings immer noch.

Terrassen und Balkone der zweigeschossigen Gebäude sind zur Straßenseite nach Süden ausgerichtet. Diese sog. Nebenerwerbsstellen prägen das Erscheinungsbild der Kirfiesiedlung. Auch infolge von Umbaumaßnahmen hat sich am Grundcharakter nichts geändert und das sollte auch so bleiben.

Die Bezeichnung des Baugebietes als Peller III soll dagegen wohl suggerieren, dass es eine Verbindung zu Peller I gibt.

Anwohnergemeinschaft Stresemannstraße 17-25 (undatiert)

### Beschlussempfehlungen

#### zu 1.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Da die Städte und Gemeinden auch hinsichtlich der Zurverfügungstellung von Baugrundstücken zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum einen Versorgungsauftrag haben und in der Standortwahl für Baugebiete an die Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes des Regionalverbandes Frankfurt Rhein-Main gebunden sind, besteht zu dem vorliegenden Bebauungsplan "Peller II und III" derzeit keine Alternative. Gerade dem Anliegen, die angrenzende freie Feldflur mit ihrer erholungsfördernden Wirkung auch zukünftig wahrnehmen und genießen zu können, trägt der Bebauungsplan aber durch den Verlauf der Planstraße und die Aufnahme eines Wirtschaftsweges am Rande des geplanten Baugebietes Rechnung.



Die nunmehr zur Einsicht vorliegenden Planungen lassen derzeit im Detail nicht erkennen, welche Art der Bebauung vorgenommen wird.

Abzulehnen ist eine Bauweise, wie sie von der Stadt Bruchköbel in Folge kompletter Einfallslosigkeit derzeit favorisiert wird (siehe Peller I, Bahnhofstrasse, Waldseestrasse, Lohfeld u.ä.).

Öffentlichen Raum derart zu „verbösern“ ist an sich schon eine Schande, selbst wenn er nach Ansicht der Gemeinde nur so Geld einspielt. Von einer Stadtentwicklung kann dabei wohl kaum gesprochen werden, sondern von einer kompletten Versiegelung weiter Flächen.

Es ist den Anliegern nicht zuzumuten von der Terrasse aus auf 2 Doppelhaushausseiten mit jeweils 2 PKW vor den Küchenfenstern und 8 Mülltonnen zu blicken.

Erwartet wird eine Bebauung, die maximal 6 Einfamilienhäuser umfasst und die sich entsprechend der Umgebung anpasst, d.h. Garagen auf dem Grundstück und Mülltonnen nur dann auf der Straße, wenn sie zur Abholung dort stehen müssen.

Erwartet wird weiterhin die Anlage eines Grünstreifens mit Büschen und Bäumen (Sichtschutz) und vor allem Parkbuchten, d.h. ein Gesamtkonzept, welches einigermaßen den Waldrand- und Erholungscharakter erhält.

Die Stresemannstraße wird heute bereits aufgrund der unzureichenden Parkmöglichkeiten am Friedhof bei Beerdigungen zum Parken genutzt, ebenso von Nutzern des Spielplatzes und bei Handballfesten. Außerdem parken Hundebesitzer gerne dort, um ihren „Rundgang“ zu starten.

Eine enge Bebauung mit zusätzlichen Fahrzeugen ist daher zu vermeiden.

Da Bürgermeister Maibach in der Podiumsdiskussion „Bezahlbarer Wohnraum für alle?“ vom 14.07.2016 mehrfach betonte, dass es in Bruchköbel keine Nachfrage zu bezahlbarem Wohnraum gibt, ist es nur folgerichtig, wenn die Stadt Bruchköbel die entsprechenden Flächen ansprechend und sinnvoll plant und gestaltet.

### Verkehrssituation

Warum eine neue Planstraße wegen derart weniger Häuser entstehen soll, gehört zu den weiteren politischen Entscheidungen, die kaum nachvollziehbar sind. Schließlich muss die Allgemeinheit dafür aufkommen.

Dass wegen ca. 6 Häusern eine komplette Straße gebaut werden soll, die zudem den „Stadtrand“ ausfranst, ist wahrlich keine planerische Meisterleistung, zumal es für den restlichen Acker kein Gesamtkonzept gibt. Schließlich handelt es sich vorliegend auch nicht um eine Baulücke, sondern es wird gerade eine Baulücke geschaffen. Es

### zu 2.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Anwesen Stresemannstraße 17 bis 25 liegen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“ und sind dort als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,2 und eine Geschosflächenzahl von GFZ = 0,4 bei zulässig zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Bebauungsplan „Peller II und III“ greift diese Vorgaben bezogen auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf. Auch die offene Bauweise, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind, wird aufgegriffen.

Bei den Grund- und Geschosflächenzahlen ist allerdings keine Kontinuität möglich, da allein schon das im Baugesetzbuch verankerte Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine höhere Ausnutzung verlangt. So setzt der Bebauungsplan „Peller II und III“ für das hier in Rede stehende Teilbaugelände WVA2 eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und eine Geschosflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Beachtlich ist allerdings, dass die gemäß GRZ zulässige Grundfläche durch die Grundfläche u.a. von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen nur um 50 % überschritten werden darf. Dies bedeutet mit anderen Worten, dass mindestens 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen sind. Damit bleibt auch im Falle einer Doppelhausbebauung - Reihenhäuser sind nicht zulässig - der Charakter eines aufgelockert bebauten Wohngebietes gewährleistet.

Beachtlich ist zudem, dass die Stresemannstraße die vorhandene und die neu zulässige Bebauung trennt. Nach dem Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 10 m zur Parzellengrenze der Stresemannstraße. Diese weist der vorliegende Bebauungsplan „Peller II und III“ auf eine Tiefe von 9 m als Straßenverkehrsfläche aus, an die wiederum in einem Abstand von 3 m die Baugrenze der neuen Baugrundstücke anschließt. Nach Plan liegen somit 22 m zwischen den beiden Baugrenzen (nach dem gebauten Bestand mindestens rd. 18 m). Der Mindestabstand zwischen zwei Gebäuden nach der Hessischen Bauordnung beträgt nur 6 m. Allein dieses Verhältnis zeigt, dass auch bezogen auf die Themen Belüftung und Belichtung die Interessen der Anwohnergemeinschaft vollumfänglich gewahrt sind.

Über den Ausbau der Stresemannstraße in dem in Rede stehenden Abschnitt trifft der Bebauungsplan keine Aussagen, diese bleiben der Ausbauplanung in seinem Vollzug vorbehalten. Dies betrifft zum Beispiel auch die Anordnung von Stellplätzen und die Bepflanzung.

drängt sich der Verdacht auf, einigen Interessenten eine schöne Feldrandlage verschaffen zu wollen.

Schon jetzt ist die Stadt Bruchköbel total überfordert, ihr Straßennetz in Ordnung zu halten. Zusätzlich neue Straßen ändern nichts an dem derzeitigen Zustand (siehe Kinzigheimer Weg u.a.)

Zu vermeiden ist auf alle Fälle eine Straßenverbindung zwischen Peiler II und III. Zu befürchten ist, dass der Verkehr über die neue Planstraße, Waldseestraße und Kinzigheimer Weg abfließt. Schon jetzt ist der Kreuzungsbereich Stresemannstrasse/Waldseestrasse ein Nadelöhr, weil parkende Fahrzeuge auf beiden Seiten sowohl die Einsicht beim Abbiegen, als auch den fließenden Verkehr von und zu dem Friedhof und Kleingartengelände spürbar hindern.

Gelegenheiten, dem Gegenverkehr auszuweichen, sind so gut wie nicht vorhanden. Gleiches gilt für den Kinzigheimer Weg.

#### Erschließungskosten

Die derzeitigen Anlieger betonen vorab, dass sie keinerlei Anlieger - oder sonstige Kostenbeteiligungen akzeptieren werden, da egal, welche Maßnahmen ergriffen werden, die vorhandenen Immobilien einen Wertverlust erleiden werden.

A. Kohnen  
M. Paschauer  
Jo. Chiodrakos  
G. Frank  
Dr. Kohnen

Entsprechend seinem rahmensetzenden Auftrag kann ein Bebauungsplan auch keine Aussagen zu dem angesprochenen Straßenparken machen, allerdings wird die Stadt die künftige Entwicklung sehr genau beobachten und gegebenenfalls verkehrslenkende Maßnahmen anordnen. Dadurch, dass die Stresemannstraße zukünftig nicht mehr den Ortsrand bildet, ist davon auszugehen, dass das angesprochene Straßenparken zukünftig vorzugsweise im Bereich der Planstraße auftreten wird, so dass für die Stresemannstraße nur eine Mehrbelastung der unmittelbar hierüber erschlossenen sechs neuen Baugrundstücke zu erwarten ist. Die Straße ist im Übrigen ausreichend bemessen, um diesen geringen zusätzlichen Verkehr unschwer aufnehmen zu können.

#### zu 3.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan weist nur die für die Erschließung der neu zur Ausweisung gelangenden Baugrundstücke erforderlichen Straßenverkehrsflächen aus. Eine Netzentbrechung wie angeregt wird nicht als zielführend erachtet, da die Anlage von Stichstraßen zum Beispiel für den Einsatz von Kommunal- und Rettungsfahrzeugen, aber auch bei Baumaßnahmen regelmäßig Schwierigkeiten bereitet. Die Stadt Bruchköbel wird aber die Entwicklung des Verkehrs sehr genau beobachten und gegebenenfalls die zur Verkehrsberuhigung erforderlichen verkehrslenkenden Maßnahmen anordnen.

#### zu 4.: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.





Stadt Bruchköbel, Kernstadt

**Begründung zum Bebauungsplan  
“Peller II und III“**

**VORABZUG**

- Satzung -

Planstand: 07.10.2016

Bearbeiter:

Barbara Krutzsch, M.A., Stadtplanerin AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
1.1	Veranlassung und Planziel .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Übergeordnete Planung.....	5
<b>2</b>	<b>Verbindliche Bauleitplanung</b> .....	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	13
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ).....	13
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	14
3.2.4	Höhe der Gebäude .....	14
3.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.2.6	Pkw-Stellplätze.....	15
3.2.7	Zahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	16
3.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft .....	16
3.4	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>17</b>
4.1	Gebäudegestalt.....	17
4.2	Einfriedungen .....	18
4.3	Pkw-Stellplätze.....	18
4.4	Grundstücksfreiflächen .....	18
<b>5</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Wald und forstrechtliche Belange</b> .....	<b>27</b>
<b>12</b>	<b>Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel</b> .....	<b>27</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>28</b>
<b>14</b>	<b>Kosten</b> .....	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>28</b>

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 13.11.2012 beschlossen für die Flurstücke der Gebiete Peller II und III entsprechend der Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne für ein Allgemeines Wohngebiet zu fassen.

Das am 20.06.2013 verkündete Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I S. 1548) ändert in Art. 1 auch das Baugesetzbuch. Ergänzt wird in den Grundnormen des § 1 Abs. 5 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Im Baugesetzbuch verankert sind auch die Aufgaben, in ausreichendem Maße Flächen auszuweisen die für Wohnzwecke genutzt werden können und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen.

Um dem Bedarf an Wohnbauflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ebenso wie für Mietwohnungsbau nachzukommen, entwickelt die Stadt Bruchköbel vorliegend, nachdem die Innenpotenziale für flächige Baugebiete ausgeschöpft sind, Außenbereichsflächen. Diese sind aber im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes als geplante Bauflächen dargestellt. Um einen Nachweis über das Vorhandensein von Innenpotenzialflächen zu erbringen, wurden die vorhandenen Flächenreserven in Form klassischer Baulücken in der Kernstadt von Bruchköbel ermittelt und die Grundstückseigentümer hinsichtlich ihrer Planungen bzw. der Verkaufsbereitschaft angesprochen. Im Rahmen der Eigentümeransprache wurde abgefragt, ob derzeit eine Veräußerung angedacht ist, das Grundstück derzeit nicht veräußert werden soll oder wie es (dauerhaft) genutzt wird und eventuell eine mittelfristige Bebauung durch Kinder oder Enkel geplant ist. Ergebnis der Abfrage war, dass für zwei Grundstücke eine zeitnahe Bebauung vorgesehen ist. Insgesamt acht Grundstücke sollen mittelfristig für die Bebauung von Kindern bzw. Enkel vorgehalten werden. Weitere neun Baulücken sollen derzeit nicht veräußert werden, wovon ein Grundstück dauerhaft als Parkplatz und zwei Flächen als Garten genutzt werden. Die Eigentümer der übrigen 31 Baulücken haben keine Rückmeldung zu ihren Grundstücken gegeben, sodass hier eine Veräußerung der Grundstücke nicht zu erwarten ist. Für die Antwort wurde dem Schreiben ein frankierter Rückumschlag beigefügt.

Die Stadt Bruchköbel folgt den Planungsleitlinien des Gesetzgebers durch die Inanspruchnahme der von der Regionalplanung ausgewiesenen Entwicklungsflächen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Ausnutzung der vorhandenen Potenziale ermöglichen zu können.

Unter Zuhilfenahme eines Stadtplanungsbüros wurden städtebauliche Entwürfe entwickelt und diskutiert. Im Ergebnis wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss um Wegeparzellenbereiche im Osten erweitert. Im Aufstellungsbeschluss enthalten war zunächst auch die südlich anschließende Friedhofserweiterungsfläche. Da diese Planung für sich genommen allerdings ein eigenes Forum für Diskussionen benötigt, beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel am 22.09.2015, dass der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert wird, dass die Flächen der Friedhofserweiterung aus der Planung herausgenommen werden, um in einem separaten Verfahren entwickelt zu werden.

Nachdem hinsichtlich des städtebaulichen Konzeptes und sonstiger betroffener Belange hinreichende Prüfungen erfolgten, wurde ein Bebauungsplan erstellt.

Wesentliches Planziel des Bebauungsplanes „Peller II und III“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets zur notwendigen Bereitstellung von Wohnbauflächen.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peller II und III“ umfasst in der Gemarkung Bruchköbel, Flur 3, die Flurstücke Nr. 32/2 tlw., 53/4 tlw., 54 – 59, 60 tlw., 61 tlw., 62 tlw., 63 tlw., Flur 11, Nr. 16/3 tlw., 16/6, 17 tlw., 18, 20 – 23 tlw., 14/14 tlw., 83/1, 135 tlw. und wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden:	Wohnbebauung
Osten:	landwirtschaftlich genutzte Fläche
Süden:	landwirtschaftlich genutzte Fläche, sowie neuer Friedhof (Friedhofserweiterungsfläche) und Kleingärten
Westen:	nördlich Wohnbebauung und sodann südlich Wald

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches liegt eine Fläche von rd. 5,5 ha (rd. 55.529 m<sup>2</sup>). Davon entfallen rd. 41.928 m<sup>2</sup> auf die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet sowie rd. 10.349 m<sup>2</sup> auf Straßenverkehrsfläche. Die Ortsrandeingrünung erstreckt sich auf rd. 1.064 m<sup>2</sup> und rd. 2.012 m<sup>2</sup> nehmen die landwirtschaftlichen Wege ein. Die verbleibende Fläche von rd. 176 m<sup>2</sup> entfällt auf die Fußwege.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes



Quelle: Eigene Darstellung mit Google Maps (22.06.2015)

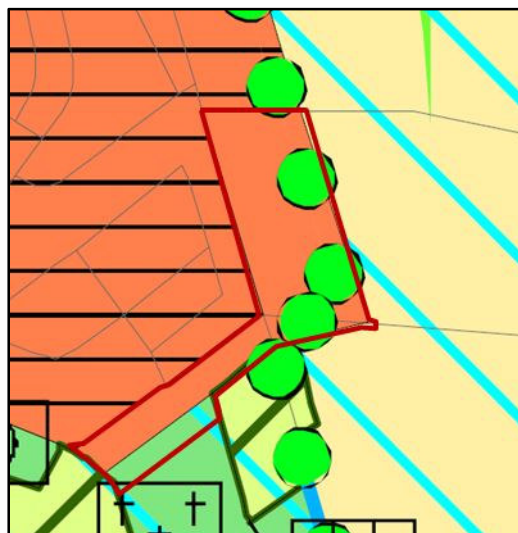
genordet, ohne Maßstab

## 1.4 Übergeordnete Planung

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan<sub>2010</sub><sup>1</sup> (RPS/RegFNP<sub>2010</sub>)** stellt das Plangebiet im Wesentlichen als geplante Wohnbaufläche dar. Ein untergeordneter Teil des räumlichen Geltungsbereiches im Süden gelangt im RPS/RegFNP 2010 als „Grünfläche, Friedhof“ zur Darstellung überlagert mit der Signatur Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen. Das Plangebiet wird außerdem von einem Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor durchzogen. Nach Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain ist ein Änderungsverfahren infolge der Inanspruchnahme der Grünfläche, Friedhof nicht erforderlich, da die Flächeninanspruchnahme insgesamt hinter der Darstellungsgrenze des RegFNP 2010 von 0,5 ha zurückbleibt.

Dass sich die Planung im Übrigen innerhalb der vom RPS/RegFNP 2010 vorgesehenen Wohnbauflächen, Planung bewegt geht aus der nachstehenden Darstellung hervor.

Plangebiet im RPS/RegFNP 2010



genordet, ohne Maßstab

## Siedlungsgebiete

3.4.1-3 (Z) Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u.a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

3.4.1-4 (Z) Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z.B. freierwerdende Militärfächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewie-

<sup>1</sup> Quelle: Regionalverband FrankfurtRheinMain



senen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. (...)

3.4.1-5 (Z) Sofern keine „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

3.4.1-9 (Z) Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Mit der vorliegenden Planung bewegen wir uns im Rahmen des verstädterten Besiedlungstyps. Großstadtbereich oder der Einzugsbereich vorhandener geplanter S- und U-Bahn-Haltepunkte trifft nicht zu, dem ländlichen Siedlungstyp, geprägt durch dörfliche Strukturen und im wesentlichen Einfamilienhausbebauung auch verhältnismäßig großen Grundstücken, entspricht das Plangebiet ebenfalls nicht. Auch die Ausweisung als Mittelzentrum sowie die verkehrsgünstige Lage (die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz erfolgt über die Bundesstraße B 45 zur A 66. Darüber hinaus verfügt Bruchköbel über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Hanau – Nidderau – Friedberg) sprechen für den verstädterten Besiedlungstyp.

Da eine unmittelbare Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland nicht möglich ist, kann sich ein Bebauungsplan dem Plansatz Z 3.4.1-9 nur durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), der Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) annähern.

Die für die hier in Rede stehende Thematik bedeutsame Geschoßflächenzahl GFZ entspricht im Allgemeinen Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse, bei dem Allgemeinen Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung wird die Grundflächenzahl trotz des zulässigen einen Vollgeschosses ebenfalls verdoppelt. Begründet wird dies durch die Anrechenregeln des § 19 Abs. 4 BauNVO für Garagen und Stellplätze usw. sowie der Festsetzung, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse im Sinne der Hessischen Bauordnung sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen sind. Damit lässt sich die insgesamt zulässige Grund- und Geschossfläche aber nicht hinreichend belastbar bestimmen, um für eine Berechnung der zu erwartenden Zahl der Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland herangezogen zu werden.

In einem Bebauungsplan können zwar für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke Mindestmaße festgesetzt werden. Ob eine solche Festsetzung mit dem Ziel, sowohl Wohneigentum für eine breite Bevölkerungsschicht als auch Raum für Mietwohnungsbau zur Verfügung zu stellen vereinbar ist, muss kritisch hinterfragt werden. Grundsätzlich kann ein Bebauungsplan eine genaue Grundstücksaufteilung auch nur empfehlen, nicht aber verbindlich festsetzen.

Begrenzen kann ein Bebauungsplan die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude. Dieses Instrument gelangt vorliegend zur Anwendung. So wird für den wesentlichen Umfang des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, dass in Einzelhäusern max. zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind, wobei Doppelhäuser in der Planung als ein Gebäude gesehen werden, sodass hier in beiden Haushälften jeweils nur eine Wohnung zulässig ist.

Unter der Annahme, dass eine durchschnittliche Wohnung in Hessen rd. 96 m<sup>2</sup> groß ist, gelangt man vorliegend zu der folgenden Berechnung mit einer anzunehmenden Maximalanzahl/Minimalanzahl an zu erwartenden Wohnungen:

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>	
<b>Geltungsbereich</b>	<b>55.529</b>	
Allgemeines Wohngebiet	41.928	davon GRZ = 0,8: 33.450 m <sup>2</sup> davon GRZ = 0,7: 8.478 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	10.349	davon geplant: 9.583 m <sup>2</sup>
Fußwege	176	
Landwirtschaftl. Wege	2.2012	
Ortsrandeingrünung	1.064	

Fläche	Flächengröße in m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	41.928
Straßenverkehrsfläche geplant	9.583
Fußwege	176
Ortsrandeingrünung	2.012
<b>Bruttowohnbauland</b>	<b>52.751</b>

Berechnung der Anzahl Wohnungen nach Geschossflächenzahl

33.450 m <sup>2</sup> * 0,8 GFZ	26.760 m <sup>2</sup>
8.478 m <sup>2</sup> * 0,7 GFZ	5.935 m <sup>2</sup>
Summe	32.695 m <sup>2</sup>

Geschossfläche geteilt durch Durchschnittsgröße Wohnungen: 32.695 m<sup>2</sup> / 96 m<sup>2</sup> = 340

⇒ nach GFZ höchstzulässige Anzahl an Wohnungen im Plangebiet: **340**

Bei einer eingeschossigen Bauweise sind rd. 170 Wohnungen im Gebiet zu erwarten (angenommen wurde eine Flächenausnutzung entsprechend der Grundflächenzahl, was einer eingeschossigen Bauweise entspricht), bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen sind rd. 340 Wohnungen darstellbar.

Insgesamt ergibt sich für die Fläche des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes somit eine voraussichtliche Anzahl an Wohneinheiten von 170 bis 340. Dies entspricht bei 5,28 ha Bruttobauland

<sup>2</sup> Zensus 2011, statista.com (Wohnungsgrößen 2013 nach Bundesländern)

etwa 32 bis 64 Wohnungen je ha. Für den verstädterten Siedlungsbereich und dessen Umgebung sind 35 bis 50 Wohneinheiten je ha als Ziel der Raumordnung vorgegeben.

Die Angaben stellen die potenziell zu erwartenden Extreme dar, wobei eine Unterschreitung der Anzahl an Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden kann. Wesentlich ist, dass eine Überschreitung nicht stattfindet. Trotz einer Maximalanzahl von 64 Wohnungen, darf diesseits davon ausgegangen werden, dass diese Anzahl keine Umsetzung finden wird und sich die tatsächliche Anzahl um Mittelwertbereich zwischen 32 und 64 Wohnungen je ha bewegen wird.

Mit der vorliegenden Planung bleiben die Ziele der Regionalplanung somit grundsätzlich gewahrt.

Vorgeschrieben wird seitens der Regionalplanung eine Steuerung der potenziellen Anzahl an Wohnungen in einem Plangebiet. Ein Bebauungsplan kann aber keine Festsetzungen zur Wohnungsgröße treffen. Damit ist auch eine solche Berechnung unverbindlich und nicht belastbar sondern dient nur der nachvollziehbaren Dokumentation, dass sich die Planung im Rahmen der regionalplanerischen Vorgaben bewegt.

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht nur durch die absolute Zahl, sondern auch durch eine Verhältniszahl (bspw. je angefangene 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist höchstens eine Wohnung zulässig) festgesetzt werden.

Nimmt man für die vorliegende Planung an, dass für die Bereiche der WA mit den lfd. Nrn. 2 und 3 je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig ist und für das WA mit der lfd. Nr. 1 je 250 m<sup>2</sup> eine Wohnung zulässig ist, ergibt sich in der Summe ein Anzahl von rd. 38 Wohnungen je ha.

Ungeachtet dessen, dass mit diesen Maßgaben die Ziele der Regionalplanung eingehalten werden, bilden sie nur bedingt die im Vollzug des Bebauungsplanes entstehenden Bedürfnisse der künftigen Grundstückseigentümer ab und sind für Bereiche, in denen Geschosswohnungsbau entstehen dürfen soll, eher ungeeignet.

Im Fazit geben die Ausführungen aber Auskunft darüber, dass mit der Planung dem Ziel der Raumordnung gefolgt werden kann.

### **Vorranggebiet Regionalparkkorridor**

#### 4.4-3 (Z)

Im „Vorranggebiet Regionalparkkorridor“ hat die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraumes Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

Mit der Neuordnung landwirtschaftlicher Wege und der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird dem genannten Ziel entsprochen.

### **Grünfläche (Friedhof) / Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen**

Die Planung sieht für einen untergeordneten Teilbereich am südlichen Geltungsbereichsrand die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes innerhalb der vom RPS/RegFNP 2010 dargestellten Grünfläche, Friedhof vor. Damit weicht der vorliegende Bebauungsplan in diesem Bereich von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 geringfügig ab. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme der Fläche begründet sich wie folgt: Der RPS/RegFNP stellt südlich der Stresemannstraße geplante Wohnbauflächen dar, welche im Zuge des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens entwickelt werden sollen (Plangebiet Peller III). Die

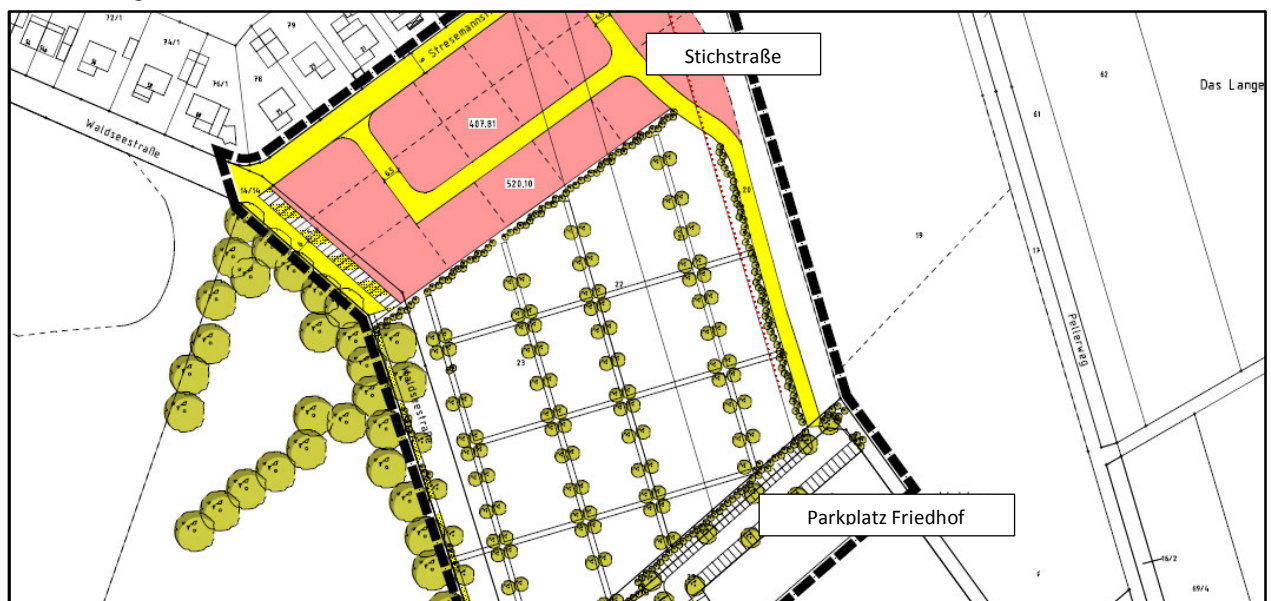
vorhandene Erschließung (Stresemannstraße) gestattet zunächst grundsätzlich die Entwicklung einer Bauzeile. Im Fortgang nach Osten hin werden ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen; an diese schließt sich südlich ein Waldbereich an. Die vorhandene Bebauung der Ortslage stellt sich hier einreihig, von Norden über die Erich-Ollenhauer-Straße erschlossen, dar.

Die Entwicklung einer Baureihe im Anschluss an den Waldbereich ist auch aufgrund der vorhandenen Bebauung sinnvoll und drängt zu einer Straßenführung entlang des Waldrandes. Die Tiefe der Fläche gestattet die Ausweisung großzügiger Grundstücke.

Im Hinblick auf die Gesamtgröße der Fläche (im Anschluss an den Waldbereich und die Stresemann Straße) würde die planerische Vorbereitung von lediglich einer Bauzeile auf der Gesamtlänge aber weder dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden noch dem Ziel der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung entsprechen, da die Größe der östlichen Teilfläche sowie ihre vorhandene Erschließung bzw. die sich aus der Erschließung der westlichen Teilfläche ergebenden Zwangspunkte die Schaffung einer weiteren Bauzeile gestattet. Die Umsetzung von mehr als einer Bauzeile erfordert jedoch die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße südlich der geplanten Wohnbaufläche. Vorliegend wird die entlang des Waldes geführte notwendige Straße verlängert. Hieran anschließend sieht der Bebauungsplan nach Süden die Ausweisung einer weiteren Bauzeile und damit eine beidseitige Bebauung der Erschließungsstraße vor, um die Wirtschaftlichkeit der erschließenden Straße gewährleisten zu können und zu dokumentieren, dass die baulichen Entwicklungen in diesem Bereich ihren Abschluss finden. Unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen bedarf es der Inanspruchnahme von Grünfläche, Friedhof, welche aber hinter der Grenze der Darstellung des RegFNP 2010 von 0,5 ha deutlich zurückbleibt. Dem sei hinzugefügt, dass die sich an die genannte Erschließungsstraße im Süden anschließende Stichstraße die perspektivische Erschließung des Friedhofes und keine mögliche Erweiterung des Wohngebietes vorbereiten soll.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Friedhofsplanung und verdeutlicht das Erschließungssystem über die im Bebauungsplan festgesetzte Stichstraße. Die Darstellungen des Bebauungsplanes entsprechen dabei einem Entwicklungsstand zum Vorentwurf.

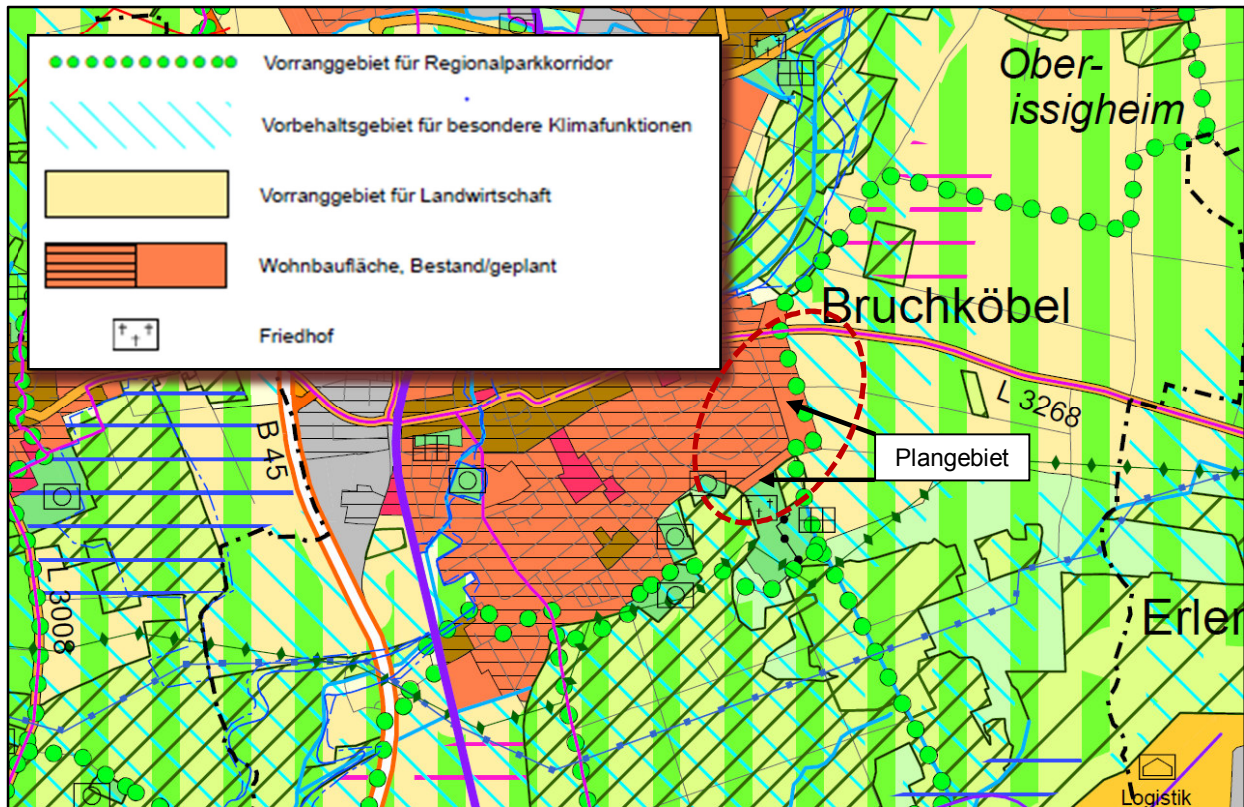
#### Erschließungsschema Friedhof



Genordet, ohne Maßstab

Ferner befindet sich die zu beplanende Fläche im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage, so dass es zu keiner Zerschneidung von Gebieten der Kalt- und Frischluftentstehung und des Abflusses kommt. Im Hinblick auf die Funktion des Plangebietes für die Kalt- und Frischluftentstehung sowie des Abflusses und der Lage am Rande des Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Funktion des im Regionalplan dargestellten Vorbehaltsgebietes in seiner Gesamtheit zu rechnen.

**Ausschnitt RPS/RegFNP 2010 mit Kennzeichnung Plangebiet**



genordet, ohne Maßstab

## 2 Verbindliche Bauleitplanung

Das vorliegende Plangebiet grenzt im Norden an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Peller 1“ und westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“.

### Plangebiet mit angrenzenden Bebauungsplänen



Quelle: Bebauungspläne der Stadt Bruchköbel (eigene Fotokollage)

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Im Peller 1“ aus dem Jahr 2002 weist für den an das Plangebiet angrenzenden Bereich ein Allgemeines Wohngebiet aus. Der Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ weist in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen seines räumlichen Geltungsbereiches zu einem überwiegenden Teil ein Reines Wohngebiet sowie untergeordnet auch ein Allgemeines Wohngebiet aus.

Weiterhin greift der vorliegende Bebauungsplan „Im Peller II und III“ die bereits im Bebauungsplan „Das Halbenseewäldchen“ ausgewiesene Straßenverkehrsfläche auf, um diese fortzuführen und zu verbreitern.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Im Peller II und III“ aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Planziel der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bedarfsmäßige Nachverdichtung mit Wohnungsbau am Siedlungsrand der Kernstadt von Bruchköbel gelangt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) zur Ausweisung.

Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Hinzu kommen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die im Sinne § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da das Baugebiet im Wesentlichen der Eigentumsbildung durch Wohnbebauung dienen soll.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die max. zulässige Höhe der Gebäude in Form von und Firsthöhen festgesetzt.

### 3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Ist eine Straßenbegrenzungslinie nicht festgesetzt, so ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, regelmäßig bis zu 50 %, max. jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

Der Bebauungsplan setzt für die beiden Teilbaugebiete WA 2 und WA 3 eine GRZ = 0,4 fest, sodass in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen und den zulässigen Vollgeschossen eine umgebungsverträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht wird. Außerdem trägt diese Festsetzung dem im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gebäudebestandes sowie der Lage am Siedlungsrand und damit dem Übergang zur offenen Landschaft Rechnung. Die festgesetzte GRZ richtet sich zugleich nach der im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete.

Im Übergang zum südlich angrenzenden Waldbereich und in Fortsetzung des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Das Halbenseewäldchen“ wird für die einreihige Bebauung im südlichen Übergangsbereich (WA1) eine eingeschossige Bebauung festgesetzt, korrespondierend dazu eine GRZ von 0,35.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Dabei bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Trifft der Bebauungsplan keine Aussage zur Einbeziehung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, so können diese bei der Berechnung der GFZ unberücksichtigt bleiben. Indem Nicht-Vollgeschosse eine Wohnnutzung zugeführt würden, würde eine Nutzungsdichte ermöglicht, die der Lage nicht angemessen ist. Um Konflikte hinsichtlich der Ausnutzung der Gebäude im Kontext mit der Umgebung zu vermeiden, wird festgesetzt, dass gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Nr. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

Im Hinblick auf eine geeignete Steuerung der baulichen Entwicklung des Plangebietes unterteilt der vorliegende Bebauungsplan seinen Geltungsbereich in drei Teilbereiche. Er setzt für das Teilgebiet mit der lfd. Nr. 1 eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,7 fest und entspricht damit der angestrebten eingeschossigen Bebauung, wobei diese Festsetzung gleichzeitig die wohnbauliche Nutzungen von Nicht-Vollgeschossen ermöglicht.

Für die Teilgebiete mit den lfdn. Nrn. 2 und 3 setzt er gemäß der beabsichtigten zweigeschossigen Bebauung eine Geschossflächenzahl von GFZ = 0,8 fest. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass sich die geplante Bebauung künftig in das vorhandene städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebungsbebauung einfügt.



### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Um zu gewährleisten, dass sich die Bebauung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in die bereits bestehende Bebauung einfügt und um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden empfiehlt sich die Festsetzung einer Höhenbegrenzung.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird u.a. durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.*

*Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Wie bereits dargelegt, untergliedert der Bebauungsplan seinen räumlichen Geltungsbereich in drei Teilgebiete. In Fortsetzung der anschließenden Bebauungsstrukturen wird für den östlich an die Ortslage anschließenden Bereich eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zugelassen. Ebenso im südwestlichen Bereich, auch hier in Fortsetzung des Bestandes. Einen sanften Übergang aus dem Bestand heraus in Richtung des Waldes schaffend, setzt der Bebauungsplan für die einreihige Bebauung südlich der Planstraße 1 sowie im südlichen Anschluss an die Wohnbebauung Erich-Ollenhauer-Straße eine eingeschossige Bauweise fest.

### 3.2.4 Höhe der Gebäude

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für sich genommen nicht ausreicht die Höhenentwicklung im Plangebiet zu steuern und um ein prüfbares Maß der Höhenentwicklung und eine Begrenzung der Gebäude nach oben hin sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan die max. zulässige Firsthöhe fest. Als unterer Bezugspunkt für die Höhermittlung der max. zulässigen Firsthöhe/Gebäudeoberkante wird die Fertighöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen lotrecht in der Grundstücksmitte herangezogen.

Gemäß der Erschließungsplanung fanden die geplanten Straßenhöhen Eingang in die Planzeichnung, um dem Vollzug als Referenzhöhe zur Verfügung zu stehen.

Im Hinblick auf die Höhenentwicklung der Umgebungsbebauung sowie der Lage am Stadtrand i.V.m. dem teilweise angrenzenden Waldgebiet sieht der vorliegende Bebauungsplan eine Staffelung der max. zulässigen Firsthöhe vor. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan unterschiedliche Teilbereiche fest.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 1 wird die maximal zulässige Firsthöhe bei Dächern mit einer Dachneigung  $> 15^\circ$  auf  $FH_{max.} = 9,0$  m festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante bei Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  beträgt 7 m.

Diese Festsetzung von 9 m berücksichtigt eine übliche Bebauung mit einem Vollgeschoss und gestattet sowohl ein Sockelgeschoss als auch ein weiteres Geschoss als Nicht-Vollgeschoss i.S.d. Hessischen Bauordnung. Im Übrigen berücksichtigt diese Höhenbegrenzung die nördlich anschließende bestehende

Wohnbebauung und stellt insofern sicher, dass sich die künftige Bebauung hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur in das städtebauliche Gefüge der Umgebung eingliedert.

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von  $FH_{max.} = 12,0$  m bei Dächern mit einer Dachneigung von  $> 15^\circ$  und einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante von 9 m bei Dächern mit einer Dachneigung  $\leq 15^\circ$  korrespondiert die Höhenfestsetzung mit der angestrebten baulichen Dichte und der zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Die Festsetzung von 12 m gestattet die Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Sockel- und einem weiteren Nicht-Vollgeschoss i.S.d. Hessischen Bauordnung.

Gebäude mit flach geneigten Dächern (Dachneigung  $\leq 15^\circ$ ) sind in beiden Teilbereichen mit niedrigeren Höhenfestsetzungen versehen, um zwar auch kubische Bauten zulassen zu können, ihnen aber nicht gestatten zu müssen, wahrnehmbaren Baumassen über das Maß des städtebaulich Vertretbaren hinaus errichten zu können.

### 3.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In einem Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise sind Gebäude bis zu einer Länge von 50 m zulässig, sie sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude regelmäßig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Sofern ein Bebauungsplan keine Bauweise festsetzt, ergibt sich diese aus der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung.

Städtebauliches Ziel ist die baustrukturelle Fortführung der Ortslage und die Bereitstellung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohneigentum. Dies geschieht i.d.R. über die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Entsprechend sieht der Bebauungsplan für die Teilbereich 1 und 2 die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern vor. Darüber hinaus wird vorliegend die offene Bauweise festgesetzt, d.h. die der Hauptnutzung zugehörigen baulichen Anlagen, i.d.R. handelt es sich um Wohnhäuser, sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Somit sind Einzelhäuser sowie Doppelhäuser bis zu einer Länge von 50 m zulässig. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die heran gebaut werden darf. Zudem sei auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

Für den Teilbereich mit der lfd. Nr. 3 trifft der Bebauungsplan keine Aussagen zu Bauweise und Haustypen. Hier sollen sowohl Reihenhäuser als auch Hausgruppen zulässig sein. Eine dichtere Bauweise im Übergang zu den sich anschließenden Bestandsbauten, welche sich ebenfalls als Reihen darstellen, ermöglicht auch die Errichtung von Mietwohnungsbau und trägt damit sowohl dem temporären Wohnraumbedarf als auch der dauerhaften Nachfrage nach Mietwohnungen Rechnung.

### 3.2.6 Pkw-Stellplätze

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO gilt, dass, wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind also regelmäßig innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies wird klärend in vorliegender Planung in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Dabei ist beachtlich, dass die Hessische Bauordnung unter § 6 „Abstandsflächen und Abstände“ die freizuhaltenden Bereiche in Abhängigkeit baulicher Anlagen regelt. Unter Abs. 10 werden die baulichen Anlagen gelistet, die ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück zulässig sind. Neben einer Garage oder aneinandergebaute Garagen einschließlich Abstellraum oder Abstellflä-

che sind auch bis zu drei Stellplätze zulässig. Die Länge der Grenzbebauung darf bei den genannten Anlagen insgesamt 15 m nicht überschreiten.

Die Regelungen nach Landesrecht gelten fort, sodass eine pauschale Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht festgesetzt wird, sondern eine Festsetzung in Abhängigkeit der Landesregelung getroffen wird: Garagen / Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

### 3.2.7 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Um sicherzustellen, dass zu keinem Zeitpunkt eine mit der benachbarten Bebauung potenziell in Konflikt tretende Dichte entsteht und im Hinblick darauf, dass in Fortsetzung des Bestandes und mit dem Ziel weiten Kreisen der Bevölkerung die Eigentumsbildung zu ermöglichen, im Wesentlichen Einfamilienhäuser errichtet werden sollen wird für die Teilbereich 1 und 2 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dabei gilt, dass je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig ist.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der vorhandenen Umgebungsbebauung angepasst ist und eine Nutzungsdichte planungsrechtlich vorbereitet wird, die der Lage des Plangebietes gerecht wird.

Auf die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude wird für den Teilbereich 3 verzichtet, um hier Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

### 3.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans vor, indem er festsetzt, dass Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Diese Festsetzung beabsichtigt, den Versiegelungsgrad des Bodens möglichst gering zu halten und die natürliche Bodenfunktion nicht über das erforderliche Maß hinausgehend zu beeinträchtigen.

### 3.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bebauungsplan setzt für seinen räumlichen Geltungsbereich außerdem Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest. Innerhalb dieser Flächen ist eine **geschlossene Gehölzstruktur** aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>, ein Baum je 10 m<sup>2</sup>. Auf die einzuhaltenen Grenzabstände nach Hessischem Nachbarrechtsgesetz sei hingewiesen. Durch die Bepflanzung dieser Flächen erfolgt ein städtebaulicher Abschluss insbesondere des im nördlichen Geltungsbereich gelegenen Wohngebietes zum angrenzenden Außenbereich sowie eine optische Trennung des Wohngebietes zu dem parallel der Anpflanzungsflächen verlaufenden Wirtschaftsweg. Auch im südlichen Geltungsbereich dient die Errichtung der Anpflanzungsflächen einer optischen Trennwirkung zwischen den jeweiligen Nutzungen.

Zur Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes sieht die Planung die **Anpflanzung von Bäumen** im öffentlichen Raum vor. Um dem Vollzug bei der Anlage von Grundstückszufahrten und der Anordnung von Stellplätzen nicht entgegen zu stehen, können die Baumstandorte gegenüber der Planzeichnung um bis zu 15 m verschoben werden.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO sind Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan „Im Peller II und III“ aufgenommen worden. Gegenstand sind die Gebäudegestalt, Einfriedungen, die Ausführung und Gestaltung von Pkw-Stellplätzen sowie die Begrünung von Grundstücksfreiflächen.

### **4.1 Gebäudegestalt**

#### **Pulldachgebäude**

Da die aufragende Wand (Stirn- oder Firstwand) eines Pulldachgebäudes eine ungewollt hohe Ansicht darstellen kann und so in Konflikt mit bspw. Satteldachgebäuden in der Nachbarschaft treten könnte, wird festgesetzt, dass bei Pulldachgebäuden deren First parallel zur erschließenden Straße ausgebildet wird, die Haupttraufe straßenseitig anzuordnen ist. Die Raumwahrnehmung einer hohen Wand zum Straßenraum hin wird so verhindert.

#### **Staffelgeschoss**

Je Gebäude ist ein Staffelgeschoss (zurückgesetztes Geschoss) zulässig. Dies dient der Klarstellung und soll harmonische Kubaturenbildungen im Plangebiet unterstützen. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss ist das Staffelgeschoss straßenseitig um min. 2 m zurück zu versetzen um die wahrnehmbaren Wandhöhen zum Straßenraum hin zu reduzieren und die lichte Breite des öffentlichen Raumes nach oben hin zu öffnen.

Um anderweitigen Interpretationen der zulässigen Gebäudehöhe im Vollzug vorzugreifen, wird klarstellend festgesetzt, dass die zulässige Gebäudehöhe durch Staffelgeschosse nicht überschritten werden darf.

#### **Dächer**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, um die bestehende baukulturelle Dachlandschaft in geeigneter Weise zu ergänzen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Gestaltungsvorschrift zur Dachgestaltung.

Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunkeln und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Weiterhin sind Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° jeweils zu einem Anteil von mind. 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen. Dies gilt auch für Garagen.

Die Festsetzung zur Einrichtung von Gründächern trägt den naturschutzfachlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung. Extensivbegrünungen haben die Eigenschaften Wasser zu speichern, binden Staub und heizen sich bei extremen Temperaturen kaum auf, sodass sie nachhaltig das Mikroklima auf dem Dach verbessern. Zudem fungieren begrünte Dächer als Nahrungssuch- und Lebensraum für Flora und Fauna. Aufgrund der Fähigkeit von Gründächern zur Regenwasserspeicherung dienen begrünte Dachflächen der Regewasserbewirtschaftung des Plangebietes, indem Niederschlagswasser direkt verdunstet oder gedrosselt abgegeben wird.

Die Festsetzungen zur Farbgestaltung der Dächer tragen der einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft Rechnung, wohingegen die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig ist. Dachbegrünungen sind ebenso wie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie im Hinblick auf das ökologische und ökonomische Potenzial ausdrücklich zulässig.

### **Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei Doppelhäusern sind die einzelnen Häuser mit gleicher Firstrichtung, Firsthöhe, Dachneigung und Dacheindeckung einheitlich auszuführen. Mit der Festsetzung soll eine aus gestalterischen Gründen abzulehnende unterschiedliche Gestaltung von Doppelhäusern verhindert werden, die sich negativ auf das Stadtbild auswirken kann.

### **4.2 Einfriedungen**

Da Grundstückseinfriedungen in Abhängigkeit ihrer Ausführung ungewollte Trennwirkungen entfalten können, sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig, um den Charakter der offenen Bebauung zu gewährleisten. Um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu erhalten, ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind nur straßenseitig zulässig.

### **4.3 Pkw-Stellplätze**

Die Gestaltungsvorschriften ergänzen die Festsetzungen des Bebauungsplanes. So enthält die Plankarte eine Gestaltungsvorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

### **4.4 Grundstücksfreiflächen**

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen zur Auflage gemacht und festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen, das heißt der baulich nicht genutzten Flächen eines jeden Baugrundstücks, mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind. Es gelten 1 Baum Je 25 m<sup>2</sup> und ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Ferner ist die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern unzulässig. Nicht einheimische Koniferen und nicht einheimische immergrüne Sträucher sowie invasive Arten entfalten, im Vergleich mit einheimischen Gehölzen, keinen hohen Biotopwert.

Die in der Artenliste aufgeführten Pflanzen alter Bauerngärten sind zwar nicht einheimisch, werden jedoch teils seit mehreren Generationen angepflanzt. Im Gegensatz zu nicht einheimischen Koniferen (z. B. Thuja) oder invasiven Arten (z. B. Staudenknöterich) sind diese aus naturschutzfachlicher Sicht als unproblematisch und teilweise sogar als Bereicherung (z. B. Sommerflieder als Nektarquelle für Schmetterlinge) anzusehen. Arten alter Bauerngärten sowie blühende Ziersträucher können deshalb bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen soll insbesondere ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sichergestellt werden. Auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthaltenen Artenlisten wird entsprechend verwiesen. Diese sind als Empfehlung zu verstehen.

## 5 Hinweise

### Artenlisten

Die in der Plankarte vermerkten Artenlisten sind als Empfehlung zu verstehen und dienen dem Vollzug bei der Auswahl der anzupflanzenden Gehölze und Pflanzen.

### Stellplätze

Zur Beachtung im Vollzug wird folgender Hinweis auf der Plankarte vermerkt:

Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Bruchköbel in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Vgl. Kapitel „Erneuerbare Energien und Energieeinsparung“.

### Verwertung von Niederschlagswasser

Vgl. Kapitel „Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz“.

### Denkmalschutz

In seiner Stellungnahme vom 16.11.2015 teilte die hessenArchäologie (Landesamt für Denkmalpflege Hessen) mit, dass im Bereich des angrenzenden Baugebietes Peller I durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsspuren der Jungsteinzeit, der vorrömischen Eisenzeit und Baustrukturen eines römischen Vicus nachgewiesen wurden. Aufgrund der geplanten Bodeneingriffe im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes ist daher eine großflächige bauvorgreifende Untersuchung durchzuführen.

Einer Fachfirma wurde eine Nachforschungsgenehmigung mit der Kennnummer: NFG 182/2016 EV-Nr. 2016 /35 erteilt. Ziel der geophysikalischen Untersuchung im Plangebiet war die zerstörungsfreie Detektion archäologisch relevanter Strukturen. Das Ergebnis der Prospektion diene der Denkmalpflege als Grundlage zur weiteren Beurteilung der Sachlage und der Eingrenzung der zu erwartenden Befundlage.

Als Fazit erläutert der Gutachter: „Im Bereich des Bauvorhabens „Im Peller II + III“ in den Fluren: „Am Waldsee 19-23“ und „Birkenfeld 53/4 – 59“ sowie dem Nordteil der Flur „Das Lange Loh 61-63“ befinden sich trotz angrenzender Störeinflüsse erkennbare, archäologisch relevante Anomalien. In beiden Flächen kann davon ausgegangen werden, dass es sich um verfüllte, oberflächennahe Gruben handelt. Eine archäologische Relevanz ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Im Kontext der bei den Bauarbeiten zum Wohngebiet „Peller I“ angetroffenen Befunde des Neolithikums, der Eisenzeit und der römischen Kaiserzeit ist von einer weiteren Ausdehnung der Fundstelle in das Areal der Fluren „Am Waldsee 19-23“ und „Birkenfeld 53/4 – 59“ sowie dem Nordteil der Flur „Das Lange Loh 61-63“ auszugehen.“<sup>3</sup>

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden soll zunächst der künftige Straßenverlauf untersucht werden. Daran anschließend werden auch die künftigen privaten Baufelder untersucht.

Zur Sicherung von ggf. weiteren Bodendenkmälern wird ein Hinweis auf § 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) aufgenommen:

---

<sup>3</sup> Geomagnetische Prospektion Bruchköbel – Im Peller II und III, Sascha Piffko - Archäologische Untersuchungen, Rockenberg und Mainz, 26.02.2016

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

### **Artenschutz**

Zur Beachtung im Vollzug, damit es nicht aus Unwissenheit zu einer Ordnungswidrigkeit oder sogar Straftat kommt wird folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) gemäß § 39 BNatSchG abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

### **Vorsorge Lastfall**

Für die unmittelbar an den Waldrand anschließenden Baugrundstücke wird empfohlen, bei der Statik vorsorglich einen Baumfall zu berücksichtigen („Lastfall Baum“).

### **Kampfmittel**

Vgl. Kapitel „Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel“.

## **6 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Bruchköbel. Über die das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung durchquerende Landesstraße 3268 und die sich hieran anschließende Landesstraße 3195 westlich der Kernstadt ist die Bundesstraße 45 sowie die Autobahnen A66 und A45 erreichbar, die überörtliche Anbindung an den Verkehr ist folglich gegeben.

Auch die Anbindung des Plangebietes mittels ÖPNV ist gewährleistet. Die in Bezug auf den nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nächstgelegene Bushaltestelle „Birkenweg“ in der Lindenallee befindet sich rd. 400 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes. Für den südlichen Teil des Geltungsbereiches stellt die Bushaltestelle „Waldseestraße“ die nächstgelegene Busanbindung dar, welche in rd. 350 m Entfernung fußläufig erreichbar ist. Der Bahnhof Bruchköbel liegt nordwestlich des Plangebietes in rd. 1,8 km Entfernung und ist daher mit dem Pkw in nur wenigen Minuten Fahrtzeit zu erreichen. Er bedient die Bahnstrecke Friedberg-Hanau, sodass er ebenfalls von Hanau aus der Anbindung in Richtung Offenbach sowie Frankfurt dient.

Die direkte Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über den sich südlich anschließenden Pellerweg. Von diesem ausgehend durchquert eine Planstraße das vorliegende Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, wobei im östlichen Anschluss an diese gleichzeitig eine Ringerschließung vorgesehen ist. Im Weiteren verläuft die Planstraße sodann in westliche Richtung und überlagert hier u.a. die bereits vorhandene Stresemannstraße. Von der übergeordneten Planstraße ausgehend ist auch für den südlichen Teilbereich des Plangebietes eine Ringerschließung vorgesehen. Die Anbindung des Friedhofes erfolgt über eine von der Planstraße südlich abzweigende weitere Straße. Im Übrigen wird die Planstraße im südlichen Teil des Geltungsbereiches an die bereits vorhandenen Straßen Stresemannstraße und Waldseestraße angeschlossen, sodass das südlich geplante Allgemeine Wohngebiet über die genannten Straßen direkt erschlossen werden kann.

## 7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der Bebauungsplan sieht Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor und setzt wasserdurchlässige Flächenbefestigungen fest. Weiterhin beinhaltet der Bebauungsplan Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a: neben dem bereits dekorativ gestalteten Garten wird so eine Ortsrandeingrünung durch eine dichte Gehölzpflanzung gesichert und der öffentliche Raum über Straßenbäume gegliedert. Auf die im Bebauungsplan enthaltenen Artenlisten wird verwiesen.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange) diene u.a. der Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Umweltbericht ist dieser Begründung als **Anlage** beigefügt. Hierin sind auch die Ergebnisse der sonstigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen (Kurzbewertung Flora & Fauna, Januar 2016; Wintererfassung von Baumhöhlen, Januar 2016; Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, September 2015; alles: Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee) erläutert.

Der Ausgleich des vorbereiteten Eingriffes soll über den Ankauf von Ökopunkten welche grundsätzlich von der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) zur Verfügung gestellt werden können, erfolgen.

Zwischen der Stadt Bruchköbel bzw. dem Investor und der HLG soll bis zum Satzungsbeschluss ein Vertrag über den Verkauf der planinduzierten Biotopwertpunkte erarbeitet werden. Die Freistellungserklärung über die Freistellung von Kompensationsverpflichtungen wird im Original bei der Genehmigungsbehörde hinterlegt und so dokumentiert, dass der notwendige zu erbringende Ausgleich auch erbracht wird. Einer Zuordnungsfestsetzung bedarf es nicht.

## 8 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen. Den Gemeinden wurde bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S. 1509) wurde das BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich sind hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterung



gen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr in der Plankarte und der Begründung auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

*Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.*

*Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.*

## **9 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung von Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang sind nicht zu erkennen.

Der Main-Kinzig-Kreis empfiehlt in seiner Stellungnahme vom 17.11.2015 unter Verweis auf § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz), dass:

- Luftwärmepumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Miniblockheizwerke und vergleichbare lärmemittierende Anlagen sind dem Stand der Technik aufzustellen und haben entsprechend des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) in Abhängigkeit ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen der Nachbarbebauung einzuhalten.

Schalleistungspegel zuzügl. TI-Zuschlag	erforderlicher Mindestabstand allgem. Wohngebiet
36 dB	0,1 m
39 dB	0,5 m
42 dB	0,9 m
45 dB	1,4 m
48 dB	2,2 m
51 dB	3,4 m
54 dB	5,2 m
57 dB	7,6 m
60 dB	10,9 m
63 dB	15,6 m
66 dB	22,2 m
69 dB	27, 3 m
72 dB	34,4 m
75 dB	44, 6m
78 dB	58,9 m
81 dB	79,2 m
84 dB	107,7 m
87 dB	147,5 m
90 dB	202,6 m

- Hinweis:  
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die Luft-Wärmepumpe die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
- Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulsartigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.
- Rauch, Gerüche, Lärm emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnenplätze, Klimaanlage, Küchendunstabzugsanlagen usw.) sind dem Stand der Technik so aufzustellen, zu errichten und zu betreiben (z. B. Kapselung, Einhausung, Aufstellung entfernt schützenswerter Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze, Abführung in die freie Luftströmung), dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen durch Rauch, Gerüche und Lärm im Bereich schützenswerter Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 oder Daueraufenthaltsflächen kommt.
- Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der "Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen" des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen. Kann die Blendwirkung nicht vermieden werden, ist der Einbau blendender Bauelemente unzulässig.
- Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (UVarmes Lichtspektrum) zu installieren. Die Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.
- An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natrium-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung privater Wege, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich

der öffentlichen Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen so weit wie möglich zu verkürzen ist.

- Außenleuchten dürfen nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden.
- Für größere Plätze, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollten, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.
- Hinweis: Die mit der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen einhergehenden Immissionen (Staub-, Lärm-, Geruchsimmissionen) sind ortsüblich und insofern hinzunehmen.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Sie werden zum Entwurf um die bis dahin vorliegenden Erkenntnisse ergänzt.

### **Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz.

Grundsätzlich gilt, dass der Nachweis über die erforderlichen Löschwassermengen ist im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. bei Einreichung der Bauvorlagen oder des Bauantrages (§ 56 Baugenehmigungsfreie Vorhaben im beplanten Bereich HBO) zu erbringen ist.

Die Stadt Bruchköbel liegt im Netzgebiet der Kreiswerke Main-Kinzig. Im Netzgebiet der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH kommt die technische Regel W 405 des DVGW zur Anwendung. W 405 unterscheidet bei der Bereitstellung von Löschwasser zwischen Grundschutz (Pflichtaufgabe der Gemeinde) und Objektschutz. Der technisch verfügbare Grundschutz aus dem Trinkwasserversorgungsnetz beträgt in Bruchköbel in der Regel mindestens 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. An ungünstigen Netzpunkten (Endstränge, ausgeprägte Hochlagen) ist mit einer eingeschränkten Löschwassermenge, in der Regel jedoch mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, zu rechnen.

Mit E-Mail vom 09.06.2016 erläutern die Kreiswerke, dass eine städtebauliche Besonderheit des aktuellen Vorhabens darin gesehen wird, dass zwischen der Erich-Ollenhauer-Straße und dem Plangebiet keine direkte Querverbindung vorgesehen ist, die als Trasse für Versorgungsleitungen genützt werden könnte. Trotz dieses Nachteils ist die Erschließung mit Trinkwasserleitungen im gewohnten Umfang möglich. Ebenso könne Auslegung dieses Netzes für die beschriebenen Anforderungen, 48 m<sup>3</sup>/h bis zu 96 m<sup>3</sup>/h im Brandfall dabei ohne weiteres realisiert werden. Notwendige Voraussetzung ist allerdings, dass der im B-Bebauungsplan dargestellte Verbindungsweg zwischen Stresemannstraße und der künftigen Planstraße 1 als dauerhaft gesicherte Trasse für das Wasserleitungsnetz zur Verfügung stehe.

### **Abwasserentsorgung**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt voraussichtlich durch den Anschluss an bestehende Netze.

Das Stadtgebiet Bruchköbel ist an die Kläranlage Hanau angeschlossen. Dort werden die Abwässer gereinigt. Das geplante Baugebiet wird im Mischsystem erschlossen und an die vorhandene Kanalisation in der Waldseestraße angebunden. Die bestehende Kanalisation ist hydraulisch ausreichend dimensioniert das anfallende Mischwasser bis zur nächsten Entlastungsanlage B55 b schadlos abzuleiten. Auf den Entwurf und die dort erfolgten Berechnungen wird verwiesen.

Die Entlastungsanlagen wurden letztmalig im Jahr 2010 im Bestandszustand nach SMUSI berechnet. Alle Anlagen entsprachen dem Stand der Technik. Die bestehenden Entlastungsanlagen haben genügend Reserve das geplante Baugebiet aufzunehmen. Nach erfolgter Erschließung des Baugebietes wird eine neue SMUSI Berechnung erstellt, um den Nachweis der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zu erbringen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt.

Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass § 42 Abs. 3 Satz 1 und 2 HWG a.F. im Ergebnis durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

**§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

§ 55 Abs. 2 WHG übernimmt damit als bundesweite Regelung den bereits im Landesrecht eingeführten Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. In diesem Zusammenhang sei auf die wasserrechtliche Erlaubnispflicht nach § 8 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen.

Das HWG wurde darüber hinaus jedoch bereits an Inhalt und Systematik des WHG angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend zugleich die nunmehr maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Den gesetzlichen Vorgaben folgend sollten die unverschmutzten Oberflächenwässer über Vorfluter abgeleitet oder versickert werden. Ein Entwässerungskonzept wurde zu Entwurf erstellt.

Es wurde eine Bodenuntersuchung inkl. Messung des Grundwasserstandes für das als mögliche Vorflutgebende Grabensystem am Pellerweg vorgenommen. Die Ergebnisse zeigen, dass dem Grunde nach

der Grundwasserstand bis Unterkante Sohle des vorhandenen Grabens ansteht, sodass es keinerlei Sicherheitsabstand für den notwendigen Sickerraum nach DWA 138 in Höhe von 1 m gibt.

Aufgrund der Randbedingungen, dass die vorhandene Topografie des geplanten Baugebietes, gekoppelt mit den Kanalsohlhöhen, keine Aufschüttung ermöglicht, wurde erkannt, dass eine Erschließung im Trennsystem mit nachfolgender Versickerung nicht möglich ist.

Somit verbleibt als Entwässerungsvariante nur das Mischsystem.

Dieses Vorgehen ist mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

## **Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherkapazität sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen.

Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung, z.B. den im Folgenden zitierten **§ 8 Abs. 1 HBO** verwiesen werden:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

1. *wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
2. *zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **Oberirdische Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

Mit Datum vom 29.02.2016 stellte die Stadt Bruchköbel bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde den Antrag auf Entwidmung eines Gewässers III. Ordnung. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen alten Entwässerungsgraben, der sich teilweise innerhalb des Plangebietes des gegenständlichen Bebauungsplanes befindet. Die Maßgaben der Wassergesetze standen zunächst den Zielen der Bauleitplanung entgegen. Die Stadt Bruchköbel erläuterte im Antragsverfahren, warum das Grabenteilstück (nach Teilung Flur 11, Flst. 17/2) entbehrlich ist: „Die Grabenparzelle ist zunehmend verlandet und zeigt bis zur Einmündung eines aus Osten kommenden Grabens auf Höhe der Kleingartenanlagen keine durchgehende Tiefenlinie und auch keine Hinweise auf ein Abflussgeschehen auf. Die bestehende Verlandung verdeutlicht die nicht mehr vorhandene Entwässerungsfunktion der Grabenparzelle 17/2. Die Aufnahme und Ableitung von anfallendem Oberflächenwasser kann nicht erfolgen. Dieser Grabenabschnitt hat seine Bedeutung als Vorfluter verloren, da kein erkennbares Einzugsgebiet mehr vorhanden ist und die Eigenschaft eines Gewässers nicht mehr definiert werden kann.“

Mit Schreiben vom 05.04.2016 bestätigt der Main-Kinzig-Kreis den Antrag und ersucht das Amt für Bodenmanagement die Entwidmung der Grabenparzelle Flur 11, Flst. 17/2.

### **Trinkwasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet / Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebietes.

### **11 Wald und forstrechtliche Belange**

Im südlichen und im südwestlichen Bereich schließen sich an das Plangebiet Waldbereiche an. Nach § 6 Abs. 15 der Hess. Bauordnung 1993 war zwischen baulichen Anlagen und Wäldern, Mooren und Heiden ein zur Vermeidung einer Gefahr erforderlicher Abstand zu wahren. Dieser orientierte sich in der Regel an der Endwuchshöhe der angrenzenden Bestockung. Die Vorschrift ist mit der HBO 2002 entfallen, da sich aus dem Gesichtspunkt der Gefahrenabwehr kein zwingender Grund für eine Beibehaltung ergibt. Die prinzipiell immer vorhandene abstrakte Gefahr zwischen baulichen Anlagen und Wald rechtfertigt nicht den Schluss, das abstrakte Risiko auch allgemein zu einer konkreten Gefahr zu erheben. Die hoheitliche Bindung des Eigentums aufgrund bloßer Feststellung, dass eine Gefahr nicht völlig ausgeschlossen werden kann, wäre eine Überspannung der Sicherheitsvorschriften. Gleichzeitig wurde in das Hess. Forstgesetz aufgenommen, dass der Waldbesitzer bei der Bewirtschaftung des Waldes auf die Bewirtschaftung benachbarter Grundstücke Rücksicht zu nehmen hat, soweit dies im Rahmen ordnungsgemäßer Forstwirtschaft ohne unbillige Härten möglich ist. Seit 2013 gilt das Hessische Waldgesetz. Abstandsregelungen zu Gebäuden werden nicht getroffen. Allerdings berücksichtigt bzw. schafft die Planung einen Abstand zwischen dem jeweiligen Waldsaum und den Bauflächen und würdigt so den Sicherheitsaspekt. So finden sich zwischen den Waldbereichen und der Wohnbebauung Straßenverkehrsflächen und die Baugrenzen weisen einen höheren Abstand zur Grundstücksgrenze auf als nach Hessischer Bauordnung als Mindestmaß (3 m) vorgesehen. Die Waldfläche im südlichen Bereich ist derzeit in Plangebietsnähe nicht mit Bäumen bestanden, die geeignet sind, eine Gefahr für das geplante Wohnen darzustellen. Die Stadt Bruchköbel wird im Vollzug des Bebauungsplanes Sorge dafür tragen, dass dies so bleibt und als Waldeigentümerin ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommen. Gleiches gilt für die Bäume im Südwesten des Plangebiets.

Da nicht Bestimmtheit vorhergesagt werden kann, wie sich Waldbereiche entwickeln, wird den Gebäuden in Waldrandnähe empfohlen bei der Bemessung der Statik den Lastfall Baum zu berücksichtigen.

### **12 Altablagerungen, Altlasten und Kampfmittel**

**Altablagerungen** oder **Altlasten** innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Bruchköbel nicht bekannt.

Der Main-Kinzig-Kreis bestätigt diese Annahme und teilt in seiner Stellungnahme vom 17.11.2015 mit, dass sich im Plangebiet keine bekannten Altablagerungen befinden.

Ergeben sich im Zuge von Baumaßnahmen entsprechende Hinweise auf Auffüllungen oder Bodenverunreinigungen bzw. sonstige Beeinträchtigungen innerhalb des Geltungsbereiches von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist die Baumaßnahme sofort einzustellen und umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt oder der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft des Main-Kinzig-Kreises zu benachrichtigen um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch ist die gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und

sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14.10.2002.(bzw. in deren aktuellen Fassung) zu beachten und anzuwenden.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilt in seiner Stellungnahme vom 01.12.2015 mit, dass zu dem Planungsgebiet im Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS-AG) des Landes Hessen keine Eintragungen vorliegen. Die Datengrundlage für die Altflächendatei der Stadt Bruchköbel wurde jedoch seit mehr als 10 Jahren nicht mehr fortgeschrieben.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Erkenntnisse, die gemäß § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) einen Altlastenverdacht oder den Verdacht des Vorliegens einer schädlichen Bodenveränderung begründen können, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, gemäß § 4 Abs. 1 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes- Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (HAltBodSchG) umgehend mitzuteilen sind.

In seiner Stellungnahme vom 29.10.2015 macht der **Kampfmittelräumdienst** des Landes Hessen darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich ehemaliger Flakstellungen befindet.

Entsprechend wurde auf der Plangebietsfläche eine rechnergestützte Detektion mittels Geomagnetik auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durchgeführt. Die Auswertung der Messwerte ergab 45 Anomalien, die als kampfmittelrelevant eingestuft werden.

Die vorhandenen Kampfmittel werden vorlaufend vor den archäologischen Untersuchungen entfernt.

### **13 Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB wird durchgeführt.

### **14 Kosten**

Der Stadt Bruchköbel entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

### **15 Verfahrensstand**

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.06.2013, Bekanntmachung: 10.10.2015 \*

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 20.10.2015 – 20.11.2015,  
Bekanntmachung: 10.10.2015\*

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 15.10.2015 Frist: 20.11.2015

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: 29.06.2016 – 29.07.2016, Bekanntmachung: 21.06.2016

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:  
Anschreiben 27.06.2016, Frist 29.07.2016

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_

\*Die Bekanntmachungen erfolg(t)en in Hanauer Anzeiger

Bruchköbel und Linden, 07.10.2016

Bearbeitung: Barbara Krutzsch, M.A. Stadtplanung, Stadtplanerin AKH

/ Anlagen

- Umweltbericht – Planungsbüro Holger Fischer, Linden, 10/16
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) L-Plan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 09/15 (Überarbeitet 01/16)
- Kurzbewertung Flora und Fauna, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 01/16
- Wintererfassung von Baumhöhlen, LPlan - Büro für Landschafts- und Gewässerökologie, Erlensee, 01/16
- Geomagnetische Prospektion Bruchköbel – Im Peller II und III, Sascha Piffko - Archäologische Untersuchungen, Rockenberg und Mainz, 26.02.2016
- Bruchköbel, Baugebiet „Peller II und III“ Kampfmittelsondierung (Zwischenbericht), Tauber Explosive Management GmbH & Co. KG, Weiterstadt, 23.03.2016





Stadt Bruchköbel, Kernstadt

**Umweltbericht**  
**mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag**  
**zum Bebauungsplan „Peller II und III“**

Satzung

Planstand: 10/2016

Bearbeitet:

Tanja Romeike, M.Sc. Biologie  
Dipl.-Biologe Christian Jockenhövel

**Inhalt:**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	4
1.1.1	Ziele der Planung.....	4
1.1.2	Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.1.3	Beschreibung der Festsetzungen des Plans .....	4
1.1.4	Bedarf an Grund und Boden.....	5
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung ....	5
1.3	Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	5
1.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	6
1.5	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	6
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER VORAUSSICHTLICHEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER MAßNAHMEN ZU IHRER VERMEIDUNG, VERRINGERUNG BZW. IHREM AUSGLEICH .....</b>	<b>6</b>
2.1	Boden und Wasser .....	6
2.2	Klima und Luft .....	10
2.3	Biotop- und Nutzungstypen.....	10
2.4	Artenschutzrechtliche Belange.....	13
2.5	Biologische Vielfalt .....	14
2.6	Landschaft.....	15
2.7	Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete.....	15
2.8	Mensch, Gesundheit und Bevölkerung.....	17
2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter .....	17
2.10	Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.....	17
<b>3</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSPANUNG .....</b>	<b>19</b>
3.1	Kompensationsbedarf .....	19
3.2	Eingriffskompensation .....	19
<b>4</b>	<b>PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG BZW. NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>5</b>	<b>ANGABEN ZU IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ANGABEN .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>23</b>

## Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bruchköbel hat in ihrer Sitzung am 13.11.2012 beschlossen, für die Flurstücke der Gebiete Peller II und III entsprechend den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung qualifizierter Bebauungspläne für ein Allgemeines Wohngebiet zu fassen. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Bei der Erstellung des Umweltberichtes ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet.

## 1 Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele der Planung werden in Kapitel 1 der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt von Bruchköbel im Anschluss an ein bereits bestehendes Allgemeines Wohngebiet. Nördlich und nordwestlich wird das Plangebiet von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen, ein Friedhof und Kleingärten an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich Wald. Derzeit stellt das Plangebiet intensiv genutzte Ackerflächen, eine Ackerbrache, Gehölze frischer Standorte und Straßenverkehrsflächen dar.

Naturräumlich liegt das Plangebiet nach KLAUSING (1988)<sup>1</sup> in der Untereinheit 232.21 „Wilhelmsbad-Wolfganger Flugsandgebiet“ (Haupteinheit 232 „Untermainebene“). Die Höhenlage beträgt ca. 115 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebiets (rot umrandet). Quelle: maps.google.de (11.11.2015).

#### 1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans

Entsprechend des Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet zur Ausweisung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl für das Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 beträgt GRZ = 0,35. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den laufenden Nummern 2 und 3 beträgt die festgesetzte GRZ = 0,4.

<sup>1</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

Die **Geschossflächenzahl** für das Allgemeine Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 wird auf  $GFZ = 0,7$  festgesetzt. Für die Allgemeinen Wohngebiete mit den laufenden Nummern 2 und 3 beträgt die festgesetzte  $GFZ = 0,8$ .

*Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt den maximal überbaubaren Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der um bis zu 50 % bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 (= 80 % der Grundstücksfläche) überschritten werden darf (§ 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung). Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an wie viel  $m^2$  Geschossfläche je  $m^2$  Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.*

Es ist ein Vollgeschoss in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 und es sind zwei Vollgeschosse in den Allgemeinen Wohngebieten mit den laufenden Nummern 2 und 3 zulässig.

Zur Eingrünung des Ortsrandes sind an dem gesamten östlichen und an dem südöstlichen Rand des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Außerdem sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Dächer mit einer Dachneigung von unter  $10^\circ$  sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-begrünung zu versehen.

#### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Der Gesamtgeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,5 ha (55.529  $m^2$ ).

### **1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Der **Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan<sub>2010</sub> (RPS/RegFNP<sub>2010</sub>)** stellt das Plangebiet für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches als *Wohnbaufläche geplant* sowie *Vorranggebiet für Landwirtschaft* dar und wird zudem von einem *Vorranggebiet für den Regionalparkkorridor* durchzogen. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als *Friedhof* dargestellt, überlagert von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

### **1.3 Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung von Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte im Zusammenhang sind nicht zu erkennen.

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar.

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll gemäß § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### **1.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

#### **1.5 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Auf die hierzu ergangenen ausführlichen Erläuterungen in der Begründung sei verwiesen.

Um eine über die Bebauung hinausgehende Bodenversiegelung gering zu halten, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen: Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.

Außerdem werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, in denen eine geschlossene Gehölzstruktur aus einheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten ist. Dabei gilt 1 Strauch je 2 m<sup>2</sup>, ein Baum je 10 m<sup>2</sup>. Auch sind mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 1 m<sup>2</sup>. Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-begrünung zu versehen.

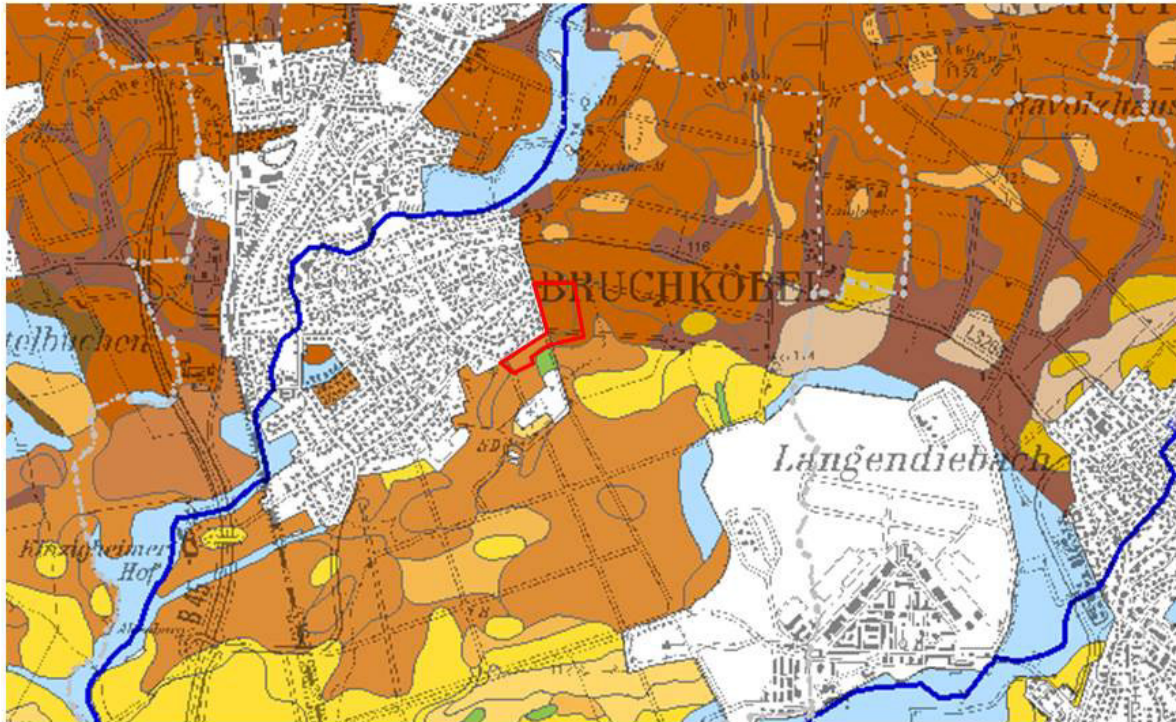
## **2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich**

### **2.1 Boden und Wasser**

Im Folgenden werden die Schutzgüter Boden und Wasser gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

„Bodenschutz in der Bauleitplanung“ ((HMUELV, 2011<sup>2</sup>) beschrieben und in Hinblick auf die vorliegende Planung bewertet. Dazu werden dem Bodenschutz zuträgliche Maßnahmen und Festsetzungen beschrieben.

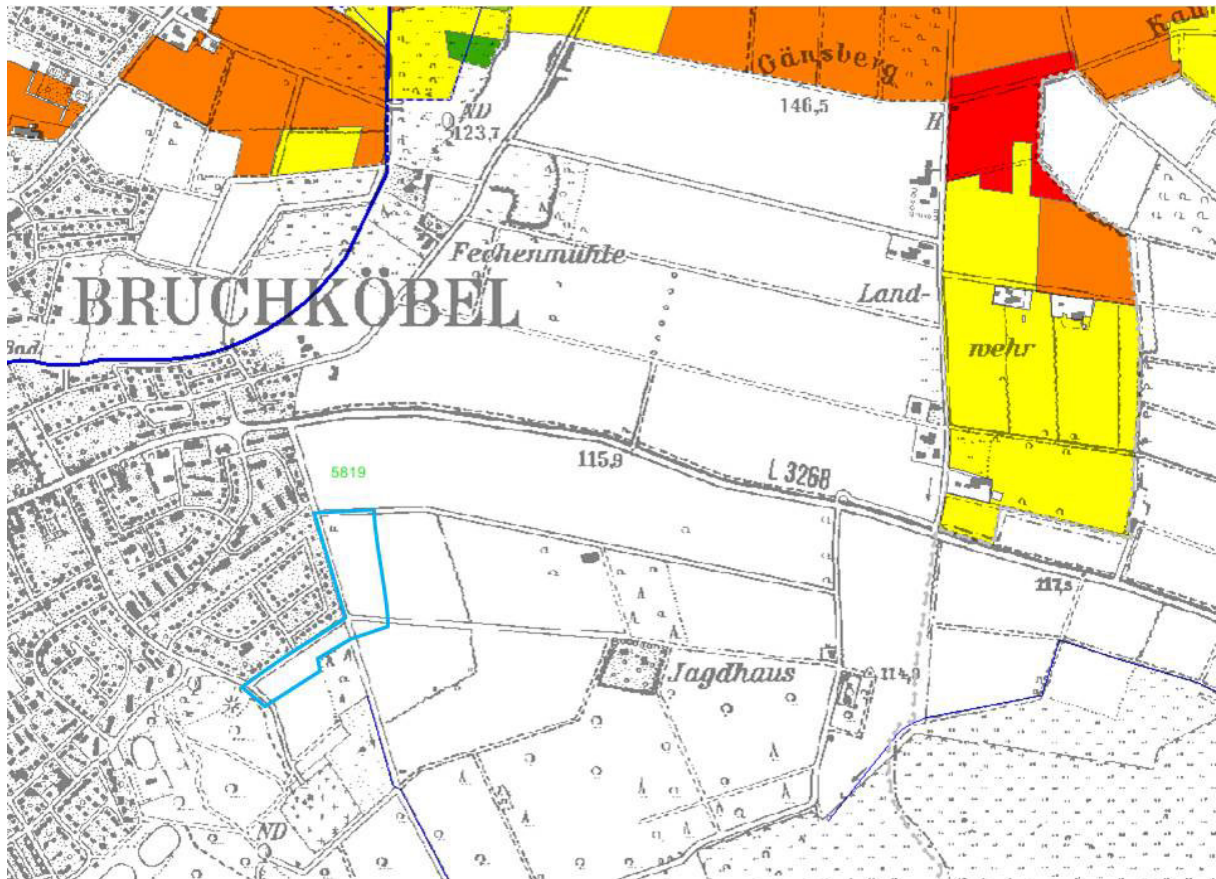
Nach der Bodenkarte von Hessen (Maßstab 1:50.000, Blatt 5819 Hanau) befindet sich das Plangebiet in einem Bereich aus Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Dies sind Böden aus äolischen und fluviatilen Sedimenten. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich in einem eng umgrenzten Bereich Böden der Typen Anmoorgley und Niedermoor (Abb. 2). Dies sind Böden aus organogenen Substraten. Der Vorkommensbereich ist deckungsgleich mit dem hier südlich des Plangebiets vorhandenen Feldgehölz.



**Abb. 2:** Bodenhauptgruppen nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)). Grün: „Anmoorgleye und Niedermoores“; rot umrandet: Plangebiet (Quelle: BodenViewer, 23.11.2015).

Hinsichtlich der Bodenfunktionen enthält der Boden-Viewer des Landes Hessen keine Angaben bezüglich des Bodenfunktionserfüllungsgrads (nach HMUELV, 2011<sup>3</sup>) des Plangebiets. Bewertet wird dabei die Bedeutung des Standortes für Bodenfunktionen, wie den Wasserhaushalt, das Ertragspotential oder als Lebensraum für Pflanzen in Hinblick darauf, inwieweit Eingriffe im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen werden bzw. ob Eingriffe auf dem jeweiligen Standort aus naturschutzfachlicher Sicht erheblich wären. Lediglich zum Ertragspotential und zum Nitratrückhaltevermögen enthält der Boden-Viewer Angaben. Der vorhandene Boden wird mit einem sehr hohen bis hohen Ertragspotential bewertet und das Nitratrückhaltevermögen als sehr hoch bis hoch eingestuft. Generell besitzt der Standort ein hohes Wasserspeichervermögen und einen schlechten bis mittleren natürlichen Basenhaushalt.

<sup>2</sup> HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.



**Abb. 3:** Bodenfunktionsbewertung nach der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen (Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV)). Gesamtbewertung für Bodenfunktionen: rot: „sehr hoch“, orange: „hoch“; gelb: „mittel“; hellgrün: „gering“; dunkelgrün: „sehr gering“; hellblau umrandet: Plangebiet. Wie ersichtlich, wurde der Bereich des Plangebietes hier nicht bewertet (Quelle: BodenViewer, 23.11.2015).

**Tab. 1:** Bewertung der zu erwartenden Bodenbeeinträchtigungen (verändert nach HMUELV 2011)<sup>2</sup>

Wirkfaktor	Lebensraumfunktion				Funktion im Was-serhaushalt	Archivfunktion
	Boden-organismen	Pflanzen	Tiere	Mensch		
Bodenversiegelung	(X)	X	(X)		X	X
Auftrag/Überdeckung		X			X	(X)
Verdichtung	(X)	X			X	
Stoffeintrag	(X)	(X)			(X)	
Grundwasserstandsänderung	(X)	X			X	(X)

### Wasser

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet.



Parallel zum Pellerweg findet sich im Bereich der hier vorhandenen Baumhecke ein trockener bis temporär wasserführender Graben (Gemarkung Bruchköbel, Flur 11, Flurstück 17).

### *Eingriffsbewertung*

Zusammenfassend sind die Eingriffswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden von mittlerer bis höherer Intensität. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets möglichen Versiegelungen können bei einer GRZ von 0,4 bis zu 60 % der Grundstücksflächen umfassen.

Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegen zu wirken, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gehwege, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen.
- Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mindestens 80 % in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-begrünung zu versehen.

Darüber hinaus sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung die folgenden eingriffsmindernden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“),
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Art und Qualität von Verfüllmaterialien,
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden vor dem Befahren und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

In der vorliegenden Planung sollte außerdem der südlich an das Plagebiet angrenzende Mutterboden geschützt werden.

Über die beschriebenen eingriffsmindernden Maßnahmen lässt sich voraussichtlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

## 2.2 Klima und Luft

Die Freifläche des Plangebiets ist – wie alle gehölzarmen Offenlandbereiche – von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungs Nächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen.

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo durch den geringeren Flächenanteil, die schnellere Verdunstung mit einer Einschränkung der Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Eingrünung werden sich positiv auf das Kleinklima auswirken.

Weitere wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte könnten z.B. sein:

- eine großzügige und die Beschattung fördernde Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen und Stellplatzflächen mit großkronigen Laubbäumen
- sowie die Begrünung von Fassaden mit Kletter- oder Schlingpflanzen und die extensive Begrünung von Flachdächern.

Insgesamt sind durch das Vorhaben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

## 2.3 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurden im Juli 2015 und Mai 2016 Geländebegehungen durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben und sind in der Bestandskarte (Anhang) kartographisch dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Kernstadt von Bruchköbel im Anschluss an ein bereits bestehendes Wohngebiet. Das Plangebiet besteht vorwiegend aus intensiv bewirtschafteten Ackerflächen in engem Kontakt zum bisherigen Ortsrand. Einzige Ausnahmen sind eine Ackerbrache im Südwesten des Plangebietes, ein kurzer Baumheckenabschnitt (Gehölze frischer Standorte) sowie ein wegbegleitender Zier-Laubbaum (Eschenahorn, rd. 30 cm Stammdurchmesser) in der Mitte des Plangebietes (siehe auch Bestandskarte).



**Abb. 4:** Blick über die Ackerbrache im westlichen Plangebiet mit angrenzender Ackerfläche (links). Blick Richtung Südosten.



**Abb. 5:** Blick über die Ackerbrache im westlichen Plangebiet mit angrenzender Ackerfläche. Blick Richtung Osten.



**Abb. 6:** Blick auf die Gehölze frischer Standorte in der Mitte des Plangebiets. Blick Richtung Osten.



**Abb. 7:** Blick auf die Gehölze frischer Standorte in der Mitte des Plangebiets. Blick Richtung Süden.



**Abb. 8:** Blick über die Ackerfläche im Norden des Plangebiets mit Wohnbebauung im Hintergrund. Blick Richtung Norden.



**Abb. 9:** Blick über die Ackerfläche im Norden des Plangebiets mit Wohnbebauung im Hintergrund. Blick Richtung Südwesten.

Die Ackerbrache setzt sich u.a. aus folgenden Pflanzenarten zusammen:

Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria chamomilla</i>
Gänsefingerkraut	<i>Potentilla anserina</i>
Gewöhnlicher Erdrauch	<i>Fumaria officinalis</i>
Hühnerhirse	<i>Echinochloa crus-galli</i>
Melde	<i>Atriplex spec.</i>

Der im südlichen Teil parallel zum Pellerweg vorhandene Baumheckenabschnitt (Gehölze frischer Standorte) setzt sich u.a. aus folgenden Gehölzarten zusammen:

Eiche	<i>Quercus spec.</i> (bis 30 cm Stammdurchmesser)
Espe	<i>Populus tremula</i> (bis 20 cm Stammdurchmesser)
Feldahorn	<i>Acer campreste</i> (bis 25 cm Stammdurchmesser)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i> (Ziergehölz)
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>

Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Zaunrübe	<i>Bryonia dioica</i>
Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Knäuelgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Große Sternmiere	<i>Stellaria holostea</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Vogelwicke	<i>Vicia sepium</i>
Zaunwinde	<i>Calystegia sepium</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>

Innerhalb der Baumhecke findet sich zudem ein trockener bis temporär wasserführender Graben (Gemarkung Bruchköbel, Flur 11, Flurstück 17). Eine spezifische Vegetation konnte weder für die Gehölze noch für die Krautschicht festgestellt werden (siehe oben).

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung 1996 erfasste gesetzlich geschützte Biotopkomplex „Gehölze-Großseggenried-Komplex südöstlich von Bruchköbel“. Der Bereich ist nahezu deckungsgleich mit den im Kap. 2.1 erwähnten Böden der Typen Anmoorgley und Niedermoor. Der Bereich wurde zudem im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel (Bebauungsplan „Lohfeld“) als Ausgleichsfläche (Prozessschutzfläche, Flurstück 19, Flur 11, Fläche 1,1 ha) ausgewiesen. Im Rahmen der Geländebegehung wurden in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen nachfolgend aufgeführte Gehölze (Baum- und Strauchschicht) und krautige Pflanzen (Krautschicht, Unterwuchs) erfasst.

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (Stammdurchmesser meist bis ca. 25 cm)
Eiche	<i>Quercus spec.</i> (Stammdurchmesser 10-50 cm)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> (Stammdurchmesser bis 40 cm)
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> (Jungwuchs)
Hasel	<i>Corylus avellana</i> (sehr zahlreich)
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> (sehr zahlreich am westlichen Waldrand)
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i> (Gartenflüchtling)
Eibe	<i>Taxus baccata</i> (Gartenflüchtling)
Kirschlorbeer	<i>Prunus laurocerasus</i> (Gartenflüchtling)
Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Wiesen-Bärenklau	<i>Heracleum sphondylium</i>
Wurmfarn	<i>Dryopteris filix-mas</i>
Kletten-Labkraut	<i>Galium aparine</i>
Scharbockskraut	<i>Ranunculus ficaria</i>
Knoblauchsrauke	<i>Alliaria petiolata</i>
Stinkender Storchschnabel	<i>Geranium robertianum</i>
Waldzwenke	<i>Brachypodium sylvaticum</i>
Gundermann	<i>Glechoma hederacea</i>
Gamander-Ehrenpreis	<i>Veronica chamaedrys</i>
Goldnessel	<i>Lamium galeobdolon</i> (Gartenflüchtling ?)
Gefleckter Aronstab	<i>Arum maculatum</i> (Einzelpflanzen)

Als einziger etwas anspruchsvollerer Vertreter der Krautschicht feuchter Laubwälder ist der Gefleckte Aronstab zu erwähnen (mit nur wenigen Einzelpflanzen vorhanden). Wertgebend ist eher die waldartige Raumstruktur aus älteren Eichen, Hainbuchen und Vogelkirschen.

Die in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen des Biotopkomplexes vorhandenen Bäume stellen gem. Einschätzung der Stadt derzeit keine Gefahr für die geplante angrenzende Bebauung dar, da keine als akut umsturzgefährdet bewerteten Bäume vorhanden sind. Dieser Zustand der angrenzenden Gehölze soll durch regelmäßige Kontrollen auf umsturzgefährdete Bäume erhalten bzw. sichergestellt werden. Sollten sich in diesem Rahmen künftig Bäume im Gefahrenbereich als nicht standsicher herausstellen, sind sie im Sinne des Prozessschutz nach Niederlegung im Bestand zu belassen und der natürlichen Zersetzung zu überlassen.



**Abb. 10:** Feldgehölz südlich des Plangebiets. Blick Richtung Südosten.



**Abb. 11:** Feldgehölz südlich des Plangebiets. Blick Richtung Südwesten.

### Bestands- und Eingriffsbewertung

Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (Acker, Asphalt) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ackerbrache, Gehölze frischer Standorte). Zur Minimierung des geplanten Eingriffs werden an dem gesamten östlichen und an dem südöstlichen Rand des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von höherer Wertigkeit ist das südlich unmittelbar angrenzende Feldgehölz, für das sich durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine Eingriffe ergeben.

Für das Plangebiet ergibt sich aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt eine geringe bis mittlere Konfliktsituation. Durch den geplanten Eingriff kommt es zu einer Neuversiegelung von Fläche. Davon betroffen ist überwiegend Ackerland (geringe naturschutzfachliche Wertigkeit) sowie eine Ackerbrache und Gehölze frischer Standorte (mittlere naturschutzfachliche Wertigkeit).

Insgesamt sind durch die Planung im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen geringe bis mittlere Eingriffswirkungen zu erwarten.

## **2.4 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

<sup>3</sup> Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, HMUJELV, Wiesbaden, 2. Fassung (Mai 2011)

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Im Sinne des Umweltschadengesetzes sind aus Gründen der Haftungsfreistellung die nachteiligen Auswirkungen bezüglich der Schädigung von Arten und Lebensräumen gemäß § 19 Abs. 2 und 3 BNatSchG zu ermitteln und von den zuständigen Behörden zu genehmigen. Nur bei Genehmigung nach Ermittlung der Auswirkungen liegt keine Schädigung i.S. des Umweltschadengesetzes vor.

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, welche im Frühjahr/Sommer 2015 erfolgte, wurden verschiedene Tierartengruppen (Vögel inkl. Eulen, Amphibien, Feldhamster) an insgesamt 6 Begehungsterminen aufgenommen. Bzgl. der detaillierten Ergebnisse wird auf das separate Gutachten selbst verwiesen, welches der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.

Insgesamt wurden 10 verschiedene Vogelarten in dem Plangebiet beobachtet. Amphibien oder Feldhamster konnten nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Für die im direkten Eingriffsbereich brütende Schafstelze wurde eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der Einstufung in der Ampelliste mit „grün“ ist eine vereinfachte Prüfung ausreichend.

Art	Art wissenschaftlich	"Tötungsverbot" (§ 44 Abs. 1 Nr. 1) erfüllt?	"Störungsverbot" (§ 44 Abs. 1 Nr. 2) erfüllt?	"Schädigungsverbot" (§ 44 Abs. 2 Nr. 3) erfüllt?	Vermeidungsmaßnahme möglich?	Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen erfüllt?	Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt?
Schafstelze	Motacilla flava	nein	nein	ja	V1 Vergrämung V2 Beschränkung der Bauzeiten	nein	nein

Die artenschutzrechtliche Prüfung für die Schafstelze ergab, unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen, dass keines der Zugriffsverbote erfüllt ist. Der Eingriff ist somit unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten zulässig, eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

## 2.5 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ<sup>4</sup>

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de)

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig: Bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Der Lebensraum wiederum hängt von bestimmten Umweltbedingungen wie Boden-, Klima- und Wasserverhältnissen ab. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Man kann biologische Vielfalt mit einem eng verwobenen Netz vergleichen, ein Netz mit zahlreichen Verknüpfungen und Abhängigkeiten, in dem ununterbrochen neue Knoten geknüpft werden.

Dieses Netzwerk der biologischen Vielfalt macht die Erde zu einem einzigartigen, bewohnbaren Raum für die Menschen. Wieviele Arten tatsächlich existieren weiß niemand ganz genau. Derzeit bekannt und beschrieben sind etwa 1,74 Millionen. Doch Expert/Innen gehen davon aus, dass der größte Teil der Arten noch gar nicht entdeckt ist und vermuten, dass insgesamt etwa 14 Millionen Arten existieren.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Entsprechend der Ausführungen im vorhergehenden Kapitel sind Eingriffswirkungen der Planung für die biologische Vielfalt von geringer bis mittlerer Intensität zu erwarten.

## 2.6 Landschaft

Der Bereich des Plangebiets ist geprägt durch die offene, ausgeräumte Agrarlandschaft östlich von Bruchköbel sowie durch den aus neuerer Wohnbebauung aufgebauten bisherigen Ortsrand, an welchen das Plangebiet östlich und südlich anschließt. Südlich schließen sich Acker- und Waldflächen an. Im weiteren östlichen und Anschluss an das Plangebiet liegt die offene Feldflur mit weiteren weitläufigen Ackerflächen.

Im Zusammenwirken mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung kann das Maß möglicher nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild wirksam vermindert werden. Hierzu tragen auch die Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Höhenbegrenzung der künftigen Wohnbebauung auf ein und zwei Vollgeschosse bei.

## 2.7 Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5819-304 „Bruchköbel“ in ca. 730 m südwestlicher Entfernung und das Naturschutzgebiet „Krebsbachaue von Oberissigheim“ in ca. 1,8 km nordöstlicher Entfernung. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der gesetzlich geschützte Biotopkomplex „Gehölze-Großseggenried-Komplex südöstlich von Bruchköbel“.

In der Natura 2000-Verordnung des Landes Hessen werden für das nächstgelegene FFH-Gebiet 5819-304 „Bruchköbel“ folgende Entwicklungsziele angegeben:

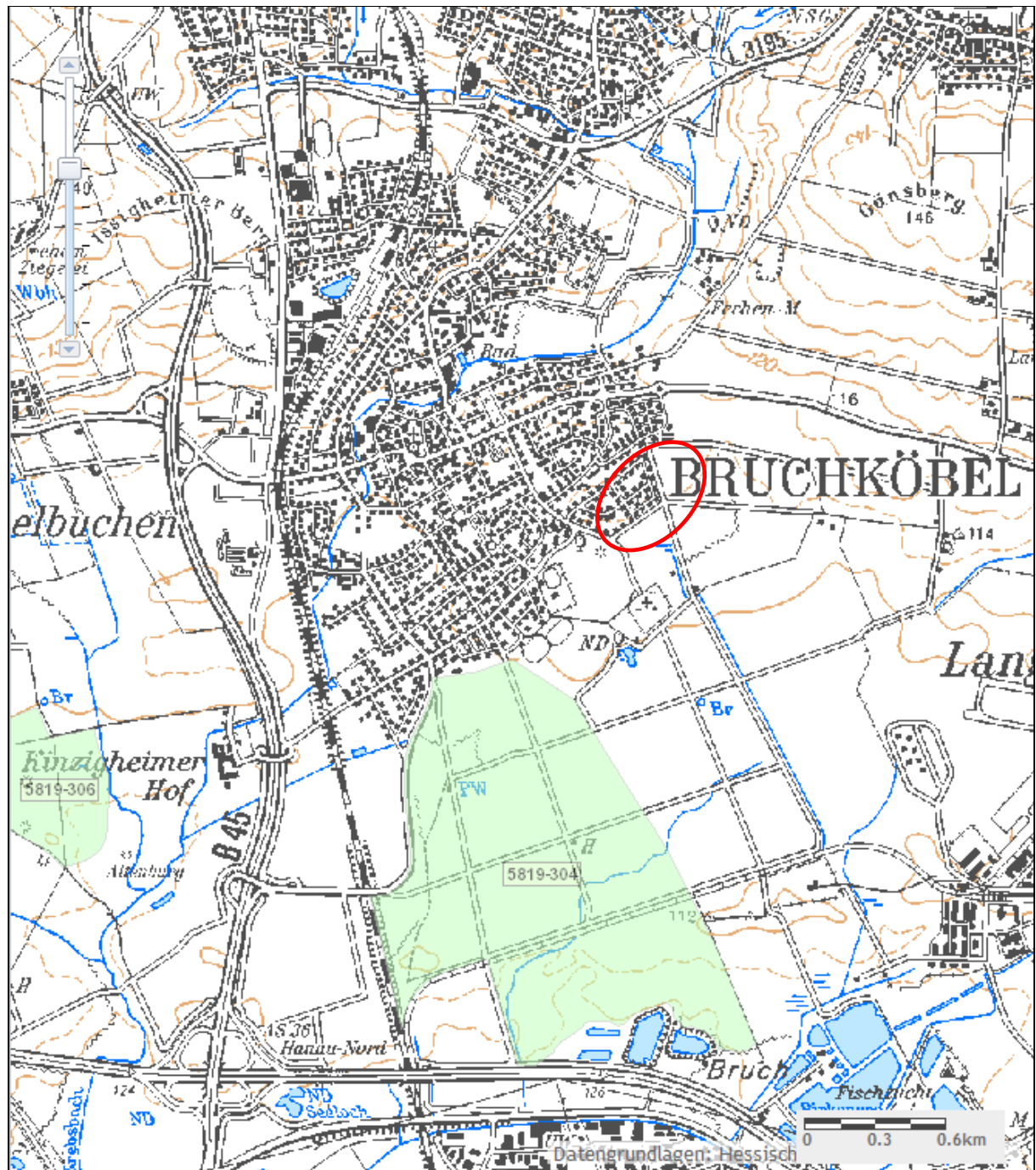
### *Erhaltungsziele der Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie*

#### *9110 Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum)*

- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen*

- und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen  
 9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (*Carpinion betuli*)
- Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen
  - Erhaltung eines bestandsprägenden Grundwasserhaushalts

- Erhaltungsziele der Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie**  
**Bombina variegata Gelbbauchunke**
- Erhaltung von Brachen oder von Flächen im Umfeld der Gewässerhabitate, deren Bewirtschaftung artverträglich ist
  - Erhaltung von Lebensraumkomplexen mit besonnten, flachen, möglichst fischfreien Kleingewässern



**Abb. 4:** Lage des Plangebiets (roter Kreis) in Beziehung zu den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten: FFH-Gebiet 5819-304 Bruchköbel; FFH-Gebiet 5819-306 Hirzwald bei Mittelbuchen, jeweils blau schraffiert), Quelle: <http://natura2000-verordnung.hessen.de/viewer.htm>.



Da die vorliegende Planung weit außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird insgesamt nicht erforderlich.

## 2.8 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- *Wohnen bzw. Siedlung:*

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den östlichen Rand der Kernstadt Bruchköbels. Da die Planung ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet, welches an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, ergeben sich für die benachbarten Siedlungsbereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Außerdem wirken sich die geplante Eingrünung im Plangebiet und die geplante Eingrünung entlang der östlichen, nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze positiv aus.

- *Erholung:*

Das Plangebiet ist derzeit noch Teil der ortsnahen freien Landschaft und dient damit grundsätzlich auch den Zwecken der Naherholung (Feierabend- und Wochenenderholung). Aufgrund der engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naherholungspotentials zu erwarten.

## 2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

HessenArchäologie führt in seiner Stellungnahme vom 16.11.2016 zu vorliegender Planung u.a. folgendes aus: *In dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Peller I“ waren 2002-2003 durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsspuren der Jungsteinzeit und der vorrömischen Eisenzeit sowie großflächig Baustrukturen eines römischen vicus nachgewiesen worden. Diese Fundstelle setzt sich nach Süden in o.g. Planungsgebiet fort. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde großflächig eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Um Lage und Ausmaß der zu untersuchenden Flächen festlegen und eventuell eingrenzen zu können, ist eine geophysikalische Prospektion im Vorfeld durchzuführen.*

Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt die geophysikalische Prospektion zeitnah zu beauftragen, so dass die Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen, um im Bauzeitenplan für die Erschließungsarbeiten ggf. Reserven einplanen zu können, sofern Grabungen erforderlich werden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 20 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## 2.10 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und

- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist.

Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung. So dass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

Veränderungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität werden aus der Gebietsüberplanung voraussichtlich nicht resultieren. Aus der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet ergeben sich für die Wohnqualität der nördlich befindlichen Bereiche voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen, da sich das Vorhaben in seiner Art in die angrenzend vorhandene Nutzung einfügt.

### 3 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

#### 3.1 Kompensationsbedarf

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplante Bebauung wird nach der Kompensationsverordnung (KV)<sup>5</sup> des Landes Hessen vorgenommen (Tab. 1).

Tab. 1: Eingriffsbilanzierung zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		BWP /m <sup>2</sup>	Fläche je Nutzungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
Typ.Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher
<b>Bestand</b>						
11.191	Acker	16	47.563		761.011	
09.110	Ackerbrache	23	1.070		24.617	
02.100	Gehölze frischer Standorte	36	500		18.003	
10.510	Asphalt	3	6.395		19.186	
04.110	1 Laubbaum (hochstämmig) à 6 m <sup>2</sup>	31			186	
<b>Planung</b>						
10.510	maximal versiegelbare Fläche (Gebäude)	3		24.521		73.563
11.221	Grundstücksfreifläche	14		17.407		243.699
10.510	Fußweg, landwirtschaftlicher Weg	3		2.188		6.564
10.510	Straßenverkehrsfläche (Straße, Parkplatz)	3		10.349		31.047
02.600	Ortsrandeingrünung	20		1.064		21.280
<b>Summe</b>			<b>55.529</b>	<b>55.529</b>	<b>823.002</b>	<b>376.153</b>
<b>Biotopwertdifferenz</b>					<b>-446.850</b>	

Für die im Rahmen des Bebauungsplans „Peller II und III“ vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt zunächst ein Defizit von 446.850 Punkten. Dafür ist ein Ausgleich erforderlich.

#### 3.2 Eingriffskompensation

Den vorbereiteten Eingriffen sollen 446.850 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet werden. Näheres hierzu soll durch einen Vertrag zwischen der Stadt Bruchköbel und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt werden (bis zum Satzungsbeschluss).

<sup>5</sup> DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

#### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung**

- *Bei Durchführung:*

Bei Durchführung der Planung gehen im Eingriffsgebiet Ackerfläche, Gehölze frischer Standorte und Ackerbrache verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

- *Bei Nicht-Durchführung:*

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fort dauern wird.

#### **5 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Für die Planung spricht das bereits vorhandene Wohngebiet, dessen Erweiterung die vorliegende Planung vorbereitet.

#### **6 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen.

Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Stadt Bruchköbel im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt kann z.B. sein, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Solange die Gemeinde keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre).

## 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben

*Kurzbeschreibung der Planung:* Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bruchköbel. Es wird nördlich und nordwestlich bereits von Wohnbebauung begrenzt. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Feldgehölz (Ausgleichsfläche „Prozessschutz“) an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich Wald. Derzeit wird das Plangebiet von intensiv genutzten Ackerflächen, einer Ackerbrache und einer linearen Gehölzstruktur mit temporär wasserführendem Graben eingenommen. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,5 ha.

*Boden und Wasser:* Nach der Bodenkarte von Hessen befindet sich das Plangebiet in einem Bereich aus Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden. Dies sind Böden aus äolischen und fluviatilen Sedimenten. Direkt südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich in einem eng umgrenzten Bereich Böden der Typen Anmoorgley und Niedermoor. Dies sind Böden aus organogenen Substraten. Der Vorkommensbereich ist deckungsgleich mit dem südlich des Plangebiets vorhandenen Feldgehölz. Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch in einem amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet. Parallel zum Pellerweg findet sich im Bereich der hier vorhandenen Baumhecke ein trockener bis temporär wasserführender Graben. Die Eingriffswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind von mittlerer bis höherer Intensität. Die im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets möglichen Versiegelungen können bei einer GRZ von 0,4 bis zu 60 % der Grundstücksflächen umfassen. Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser ist der einbezogene temporär wasserführende Graben zu berücksichtigen.

*Klima und Luft:* Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich aufgrund der Kleinflächigkeit vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo durch den geringeren Flächenanteil, die schnellere Verdunstung mit einer Einschränkung der Verdunstung und die Wärmespeicherung der Gebäude und Asphaltdecken mit einem geringfügigen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Insgesamt sind durch das Vorhaben jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Lokalklimas zu erwarten.

*Tiere und Pflanzen:* Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus intensiv genutzten Ackerflächen (in engem Kontakt zum bisherigen Ortsrand) sowie daneben einer kleinflächigen Ackerbrache und einem kurzer Baumheckenabschnitt (mit temporär wasserführendem Graben) zusammen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich der im Rahmen der Hessischen Biotopkartierung 1996 erfasste gesetzlich geschützte Biotopkomplex „Gehölze-Großseggenried-Komplex südöstlich von Bruchköbel“. Der Bereich ist nahezu deckungsgleich mit den im Kap. 2.1 erwähnten Böden der Typen Anmoorgley und Niedermoor. Der Bereich wurde zudem im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Bruchköbel (Bebauungsplan „Lohfeld“) als Ausgleichsfläche (Prozessschutzfläche, Flurstück 19, Flur 11, Fläche 1,1 ha) ausgewiesen. Dem Plangebiet kommt aus naturschutzfachlicher Sicht eine geringe bis mittlere Bedeutung zu. Ausschlaggebend dafür sind die vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit Vegetationstypen geringer (Acker, Asphalt) und mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit (Ackerbrache, Gehölze frischer Standorte). Zur Minimierung des geplanten Eingriffs werden an dem gesamten östlichen und an dem südöstlichen Rand des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Von höherer Wertigkeit ist das südlich unmittelbar angrenzende Feldgehölz (Ausgleichsfläche), für das sich durch den vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine Eingriffe ergeben.

*Artenschutz:* Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Tierartengruppen (Vögel inkl. Eulen, Amphibien, Feldhamster) aufgenommen. Insgesamt wurden 10 verschiedene Vogelarten in dem Plangebiet beobachtet. Amphibien oder Feldhamster konnten nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Für die im direkten Eingriffsbereich brütende Schafstelze wurde eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungsmaß-

nahmen (Vergrämung, Beschränkung der Bauzeiten) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung für die Schafstelze ergab, unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungsmaßnahmen, dass keines der Zugriffsverbote erfüllt ist.

*Landschaft:* Der Bereich des Plangebiets ist geprägt durch die offene, ausgeräumte Agrarlandschaft östlich von Bruchköbel sowie durch den aus neuerer Wohnbebauung aufgebauten bisherigen Ortsrand, an welchen das Plangebiet östlich und südlich anschließt. Südlich schließen sich Acker- und Waldflächen an. Im weiteren östlichen Anschluss an das Plangebiet liegt die offene Feldflur mit weiteren weitläufigen Ackerflächen. Im Zusammenwirken mit den geplanten Maßnahmen zur Eingrünung kann das Maß möglicher nachteiliger Wirkungen auf das Landschaftsbild wirksam vermindert werden. Hierzu tragen auch die Festsetzungen zur Durchgrünung und zur Höhenbegrenzung der künftigen Wohnbebauung auf ein und zwei Vollgeschosse bei.

*Schutzgebiete:* Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Die nächsten Natura-2000-Schutzgebiete sind das FFH-Gebiet Nr. 5819-304 „Bruchköbel“ und das FFH-Gebiet 5819-306 *Hirzwald bei Mittelbuchen*. Da die vorliegende Planung weit außerhalb der Schutzgebiete stattfindet und der Wirkungsraum der Planung nicht an jene reicht, sind keine erheblichen Einschränkungen oder erhebliche negative Auswirkungen auf die Erhaltungsziele der Natura-2000-Gebiete gegeben. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird insgesamt nicht erforderlich.

*Wohnen/Siedlung und Erholung:* Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an den östlichen Rand der Kernstadt Bruchköbels. Da die Planung ein Allgemeines Wohngebiet vorbereitet, welches an bereits bestehende Wohnbebauung anschließt, ergeben sich für die benachbarten Siedlungsbereiche keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Außerdem wirken sich die geplante Eingrünung im Plangebiet und die geplante Eingrünung entlang der östlichen, nördlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze positiv aus. Aufgrund der engen Umgrenzung der Planung und der in der Umgebung umfangreich zur Verfügung stehenden Freiflächen, sind durch die vorliegende Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naherholungspotentials zu erwarten.

*Kultur- und sonstige Sachgüter:* HessenArchäologie führt in seiner Stellungnahme vom 16.11.2016 zu vorliegender Planung u.a. folgendes aus: „In dem unmittelbar angrenzenden Baugebiet „Peller I“ waren 2002-2003 durch archäologische Untersuchungen umfangreiche Siedlungsspuren der Jungsteinzeit und der vorrömischen Eisenzeit sowie großflächig Baustrukturen eines römischen vicus nachgewiesen worden. Diese Fundstelle setzt sich nach Süden in o.g. Planungsgebiet fort. Bei den geplanten Bodeneingriffen ist auf Grund der zu erwartenden archäologischen Funde und Befunde großflächig eine bauvorgreifende Untersuchung gemäß § 18 HDSchG durchzuführen, deren Kosten vom Verursacher / Planbetreiber zu tragen sind. Um Lage und Ausmaß der zu untersuchenden Flächen festlegen und eventuell eingrenzen zu können, ist eine geophysikalische Prospektion im Vorfeld durchzuführen.“ Die Stadt Bruchköbel beabsichtigt die geophysikalische Prospektion zeitnah zu beauftragen, so dass die Ergebnisse bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorliegen, um im Bauzeitenplan für die Erschließungsarbeiten ggf. Reserven einplanen zu können, sofern Grabungen erforderlich werden.

*Eingriffsregelung:* Den vorbereiteten Eingriffen sollen 446.850 Punkte aus Ökokontomaßnahmen der Ökoagentur des Landes Hessen, vertreten durch die Hessische Landgesellschaft mbH (HLG) zugeordnet werden. Näheres hierzu soll durch einen Vertrag zwischen der Stadt Bruchköbel und der HLG mit Freistellungserklärung geregelt werden (bis zum Satzungsbeschluss).

*Prognose des Umweltzustands:* Bei Durchführung der Planung gehen im Eingriffsgebiet Ackerfläche, Gehölze frischer Standorte und Ackerbrache verloren. Wie die Bewertungen der Eingriffswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zeigen, sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen durch

das Vorhaben zu erwarten. Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes ist bei Nicht-Durchführung der Planung davon auszugehen, dass die derzeitige Nutzung der Fläche fort dauern wird.

*Alternativenbetrachtung:* Für die Planung spricht das bereits vorhandene Wohngebiet, dessen Erweiterung die vorliegende Planung vorbereitet.

*Monitoring:* Im Zuge der Überwachung der Umweltauswirkungen kann die Stadt im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen gemeindlichen Städtebaupolitik ist. Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist, festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich umgesetzt wurden (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Stadt).

## **8 Anhang**

- Bestandskarte der Biotop- und Nutzungstypen (unmaßstäblich verkleinert)

