

# Bauleitplanung der Stadt Florstadt



## Bebauungsplan „Lacheweg - 2.Bauabschnitt“

im Stadtteil Stammheim

---

**- Begründung -**

Exemplar zum Satzungsbeschluss

---



Südhang 30  
35394 Gießen  
Telefon: 0641 / 49 410 349  
Fax: 0641 / 49 410 359  
email: [info@planungsbuero-zettl.de](mailto:info@planungsbuero-zettl.de)

Januar 2020

**Inhaltsverzeichnis:**

1.	Allgemeine Planungsgrundlagen.....	1
1.1	Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	1
1.3	Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld.....	1
1.4	Flächennutzungsplanung und Planungsalternativen .....	2
1.5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	3
1.5.1	Wasserschutzgebiete .....	3
1.5.2	Oberirdische Gewässer .....	3
1.5.3	Trinkwasserversorgung .....	3
1.5.4	Löschwasserversorgung und Brandschutz.....	3
1.5.5	Grundwasserschutz .....	4
1.5.6	Abwasser .....	4
1.6	Naturschutz .....	4
1.7	Immissionsschutz.....	4
1.8	Altlasten.....	4
1.9	Stromversorgung.....	5
2.	Kurzbeschreibung der Planung .....	5
3.	Festsetzungen .....	5
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
3.3	Bauweise und Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften .....	6
3.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	6
3.5	Verkehrsflächen .....	6
4.	Umweltprüfung .....	6
4.1	Untersuchungsumfang der Umweltprüfung .....	6
4.2	Eingriff und Ausgleich .....	6

Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf

## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

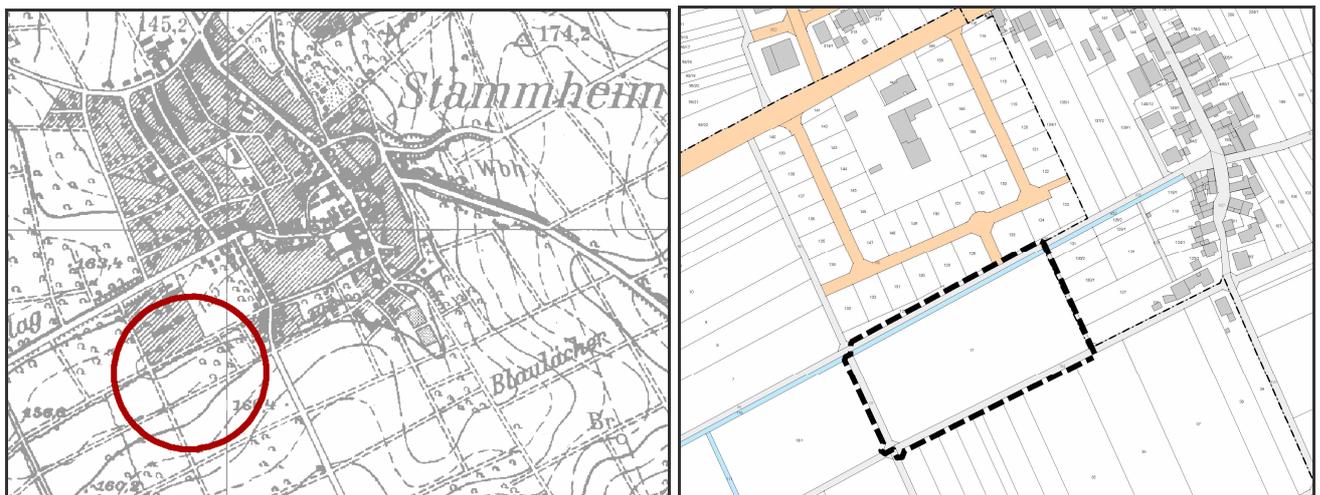
### 1.1 **Veranlassung, Ziel und Zweck der Planung**

Der Stadtteil Stammheim hat sich zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns und dem Ausbau der Infrastruktur umgesetzt oder eingeleitet. Insgesamt sind nur noch wenig Baulücken vorhanden und kein nennenswerter Leerstand zu verzeichnen. Mit einem Kindergarten und einer eigenen Grundschule verfügt Stammheim gerade auch für junge Familien über ein attraktives Angebot. Aufgrund der Nachfrage hat die Stadt Florstadt daher bereits im Jahr 2009 beschlossen, in Stammheim ein neues Wohngebiet zu entwickeln. Die Ausweisung des neuen Baugebiets stellt eine zukunftsorientierte Maßnahme dar, welche sich als bedarfsgerechte Fortführung der bisherigen städtebaulichen Entwicklung in Stammheim darstellt. Das neue Baugebiet liegt am südwestlichen Ortsrand südlich der Hanauer Straße. Der städtebauliche Entwurf umfasst zwei Bauabschnitte jeweils nördlich und südlich des Lachegrabens. Im Jahr 2016 wurde der Bebauungsplan „Lacheweg“ für den 1. Bauabschnitt nördlich des Lachegrabens zur Rechtskraft gebracht und das Baugebiet im darauf folgenden Jahr erschlossen. Aufgrund der hohen Nachfrage sind mittlerweile nahezu alle Grundstücke verkauft und es besteht eine hohe Nachfrage nach weiteren Grundstücken. Die Stadt hat daher beschlossen, den 2. Bauabschnitt zeitnah umzusetzen. Zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplans erforderlich, den der Aufstellungsbeschluss hat die STVV Florstadt am 19.12.2018 gefasst.

### 1.2 **Räumliche Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand und schließt sich südlich an den 1. Bauabschnitt des Baugebiets „Lacheweg“ an. Die Gesamtgröße umfasst rund 1,4 ha. Hiervon entfallen rund 1,1 ha auf das eigentliche neue Baugebiet und rund 0,3 ha auf die Grabenparzelle des Lachegrabens, den freizuhaltenen Gewässerrandstreifen sowie die angrenzenden Wirtschaftswege.

Im einzelnen umfasst der Geltungsbereich folgende Flurstücke in der Gemarkung Stammheim, Flur 10: Flurstück Nr. 17 vollständig, Flurstück 97 (Wirtschaftsweg) vollständig und die Flurstücke Nr. 96 und 104 (Wirtschaftswege) sowie Nr. 110 (Grabenparzelle) jeweils teilweise. Die Lage des Geltungsbereichs ist in den nachstehenden unmaßstäblichen Karten dargestellt.



Lage des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich).

### 1.3 **Aktuelle Nutzung, Topographie und räumliches Umfeld**

Flurstück 17 wird derzeit in seiner Gesamtheit als Acker bewirtschaftet. Bei den beiden anderen Parzellen handelt es sich um die Grabenparzelle des Lachegrabens und die parallel dazu verlaufende Wirtschaftswegeparzelle sowie 2 weitere Wirtschaftswegeparzellen. Der Lachegraben stellt ein Gewässer III. Ordnung dar. Der Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts schließt sich nördlich an die Wegeparzelle an. Der Geltungsbereich wird östlich, südlich und westlich vom landwirtschaftlichen Wegesystem eingefasst. Östlich

schließen sich Kleingärten an den Geltungsbereich an, welche den Übergang zur bestehenden Ortslage markieren. Südlich und westlich schließt sich der Aussenbereich mit weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen an, welche in diesem Bereich ebenfalls ausschließlich dem Ackerbau unterliegen.

Das Gelände fällt zum Lachegraben hin gleichmäßig ab und ist somit NW-exponiert. Es liegt auf einer Höhe zwischen rund 156 m ü. NN und 159 m ü. NN, die Hangneigung beträgt zwischen 2 und 5,5 % (1° bis 3°).



Orthophoto des Geltungsbereichs (2017, unmaßstäblich).

#### 1.4 Flächennutzungsplanung und Planungsalternativen

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) sind neben dem 2. Erschließungsabschnitt zwei weitere geplante Wohnbauflächen zur Siedlungserweiterung dargestellt, jeweils eine am nördlichen Ortsrand und eine am südlichen Ortsrand. Alle 3 Flächen gehen auf den durch die Stadt im Jahr 2001 aufgestellten Flächennutzungsplan zurück. Bereits bei der Aufstellung des FNP hat die Stadt aber eine Entwicklung entlang der Hanauer Strasse favorisiert, da bereits damals die Einstellung des dort befindlichen landwirtschaftlichen Betriebs absehbar war.

Aufgrund der damals fehlenden Verkaufsbereitschaft des Eigentümers musste sich die Stadt aber Planungsalternativen vorbehalten. Mit dem dann doch möglichen Erwerb stand die Fläche nun doch der städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung. Im Sinne der allgemeinen städtebaulichen Zielsetzungen war dieser Fläche aufgrund der auf großen Teilen des 1. Bauabschnitts vorhandenen baulichen Vorprägung der Vorzug gegenüber der Erschließung reiner Außenbereichsflächen zu geben. Der Erwerb der kompletten Fläche ermöglicht zudem Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Stadt und die Vermeidung von Baulücken. Weiterhin ist das neue Baugebiet direkt an die Hanauer Strasse angebunden und kann weitgehend konfliktfrei mit den umgebenden Nutzungen entwickelt werden. Demgegenüber ist die Entwicklung der anderen Fläche im Norden von Stammheim aufgrund der in der unmittelbaren Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebsstellen wesentlich schwieriger. Die südliche Zuwachsfläche weist dagegen eine schwierige Erschließungssituation auf.



Ausschnitt aus dem RegFNP(unmaßstäblich).

Im RegFNP ist der Geltungsbereich des 2. Bauabschnitts als „Wohnbaufläche – Planung“ dargestellt. Die vorliegende Planung kann damit im Sinne des Entwicklungsgebots gem. § 8 (2) BauGB aus dem RegFNP entwickelt werden.

## 1.5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

### 1.5.1 Wasserschutzgebiete

- Das neue Baugebiet befindet sich in keiner ausgewiesenen oder geplanten Trinkwasserschutzzone.
- Das neue Baugebiet befindet sich in der qualitativen Heilquellenschutzzone I der Oberhessischen Heilquellen in der Provinz Oberhessen (Verordnung vom 07.02.1929). Danach sind Bohrungen und Ausgrabungen bzw. unterirdische Arbeiten über 5m Tiefe genehmigungspflichtig.
- Das neue Baugebiet befindet sich in der quantitativen Heilquellenschutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die Heilquellen der Kurbetriebs der Stadt Bad Nauheim (Verordnung vom 24.10.1984, StAnz. 48/84 s:2352).

Die vorgenannten Verordnungen und deren Verbotsregelungen sind zu beachten.

### 1.5.2 Oberirdische Gewässer

Der Lachegraben stellt ein Gewässer III. Ordnung dar. Ein 10 m breiter Streifen beiderseits entlang der Gewässerparzelle gilt gemäß § 23 HWG in Verbindung mit § 38 WHG als Gewässerrandstreifen. Innerhalb des gesetzlichen Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung neuer Bauflächen unzulässig. Im übrigen sind die gesetzlichen Regelungen in diesem Bereich zu beachten. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 1.5.3 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des neuen Baugebiets erfolgt durch den Anschluss an das bestehende Netz im Zuge der Erschließungsmaßnahmen. Durch den Bebauungsplan wird kein Bedarf geschaffen, welcher nicht über das bestehende Netz gedeckt werden kann.

### 1.5.4 Löschwasserversorgung und Brandschutz

Zur Sicherung des Löschwasserbedarfs ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. sicherzustellen. Der Fließdruck darf dabei im Versorgungsnetz bei maximaler Löschwasserentnahme nicht unter 1,5 bar absinken. Zur Löschwasserentnahme sind die notwendigen Hydranten einzubauen.

### 1.5.5 Grundwasserschutz

Die zunehmende Versiegelung der Böden und die damit einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist besonders im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung kritisch zu sehen. Mit jeder neuen Inanspruchnahme noch unversiegelter Böden für eine bauliche Nutzung ist zwangsläufig auch ein Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen verbunden. Dies betrifft auch die Schutzfunktion des Bodens als Filter-, Puffer- und Transformatorsystem für das Grundwasser, die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie seine Funktionen zur Grundwasserneubildung.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, welche die unausweichlichen Auswirkungen minimieren sollen indem sie die Versiegelung auf das notwendige Maß beschränken. Dies erfolgt durch eine gegenüber der BauNVO eingeschränkte GRZ sowie durch Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen.

Weiterführend wird auf die einschlägigen Bestimmungen des Wasserrechts sowie insbesondere auf den § 8 (1) HBO verwiesen, wonach nicht überbaute Flächen wasserdurchlässig zu belassen und zu begrünen sind.

### 1.5.6 Abwasser

Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des genehmigten Entwässerungsplans vom 25.01.1990 im Mischsystem. Das bestehende Abwassernetz ist somit bereits auf den Anschluss des neuen Baugebiets ausgelegt. Die Abwasserkanäle innerhalb des neuen Baugebiets können in den Verkehrsflächen untergebracht und über den Wirtschaftsweg entlang des Lachegrabens an den bestehenden Kanal angeschlossen werden. Alle Stadtteile der Stadt Florstadt sind an die Kläranlage des Abwasserverbands Horlofftal angeschlossen. Die Kläranlage befindet sich in Wickstadt, die Zuleitung erfolgt über einen Hauptsammler.

Die Stadt sieht in der Entwässerung im Mischsystem keinen Widerspruch zu den neuen Regelungen des § 55 WHG. Das WHG beinhaltet keinen ausdrücklichen Stichtag für den Beginn der in § 55 genannten Regelungen. Aufgrund des Rückwirkungsverbots von Gesetzen können die Regelungen daher nur für nach dem 01.03.2010 neu errichtete Anlagen gelten. Unter der Anlage ist hier das entsprechend dem Entwässerungsplans ausgebaute Abwassernetz zu verstehen. Dieses umfasst neben den Kanälen auch alle erforderlichen Einrichtungen für die Regenrückhaltung. Weiterhin wird auf § 37 HWG hingewiesen, wonach Niederschlagswasser bei der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

## 1.6 Naturschutz

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete) sind im Planungsbereich weder ausgewiesen noch geplant.

## 1.7 Immissionsschutz

Die neuen Wohnbauflächen des 1.Bauabschnitts umschließen einen landwirtschaftlichen Hof und grenzen im Norden an die L 3189. Auf das neue Baugebiet können somit Geruchs- und Lärmimmissionen einwirken. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den 1.Bauabschnitt wurden die potentiellen Einwirkungen ermittelt und die notwendigen Festsetzungen getroffen. Relevante Lärmimmissionen durch die L 3189 können für den 2. Bauabschnitt aufgrund der Entfernung zur Straße ausgeschlossen werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb wurden entsprechende Festsetzungen normiert, welche bereits auf den unmittelbar angrenzenden Wohnbauflächen die Einhaltung der erforderlichen Grenzwerte gewährleisten. Daher können für den 2. Bauabschnitt auch relevante Lärm- und Geruchsimmisionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb ausgeschlossen werden. Sonstige mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

## 1.8 Altlasten

Im Hessischen Altlasteninformationssystem ALTIS ist im Plangebiet keine Altlast verzeichnet, Es liegen auch sonst keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Soweit die historische Nutzung bekannt ist, ergeben sich hieraus keine Anhaltspunkte, die einen entsprechenden Verdacht begründen könnten.

## 1.9 Stromversorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt in Florstadt durch die Oberhessischen Versorgungsbetriebe AG (OVAG). Die Versorgung des geplanten Baugebiets ist durch den Anschluß an das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

## 2. Kurzbeschreibung der Planung

In Anlage 1 ist der zugrundeliegende städtebauliche Vorentwurf für den 2. Bauabschnitt dargestellt. Die Planung sieht ein Wohngebiet wahlweise mit freistehenden Einzelhäusern oder Doppelhäusern und Grundstücksgrößen von rund 500 m<sup>2</sup> vor. Die Größe des 2.Bauabschnitts ermöglicht rund 18 weitere Bauplätze.

Die äußere Erschließung des gesamten Baugebiets erfolgt über die Hanauer Straße. Aufgrund des mittig gelegenen landwirtschaftlichen Hofes wurden zwei Zufahrten geplant. Der Beginn der Ortsdurchfahrt wurde vor die erste Zufahrt verlegt, so dass beide Zufahrten an der Ortsdurchfahrt liegen. Durch einen Fahrbahnteiler am Ortseingang soll der Verkehr abgebremst werden. Abbiegespuren sind aufgrund des erwarteten Verkehrsaufkommens nicht erforderlich, eine Fahrbahnaufweitung im Bereich der Zufahrten ist ausreichend.

Aufgrund der Form des 1.Bauschnitts wurde die innere Erschließung über eine hufeisenförmige Erschließungsstraße realisiert. Auf Quartiersebene ist die Aufenthaltsqualität der Verkehrsflächen mindestens ebenso wichtig wie die Anforderungen des fließenden Verkehrs. Die Erschließungsflächen sollen daher durch Versätze, öffentliche Stellplätze und Bepflanzungen gegliedert werden. Über einen Stich im Süden kann nun der 2.Bauabschnitt erschlossen werden. Hierfür ist eine Querung des Lachegrabens erforderlich. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße. An deren Ende ist als Wendeanlage ein einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) gemäß RSt 06 vorgesehen. Der 10m breite Gewässerrandstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Er wird daher jeweils zur Hälfte als öffentliche und als private Grünfläche festgesetzt. Festsetzungen zur Ortsrandeingrünung sollen die landschaftliche Einbindung gewährleisten.

Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des genehmigten Entwässerungsplans vom 25.01.1990 im Mischsystem. Der Abwasserkanäle können in den Verkehrsflächen untergebracht und über den Wirtschaftsweg entlang des Lachegrabens an den bestehenden Kanal angeschlossen werden.

## 3. Festsetzungen

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

Die neuen Bauflächen werden als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO mit weitergehenden Einschränkungen der zulässigen Nutzungen festgesetzt.

Für ländlich geprägte Orte wie Stammheim ist es wichtig, ein Mindestmaß an Infrastruktur sicherzustellen. Dies umfasst insbesondere auch die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie die ärztliche Grundversorgung. Je kleiner ein Siedlungsteil ist, desto schwächer ist in der Regel der zentrale Bereich. Neue Bauflächen sollen daher nicht in Konkurrenz zu diesem treten. Die Konzentration der Angebote auf die Ortsmitte und deren damit verbundene Stärkung ist in diesem Fall als städtebauliches Ziel stärker zu gewichten als die in größeren Ortschaften angestrebte Mischung der Nutzungen. Für das WA werden daher all jene Nutzungen ausgeschlossen, welche für die Belebung des Ortskerns einen Beitrag leisten können. Dies sind insbesondere die Praxen freier Berufe, Läden und ähnliche publikumswirksame Nutzungen.

### 3.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen für die als WA festgesetzten Bauflächen haben das Ziel zum einen den Regelungsumfang möglichst gering zu halten, zum anderen aber durch flexible rahmensetzende Regelungen ein harmonisches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Auf die Festsetzung einer Geschossigkeit wird daher verzichtet. Die Höhenentwicklung wird vielmehr durch die Festsetzung von absoluten Trauf- und Firsthöhen geregelt. Die maximal zulässige Grundfläche wird mit einer GRZ von 0,4, die maximal zulässige Geschoßfläche GFZ mit

0,6 festgesetzt.

### **3.3 Bauweise und Baugrenzen, örtliche Bauvorschriften**

Als Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Festsetzung einer Baugrenze wird sichergestellt, dass die Häuser mindestens 3 m von der Straße zurückgesetzt errichtet werden. Die Festsetzungen der Dachformen und der zulässigen Dachneigung dienen zum einen der verträglichen Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild und zum anderen der Gewährleistung einer effektiven Nutzung der Solarenergie.

Je Wohngebäude werden bis zu 3 Wohnungen zugelassen. In Verbindung mit den Grundstücksgrößen werden damit die Dichtevorgaben des RegFNP eingehalten. Planungsrechtlich entsteht ein Doppelhaus nur wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden. Wird das Grundstück nicht geteilt, gelten 2 aneinander gebaute Gebäude als Einzelhaus. Wenn sie separate Eingänge haben und separat nutzbar sind, gelten sie aber dennoch als eigenständige Wohngebäude, welche wieder jeweils bis zu 3 Wohnungen umfassen können.

### **3.4 Grünordnerische Festsetzungen**

Die Grünflächen entlang dem Lachegraben dienen der landschaftlichen Einbindung und der Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange. Anpflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken im Westen und im Süden dienen ebenfalls der landschaftlichen Einbindung. Der Begriff „gebietsheimisch“ umschreibt diejenigen Arten, die nach § 40 Absatz 4 in Verbindung mit § 7 Absatz 2 Nummer 8 BNatSchG als „nicht gebietsfremd“ in der freien Natur ausgebracht werden dürfen.

### **3.5 Verkehrsflächen**

Die in den Geltungsbereich einbezogenen Verkehrsflächen werden als solche ohne weitere Bestimmungen festgesetzt. Sie sind so dimensioniert und abgegrenzt, dass in Ihnen auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze und die zur Straßenraumgestaltung vorgesehenen Grünflächen untergebracht werden können. Um den Planungsspielraum auf der Ebene der Ausführungsplanung nicht unnötig einzuschränken, wird im Bebauungsplan keine entsprechende Gliederung vorgenommen.

## **4. Umweltprüfung**

### **4.1 Untersuchungsumfang der Umweltprüfung**

Von der Planung ist nur eine reine Ackerfläche betroffen, welche keinerlei strukturierende Elemente aufweist. Von der Planung sind somit keine wertvollen Flächen betroffen. Die Bedeutung des Plangebiets für Flora und Fauna ist insgesamt als gering zu bewerten. Es liegt in keinem Schutzgebiet, geschützte Biotope kommen nicht vor und es ist nicht Bestandteil eines Biotopkomplexes. Aufgrund der örtlichen Topographie und der Lage am Ortsrand sind mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu beachten.

Die Betrachtung der Umweltauswirkungen kann sich daher auf die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Bodenfunktion und den Wasserhaushalt beschränken. Die artenschutzrechtliche Betrachtung kann sich auf die Mindestanforderungen beschränken. Diese umfassen eine Betrachtung der Avifauna sowie eine allgemeine Einschätzung der übrigen relevanten Tiergruppen. Weitere Belange sind aus der Sicht des Planungsträgers nicht in die Umweltprüfung einzustellen

### **4.2 Eingriff und Ausgleich**

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, welche nicht vollständig an Ort und Stelle ausgeglichen werden können. Das Biotopwertdefizit wird auf der Grundlage der Kompensationsverordnung berechnet, der Ausgleich ist über die Zuordnung von Maßnahmen des städtischen Ökokontos vorgesehen.



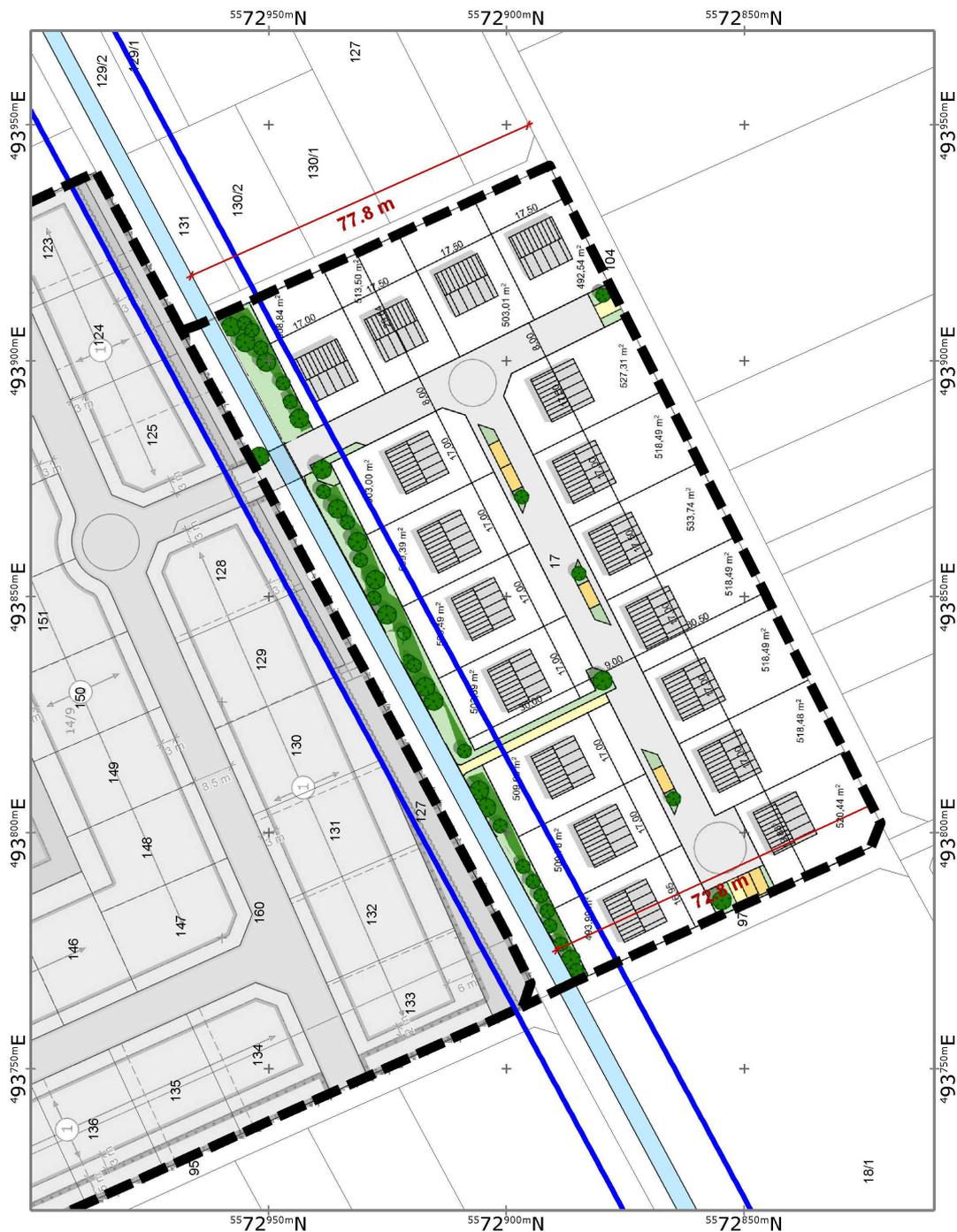
# Bauleitplanung Stadt Florstadt

## Anlage 1 zur Begründung

Legende:

-  Gehölze / Randeingrünung
-  Freifläche / Rabatten
-  gemischte Verkehrsfläche
-  Fußwege
-  öffentliche Stellplätze

# Bebauungsplan "Lacheweg - 2.BA"



Plan: Städtebauliches Konzept

Maßstab: 1:1.000  
Planungsstand: 2008/2018

Datum: 08.04.2019

Planungsbüro Zettl

Sudhang 30  
35394 Giessen  
Tel.: 0641 / 49410 349  
Fax: 0641 / 49410 349  
e-mail: info@planungsbuero-zettl.de  
Internet: www.planungsbuero-zettl.de

