

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan**

### **„Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt 1. Änderung (Michelbacher Straße)**

Planstand: 08.08.2017

## **Entwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Übergeordnete Planungen .....	6
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
<b>2</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
2.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
2.2.1	Grundflächenzahl.....	12
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	12
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
2.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	12
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
2.4	Zulässige Haustypen.....	13
2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	13
2.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
2.7	Verkehrsflächen .....	14
<b>3</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>14</b>
3.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	14
3.3	Einfriedungen .....	14
3.4	Pkw-Stellplätze.....	15
3.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	15
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>17</b>
8.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	17
8.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	17
8.2.1	Bedarfsermittlung.....	18
8.2.2	Deckungsnachweis .....	18
8.2.3	Technische Anlagen .....	18
8.2.4	Schutz des Grundwassers.....	18
8.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	18
8.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	18
8.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	19
8.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	19

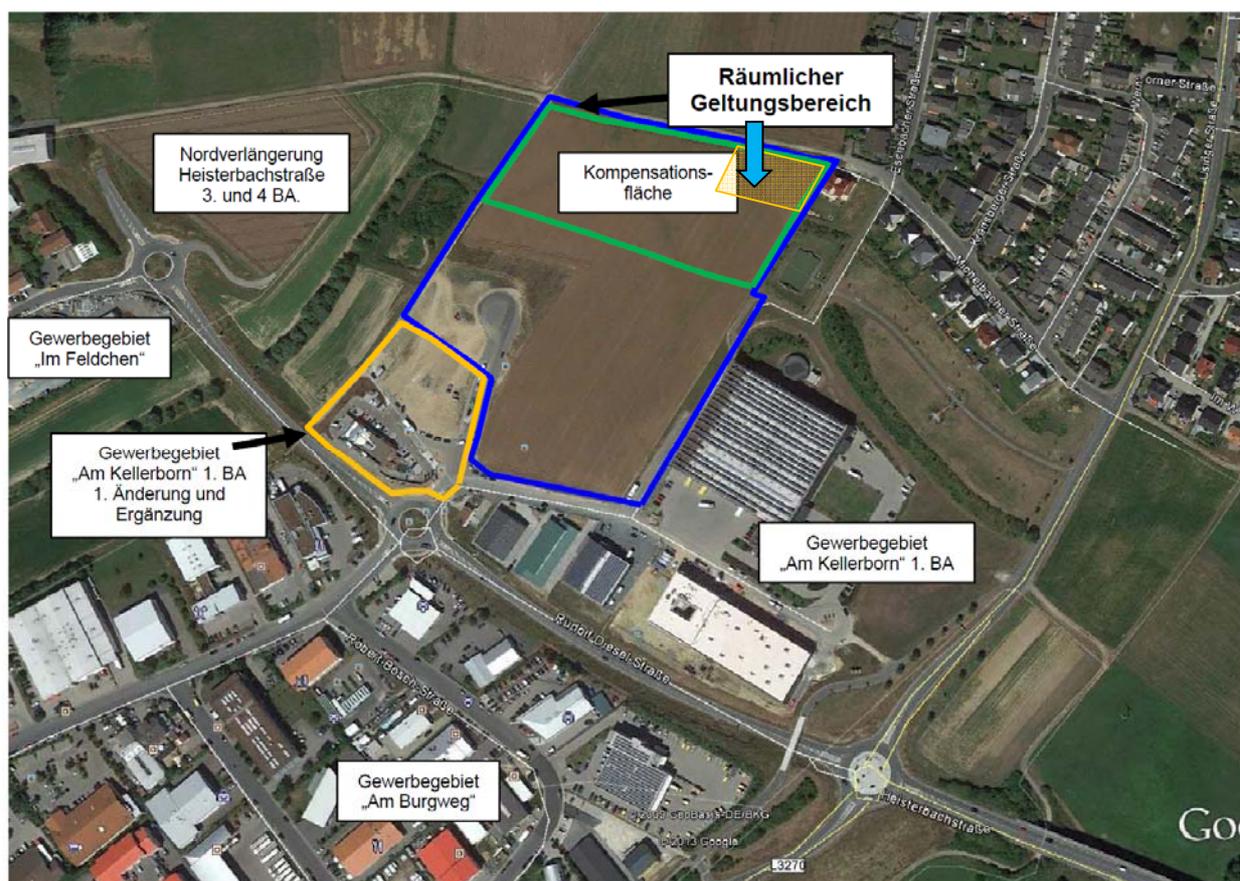
8.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	19
8.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	19
8.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	19
8.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....	19
8.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	19
8.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	19
8.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	19
8.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....	20
8.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....	20
8.4	Abwasserbeseitigung .....	20
8.4.1	Gesicherte Erschließung .....	20
8.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung .....	20
8.5	Abflussregelung .....	21
8.5.1	Abflussregelung .....	21
8.5.2	Vorflutverhältnisse .....	21
8.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz.....	22
8.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	22
8.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	22
<b>9</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>22</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>23</b>
<b>12</b>	<b>Bergbau .....</b>	<b>23</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>23</b>
<b>14</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>23</b>
<b>17</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>24</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

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.

Abb. Bebauungspläne aus der Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt



Auf einer rd. 2.500 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 die Kriterien erfüllen, die an sozial geförderten Wohnungsbau gestellt werden. Der Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ wurde am 13.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu Anspach als Satzung beschlossen.

Planziel der 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. Ergänzend werden in unmittelbarer Nähe Ersatzflächen für die Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs festgesetzt.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche Flur 4 Flurstück Nr. 481 und Flst. Nr. 142/1 (Erweiterung Michelbacher Straße). Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Struktur.
- Westen und Süden: Kompensationsfläche (Blühfläche) zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA (2014)
- Osten: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung (Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ (2011))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 3.000 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen 2.250 m<sup>2</sup> auf das Allgemeine Wohngebiet und rd. 753 m<sup>2</sup> auf die Verkehrsflächen. Hinzu kommen zwei Kompensationsflächen mit einer Größe von rd. 2.773 m<sup>2</sup> (Plankarte 2 (Flur 4, Flst. Nr. 110/3)) und rd. 989 m<sup>2</sup> (Plankarte 3 (Flur 4, Flst. Nr. 96/1 (neu))).

Abb. Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Ansichten:



Ansicht nach Westen

### **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.

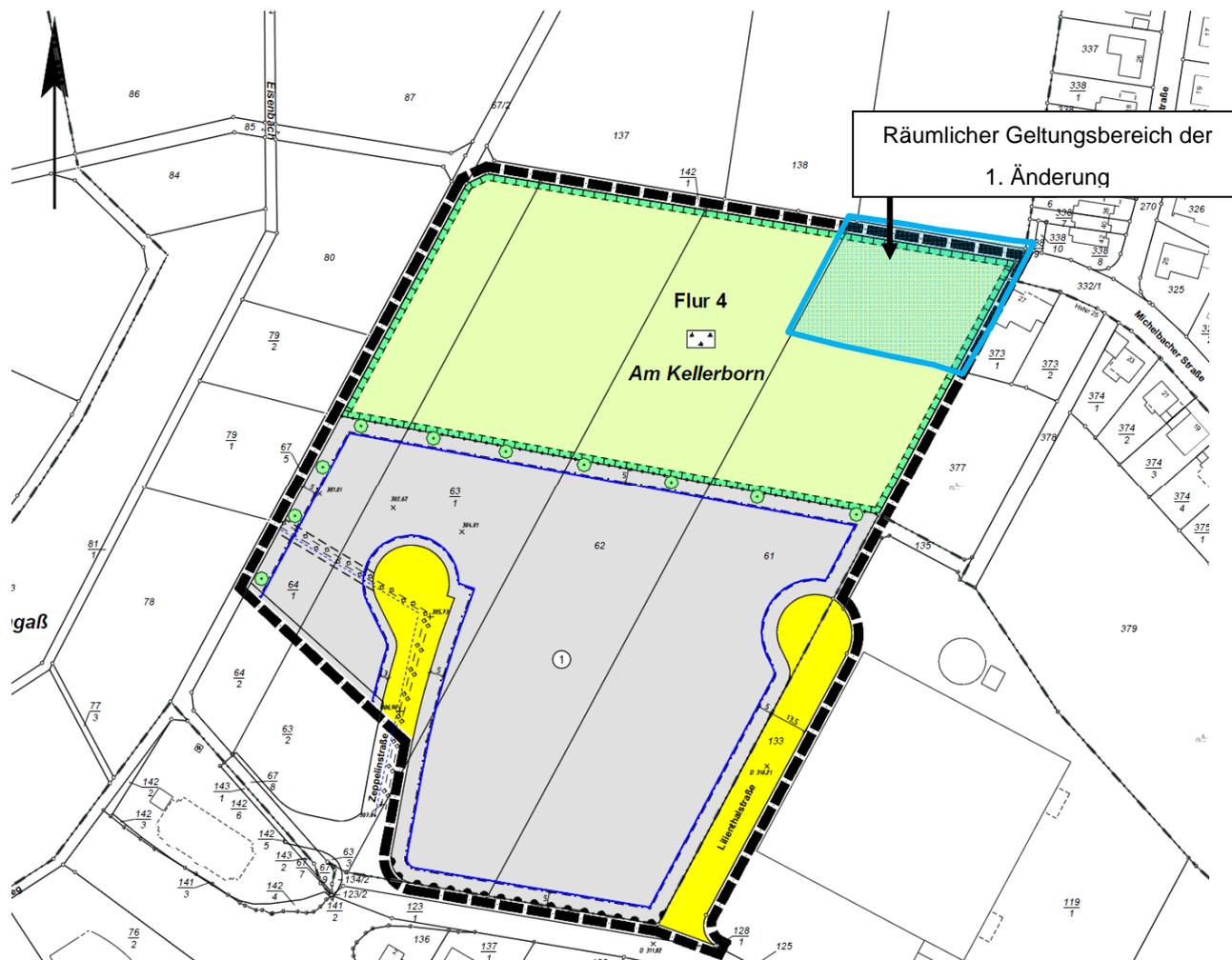
Das Plangebiet ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Nördlich des Plangebiets ist eine „Wohnbaufläche, geplant als 3. Bauabschnitt des Neubaugebietes Westerfeld West dargestellt, östlich grenzt „Wohnbaufläche, Bestand“ im Bereich der bestehenden Wohnbebauung südlich der Michelbacher Straße an. Die vorgesehene Festsetzung von ca. 0,3 ha als Allgemeines Wohngebiet für sozial geförderten Wohnraum kann aufgrund der Geringfügigkeit der Abweichung von der Darstellung im RPS/RegFNP 2010 und der Anbindung an bestehende und geplante Wohnbebauung als an die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich angepasst angesehen werden. Eine Anpassung der Darstellung kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP erfolgen. (Auszug aus der Stellungnahme RV vom 03.01.2017).

Gegen die geplante Wohnbebauung werden aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken erhoben. (Stellungnahme RP vom 26.01.2017)

#### **1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung**

Das hier in Rede stehende Flurstück 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.

Abb.: Bbauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ (2014)

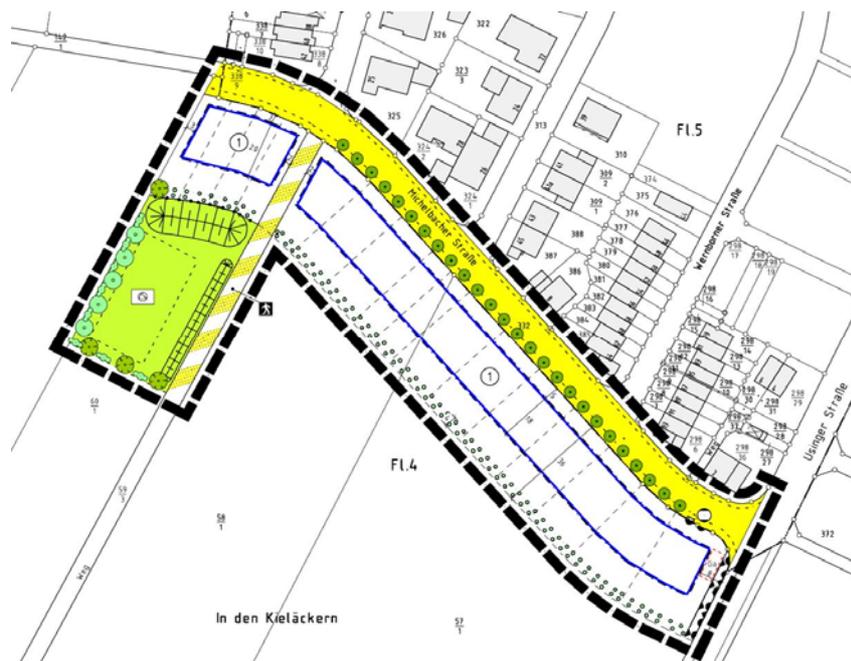


genordet, ohne Maßstab

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

Westlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt sich der Bbauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ von 2004 an. Planziel des Bbauungsplanes 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 Bbauungsplan einer einseitigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die Michelbacher Straße und ist Bestand. Der Bbauungsplan ist weitgehend umgesetzt.

Abb.: Bebauungsplan „Michelbacher Straße - Süd“ (2006)



genordet, ohne Maßstab

### 1.3.3 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 Geltungsbereiches liegt eine Wiese. Gebäude befinden sich keine im räumlichen Geltungsbereich.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet ist über die Michelbacher Straße erschlossen.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück sowie die Kompensationsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neu-Anspach.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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 sich bereits vor der BauGB Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Im Jahr 2009 wurde ein qualifiziertes Baulückenkataster für das gesamte Stadtgebiet erstellt, in dem sämtliche nach §§ 30 und 34 BauGB sofort bebaubare Grundstücke erfasst wurden. Grundstücke die lediglich nach Verdichtungspotenzial aufweisen, zum Beispiel durch Grundstücksteilung oder eine rückwärtige Bebauung wurden nicht in das Baulückenkataster aufgenommen, da diese Flächen nicht ohne weiteres verfügbar sind oder erschlossen werden können.

In der Sitzung am 6.9.2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach über die Vorlage zum kommunalen Flächenmanagement und der Innenentwicklung beraten und dieses beschlossen.

Inhalte waren:

1. *Zur Aktivierung der innerörtlichen Baulandpotenziale war eine gezielte Eigentümeransprache vorzunehmen und ein Baulückenkataster zur Veröffentlichung im Internet aufzubauen.*

Zum April Stand 2011, wurden folgende Baulücken bzw. untergenutzte Grundstücke festgestellt: In Anspach 38, in Hausen-Arnsbach 32, in Westerfeld 36, in Rod am Berg 26. Insgesamt also 132 Stück. Davon können Stand heute (Juni 2015) 22 abgezogen werden, da diese Grundstücke bebaut worden sind bzw. gerade bebaut werden. Im Februar 2012 wurden bei den Grundstückseigentümern der Baulücken anfragen, Abfragen gestellt, ob Verkaufsbereitschaft besteht, die Stadt vermitteln kann und ob Bauabsichten bestehen. Etwa 61 % der Befragten hatten sich an der Umfrage beteiligt, allerdings haben nur 8 mitgeteilt, dass sie ihr Grundstück einer Bebauung zuführen wollen. Vom Aufbau eines Katasters wurde dann mangels Interesse Abstand genommen. Auf die Baulücken hat die Stadt also keinen Zugriff. Die Grundstücke werden oftmals als Altersvorsorge oder für Kinder oder Enkel aufgehoben.

2. *Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung für verschiedene Bereiche wurden in der Stadtverordnetenversammlung am 6.9.2011 Aufstellungsbeschlüsse gefasst und Veränderungssperren erlassen.*

Die Stadt Neu-Anspach hat diese Themenbereiche abgearbeitet und Eigentümergespräche auf der Basis von Städtebaulichen Gestaltungsplänen geführt, die unterschiedliche Entwicklungsszenarien darstellen. Ein Bauleitplanverfahren wurde bisher für den Stadtteil Hausen-Arnsbach durchgeführt („An der Eisenbahn“ (Satzung 06/2013)) durch das Bauleitplanverfahren konnten zwei neue Bau-grundstücke generiert werden. Die verbleibenden Flächen sind auf ausdrücklichen Wunsch der Eigentümer als private Grünflächen festgesetzt worden. Ein Bauleitplanverfahren im Stadtteil Westerfeld „Kransberger Straße“ wurde 2012 eingestellt.

Auch die Potenzialflächen im Stadtteil Anspach (Bereiche „Saalburgstraße/Taunusstraße/Am Dornstück“, „Schulgasse/Langgasse/Pfarrgasse und „Nordöstlich Johanneswiesenweg“ sowie im Stadtteil Rod am Berg „Südlich Scheibelingsweg / Höhentraße konnten mangels Interesse der Eigentümer an Verdichtung und Entwicklung nicht mobilisiert werden. Im Ergebnis lässt sich bereits jetzt konstatieren, dass die Bereitschaft der Eigentümer Ihre Flächen im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zu Bauland umwidmen zu lassen gering sind.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass es in Neu-Anspach seit längerem eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken gibt, denen die Stadt nicht gerecht werden kann. Die Stadt Neu-Anspach beschäftigt sich insofern parallel zu den kleineren Baulandausweisungen der letzten Jahre, intensiv mit dem Thema Innenentwicklung und Potenzialflächen.

Neben den bereits angesprochenen Baulücken wurden auch die Gebäudeleerstände erfasst. Der Gebäudeleerstand wurde anhand einer Auswertung der Daten von ekom 21 – kommunales IT-Dienstleistungsunternehmen in Hessen, u.a. Einwohnermeldewesen – und dem Kenntnisstand der Verwaltung ermittelt.

Im Stadtteil Westerfeld stehen derzeit ca.: zehn Gebäude<sup>1</sup> leer und in ganz Neu-Anspach sind es rd. 68 Leerstände. Einfluss auf die Vermarktung dieser Liegenschaften hat die Stadt Neu-Anspach jedoch keinen. Da die Eigentümer der Grundstücke für den 4. BA des Baugebietes Westerfeld-West derzeit nicht an einem Verkauf der Grundstücke interessiert sind, muss die Umsetzung zurückgestellt werden.

Es besteht in Neu-Anspach ein Mangel an sozial gefördertem Wohnraum für kleine und mittlere Einkommen. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung der hier in Rede stehenden Fläche Rechnung getragen werden. Auf der insgesamt rd. 2.600 m<sup>2</sup> umfassenden Fläche können zwei Gebäude mit einer max. Länge von 18 m entstehen, in denen jeweils bis zu sechs Wohnungen und die erforderlichen Stellplätze untergebracht werden können. Die Erschließung ist Bestand und bedarf nur eines weitergehenden Ausbaus der Michelbacher Straße. Die Lage des Grundstücks ist für die geplante Nutzung geeignet und war bereits Gegenstand der Anfang 2016 durchgeführten Alternativenuntersuchung für die kurz- bis mittelfristige Bereitstellung von Bauland für Geschosswohnungsbau bzw. Flüchtlingsunterkünfte.

Für den 2.600 m<sup>2</sup> umfassenden Teil der insgesamt rd. 18.500 m<sup>2</sup> großen (artenschutzrechtlichen) Kompensationsfläche, die hierfür in Anspruch genommen wird (d.h. 14 % der Gesamtfläche), werden Ersatzflächen in die hiermit vorliegende 1. Änderung aufgenommen, deren Art, Umfang und Eignung vorab mit der UNB abgestimmt wurde.

## 1.6 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

---

<sup>1</sup> Stand: 06.10.2015

## **2 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<sub>2017</sub>).

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.

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 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.

### **2.2 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.

### **2.2.1 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 die Obergrenzen des § 17 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.

*Die Festsetzung setzt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006 fort.*

### **2.2.2 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** fest. 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.

### **2.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

*Die Festsetzung setzt die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006 fort.*

### **2.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

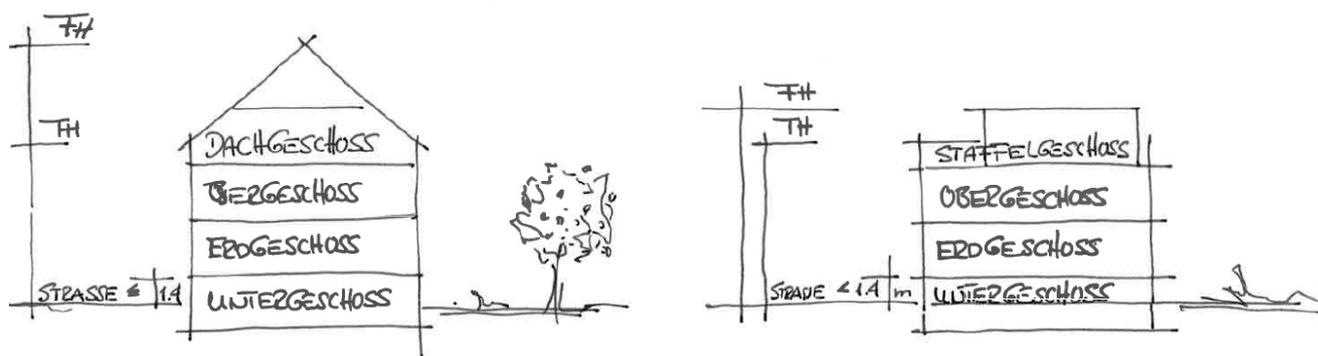
Der Bebauungsplan setzt fest, dass die Traufhöhe (TH) maximal 6,50 m und die Firsthöhe (FH) maximal 10 m betragen darf. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten

Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der Michelbacher Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Die Festsetzung entspricht der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Michelbacher Straße-Süd“ von 2006.

Konkretisierend wird in der 1. Änderung festgesetzt: 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.

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 des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt werden.

### 2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der gemäß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 18 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.

### 2.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

### 2.5 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind.

### 2.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Wohngebäude höchstens sechs Wohnungen zulässig sind. Insgesamt können insofern die hier vorgesehenen 12 Wohnungen in zwei Gebäuden entstehen.

## **2.7 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets südlich der Michelbacher Straße erfolgt durch die Verlängerung des Ausbaus der Michelbacher Straße. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen fest.

## **2.8 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.

## **2.9 Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz**

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

## **3 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. § 81 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

### **3.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung).

### **3.2 Abfall und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind im Allgemeinen Wohngebiet entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

### **3.3 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollten ausgeschlossen werden. Es bedarf deshalb der Festsetzung, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind.

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).

### **3.4 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.

### **3.5 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.

## **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verlängerung der Michelbacher Straße.

## **5 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. Bei den externen Ausgleichsflächen (Flur 4 Nr. 110/3 und 96/1(neu)) handelt es sich um vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

## 6 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 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 Änderungen des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerungen um 1 dB(A).

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.

## **7 Klimaschutz**

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. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

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

## **8 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 (Juli 2014)*.

### **8.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

### **8.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Wasserversorgung kann durch Verlängerung der Wasserleitung in der Michelbacher Straße hergestellt werden.

### **8.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 2 Gebäuden mit max. je 6 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 1.642 cbm/a.

### **8.2.2 Deckungsnachweis**

Der Löschwasser und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet ist gedeckt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes begründet keinen darüber hinausgehenden Ausbau.

### **8.2.3 Technische Anlagen**

Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung sind ausreichend. Die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung bedürfen einer Verlängerung bis zum Plangebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes begründet keinen darüber hinausgehenden Ausbau.

### **8.2.4 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 keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

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

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

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

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

### **8.2.7 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 das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und auch Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

### **8.2.8 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.

### **8.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

### **8.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **8.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Mehrfamilienhäuser) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

### **8.2.12 Einbringen von Stoffen in das 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.

## **8.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

### **8.3.1 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

### **8.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

### **8.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Die im Bebauungsplan als Plankarte 2 und 3 bezeichneten Flächen liegen im Bereich eines Gewässers. Hier sind jedoch keine Maßnahmen geplant, die den Vorgaben zum Schutz von Gewässerrandstreifen entgegenstehen.

### **8.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

Siehe Ausführungen unter Ziffer 8.3.3.

## **8.4 Abwasserbeseitigung**

### **8.4.1 Gesicherte Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes grundsätzlich Bestand. Die bestehenden Anlagen in der Michelbacher Straße werden bis zum Plangebiet ausgebaut. Durch die in der 1. Änderung 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.

### **8.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann
- Die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen
- Beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- In neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien. Die Erschließung ist weitestgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

#### **8.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist gegeben. Die Baugrundstücke können an den Bestand angeschlossen werden. 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 ist ebenfalls davon auszugehen, dass ebenfalls keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes zu erwarten sind.

#### **8.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

#### **8.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers**

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

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

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

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

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

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 Stadt Neu Anspach hat darüber hinausgehend von Ihrer Satzungsermächtigung Gebrauch gemacht:*

*„Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen einer Mindestgröße von 2 m<sup>3</sup> zu sammeln und als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserkanal ist vorzusehen.“*

#### **8.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem**

Die Ver- und Entsorgung des Bereiches erfolgt grundsätzlich durch Verlängerung der bestehenden Leitungen in der Michelbacher Straße. Als Interimslösung ist vorgesehen, die Gebäude an den Mischwasserkanal in der Michelbacher Straße anzuschließen. Sobald der 3. Bauabschnitt Westerfeld-West entwickelt wird ist vorgesehen, die durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. BA 1. Änderung planungsrechtlich vorbereiteten Gebäude an das in diesem Zusammenhang hergestellte Trennsystem anzuschließen. Die Bauherren haben dies bei Bauplanungs- und ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

#### **8.4.2.5 Kosten und Zeitplan**

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes gering. Ziel der Stadt Neu-Anspach ist eine Bebauung im Herbst 2017.

### **8.5 Abflussregelung**

#### **8.5.1 Abflussregelung**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand (der Kanal liegt bis zum Gebäude Michelbacher Straße Haus Nr. 27) und wird durch die 1. Änderung nicht berührt, sodass hierdurch keine Verschärfung des Abchlusses befürchtet wird.

#### **8.5.2 Vorflutverhältnisse**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt, sodass hierdurch keine Veränderung der Vorflutverhältnisse befürchtet wird.

### **8.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt.

### **8.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

Die Erschließung ist weitgehend Bestand und wird durch die 1. Änderung nicht berührt. Weitergehende Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der hiermit vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### **8.5.5 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).

## **9 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **10 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Syna GmbH (09.01.2017)

Gegen Bauleitplanung hat die Syna GmbH unter der Voraussetzung keine Bedenken anzumelden, dass die bestehenden [aber in der Michelbacher Straße] liegenden Versorgungseinrichtungen bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt werden.

Die Syna GmbH weist auf die vorhandenen Erdkabel des Stromversorgungsnetzes sowie die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) und die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen hin. [...]

Bei Baumanpflanzungen im Bereich der Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen in Betonschutzrohre einzupflanzen, wobei die Unterkante der Schutzrohre bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

Bei der Projektierung der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass die Baumstandorte so gewählt werden, dass das Wurzelwerk auch in Zukunft die Leitungstrassen nicht erreicht.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich der Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Die bestehenden Versorgungsanlagen sind für die Stromversorgung zwingend notwendig, daher müssen diese in ihrem Bestand erhalten werden.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma zur Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne bei der Syna GmbH anzufordern, bzw. abzuholen.

Unabhängig davon wird darum gebeten, den Beginn der Bauarbeiten unserem Serviceteam in Bad Homburg, Herrn Dissinger, Tel. 06172-962-150 vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## 11 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies gemäß § 21 HDSchG der Hessen-Archäologie am Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Außenstelle Darmstadt 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 Abs. 3 HDSchG).

## 12 Bergbau

In der bergaufsichtlichen Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 26.01.2017 wird stichpunktartig aufgeführt:

- Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.
- Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
- Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist den Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

## 13 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung wird nicht durchgeführt.

## 14 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Neu-Anspach voraussichtlich Kosten in Höhe von 256.000 € (brutto) für Straße, Kanal und Wasser.

## 15 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 20 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)

## 16 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (08/2017)

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (08/2017)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen Gutachten Nr. L 7605-1 und Nr. L 7605-3, TÜV Hessen (06.10.2016 und 29.03.2017)

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 14.06.2016, Bekanntmachung: 22.12.2016 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 09.01.2017 – 20.01.2017 einschließlich, Bekanntmachung: 22.12.2016 im Usinger Anzeiger

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: \_\_.\_\_.\_\_\_\_, Frist: \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ – \_\_.\_\_.\_\_\_\_ einschließlich, Bekanntmachung: \_\_.\_\_.\_\_\_\_ im Usinger Anzeiger

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

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

---

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

