

**Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt**

**BEKANNTMACHUNG**

zur 11. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung  
am Mittwoch, 25.05.2022, 20:00 Uhr  
im Bürgerhaus Nieder-Florstadt

---

**Tagesordnung**

**öffentliche Sitzung**

1. Begrüßung, Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit
  - 1.1 Genehmigung der Niederschrift
2. Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hauptstraße 35 Abwägungs- und Satzungsbeschluss
3. Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Änderung des Bebauungsplan „Messeplatz“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss
4. Mitteilungen des Magistrates

**nicht-öffentliche Sitzung**

5. Neuordnung Einzelhandel Messeplatz  
(NICHT ÖFFENTLICHER TAGESORDNUNGSPUNKT)

Florstadt, 12.05.2022

Ute Schneeberger  
Stadtverordnetenvorsteherin

Ausz.Akten	
Ausz.Frakt.	
versandt	

Florstadt, 27.05.2022

## N I E D E R S C H R I F T

über

die 11. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am Mittwoch, dem 25.05.2022  
im Bürgerhaus Nieder-Florstadt, Großer Saal

Beginn: 20:08 Uhr

Ende: 23:06 Uhr

### **Anwesenheiten**

#### Vorsitz:

Trupp, Torsten (SPD)

#### Anwesend:

Dewitz, Marlen (SPD)

Faulstich, Cora (CDU)

Goll, Rudi (SPD)

Groß, Maria Theresia (GRÜNE)

Happel, Beatrix (SPD)

Hartmann, Lothar (SPD)

Ihl, Marion (CDU)

Kiesling, Jürgen (CDU)

Lux, Lukas Hannes (SPD)

Menzel, Richard (SPD)

Mickel, Stephan (GRÜNE)

Neher, Gudrun (GRÜNE)

Neuwert, Diether (SPD)

Opper, Claus Peter (SPD)

Dr. Rhein, Monika (GRÜNE)

Richter, Dieter (SPD)

Salz, Gerhard (GRÜNE)

Schmidt, Christel (CDU)

Schmidt, Dietmar (GRÜNE)

Schmidt, Günter (CDU)

Stelz, Bianca (SPD)

Stelz, Ulrike (SPD)

Trupp, Christian (SPD)

Wagner, Stephan (CDU)

Wehrum-Hötzels, Christiane (CDU)

Wolf, Norbert (SPD)

Wolf, Rebecca (SPD)

#### Vom Magistrat anwesend:

Unger, Herbert (SPD)

Helfrich, Gerold (SPD)

Barth, Brigitte (GRÜNE)  
Emmerich, Christa (SPD)  
Heller, Hans-Georg (CDU)  
Lohmann, Günther (SPD)  
Mäser, Willi (CDU)

Entschuldigt fehlten:

Schneeberger, Ute (SPD)  
Bauer-Klar, Heidi (GRÜNE)  
Stiebeling, Karl Gerhard (CDU)

Vom Magistrat entschuldigt fehlten:

Hartmann, Sascha (SPD)

Schriftführer/-in:

Eggert, Lena

Von der Verwaltung waren anwesend:

Stürtz, Jörg  
Lang, Janine

## Tagesordnung

Lfd Nr.	Betreff	Vorlagen Nr.	Vortragendes Amt
<b><u>öffentliche Sitzung</u></b>			
1.	Begrüßung, Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit		
1.1	Genehmigung der Niederschrift		
2.	Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hauptstraße 35 Abwägungs- und Satzungsbeschluss		(VL-2022-0085)
3.	Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Änderung des Bebauungsplan „Messeplatz“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss		(VL-2022-0086)
4.	Mitteilungen des Magistrates		
4.1	Mitteilungspflicht HGO Bürgermeister		
4.2	Flyer Kommunalwald-Info 01/2022		
4.3	Aktueller Stand der geflüchteten Ukrainer/innen		
4.4	Jörg Pfaffenroth verlässt die Jugendpflege 4.0		
4.5	Umweltberater Alfred Schlosser geht in Rente		
4.6	Photovoltaik Förderbescheide		
4.7	Überlassung eines Erbgrundstückes an die Sport-Union Nieder-Florstadt zur Errichtung eines Vereinsheims		
4.8	Neuverpachtung von Grünland der Stadt Florstadt		
4.9	Auftragsvergabe Brückenbauwerksprüfung nach DIN 1076		
4.10	Abschluss eines geänderten Pachtvertrages mit dem FC 1920 Nieder Florstadt e. V.		
4.11	Auftragsvergabe "Hydraulische Berechnung des Wasserversorgungsnetzes" im gesamten Stadtgebiet Florstadt		
4.12	Auftragsvergabe Fliesenarbeiten und Erstausrüstung Neubau Kita Auenland		
4.13	Einstellung einer Dolmetscherin Deutsch-Ukrainisch		
4.14	Zuwendungsbescheide aus dem Programm "Dorfentwicklung ländlicher Raum"		
4.15	Wasserlauf 2022-Information		
4.16	Landesprogramm "Zukunft Innenstadt"		
4.17	Mäharbeiten Baumgrabstätten		
4.18	Auftragsvergabe Außenanlage Feuerwehr Leidhecken		
4.19	Fortschreibung der Kita Satzungen der Stadt Florstadt		
4.20	Stundenerhöhung Frau Stephanie Bollinger		
<b><u>nicht-öffentliche Sitzung</u></b>			
5.	Neuordnung Einzelhandel Messeplatz (NICHT ÖFFENTLICHER TAGESORDNUNGSPUNKT)		(VL-2022-0077)

# Sitzungsverlauf

## öffentliche Sitzung

### 1. Begrüßung, Eröffnung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung, Herr Torsten Trupp, eröffnet die Sitzung und begrüßt alle Anwesenden. Er stellt die rechtzeitige und ordnungsgemäße Einladung sowie deren Beschlussfähigkeit fest. Herr Trupp teilt mit, dass Frau Karin Werner ihr Mandat in der Stadtverordnetenversammlung niedergelegt hat. Nachrücker, Herr Diether Neuwert, nimmt sein Mandat an und nimmt in den Reihen der SPD-Fraktion Platz.

Im Anschluss daran teilt Herr Trupp mit, dass im interfraktionellen Gespräch beschlossen wurde, alle Tagesordnungspunkte mit Aussprache zu behandeln. Zudem legt die CDU-Fraktion der Stadtverordnetenversammlung noch einen Ergänzungsantrag zum Tagesordnungspunkt 2 vor.

#### 1.1 Genehmigung der Niederschrift

Der Verwaltung wurden keine Einwände zum Protokoll vom 27.04.2022 eingereicht. Somit kann über diesen Tagesordnungspunkt abgestimmt werden.

#### Beschluss

Das Protokoll vom 27.04.2022 wird genehmigt.

#### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>28</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>28</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

### 2. Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hauptstraße 35 Abwägungs- und Satzungsbeschluss

VL-2022-0085

Im interfraktionellen Gespräch wurde seitens der CDU-Fraktion ein Ergänzungsantrag zu diesem Tagesordnungspunkt vorgelegt, wonach der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage vorgeschrieben werden soll. Die Fraktion der Grünen ergänzt diesen Antrag um die Verwendung von Betriebswasser.

Bürgermeister Unger nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Grundsätzliche Verpflichtungen in einem Bebauungsplan müssen im Entwurfsstadium von uns definiert werden. Jetzt sind wir verpflichtet das bereits beschlossene Vorhaben umzusetzen. Darüber hinaus ist aktuell eine Photovoltaik-Pflicht im Bebauungsplan noch nicht möglich. Wurde im Zusammenhang mit DHL kürzlich rechtlich geprüft. Kommt vielleicht mit der nächsten Evaluierung des BauGB. Gerne können die Wünsche der CDU und der Grünen aber als Empfehlungen beschlossen werden.

#### Beschluss:

1. Abwägungsbeschluss

Die Abwägung wird in der vorgelegten Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge werden Bestandteil des Beschlusses.

## 2. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ wird in der vorliegenden Form (Stand Mai 2022) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

4. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Begründung (Stand Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen (Stand Mai 2022) und Planteil (Stand Mai 2022) werden gebilligt.

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, dem Gesetzgeber vorzugreifen und eine Bestückung der Dachfläche mit Photovoltaik- und oder Solarthermie-Modulen sowie getrennte Wasserleitungen (Trink- und Betriebswasser) für die Umsetzung des Projekts zu empfehlen.

### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>28</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>28</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

### 3. Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Änderung des Bebauungsplan „Messeplatz“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss

VL-2022-0086

Auch hier sollen die Empfehlungen der vorgehenden Beschlussfassung gelten.

### Beschluss:

#### 1. Abwägungsbeschluss

Die Abwägung wird in der vorgelegten Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge werden Bestandteil des Beschlusses.

#### 2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Messeplatz, 1. Änderung“ wird in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

#### 3. Beschluss über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

#### 4. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Begründung (Stand Mai 2022), textlichen Festsetzungen (Stand Mai 2022) und Planteil (Stand Mai 2022) werden gebilligt.

### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>28</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>28</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

#### 4. Mitteilungen des Magistrates

Die Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung, Frau Ute Schneeberger, eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Sie stellt die rechtzeitige und ordnungsgemäße Einladung sowie deren Beschlussfähigkeit fest.

#### Beschluss

#### Beratungsergebnis:

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>28</b>	Nein-Stimmen:	<b>0</b>
Ja-Stimmen:	<b>0</b>	Stimmenthaltungen:	<b>0</b>

#### 4.1 Mitteilungspflicht HGO Bürgermeister

Bürgermeister Unger weist die Stadtverordnetenversammlung daraufhin, dass er gemäß § 50 Abs. 3 HGO eine Mitteilungspflicht gegen über den Mandatsträger/innen hat und dieser Informationsverspflichtung gerne nachkomme.

#### 4.2 Flyer Kommunalwald-Info 01/2022

Bürgermeister Unger weist auf den Flyer „Kommunalwald-Info 01/2022 des Forstamtes Nidda für Ihren Kommunalwald“ hin, der zu Beginn der Sitzung auf die Plätze der Mandatsträger/innen verteilt wurde.

#### 4.3 Aktueller Stand der geflüchteten Ukrainer/innen

Bürgermeister Unger informiert die Stadtverordnetenversammlung über den aktuellen Stand der geflüchteten Ukrainer/innen in Florstadt. Aktuell haben wir 58 geflüchtete Ukrainer/innen in Florstadt.

#### 4.4 Jörg Pfaffenroth verlässt die Jugendpflege 4.0

Jörg Pfaffenroth, langjähriger Jugendpfleger der Stadt Florstadt hat seinen Arbeitsvertrag zum 30.06.2022 bei der Jugendpflege 4.0 gekündigt. Durch den Kauf eines Hauses in Nord-Deutschland wurde er dort auf eine neue Stelle in der Jugendpflege aufmerksam. Er wird dort eine neue Jugendpflege aufbauen.

#### 4.5 Umweltberater Alfred Schlosser geht in Rente

Herr Alfred Schlosser, Umweltbeauftragter und Mitarbeiter der Bauverwaltung geht zum 30.06.2022 in Rente. Seine Nachfolge ist bereits vom Magistrat beschlossen worden. Die Nachfolgerin Frau Frauke Köppel nimmt ihren Dienst zum 01.07.2022 als Umweltmanagerin bei der Stadt Florstadt auf.

#### 4.6 Photovoltaik Förderbescheide

Bürgermeister Unger teilt mit, dass es in Florstadt bereits seit Januar 2001 Förderrichtlinien für die Gewährung von Zuschüssen für die Installation von Photovoltaikanlagen in Wohngebäuden gibt.

Seitdem sind 91 Förderbescheide herausgegangen und Zuschüsse in Höhe von insgesamt ca. 139.000,00 € bewilligt worden.

#### **4.7 Überlassung eines Erbgrundstückes an die Sport-Union Nieder-Florstadt zur Errichtung eines Vereinsheims**

Bürgermeister Unger informiert, dass beschlussgemäß ein Erbbaurechtsvertrag mit der Sport-Union Nieder-Florstadt geschlossen werden soll. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 2099 und soll mit einer jährlichen Pacht von 500,00 € verzinst werden. Das vermessene Grundstück zwischen der Skateranlage und der Kita „Nachtweide“ soll eine Fläche von ca. 1.520 m<sup>2</sup> erhalten. Der Verein soll zunächst über den Vertragsentwurf entscheiden, bevor die Stadtverordnetenversammlung abschließend darüber beschließt.

#### **4.8 Neuverpachtung von Grünland der Stadt Florstadt**

Bürgermeister Unger informiert die Stadtverordnetenversammlung darüber, dass alle landwirtschaftlichen Flächen von Niddarenaturierungen nunmehr ausgeglichen sind.

#### **4.9 Auftragsvergabe Brückenbauwerksprüfung nach DIN 1076**

Bürgermeister Unger informiert, dass der Magistrat in seiner letzten Sitzung, den Auftrag zur Fortführung der Brückenprüfungen nach DIN 1076 an die SIB Ingenieurgesellschaft mbH, Ober-Mörlen, zu einem Bruttoangebotspreis in Höhe von 11.807,78€ vergeben hat. Die Mittel stehen im Ergebnishaushalt 2022 zu Verfügung.

#### **4.10 Abschluss eines geänderten Pachtvertrages mit dem FC 1920 Nieder Florstadt e. V.**

Bürgermeister Unger informiert, dass die Stadt Florstadt einen geänderten Pachtvertrag zum Bau eines Kunstrasenplatzes mit dem FC 1920 Nieder-Florstadt zum Abschluss gebracht hat.

#### **4.11 Auftragsvergabe "Hydraulische Berechnung des Wasserversorgungsnetzes" im gesamten Stadtgebiet Florstadt**

Bürgermeister Unger informiert, dass der Magistrat in seiner letzten Sitzung, die Ingenieurgesellschaft Müller aus Schöneck mit den Arbeiten zur Erstellung der „Hydraulischen Berechnung des Wasserversorgungsnetzes“ im gesamten Stadtgebiet beauftragt hat.

#### **4.12 Auftragsvergabe Fliesenarbeiten und Erstausrüstung Neubau Kita Auenland**

Bürgermeister Unger informiert, dass der Magistrat den Auftrag für die Ausführung der Fliesenarbeiten bezüglich des Neubaus der Kindertagesstätte Auenland an die A&B Fliesen GmbH aus Hanau vergeben hat. Zudem hat der Magistrat ebenfalls den Auftrag für die Ausführung der Liefer- und Dienstleistungen zur Erstausrüstung aller Innenräume mit Möbeln inklusive einer Grundausstattung (Spielzeug/pädagogische Ausstattung für drinnen und draußen, Küchenbedarf, Sanitär-und Mehrzweckraum etc.) an die Firma Wehrfritz (Haba Familygroup, Haba Sales GmbH & Co. KG) aus Bad Rodbach vergeben.

#### **4.13 Einstellung einer Dolmetscherin Deutsch-Ukrainisch**



Bürgermeister Unger teilt weiterhin mit, dass die Stadt Florstadt zum 01.03.2022 befristet bis zum 28.02.2023 eine Deutsch-Ukrainisch sprachige Dolmetscherin auf Mini-Job-Basis eingestellt hat.

#### **4.14 Zuwendungsbescheide aus dem Programm "Dorfentwicklung ländlicher Raum"**

Die Stadt Florstadt hat im Rahmen des IKEK Programmes „Dorfentwicklung ländlicher Raum“ noch folgende Förderbescheide erhalten:

- Platzgestaltung „Alter Schulhof“ Ober-Florstadt in Höhe von 47.889,00 €
- Außenanlage Saalbau Lux mit Backhaus in Höhe von 163.031,00 €
- Sanierung „Alte Synagoge“ Nieder-Mockstadt zum Archiv 348.677,00 €

Somit wurden alle nach 2022 übertragenen Maßnahmen positiv beschieden und mit 85% der zuwendungsfähigen Kosten gefördert.

#### **4.15 Wasserlauf 2022-Information**

Bürgermeister Unger informiert über die Aktion „Wasserlauf 2022“. Dabei geht es um den Schutz der Wasserquellen des Vogelsberges vor der zunehmenden Wasserlieferung zum Ballungsraum Frankfurt-Main nach dem Slogen: „Wir tragen das Wasser von Frankfurt zurück in den Vogelsberg“. Nähere Informationen erhalten Sie unter der Internetadresse [www.wasserlauf-2022.de](http://www.wasserlauf-2022.de).

#### **4.16 Landesprogramm "Zukunft Innenstadt"**

Im Förderprogramm 2022 des Hess. Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen hat die Stadt Florstadt drei Projekte angemeldet.

- Öffentliche Toilette am Messeplatz
- Verbesserung der baulichen Infrastruktur durch Änderung des Bebauungsplans Messeplatz
- Verlegung der Stromversorgung zur Errichtung eines Geschäftshauses an der alten Feuerwehr Nieder-Florstadt

Die drei Maßnahmen haben ein Gesamtvolumen von 315.000,00 Euro

#### **4.17 Mäharbeiten Baumgrabstätten**

Bürgermeister Unger teilt der Stadtverordnetenversammlung mit, dass der städtische Bauhof nur begrenzt um die Gräber mit Baumbestattung mähen konnte, da vielerorts Blumen, Vasen und sonstiger Grabschmuck auf den Grabplatten stehen. Herr Bürgermeister Unger weist daraufhin, die Grabplatten in den Monaten Mai bis Oktober nur mit Blumen- oder Grabschmuck zu versehen, welcher beim Mähen nicht entfernt werden muss, sondern mit verwertet werden kann. Z.B. einzelne Blumen oder Gebinde ohne Drähte.

#### **4.18 Auftragsvergabe Außenanlage Feuerwehr Leidhecken**

Bürgermeister Unger informiert darüber, dass der Auftrag für die Außenanlage der Feuerwehr Leidhecken an eine Firma aus Weilmünster mit einem Bruttoangebotspreis von 160.300,00 € vergeben wurde.

#### **4.19 Fortschreibung der Kita Satzungen der Stadt Florstadt**

Bürgermeister Unger informiert die Stadtverordnetenversammlung darüber, dass der Magistrat in seiner letzten Sitzung über die Entwürfe der neuen Kita-Satzungen abgestimmt hat. Die Beschlussvorlage wurde in den Haupt-, Finanz-, Wirtschaft-, und Sozialausschuss weitergegeben

und wird nun abschließend am 21.06.2022 in einer öffentlichen Ausschusssitzung unter Hinzuziehung der Kita Fachabteilung, der Kita-Leitungen und der Elternbeiratsvorsitzenden aller vier Bestandseinrichtungen beraten.

#### 4.20 Stundenerhöhung Frau Stephanie Bollinger

Bürgermeister Unger informiert die Stadtverordnetenversammlung darüber, dass der Magistrat in seiner Sitzung beschlossen hat, die Stunden von Frau Stephanie Bollinger auf 35 Wochenstunden zu erhöhen und ihren befristeten Vertrag mit der Stundenerhöhung zu entfristen. So kann Frau Bollinger nun zukünftig in allen 5 Kindertagesstätten gleichermaßen tätig sein.

#### nicht-öffentliche Sitzung

#### 5. Neuordnung Einzelhandel Messeplatz (NICHT ÖFFENTLICHER TAGESORDNUNGSPUNKT)

VL-2022-0077

Bürgermeister Herbert Unger erläutert die Vorlage. Im Anschluss daran beginnt eine rege Diskussion unter den Anwesenden, über den vorgebrachten Sachverhalt.

Die CDU Fraktion stellen zu diesem Tagesordnungspunkt einen Ergänzungsantrag. Zudem stellt die Fraktion Die Grünen Florstadt einen Änderungsantrag zu diesem Tagesordnungspunkt der in den Beschlusstext mit aufgenommen wird.

#### **Beschluss (anonymisiert):**

Die Lebensmittel-Einzelhändler in Florstadt sollen bei ihrer Expansionsentwicklung unterstützt werden. Die Expansionswünsche der einzelnen Märkte sind in eine Auswirkungsanalyse einzubeziehen. Eine endgültige Entscheidung darüber, welche Fläche überplant werden könnte, wird nach Vorliegen der Analyse erfolgen. Auf keinen Fall wird auf eine Festplatzfläche verzichtet, sodass mögliche Interessenten den Ankauf der Fläche des derzeitigen Bolzplatzes (entweder als neuen Standort oder als Festplatz) mit den Eigentümern vorab sichern muss. Die Nachnutzung der aktuellen Flächen muss ebenfalls geklärt sein.

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, das Messeplatz-Areal als lebenswertes Zentrum von Florstadt weiter zu entwickeln und für das Gesamtareal eine Planung zu erstellen, die die Aspekte

- Ort der Kommunikation, Lust als Florstädter oder als Gast sich hier aufzuhalten
- Ort mit guten klimatischen Bedingungen, „grüne Mitte mit Pflanzenvielfalt, Schattenspendern etc.“
- Ort zum Einkehren und Rasten, Weiterentwicklung des Marktes, öffentliche Toiletten, evtl. Gastronomie oder Hinweise zu nahen Einkehrmöglichkeiten

berücksichtigt.

Hierfür kann möglicherweise eine LEADER-Förderung in Anspruch genommen werden.

#### **Beratungsergebnis:**

<b>Abstimmungsergebnis:</b>			
Anwesende Gremiumsmitglieder:	<b>28</b>	Nein-Stimmen:	<b>2</b>
Ja-Stimmen:	<b>23</b>	Stimmenthaltungen:	<b>3</b>

Im Anschluss an den nicht öffentlichen Tagesordnungspunkt stellt der stellv. Stadtverordnetenvorsteher Torsten Trupp die Öffentlichkeit wieder her und gibt den sinngemäßen Inhalt des Beschlusses wider. Im Anschluss gratuliert er allen Geburtstagskindern, die seit der letzten Sitzung Geburtstag hatten. Außerdem teilt er allen Anwesenden mit, dass die nächste Haupt-, Finanz-,

Wirtschaft-, Sozialausschusssitzung auf den 21. Juni 2022 und die nächste Stadtverordnetenversammlung auf den 29. Juni 2022 terminiert ist. Anschließend schließt er die Sitzung der Stadtverordnetenversammlung um 22:06 Uhr und bedankt sich bei allen Anwesenden für Ihre rege Teilnahme.

Florstadt, 27.05.2022

stellv. Stadtverordnetenvorsteher

Torsten Trupp

Schriftführerin

Lena Eggert

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Florstadt	24.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	25.05.2022	

Drucksache Nr.: VL-2022-0085

---

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Hauptstraße 35  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

---

### I. Sachliche Darstellung:

Am 18. November 2020 hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan in zur Nachverdichtung der Grundstücke Hauptstraße 35 und 37 gefasst.

Mit dem Entwurf des Plans wurde gemäß § 3 (2) und § 13 (2) BauGB in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021 eine Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Denkmalpflegebehörden erhebliche Bedenken gegen die Planung vorgetragen. In Abstimmung mit den Behörden wurde eine Planänderung vorgenommen und der so geänderte Entwurf gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 16.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022 erneut einer Öffentlichkeitsbeteiligung und einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange unterzogen.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der letzten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht. Weiterhin wurden keine Hinweise auf Rechtsverletzungen vorgebracht.

Daher wird empfohlen, die Abwägung in der vorliegenden Form und die Satzung zu beschließen.

### II. Beschlussvorschlag:

1.  
1. Abwägungsbeschluss

Die Abwägung wird in der vorgelegten Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge werden Bestandteil des Beschlusses.

2. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ wird in der vorliegenden Form (Stand Mai 2022) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### 3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

4. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Begründung (Stand Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textlichen Festsetzungen (Stand Mai 2022) und Planteil (Stand Mai 2022) werden gebilligt.

Joachim Heuser

#### Anlage(n):

- 1 Hauptstr35\_B\_Festsetzungen
- 2 Microsoft Word - Hauptstr35\_ABW-Bilanz.docx
- 3 Microsoft Word - VE-Plan\_Deckblatt.docx
- 4 Hauptstr35\_B\_Festsetzungen
- 5 Hauptstr35\_C\_Planteil



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Ober-Florstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Hauptstraße 35“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens .....	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Erschließung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>2</b>
3.1	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	3
3.2	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	3
3.3	Verfahrensschritte .....	4
3.4	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB .....	5
<b>4</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung</b> .....	<b>6</b>
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	7
<b>5</b>	<b>Vorhabenbeschreibung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>10</b>
6.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) .....	10
6.2	Informelle Planung: Dorfentwicklung Florstadt.....	10
6.3	Denkmalschutz.....	11
<b>7</b>	<b>Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
7.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	13
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
7.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	14
7.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschoss/Höhe baulicher Anlagen.....	14
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
7.4	Verkehrsflächen .....	15
7.5	Baugestaltung .....	15
7.5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	15
7.5.2	Material der Außenhaut.....	15
7.5.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen.....	16
7.6	Grünordnung .....	16
7.6.1	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
7.6.2	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich.....	18
7.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	18
<b>8</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene</b> .....	<b>19</b>
8.1	Vorlaufende archäologische Untersuchung – Pufferzone zum UNESCO- Welterbe .....	19
8.2	Telekommunikation .....	19
8.3	Erhalt und Förderung der Tierwelt .....	20
8.4	Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen .....	20
8.5	Brandschutz .....	20
<b>9</b>	<b>Anhang: Fotodokumentation</b> .....	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>22</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25 .....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis (HVBG) .....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG) .....	2
Abbildung 4: Konzept <b>alt</b> (Wanek Architektur) .....	5
Abbildung 5: Konzept <b>neu</b> (Wanek Architektur) .....	5
Abbildung 6: Lageplan (Wanek Architektur) .....	8
Abbildung 7: Geländeschnitt A - A .....	8
Abbildung 8: Geländeschnitt B - B .....	9
Abbildung 9: RegFNP - Ausschnitt .....	10
Abbildung 10: Gesamtanlage (Quelle: DenkX-Web) .....	11
Abbildung 11: Hauptstraße (Quelle: DenkX-Web) .....	11
Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil .....	13

### Anlage

Vorhaben- und Erschließungsplan

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*



## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens

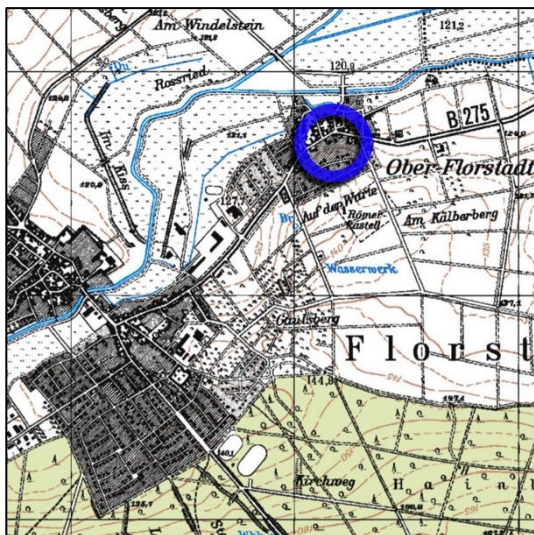


Abbildung 1: Plangebiet auf Basis der TK25

Ein privater Vorhabenträger hat das Grundstück Hauptstraße 37, das westlich angrenzende Flurstück Nr. 12 sowie Teile der rückwärtigen Grundstücksflächen der benachbarten Grundstücke Hausnummer 33 und 39 in Ober-Florstadt erworben und möchte dieses zu Wohnzwecken bebauen.

Das Grundstück ist planungsrechtlich zurzeit nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Hiernach ist aber nur eine Bebauung im Bereich entlang der Hauptstraße möglich und stünde in keinem Verhältnis zur Grundstücksfläche i.U. von rd. 2.300 m<sup>2</sup>. Bereits zu einem vergleichbaren Vorhaben in unmittelbarer Nachbarschaft wurde einem Vorhaben

zur Schaffung von Wohnraum innerhalb der bebauten Ortslage durch Aufstellung eines Bebauungsplans entsprochen, da die Schaffung von Wohnraum innerhalb der historischen Ortslage ausdrücklich begrüßt wird. Derartige Vorhaben setzen ein wichtiges Zeichen gegen den vielfach zu beobachtenden Trend der Entleerung dieser Altortslagen und entsprechen dadurch der Zielsetzung des Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK).

Deshalb kann auch hier dem Wunsch des Vorhabenträgers entsprochen werden, eine verdichtete Bebauung zu ermöglichen.

Angesichts der Nachfrage an Wohnraum in Ober-Florstadt besteht hier, auch unter dem Gesichtspunkt der aus Gründen des Bodenschutzes gebotenen Nachverdichtung, ein öffentliches Interesse.

Um die Bebauung städtebaulich vertretbar zu verdichten, wurde mit der Planungsgruppe Darmstadt, welche die Beratung in der Dorferneuerung durchführt, ein Bebauungskonzept abgestimmt, welches als Grundlage für die städtebauliche Planung dient.

Das Konzept sieht eine Bebauung mit Geschößwohnungen, Doppel- und Reihenhäuser vor. Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße.

Um ein hohes Maß an Planungssicherheit zu erhalten, soll das städtebauliche Konzept durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der durch einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger inhaltlich ergänzt wird, planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Wohnbauvorhabens innerhalb der Siedlungslage von Ober-Florstadt bekundet.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient dieser Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Grundstücken mit Gebäudeleerstand und der Nachverdichtung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

## 2 Räumliche Lage und Erschließung

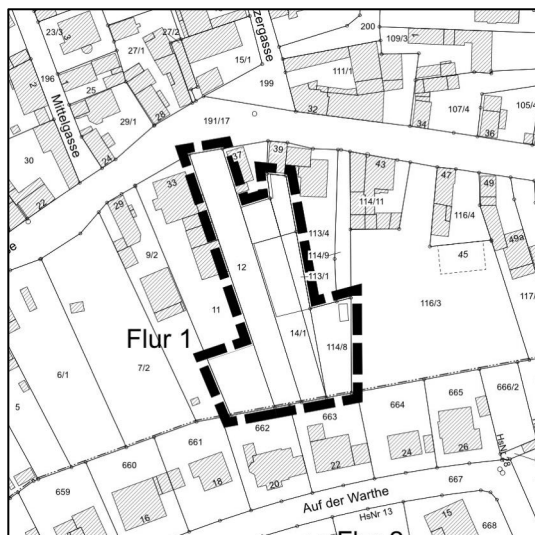


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis (HVBG)



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der dicht bebauten Ortslage von Ober-Florstadt zwischen *Hauptstraße* und der Straße *Auf der Warthe*

Das Areal ist aktuell ca. zur Hälfte bebaut, jedoch leerstehend. Entlang der westlichen und südlichen Grenze befinden sich gehölzfreie, strukturarme Grünland- bzw. Rasenflächen.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 11 (tlw.), 12, 14/1 (tw.), 113/1 (tw.) und 114/8, Flur 1, Gemarkung Ober-Florstadt, und umschließt eine Fläche von rd. 0,25 ha.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die nördlich tangierende *Hauptstraße* (Bundesstraße 275), welche gleichzeitig die Ortsdurchfahrt darstellt und demnach die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

## 3 Verfahren

Im vorliegenden Fall wird zur Absicherung des städtebaulichen Konzepts aus verfahrenstechnischer Sicht der Weg des *vorhabenbezogenen Bebauungsplans* gewählt, da so ein hohes Maß an Planungssicherheit erreicht werden kann.

Da der Bebauungsplan der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung dient, wird dieser auch als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt.

### **3.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

Da die Bauleitplanung der Umsetzung eines Privatvorhabens dient, wird im vorliegenden Fall der Weg eines „Vorhaben- und Erschließungsplans“ gem. § 12 BauGB vorgeschlagen.

In verfahrenstechnischer Hinsicht wird für die betroffene Fläche ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird zwischen Kommune und Vorhabenträger ein „Durchführungsvertrag“ erarbeitet, der im Wesentlichen die Fragen der Kostenverteilung (z.B. Planungs- und Verfahrenskosten, Kosten für die Erschließung etc.) sowie mögliche Haftungs- und Entschädigungsfragen etc. zu Lasten des Vorhabenträgers regelt. Dieser Vertrag ist zwingender Verfahrensbestandteil muss spätestens bis zum Satzungsbeschluss durch beide Vertragsparteien unterzeichnet sein. Dadurch bleibt es der Kommune während des gesamten Verfahrens über möglich, auf Planungsinhalte sowie Vertragsinhalte ggf. steuern einzugreifen, wie dies bei einem „normalen“ Bebauungsplan auch der Fall ist.

Als dritter zwingender Verfahrensbestandteil ist durch den Vorhabenträger der „Vorhaben- und Erschließungsplan“ zu liefern. Hierbei handelt es sich um einen Lageplan und einer Beschreibung der geplanten Erschließung (Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen inkl. des Kapazitätsnachweises, Verkehrsanbindung) des Vorhabens. Dieser Plan dient als Grundlage für die Erarbeitung der Festsetzungsinhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und einiger Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages.

### **3.2 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB**

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>1</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebie-

---

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stüer

ten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>2</sup>

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>3</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA 1-3</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	2.496
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<b>Zulässige Brutto-Grundfläche in qm</b>	<b>998</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

### **3.3 Verfahrensschritte**

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

<b>Nr.</b>	<b>Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage</b>	<b>Datum / Zeitraum</b>
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis 19.03.2021
5.	Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	laufend

<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____

### 3.4 Erneute Offenlegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden von Seiten der Denkmalpflegebehörde erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert, da das Plangebiet Teil der Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist. Dem geplanten Abriss des Gebäudes Hausnummer 37 wurde die Zustimmung verweigert.



Abbildung 4: Konzept **alt** (Wanek Architektur)



Abbildung 5: Konzept **neu** (Wanek Architektur)

In Folge der daraufhin erfolgten Verständigung mit der Denkmalpflegebehörde wurde die Baukonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Baukonzeption ist. Die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer

33 und 37 verlagert werden. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Die Bebauung im Süden bleibt unverändert.

Da die Hausnummer 37 nun nicht mehr Bestandteil der Plankonzeption ist, wird auch der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in „Hauptstraße 35“ geändert.

Diese konzeptionelle Änderung macht eine erneute Offenlegung des Planentwurfs gem. §§ 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.

#### **4 Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>4</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>5</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>6</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperre<sup>7</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

---

<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>5</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzengesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>6</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>7</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll 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. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>8</sup>

#### 4.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### Beurteilung:

Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.

Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung von Leerständen innerhalb der dicht bebauten Ortslage sowie durch die geplante Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung.

---

<sup>8</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

## 5 Vorhabenbeschreibung<sup>9</sup>



Abbildung 6: Lageplan (Wanek Architektur)

Das Konzept sieht den Erhalt des Gebäudes mit der Hausnummer 37 vor. Lediglich die südlich daran anschließende Bebauung soll abgerissen und anschließend durch eine Neubebauung aus Doppel- und Reihenhäuser ersetzt werden (vgl. Anlage: Vorhaben- und Erschließungsplan“).

Die Zufahrt in das Gelände erfolgt über das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen den Gebäuden Hausnummer 33 und 37. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude.

Den südlichen Abschluss bilden eine Doppelhauseinheit (2 Doppelhaushälften) sowie ein Gebäudeblock aus 3 Reihenhauseinheiten, die ebenfalls eine West-Ost-Exposition aufweisen, und damit, zum weiter im Süden befindlichen Wohngebiet

„Auf der Warthe“, traufständig orientiert sind. Dadurch werden steil aufragende Giebelseiten zu diesem Wohngebiet vermieden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild minimiert.

Alle neu zu errichtenden Gebäude erhalten 2 Vollgeschosse und Satteldächer mit ca. 40° Dachneigung. Über die beiden Vollgeschosse hinaus soll je ein Dachgeschoss als „Nicht-Vollgeschoss“ zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Insgesamt sollen 7 Wohneinheiten sowie 14 Stellplätze im Plangebiet entstehen.

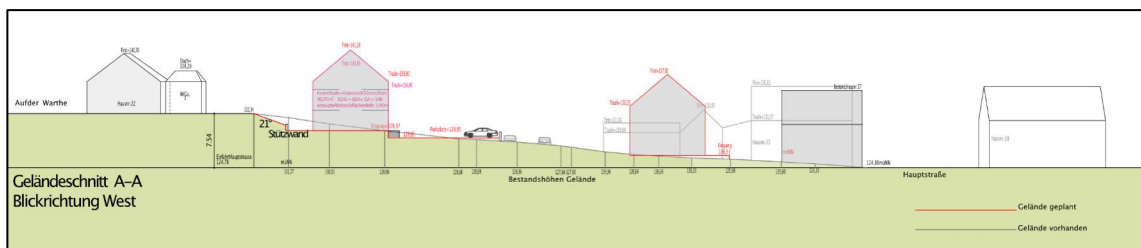


Abbildung 7: Geländeschnitt A - A

<sup>9</sup> Vgl. dazu auch Anlage „Vorhaben- und Erschließungsplan“



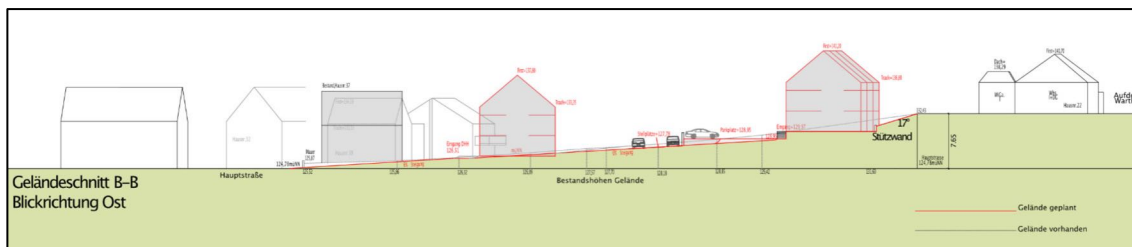


Abbildung 8: Geländeschnitt B - B

Lageplan und Geländeschnitte: Wanek Architektur, Frankfurt/Main, Stand 09/2020.

- nicht maßstäblich -

Die Gebäudehöhen wurden, unter Berücksichtigung der Topographie (nach Süden ansteigendes Gelände) so festgelegt, dass sich die geplanten Gebäude an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Für die Erschließung, insbesondere der südlichen Teile des Areals sind Geländemodellierungen erforderlich. Dabei werden die einzelnen Bauzone und Stellplatzflächen moderat terrassiert. Zu den benachbarten Grundstücken sind keine Stützmauern vorgesehen, sondern eine Modellierung, die gewährleistet, dass die Geländeoberfläche im Plangebiet sich in den Randbereichen an die angrenzenden Grundstückshöhen angeglichen wird.

Die Erschließung erfolgt über die Hauptstraße. Die entsprechenden Hausanschlussleitungen für Kanal und Wasserversorgung werden durch den Vorhabenträger im Einvernehmen mit der Stadt Florstadt verlegt. Durch das Bauvorhaben findet eine Nachverdichtung statt, die dazu führt, dass mehr Fläche abflusswirksam wird als in SMUSI berücksichtigt wurde. Um die hydraulische Situation in der Hauptstraße nicht zu verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Diese soll in Form von Zisternen realisiert werden.

## 6 Planerische Rahmenbedingungen

### 6.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

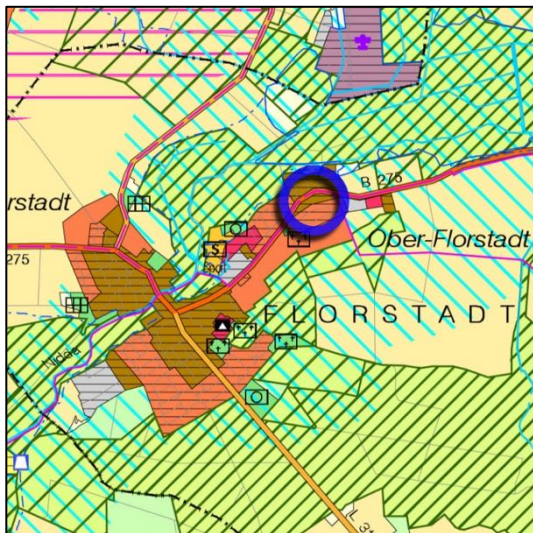


Abbildung 9: RegFNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im RegFNP (Reg-FNP 2010, Planstand 31.12.2017) als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dargestellt, entlang der *Hauptstraße* ist eine „überörtliche Fahrradroute - geplant“ verzeichnet.

Die zukünftige Festsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) widerspricht demnach den Darstellungen des Reg-FNP.

Jedoch "[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden;

der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]" (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Das vorliegende Bauleitplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Bereich einer innerstädtischen Brachfläche in Kernortslage, unmittelbar an ein großflächiges Wohngebiet im Süden angrenzend. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Hauptstraße 35“ wird der Regionale Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

### 6.2 Informelle Planung: Dorferneuerung Florstadt

Die Planung wurde im Vorfeld mit den Zielen der Dorferneuerung (PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT, Darmstadt) abgestimmt. Auf Grundlage dessen wurden die Festsetzungen zu Dachaufbauten und -farbe entsprechend angepasst, so dass der Bebauungsplan nun mit den Zielformulierungen konform ist.

### 6.3 Denkmalschutz



Abbildung 10: Gesamtanlage (Quelle: DenkX-Web)



Abbildung 11: Hauptstraße (Quelle: DenkX-Web)

Teile des historischen Ortskerns von Ober-Florstadt sind als Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) i.d.F. vom 05.09.1986 ausgewiesen.

*Gesamtanlage Ober-Florstadt Die Gesamtanlage Ober-Florstadt fasst kein geschlossenes dörfliches Ortsbild zusammen, sondern nur einzelne Gehöfte, die aus dem 17. bis 19. Jahrhundert stammen. Ihre häufig markante Stellung in Blickachsen lässt trotz der Vielzahl zeitgenössisch überformter Hofstellen den Eindruck historischer Straßenbilder entstehen. Die wahrscheinlich noch mittelalterliche Anlage der Ober-Florstädter Straßen und Gassen ist von der Lage des Ortes an der Nidda gekennzeichnet. Die Hauptstraße folgt dem Flussverlauf auf der linken Seite, die angerartig geöffnete Einmündung der Schreitzergasse markiert eine Zäsur in ihren bogenförmigen Verlauf.<sup>10</sup>*

Dementsprechend erfolgt eine entsprechende nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan.

### 6.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

<sup>10</sup> Zitiert aus: DenkX-Web

Die Anforderungen an den gesetzlichen Biotop- und Lebensraumschutz wurden in der Anlage „Naturschutzfachliche Beurteilung“ betrachtet. Diese macht für eine Inanspruchnahme folgende Vorgaben:

*Nach dem Vermeidbarkeitsprinzip soll nur aus unabweisbaren Gründen von einer Gehölzrodung im Winterhalbjahr, also außerhalb der Brutzeiten, abgewichen werden dürfen. Bei Abweichungen wäre eine biologische Begleitung hinzuzuziehen, die die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen gegenüber der zuständigen Naturschutzbehörde dokumentiert.*

*Auf dem Gelände sind mindestens 5 Stück Nistplätze für Kleinhöhlen- und mind. 5 Stück Nistplätze für Nischenbrüter oder eine zentrale Lösung, die alle Mindestanforderungen abdeckt, fachgerecht und dauerhaft zu installieren.*

Die Anforderungen wurden als Hinweis bzw. Festsetzung in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Nach *Natureg Hessen* sind für das Plangebiet sowie die Anrainerflächen keine durch VO geschützten Gebiete verzeichnet, gemäß *Geoportal Hessen* sind auch keine Überschwemmungsgebiete betroffen. Auch finden sich im *Regionalen Flächennutzungsplan* keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

## 7 Festsetzungen

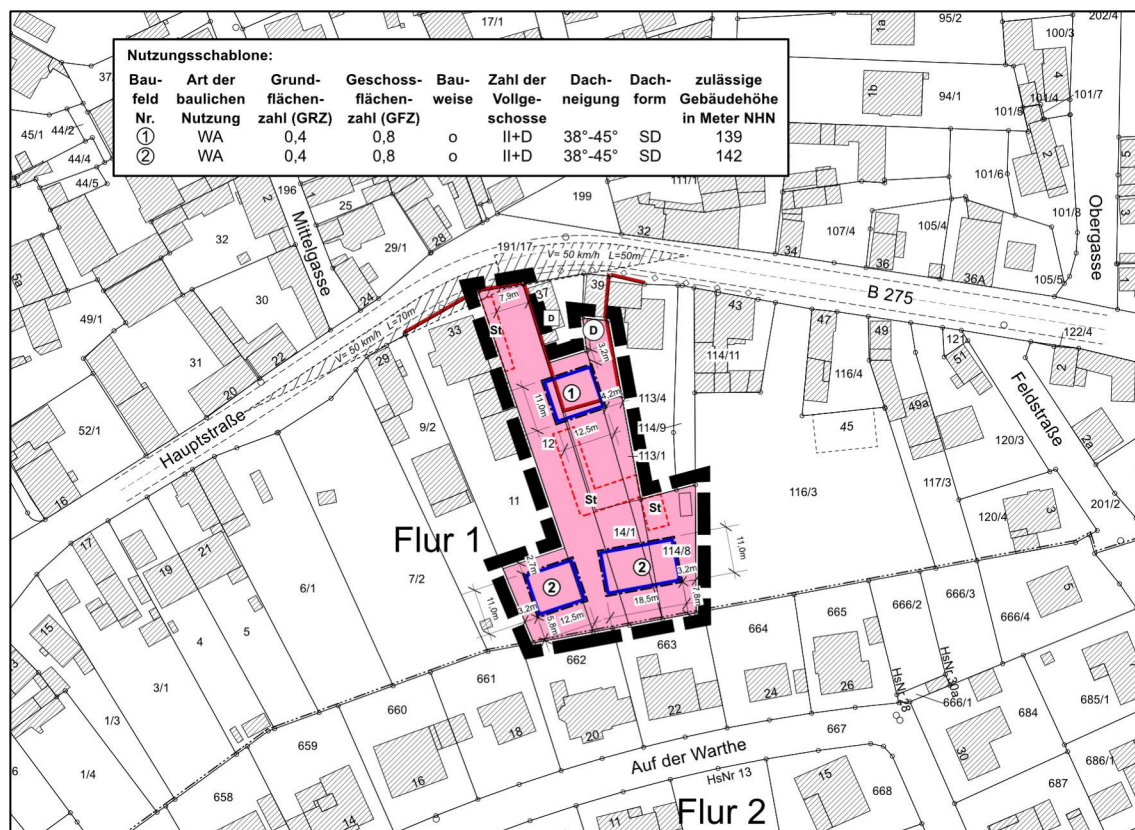


Abbildung 12: Bebauungsplan - Planteil

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als die folgenden sind nicht erforderlich, darüber hinausgehende Regelungen werden i.R. des parallel zu erarbeitenden Durchführungsvertrags getroffen.

Innerhalb des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger auch zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

#### 7.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das gesamte Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (z.B. die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe).

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die, für diese Gebietstypen bestehende Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Damit auf der Plangebietsfläche auch die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden können, ist eine Modifizierung der Regelung zur den Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO erforderlich. Demnach wird im vorliegenden Fall bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden darf. Diese geringfügige Zusatzüberschreitung wird dadurch kompensiert, dass Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitfugiges Pflaster) herzustellen sind.

### **7.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen**

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Darüber hinaus, im Rahmen der u.g. Höhenfestsetzung, noch je Gebäude ein ausgebautes Dachgeschoss (D) zulässig, sofern es unterhalb der Vollgeschoss-Definition i.S. § 2 Abs. 5 HBO bleibt.

Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst und folgt dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche vergleichbare Dichtewerte aufweist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante (OK) des Hauptbaukörpers in Metern über Normalhöhennull (NHN).

### **7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der geplanten Bebauung. Lediglich für Terrassen und Balkone werden geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, die keine wesentlichen Auswirkungen auf die städtebaulich wirksame Gesamtkonzeption entfalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Innerhalb des „Wohngebiets“ wird, den angrenzenden wohnbaulich geprägten Bereichen entsprechend, die „offene Bauweise“ (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Demnach sind die Gebäude, als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen, mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der o.g. Hausformen darf nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung max. 50 m betragen.

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die Flächen, auf denen die erforderlichen Stellplätze für die geplanten Wohneinheiten vorgesehen sind, werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen – Zweckbestimmung „Stellplatzflächen“ festgesetzt.

### **7.5 Baugestaltung**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

#### **7.5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Vorschriften zur Dachgestaltung (Ziffern 2.1 - 2.3) ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden. Sie wurden im Vorfeld bereits mit den bestehenden Planungen zur Dorferneuerung abgestimmt.

#### **7.5.2 Material der Außenhaut**

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen: Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig und sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.

### 7.5.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen und Geländemodellierungen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Baugebieten bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Florstadt dar.

Danach sind Grundstückseinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2 m zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Zäune zulässig und zum Schutz der Wanderbewegungen von Kleintieren ist bei künstlichen Einfriedungen ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen und Abgrabungen dürfen max. 1,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante betragen.

## 7.6 **Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

### 7.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:



### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten, Hof- und Stellplatzflächen.

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen. Diese können der beispielhaften Pflanzliste in den textlichen Festsetzungen entnommen werden.

### Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünenden und anteilig zu mind. 30 % mit Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) zu überstellen.

Die vorhandenen Gehölze sind dabei soweit wie möglich zu erhalten und in die Freiflächenplanung zu integrieren.

### Gestaltung der Grundstücksfreifläche: Verbot von „Schottergärten“

Verbot zur Anlage von „Schottergärten“. Die Regelung dient gleichermaßen mehreren stadökologischen Erfordernissen und naturschutzfachlichen Belangen:

- Sicherstellung eines größtmöglichen Anteils an begrünter Vegetationsschicht (Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen),
- Verringerung von Aufheizungseffekten (Klimaschutz und Klimaanpassung),
- Oberflächenwassermanagement (Gewährleistung von Rückhalte-/ Puffervermögen) und
- Sicherung/Förderung natürlicher Bodenfunktionen.

### Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist hälftig bebaut; die Grundstücksfreiflächen im Süden und im Westen weisen keinen Gehölzbestand auf und sind unter Biotopschutzaspekten unbedeutend (vgl. Fotodokumentation in Kap. 0).

Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen. Der Planumsetzung stehen daher offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

### Hinweise / Empfehlungen

Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen beim Abriss der Gebäude folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Abriss der Gebäude um den alten Hof durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.

- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfe in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).*

#### 7.6.2 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

### 7.7 **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>11</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

---

<sup>11</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen. Klimaschutz.

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen, sowie
- zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen

minimiert.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation entstehen.

## **8 Hinweise für die Ausführungsebene**

Im Rahmen der erfolgten Teilnahmeverfahren nach Baugesetzbuch wurden nachfolgende Hinweise für die Ausführungsebene vorgebracht:

### **8.1 Vorlaufende archäologische Untersuchung – Pufferzone zum UNESCO-Welterbe**

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 H DSchG erforderlich werden.

### **8.2 Telekommunikation**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Bauausführenden mindestens 6 Monate vor Baubeginn mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main

(Planauskunft.Mitte@telekom.de), in Verbindung zu setzen und in die genaue Lage der bestehenden Anlagen einweisen zu lassen.

### **8.3 Erhalt und Förderung der Tierwelt**

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind an geeigneten Stellen je mindestens eine Nisthilfe (Vögel und Fledermäuse) anzubringen, zu pflegen und bei Bedarf zu ersetzen.

Zur Förderung von Insekten sind die zu begrünenden Grundstücksfreiflächen mit heimischen Blütenpflanzen zu gestalten.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist für den geplanten Abbruch der Bestandsbebauung eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

### **8.4 Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen**

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand: 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite: Umwelt & Verbraucher / Abfall / Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

### **8.5 Brandschutz**

Sofern die Dachgeschosse eigenständige Wohneinheiten werden, so ist die Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt.

Die südliche Bauzeile ist vom öffentlichen Verkehrsraum mehr als 50 Meter entfernt. Damit ist für diesen Bereich nach § 5 HBO eine Feuerwehrezufahrt nach der *Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr* notwendig.

## 9 Anhang: Fotodokumentation<sup>12</sup>



<sup>12</sup> Quelle: eigene Aufnahmen, November 2020

## 10 Begriffsbestimmungen

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,4 = 400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 400 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,8 = 800 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 800 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Vollgeschosse – II**

*„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 5 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### **Offene Bauweise - o**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*

**Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

<b>Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.02.2021	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	43
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	–
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	16
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	15

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe	16.02.2021
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	19.03.2021
3. HGON Wetteraukreis	16.03.2021
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	19.02.2021
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- u. Kunstdenkmalpflege	17.03.2021
6. Regierungspräsidium Darmstadt – Raumordnung	18.03.2021
7. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	18.03.2021
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	18.03.2021
9. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	18.03.2021
10. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	09.03.2021
11. Wetteraukreis – Archäologische Denkmalpflege	12.03.2021
12. Wetteraukreis – Brandschutz	12.03.2021
13. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	12.03.2021
14. Wetteraukreis – Bauordnung	12.03.2021
15. Wetteraukreis –Denkmalschutz	12.03.2021

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
keine Stellungnahmen eingegangen	

**Zusammenfassung**

Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden von Seiten der Denkmalpflegebehörde erhebliche Bedenken gegen die Planung geäußert, da das Plangebiet Teil der Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) ist. Dem geplanten Abriss des Gebäudes Hausnummer 37 wurde die Zustimmung verweigert.

In Folge der daraufhin erfolgten Verständigung mit der Denkmalpflegebehörde wurde die Bauaukonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bauaukonzeption ist. Die rückwärtigen Grundstücksteilen bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden. Die Zufahrt wird im Westen flankiert durch drei Stellplätze, welche die Sichtverhältnisse bei der Ein- und Ausfahrt nicht behindern. Die Neubebauung beschränkt sich nun auf die rückwärtigen Grundstücksteile und beginnt im Norden mit einem Doppelhaus, das nun in die West-Ost-Ausrichtung gedreht wurde. Die Hauseingänge befinden sich auf der Nordseite der Gebäude. Die Bebauung im Süden bleibt unverändert.

Da die Hausnummer 37 nun nicht mehr Bestandteil der Plankonzeption ist, wird auch der Titel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in „**Hauptstraße 35**“ geändert.

Diese konzeptionelle Änderung macht eine erneute Offenlegung des Planentwurfs gem. § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
POSTFACH 10 01 64, 76231 KARLSRUHE

Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**IHRE REFERENZEN**

**ANSPRECHPARTNER** PTI 34, BB1, Markus Swientek  
**DURCHWAHL** +49 6171-88484828  
**DATUM** 16.02.2021  
**BETREFF** Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstraße 37“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Information. Ihr Schreiben ist bei uns eingegangen.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur Versorgung vom Baugebiet „Hauptstraße 37“ mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

**Deutsche Telekom Technik GmbH**  
Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 2, 76137 Karlsruhe  
Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe  
Telefon +49 721 351-0, Internet www.telekom.com  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668; IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590  
Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Maria Stettner  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn; USt-IdNr. DE 814645262

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme:** Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe,  
vom: 16.02.2021

**Änderungen/Bemerkungen**

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

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.



Bei positivem Ergebnis der Prüfung machen wir darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festzusetzen entsprechend § 9 (1) Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird,
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben sieht,
- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Vorhabensträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass Sie sich rechtzeitig, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main in Verbindung setzen. **2**

Wir geben noch folgenden fachlichen Hinweis:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher mit dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur 34, Ginnheimer Stadtweg 88, 60431 Frankfurt am Main (Planauskunft.Mitte@telekom.de), in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen. **2**

Für weitere Fragen bzw. Informationen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

**Markus Swientek**  
Digital unterschrieben von  
Markus Swientek  
Datum: 2021.02.16 10:19:22  
+01'00'

Markus Swientek

**Sabrina  
Almeida  
Santos**

Sabrina Almeida  
Santos

Digital unterschrieben  
von Sabrina Almeida  
Santos  
Datum: 2021.02.16  
10:25:21 +01'00'

**Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Karlsruhe,  
vom: 16.02.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan, in ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



**DURCHSCHRIFT**

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
 Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Magistrat der  
 Stadt Florstadt  
 Freiherr-vom-Stein-Str. 1  
 61197 Florstadt

Aktenzeichen 34c2-2021-022344 -BV13.3  
 Bearbeiter/in Reina Köper  
 Telefon (06051) 832 202  
 Fax (06051) 832 171  
 E-Mail reina.koeper@mobil.hessen.de  
 Datum 19. März 2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“, im Stadtteil Ober-Florstadt**  
**Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §13a(2)Nr.1 BauGB**  
**Schreiben des Büros für Umweltplanung und Städtebau Groß & Hausmann vom 09.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
 hiermit nehmen wir zur vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 betreffend wie folgt Stellung:

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung für eine geplante Wohnbebauung. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO.

Das Konzept sieht eine Neubebauung des Areals mit 1 Mehrfamilienwohnhaus (Geschosswohnungsbau), Doppel- und Reihenhäusern sowie den dazugehörigen Parkplatzebenen vor.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Nachverdichtung sowie sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Die verkehrliche Erschließung soll über die Hauptstraße (Bundesstraße 275) innerhalb der Ortsdurchfahrt Ober- Florstadt über eine Grundstückszufahrt gesichert werden.

Die bereits in unserer Stellungnahme zum direkt benachbart liegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 45“ im Rahmen des TÖB Beteiligungsverfahrens geäußerten Bedenken hinsichtlich der ortsprägenden Grenzbebauungen an der Bundesstraße 275, direkte Grundstückszufahrten und Sichteinschränkungen und Sichtbehinderungen sowie die Parkplatzsituation im Stadtteil Ober-Florstadt betreffend gelten auch für diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vollinhaltlich.

Auch der hier vorliegende Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht eine Lückenbebauung vor.

Im Bereich der geplanten direkten Zufahrt zur Bundesstraße sind die gemäß RAST 06 freizuhaltenden Sichtfelder eingetragen. Allerdings ist dies hier nicht prüfbar, da die dargestellte Geltungsbereichsgrenze die Sichtfelder breitflächig überdeckt und aus dem Plan nicht hervorgeht, ob der Fahrbahnrand der Bundesstraße und der Gehweg eingemessen ist. Wir bitten hierzu einen konkreten gesonderten Detailplan als Nachweis zur

**Bauleitplanung der Stadt**  
**Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –  
**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**  
 § 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
 § 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Gelnhausen,**  
**vom: 19.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

Prüfung vorzulegen. Weiterhin fehlt die Angabe der Zufahrtsbreite. Hier muss Begegnungsverkehr sichergestellt sein. Gemäß dem ebenfalls im Verfahren zur Veranschaulichung beigefügten Projektplan soll direkt im Zufahrtsbereich zur Bundesstraße 275 der Sammelplatz für Müllbehälter angeordnet werden. Dem stimmen wir nicht zu, da sich dies negativ auf die Sichtverhältnisse für die auf die Bundesstraße ausfahrenden Verkehre auswirken würde und somit verkehrsgefährdend ist. Hier ist das Konzept zu überarbeiten und erneut vorzulegen.

Die geplante direkte Grundstückszufahrt zur Bundesstraße 275 ist in ihrer Lage und Ausführung mit dem Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg detailliert vor der Bauausführung abzustimmen.

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen der Bundesstraße 275 nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden. Aufschüttungen, Abgrabungen u.dgl. entlang der Grundstücksgrenze der Bundesstraße 275 bedürfen der engen Abstimmung mit Hessen Mobil, hier der Straßenmeisterei Friedberg. Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wasser (Niederschlagswasser und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

In der Begründung wird ausgeführt, dass für die 13 geplanten Wohneinheiten 23 Stellplatzflächen vorgesehen sind. Dies bitten wir vor dem Hintergrund der Verdrängung auf öffentliche Flächen bei mangelndem Parkraumangebot und den örtlichen Gegebenheiten grundlegend zu überdenken. Hier muss u.E. eine deutlich höhere Anzahl von Parkplätzen vorgesehen werden.

Die unter Ziffer 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche der Begründung getroffenen Festsetzung, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auch in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig sind, stimmen wir für den Bereich der freizuhaltenen Sichtfelder zur Bundesstraße 275 nicht zu. Hier dürfen keinerlei sichtbehindernde oder sichteinschränkende Anlagen und/oder –Nutzungen sowie Bepflanzungen vollzogen werden. Analog gilt dies ebenfalls für die unter Ziffer 6.5.3 Gestaltung der Grundstücksflächen und Einfriedungen der Begründung getroffenen Festsetzungen zu Abgrabungen und der Höhe von Einfriedungen. Wir bitten um entsprechende Konkretisierungen dieser getroffenen Festsetzungen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Florstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gezeichnet

Reina Köper

1

2

3

4

5

**zu 1: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die in der Planzeichnung bereits enthaltenen Sichtfelder werden zur besseren Lesbarkeit farbig hervorgehoben. In der Planzeichenerläuterung wird bereits klargestellt, dass innerhalb der Sichtfelder keine Sichtbehinderungen erfolgen dürfen.

Die in der Ursprungsfassung des Bebauungskonzeptes im Zufahrtsbereich vorgesehene Fläche für Müllbehälter wurde in der neuen Konzeption entfernt. Auch die nun geplanten Stellplätze wurden im Bebauungsplan so festgesetzt, dass Sichtbehinderungen durch parkende Kfz ausgeschlossen sind.

Der Hinweis für die Ausführungsebene zum Abstimmungserfordernis der Zufahrtsplanung ist bereits in den Planunterlagen enthalten. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

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

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3: Die Anregung wurde berücksichtigt.**

Im Rahmen der, aufgrund denkmalpflegerischer Belange, erforderlichen Neukonzeption wurde die Anzahl der Wohneinheiten auf 7 reduziert. Hierfür sind im Plangebiet 14 Stellplätze vorgesehen. Dies entspricht der Stellplatzsatzung der Stadt Florstadt. Weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

**zu 4: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Der zitierte Passus in der Begründung stellt keine Festsetzung des Bebauungsplans dar, sondern beschreibt den gesetzlich vorgesehenen Regelfall, dass Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden können, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist (§ 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung – BauNVO). In der Planzeichenerläuterung wird bereits klargestellt, dass innerhalb der Sichtfelder keine Sichtbehinderungen erfolgen dürfen.

**zu 5: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDER VEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-  
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

Absender dieses Schreibens:

Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda, den  
16.03.21

Per E-Mail : info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom

**Betr.: Florstadt /Ober-Florstadt,**

**Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“**

**Sehr geehrter Damen und Herren**

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das vorliegende Planungsvorhaben in diesem Bereich erheben sich u.E. keine Bedenken.

Wir bitten bei weiteren Planungen folgenden Anregungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:

-Die auf Seite 9 der „Begründung“ angeführten Nisthilfen sind in die „Textlichen Festsetzungen“ aufzunehmen ( Dies ist zwar dort so aufgeführt, aber nicht erfolgt)  
-Die auf Seite 8 der „Begründung“ Nichtzulässigkeit von Stützmauern fehlt in den „Textlichen Festsetzungen“.

-Die Anlage von Zisternen für jedes Gebäude, die vom Architekturbüro WANEK in der Anlage zum VE-Plan als erforderlich beschrieben und so auch auf der Seite 8 der „Begründung“ beschrieben wird, fehlt in den „Textlichen Festsetzungen“ in den Punkten 3.6 und 3.7 .

-Wir bitten den Punkt „Schottergärten“ ( S. 14 der „Begründung“) dahingehend zu ergänzen, dass auch Folien und Vliese sowie Holzschnitzel unter dieses Verbot fallen ( Textliche Festsetzungen Punkt 2.6)

Wir vermissen Maßnahmen zu Klimaschutz wie Kraft-Wärme-Kopplung, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen um nur einige Möglichkeiten zu nennen. Wie und wann soll Klimaschutz in den Kommunen denn stattfinden, wenn nicht in eben in der Bebauung. Auch wenn es keine „gravierenden Auswirkungen“ oder einen „spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung“ haben wird ( siehe „Begründung“ S. 15 unten). Irgendwo muss mal angefangen werden – nicht nur drüber reden.

Wir machen darauf aufmerksam , dass die nach § 3 Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände über die Abwägungsergebnisse der Verfahren zu benachrichtigen sind.

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 16.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

#### zu 1: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Eine Festsetzung von Nisthilfen ist mangels bodenrechtlicher Relevanz nicht möglich.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

In der Vorhabenbeschreibung wird lediglich aufgeführt, dass diese nicht vorgesehen sind. Gem. Festsetzung sind die Grundstückseinfriedungen zur den seitlichen Nachbargrenzen offen, d.h. für Kleintiere durchkriechbar auszugestalten. Die Erforderlichkeit eines Ausschlusses von Stützmauern wird nicht begründet und ist insofern auch nicht Festsetzungsgegenstand.

Die Anlage von Zisternen ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich und vorgesehen. Über die Festsetzung zur Durchführungsverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

#### zu 2: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wird um den Ausschluss von Flächenversiegelungen durch Folien oder Vliese ergänzt. Durch diese Ergänzung wird die Plankonzeption nicht grundsätzlich berührt.

Eine Erforderlichkeit des Verbotes zum Ausbringen von Holzschnitzel wird nicht näher begründet. Da hierdurch keine flächenhafte Versiegelung erfolgt, wird auf ein Verbot verzichtet.

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

Eine Festsetzung bestimmter Heizungsarten ist im vorliegenden Fall rechtliche nicht möglich. Auf eine Festsetzung zur Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde verzichtet, weil die anteilige Nutzung regenerativer Energien sowie die Anforderungen an die Wärmedämmung neu zu errichtender Gebäude über das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudenergiegesetz - GEG) bereits umfassend geregelt wird. Ergänzende Festsetzungen im

1

2

3

4

Mit freundl. Grüßen

i.A.

( K. Brauer - HGON)

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a Naturschutzverbände im Wetteraukreis

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 16.03.2021**

Bebauungsplan sind nicht erforderlich.

**zu 4: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Nach Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen durch die Stadtverordnetenversammlung, werden die Abwägungsbeschlüsse den Stellungnehmenden übermittelt.

Änderungen/Bemerkungen

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Hardy Prison M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-243  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 09.02.2021  
Datum 19.02.2021

Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstr. 37“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unmittelbarer Nähe des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römischen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Zwar existiert eine bestehende Bebauung auf dem Gelände, allerdings ist im Rahmen der Planungen ein Abbruch geplant. Zudem sollen versetzt neue Gebäude errichtet werden. Deshalb ist auch mit noch ungestörten Bereichen zu rechnen, in denen Bodendenkmäler gefährdet sind.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHÄOLOGIE, vom: 19.02.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Werden etwaige Unterkellerungen abgebrochen, so sind auch diese fachlich zu begleiten.

3. Werden beim Abtragen des Mutterbodens Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessen-ARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie



Groß und Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar/Lahn

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Daniel Landskron M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-182  
Fax (0611) 6906-140  
E-Mail daniel.landskron@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 17.03.2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 37“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 09.01.2021 haben Sie uns den Bebauungsplan „Hauptstraße 37“ in Ober-Florstadt, gemäß §13a (2) Nr. 1 BauGB, zur Stellungnahme zugesandt.

Ziel der Planung ist eine bauliche Nachverdichtung auf dem Grundstück Hauptstraße 37 und dem benachbarten östlich angrenzenden Flurstück. Aus der Vorhabenbeschreibung geht hervor, dass die bestehende Ausbastanz zugunsten einer Neubebauung abgerissen werden soll. Im Einzelnen soll an der Straße ein giebelständiges zweigeschossiges Mehrfamilienhaus und im rückwärtigen Bereich freistehende Doppelhaushälften entstehen.

Die abzureisenden Gebäude (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude) sind Bestandteil der Gesamtanlage Ober-Florstadt und unterstehen somit dem hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3).

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin: das Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern und Bauten innerhalb einer Gesamtanlage sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde sind.

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen gemäß § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB). Zum Vergleich erhalten Sie vorab per E-Mail den aktuellen Auszug aus dem Denkmalverzeichnis und zugehörige Kartierungen.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Bau- u. Kunstdenkmalpflege, vom: 17.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**

Das Gebäude Hausnummer 37 ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Da dem Abriss des Gebäudes und er ursprünglich geplanten Neubebauung die Zustimmung verweigert wurde, wurde die Bebauungskonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bebauungskonzeption ist. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich enthalten. Ein Hinweis auf das denkmalschutzrechtliche Genehmigungserfordernis von baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage sowie deren Umgebung wird in die Planunterlagen eingefügt.



Wie aus dem Listentext hervorgeht, ist die prominente städtebauliche Situation aus denkmalfachlicher Sicht stärker zu berücksichtigen und, unter Beibehaltung der geschützten Substanz, die Planung zu überarbeiten.

**Hinweis:** Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen der Bodendenkmalpflege seitens der hessenArchäologie behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Daniel Landskron M.A  
Bezirksdenkmalpfleger

Kreis: Wetterau  
Ort: Florstadt  
Ortsteil: Ober-Florstadt

Straße/HNr.: Gesamtanlage  
Ober-Florstadt

Flur:  
Flurstück:

Denkmaltyp: Gesamtanlage  
Denkmalwert: g



#### Gesamtanlage Ober-Florstadt

Die Gesamtanlage Ober-Florstadt faßt kein geschlossenes dörfliches Ortsbild zusammen, sondern nur einzelne Gehöfte, die aus dem 17. bis 19. Jahrhundert stammen. Ihre häufig markante Stellung in Blickachsen läßt trotz der Vielzahl zeitgenössisch überformter Hofstellen den Eindruck historischer Straßenbilder entstehen. Die wahrscheinlich noch mittelalterliche Anlage der Ober-Florstädter Straßen und Gassen ist von der Lage des Ortes an der Nidda gekennzeichnet. Die Hauptstraße folgt dem Flußverlauf auf der linken Seite, die angerartig geöffnete Einmündung der Schreitzengasse markiert eine Zäsur in ihren bogenförmigen Verlauf. Von den nach Norden stichförmig zur Nidda abzweigenden Straßen hat die Hintergasse besondere Bedeutung. Die Anwesen Nr. 11 und 15 wurden als Rathaus und Schule genutzt, schräg gegenüber Nr. 15 befindet sich ein alter Dorfplatz mit vier regelmäßig angepflanzten Linden (vgl. auch Kulturdenkmäler). Den Schlußpunkt der Hintergasse soll schließlich ein kleiner, inzwischen aufgelassener Friedhof gesetzt haben, der auch als Standort einer gleichfalls nicht mehr vorhandenen mittelalterlichen Kapelle überliefert wird.



Gehöftgruppe Hauptstraße 47 bis 51



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/6-2021/1**  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 18. März 2021

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, ST Ober-Florstadt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“  
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 9. Februar 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischten Baufläche Bestand“ und dient der planungsrechtlichen Sicherung von Nachverdichtungsmaßnahmen im Innenbereich, was aus regionalplanerischer Sicht ausdrücklich begrüßt wird. **1**

Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde. **2**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmminenstraße 1-3, Wilhelminnenhaus  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. **3**

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). **4**

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

### Abwasser, Gewässergüte

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021

Änderungen/Bemerkungen

**zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Ober-Florstadt.

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sowie deren Kapazitäten im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde im Vorfeld vom Vorhabenträger geprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, beschrieben.

Demnach ist u.a. auch der Einbau von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird sichergestellt, dass die Versickerung sowie die Grundwasserneubildung im Plangebiet gewährleistet bleibt.

**zu 4: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise. Ein grundsätzlicher Konflikt zum geplanten Vorhaben besteht nicht.

Das Plangebiet wird in der aktuellen Schmutzfrachtsimulationsberechnung -SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Florstadt des AV Horlofftal vollständig berücksichtigt

Gemäß § 37 (4) Hessisches Wassergesetz -HWG- soll Niederschlagswasser verwertet werden (z.B. Zisterne), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Diese gesetzliche Vorgabe ist verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen und in der abwassertechnischen Planung umzusetzen.

Hinweis:

Die neuen Gebäude sind entsprechend der Entwässerungssatzung der Stadt Florstadt ordnungsgemäß an die bestehende Abwasserinfrastruktur anzuschließen.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichenden Maße berücksichtigt.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer, Abfallwirtschaft West** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen 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 Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen

Stellungnahme: **Regierungspräsidium Darmstadt,**  
vom: 18.03.2021

Änderungen/Bemerkungen

5

#### zu 5: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird beschrieben, dass der Einbau von Zisternen erforderlich und vorgesehen ist.

Über die Festsetzung zur „Durchführungsverpflichtung“ nach § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine Festsetzung der Zisternenpflicht im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

6

#### zu 6: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.

7

#### zu 7: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde durch die Stadt Florstadt am Verfahren beteiligt.

von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 18.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und  
Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 09.02.2021  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

9. März 2021

**Florstadt 2/21/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 37" der Stadt Florstadt,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage des Stadtteils Ober-Florstadt eine dichtere Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen wird das o.g. Planverfahren durchgeführt. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich, welcher lediglich ca. 0,2 ha umfasst, als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf. angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*S. Kraska*  
Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain,**  
**vom: 09.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**



**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60028-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 12.03.2021

Az.:	60028-21-TÖB- <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Hauptstrasse 3", Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt -
Gemarkung:	Ober-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	14/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

#### FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

**Ansprechpartner/in: Frau Julia Ratz**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich **keine** Bedenken.

#### FB 4 Archäologische Denkmalpflege

**Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Im direkten Umfeld des Plangebiets sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römerzeitlichen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.  
Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBAKDEFFXXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

UST-IdNr.: DE112591443

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021  
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 12.03.2021**

Änderungen/Bemerkungen

**Pufferzone des UNESCO-Welterbes.** Die vorliegende Planung wird vom der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Zudem ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer Baubeobachtung beim Mutterbodenabtrag/ bei Abrissarbeiten / beim Rückbau von Bauresten die Maßnahme begleiten. Werden etwaige Unterkellerungen abgebrochen, so sind auch diese fachlich zu begleiten.

3. Werden beim Abtragen des Mutterbodens Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner/in: Herr Lars Henrich**

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

#### **Kommentar Einwendungen:**

Bei der textlichen Erläuterung wurden die geplanten Bauungen mit 2 Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoß beschrieben. In der Begründung und des textlichen Erläuterungen konnte nicht festgestellt werden, ob die Dachgeschosse eigenständige Wohneinheiten werden. Sollte dies der Fall sein, so ist die Sicherstellung des 2. Flucht- und Rettungsweges über Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt. Weiterhin ist die Bebauung vom öffentlichen Verkehrsraum mehr als 50 Meter entfernt, wonach nach § 5 HBO eine Feuerwehrrufahrt nach der Musterrichtlinie für Flächen der Feuerwehr notwendig ist.

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

1

#### zu 1: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

2

#### zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Planungsebene und werden daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ aufgenommen.



**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Die bestehenden Gebäude können z.B. von Vögeln und Fledermäusen besiedelt sein. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten ist für den Abbruch der Gebäude eine fachkundige Baubegleitung vorzusehen.

3

**Rechtsgrundlage:**

§ 44 Bundesnaturschutzgesetz

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Planung erheben sich aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Das Anbringen der Nisthilfen an den geplanten Gebäuden oder als zentrale Lösung wird ausdrücklich begrüßt. Auch Fledermäuse sollten im Spektrum der Nisthilfen Berücksichtigung finden.

Bezüglich der Außenbeleuchtung weisen wir ergänzend zu den Ausführungen in den Unterlagen auf die Veröffentlichung "Bauen mit Glas und Licht" (2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012) hin.

4

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Frau Claudia Stöbel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Planung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner: Herr Hermann Götz**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Keine.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage, sowie der Sichtung und Würdigung der vorliegenden Unterlagen, werden landwirtschaftliche Belange nicht berührt.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartner/in: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Hinweise:**

1. Durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Planungsrecht für die Bebauung verschiedener Flurstücke (11, 12,14/1, 113/1, 114/8) geschaffen werden. Die geplante Bebauung zieht sich von der Hauptstraße bis zur 2. Reihe von der Straße "Auf der Warthe". Damit wird eine neue Entwicklung im hinteren Bereich eingeleitet. Da sich in den östlich und westlich angrenzenden Bereichen Grünbereiche/Erholungsbereiche befinden, empfehlen wir, für den kompletten Bereich insbesondere den hinteren

5

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Zu 3: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen eingefügt und eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

**Zu 4: Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Der in den Planunterlagen bereits enthaltene Hinweis zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel wird um Fledermäuse ergänzt. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

**Zu 5: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.**

Aktuell liegen keine weiteren Anfragen zur Nachverdichtung in den restlichen rückwärtigen Bereich vor. Insofern wird derzeit kein Erfordernis für einen großen Angebotsbebauungsplan gesehen.

Grünbereich, zur Regelung der zukünftigen Bebauung einen Bebauungsplan (Angebotsplan) zu entwickeln.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner/in:** Herr Holm Istas

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage** HDSchG

**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Arbeiten am äußeren Erscheinungsbild sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum TÖB-Vorgang

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

**Kommentar Einwendungen:**

Es bestehen erhebliche denkmalschutzrechtliche Bedenken!

Die geplante Bebauung befindet sich nach § 2 Abs. 3 HDSchG. innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage von Florstadt OT. Ober- Florstadt. Die vorhandene Bebauung ist entsprechend denkmalgeschützt als Bestandteil der Gesamtanlage von Ober-Florstadt.

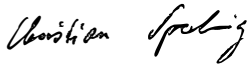
Vorrangige Zielsetzung im Denkmalschutz ist die Erhaltung historischer Gebäude und deren Substanz als wesentliche Grundanlage einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Verbunden mit der geplanten Neubebauung ist ein Abriss denkmalgeschützter Gebäude. Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Zustimmung seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde daher nicht in Aussicht gestellt werden.

**Nachrichtliche Übernahme:**

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in die Planung (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 12.03.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

6

**Zu 6: Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt.**

Das Gebäude Hausnummer 37 ist Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage (Ensemble) von Ober-Florstadt gem. § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Da dem Abriss des Gebäudes und er ursprünglich geplanten Neubebauung die Zustimmung verweigert wurde, wurde die Bebauungskonzeption so überarbeitet, dass das o.g. Gebäude mit seiner markanten giebelständigen Bauweise nun in seinem Bestand erhalten bleibt und nicht mehr Bestandteil der Bebauungskonzeption ist. Lediglich die rückwärtigen Grundstücksteile bleiben Bestandteil der Konzeption.

Im Zuge dieser strukturellen Änderung musste auch die Zufahrt in das Gelände nach Westen, auf das bislang unbebaute Flurstück 12, zwischen die Gebäude Hausnummer 33 und 37 verlagert werden.

Die Abgrenzung der Gesamtanlage ist in der Planzeichnung nachrichtlich enthalten. Ein Hinweis auf das denkmalschutzrechtliche Genehmigungserfordernis von baulichen Maßnahmen innerhalb der Gesamtanlage sowie deren Umgebung wird in die Planunterlagen eingefügt.

<b>Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022
§ 4a (3) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.11.2021	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	29
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstimmungen)	24
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	–
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	11
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	13

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda	20.01.2022
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	10.01.2022
3. HGON Wetteraukreis	06.12.2021
4. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	11.01.2022
5. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	11.01.2022
6. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	11.01.2022
7. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	11.01.2022
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Abfallwirtschaft West	11.01.2022
9. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	28.12.2021
10. Wetteraukreis – Archäologische Denkmalpflege	13.01.2022
11. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	13.01.2022
12. Wetteraukreis – Bauordnung	13.01.2022
13. Wetteraukreis –Denkmalschutz	13.01.2022

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
keine Stellungnahmen eingegangen	

**Zusammenfassung**

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

**Empfehlung**

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 91 HBO.

Beschlussvorschläge:

**1. Abwägungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ in der vorliegenden Form, Stand: Mai 2022, gem. § 10 BauGB als Satzung.

**3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

**Weitere Vorgehensweise:**

- Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung
- Einstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans in das Internet

Von: Patrick-Fischer@telekom.de  
Betreff: AW: Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE 35“  
Datum: 20. Januar 2022 um 08:50  
An: info@grosshausmann.de  
Kopie: Ursula.Ruppel@telekom.de

Sehr geehrter Herr Hausmann,  
zunächst vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html> oder per eMail bei [planauskunft.mitte@telekom.de](mailto:planauskunft.mitte@telekom.de)

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs- und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, **mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten** schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §146 Abs. 2 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG):

Im Rahmen von ganz oder teilweise aus öffentlichen Mitteln finanzierten Bauarbeiten für die Bereitstellung von Verkehrsdiensten, deren anfänglich geplante Dauer acht Wochen überschreitet, ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität bedarfsgerecht mitverlegt werden, um den Betrieb eines Netzes mit sehr hoher Kapazität durch Betreiber öffentlicher Telekommunikationsnetze zu ermöglichen. Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Es besteht auch die Möglichkeit die Daten des Neubaugebietes über unser Web Portal einzugeben.  
Somit geht alles Prozesskonform mit allen Daten bei der Deutschen Telekom AG ein.

[www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden](http://www.telekom.de/email-kontakt/neubaugebiete-melden)

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

### Bauleitplanung der Stadt Florstadt

#### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt

– Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

### Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Fulda,  
vom: 20.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

1

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

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

2

zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.  
In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene.

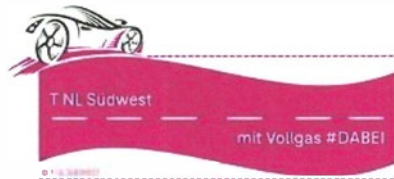
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Sobald Ihre Vergabeentscheidung getroffen ist bitten wir Sie, uns Ihren Auftragnehmer zu benennen, damit wir zwecks Vergabe unserer Leistungen an diesen herantreten können. Rein vorsorglich und lediglich der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass -sollten unsere Verhandlungen mit der Firma erfolglos verlaufen-, von Ihrer Seite gemeinsam abgestimmte Bauzeitenfenster zur Verlegung der Telekommunikationslinie, während der Erschließungsmaßnahme einzuplanen sind, innerhalb deren wir unsere Anlagen mit einem Auftragnehmer unserer Wahl behinderungsfrei ausbauen können. Diese Bauzeitenfenster würden in den Koordinierungsgesprächen festzulegen sein.

Mit freundlichen Grüßen  
Patrick Fischer

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Südwest  
Patrick Fischer  
Brettbund PT1 24  
Eigilstraße 2, 36043 Fulda  
E-Mail: [Neubauegebiete\\_PT1\\_24\\_Fulda@telekom.de](mailto:Neubauegebiete_PT1_24_Fulda@telekom.de)  
[www.telekom.de](http://www.telekom.de)

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

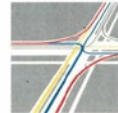


Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter: [www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik](http://www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik)

GROSSE VERÄNDERUNGEN FANGEN KLEIN AN – RESSOURCEN SCHONEN UND NICHT JEDE E-MAIL DRUCKEN.

Von: Hartz, Ines <Ines.Hartz@telekom.de>  
Gesendet: Mittwoch, 1. Dezember 2021 11:09  
An: Ruppel, Ursula <Ursula.Ruppel@telekom.de>  
Cc: Groß & Hausmann GbR <info@grosshausmann.de>  
Betreff: WG: Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „HAUPTSTRASSE 35“

Hallo Hechi



Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1164, 63675 Schotten

Aktenzeichen 34 c 2 – BV 13.3 Zi – 21-026503

Bearbeiter/in Zimmerling, Thorsten

Telefon (06044) 609 135

Fax (06044) 609 215

E-Mail thorsten.zimmerling@mobil.hessen.de

Datum 10. Januar 2022

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt**

**- Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

**- Erneute Offenlegung gemäß § 4a (3) BauGB**

**- Ihr Schreiben vom 30.11.2021, Eingang:01.12.2021, Az.: Herr Hausmann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stellungnahme für das betroffene Plangebiet wurde von Hessen Mobil bereits im Rahmen des damaligen Bebauungsplanes „Hauptstraße 37“ abgegeben. Diese Stellungnahme vom 19.03.2021, Az.: 34c2-2021-022344-BV13.3 behält auch weiterhin deren Gültigkeit und die Auflagen sind entsprechend einzuhalten bzw. zu berücksichtigen, da sich grundsätzlich nur der Titel des Bebauungsplanes in „Hauptstraße 35“ geändert hat.

Daher bestehen gegen die erneute Offenlegung des o.g. Bebauungsplanes keine weiteren Anregungen und Bedenken.

Zu gegebener Zeit bitten wir um Übersendung einer Ausfertigung (beglaubigte Kopie) des rechtskräftigen Bauleitplanes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Thorsten Zimmerling  
(Dipl.-Ing.)

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Hessen Mobil, Gelnhausen,  
vom: 10.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stellungnahme zum ersten Beteiligungsverfahren war bereits Gegenstand der Abwägung. Hierauf wird verwiesen.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

**Planungsbüro  
Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)**

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG**

Absender dieses Schreibens:

Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda ,den 12.01.2022

Per E-Mail :info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 06.12.2021

**Betr.: Florstadt / Ober-Florstadt**

**Hier: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“**

**Sehr geehrter Damen und Herren**

im Auftrag der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Grundsätzlich erheben sich keine Bedenken gegen eine Bebauung in diesem Bereich.

**Bei der weiteren Planung bitten wir folgenden Anregungen und Ergänzungen zu berücksichtigen:**

Planungsrechtliche Festsetzungen:

**\*Punkt 3.6 Niederschlagswasser**

Die in den „Festsetzungen“ vorgesehene Regelung beinhaltet nicht die in der „Begründung“ S.9 beschriebenen Feststellungen: „ Um die hydraulische Situation der Hauptstraße nicht zu verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Dies soll in Form von Zisternen realisiert werden“ Ebenso äußert sich das Architekturbüro Wanek : ( letzter Satz im VE-Plan) : „Aus Erfahrung wird hier eine Regenrückhaltung bzw. Zisterne benötigt, da die versickerungsfähigen Flächen zu gering zur Grundstücksgesamtfläche ausfallen werden“. Hierzu ist zu ergänzen, dass ein **ausreichendes Rückhaltevolumen** zu berücksichtigen ist. Die Rückhaltung von Regenwasser schont das Grundwasser, wenn es z.B. für Toiletenspülungen und/oder Grünflächen genutzt wird

1

**\*Punkt 2.4 und 2.6 Einfriedungen und Grundstücksfreiflächen**

Das „Schottergärtenverbot“ ist zu erweitern auf **Holzhackschnittel und Rindenmulch**, die oftmals mit Folienunterbau angelegt werden und auch ohne diese zu Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit und des Bodenlebens führen.

Die für das Schottergärtenverbot angeführten Gründe sind auch auf die neue Art der Einzäunungen und Gartengestaltung durch **Gabionen** auszuweiten.

2

\*Wir vermissen in den Textlichen Festsetzungen die in der Begründung S.12 und S. 18 ( 2. Absatz) angeführten **Maßnahmen zum Schutz und Förderung von Vogelarten und Tieren der**

3

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 06.12.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 1: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Anlage von Zisternen ist gem. Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich und vorgesehen. Über die Festsetzung zur Durchführungsverpflichtung verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich.

**zu 2: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wird um den Ausschluss von Flächenversiegelungen durch Folien oder Vliese ergänzt. Durch diese Ergänzung wird die Plankonzeption nicht grundsätzlich berührt.

Ein Verbot zum Ausbringen von Holzschnittel oder Rindenmulch wird nicht berücksichtigt, da hierdurch keine flächenhafte Versiegelung erfolgt und eine Verschlechterung der Bodenbeschaffenheit nicht nachvollziehbar dargelegt wird.

Auch ein Verbot von Gabionen wird nicht berücksichtigt. Da diese, bei sachgemäßem Einsatz, Lebensraum für trockenheitsliebende Tier- und Pflanzenarten darstellen, erscheint ein Verbot nicht nachvollziehbar.

**zu 3: Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

ine Festsetzung von Nisthilfen ist mangels bodenrechtlicher Relevanz

*Siedlungsbereiche* generell, die laut Begründung S. 18 in den Textteil aufgenommen worden sein sollten.

Wir vermissen Maßnahmen zu Klimaschutz wie Kraft-Wärme-Kopplung, solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen um nur einige Möglichkeiten zu nennen. Wie und wann soll Klimaschutz in den Kommunen denn stattfinden, wenn nicht in eben in der Bebauung. Auch wenn es keine „gravierenden Auswirkungen“ oder einen „spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung“ haben wird ( siehe „Begründung“ S. 18 unten). Irgendwo muss mal angefangen werden – nicht nur drüber reden.

Mit freundl. Grüßen

i.A.  
( K. Brauer - HGON )

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der Verbände im Wetteraukreis

4

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,**  
**vom: 06.12.2021**

Änderungen/Bemerkungen

nicht möglich.

In den Planunterlagen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene. Dieser Hinweis auf Maßnahmen zur Förderung der Tierwelt wird darüber hinaus Bestandteil des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger.

**zu 4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Eine Festsetzung bestimmter Heizungsarten ist im vorliegenden Fall rechtliche nicht möglich. Auf eine Festsetzung zur Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde verzichtet, weil die anteilige Nutzung regenerativer Energien sowie die Anforderungen an die Wärmedämmung neu zu errichtender Gebäude über das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz - GEG) bereits umfassend geregelt wird. Ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich.



Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Hardy Prison M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-243  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 30.11.2021  
Datum 11.01.2022

Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt  
**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hauptstr. 35“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits am 19.02.2021 erfolgte eine Stellungnahme unseres Hauses bezüglich des Bebauungsplans „Hauptstr. 37“. Dieser umfasste sämtliche Flächen, die auch im Bebauungsplan „Hauptstr. 35“ vorhanden sind. Eine Änderung erfolgte lediglich hinsichtlich der Herausnahme des noch bestehenden Gebäudes Hauptstr. 37. Es wurden umfangreiche Auflagen erteilt, die im Bebauungsplan Hauptstr. 35 keinerlei Berücksichtigung fanden. Deshalb sei hiermit nochmals dargelegt:

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde das nur unweit entfernt liegende Grundstück „Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten zahlreiche Befunde des römerzeitlichen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Das **UNESCO-Welterbe** steht nach § 3 Abs. 1 HDSchG unter dem besonderen Schutz des Landes Hessen. Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Der Planung kann nur zugestimmt werden, wenn folgende Auflagen in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen und erfüllt werden:

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-ARCHÄOLOGIE, vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregungen werden wie folgt berücksichtigt.**

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma eine bauvorgreifende Untersuchung im beplanten Gelände durchführen um diese Bodendenkmäler zu dokumentieren und Funde zu sichern. Werden bei diesen Untersuchungen Bodendenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 2 in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessen-ARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektionsfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.

Unter <http://www.b-f-k.de/mg-listen/archaeologie-grabungsfirmen.php#list>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der **Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.**

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prizon M.A.  
Bezirksarchäologie



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/6-2021/2  
Dokument-Nr.: 2022/31323  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 11. Januar 2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, ST Ober-Florstadt  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 37“  
Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a BauGB  
Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 30. November 2021  
Meine Stellungnahme vom 18. März 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus **regionalplanerischer Sicht** sowie aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 18. März 2021.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaustellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaustellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

1

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelmstraße 1-3, Wilhelmienhaus  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Ober-Florstadt.

Der Anschluss des Plangebietes an die Ver- und Entsorgungsinfrastuktur sowie deren Kapazitäten im Hinblick auf das geplante Vorhaben wurde im Vorfeld vom Vorhabenträger geprüft und im Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, beschrieben.

Demnach ist u.a. auch der Einbau von Zisternen zur Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 in Verbindung mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen wird sichergestellt, dass die Versickerung

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

## 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (St.Anz. 48/84 S. 2352 vom 24.10.1984).

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

## Abwasser, Gewässergüte

Gemäß Kap. 5 der Begründung zum Bebauungsplan findet durch das Bauvorhaben eine Nachverdichtung statt, die dazu führt, dass mehr Fläche abflusswirksam wird als in SMUSI berücksichtigt wurde. Um die hydraulische Situation in der Hauptstraße nicht zu

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

rung sowie die Grundwasserneubildung im Plangebiet gewährleistet bleibt.

2

ZU 2: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise. Ein grundsätzlicher Konflikt zum geplanten Vorhaben besteht nicht.

3

ZU 3: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird beschrieben, dass der Einbau von Zisternen erforderlich und vorgesehen ist.

Über die Festsetzung zur „Durchführungsverpflichtung“ nach § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens gem. Vorhaben- und Erschließungsplan. Insofern ist eine Festsetzung der Zisternenpflicht im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Die übrigen Hinweise werden im Zuge der weiteren Ausführungsplanung berücksichtigt.

verschlechtern, muss daher eine Regenrückhaltung betrieben werden. Diese soll in Form von Zisternen realisiert werden.

Dies ist zu konkretisieren:

- Art der Zisternen, z. B. Retentionszisternen.
- Nutzung des Regenwassers.
- Nachweis der Einhaltung der SMUSI-Kriterien durch ausreichende Dimensionierung der Regenrückhaltungen mit Berechnungsnachweis der jeweiligen Volumina ( $V_{Zisterne}$  sowie  $V_{gesamt}$ ).

Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

**Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. **4**

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichenden Maße berücksichtigt.

**Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Aufgrund der geplanten Abrissmaßnahmen bitte ich folgende **Hinweise** aufzunehmen: **5**

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022

Änderungen/Bemerkungen

**zu 4:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.

**zu 5:** Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

Die Hinweise zu den Abrissmaßnahmen betreffen die nachfolgende Umsetzungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ übernommen. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite & Umwelt & Verbraucher & Abfall & Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberflächengewässer** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen 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 Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 11.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**6**

zu 6: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und  
Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 30.11.2021  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

28. Dezember 2021

**Florstadt 5/21/Bp**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Hauptstraße 35" in Florstadt - Ober-Florstadt,**  
**Stellungnahme gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

um auf einem Grundstück innerhalb der Ortslage des Stadtteils Ober-Florstadt eine dichtere Bebauung für Wohnzwecke zu ermöglichen wird das o.g. Planverfahren durchgeführt. Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich, welcher lediglich ca. 0,2 ha umfasst, als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 ggf. angepasst werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

*S. Kraska*

Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-0  
info@region-frankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00  
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain,**  
**vom: 28.12.2021**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**





Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60332-21-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 13.01.2022

<b>Az.:</b>	<b>60332-21-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan (BP) "Hauptstrasse 35" Florstadt, Sdttl. Ober-Florstadt -</b>
Gemarkung:	Ober-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	12/1

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FST 1.3.1 Verkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Ansprechpartnerin: Frau Ratz**

**1. Einwendungen und Bedenken**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

**2. Anregungen**

Keine weiteren Anregungen.

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Im direkten Umfeld des Plangebiets **sind zahlreiche Siedlungsreste der Römerzeit** bekannt. 2020 und 2021 wurde / wird das nur unweit entfernt liegende Grundstück

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC: HELADEF3FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC: PBNKDEFFXXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

USt-IdNr.: DE112591443

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

„Hauptstr. 45“ archäologisch untersucht. Dort konnten Befunde des römischen vicus des Kastells Ober-Florstadt dokumentiert werden. Der gesamte Bereich liegt in der **Pufferzone des UNESCO-Welterbes**. Die vorliegende Planung wird von der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises **abgelehnt**, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden. Zudem ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Der Planung kann **nur zugestimmt** werden, wenn folgende Auflagen in die Planrechtliche Festsetzung aufgenommen und erfüllt werden:

**A**

1. Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten.  
Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.
2. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Es wird dringend empfohlen sich frühzeitig vor Baubeginn mit der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung hessenARCHÄOLOGIE in Verbindung zu setzen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartnerin: Frau Anna Eva Heinrich**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

#### **zu A: Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Es wird folgender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung sowie als textlicher Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen.

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 Hess. Denkmalschutzgesetz - HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

Die Erforderlichkeit einer vorlaufenden archäologischen Untersuchung wird darüber hinaus als Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

Gegen das oben genannte Verfahren bestehen keine Bedenken. Lediglich der Artenschutz beim Gebäudeabriss muss beachtet und durch eine ökologische Bauüberwachung kontrolliert werden.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**  
**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planung.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen**

**Fachliche Stellungnahme:**

1. Mit der vorgelegten Einzelregelung für diesen kleinen Bereich zur Regelung einer Bebauung im Grünbereich zwischen der Hauptstraße und der Straße "Auf der Warthe" (hintere Bebauung) wird für den Gesamtbereich eine Entwicklung zur Nachverdichtung eingeleitet. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung wäre eine Ordnung des kompletten hinteren Bereiches einschließlich einer verkehrlichen Erschließung statt einer Einzellösung sinnvoller gewesen.
2. Im Plan sind zwei Bereiche (WA1, WA2) als allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung festgesetzt worden. Es fehlt allerdings eine Abgrenzung zwischen den beiden Bereichen, da sich eine Grundflächenzahl immer auf das jeweilige Baugrundstück bezieht.
3. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist Art der geplanten Nutzung konkret festzusetzen.
4. Mit der textlichen Festsetzung 2.1 wurde festgesetzt, dass stark reflektierende Materialien für Dachdeckungen wie z.B. hochglänzende glasierte Ziegel-Oberflächen zulässig sein sollen. Da der Bereich zumindest z.T. in einer denkmalgeschützten Gesamtanlage liegt, sind glasierte Ziegel nicht zulässig. Es ist eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.
5. Wir weisen darauf hin, dass die Überschreitung von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile z.B. Balkone nur auf 2/3 der Wandlänge zulässig sind.
6. Wir gehen davon aus, dass im Durchführungsvertrag die Durchführung der Sanierung des Gebäudes Hauptstraße Nr. 37 geregelt wurde. Im Vorabzug v. 21.10.21 ist das Gebäude Hauptstraße 37 mit aufgeführt.

**B**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu B: Der Anregung wird gefolgt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen eingefügt und eine entsprechende Auflage in den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger aufgenommen.

**C**

**zu C: Die Hinweise/Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:**

1. Aktuell liegen keine weiteren Anfragen zur Nachverdichtung in den restlichen rückwärtigen Bereich vor. Insofern wird derzeit kein Erfordernis für einen großen Angebotsbebauungsplan gesehen.
2. Es wurden keine unterschiedlichen WA-Teilbereiche festgesetzt, sondern lediglich mit den Nrn. 1 + 2 die Baufelder gekennzeichnet für die unterschiedliche Höhenfestsetzungen vorgenommen wurden. Insofern beziehen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf das gesamte allgemeine Wohngebiet.
3. Der Hinweis wird zurückgewiesen. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB kann auch ein Baugebiet nach BauNVO (hier: „allgemeines Wohngebiet“ – WA, gem. § 4 BauNVO) festgesetzt werden. Ergänzend dazu wurde geregelt, dass *im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.*
4. Die Formulierung der Festsetzung beruhte auf einem redaktionellen Fehler. Unter Berücksichtigung der im Vorfeld der erneuten Offenlegung erfolgten intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde bereits die Erforderlichkeit von „nicht glänzenden“ Dacheindeckungen thematisiert. Insofern wird der betreffende Passus wie folgt korrigiert: *„Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig.“* Diese redaktionelle Korrektur entspricht dem Abstimmungsinhalt zwischen Stadt, Denkmalschutzbehörden und Vorhabenträger und löst daher keine weiteren Betroffenheiten aus.
5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
6. Hauptstraße 37 ist nicht mehr Gegenstand dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

7. Wir weisen abschließend darauf hin, dass eine bauordnungsrechtliche Prüfung erst im Baugenehmigungsverfahren stattfindet (z.B. Prüfung Abstandsflächen, Aufschüttungen zu Nachbargrenzen...).

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Holm Istas**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage HDSchG**

**Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet ist Teil einer Gesamtanlage (Ensemble) gemäß § 2 Abs. 3 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Arbeiten am äußeren Erscheinungsbild sind nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig.

Die Planung wurde überarbeitet. Das als Bestandteil der denkmalgeschützten Gesamtanlage ausgenommene Fachwerkhaus Hauptstr. 37 wurde ausgeklammert, ist aber in den Unterlagen widersprüchlich aufgeführt.

**Nachrichtliche Übernahme:**

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in die Planung (§9 Abs. 6 BauGB)

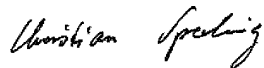
**Hinweise:**

Unter Pos. 2.1. ist die Verlegung glänzender Ziegel aufgeführt. Hierzu kann eine Zustimmung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht in Aussicht gestellt werden. Im Bereich der DHH1 + DHH2 soll mit steilem Satteldach ein Scheunenähnlicher Charakter hergestellt werden.

Dazu zählen eine vertikal angebrachte Schalung und ein naturroter Dachziegel, nicht engobiert und nicht glasiert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

**Stellungnahme: Wetteraukreis,**  
**vom: 13.01.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

7. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu D: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Aussagen in der Begründung zu Hausnummer 37 geben den aktuellen Sachverhalt wieder. Hier besteht kein Änderungsbedarf.

Die nachrichtliche Übernahme von Kulturdenkmälern in der Planzeichnung wird korrigiert.

zu E: **Die Anregung wird berücksichtigt.**

Die Formulierung der Festsetzung beruhte auf einem redaktionellen Fehler. Unter Berücksichtigung der im Vorfeld der erneuten Offenlegung erfolgten intensiven Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden wurde bereits die Erforderlichkeit von „nicht glänzenden“ Dacheindeckungen thematisiert. Insofern wird der betreffende Passus wie folgt korrigiert: „Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig.“ Diese redaktionelle Korrektur entspricht dem Abstimmungsinhalt zwischen Stadt, Denkmalschutzbehörden und Vorhabenträger und löst daher keine weiteren Betroffenheiten aus.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hauptstraße 35“, Stadtteil Ober-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:**

§ 3 (2) BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 15.02.2021 bis einschließlich 19.03.2021
§ 4a (3) BauGB	vom 06.12.2021 bis einschließlich 14.01.2022

**Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung**

<b>A: Abwägungsbeschluss</b> <b>B: Satzungsbeschluss</b> <b>C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>Änderungen/Bemerkungen</b>
<p><b>A:</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.</p> <p><b>B:</b> Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hauptstraße 35“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.</p> <p><b>C:</b> Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.</p> <p>Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), Vorhaben- und Erschließungsplan, textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.</p> <p><u>Weiteres Vorgehen:</u> <i>Der Magistrat wird beauftragt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.</i></p> <p>Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.</p>	

# ANLAGE

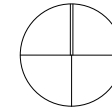
**Vorhaben- und Erschließungsplan zur Bauvorhaben  
Hauptstraße 35  
in Florstadt, Stadtteil Ober-Florstadt**

Vorhabenträger:

INSTINKT Wohnraumberatung GmbH  
Unterortstraße 48  
65760 Eschborn

Architektur:

Thylbert Wanek, Dipl.-Ing. Architekt  
Niddastraße 64  
60329 Frankfurt/Main




Bauherr

Architekt

**Projekt:** Neubauten  
Hauptstraße 37  
61197 Florstadt

**Bauherr:** INSTINKT Wohnraumberatung GmbH  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
65760 Eschborn

**Maßstab:**   
**gez.:** FER  
**Datum:** 21.10.2021

**Nr.:** 84 - V02 - FI.+FW

**Plan:** Lageplan  
Grundstücksflächen +  
Zufahrt Feuerwehr

**Planung:** WANЕК . ARCHITEKTUR

Thyibert Wanек  
Dipl. - Ing. Architekt

Niddastraße  
64  
60329 Frankfurt / Main  
Tel: 069 / 961237 - 0  
Fax: 069 / 961237-37



**Baugrundstück ges.:**  
2.483,93 m<sup>2</sup>

Gemeinschaftsflächen  
inkl. Stellplätze:  
726,60 m<sup>2</sup> : 7 =  
103,80 m<sup>2</sup>

Grundstück Nr.37  
(Bestand):  
327,20 m<sup>2</sup>

Grundstück DHH 1:  
204,56 m<sup>2</sup>

Grundstück DHH 2:  
301,66 m<sup>2</sup>

Grundstück DHH 3:  
189,90 m<sup>2</sup>

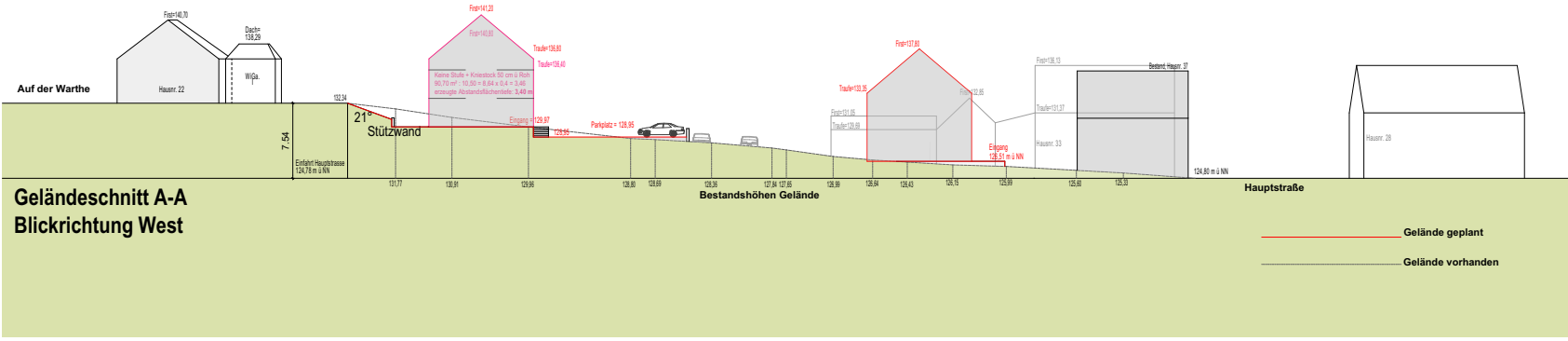
Grundstück DHH 4:  
169,75 m<sup>2</sup>

Grundstück RH 1:  
174,64 m<sup>2</sup>

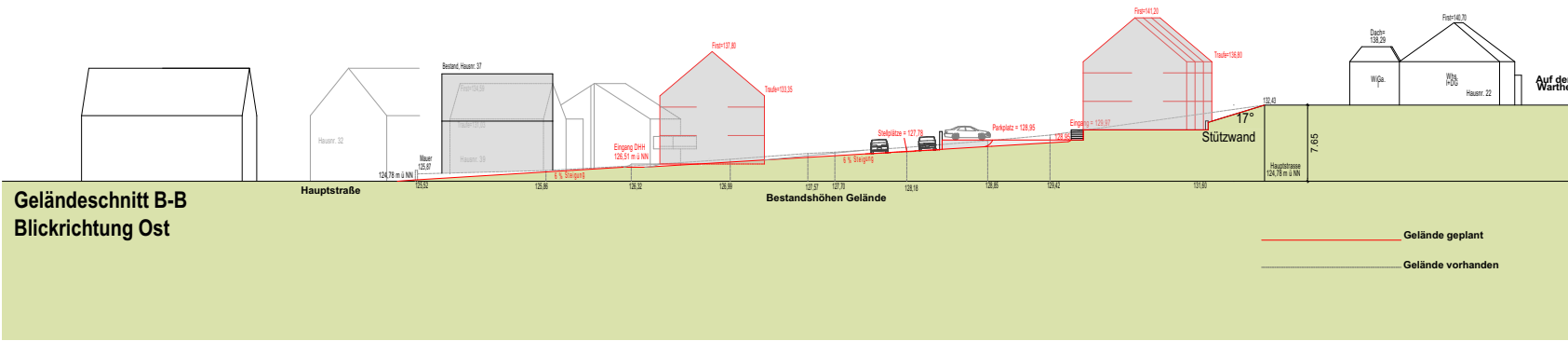
Grundstück RH 2:  
120,00 m<sup>2</sup>

Grundstück RH 3:  
269,62 m<sup>2</sup>

VORABZUG



**Geländeschnitt A-A  
Blickrichtung West**



**Geländeschnitt B-B  
Blickrichtung Ost**

Bauherr

Architekt

**Projekt:** Neubauten  
Hauptstraße 37  
61197 Florstadt

**Bauherr:** INSTINKT Wohnraumberatung GmbH  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
65760 Eschborn

**Maßstab:** **gez.:** FER  
**Datum:** 21.10.2021

**VORABZUG**

**Nr.:** XX - V02

**Plan:** Geländeschnitte

**Planung:** WANEK . ARCHITEKTUR

Thylbert Wanek  
Dipl. - Ing. Architekt

Niddastraße  
64  
60329 Frankfurt / Main  
Tel: 069 / 961237 - 0  
Fax: 069 / 961237-37



# WANЕК . ARCHITEKTUR

BAUVORHABEN: WOHNÜBERBAUUNG HAUPTSTRASSE 37 N 61197 FLORSTADT  
BAUHERR: INSTINKT GMBH, RUDOLF-DIESEL-STR. 7 IN 65760 ESCHBORN  
BETREFFS: BEBAUUNGSPLAN

## BESCHREIBUNG DES VORHABENS:

- ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN: 4 DOPPELHAUSHÄLF TEN, 3 REIHENHÄUSER  
6 WOHNUNGEN IN EINEM MFH  
SUMME: 13 WE
- ANZAHL DER STELLPLÄTZE: 23, DAVON 5 AN EINER NACHBARGRENZE,  
2 AN WEITERER NACHBARGRENZE  
GESCHOSSIGKEITEN: ALLE BAUKÖRPER: 2 VOLLGESCHOSSE ZUZÜGL  
DACHGESCHOSS ALS NICHTVOLLGESCHOSS
- GEBÄUDEHÖHEN: EFH: TH CA. 6,90 M, FH CA. 11,30 M  
MFH: TH CA. 6,90 M, FH CA. 11,00 M
- DACHFORM, -NEIGUNG: SATTELDÄCHER MIT DN 40°
- ÄUSSERE GESTALTUNG: SOCKELPUTZ UND DACHFLÄCHEN IN ANTHR AZIT;  
FASSADE HELL PASTELL UND WEISS  
FENSTER- / TÜRPROFILE WEISS ODER ANTHR AZIT
- ANLAGEN ZUR SONNENENERGIE BZW. DACHBEGRÜNUNG UND NEBENANLAGEN:  
NICHT VORGESEHEN BIS AUF MÜLLTONNEN-  
STANDPLATZ AN GRD.ST.-EINF AHR T, AN NACHBAR-  
GRENZE
- AUSSAGEN ZUR FREIFLÄCHENGESTALTUNG:  
STRUKTURARME HAUSGÄRTEN; BEFAHRBARES  
VERSICKERUNGSFÄHIGES PFLASTER, TEILWEISE ALS  
RAMPEN GENEIGT, IN VORDEREM GRUNDSTÜCK S-  
TEILBEREICH MIT ERHÖHTER LASTANFORDERUNG  
ZUR EINF AHR T FÜR DIE FEUERWEHR
- AUSSAGEN ZUR VER-/ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES/VORHABENS:  
HIERZU SIEHE FOLGEND NACH RECHERCH E DES  
FACHPLANERS:

„ANBEI HABE ICH IHNEN ZUR VORBEREITUNG DIE KANALAUSKUNFT SOWIE DEN LAGEPLAN  
DER TRINKWASSERVERSORGUNG DER STADT FLORSTADT ALS ANLAGE BEIGELEGT.

UM DIE PUNKTE VON HERRN HAUSMANN KURZ ZU BEANTWORTEN WIE FOLGT,

## PKT.1 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

DIE GRUNDSÄTZLICHE AUSSAGE SEITENS HERRN SEIPEL WAR, DASS KEINE ÖFFENTLICHE  
LÖSCHWASSERVERSORGUNG DES BEBAUUNGSGBIETES DER STADT FLORSTADT ZUR  
VERFÜGUNG STEHT, HIERFÜR HABE ICH IHNEN EINEN LINK ANGEHÄNGT DER DIE ZUR  
VERFÜGUNG STEHENDEN ÖFFENTLICHEN HYDRANTEN ANZEIGT.

# WANEK . ARCHITEKTUR

[HTTPS://HYDRANTS.ONLINE/DE/P/HYDRANT/KGCDLERWCTHBMR9LM](https://hydrants.online/de/p/hydrant/kgcdlerwcthbmr9lm)

HIERBEI WÜRD E DIE FRAGE AUFKOMMEN, INWIEWEIT DIE LÖSCHWASSERVERSORGUNG (FESTLEGUNG IM RAHMEN BRANDSCHUTZGUTACHTENS ODER ALS BEHÖRDLICHE AUFLAGE) GEFORDERT WERDEN.

## PKT.2 TRENN- ODER MISCHSYSTEM

DAS ENTWÄSSERUNGSSYSTEM WIRD ALS MISCHSYSTEM AN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL ANGESCHLOSSEN.

## PKT.3 OBERFLÄCHENWASSERENTSORGUNG

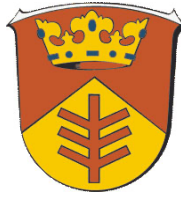
NACH AUSSAGE VON HERRN SEIPEL WIRD EINE ZISTERNE AUFGRUND DER GERINGEN DIMENSIONEN UND DER EINLEITGRENZEN DES MISCHWASSERKANALS IM STRASSENNETZ BENÖTIGT, LETZTENDLICH MÜSSTEN DIE ANGEDACHTEN BEFESTIGTEN FLÄCHEN GEGENÜBER DEN EINLEITGRENZEN DER STADT GEGENÜBERGESTELLT WERDEN. AUS ERFAHRUNG, WIRD HIER EINE REGENRÜCKHALTUNG BZW. ZISTERNE BENÖTIGT DA DIE VERSICKERUNGSFÄHIGEN FLÄCHEN ZU GERING ZUR GRUNDSTÜCKSGESAMTFLÄCHE AUSFALLEN WERDEN.





Magistrat  
 der Stadt Florstadt  
 Freiherr-vom-Stein-Str. 1  
 61197 Florstadt  
 02.11.20

Ausschnitt  
 Kanal-Bestandplan



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Ober-Florstadt**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan** **„Hauptstraße 35“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

Teil A: Begründung

<b>Teil B:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

<b>Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB</b>
--

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB U. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Maß der baulichen Nutzung und Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

1.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von:

1. Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

#### 1.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m auf der Gesamtlänge der Längsseiten der Gebäude (Traufseiten) zulässig.

#### 1.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

1.3.1 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

1.3.2 Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Wege-, Hof-, Stellplatzflächen inkl. Zufahrten und sonst. Nebenanlagen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.  
Die Flächen sind zu mindestens 30 % durch Bäume und Sträucher zu gliedern, wobei die vorhandenen Gehölze soweit wie möglich zu erhalten und zu integrieren sind.

1.3.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).

#### **1.4 Durchführungspflichtung (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)**

- 1.4.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

#### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 38° - 45° auszuführen. Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelbraun zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. hochglänzend glasierte Ziegel Oberflächen unzulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

#### **2.2 Dachaufbauten**

Auf geneigten Dächern dürfen Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauen, in der Summe ihrer Breite 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,50 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

#### **2.3 Material der Außenhaut**

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Gebäude sind zu verputzen.

#### **2.4 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über natürlichem Gelände zulässig. Bei künstlichen Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 10 cm (Wandbewegungen von Kleintieren) zum Gelände einzuhalten.

#### **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu den Grundstücksgrenzen an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

## **2.6 Grundstücksfreiflächen**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Unzulässig sind darüber hinaus Flächenversiegelungen mit Folien oder Vliese von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche.

## **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

### **3.1 Bodendenkmäler**

Da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern/ Kulturdenkmäler zu rechnen ist, muss eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma vor Beginn von Baumaßnahmen mittels einer archäologischen Untersuchung die beanspruchten Flächen bearbeiten. Werden bei diesen Arbeiten Bodendenkmäler/Kulturdenkmäler aufgedeckt und freigelegt, so muss ausreichend Zeit für eine fachgerechte Dokumentation und Bergung eingerechnet werden (§18 Abs. 5 HDSchG). Es kann sich je nach Bodendenkmal und Größe der aufgedeckten Fläche um Wochen bzw. Monate handeln. Gemäß § 18 Abs. 5 HDSchG sind die Kosten vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 H DSchG erforderlich werden.

### **3.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlage**

Teile des Plangebietes sind Bestandteil der Gesamtanlage Ober-Florstadt und unterstehen somit dem hessischen Denkmalschutzgesetz (§ 2 Abs. 3 HDSchG). Es wird dazu auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 6.3 „Denkmalschutz“ hingewiesen.

Das Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern und Bauten innerhalb einer Gesamtanlage sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG genehmigungspflichtig durch die Untere Denkmalschutzbehörde sind.

### **3.3 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.



### **3.4 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

### **3.5 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen mit warmweißem Farbspektrum), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

### **3.6 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

### **3.7 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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 Be-

lange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.8 Grundwasserschutz**

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (WSG-ID 440-084: Zone D und IV; WSG-ID 440-088: Zone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### **3.9 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ sowie das *DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“* zu beachten.

Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig (mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Stromversorgungskabel ist, zur Vermeidung von Störungen, eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der OVAG GmbH, Netzbezirk Friedberg, Postfach 10 07 63, 61147 Friedberg, Tel.: 06031 821650, erforderlich.

### **3.10 Vegetations- und Wurzelraumschutz**

Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen Vegetationsflächen/Baumstandorte betroffen sein können, ist die DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ anzuwenden.

### **3.11 Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Bundesstraße**

Die bauliche Ausführung der Grundstückszufahrt zur Bundesstraße ist möglichst frühzeitig mit Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen.

Evtl. erforderliche Aufbrüche der Bundesstraße zur Herstellung von Ver-/Entsorgungsleitungen oder sonstigen Anlagen bedürfen der besonderen Erlaubnis der Straßenbaubehörde. Diese ist frühzeitig mit Hessen Mobil Gelnhausen bzw. der Straßenmeisterei Friedberg abzustimmen.

### **3.12 Ehemaliger Bergbau**

Das Plangebiet wird von erloschenem, ehemals auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt.

Bei den Erdarbeiten ist daher auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Die eventuell notwendigen, bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen sind im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 Obstgehölze

#### Äpfel :

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Odenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Roter von Booskop</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

### 4.2 Großkronige Bäume

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- Populus nigra
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

### 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix spc.</i>	- Auenweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### 4.4 Sträucher

<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel

<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball
<i>(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)</i>	

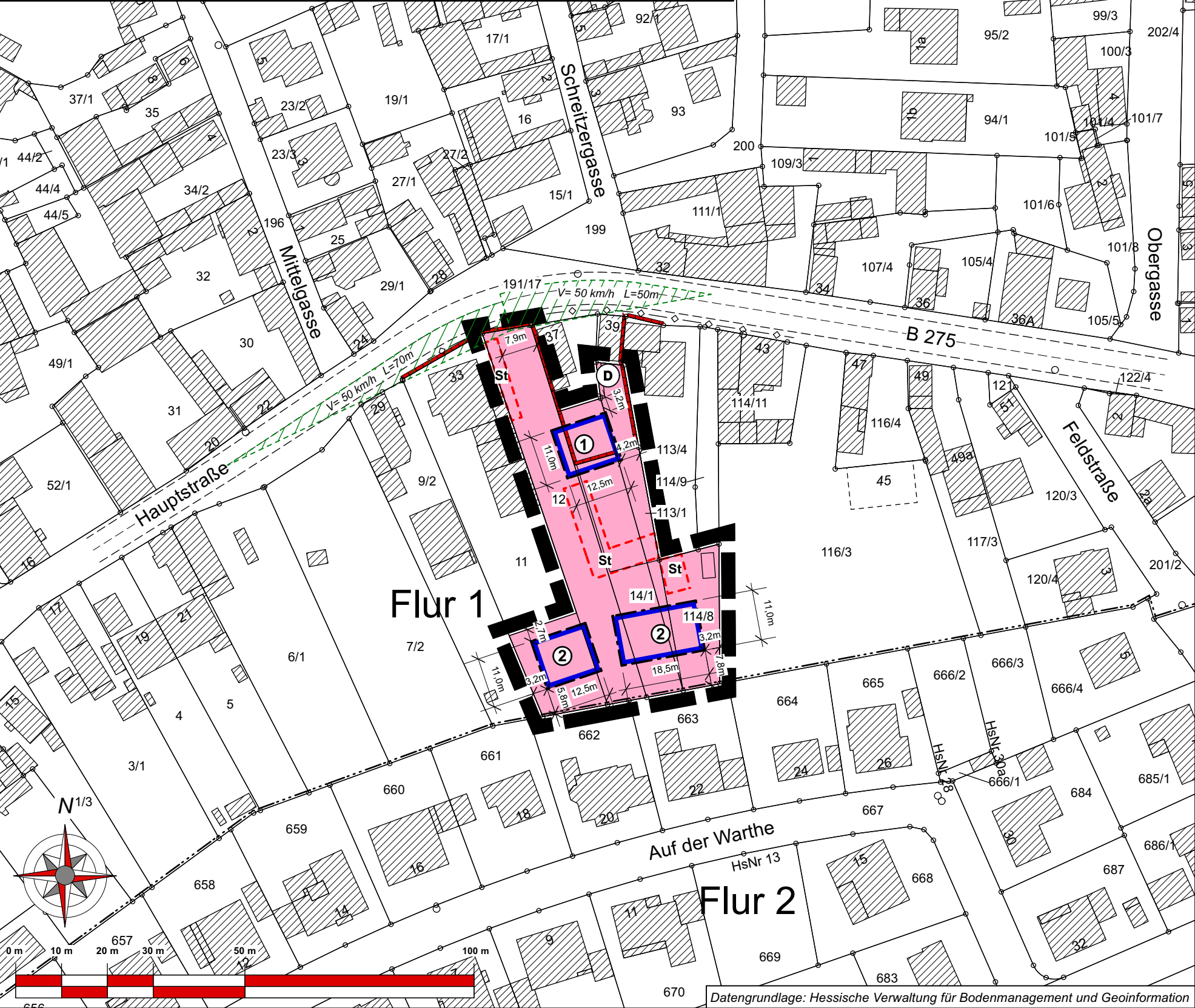
#### **4.5 Kletterpflanzen**

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Gemeiner Efeu
<i>Parthenocissus quinquefolia</i>	- Wein
<i>Lonicera caprifolia</i>	- Geißschlinge
<i>Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.</i>	



**Nutzungsschablone:**

Bau-feld Nr.	Art der baulichen Nutzung	Grund-flächen-zahl (GRZ)	Geschoss-flächen-zahl (GFZ)	Bau-weise	Zahl der Voll-geschosse	Dach-neigung	Dach-form	zulässige Gebäudehöhe in Meter NHN
①	WA	0,4	0,8	o	II+D	38°-45°	SD	139
②	WA	0,4	0,8	o	II+D	38°-45°	SD	142



**PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
II + D Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)  
(max. 2 Vollgeschosse + ausgebautes Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss)

**Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)  
139 Höhe baulicher Anlagen in Meter ü. NHN

**Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
 offene Bauweise

**Dachneigung, Dachform**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

38°- 45° Dachneigung  
SD Satteldach

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch (Stromkabel)
- freizuhaltende Sichtfelder  
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

**Legende für Katastergrundlagen:**

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12 Bezeichnung der Flur
- z.B. 127 Flurstücknummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Ober-Florstadt**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**"Hauptstraße 35"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Teil C: Planteil - Entwurf gem. § 10 BauGB**

Stand: 05/2022

bearb.: Hausmann    gez.: Schweinfest    gepr.: Hausmann

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat der Stadt Florstadt	24.05.2022	
Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt	25.05.2022	

Drucksache Nr.: VL-2022-0086

---

**Betreff: Bauleitplanung der Stadt Florstadt; Änderung des Bebauungsplan  
„Messeplatz“  
Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

---

### I. Sachliche Darstellung:

Am 18.11.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Bebauungsplans Messeplatz dahingehend beschlossen (Aufstellungsbeschluss), dass die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr geändert wird, um die Voraussetzungen zu schaffen, an dieser Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus zu bauen.

Ebenfalls wurde beschlossen, mit der Entwicklungsgesellschaft IBS-Invest-GmbH Friedberg, einen Kauf- und Entwicklungsvertrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses zu schließen.

Nachdem der Vertrag hierzu im September 2021 geschlossen wurde, konnte mit dem Bauleitverfahren begonnen werden. Zunächst war hierzu ein Verkehrsgutachten anzufertigen, welches letztendlich in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 erfolgte in der Zeit vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen und im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise und Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht. Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

Es wird daher empfohlen, die Abwägungen in der vorliegenden Form und die Satzung zu beschließen. Ebenso wird empfohlen, die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 91 HBO als Satzung zu beschließen.

### II. Beschlussvorschlag:

#### 1. Abwägungsbeschluss

Die Abwägung wird in der vorgelegten Form beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen. Die Abwägungsvorschläge werden Bestandteil des Beschlusses.

## 2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Messeplatz, 1. Änderung“ wird in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

## 3. Beschluss über die Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen

Die im Bebauungsplan enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden gemäß § 91 HBO ebenfalls als Satzung beschlossen.

## 4. Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus Begründung (Stand Mai 2022), textlichen Festsetzungen (Stand Mai 2022) und Planteil (Stand Mai 2022) werden gebilligt.

Joachim Heuser

### Anlage(n):

1 Messeplatz1Aend\_A\_Begründung

2 Microsoft Word - Hauptstr35\_ABW-Bilanz.docx

3 Microsoft Word - Messeplatz1Aend\_B\_Festsetzungen.docx

4 Messeplatz1Aend\_C\_Planteil



**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

## **Bebauungsplan** **„Messeplatz, 1. Änderung“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b> .....	<b>1</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens .....	1
1.2	Räumliche Lage und Erschließung .....	2
1.3	Verfahren .....	2
1.3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB .....	2
1.3.2	Verfahrensschritte .....	4
1.4	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	4
1.4.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
1.5	Vorhabenbeschreibung .....	6
1.5.1	Verkehrerschließung .....	7
<b>2</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>8</b>
2.1	Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) .....	8
2.2	Bebauungsplan „Messeplatz“ .....	8
2.3.1	Grundwasser- bzw. Heilquellenschutz .....	9
2.3.2	Überschwemmungs-/Hochwasserrisiko .....	9
2.3.3	Sonstige Restriktionen .....	9
<b>3</b>	<b>Festsetzungen / Änderungsinhalte</b> .....	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	11
3.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse .....	12
3.2.3	Gebäudehöhe .....	12
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	13
3.4	Verkehrerschließung .....	13
3.4.1	ÖPNV / Fuß- und Radverkehr .....	13
3.4.2	Ruhender Verkehr .....	14
3.5	Baugestaltung .....	14
3.5.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten .....	14
3.5.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Werbeanlagen .....	14
3.6	Grünordnung .....	14
3.6.1	Grünordnerische Festsetzungen .....	15
3.6.2	Artenschutz .....	16
3.6.3	Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich .....	16
3.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	17
<b>4</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene</b> .....	<b>18</b>
4.1	Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen .....	18
4.2	Ausschluss von Blendwirkungen auf die Bundesstraße .....	18
4.3	Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel .....	18
4.4	Minderung der Lichtverschmutzung .....	19
4.5	Werbeanlagen entlang der Bundesstraße .....	19
<b>5</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b> .....	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Anhang: Fotodokumentation</b> .....	<b>21</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Grundlage.....	1
Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG).....	2
Abbildung 4: Erdgeschoss und Stellplätze.....	6
Abbildung 5: Obergeschoss.....	6
Abbildung 6: Dachgeschoss.....	6
Abbildung 7: Ansichten.....	6
Abbildung 8: RegFNP - Ausschnitt.....	8
Abbildung 9: Alt-BPL „Messeplatz“- Ausschnitt.....	8
Abbildung 10: HWRM Viewer -Ausschnitt.....	9
Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil.....	10
Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage.....	12
Abbildung 13: Plangebiet, RMV Haltestellen.....	13

### Anlage

Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Aufstellungsbeschluss und Beschreibung des Vorhabens

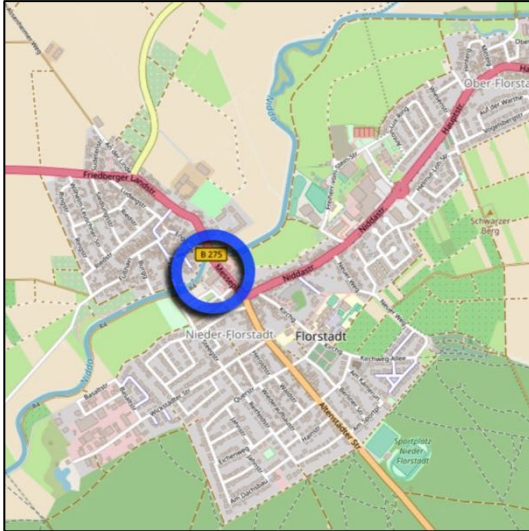


Abbildung 1: Plangebiet auf OpenStreetMap Grundlage

Nachdem bereits seit geraumer Zeit der Standort der Feuerwehr Nieder-Florstadt in die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ verlagert wurde, hat sich nun ein Investor gefunden, der den alten Standort am Messeplatz mit einem Wohn- und Geschäftshaus neu bebauen will.

Das Grundstück ist bislang Bestandteil des Bebauungsplans „Messeplatz“ aus dem Jahr 2000 und ist darin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt.

Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung, eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Grundsätzlich wird die hier geplante Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen bebauten Grundstücks begrüßt. Das geplante Vorhaben entspricht darüber hinaus den aktuellen bauleitplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Nachverdichtung im besiedelten Bereich.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, folgt auch dem Charakter des näheren Umfeldes in der Straße „Messeplatz“.

Die angestrebte Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, folgt auch dem Charakter des näheren Umfeldes in der Straße „Messeplatz“.

Angesichts der großen Nachfrage nach Wohnraum in Nieder-Florstadt besteht auch diesbezüglich ein großes Interesse an der Realisierung dieses Vorhabens.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt hat in ihrer Sitzung am 18.11.2020 mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB ein öffentliches Interesse an der Umsetzung des Vorhabens innerhalb der Siedlungslage von Nieder-Florstadt bekundet und die Erforderlichkeit zur Aufstellung dieses Bebauungsplans dokumentiert.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht dient dieser Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von innerörtlichen Grundstücken mit Gebäudeleerstand und der Nachverdichtung und wird daher als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13 a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

## 1.2 Räumliche Lage und Erschließung

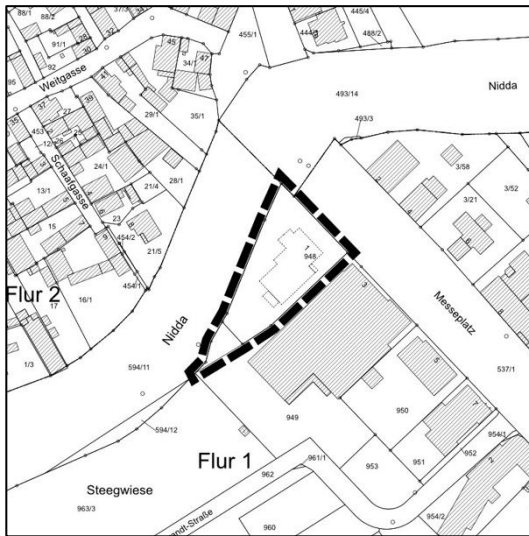


Abbildung 2: Geltungsbereich auf ALK-Basis



Abbildung 3: Geltungsbereich auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet befindet sich an der Nordostspitze des Messeplatzes im Zentrum von Nieder-Florstadt. Im Nordosten verläuft die Ortsdurchfahrt der B 275, im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Verlauf der Nidda an. Im Süden grenzt das Geschäftszentrum von Nieder-Florstadt an.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nrn.: 948 und 949 (tlw.), Flur 1, Gemarkung Nieder-Florstadt, und umschließt eine Fläche von weniger als 0,2 ha.

Das Areal ist im östlichen Abschnitt bebaut mit der ehemaligen Feuerwache (Hausnummer 1) und einer vorgelagerten Stellplatzanlage, die sich auf der Parzelle der Ortsdurchfahrt „Messeplatz“ befindet. Der rückwärtige westliche Bereich stellt sich überwiegend als intensiv gepflegte Wiesenfläche mit zwei Laubbäumen sowie einer Stellplatzfläche, die dem benachbarten Lebensmitteldiscountmarkt zugeordnet ist, dar.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die im Osten unmittelbar angrenzend verlaufende Ortsdurchfahrt der B 275 „Messeplatz“. Im südwestlichen Bereich grenzt das Plangebiet an die innere Erschließung des Nahversorgungszentrums Messeplatz mit Lebensmitteldiscountmarkt sowie einem Lebensmittelvollsortimenter.

Entlang der im Nordwesten das Plangebiet tangierenden Nidda verläuft ein öffentlicher Fußweg.

## 1.3 Verfahren

### 1.3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Mit dem § 13a BauGB wurde, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen

durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>1</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>2</sup>

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>3</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA 1+2</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	1.453
Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
<b>Zulässige Brutto-Grundfläche in qm</b>	<b>872</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

<sup>1</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

<sup>2</sup> ebenda

<sup>3</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

### 1.3.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.11.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
3.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—'—'—
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—'—'—

### 1.4 **Bodenschutz in der Bauleitplanung**

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>4</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*<sup>5</sup>

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>6</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald ge-

<sup>4</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>5</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>6</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

nutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>7</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.<sup>8</sup>

#### 1.4.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

#### **Beurteilung:**

**Landwirtschaftliche, oder als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht beansprucht. Insofern ist die Umwidmungssperrklausel nicht berührt.**

**Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung einer voll erschlossenen und bebauten Fläche innerhalb der bebauten Ortslage dem Planungsgrundsatz der Nachverdichtung und dem Vorrang der Innenentwicklung.**

---

<sup>7</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll 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. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

<sup>8</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

## 1.5 Vorhabenbeschreibung

Das Konzept sieht den Abriss des ehem. Feuerwehrgebäudes<sup>9</sup> und eine anschließende Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vor.

Der „L-förmige“ Baukörper öffnet sich nach Nordwesten in Richtung der dort verlaufenden Nidda mit dem begleitenden Fuß-/Radweg. Im Erdgeschoss sind aktuell vorwiegend gewerbliche und/oder Dienstleistungsnutzungen sowie 2 Wohnungen geplant. Die beiden darüber liegenden Geschosse sollen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden. Die dort geplanten Wohnungen erhalten je eine Dachterrasse. Nach der aktuellen Planung soll das Gebäude insgesamt 15 Wohneinheiten erhalten.

Die Längsseite des Baukörpers verläuft in der Südwest-Nordost-Achse, parallel zum benachbart verlaufenden Baukörper des Lebensmitteldiscountmarktes.

Der Baukörper ist mit drei Geschossen geplant. Dabei soll das Dachgeschoss als Staffelgeschoss ausgestaltet werden, das nach Norden und nach Süden, zugunsten von Dachterrassen, jeweils rd. 2,5m gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Geschosse zurückversetzt ist. Ergänzt durch Vor- und Rücksprünge sowie durch Materialwechsel in der Fassadengestaltung, wird das Gesamterscheinungsbild des Baukörpers insbesondere in Richtung der sichtwirksamen Nordwest- und Nordostseite optisch aufgelöst und sich in die Bebauung der näheren Umgebung (Straßenrandbebauung im angrenzenden Bereich der Straße „Messeplatz“ sowie die Randbebauung am gegenüberliegenden Niddaufer) einfügen.

Nachfolgende Abbildungen – Verfasser: Architekt Timo Blumenstock, Florstadt

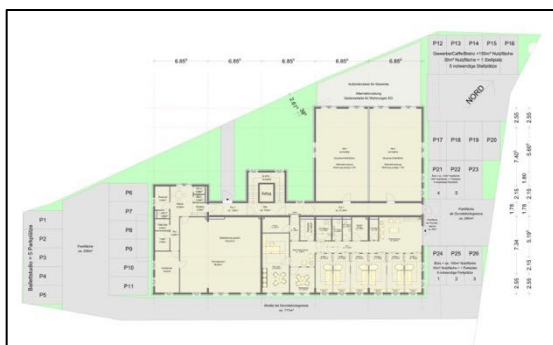


Abbildung 4: Erdgeschoss und Stellplätze



Abbildung 5: Obergeschoss



Abbildung 6: Dachgeschoss



Abbildung 7: Ansichten

<sup>9</sup> Siehe dazu auch Kapitel Anhang: Fotodokumentation



Die Gebäudehöhen wurden so festgelegt, dass sich die geplanten Gebäude an den Gebäudehöhen der umgebenden Bebauung orientieren. Da das Plangebiet keine nennenswerte Geländeneigung aufweist, werden keine größeren Geländemodellierungen erforderlich.

### 1.5.1 Verkehrerschließung

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Ortsdurchfahrt B 275, an einem Streckenabschnitt mit vielfältigen Nutzungen im öffentlichen Raum in Verbindung mit einer Durchmischung bzw. Überlagerung von motorisiertem Individualverkehr (Durchgangsverkehr sowie Ziel-/Quellverkehr), ÖPNV (mit unmittelbar angrenzender Haltestelle), Fuß-/Radweg entlang der Nidda mit Querung der Ortsdurchfahrt wurde, zum Nachweis der gesicherten äußeren Erschließung, eine Verkehrsuntersuchung<sup>10</sup> in Auftrag gegeben und mit Hessen Mobil abgestimmt. Die Verkehrsuntersuchung hat den Prognosehorizont 2030. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen basieren auf einem allgemeinen Ansatz. Die Verteilung der Neuverkehre fundiert auf gutachterlichen Einschätzungen. Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren kommt die Untersuchung zu folgenden Aussagen und Empfehlungen (Zitate):

- *Die Leistungsfähigkeitsbetrachtung am Einzelknoten bzw. Strecke weist an den untersuchten Örtlichkeiten (QS01/ KP01) eine „gute“ bis „mangelhafte“ Verkehrsqualität auf.*
- *Die Gebietsentwicklung führt zu keiner nennenswerten Verschlechterung des Verkehrsflusses im Untersuchungsraum.*
- *Knotenpunkt KP 01 ist in der Abendspitze an seiner Kapazitätsgrenze. Diese Situation besteht bereits im Status Quo 2021 und ist nicht auf die Gebietsentwicklung zurückzuführen.*
- *Die äußere verkehrliche Erschließung der geplanten Gebietsentwicklung ist somit eingeschränkt sichergestellt. Die Mehrverkehre aufgrund der Gebietsentwicklung liegen im Bereich der täglichen Schwankungen des Verkehrsaufkommens. Dementsprechend ist nicht mit Einschränkungen im Verkehrsablauf aufgrund der Gebietsentwicklung zu rechnen.*
- *Das Anbindungskonzept mit zwei Zufahrten führt zu einem hohen Grünbeschnitt, Verlagerungen von Verteilerkästen und einer Straßenlaterne sowie zu Konfliktsituationen durch eine direkt angrenzende Zufahrt bzw. eines Geh- und Radwegs.*
- ***Es wird empfohlen die Anbindung mit einer Zufahrt zu realisieren.***

Hessen Mobil hat sich mit Stellungnahme vom 09.02.2022 dem o.g. Fazit der Verkehrsuntersuchung vollumfänglich angeschlossen.

---

<sup>10</sup> Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

### 2.1 Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

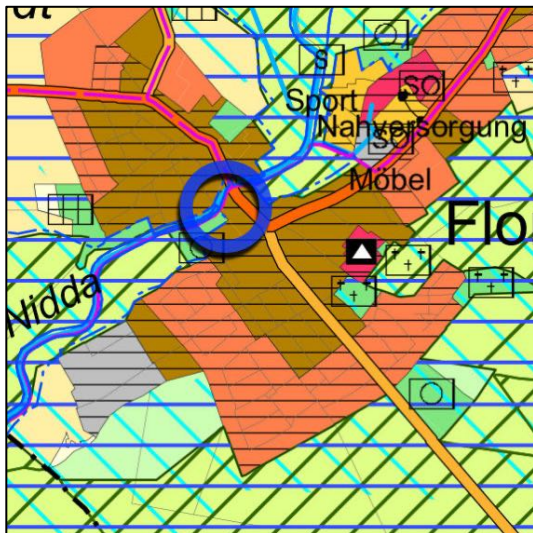


Abbildung 8: RegFNP - Ausschnitt

Das Plangebiet wird im RegFNP (Reg-FNP 2010, Planstand 31.12.2017) als „Gemischte Bauflächen – Bestand“ dargestellt.

Die geplante Festsetzung des Änderungsbereichs als „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO entspricht daher dem sog. „Entwicklungsgebot“ gem. § 8 Abs. 2 BauGB.

### 2.2 Bebauungsplan „Messeplatz“

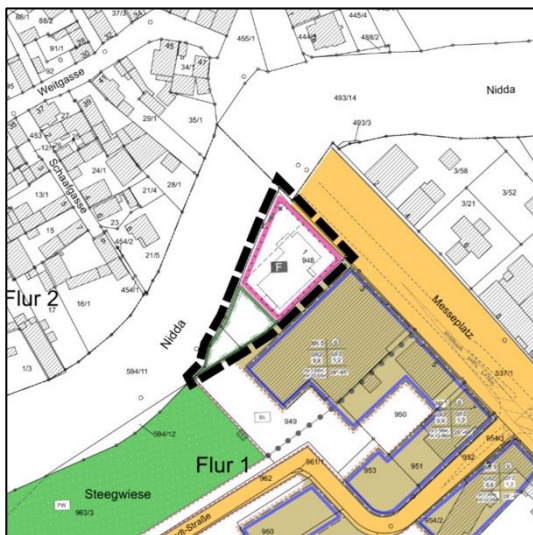


Abbildung 9: Alt-BPL „Messeplatz“- Ausschnitt

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplans „Messeplatz“ (rechtskräftig seit 2000).

Der ehemalige Feuerwehrstandort ist darin gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, Gebäudehöhe oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen trifft der Plan nicht.

Das im Südwesten anschließende „Dreieck“ zwischen dem Verlauf der Nidda im Nordwesten und dem Lebensmitteldiscountmarkt im Südosten ist gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und

Landschaft festgesetzt. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine klarstellenden Festsetzung zur verfolgten Zielausrichtung oder zur Gestaltung und Pflege der Flächen.

Ein Teil dieser intensiv gemähten Rasen-/Wiesenfläche ist bereits als Stellplatzfläche zur Erweiterung der im Süden befindlichen Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes umgestaltet worden. Darüber hinaus verläuft darüber ein wasserdurchlässig gestalteter Fußweg zwischen Stellplatzanlage und dem Fuß-/Radweg am Niddaufer.

## 2.3 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 2.3.1 Grundwasser- bzw. Heilquellenschutz

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### 2.3.2 Überschwemmungs-/Hochwasserrisiko

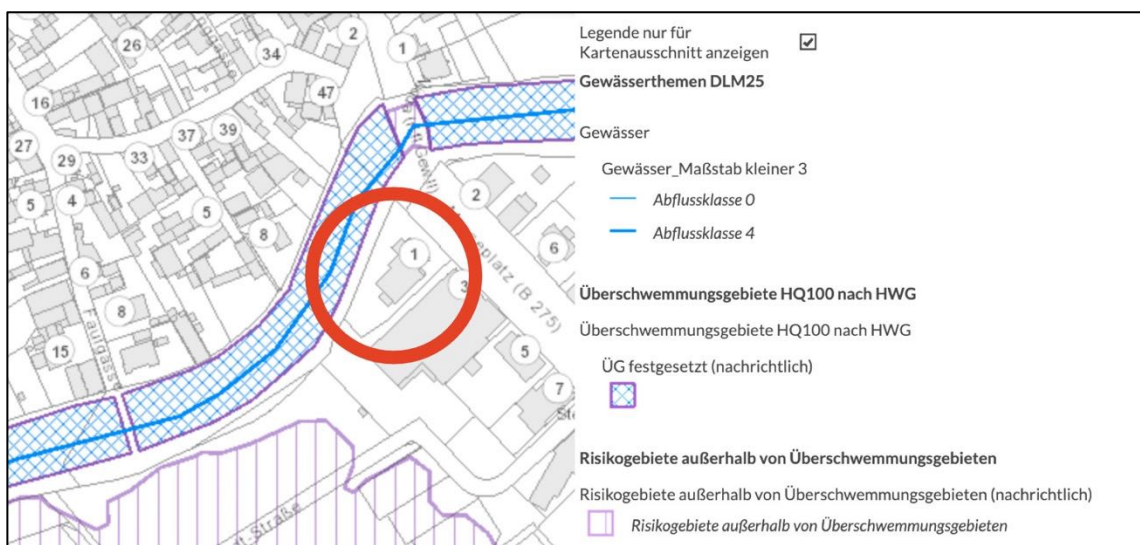


Abbildung 10: HWRM Viewer -Ausschnitt

Gem. Hochwasserrisikomanagement-Viewer (HWRM-Viewer) liegt das Plangebiet nicht im Überschwemmungs- oder Abflussgebiet der Nidda und auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

### 2.3.3 Sonstige Restriktionen

Im Plangebiet sind, gem. Onlineportal des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen ([denkxweb.denkmalpflege-hessen.de](http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de)) keine Kulturdenkmäler verzeichnet. Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil einer geschützten Gesamtanlage und grenzt auch nicht unmittelbar an eine solche an.

Auch finden sich im *Regionalen Flächennutzungsplan* keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen.

### Fazit:

Der Bebauungsplanänderung stehen keine übergeordneten fachgesetzlichen oder fachplanerischen Belange entgegen.

### 3 Festsetzungen / Änderungsinhalte

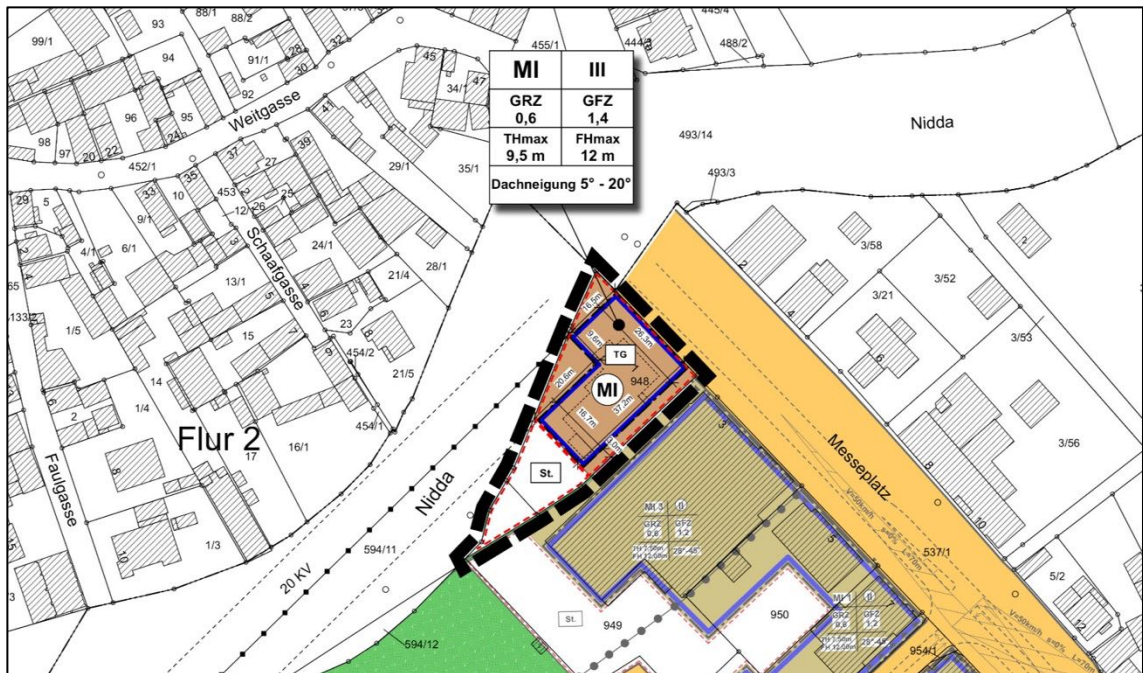


Abbildung 11: Bebauungsplan - Planteil

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, in Anbetracht der dort geplanten Nutzungsmischung und in Ergänzung der südöstlich anschließenden Flächen, gem. § 6 BauNVO als „Mischgebiet“ (MI) festgesetzt.

In Umsetzung des vorbeugenden Immissionsschutzes soll damit auch klargestellt werden, dass maximal „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, die keinen grundsätzlichen Konflikt zu den umgebenden Nutzungen hervorrufen. Darüber hinaus soll das mischgebietsimmanente breite Nutzungsspektrum planungsrechtlich gesichert werden.

Zur Verhinderung des „Trading-Down-Effektes“ sowie zur Vermeidung von zusätzlichen Konflikte mit der Wohnnutzung im Plangebiet wird gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO der Ausschluss von Vergnügungstätten bestimmt.

Begriffsdefinitionen:

Der in der BauNVO verwandte Begriff der „Vergnügungstätte“ ist städtebaulicher Natur und umfasst daher nur einen Teilbereich des Freizeit- und Unterhaltungssektors. Er bezieht sich auf Einrichtungen, von denen im Hinblick auf die Art der angebotenen Freizeitgestaltung bzw. wegen des mit ihrem Besuch verbundenen Alkoholkonsums negative Auswirkungen auf besonders schutzwürdige Nutzungsarten, vor allem – aber nicht nur – auf die Wohnnutzung ausgehen.

Nach Fickert/Fieseler<sup>11</sup> sind unter Vergnügungstätten gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, die sich in unterschiedlicher Ausprägung unter Ansprache des Sexu-

<sup>11</sup> Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage, Rd.Nr. 22 zu § 4a BauNVO

al-, Spiel- und/ oder des Geselligkeitstrieb einer bestimmten gewinnbringenden „Freizeit“ – Unterhaltung widmen. Voraussetzung ist eine standortgebundene Betriebsstätte und – im Bauplanungsrecht – eine städtebauliche Relevanz.

***Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars, Tanzbars, Großstadtvarietés, Strip-tease-Lokale usw.)*
- *Diskotheiken*
- *Spielhallen (Spiel- und Automatenhallen, Spielcasinos, usw.), Wettbüros*

***Keine Vergnügungsstätten sind, z.B. ...***

- *Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke (Theater jeglicher Art, Kleinkunsth Bühnen, Konzertsäle und –häuser, Lichtspieltheater)*
- *alle Anlagen und Einrichtungen, die sportlichen Zwecken i.w.S. dienen*
- *alle ad hoc Veranstaltungen ohne eigene standortgebundene Betriebsstätte (Jahrmärkte, Weihnachtsmärkte, Zirkusveranstaltungen, Rockkonzerte ...)*

*Sog. „kerngebietstypische Vergnügungsstätte“<sup>12</sup>:*

Typisch für Kerngebiete sind diejenigen Vergnügungsstätten, die als „zentrale Dienstleistungsbetriebe auf dem Unterhaltungssektor“ einen größeren Einzugsbereich haben und „für ein größeres und allgemeines Publikum erreichbar sein sollen“ (BVerwG, Urt. v. 21.2.1986).

Zu der Gruppe der nicht-kerngebietstypischen Vergnügungsstätten (häufig auch als kleine Vergnügungsstätten bezeichnet) gehören also solche Anlagen, die nach ihrer Zweckbestimmung oder nach ihrem Umfang nicht typischerweise ihren Standort im Kerngebiet haben. Was die Zweckbestimmung angeht, zählen hierzu Vergnügungsstätten, die der Entspannung und Freizeitbetätigung nur in einem begrenzten Stadt- bzw. Ortsteil dienen.<sup>13</sup>

## **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im Mischgebiet (MI) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der, für diesen Gebietstyp bestehende Orientierungswert nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des MI-Teilbereichs und der, unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes geplanten hohen Ausnutzung mit 3 Vollgeschossen plus Tiefgarage, die teilweise über die Außenmaße des geplanten Gebäudes auskragt, wird, gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO festgelegt, dass – abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Darüber hinaus wird geregelt, dass wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

<sup>12</sup> aus: Fickert/Fieseler, Kommentar zur Baunutzungsverordnung, 10. Auflage

<sup>13</sup> aus: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB – Kommentar, C.H. Beck Verlag

### 3.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschoss

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 3 zulässigen Vollgeschossen (III) mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst und folgt dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche vergleichbare Dichtewerte aufweist.

Es wird die Vergünstigungsregel nach § 21a BauNVO für das im Teilbereich WA vorgesehene (Tief-)Garagengeschoss angewendet. Die Errichtung von Garagengeschossen und die daraus geringere Belastung der Straßen- und Grundstücksfreiflächen von ruhendem Verkehr bewirkt eine Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Zum Ausgleich der mit dem Bau von Garagengeschossen deutlich höheren Aufwendungen hat der Gesetzgeber die Möglichkeit durch § 21a BauNVO eröffnet, im Bebauungsplan zu regeln, dass Garagengeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden und auch nicht in die Berechnung der Geschossflächen in sonst anders genutzten Gebäuden einfließen. Von diesen Möglichkeiten wird in diesem Bebauungsplan für den Teilbereich WA Gebrauch gemacht.

### 3.2.3 Gebäudehöhe

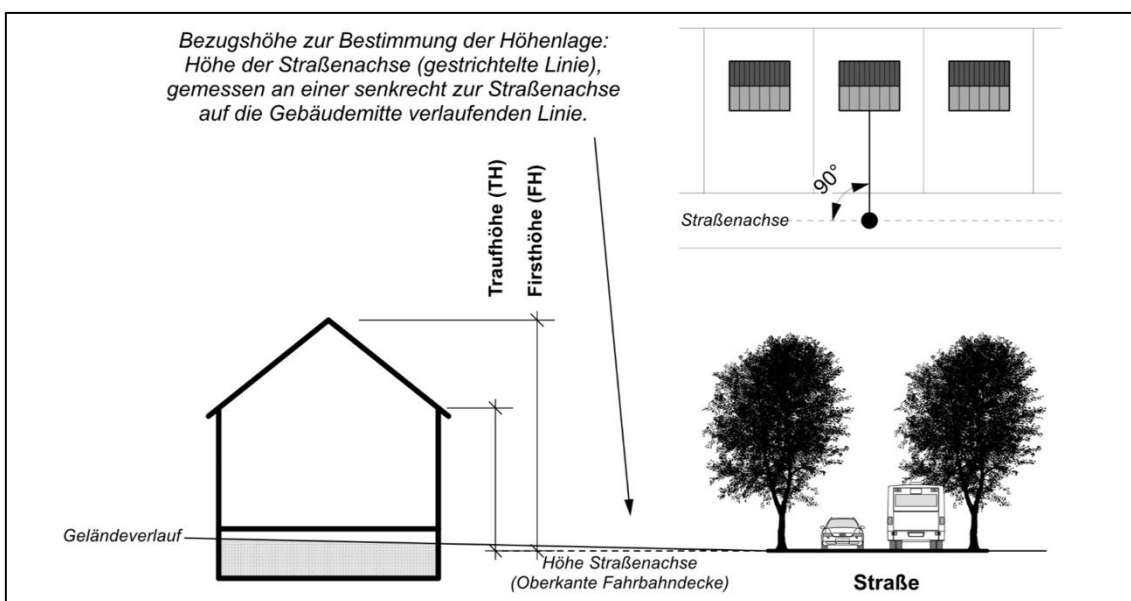


Abbildung 12: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Im Mischgebiet wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert durch die Festsetzung einer Traufhöhe von 9,5 m und einer Firsthöhe von 12 m, bezogen auf die Oberkante der im Osten angrenzend verlaufenden Ortsdurchfahrt „Messeplatz“. Damit wird gewährleistet, dass sich der Baukörper diesbezüglich in das städtebauliche Erscheinungsbild dieses Abschnittes der bebauten Ortsdurchfahrt, der durch überwiegend 2 – 3 geschossige Baukörper geprägt ist und damit eine vergleichbare Höhenentwicklung aufweist, einfügen wird.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

### 3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der geplanten Bebauung. Lediglich für Terrassen und Balkone werden geringfügige Überschreitungsmöglichkeiten definiert, die keine negativen Auswirkungen auf die städtebaulich wirksame Gesamtkonzeption entfalten.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sowie Terrassen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die im Osten tangierende Ortsdurchfahrt der B 275 „Messeplatz“. Entsprechend der Empfehlung der im Vorfeld beauftragten Verkehrsuntersuchung<sup>14</sup> soll die Anbindung des Plangebietes an die Ortsdurchfahrt über eine Zufahrt erfolgen (siehe dazu auch in Kap. 1.5.1). Die entlang der Ortsdurchfahrt innerhalb der Straßenparzelle bestehenden Stellplätze sollen erhalten bleiben.

#### 3.4.1 ÖPNV / Fuß- und Radverkehr

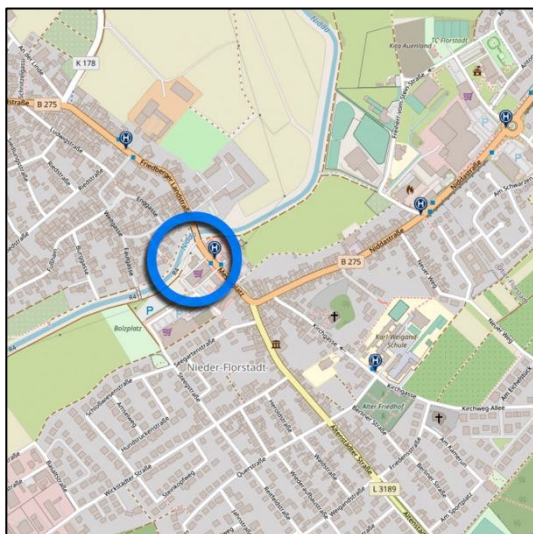


Abbildung 13: Plangebiet, RMV Haltestellen

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV). Über die Buslinie FB-01 besitzt das geplante Wohn- und Geschäftshaus eine sehr gute Erreichbarkeit über den ÖPNV.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am nordwestlich angrenzend verlaufenden „Niddarradweg – R4“ (Frankfurt – Nidda) sowie der an der Ortsdurchfahrt mit beidseitig verlaufenden Gehwegen, ist auch eine sehr gute Erreichbarkeit für den nicht-motorisierten Individualverkehr gegeben.

<sup>14</sup> Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, VERKEHRSUNTERSUCHUNG ZUM NEUBAU EINES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUSES IN NIEDER-FLORSTADT – ALTE FEUERWEHR/ MESSEPLATZ, Dezember 2021

### 3.4.2 Ruhender Verkehr

Im Südwesten, hinter dem geplanten Neubau, wird zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze, eine weitere Stellplatzanlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB als „Stellplatzflächen“ festgesetzt.

Darüber hinaus ist im „Mischgebiet“ unterhalb des geplanten Gebäudes auch eine Tiefgarage zulässig, welche durch die entsprechende Kennzeichnung („TG“) gesichert wird.

## 3.5 **Baugestaltung**

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

### 3.5.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Da das Erscheinungsbild der Straßenrandbebauung im Bereich der Ortsdurchfahrt durch das geneigte Dach geprägt ist, wird festgelegt, dass die Dächer der Hauptgebäude als geneigte Dächer (5° - 20° Dachneigung) im Farbspektrum zwischen rot, braun und anthrazit auszuführen sind.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind dabei mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

Die Vorschriften zur Dachgestaltung ergänzen die Regelungen zur Gebäudehöhe und stellen sicher, dass die prägenden Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten im aktuellen Plangebiet aufgenommen und fortgeführt werden.

### 3.5.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Werbeanlagen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich einsehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkungen zu entfalten.

Insofern werden Mindestanforderungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Ausschluss von Schottergärten) und zu Werbeanlagen formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus der angrenzenden Bebauung bzw. stellen generelle Gestaltungsansprüche der Stadt Florstadt dar.

## 3.6 **Grünordnung**

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die In-



nenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

### 3.6.1 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Folgende Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

#### Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die gebietsbezogen hierfür geltenden Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- zur anteiligen Bepflanzung von oberirdischen Stellplatzflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Zufahrten und Stellplatzflächen.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Standortheimische Laubgehölze dienen auch als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten, deren Erhalt und Entwicklung durch diese Festsetzung auch gefördert werden soll.

#### Gestaltung der Grundstücksfreifläche: Verbot von „Schottergärten“

Verbot zur Anlage von „Schottergärten“. Die Regelung dient gleichermaßen mehreren stadtoökologischen Erfordernissen und naturschutzfachlichen Belangen:

- Sicherstellung eines größtmöglichen Anteils an begrünter Vegetationsschicht (Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen),
- Verringerung von Aufheizungseffekten (Klimaschutz und Klimaanpassung),
- Oberflächenwassermanagement (Gewährleistung von Rückhalte-/ Puffervermögen) und
- Sicherung/Förderung natürlicher Bodenfunktionen.

### 3.6.2 Artenschutz

Das Plangebiet ist überwiegend versiegelt und durch ein Feuerwehrgebäude bebaut. Der Planumsetzung stehen offensichtlich keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen.

Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen beim tatsächlichen Abriss des Gebäudes folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Abriss der Gebäude durch die verantwortliche handelnden Personen auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist zur Abstimmung des weiteren Vorgehens zu Rate zu ziehen.

### Hinweise / Empfehlungen

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Unterschlüpfte in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre "Naturschutz an Gebäuden" NABU Deutschland).*

### 3.6.3 Naturschutzfachlicher Eingriffs-Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

Die planerische Umwidmung eines rd. 390 m<sup>2</sup> großen, bislang gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Bereichs als Stellplatzfläche wird durch die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Gestaltung der Stellplätze in Verbindung mit der Vorgabe zur anteiligen Bepflanzung der Stellplätze kompensiert.

Eine sachgerechte planerische Inwertsetzung der bisher geltenden Festsetzung erscheint nicht möglich, da zu dieser zeichnerischen Festsetzung keine weiteren Aussagen in Form einer Zieldefinition oder sonstiger Auflagen zur Bepflanzung und/oder Pflege der Fläche im Bebauungsplan „Messeplatz“ enthalten waren. Die Fläche stellt sich als intensiv gemähte Rasen-/Wiesenfläche dar, die bereits z.T. als Stellplatzfläche zur Erweiterung der im Süden befindlichen Stellplatzflächen des Lebensmitteldiscountmarktes umgestaltet worden ist. Darüber hinaus verläuft darüber ein wasser-durchlässig gestalteter Fußweg zwischen Stellplatzanlage und dem Fuß-/Radweg am Niddaufer.

Die Reaktivierung und Nachverdichtung einer nicht genutzten baulichen Liegenschaft im Siedlungszusammenhang in Verbindung mit der Schaffung dringend benötigter Wohnflächen, unter Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen, ist im vorliegenden Fall höher zu bewerten, als die Überplanung einer vergleichsweise kleinen Fläche mit, nicht näher definierten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

### **3.7 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>15</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde, zur Stärkung des Klimaschutzes, u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, mit der die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert wurden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Das hier zur Diskussion stehende Vorhaben ist maßstabsbedingt weder dazu in der Lage gravierende Auswirkungen auf das Klima hervorzurufen noch durch ggf. festzusetzende Maßnahmen einen spürbaren Beitrag zur Klimaanpassung zu leisten.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

Grundsätzlich dient eine Maßnahme der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang der Vermeidung von Flächenverbrauch im Außenbereich und damit auch der Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch die Neuversiegelung von Flächen.

---

<sup>15</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

Die auch im Plangebiet vorbereitete vergleichsweise kleinflächige Neuversiegelung wird durch die Festsetzungen

- zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen, sowie
- zum Ausschluss von Schottergärten

minimiert.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf den umgebenden baulichen Rahmen gewährleistet, dass keine Barrieren für die erforderliche Luftzirkulation entstehen.

#### **4 Hinweise für die Ausführungsebene**

Im Rahmen der erfolgten Teilnahmeverfahren nach Baugesetzbuch wurden nachfolgende Hinweise für die Ausführungsebene vorgebracht:

##### **4.1 Abrissmaßnahmen / Behandlung von Bauabfällen**

Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand: 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite: Umwelt & Verbraucher / Abfall / Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.

Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

##### **4.2 Ausschluss von Blendwirkungen auf die Bundesstraße**

Bei der Installation von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Solaranlagen) sind Blendwirkungen auf die angrenzend verlaufende Bundesstraße auszuschließen.

##### **4.3 Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. warm-weiß leuchtende LED-Lampen) ausgestattet werden.

#### **4.4 Minderung der Lichtverschmutzung**

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen.

Ergänzend sollten folgende technische Vorkehrungen bei weiteren Beleuchtungsplanung berücksichtigt werden:

1. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
2. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 - 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
3. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
4. Für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken beträgt die empfohlene Beleuchtungsstärke 5 Lux, sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.
5. Auf flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen ist zu verzichten. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
6. Stellen die technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

#### **4.5 Werbeanlagen entlang der Bundesstraße**

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße wird auf die dazu geltenden Vorgaben der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) für den Lichten Raum hingewiesen.

## **5 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,6 (Beispiel)**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 0,6 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $1.000 \text{ qm} * 1,4 = 1.400 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 1.000 qm dürfen maximal 1.400 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

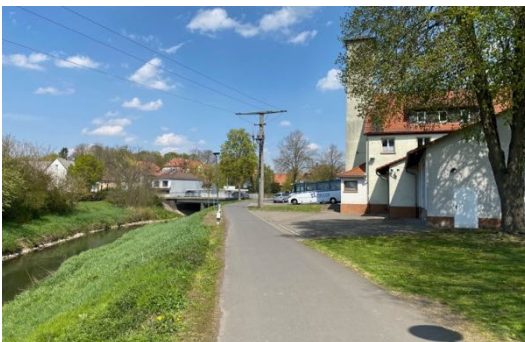
### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Vollgeschosse – III**

*„Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften ( $\Rightarrow$  § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

## 6 Anhang: Fotodokumentation<sup>16</sup>



Stadt Florstadt

Mai 2022

<sup>16</sup> Quelle: eigen Aufnahmen, April 2021

**Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“**

<b>Bilanz der durchgeführten Verfahren gem.:</b>	
§ 3 (2) BauGB	vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022
§ 13 (2) Nr. 3 BauGB	vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

<b>Verfahrensübersicht</b>	<b>Anzahl</b>
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2022	
Nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB beteiligte berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	43
<b>Eingegangene Stellungnahmen:</b>	
Im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB (z.T. in Sammelstellungnahmen)	31
Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB	1
<i>davon:</i>	
– ohne Hinweise und/oder Anregungen – keine Abwägung erforderlich	14
– mit Hinweisen und/oder Anregungen – zur Abwägung vorliegen	18

**Zur Abwägung vorliegende Hinweise und Anregungen**

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>	<b>Stellungnahme:</b>
1. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bonn	15.03.2022
2. Hessen Mobil, Gelnhausen	25.03.2022
3. HGON Wetteraukreis	14.03.2022
4. Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen, Frankfurt/M.	15.03.2022
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE	14.04.2022
6. OVAG Netz GmbH, Friedberg	04.04.2022
7. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M.	13.04.2022
8. Regierungspräsidium Darmstadt – Raumordnung	14.04.2022
9. Regierungspräsidium Darmstadt – Grundwasserschutz, Wasserversorgung	14.04.2022
10. Regierungspräsidium Darmstadt – Abwasser, Gewässergüte	14.04.2022
11. Regierungspräsidium Darmstadt – Bodenschutz	14.04.2022
12. Regierungspräsidium Darmstadt – Abfallwirtschaft West	14.04.2022
13. Regierungspräsidium Darmstadt – Immissionsschutz	14.04.2022
14. Wetteraukreis – Straßenverkehrsangelegenheiten	13.04.2022
15. Wetteraukreis – Brandschutz	13.04.2022
16. Wetteraukreis – Naturschutz u. Landschaftspflege	13.04.2022

<b>Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB:</b>		<b>Stellungnahme:</b>
17.	Wetteraukreis – Wasser- und Bodenschutz	13.04.2022

<b>Privatpersonen im Verfahren nach § 3 (2) BauGB:</b>		<b>Stellungnahme:</b>
18.	Privatstellungnahme	04.03.2022

**Zusammenfassung**

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten vorgebracht.

Hinweise auf Rechtsverletzungen wurden ebenfalls nicht vorgebracht.

**Empfehlung**

Beschluss über die Abwägungen in der vorliegenden Form und Satzungsbeschluss. Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzung nach § 91 HBO.

**Beschlussvorschläge:**

**1. Abwägungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

**3. Beschluss über die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die vorliegenden Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

**Weitere Vorgehensweise:**

- Inkraftsetzen des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses
- Einstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans in das Internet





Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 151, 53227 Bonn

Groß & Hausmann GbR  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar  
Deutschland

Heiko Schopf | Team Betrieb  
+49 69 20060 9906 | heiko.schopf@telekom.de  
15. März 2022 | Stadt Florstadt - Bebauungsplan 'Messeplatz, 1. Änderung'

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 08.03.2022 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

1

## Bauleitplanung der Stadt Florstadt

### Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

#### Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

## Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung

Stellungnahme: Deutsche Telekom Technik GmbH, Bonn,  
vom: 15.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

### Zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein Handlungsbedarf.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ erstellt und darin ein Hinweis zum Erfordernis einer frühzeitigen Abstimmung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.

Heiko Schopf | 15. März 2022 | Seite 2

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

2

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

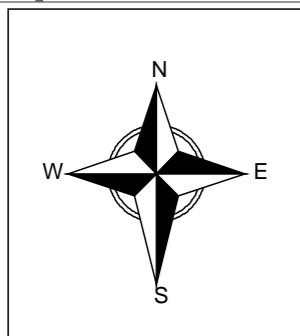
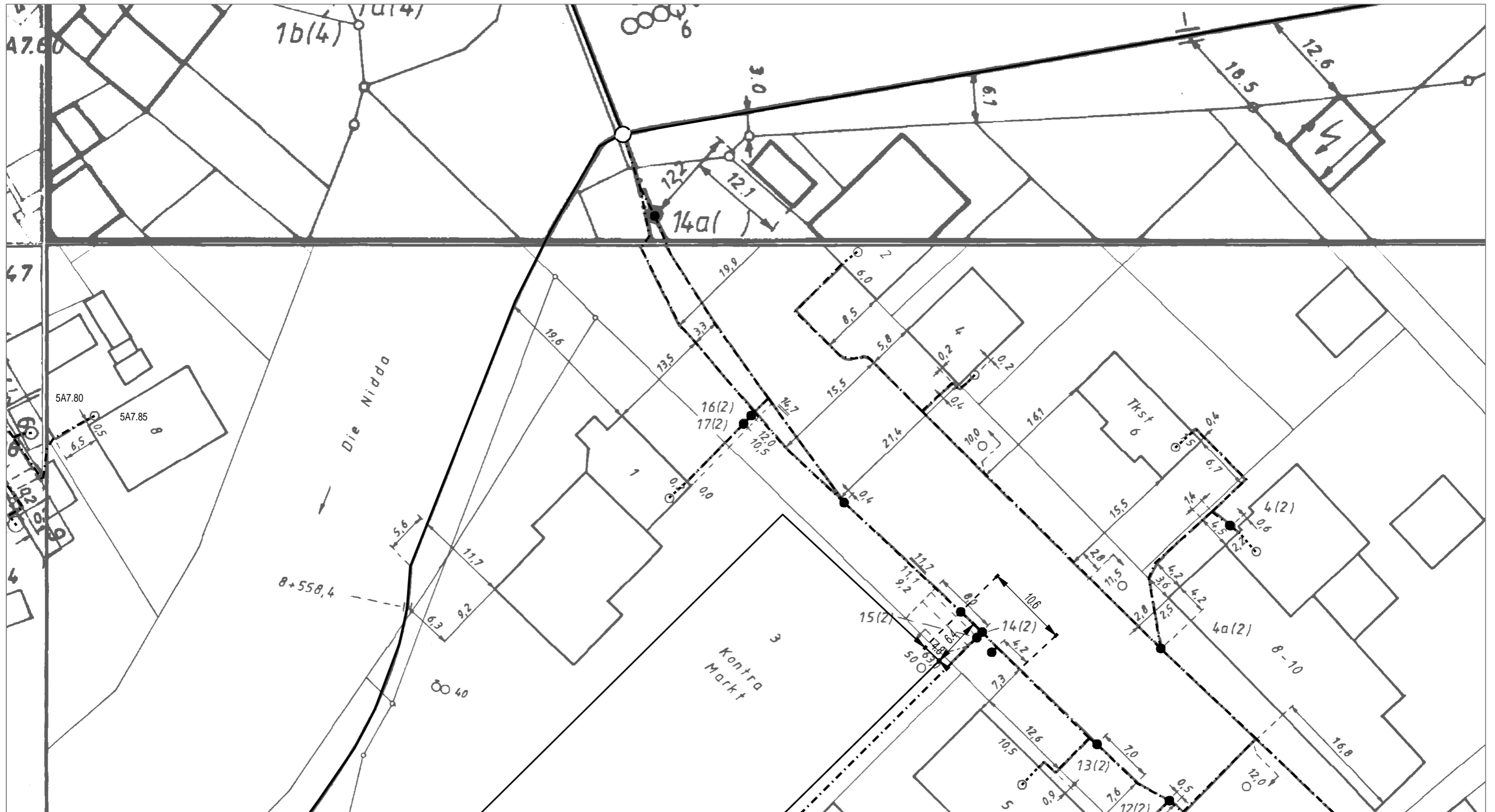
**Heiko Schopf** Digital unterschrieben  
von Heiko Schopf  
Datum: 2022.03.15  
12:47:49 +01'00'

Mit freundlichen Grüßen

zu 2: Die Hinweise werden berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene und werden in die Begründung zum Bebauungsplan, in ein neues Kapitel mit dem Titel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest		
PTI	Frankfurt		
ONB	Reichelsheim/Wetterau	AsB	5
Bemerkung:		VsB	
		Name	A3397607
		Datum	10.03.2022
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1



**DURCHSCHRIFT**

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement  
Postfach 1665, 63556 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-22-027340-BV13.3Ho  
Bearbeiter/in Annalena Hofmann  
Telefon (06051) 832 169  
Fax (06051) 832 171  
E-Mail annalena.hofmann@mobil.hessen.de  
Datum 25. März 2022

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Str. 1  
61197 Florstadt

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt  
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, im Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß §13 (2) Nr.1 BauGB**

**Schreiben der Groß-und Hausmann GbR vom 08.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 275 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Folgenutzung des ehemaligen Feuerwehrstandortes als Wohn- und Geschäftshaus geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt ein Mischgebiet gemäß §6 BauNVO.

Die Verkehrserschließung soll über die direkt angrenzende Bundesstraße 275 innerhalb der Ortsdurchfahrt Nieder Florstadt gesichert werden. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung von der Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2021 erstellt, die aufgrund der vorhandenen Bepflanzungen, Beleuchtungsanlagen, der FSA und den Eingriff in den Verkehrsablauf der Bundesstraße sowie eventuelles Fehlverhalten (Zufahrt Einkaufspark/ Gemeinsamer Geh- und Radweg) zu vermeiden, im Ergebnis empfiehlt, die direkte Anbindung durch eine Zufahrt zu realisieren.

Diesem Ergebnis hat sich Hessen Mobil vollinhaltlich dem Bebauungsplanverfahren vorlaufend angeschlossen.

In der Begründung unter Gliederungspunkt 1.5 ist wiederum das veraltete Konzept mit mehreren Zufahrten zur Bundesstraße dargestellt. Dem stimmen wir aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zu. Hier sollte das geänderte Erschließungskonzept gemäß den Erläuterungen in der Begründung unter Gliederungspunkt 3.4 durchgängig erfolgen.

Aufgrund der Lage der Baugrenze an der Grundstücksgrenze zur Bundesstraße 275 bitten wir die TG-Garagenzufahrt konkret im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit Hessen Mobil abzustimmen. Hier müssen die Neigung und die gegebenen Sichtverhältnisse besonders beachtet werden.

1

2

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Hessen Mobil Gelnhausen,  
vom: 25.03.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Die Abbildungen in Kap. 1.5 stellen keine Vorgabe für die Umsetzungsebene dar, sondern sollen lediglich ein Bild von der künftigen Bebauung und Freiflächenutzung vermitteln. Die Anbindung an die Bundesstraße ist nicht im Detail ablesbar. In Kap. 1.5.1 werden die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung und die darauf basierende Abstimmung mit Hessen Mobil beschrieben.

**Zu 2: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die Anregung wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Hinsichtlich der generellen Zulässigkeit der Nutzung von erneuerbaren Energien gemäß den diesbezüglichen geltenden gesetzlichen Bestimmungen in ihrer jeweils gültigen Fassung bestehen hinsichtlich der vom Plangebiet auf die Bundesstraße 275 nicht auszuschließenden Blendwirkung (z.B.: bei Solaranlagen) erhebliche Bedenken. Aus Verkehrssicherheitsgründen bitten wir um eine diesbezügliche Ergänzung.

3

Nach § 4 FStrG in Verbindung mit der RAS-Ew, Ausgabe 2005 erfolgt die ordnungsgemäße Ableitung der Oberflächenwässer der klassifizierten Straße. Durch die geplanten baulichen Maßnahmen dürfen die Straßenentwässerungsanlagen nicht verändert bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

4

Dem Straßengelände der Bundesstraße 275 dürfen keinerlei Wässer (Niederschlagswässer und sonstige Abwässer, auch geklärte) aus dem Plangebiet zugeleitet werden.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen bitten wir konkretisierend festzusetzen, dass die Vorgaben gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06) für den Lichten Raum unbedingt einzuhalten sind.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 275 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Florstadt hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

*gezeichnet*

Annalena Hofmann

2. **In Durchschrift zur Kenntnis an:**

Groß & Hausmann  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

Im Auftrag



Mit freundlichen Grüßen

Annalena Hofmann

Stellungnahme: Hessen Mobil Gelnhausen,  
vom: 25.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: **Der Hinweis wird berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

zu 4: **Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.**

Die Hinweise zur Straßenentwässerung, sowie zu Verkehrsemissionen werden zur Kenntnis genommen.

Die angeregte Festsetzung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt06) ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.

Stattdessen wird ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsebene in die Begründung zum Bebauungsplan (s.o.) eingefügt.

Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

**Planungsbüro  
Groß & Hausmann  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar / Lahn**

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**Anerkannte Verbände nach § 3 UmReG**

Absender dieses Schreibens:

Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

Nidda, den 07.04.2022

Per E-Mail : info@grosshausmann.de

Ihr Zeichen :

Ihre Nachricht vom 14.03.2022

**Betr.: Florstadt , Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Hier: B-Plan „Messeplatz! 1. Änderung**

**Sehr geehrte Damen und Herren**

im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes in der vorgesehenen Form erheben sich u.E. keine Bedenken.

Wir bitten, die in der „Begründung“ (S. 16 ) unter Punkt 3.6.2. angeführten „Empfehlung“ zur „Förderung heimischer (Tier-) Arten“ diese bindend in die „Textlichen Festsetzungen“ zu übernehmen, da sonst der gut gemeinte Hinweis übersehen werden könnte.

Mit freundl. Grüßen

i.A.

( K. Brauer - HGON )

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: HGON Wetteraukreis,  
vom: 14.03.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Anregung wird wie folgt berücksichtigt.**

Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu „Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss“ in die Festsetzungen eingefügt. Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Eine Festsetzung ist mangels Rechtsgrundlage nicht möglich.



**LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Am Hauptbahnhof, Hessen-Messehalle 6 - 60318 Frankfurt am Main

ARCHITEKTURBÜRO  
GROSS & HAUSMANN  
als Vertreter der Stadt Florstadt  
Bahnhofsweg 22

35096 WEIMAR

Max Willmer-Haus  
Helmestraße 6  
60318 Frankfurt am Main  
Telefon 069 444049  
Telefax 069 431455  
E-Mail: info@lvg-hd.de

15. März 2022  
Dr.W / de

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt**  
**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**hier: Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der berührten Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB** (beschleunigtes  
Verfahren)

**Ihr Schreiben vom 08.03.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter den Bedingungen, dass

- 1) evtl. vorhandene Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten  
nicht in den Bebauungsplan einbezogen und
- 2) später anfallende Erschließungskosten, -beiträge oder  
sonstige Kosten für Jüdische Friedhöfe nicht in Rechnung  
gestellt werden,

haben wir keinen Widerspruch einzulegen.

Wir haben festgestellt, dass durch Abzeichnung einer bereits bebauten Fläche in einem  
Bebauungsplan sowie durch Umwandlung von Flächen in Bauland, wodurch unsere Jüdischen  
Friedhöfe betroffen wurden, obige Kosten durch Ausbau und Anschließen von Straßen  
anfallen können.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

Stellungnahme: Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hes- sen, Frankfurt/M., vom: 15.03.2022	Änderungen/Bemerkungen
<p><b>Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.</b> Jüdische Friedhöfe oder Begräbnisstätten sind durch vorliegende Pla- nung nicht betroffen. Es werden daher dem Landesverband der Jüdi- schen Gemeinden Hessen auch keine Erschließungskosten, -beiträge oder sonstige Kosten in Rechnung gestellt werden.</p>	

Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erwägung von Umwandlung einer Friedhofsfläche bzw. einer ursprünglich als Friedhofserweiterungsgelände ausgewiesenen Fläche in Bauland auf jeden Fall unsere schriftliche Zustimmung erfordert.

Da unsere Friedhöfe als geschlossene Friedhöfe behandelt werden, weil seit der Naziherrschaft in den meisten Ortschaften keine Jüdischen Gemeinden mehr existieren, sind wir nicht in der Lage, irgendwelche durch Bebauungspläne verursachten Kosten zu tragen

Wir haben ca. 300 Friedhöfe in Hessen als Nachlass zur Verwaltung und Betreuung übernommen. Auf keinen Fall können wir finanzielle Verpflichtungen übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen

LANDESVERBAND DER JÜDISCHEN  
GEMEINDEN IN HESSEN

  
(Prof. Dr. K. Werner)



Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22

35096 Weimar (Lahn)

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Hardy Prison M.A.  
Durchwahl (0611) 6906-243  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail hardy.prison@lfd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht 08.03.2022  
Datum 14.04.2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt  
Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“  
(„Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Umfeld des Plangebiets liegt die Pufferzone des **UNESCO-Welterbes Limes**. Das beplante Grundstück liegt in direkter Nachbarschaft der Niddabrücke. Bereits auf historischen Karten ist genau an dieser Stelle eine Brücke verzeichnet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Bereich bereits seit langer Zeit als Flussübergang genutzt wurde. Aufgrund des nahe gelegenen römischen vicus könnten auch römische Siedlungsspuren angetroffen werden. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktlich Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessen-  
ARCHÄOLOGIE, vom: 14.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ausführungsebene. Der in den Planunterlagen bereits bestehende Hinweis zu Bodendenkmälern wird entsprechend ergänzt. Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber / Reste einer Holzbrücke oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Bau-  
denkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Hardy Prison M.A.  
Bezirksarchäologie

**Stadt Florstadt im Stadtteil Nieder-Florstadt  
Bebauungsplan "Messeplatz, 1. Änderung "**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken Ihnen für die Übertassung der Unterlagen.

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von der OVAG 20 kV- und 0,4 kV-Kabel sowie Fernmeldekabel gelegt. Angrenzend ist eine 20 kV-Freileitung vorhanden. Ebenso sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Die Lage der Freileitung haben Sie im Bebauungsplan bereits dargestellt.

Allerdings gehen wir bei unserer Stellungnahme davon aus, dass zur Umsetzung des Vorhabens die vorhandene Freileitung durch ein 20 kV-Kabel ersetzt werden muss. Damit die Änderungen an unseren Anlagen auf ein Minimum begrenzt werden bzw. um Fehlinvestitionen zu vermeiden, wäre aus unserer Sicht vorab ein Gespräch notwendig.

Ebenso bitten wir die Stadt uns rechtzeitig zu informieren, damit wir vor Baubeginn das Grundstück von unseren Anlagen freimachen können.

Eine Aussage, wie der Anschluss an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an dem noch festzulegenden Anschlusspunkt benötigt wird. In Abhängigkeit davon wird entschieden, ob ein Anschluss an das vorhandene/noch zu erstellende 0,4 kV-Kabelnetz erfolgt oder als Sonderstromkreis ab einer Transformatorenstation ausgeführt wird. Bei einem entsprechenden Leistungsbedarf ist die Errichtung einer kundeneigenen Transformatorenstation erforderlich. Es besteht auch die Möglichkeit die Station in einem geplanten Gebäude zu integrieren.

Zur Abstimmung, wie der Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1099 – in Verbindung.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes und diesen Bebauungsplan.

Mit freundlichen Grüßen

Digital unterschrieben  
von Stribny, Simon,  
ovag Netz GmbH, ES  
Datum: 2022.04.05  
11:08:16 +02:00

Simon Stribny  
ovag Netz GmbH

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: OVAG Netz GmbH, Friedberg,  
vom: 04.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise werden berücksichtigt.**

Der Hinweis zum Abstimmungserfordernis betrifft die nachfolgende Ebene der Bauausführung und wird daher in die Begründung zum Bebauungsplan in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Hierdurch wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 18 41, 60054 Frankfurt am Main

Groß & Hausmann Umweltplanung und  
Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Regionalvorstand**

Ihr Zeichen: B-Plan „Messeplatz, 1. Änderung“  
Ihre Nachricht: 8.3.2022  
Unser Zeichen: SK

Ansprechpartnerin: Frau Kraska  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1526  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Kraska@region-frankfurt.de

13. April 2022

**Florstadt 1/22/Bp**  
**Bebauungsplan "Messeplatz, 1. Änderung" in Florstadt - Nieder-Florstadt,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Nachdem die Feuerwehr von Nieder-Florstadt in die „Freiherr-vom-Stein-Straße“ verlagert wurde, soll der Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dieser ist Teilbereich des seit 2000 rechtskräftigen Bebauungsplans „Messeplatz“ und als „Fläche für den Gemeinbedarf – Feuerwehr“ festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll der Standort als „Mischgebiet“ festgesetzt werden, um einem Investor die Realisierung einer Bebauung mit gemischter Nutzung – Wohnungen und nicht störendes Gewerbe – zu ermöglichen. Der Geltungsbereich umfasst lediglich ca. 0,1 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Das Vorhaben betrifft aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht die Grundzüge der Planung. In jedem Fall kann der Bebauungsplanentwurf als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden.

Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der örtlichen Bekanntmachung gebeten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*S. Kraska*

Sibylle Kraska  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 18  
60329 Frankfurt am Main  
Telefon: +49 69 2577-0  
info@regionfrankfurt.de  
www.region-frankfurt.de

Deutsche Bank  
IBAN: DE68 5007 0010 0096 7356 00  
BIC: DEUTDEFFXXX

Frankfurter Sparkasse  
IBAN: DE15 5005 0201 0000 3028 02  
BIC: HELADEF1822

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt/M., vom: 13.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**Die Hinweise wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat der  
Stadt Florstadt  
Freiherr-vom-Stein-Straße 1  
61197 Florstadt

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/13-2022/1  
Dokument-Nr.: 2022/533534  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.017  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de  
Datum: 14. April 2022

**Bauleitplanung der Stadt Florstadt**  
**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“**  
**Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 13a BauGB**  
**Schreiben des Planungsbüros Groß & Hausmann vom 8. März 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorgelegte Planung, mit der die Wiedernutzbarmachung eines innerörtlichen Grundstückes vorgesehen ist, wird aus **regionalplanerischer Sicht** begrüßt. Das Vorhaben entspricht den aktuellen bauleitplanerischen Zielen und Grundsätzen zur Nachverdichtung im besiedelten Bereich.

1

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

2

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

**Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel  
Haltestelle Luisenplatz



**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 1: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

#### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen.

Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden.

Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

#### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Erdaufschlüsse und Bohrungen mit einer Tiefe von mindestens 5 m bedürfen einer Genehmigung.

Weiterhin liegt das Plangebiet in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 48/84, S. 2352 vom 24.10.1984, in der im Staatsanzeiger 30/1988, S. 1678 veröffentlichten Fassung vom 01.07.1988).

Die in der Schutzgebietsverordnung enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

3

4

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 3: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet. Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Nieder-Florstadt.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und die geplante Neubebauung eines voll erschlossenen Grundstücks.

Der an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gewährleistet.

In den Planunterlagen ist ein Hinweis auf die einschlägigen wasserrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sammlung, Verwertung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser enthalten.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

zu 4: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

### Oberflächengewässer

Das Planungsgebiet wird nicht vom amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet des Gewässer „Nidda“ berührt. Auch das bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>ex.rem</sub>) auftretende Risikoüberschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Aus den vorgelegten Planungsunterlagen, insbesondere den schriftlichen Erläuterungen, ist nicht zu entnehmen, inwieweit in den im § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) geregelten „Gewässerrandstreifen“ eingegriffen wird. Auch im Lageplan sind keine ausreichenden Bemaßungen hinsichtlich der Abstände zwischen dem Gewässer und den geplanten baulichen Anlagen eingetragen. Ich gehe davon aus, dass zumindest die im Geltungsbereich eingetragene gestrichelte rote Linie, welche den Bereich für geplante Garagen und Stellplätze umfasst, in den Gewässerrandstreifen eingreift.

Ich weise darauf hin, dass im gesetzlich geregelten „Gewässerrandstreifen“ die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nicht zulässig ist. Der Gewässerrandstreifen erstreckt sich im vorliegenden Fall (Innenbereich) auf den Bereich ab der Böschungsoberkante des Gewässers und die hieran landseits angrenzende Fläche in einer Breite von 5 Metern. In diesem Bereich dürfen auch keine Baunebenanlagen wie Mauern, Zäune oder sonstige Einfriedigungen errichtet werden. Auch ist eine Veränderung der Geländeoberfläche durch Auffüllungen oder Abgrabungen unzulässig.

Vom Planungsträger sind noch schriftliche Erläuterungen hinsichtlich der Abstände zwischen den geplanten baulichen Anlagen und Baunebenanlagen mit eventuellen Korrekturen der Baugrenzen im Lageplan anzufordern und mir vorzulegen.

### Abwasser, Gewässergüte

Es sind keinerlei Angaben zur Entwässerung gemacht worden.

Es ist eine Aussage erforderlich, ob die Entwässerung im Misch- oder Trennsystem erfolgt.

Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist eine Aussage erforderlich, ob es zu einer Erhöhung der Einleitmenge in den vorhandenen Mischwasserkanal kommt und inwieweit dieser die zusätzlichen Mischwassermengen schadlos ableiten könnte (Hydraulische Leistungsfähigkeit). Bei einer Entwässerung im Mischsystem ist ferner anzugeben, ob bei Anschluss von zusätzlichen versiegelten Flächen bei der zugehörigen Mischwasserentlastungsanlage noch die Regeln der Technik eingehalten werden (d. h. inwiefern das Baugebiet in einem aktuellen SMUSI-Nachweis bereits berücksichtigt ist).

Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz –WHG- soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung

5

6

7

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

#### Zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

In der Planzeichnung wird der Abstand zwischen der niddaseitigen Plangebietsgrenze und dem Ufer der Nidda vermassst. Dieser beträgt mehr als 12 m. Die Regelungen zum „Gewässerrandstreifen“ (gem. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit.) sind vorliegend daher nicht betroffen.

#### Zu 6: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Siedlungslage von Nieder-Florstadt.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Abriss und die geplante Neubebauung eines voll erschlossenen Grundstücks.

Der Anschluss an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist gewährleistet.

#### Zu 7: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.

In den Planunterlagen befinden sich bereits entsprechende Hinweise auf § 55 WHG und § 37 HWG.

Die übrigen Hinweise werden betreffen die Ausführungsebene und werden dort berücksichtigt.

mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die gesetzlichen Vorgaben sind im Bebauungsplan umzusetzen.

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

Daher ist bei einer Entwässerung im Mischsystem plausibel darzulegen, warum die Entwässerung im Trennsystem oder eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist.

Bei einer Entwässerung im Trennsystem ist die RW-Ableitung aufzuzeigen.

#### Hinweise:

Die Einleitung von Abwasser (Niederschlagswasser) in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.

Die Veränderung des Einzugsgebietes einer wasserrechtlich erlaubten Einleitung (z. B. aus einer Entlastungsanlage) bedarf einer Änderungserlaubnis.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.

Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wasser-gefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HALtBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Der vorsorgende Bodenschutz wurde im ausreichende Maße berücksichtigt.

#### **Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

8

Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022

Änderungen/Bemerkungen

zu 8: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.  
Der Stadt Florstadt liegen ebenfalls keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder Altflächen im Plangebiet vor.



Aufgrund der geplanten Maßnahmen bitte ich folgende **Hinweise** aufzunehmen:

1. Bei der Beprobung, Einstufung und Entsorgung des bei der Baumaßnahme anfallenden Abfalls sind die Regelungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“ der hessischen Regierungspräsidien in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 01. September 2018, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite □ Umwelt & Verbraucher □ Abfall □ Bau- und Gewerbeabfall) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten und anzuwenden.
2. Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn mit speziellen nutzungsbedingten Schadstoffgehalten in den Bauabfällen zu rechnen ist oder solche noch unvorhergesehen auftreten sollten.
3. Material auch aus räumlich kleineren Bereichen mit Schadstoffbelastungen ist von geringer belastetem Material zu trennen und den passenden Entsorgungsfractionen zuzuordnen, soweit es technisch durchführbar ist. Die für die schadlose Verwertung maßgeblichen Konzentrationen an Schadstoffen dürfen zum Zweck einer umweltverträglichen Verwertung weder durch die Zugabe von geringer belastetem Material gleicher Herkunft noch durch Vermischung mit anderen unbelasteten Stoffen eingestellt werden.

#### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Gegen die vorgelegte Planung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes folgende Bedenken:

Gemäß der vorliegenden Planung rückt die Wohnnutzung unmittelbar an den Verbrauchermarkt im Süden heran. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu unzulässigen Immissionen durch die Kühl-/Klima- und Lüftungsanlage sowie durch den Andienungs- und Lieferverkehr des Verbrauchermarktes kommen kann. Soweit dies nicht im Vorfeld ausgeschlossen werden kann, ist es möglich, dass der Verbrauchermarkt nach Errichtung der Wohnung eingeschränkt werden muss.

Hinsichtlich des möglichen Lärms, ausgehend von der Festwiese, enthält die Planung nur die Vorgabe, dass zur Festwiese orientierte Fenster mit Lärmschutzfenster zu versehen sind. Weitere Angaben wie die geplante Wohnnutzung mit den Vorgaben der LAI-Freizeitlärmrichtlinie bei Nutzung der Festwiese vereinbart werden kann, werden nicht gemacht. Auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass die Festwiese nach Errichtung der Wohnungen nur noch eingeschränkt genutzt werden kann.

Auch hinsichtlich des Verkehrslärms sind weitere Untersuchungen notwendig, da mit erheblichen Verkehrslärmimmissionen auf die geplante Wohnnutzung zu rechnen ist.

9

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

zu 9: **Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**  
Die Hinweise betreffen die nachfolgende Ebene der Vorhabenumsetzung und werden daher in die Begründung in das Kapitel „Hinweise für die Ausführungsebene“ eingefügt.

Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

10

zu 10: **Die Bedenken werden zurückgewiesen.**

Die vorliegende Planänderung beinhaltet die Ergänzung der als „Mischgebiet“ (MI, gem. § 6 Baunutzungsverordnung – BauNVO) festgesetzten Bebauung des Messeplatzareals durch Umwidmung einer „Gemeinbedarfsfläche“. Immissionsschutzrechtlich wird daher an bereits bestehenden immissionsschutzrechtlichen Zulässigkeiten und Empfindlichkeiten keine Änderung vorgenommen.

Hinsichtlich des Festplatzes ist klarzustellen, dass dieser nicht für regelmäßig stattfindende Ortsfeste, sondern nur sporadisch für kleinere Veranstaltungen genutzt wird. Diesbezüglich besteht nach Auffassung der Stadt Florstadt kein Konfliktpotenzial.

Auch bzgl. des Hinweises zum Verkehrslärm ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Planung kein Wohngebiet i.S. von § 3 (Reines Wohngebiet) oder § 4 BauNVO (allgemeines Wohngebiet) ausgewiesen wird, sondern ein „Mischgebiet“, wie in den übrigen Teilbereichen der Messeplatzbebauung. Insofern wird auch diesbezüglich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Konfliktverschärfung vorbereitet.

Die heute im Rahmen der Bauausführung einzuhaltenden Standards bzgl. der Wärmedämmung sind, auch in Bezug auf die hier vorzufindenden relevanten Immissionen, ausreichend zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Rahmen der einschlägigen Orientierungswerte für ein Mischgebiet.

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

**Allgemein:**

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

11

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpd.hessen.de](mailto:kmrd@rpd.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**  
Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

**Stellungnahme: Regierungspräsidium Darmstadt,  
vom: 14.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

**zu 11: Die Hinweise werden ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Der Kampfmittelräumdienst wurde im Rahmen des vorliegenden Verfahrens durch die Stadt Florstadt beteiligt.



Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Groß & Hausmann GbR  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)

**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60064-22-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 13.04.2022

<b>Az.:</b>	<b>60064-22-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Bebauungsplan"Messeplatz, 1. Änderung" in Florstadt, Stadtteil Nieder-Florstadt</b>
Gemarkung:	Nieder-Florstadt
Flur:	1
Flurstück:	948

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Ansprechpartnerin: Frau Julia Ratz**

**1. Einwendungen und Bedenken**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich grundsätzlich keine Bedenken.

**2. Anregungen**

Bitte legen Sie rechtzeitig ein Verkehrskonzept vor.

1

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

**Stellungnahme: Wetteraukreis,  
vom: 13.04.2022**

**Änderungen/Bemerkungen**

--	--

**Zu 1: Der Hinweis wird ohne planändernde Wirkung beachtet.**

Die verkehrliche Erschließung wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplans mit Hessen Mobil abgestimmt.

Im Zuge des Bauantrags wird auch die Verkehrserschließung dem Wetteraukreis zur Genehmigung vorgelegt.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**

Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**

Sparkasse Oberhessen  
IBAN DE54 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 3001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de).

UST-IdNr.: DE112591443

#### **FSt 2.3.4 Infektionsschutz und Hygiene**

##### **Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

1. Einwendungen und Bedenken  
Hinsichtlich der von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Einwendungen und / oder Bedenken.
2. Anregungen  
Keine

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

##### **Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

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

##### **Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:**

Die Planung des Bebauungsplans sieht eine zulässige Höhe von 3 Vollgeschossen vor. Durch die technische Ausstattung der Feuerwehr Florstadt steht kein Hubrettungsfahrzeug zur Sicherstellung des 2. Flucht und Rettungsweges zur Verfügung. Nach § 36 Abs. 3 HBO ist die Errichtung von Gebäuden über 8 Meter Brüstungshöhe nur zulässig, wenn ein Hubrettungsfahrzeug vorhanden ist.

2

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

##### **Ansprechpartnerin: Frau Sonja Ströll**

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Es bestehen aus Sicht der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken gegen die Inhalte der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Messeplatz“ der Stadt Florstadt.

Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September vorzunehmen. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, dass keine Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden. Wie im Bebauungsplan beschrieben, sind offene Dachanschlüsse händisch aufzudecken und vor dem Abriss durch fachkundige Personen auf artenschutzrelevante Sachverhalte (z.B. Fledermausquartiere) hin zu überprüfen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen.

Zu ersetzende Gehölze oder Neupflanzungen sind mit standortheimischen Gehölzen aus den Pflanzlisten des ursprünglichen Bebauungsplans „Messeplatz“ anzulegen.

Hinsichtlich der in letzter Zeit immer häufiger auftretenden Vorkommen von Insekten und Pilzkrankungen, die für Menschen gesundheitliche Probleme verursachen können (Eichenprozessionsspinner, Rußrindenkrankheit), sollte im Rahmen der Ausführung geprüft werden, ob es sinnvoll ist, Eichen- und Ahorn-Arten zu pflanzen.

3

##### **Rechtsgrundlage:**

§ 39 Abs. 5 BNatSchG

§ 41a BNatSchG

§§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG

§§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB

##### zu 2: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Bebauungsplan setzt den städtebaulich zulässigen Rahmen fest und beschäftigt sich inhaltlich nicht mit derartigen Detailfragen des Brandschutzes. Diesbezüglich wird auf die Umsetzungsebene verwiesen. Im übrigen wird darauf hingewiesen, dass § 36 Abs. 3 HBO nur dann greift, wenn durch das Bauvorhaben die Brüstungshöhe von 8m überschritten wird und kein 2. baulicher Rettungsweg (z.B. 2. Treppenhäuser) zur Verfügung steht. Insofern ist die Aussage in der Stellungnahme in dieser Form nicht ganz korrekt. Sofern ein 2. baulicher Rettungsweg zur Verfügung steht oder die Brüstungshöhe von 8 m nicht überschritten wird, ist auch bei 3 Vollgeschossen kein Hubrettungsfahrzeug erforderlich.

Insofern wird folgender textlicher Hinweis für die Ausführungsebene in die Planunterlagen aufgenommen: „Unter Verweis auf § 36 Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. vom 03.06.2020) wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Der Bauherr hat daher dafür Sorge zu tragen, dass bei Gebäuden, deren Brüstungshöhe 8m überschreitet, ein 2. Rettungsweg zur Verfügung steht.“

##### zu 3: Die Anregungen werden berücksichtigt.

Es wird ein entsprechender textlicher Hinweis zu „Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss“ in die Festsetzungen eingefügt. Durch diesen Ausführungshinweis wird die Plankonzeption inhaltlich nicht berührt.

Aus der beispielhaften Pflanzliste werden die Ahorn- und Eichenarten gestrichen.

Da es sich ohnehin nur um eine empfehlende, nicht abschließende Beispielliste handelt, wird durch diese Streichung die Plankonzeption nicht berührt.

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Die bereits unter 3.4 und 3.5 vermerkten Maßnahmen zur Minderung der Lichtverschmutzung werden vor dem Hintergrund des § 41a BNatSchG, welcher in der am 1. März 2022 in Kraft getretenen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes enthalten ist und dem Schutz vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen dient, im Folgenden konkretisiert. Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer, sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und §§ 39 und 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

1. Die Außenbeleuchtung ist gemäß BImSchG und BNatSchG auf das notwendige Maß zu reduzieren. Überall dort, wo nicht gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet werden kann, ist diese energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.
2. Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen; zudem ist die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen.
3. Zu verwenden sind voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, Farbtemperatur 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
4. Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
5. Für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken beträgt die empfohlene Beleuchtungsstärke 5 Lux, sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung. In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.
6. Auf flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen ist zu verzichten. Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation.
7. Stellen die technischen Regeln für Arbeitsstätten andere Anforderungen bei nächtlicher Beleuchtungspflicht, so gelten diese; allerdings sind die dort festgesetzten Mindestmaße nicht erheblich zu überschreiten.

**FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartnerin: Frau Marion Richter**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Gemäß §23 HWG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m, gemessen ab Oberkante Gewässerprofil, von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dieses Maß ist im vorliegenden Bebauungsplan anzugeben.

**Rechtsgrundlage:**

§ 23 Hessisches Wassergesetz

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Unter der Voraussetzung, dass der Gewässerrandstreifen in dem Bebauungsplan dargestellt wird, kann dem vorliegenden Plan aus Sicht der von Seiten der Unteren Wasserbehörde zu vertretenden Belange zugestimmt werden.

4

zu 4: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

Derart konkrete Festsetzungen zu technischen Vorkehrungen können mangels bodenrechtlichem Bezug nicht mit dem abschließenden Katalog an Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB rechtssicher festgesetzt werden.

Der Insektenschutz sowie die Begrenzung der Lichtverschmutzung sind darüber hinaus – wie schon in der Stellungnahme erwähnt – Regelungsgegenstand verschiedener anderer Normen (z.B. Insektenschutzgesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Gebäudenegiesetz – GEG). Insofern wird die Berücksichtigung dieser Belange, auch unabhängig vom Bebauungsplan durch diese Fachgesetze sichergestellt. Dies ist im Übrigen aus zielführender, da ein Bebauungsplan kein „Verfallsdatum“ besitzt und auch nicht „automatisch“ an aktuelle technische Neuerungen angepasst wird.

5

zu 5: Die Hinweise werden wie folgt berücksichtigt.

In der Planzeichnung wird der Abstand zwischen der niddaseitigen Plangebietsgrenze und dem Ufer der Nidda vermassst. Dieser beträgt mehr als 12 m. Die Regelungen zum „Gewässerrandstreifen“ (*gem. § 23 Abs. 1 Hess. Wassergesetz ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich 5 m breit.*) sind vorliegend daher nicht betroffen.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Änderung des o.g. Bebauungsplans.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Keine Einwendungen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**


Keine Einwendungen.

**FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben**

**Ansprechpartner: Herr Fabian Ittner**

Gegen den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in Florstadt, Nieder-Florstadt werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

[REDACTED]

Von: [kutschker@gmail.com](mailto:kutschker@gmail.com) <[kutschker@gmail.com](mailto:kutschker@gmail.com)>  
Gesendet: Freitag, 4. März 2022 09:38  
An: Bauamt Florstadt <[bauverwaltung@Florstadt.de](mailto:bauverwaltung@Florstadt.de)>  
Betreff: Bauleitplanung "Messeplatz" Bürgerbeteiligung

Guten Tag

Als Anregung bzw Gedanken zu der vorgestellten Bauleitplanung.  
Warum wird hier dem Kommerz durch Bau eines Geschäftshauses erneut Vorschub geleistet?

Ein solches Filetstück an der Nidda wäre doch der ideale Ort und auch die Örtlichkeit altes  
Spritzenhaus  
Um von der Gemeinde geleitete Jugendarbeit, Altenbetreuung, Cafe etc zu machen.  
Auch Räume für Ortsgericht, Schiedsamt etc wären denkbar.  
Auch der Gedanke einer Filiale Standesamt „Heiraten im Spritzenhaus“ wäre möglich.

Ich bitte derartige Möglichkeiten zu überdenken.

[REDACTED]

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Abwägungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung**

Stellungnahme: **Privatstellungnahme,**  
vom: 04.03.2022

Änderungen/Bemerkungen

**Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Die Stadt unterhält eine Vielzahl von Gebäuden zur Erfüllung von Pflichtaufgaben und für freiwilligen Leistungen. Gerade für die aufgezählten Bereiche bestehen ausreichend Möglichkeiten. Über das, im bürgerschaftlichen Engagement erstellte integrierte Entwicklungskonzept IKEK, wurden die Entwicklungsziele definiert. Der Messeplatz als Ganzes, soll hier der Daseinsvorsorge dienen.  
Mit dem geplanten Vorhaben werden verschiedene Angebote diesem Ziel entsprechen.

**Bauleitplanung der Stadt  
Florstadt**

**Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“, Stadtteil Nieder-Florstadt**

– *Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB* –

**Abwägung der durchgeführten Verfahren gem. BauGB:**

§ 3 (2) BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

§ 13 (2) Nr. 3 BauGB

vom 14.03.2022 bis einschließlich 19.04.2022

**Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung**

**A: Abwägungsbeschluss**

**B: Satzungsbeschluss**

**C: Beschluss der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen**

Änderungen/Bemerkungen

**A:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt die Abwägungen in der vorliegenden Form. Darüber hinaus sind keine weiteren Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen eingegangen.

**B:** Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Florstadt beschließt den Bebauungsplan „Messeplatz, 1. Änderung“ in der vorliegenden Form gem. § 10 BauGB als Satzung.

**C:** Die enthaltenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 91 HBO werden ebenfalls als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsunterlagen, bestehend aus: Begründung (Stand: Mai 2022), textliche Festsetzungen (Stand: Mai 2022) und Planteil (Stand: Mai 2022), werden gebilligt.

Weiteres Vorgehen:

*Der Magistrat wird beauftragt den Bebauungsplan durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft zu setzen.*





**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

## **Bebauungsplan** **„Messeplatz, 1. Änderung“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

Teil A: Begründung

<b>Teil B:</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

**Entwurf des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Mai 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.6.2021) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.05.2018).

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BauGB U. BauNVO

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)**

1.1.1 Innerhalb des Mischgebietes sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

1.2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe wird definiert durch die Haupttrauflinie am Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen werden definiert durch die Oberkante der Firstlinie des Hauptbaukörpers. Bei Gebäuden mit Flachdach wird als Firsthöhe die Oberkante der umlaufenden Attika festgelegt.

1.2.2 Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie.

#### 1.3 Maß der baulichen Nutzung

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)**

1.3.1 Wasserdurchlässig befestigte Stellplatzflächen mit ihren Zufahrten nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet werden.

1.3.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden nicht auf die Grundflächenzahl angerechnet.

#### 1.4 Maß der baulichen Nutzung und Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**

1.4.1 Garagengeschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet.

1.4.2 Garagengeschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

## **1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs 3 BauNVO)**

- 1.5.1 Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,5 m auf einer Länge von maximal 50% der Gesamtlänge der betroffenen Gebäudeseite zulässig.

## **1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.6.1 Zur Festwiese hin orientierte Fenster von Schlafräumen sind mit mindestens doppeltverglasten Lärmschutzfenstern zu versehen.

## **1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**

- 1.7.1 Bestehende standortheimische Laubgehölze sind zu erhalten. Abgänglich bzw. baubedingt zu entfernende Gehölze sind durch Neuanpflanzung standortheimischer Laubgehölze zu ersetzen.
- 1.7.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- 1.7.3 Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrten sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke, Schotterrasen).
- 1.7.4 Je 4 angefangene Stellplätze ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen.

## **2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

### **2.1 Dachgestaltung und Dachneigung**

Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer im Farbspektrum rot, braun und schiefergrau (anthrazit) auszuführen.

Untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen dürfen auch in abweichenden Dachformen ausgeführt werden. Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5°) sind dabei mind. extensiv zu begrünen.

Anlagen zu Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf allen Dachflächen zulässig.

## **2.2 Dacheinschnitte und -gauben**

Dacheinschnitte und Dachgauben in einer Breite von max. 2,50 m sind zulässig. Insgesamt dürfen Dacheinschnitte und Dachgauben max. 50 % der Länge des Daches beanspruchen.

## **2.3 Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung dürfen nicht an Bäumen angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig. Ebenso sind Laserlichtanlagen und Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, unzulässig.

## **2.4 Ausschluss von Schottergärten**

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

# **3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

## **3.1 Bodendenkmäler**

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalrechtlich Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktlich Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber / Reste einer Holzbrücke oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

### **3.2 Altlasten, Bodenkontaminationen**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

### **3.3 Bodenschutz**

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

### **3.4 Artenschutzmaßnahmen beim Gebäudeabriss**

Die Baufeldfreimachung ist gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September vorzunehmen. Abweichungen davon sind nur möglich, wenn nachgewiesen ist, dass keine Tiere oder Lebensstätten geschützter Arten beeinträchtigt werden.

Dabei sind offene Dachanschlüsse händisch aufzudecken und vor dem Abriss durch fachkundige Personen auf artenschutzrelevante Sachverhalte (z.B. Fledermausquartiere) hin zu überprüfen. Die entsprechenden Nachweise sind der zuständigen Naturschutzbehörde vor Eingriffsbeginn vorzulegen.

### **3.5 Niederschlagswasser**

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **3.6 Grundwasserschutz**

Nach dem WRRL-Viewer Hessen liegt das Plangebiet in zwei Heilquellenschutzgebieten (Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim – WSG-ID 440-084: Quantitative Schutzzone D; Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk – WSG-ID 440-088: Qualitative Schutzzone I).

Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

### **3.7 Schutz von Versorgungsleitungen**

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGSV; Ausgabe 1989), die DIN 18920 „*Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „*Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle*“ zu beachten.

Im Plangebiet liegen Telekommunikationslinien der Telekom. Diese werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind daher frühzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH über den zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI34-AS@telekom.de)) schriftlich anzuzeigen.

Bei evtl. notwendig werdenden Erdarbeiten im Bereich der bestehenden Stromversorgungskabel ist, zur Vermeidung von Störungen, eine möglichst frühzeitige Kontaktaufnahme mit der OVAG Netz GmbH, Friedberg, Tel.: 06031 82-1099, erforderlich.

### **3.8 Gewährleistung des Brandschutzes**

Unter Verweis auf § 36 Hess. Bauordnung (HBO, i.d.F. vom 03.06.2020) wird darauf hingewiesen, dass die örtliche Feuerwehr über kein Hubrettungsfahrzeug verfügt. Der Bauherr hat daher dafür Sorge zu tragen, dass bei Gebäuden, deren Brüstungshöhe 8m überschreitet, ein 2. Rettungsweg zur Verfügung steht.

## 4. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### 4.1 Obstgehölze

#### Äpfel:

<i>Bismarckapfel</i>	<i>Landsberger Renette</i>
<i>Bittenfelder Sämling</i>	<i>Muskatrenette</i>
<i>Blenheimer</i>	<i>Odenburger</i>
<i>Bohnapfel</i>	<i>Ontario</i>
<i>Brauner Matapfel</i>	<i>Orleans Renette</i>
<i>Brettacher</i>	<i>Rheinischer Bohnapfel</i>
<i>Danziger Kantapfel</i>	<i>Rheinischer Winterrambour</i>
<i>Freiherr v. Berlepsch</i>	<i>Roter von Booskop</i>
<i>Gelber Edelapfel</i>	<i>Rote Sternrenette</i>
<i>Gelber Richard</i>	<i>Schafsnase</i>
<i>Gloster</i>	<i>Schneepfel</i>
<i>Herrenapfel</i>	<i>Schöne aus Nordhausen</i>
<i>Hauxapfel</i>	<i>Schöner von Booskop</i>
<i>Jakob Lebel</i>	<i>Winterrambour</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Winterzitronenapfel</i>

### 4.2 Großkronige Bäume

<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
<i>Schwarzpappel</i>	- <i>Populus nigra</i>
<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Tilia cordata</i>	- Winter-Linde

### 4.3 Mittel- und kleinkronige Bäume

<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Salix spc.</i>	- Auenweiden
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

### 4.4 Sträucher

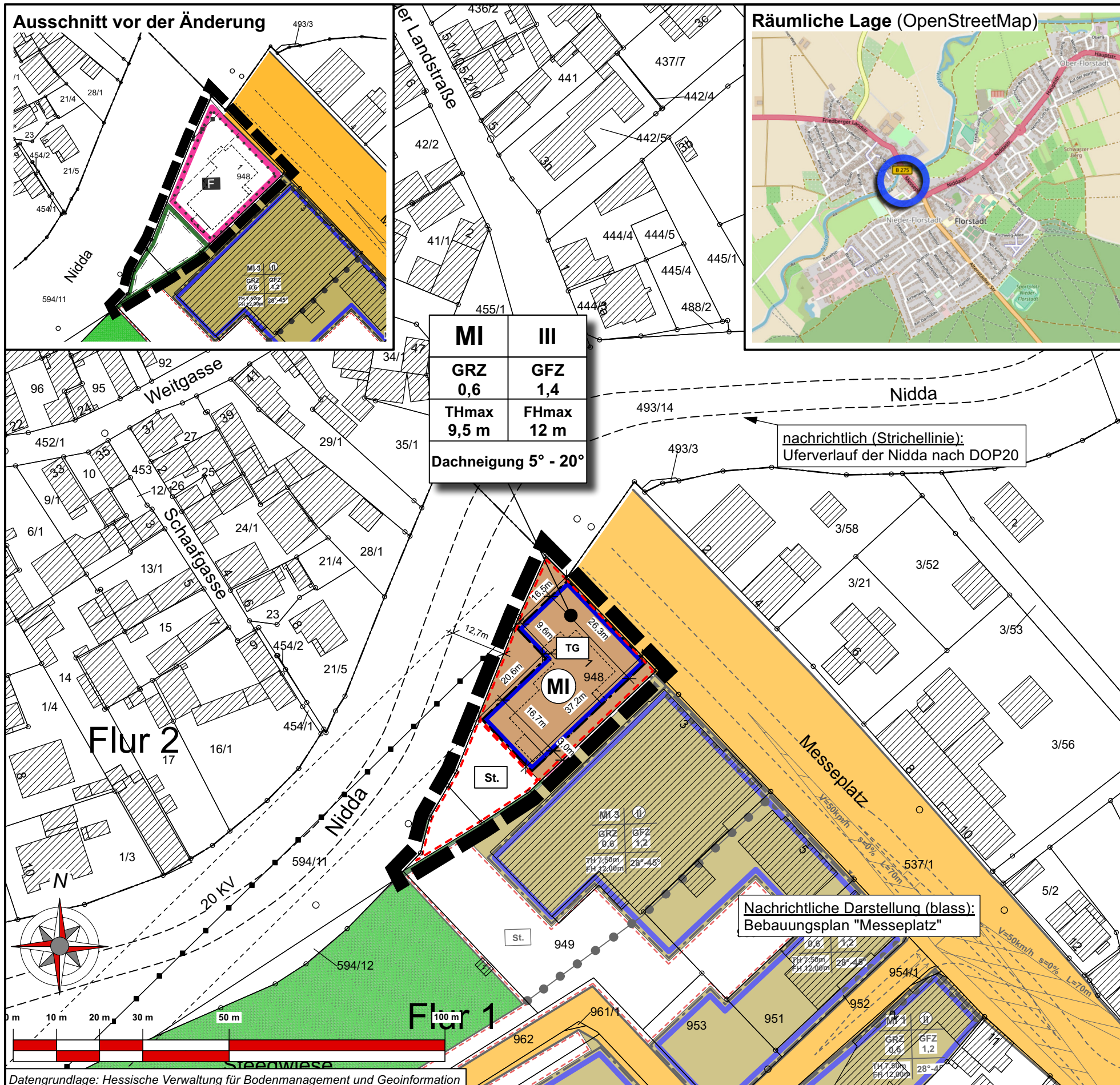
<i>Alnus frangula</i>	- Faulbaum
<i>Berberis vulgaris</i>	- Gemeiner Sauerdorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Gemeine Heckenkirsche
<i>Mespilus germanica</i>	- echte Mispel
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	- Traubenholunder
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - *Rosa rugosa*)

#### **4.5 Kletterpflanzen**

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| <i>Clematis vitalba</i>            | - Waldrebe      |
| <i>Hedera helix</i>                | - Gemeiner Efeu |
| <i>Parthenocissus quinquefolia</i> | - Wein          |
| <i>Lonicera caprinifolia</i>       | - Geißschlinge  |
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaurübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.*





**PLANZEICHEN**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

**MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
GFZ Geschossflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

THmax Traufhöhe in Meter  
FHmax Firsthöhe in Meter

**Dachneigung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

5° - 20° Dachneigung

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

oberirdisch (mit Schutzstreifen)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**St.** Stellplatzfläche

**TG** Tiefgarage

**Legende für Katastergrundlagen:**

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl. 12
- z.B. 127
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

**Stadt Florstadt**  
**Stadtteil Nieder-Florstadt**

**Bebauungsplan**  
**"Messeplatz, 1. Änderung"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

**Teil C: Planteil - Entwurf gem. § 10 BauGB**

Stand: 05/2022

bearb.: Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: Hausmann

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau  
Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

Hinweis: Dieser Plan enthält rechtlich geschützte Informationen