

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan**  
**„Westerfeld West“ 3 – 5 Bauabschnitt**

Planstand: September 2024

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen .....	8
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	8
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	9
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen.....	11
1.6	Verfahren.....	13
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption.....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet .....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	20
3.4	Zulässige Haustypen.....	20
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten .....	20
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	20
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	20
3.8	Verkehrsflächen .....	20
3.9	Grünflächen.....	21
3.10	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	21
3.11	Verkehrsflächen .....	22
3.12	Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).....	22
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>22</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	23
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	23

4.3	Einfriedungen .....	23
4.4	Pkw-Stellplätze.....	23
4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	24
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung .....</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>29</b>
10.1	Hochwasserschutz .....	29
10.1.1	Überschwemmungsgebiete .....	29
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten .....	29
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG).....	29
10.2	Wasserversorgung .....	29
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	30
10.2.2	Wassersparnachweis.....	30
10.2.3	Deckungsnachweis.....	30
10.2.4	Technische Anlagen .....	30
10.3	Grundwasserschutz .....	30
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	30
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	30
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	30
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	31
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	31
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	31
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände.....	31
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	31
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst .....	31
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer .....	31
10.4.1	Gewässerrandstreifen.....	31
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen .....	32
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	32
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	32
10.5	Abwasserbeseitigung .....	32
10.5.1	Gesicherte Erschließung .....	32
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	32
10.6	Abflussregelung .....	34
10.6.1	Abflussregelung .....	34

10.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	34
10.6.3	Hochwasserschutz.....	34
10.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	34
10.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	35
10.6.6	Starkregen .....	35
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>37</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>37</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>37</b>
<b>15</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>37</b>
<b>18</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>38</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt gemeinsam mit der Adam Hall Group, den 3. + 4. Bauabschnitt des Plangebiets "Westerfeld-West" sowie den Bereich des Bebauungsplans "Am Kellerborn, 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) zu erweitern und im Ergebnis wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits umgesetzt wurde. Für beide Verfahren wurden bereits in den Jahren 2017/2018 Vorentwürfe erstellt und die Beteiligungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Die Verfahren wurden ausgesetzt, weitere Beschlussfassungen (z.B. Abwägungsbeschlüsse) erfolgten keine. Für die Erweiterung der Bebauung entlang der Michelbacher Straße gibt es noch kein eingeleitetes Aufstellungsverfahren.

Planziel des nunmehr als "Westerfeld West 3. bis 5. Bauabschnitt" bezeichneten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

**Abb. 1 Luftbild**



Quelle: W3 Taunus Grundstücksentwicklung GmbH, August 2024

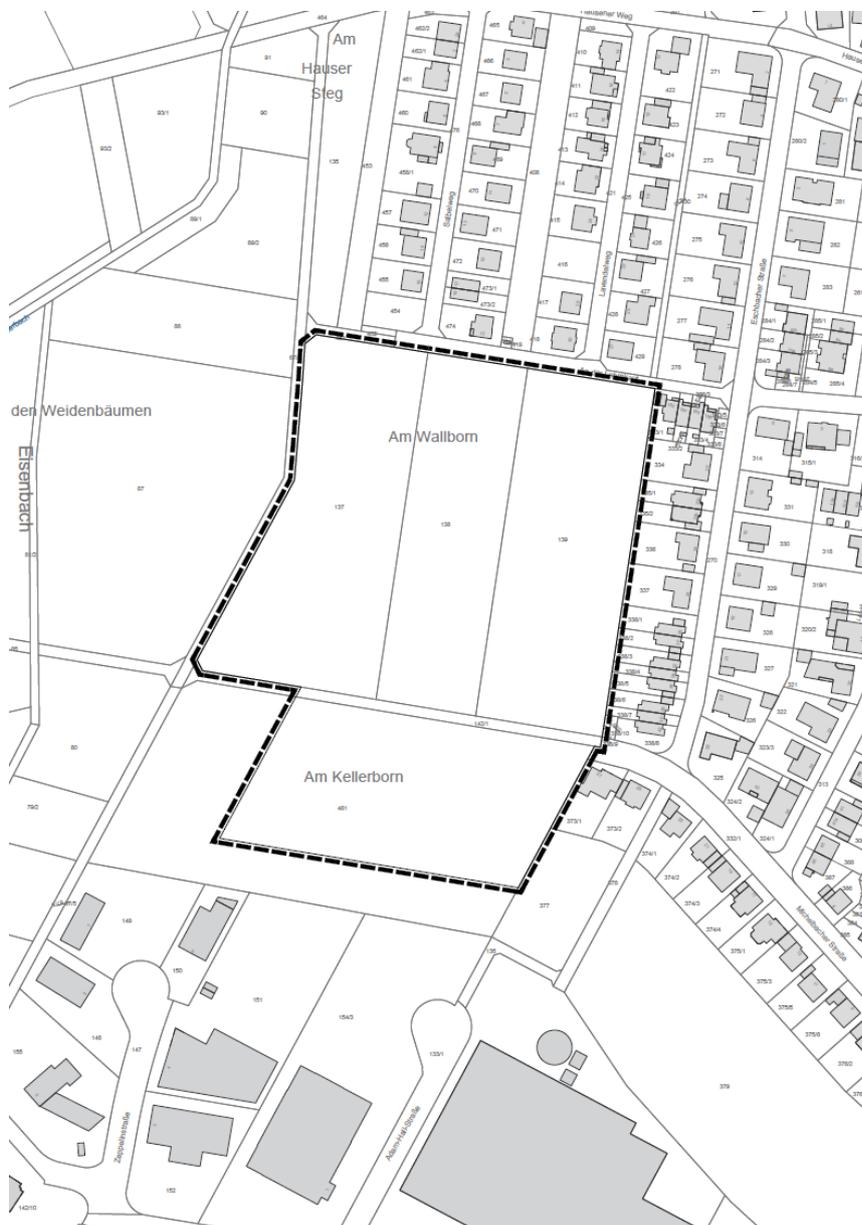
## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche in der Flur 4 (Bereich „Am Wallborn“) der Flurstücke 137, 138 und 139 sowie 142/1, 477 und 481 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

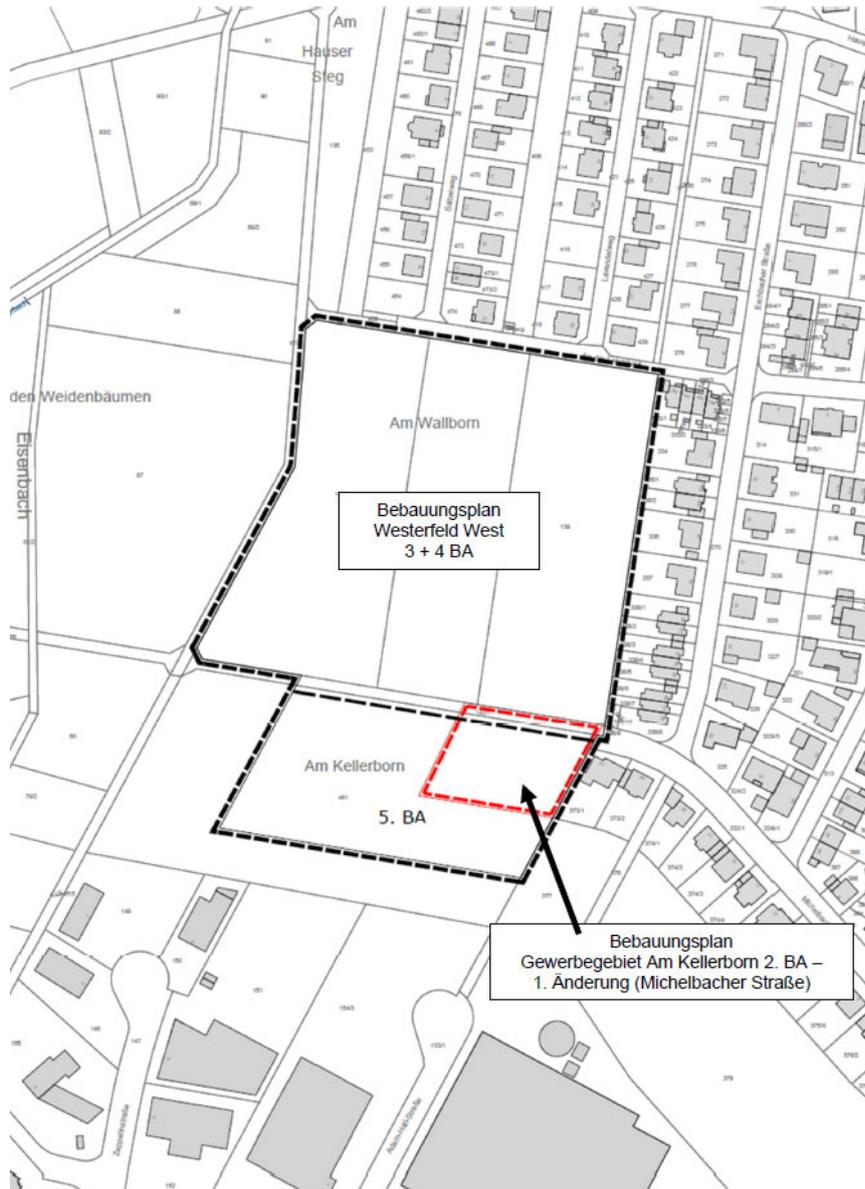
- Norden: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 2. Bauabschnitt)
- Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Süden: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung, Grünfläche und Gewerbegebiet „Am Kellerborn“
- Osten: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ (2011))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 3,96 ha.

**Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich**



genordet, ohne Maßstab

**Abb.3: Räumlicher Geltungsbereich – Abgrenzung gegenüber den bereits laufenden Planverfahren**

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen. Planziel war die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wurden die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. untenstehende Grafik). Darüber hinaus wurden dem Bebauungsplan Punkte aus Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Der Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ wurde am 13.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen.

Auf einer rd. 5.000 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs soll nunmehr in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll nunmehr anders als im Jahre 2017 angedacht von Adam Hall Group errichtet werden und insbesondere an Firmenangehörige vermietet oder verkauft werden.

Planziel des 5. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Westerfeld West“ (vormals 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt) ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

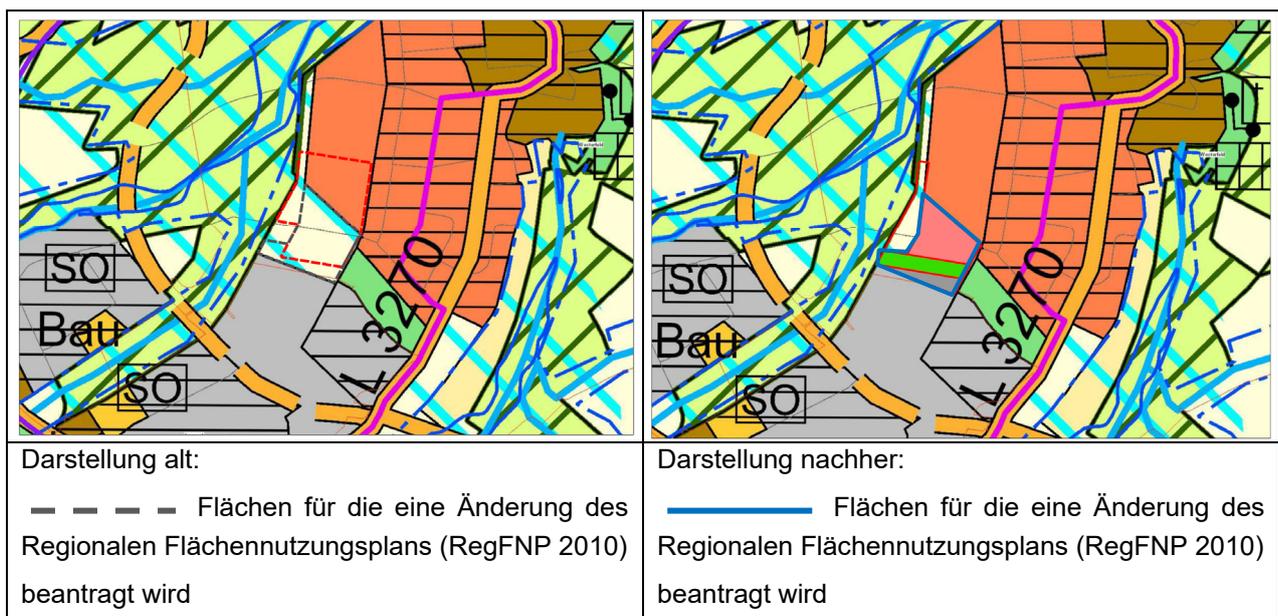
Im Zuge der Erstellung des regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich „Westerfeld West“ 3 + 4 Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Bereich „Westerfeld West“ 5 Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Im Rahmen der Abstimmung zwischen dem Regionalverband Frankfurt RheinMain und der Stadt Neu-Anspach am 13.02. 2023 wurde durch den Regionalverband ein Konzeptvorschlag zur Entwicklung der Flächen unterbreitet. Diesem Konzeptvorschlag wird durch die hier in Rede stehenden Planungen gefolgt.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Einbeziehung der rd. 3.000 m<sup>2</sup> umfassenden Gewerblichen Baufläche im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 3 bis. 5. Bauabschnitt. Die Entwicklung dieser Baufläche wird in einem eigenständigen Aufstellungsverfahren, dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 4. Änderung“ betrieben.

Abb. 4: Auszug RPS / RegFNP 2010



Vorgesehen sind folgende Änderungen (vgl. Plankarte „Nachher“ im RegFNP):

- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung, geplant/Wohnbaufläche, geplant (RegFNP) (1,35 ha)*
- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Grünflächen, geplant (RegFNP) (0,66 ha)*
- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Gewerbliche Bauflächen, geplant (RegFNP) (0,36 ha)*

Gesamtfläche, die von der Änderung betroffen ist: rd. 2,37 ha.

Die Stadt Neu-Anspach hat im August 2024 beim Regionalverband Frankfurt RheinMain die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Regionalen Flächennutzungsplan beantragt, um im Wesentlichen im zukünftigen Wohngebiet „Westerfeld-West“ 3. bis 5. Bauabschnitt ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Der Antrag auf Änderung bezieht sich auf eine rd. 2,37 ha umfassende Fläche. Die geplante Nutzung ist unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet im Zentrum des Plangebietes sowie von Grünflächen im Westen (öffentlich) und Süden (privat) des Plangebiets. Hinzu kommt die o.g. gewerbliche Baufläche im Süden, die in diesem Zusammenhang mit beantragt wurde. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Weiterentwicklung der Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft in Richtung öffentlicher Grünfläche / Kompensationsfläche (rd. 0,73 ha) durch die Darstellung abgedeckt ist und es hier insofern keiner Änderung des RegFNP bedarf.

Die Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 04.07.2024 die erforderlichen Beschlüsse für die Beantragung der Änderung des RegFNP gefasst.

Die Änderung des RegFNP und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 3. Bis 5. Bauabschnitt erfolgen im Parallelverfahren.

### **1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010**

Neu-Anspach befindet sich am nördlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main und gehört zum Ordnungsraum in der Planungsregion Südhessen. Im Regionalplan ist Neu-Anspach als Unterzentrum dargestellt. Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen hatte im Dezember 2023 14.359 Einwohner.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden (zur Dichte des Baugebietes siehe Kapitel 2).

### **1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den Bereich Westerfeld West 3 + 4 Bauabschnitt besteht kein Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan für die Ausweisung des 3 bis 5. Bauabschnittes des Baugebietes „Westerfeld-West“ schafft somit erstmals Baurecht für diesen Bereich.

Das hier in Rede stehende Flurstück für den 5. Bauabschnitt liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ aus dem Jahr 2014. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ – 1. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ von 2014 durch die Festsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ – 1. Änderung 1. Änderung ersetzt.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S. § 8 BauNVO. Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs werden die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen. Darüber hinaus werden dem Bebauungsplan Punkte aus Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet.

Westlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt sich der Bebauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ von 2004 an. Planziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung sowie - als Ergänzung des Angebotes für Kinder und Jugendliche - einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel und Bolzplatz. Die am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Westerfeld gelegene Fläche südlich der Michelbacher Straße sollte mit dem Bebauungsplan einer einseitigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die Michelbacher Straße und ist Bestand. Der Bebauungsplan ist umgesetzt.

#### **1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete**

Durch das Vorhaben kommt es zu keiner Flächenbeanspruchung oder Beeinträchtigung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und/oder europäischen Vogelschutzgebieten).

### **1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen**

#### **1.4.1 Topografie**

Das Gelände ist weitgehend eben.

#### **1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur**

Im Umgriff des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen. Gebäude befinden sich keine im räumlichen Geltungsbereich.

#### **1.4.3 Verkehrliche Einbindung**

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchausee ist die Stadt in 15 Minuten, von der Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und in gut 20 Minuten von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg zu erreichen. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienennahverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmitten und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet „Westerfeld-West“ 3 bis 5. Bauabschnitt wird im Süden über einen Ausbau der Michelbacher Straße erschlossen und im Norden an die Straße „An der Lehmkauf“ angebunden, die querenden Erschließungsstraßen bilden die Verlängerung des nördlich anschließenden Salbei- und Lavendelweges. Durch den Anschluss an die Michelbacher Straße wird die Verkehrskonzeption der Siedlungsentwicklung Westerfeld-West abgerundet.

#### **1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke wurden seitens des Projektentwicklers gesichert bzw. sind im Eigentum der Stadt Neu-Anspach.

#### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen**

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*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.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neu-Anspach hat in der Vergangenheit aktiv die Eigentümer kontaktiert, um möglichst viele Flächenpotenziale zu nutzen. Die Analyse der vorhandenen Baulücken, Leerstände und geringfügig bebauten Grundstücke zeigt, dass es zwar innerhalb des bebauten Ortsgebiets Möglichkeiten zur Nachverdichtung gibt, diese jedoch meist kleinräumig sind und sich überwiegend in Privateigentum befinden. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2 % und beträgt für langfristigen Leerstand (länger als ein Jahr) nur 0,7 %. Dabei gilt allgemein für einen gesunden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %. Seit 2006 hat die Stadt insgesamt 37 Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Rechtskraft gebracht. Dies unterstreicht einerseits das Bestreben nach flächenschonender und sparsamer Siedlungsentwicklung, andererseits die Notwendigkeit, aufgrund schwindender Innenentwicklungspotenziale, Flächen im Außenbereich zu nutzen oder bestehende Bebauungspläne umzuwidmen. Der aktuelle Flächenbedarf von

etwa 3 ha für das geplante Vorhaben kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, so dass hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

### Alternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts „Neu-Anspach Perspektiven 2040“ von 2019<sup>1</sup> die Verfügbarkeit von Flächen für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet geprüft. Dabei wurden 22 Potenzialflächen an 14 Standorten in Neu-Anspach identifiziert. Eine erste Prüfung ergab, dass acht dieser Flächen aufgrund rechtlicher Restriktionen, ihrer Größe oder Lage grundsätzlich ungeeignet sind. Die verbleibenden 14 Potenzialflächen wurden anhand einer Bewertungsmatrix weiter untersucht. Die Bewertung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Verfügbarkeit/Umsetzbarkeit: Eigentumsverhältnisse.
- Wirtschaftlichkeit/Erschließung: Grundstückspreis, Erschließungsaufwand, Nähe zu einem Bahnhofpunkt.
- Rechtliche Restriktionen: Überlagerung mit gesetzlich geschützten Flächen (z.B. Überschwemmungs-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete).
- Planerische Restriktionen: Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie weitere städtebauliche Bedenken.
- Fachliche Restriktionen: Topografie, Lage im Raum, landwirtschaftlich wertvolle Böden, Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, sensible Lebensräume, immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Die Gesamtbewertung der Potenzialflächen erfolgte durch die Summierung der Einzelkriterien, bewertet nach Schulnoten von eins bis sechs.

Die Alternativenprüfung ergab, dass die Potentialflächen 10a, 10b, 11a, 7, 5, 3a/b und 2c aufgrund ihrer Größe (0,4 bis 4,3 ha) nur für kleinteilige Arrondierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet sind. Auf diesen Flächen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten vorkommen. Zusätzlich gibt es auf Fläche 10a/b geschützte Streuobstbestände und auf Fläche 7 eine erhöhte Lärmbelastung sowie mögliche vorgeschichtliche Siedlungsplätze. Die Fläche 3a/b wird intensiv als Sportareal genutzt und könnte Altlasten enthalten. Fläche 12, derzeit landwirtschaftlich genutzt, weist keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen auf.

Die Potentialflächen 1a und 1b bieten mit rund 28 ha die Voraussetzungen für eine umfassende Siedlungserweiterung für Wohnen und Gewerbe. Diese Flächen wurden im Antrag auf Zielabweichung vom 19.07.2023 berücksichtigt und am 15.03.2024 genehmigt.

Es besteht in Neu-Anspach insgesamt ein Mangel an Wohnraum. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung der hier in Rede stehenden Fläche Rechnung getragen werden.

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und sozialverträgliche Innenentwicklung, indem sie kontinuierlich Bebauungspläne und den Innenbereich auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung formuliert, wie „Generationswechsel im Herzen der Stadt“ und „Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“. Eine sozialgerechte Stadtentwicklung soll durch eine Vergabematrix unterstützt

---

<sup>1</sup> PlanES, Gießen

werden, und ein Leerstandstool für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist in Planung. Den Herausforderungen des Klimawandels begegnet die Stadt mit Maßnahmen wie einem „Gestaltungshandbuch für Grünflächen“ und „Grüne Entspannung: CO2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte“.

## 1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westerfeld-West“ 3 bis 5. Bauabschnitt erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die vorliegende Planung vollendet zunächst die Entwicklung des Gesamtkonzepts Westerfeld-West. Das städtebauliche Konzept sieht auf einer (Wohnbau-)Fläche von rd. 2,3 ha überwiegend eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die durch zwei Reihenhausgruppen sowie Geschosswohnungsbau abgerundet wird.

Abb. 5: Städtebaulicher Gestaltungsplan - Skizze



Grafik: PlanES, August 2024

Gegenwärtig wird zudem geprüft, in der Bauzeile (WA 3), die östlich an die bestehende Bebauung angrenzt zudem Kettenhäuser zuzulassen. Ein Kettenhaus ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Diese Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zur Verlängerung des Lavendelwegs ausgerichtet. Im Vergleich zu Reihenhäusern wirken Kettenhäuser wesentlich aufgelockerter und sind vorteilhaft bei begrenzter Baufläche. Sie werden wie auch hier oft in Stadtnähe gebaut, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die benötigte Grundstücksfläche für ein Kettenhaus ist deutlich geringer im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus.

In der Hessischen Bauordnung (HBO) wird der Begriff Kettenhäuser nicht explizit erwähnt. Hilfsweise wird hier insofern der Begriff Hausgruppe mit entsprechender Ergänzung gewählt.

Abb. 6: Bebauungstypologie Kettenhaus: Ansicht und Perspektive



Die Ergebnisse dieser Prüfung, die sich auch an einem möglicherweise bestehenden Interesse am Markt orientiert finden als Festsetzungen Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans.

### **Zur baulichen Dichte**

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“, in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Die Bruttobaulandfläche (Wohnbaufläche mit Verkehrsflächen aber ohne die westlich und südlich angrenzenden Grünflächen) beträgt ca. 30.390 m<sup>2</sup> → gerundet ca. 3 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären im Gebiet somit als obere Dichtegrenze 150 WE und als untere 105 Wohneinheiten zulässig.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ausnahmetatbestände vor: „Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden“. Ausnahmen sind insbesondere begründet

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

(Z 3.4.1-9)

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen integriert, die zum einen eine entsprechende Berechnung ermöglichen und zum anderen einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Vermarktung zulassen:

#### Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

Neben der Festsetzung von Plangebiet mit Einzel-, Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern bzw. Hausgruppen und Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO) werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB) sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

Vergleiche hier die Textlichen Festsetzungen Ziffer 4 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

#### Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße:

Vergleiche hier die Textlichen Festsetzungen Ziffer 6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

**Berechnung für die Gesamtfläche:**

Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

**Planungsstatistik: Anzahl der Wohneinheiten (WE), Hausformen, Wohndichte**

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus	Annahme	Anzahl der WE
Einfamilienhäuser	10 Stück	1 bzw. 2	60 % 2 WE	16
Doppelhaushälften	32 Stück	1	1 WE	32
Reihenhäuser	12 Stück	1	1 WE	12
Geschosswohnungsbau	3 x MfH mit II VG	11	11	33
	2 x MfH mit III VG	15	15	33
<b>Summe WE Gesamtgebiet</b>				<b>125</b>

Gesamtfläche 3 ha

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 42 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereichs und passt in den bestehenden Siedlungszusammenhang.

**3 Inhalt und Festsetzungen**

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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, 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 Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**3.1 Art der baulichen Nutzung****3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Zur Ausweisung gelangt ein vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO<sub>1990</sub>).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

Das Baugebiet „Westerfeld-West 3. bis 5. Bauabschnitt“ entspricht in seiner, in Folge weiter ausgeführten, „flächensparenden Bauweise“ den Grundsätzen der sog. Bodenschutzklausel i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß derer Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens gehört es nämlich auch, dass im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zu treffen sind, die eine gewisse städtebauliche Dichte (Geschossflächenzahl) und somit flächensparendes und bodenschonendes Bauen (einschließlich Erschließung) ermöglichen.

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4 – 0-5** fest.

In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebiets (WA 2), in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Mittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Da die Grundstücke von Reihenmittelhäusern naturgemäß kleiner geschnitten sind als die Endgrundstücke, kann es zu einer unbeabsichtigten Härte bei der Ausnutzung der Grundstücke kommen. Diesem Nachteil soll mit der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Reihenmittelhäuser entgegengewirkt werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Angesprochen sind hier z. B. die Vorgabe, die unbedachten Stellplätze mit Schotterrassen oder Rasengittersteinen herzustellen, die Vorgabe mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen zu begrünen sowie die Vorgabe, alle flach geneigten (< 10 %) Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen, wobei der Substrataufbau auf den Dächern der Hauptgebäude mindestens 15 cm beträgt und nicht zuletzt die Vorgabe der wasser-durchlässigen Befestigung von Fußwegen, Stellplatzzufahrten und Hofflächen. Gemeinsam mit den expliziten Festsetzungen zur Grün- und Freiflächengestaltung kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer höheren Ausnutzung die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als gering angesehen werden können.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 bzw. 1,0** fest und bleibt insofern hinter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) Zulässigen zurück. Auch hier wird mit der gleichen Begründung wie zur Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt, dass die maximale Geschossflächenzahl für (Reihen-) mittelhäuser bis zu einer GFZ = 1,0 überschritten werden dürfen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II bis III (WA 5). Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig überwiegend eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig. Die Beschränkung der Geschosszahl auf überwiegend maximal zwei Vollgeschosse entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Geschosswohnungsbau im Süden des Plangebietes umfasst bis auf das unmittelbar an den Bestand grenzende Baugrundstück maximal drei Vollgeschosse. Städtebaulich ist der Standort so gewählt, dass keine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung erfolgen wird. Zugleich wird auch die Maßstäblichkeit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung entsprechend fortgeführt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 und 5) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

### 3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

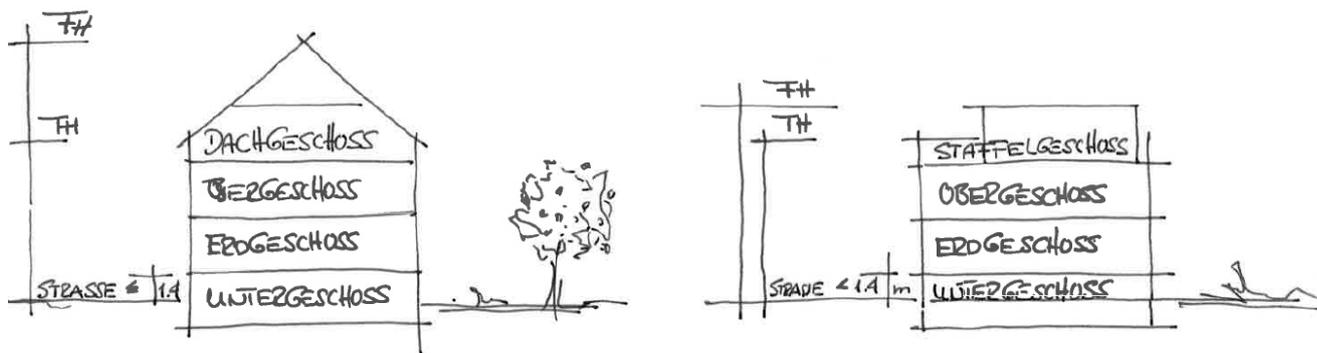
Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

Traufhöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan einheitlich die maximal zulässige Traufhöhe auf TH = 7 m (WA 1 - 4) bzw. 10 m (WA 5) fest.

Firsthöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan einheitlich die maximal zulässige Firsthöhe auf FH = 10 m (WA 1 - 4) bzw. 12 m (WA 5) fest.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Abb. 7: Schemaskizze:



Das Dachgeschoss und das Staffelgeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse.

Staffelgeschosse müssen bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht bei Reihen- und Doppelhäusern die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden.

**Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung, d.h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans (Stand: Ausführungsplanung) konkretisiert.**

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene sowie die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 30 m errichtet werden können. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die hierfür erforderlichen Zufahrten.

### 3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser, Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau (E), Doppelhäuser (DH) sowie Hausgruppen (H) zulässig sind. Als „Hausgruppe“ wird eine Bauweise bezeichnet, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden besteht. Unter den Begriff Hausgruppe fällt auch das unter Ziffer 2 ausgeführte und dargestellte „Kettenhaus“. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.

### 3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

s.o., Ziffer 2

### 3.6 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, im WA 1, 2 und 3 sind Garagen auch in der seitlichen Abstandsfläche zulässig. Der Mindestabstand beträgt dabei 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Auch dürfen höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, im WA 2 und 3 dürfen dies höchstens 80 % sein.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachten Freisitz von max. 30 m<sup>3</sup> zulässig.

### 3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus (WA 1) höchstens 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen (WA 2 und 3) höchstens 1 Wohneinheit zulässig ist. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Einheit als Wohngebäude. Für den Geschosswohnungsbau (WA 4 und 5) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht bestimmt.

### 3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets erfolgt durch die Verlängerung des Ausbaus der Michelbacher Straße und den Anschluss an die Straße „An der Lehmkauf“. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen (Michelbacher Straße) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich fest. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen schließen an den Salbeiweg sowie den Lavendelweg im Norden an und bildet deren Verlängerung nach Süden.

### Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

**Bus:** Der Haltepunkt „Usinger Straße“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

**Bahn:** Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.000 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

### Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist im Bereich der umgebenden Straßen weitestgehend Bestand.

## **3.9 Grünflächen**

### **Öffentliche Grünflächen**

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer durchgängigen Grünfläche vorgesehen. Im Rahmen des 3 bis 5. Bauabschnitts kann somit insbesondere ein harmonischer Übergang in Richtung der angrenzenden Ackerfluren und Freiflächen erfolgen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen des 1. und 2. Bauabschnitts können umfassende und das Plangebiet durchziehende wohnungsnahe Grünflächen mit entsprechender Aufenthalts- und Naherholungsqualität gesichert werden.

Die Flächen sollen in diesem Sinne unterschiedliche Funktionen von der Arbeits- und Wohnumfeldverbesserung und der Verbesserung der Einbindung in die Landschaft bis zur Sicherstellung des Erhalts stadtklimatischer Gegebenheiten (Kaltluftzufuhr) erfüllen.

Zur Ausweisung gelangt daher eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Blumenwiese mit Gehölzgruppen“:

*Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Verwendung von Bäumen der Artenliste 1 (Ziff. 4) gemäß Planzeichnung eine Baumreihe mit hochstämmigen Obstbäumen traditioneller Sorten zu pflanzen. Alle Bäume sind durch geeignete Baumschnittmaßnahmen in eine für Obstbäume typische Struktur zu überführen (3 Leitäste, Ansatz ca. 1,80 m über Boden, Stammverlängerung), im Weiteren fachmännisch zu erziehen und dauerhaft zu pflegen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind unter Verzicht auf konkurrenzstarke Obergräser mit einer artenreichen Mischung von Gräsern und Kräutern aus regionaler Herkunft einzusäen und zu pflegen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen, wobei das Mahdgut abzutransportieren ist.*

### **3.10 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit

der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohnerinnen und Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind. Weitergehend wird bestimmt, dass 30 % der Grundstücksfreiflächen sowie alle flach geneigten Dächer (< 10°) der Hauptgebäude zu begrünen sind.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Ferner werden im Westen und im Süden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziele sind hier zum einen eine extensive Blühfläche mit Ortsrandeingrünung und zum anderen ein Nahrungshabitat für Finkenvögel. Die Fläche für das Nahrungshabitat für Finkenvögel ist privat.

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser liegt dem Bebauungsplan als gesonderter Bestandteil der Planbegründung bei.

### **3.11 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus werden für die innere Erschließung Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

### **3.12 Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**

Die Stadt kann bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung den Anschluss an die Versorgung mit Nah- oder Fernwärme und insofern dem Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- und Ressourcenschutzes dienende Einrichtungen und deren Benutzung vorschreiben.

Für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt wird insofern ein Anschluss an das Nahwärmenetz vorgeschrieben.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 sowie 4 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Einfriedungen.

#### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen, während insbesondere auch innerhalb des Plangebietes ein gestalterisch aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen. Das beinhaltet auch die Vorgabe bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

#### **4.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

#### **4.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele für offene Einfriedungen sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorgezogen (Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde).

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,20 m und einer Länge von 3 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

#### **4.4 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

#### 4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht.

##### *Beispielberechnung:*

Das Beispielgrundstück besitzt insgesamt eine Fläche von 500 m<sup>2</sup>. Die bebaubare Fläche beträgt bei der festgesetzten GRZ von 0,4 dann 150 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> x 0,4 = 200 m<sup>2</sup>). Als Grundstücksfreifläche verbleiben demnach 300 m<sup>2</sup> (500 m<sup>2</sup> - 200 m<sup>2</sup> = 300 m<sup>2</sup>).

Davon sind 30% (= 90 m<sup>2</sup>) mit standortgerechten Laubgehölzen (1 Strauch/15 m<sup>2</sup> = 90 m<sup>2</sup>/15 m<sup>2</sup> = 6 Sträucher) sowie mindestens ein Baum je angefangener 100 m<sup>2</sup> Freifläche (300 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> = mind. 3 Bäume) gemäß Artenliste 1 bis 3 zu bepflanzen.

Bei Schnitthecken wird die tatsächliche bepflanzte Fläche den Berechnungen zu Grunde gelegt.

#### 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verlängerung der Michelbacher Straße in westlicher Richtung, des Salbei- und Lavendelweges in südlicher Richtung und durch eine Anbindung an die Straße „An der Lehmkauf“ im Norden des Plangebietes.

#### 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren zum 2. Bauabschnitt Westerfeld-West wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>2</sup> eingeholt, die sich mit den möglichen Auswirkungen des Gewerbegebiets „Am Kellerborn“ und der „Heisterbachstraße“ in Bezug auf die geplante Wohnbebauung auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis gelangt der Gutachter zur Auffassung, dass „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Westerfeld-West“ 2. Bauabschnitt müssen bei der geringen Lärmbelastung keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art zum Schutz der zukünftigen Einwohner festgesetzt werden.“ Da der 2. Bauabschnitt sogar näher an der Heisterbachstraße liegt als der hier in Rede stehende 3 bis 5. Bauabschnitt wird zunächst davon ausgegangen, dass hier kein darüber hinausgehender Immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht.

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ mit der Anfertigung einer Stellungnahme beauftragt, in der die planerische Lärmbelastung durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014 untersucht und bewertet werden soll.

Entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme sind insgesamt keine Lärmimmissionen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm zu erwarten, die der Ausweisung der Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ und somit im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße entgegenstehen.

Bei der Höhe der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich hinsichtlich der passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 die Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich II. Da diese bereits von den üblichen Außenbauteilen, die schon aus Wärmeschutzgründen im Wohnungsbau erforderlich sind, erfüllt werden, sind auch hier keine spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die vorliegende Stellungnahme wird wie das Gutachten Nr. L 7605 hinsichtlich der Betrachtung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen als Maximalabschätzung angesehen. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird die Aussageunsicherheit durch die angenommenen Verkehrszahlen bestimmt.

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % führen zu einer Pegeländerung - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um gerade 0,4 dB(A), eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerungen um 1 dB(A).

---

<sup>2</sup> Gutachten Nr. L 7605 im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt und „Westerfeld-West“, 2. Bauabschnitt der Stadt Neu-Anspach, Festsetzung von Emissionskontingenten für die geplanten Gewerbeflächen nach DIN 45691 und Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 14.03.2014

Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einlassungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine weitere gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz.

Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass

*„insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.“*

Die Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-1, 06.10.2016) liegt dem Entwurf des Bebauungsplans ebenso wie die ergänzende Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-3) als Anlage bei.

## **8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)“ wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt. Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen. Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.

Mit dem Gebäudeenergiegesetz sind keine Verschärfungen des energetischen Anforderungsniveaus für Neubauten oder Sanierungen verbunden. Die Anrechenbarkeit von Biomasse und von erneuerbarem Strom in der energetischen Bilanzierung von Gebäuden wird erleichtert und deutlich verbessert. Zudem werden die im Klimapaket der Bundesregierung beschlossenen obligatorischen Energieberatungen und ein Verbot von Öl- und Kohleheizungen mit dem GEG umgesetzt.

Mit dem GEG ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es,

bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Zudem sei auch auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – kurz GEIG – hingewiesen, das dem Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich dient und am 25.03.2021 in Kraft getreten ist. Das GEIG sieht vor, dass bei Neubau von Wohngebäuden mit mehr als 5 Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutz-/Lehrrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss. Bei Neubau von Nicht-Wohngebäuden mit mehr als 6 Stellplätzen, muss mindestens jeder dritte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur (Schutz-/Lehrrohren) ausgestattet und zusätzlich ein Ladepunkt errichtet werden. Zudem wurde in das GEIG wurde eine Quartierslösung mitaufgenommen (§ 12 des GEIG). Demnach können für Gebäude, die in räumlichem Zusammenhang stehen, Vereinbarungen über eine gemeinsame Ausstattung von Stellplätzen mit Leistungsinfrastruktur oder Ladepunkten treffen.

Als Baustein zur regenerativen Energieerzeugung (hier: Warmwassererzeugung) ist der Einsatz von **Photovoltaik** oder eine **Solarthermieanlage** auf einem Teilbereich der Haupt(flach)dächer angedacht.

Geprüft wird die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung der im räumlichen Geltungsbereich vorgesehenen Bebauung. Die Quellenergie steht noch nicht fest. Favorisiert wird eine Versorgung mit Holzhackschnitzeln. Eine Anschlusspflicht wird nach Fortschreiten der Planung in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Ebenfalls aufgenommen wird ein Verbot von fossilen Brennstoffen, d.h. neben Öl und Kohle auch Gas. Weitere Details werden im weiteren Planvollzug ergänzt.

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

### Klima und Luft

Der weltweite Klimawandel findet bereits statt. Bei der Planung von Nutzungsintensivierungen im urbanen Raum ist es für den Erhalt günstiger klimatischer und lufthygienischer Bedingungen entscheidend, die Durchlüftung der Stadtkörper und den Luftaustausch mit dem Umland nicht zu behindern. Um Siedlungsräume langfristig tolerant gegenüber den prognostizierten Hitzeereignissen zu entwickeln, sind daher die klimaökologischen Auswirkungen von Planungen unbedingt zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen umzusetzen.

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen für die klimaangepasste zukünftige Nutzung und Bebauung innerhalb des Plangebiets.

Regelungen im Bebauungsplan „Westerfeld West 3. bis 5. Bauabschnitt“, die insbesondere Maßnahmen zur Klimaanpassung betreffen sind u. a.

- Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Begrenzung der Flächen innerhalb derer Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen sowie Nebenanlagen zulässig sind (TF A5.1 und 5.2),
- Wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächen von Stellplätzen, Gehwegen etc. (TF A 8.1 und B 4),
- das Anpflanzen von klimaresilienten Bäumen und Grünstrukturen (TF A8.2),
- extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude, Garagen und Carports (TF A8.3).
- Gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen sowie Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten (TF A8.2 und A8.7),
- Ausschluss flächiger Schottergärten (TF A8.7),
- gebäudebezogene Begrünungen (TF A8.6),
- Tiefgaragen werden mit mind. 80 cm Erdüberdeckung angelegt, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen.
- Ausschluss von fossilen Energiequellen (z.B. von Öl, Kohle und Gas)
- Flächensparende Verkehrsplanung reduziert versiegelte Flächen durch einen angepassten Straßenquerschnitt.

Insgesamt kann durch die Maßnahmen der Grünanteil im Plangebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die Dachbegrünung tragen mit der Verdunstungskühle durch die Bepflanzung zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung sowie zur Verschattung bei. Die Positionierung der Gebäude ist so, dass günstige Belüftungseffekte und Frischluftschneisen unterstützt werden. Durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs beigetragen. Die Kanalisation wird durch das Trennsystem entlastet. Überflutungsrisiken durch häufigere und extremere Starkregenereignisse als Folge des globalen Klimawandels werden durch eine entsprechende Oberflächenentwässerung minimiert.

## 9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN. (KLAUSING 1988, UMWELTATLAS 2017). In der schwachgeneigten Hanglage stehen mittelgründige Pseudogley-Parabraunerden aus Löss an (Bodenart Ut2-Ut3). Aufgrund der geringeren Mächtigkeit ist auch die Feldkapazität geringer, daher ist das Ertragspotenzial der Fläche als mittel einzustufen. Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe (Pseudovergleyung). Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering, Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch (HLUG 2006). Die Bodenfunktionsbewertung weist den Böden im Plangebiet mittlere Bedeutung zu. Besondere Sensibilitäten (z.B. Erosionsneigung angeschnittener Horizonte, Grundwassergefährdung) sind für die Planung nicht erkennbar.

Die Eingriffsbewertung im Umweltbericht gelangt zu folgender Bewertung: Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenfunktionen würden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern oder verbessern.

Die Böden im Plangebiet haben keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, ihr Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig, die Fläche wird durch Wohngebiete und Gewerbegebiete in der Nachbarschaft begrenzt. Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad gut Rechnung getragen werden.

Da es sich um einen großflächigen Eingriff (>10.000 ha) handelt wird entsprechend Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung ein separates Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (IBU, 202415) durchgeführt. Darin werden die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und boden-bezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

Der anliegende Bodenfachbeitrag sowie der Umweltbericht in Kapitel C Umweltprüfung enthalten weitergehende Ausführungen zum Schutzgut Boden.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (August 2023)*.

### **10.1 Hochwasserschutz**

#### **10.1.1 Überschwemmungsgebiete**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets.

#### **10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **10.2 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und

einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

#### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 60 Baugrundstücken mit rd. 120 Wohneinheiten (vgl. hierzu Ziffer 2) jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 17.109 cbm/a.

#### **10.2.2 Wassersparnachweis**

Der Bebauungsplan setzt über die textliche Wasserrechtliche Festsetzung C) die Brauchwassernutzung fest. Durch die Verwendung von Zisternenwasser zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung kann Trinkwasser eingespart werden.

#### **10.2.3 Deckungsnachweis**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

#### **10.2.4 Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### **10.3 Grundwasserschutz**

#### **10.3.1 Schutz des Grundwassers**

Gemäß § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind nachteilige Veränderungen der Gewässereigenschaften zu vermeiden. Das Grundwasser darf demnach durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplante Maßnahme qualitativ und quantitativ nicht beeinträchtigt werden. Zum gegenwärtigen Planstand gibt es insofern keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

#### **10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes.

#### **10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren und somit die Grundwasserneubildung zu unterstützen insbesondere

durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

#### **10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### **10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

#### **10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### **10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

Der Stadt Neu-Anspach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

#### **10.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

#### **10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

### **10.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer.

#### **10.4.1 Gewässerrandstreifen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Gewässerrandstreifen.

#### **10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

#### **10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

#### **10.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z. B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen)

### **10.5 Abwasserbeseitigung**

#### **10.5.1 Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in dieser Begründung sowie im Umweltbericht wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in angemessener Form Berücksichtigung finden.

Die Erschließung des Gebietes grundsätzlich Bestand. Die bestehenden Anlagen in der Michelbacher Straße wurden bis zum Plangebiet ausgebaut. Durch die vorgesehenen Modifikationen wird die gesamte Erschließungssituation nicht berührt. Das Grundstück wurde in der bisherigen SMUSI - Prognose Berechnung berücksichtigt und der Trenngebiet Fläche T254 „Michelbacher Straße Süd“ zugeordnet und an das Regenüberlaufbecken „Westerfeld“ B07 angeschlossen.

#### **10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnahe versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

### **Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist gegeben. Die Baugrundstücke werden an die neu verlegte Kanalleitung angeschlossen. Die Trennsystemanschlüsse werden in die einzelnen Grundstücke vorverlegt. Im Zuge der Anschlüsse an vorverlegten Trennsystemleitungen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionsschächte zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird es keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes geben, da hier ein Trennsystem umgesetzt wird.

### **Anforderungen an das Einleiten von Abwasser**

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, Niederschlagswasser) in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG.

Sollte eine Einleitung in die in der Nähe liegenden Gewässer Eisen- oder Häuserbach geplant werden, wird dies entsprechend berücksichtigt werden. Weitergehende Informationen erfolgen im weiteren Planvollzug sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

### **Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser**

*Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, sollten die Gemeinden durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.*

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Menge des direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleiteten oder des einer Kanalisation zugeführten und zur Kläranlage abgeleiteten Niederschlagswassers zu verringern, wie z.B. die Anlage von Zisternen gem. der Zisternensatzung, die Vorgabe flach geneigte Hauptdächer extensiv zu begrünen sowie die Minimierung der Versiegelung von zu befestigenden Flächen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

### **Versickerung des Niederschlagswassers**

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat für den räumlichen Geltungsbereich von der Satzungsermächtigung des Hessischen Wassergesetzes Gebrauch gemacht. Es wurde festgesetzt, dass Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen in Zisternen mit einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und/oder Toilettenspülung zu verwerten ist, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Weitergehende Informationen erfolgen im weiteren Planvollzug sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

### **Entwässerung im Trennsystem**

Für die Entwicklung des 3. bis 5. Bauabschnitt Westerfeld-West ist vorgesehen, ein Trennsystem herzustellen. Der Schmutzwasserkanal wird an das Entwässerungssystem des 2. Bauabschnittes angeschlossen und in den Abwasserverbandskanal eingeleitet.

Das Oberflächen-/Regenwasser wird ebenfalls an den 2. Bauabschnitt angeschlossen und über das bestehende Rückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet.

### **Kosten und Zeitplan**

Ziel ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2025. Kosten für notwendigen Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wie beispielsweise die Kosten für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau oder die Erweiterung von Abwasseranlagen im Kanalnetz oder von Versickerungs-, Rückhalte- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser werden voraussichtlich keine entstehen.

## **10.6 Abflussregelung**

### **10.6.1 Abflussregelung**

Die zusätzliche Baufläche wird keine größeren Auswirkungen auf das Kanalsystem des Abwasserverbandes haben. Es wird im Trennsystem entwässert werden.

### **10.6.2 Abflussverhältnisse im Gewässer**

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

### **10.6.3 Hochwasserschutz**

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

### **10.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 10.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

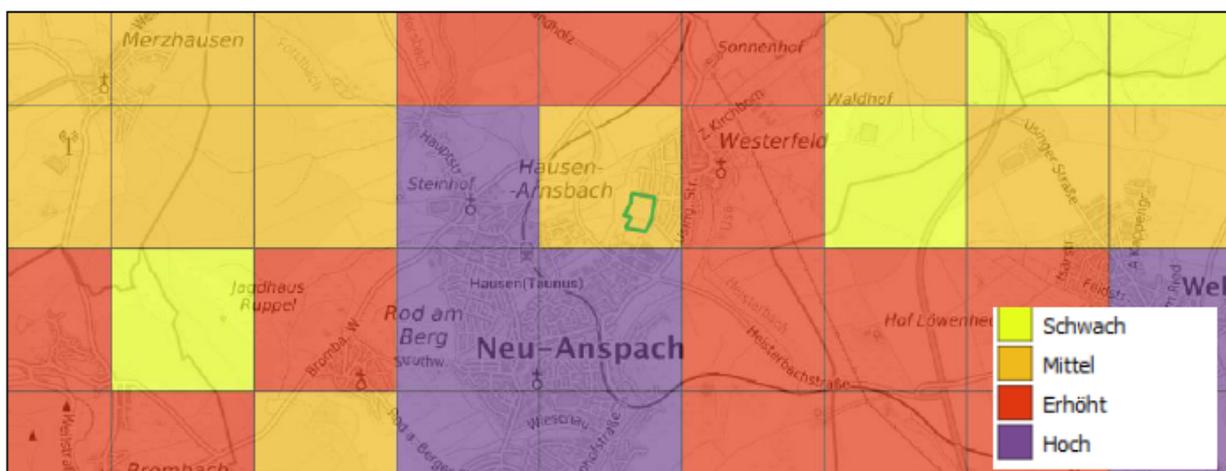
Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

### 10.6.6 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Im Bereich des Plangebiets liegt das Gefahrenpotential bei Mittel.

Abb. 8:



Quelle Umweltbericht: Modifizierte Darstellung der aktualisierten Starkregen-Hinweiskarte (Quelle: HLNUG, 2022) Das Plangebiet ist grün markiert. (Hintergrundkarte: © BKG (2024), Datenquellen: [https://sgx.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlusO-pen\\_PG.html](https://sgx.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlusO-pen_PG.html))

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die einer zusätzlichen Vollversiegelung und damit einhergehenden verminderten Versickerung von Niederschlagswasser entgegenwirken sollen. Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie Pkw-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle flach geneigten Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Dies gilt insbesondere für die Wohngebiete WA 4 und 5, in denen lediglich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 10° zulässig sind.

### Fließpfadkarten

Kommunale Fließpfadkarten eignen sich für kleinere Ortschaften oder Ortsteile insbesondere im ländlichen Raum. Sie zeigen (in einer Auflösung von 1 m<sup>2</sup>) eine erste Übersicht potenzieller Fließpfade, die das Regenwasser bei einem Starkregenereignis nehmen würde und damit, welche Straßen oder Plätze einer Ortschaft bei Starkregen besonders gefährdet sind. Radardaten ergeben, dass Starkregen grund-

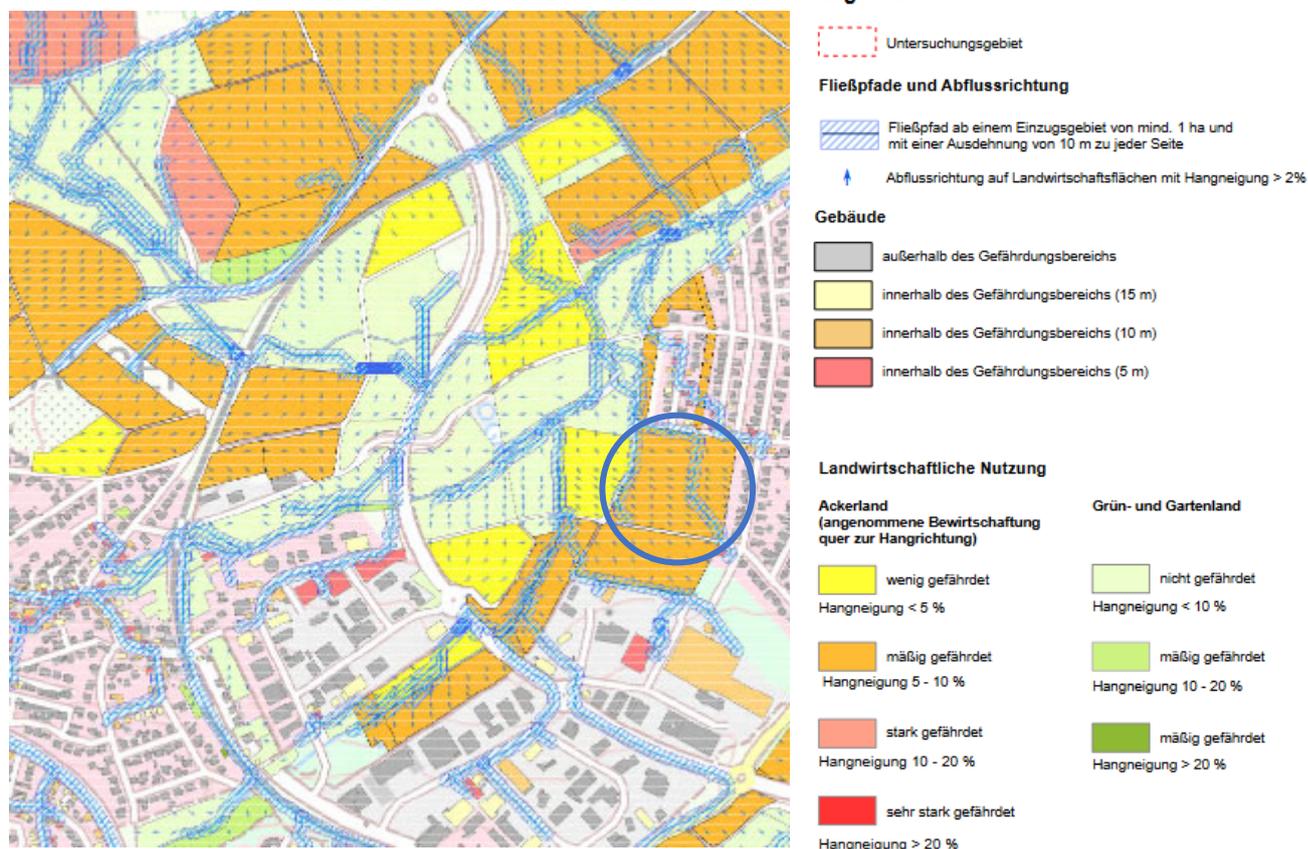
sätzlich überall auftreten kann, wobei sich lediglich generelle, jedoch keine konkreten Vorhersagen treffen lassen. Hinzu kommt, dass mit dem Fortschreiten des Klimawandels auch die Gefahr von Starkregenereignissen steigt.

Die Erstellung einer Fließpfadkarte hat die Stadt Neu-Anspach bereits 2021 beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie beantragt. Einbezogen werden Hangneigungen in unterschiedlichen Abstufungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen. Die Fließpfade werden mit einem Puffer von 20 m dargestellt, um die Gefährdung von Gebäuden oder anderer Infrastruktur besser sichtbar zu machen. Die Wirkungen von Gräben, Durchlässen und der Kanalisation sind in der Regel nicht berücksichtigt, so dass diese Karten für städtisch geprägte Flächen nicht herangezogen werden sollten.

Bei einer Fließpfadkarte handelt es sich um eine rein topographische Geländeanalyse, durch die keine realen Überflutungstiefen ermittelt werden kann. Die Karte stellt somit lediglich eine Potenzialbetrachtung dar und beschreibt, wo möglicherweise Fließpfade entstehen könnten. Je nach Lage und Stärke des Niederschlags können diese unterschiedlich stark in Erscheinung treten. Durchlässe, Mauern und Gräben führen zudem dazu, dass Fließpfade womöglich abgeleitet werden und die Darstellung nicht mehr der Realität entspricht.

Der Nutzen einer Fließpfadkarte besteht darin, vulnerable Orte innerhalb einer Kommune aufzuzeigen, auch wenn dort bisher noch kein Starkregenereignis aufgetreten ist. Im Außenbereich wird das Einzugsgebiet dargestellt, aus dem potenziell Wasser und Schlamm in die Kommune eingetragen werden können. Die Karte sensibilisiert betroffene Bürgerinnen und Bürger sowie sonstige Anlieger und Interessengruppen um gemeinsam Lösungen zur Gefahrenminimierung zu entwickeln. So können selbst kleinere Maßnahmen den Abfluss so lange verzögern, dass eine Schwelle oder Bordsteinkante nicht überschwemmt wird und Schäden durch Starkregen vermieden werden. Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes notwendig und sinnvoll.

Abb. 9:



Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westerfeld-West“ 3. – 5. Bauabschnitt handelt es sich vorrangig um Ackerflächen. Das vorhandene Gelände hat ein Gefälle in Richtung Westen und Osten. Das Niederschlagswasser fließt lt. Darstellung in der kommunalen Fließpfadkarte in Verlängerung der ohnehin geplanten Grünflächen. Die Lage des Fließpfades muss bei der zukünftigen Geländemodulation entsprechend berücksichtigt werden. Das kann jedoch erst im weiteren Planungsfortschritt bestimmt werden. Im Vorfeld bzw. im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden bereits einige Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungen getroffen. So z.B. der Ausbau und Erhalt von Grünflächen auch zentral im Gebiet zur besseren Wasseraufnahme, eine Reduzierung versiegelter Flächen z.B. durch wasserdurchlässige Beläge, die Vorgabe von begrünten Dächern, die Wasser aufnehmen und verdunsten lassen, die Einleitung in das bestehende und bereits für die Erweiterung ausgelegte Regenrückhaltebecken zur temporären Speicherung von Regenwasser.

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

## **12 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

## **13 Bodenordnung**

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

## **14 Kosten**

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Details werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Adam Hall Group und der Stadt Neu-Anspach bestimmt.

## **15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt rd. 4 ha. Hiervon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete rd. 2,3 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,5 ha und die Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft sowie die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Gebiets rd. 1,2 ha.

## 16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
- die Belange des Artenschutzes
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen
- Möglichkeiten zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten.

## 17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (09/2024)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (09/2024)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (09/2024)

## 18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 04.07.2024, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_ – \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1**

**BauGB**: Anschreiben: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_\_\_ – \_\_\_\_.

Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:

Anschreiben: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_.

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

**/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)**

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

Elisabeth Schade, Dipl.-Ing.  
Städtebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

