



Stadt Weilburg, Stadtteil Kubach

**Begründung zum Vorentwurf
des Bebauungsplanes
„Auf der Seelbach“**

Planstand: 07.06.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Bauing. (FH) Birgit Roefßing, Stadtplanerin AKH

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel.....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Verfahren.....	4
1.4	Regionalplanung	5
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	6
1.7	Städtebauliche Konzeption	8
2	Inhalt und Festsetzungen	9
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10
2.2.1	Grundflächenzahl.....	10
2.2.2	Geschossflächenzahl.....	10
2.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
2.4	Zahl der Wohneinheiten	12
2.5	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	12
2.6	Sonstige Festsetzungen.....	12
3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	12
4	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	13
5	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	14
5.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	14
5.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	14
5.3	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	15
6	Immissionsschutz.....	15
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	15
8	Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen.....	17
9	Denkmalschutz.....	17
10	Sonstige Infrastruktur	17
11	Bodenordnung	18
12	Kosten.....	18

Anlagen

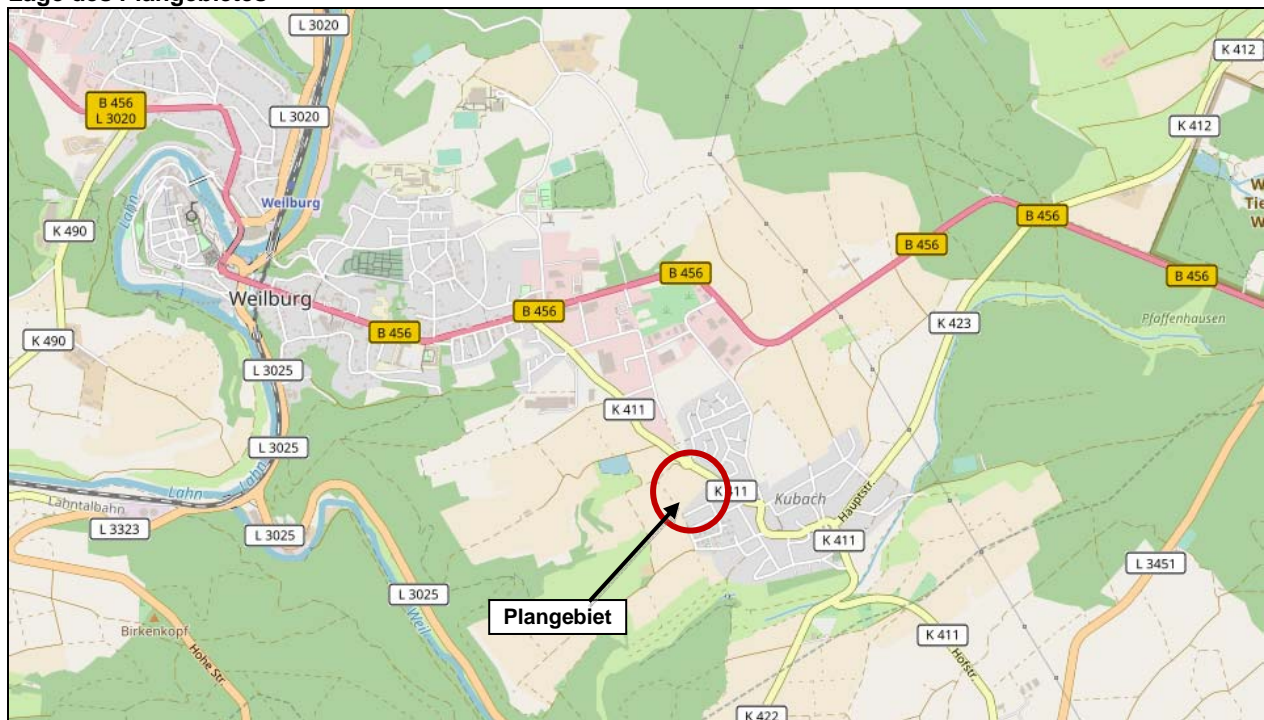
- Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Auf der Seelbach“, Stand: 07.06.2018

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Weilburg als Mittelzentrum im Landkreis Limburg-Weilburg ist aufgrund der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ein nachgefragter Wohn- und Gewerbestandort. Die Stadt Weilburg verfügt zudem über ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Trotz der positiven städtebaulichen Rahmenbedingungen und der damit verbundenen Standortattraktivität ist die Residenzstadt vom demografischen Wandel betroffen. Die Stadt Weilburg erkennt hier den städtebaulichen Handlungsbedarf und verfolgt u.a. das Ziel die Stadt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten. Hier gilt es, durch die Bindung der Einwohner an die Stadt, insbesondere der jungen Altersgruppen, dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. Hierzu wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung das Förderprogramm „Familienfreundliches Wohnen in Weilburg“ beschlossen, welches gerade für junge Familien einen finanziellen Anreiz für den Kauf von Wohnbaugrundstücken bietet. Des Weiteren gilt es die Anziehungskraft für Menschen aus der wirtschaftlich starken Rhein-Main-Region zu erhöhen. In der Region sind die Lebenshaltungskosten sehr hoch, gleichzeitig ist das Angebot an bezahlbaren Wohnraum überschaubar. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung in die Rhein-Main-Region kann die Stadt Weilburg von dem dortigen Preisniveau und dem herrschenden Wohnraumangel profitieren und durch die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage in Verbindung mit einem attraktiven Angebot an Freizeit-, Kultur- und Einkaufseinrichtungen neue Einwohner gewinnen.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 06/2018), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Die Stadt Weilburg stellt sich der städtebaulichen Aufgabe und wird zur Stärkung des Wohnstandortes aktiv. Sie beabsichtigt durch Maßnahmen der Innen- und Außenentwicklung neue Wohneinheiten zu projektieren. Neben Maßnahmen der Innenentwicklung, die sich stark auf die Kernstadt konzentrieren, besteht die planerische Absicht im Stadtteil Kubach ein Neubaugebiet in einer Größenordnung von rd. 3,24 ha auszuweisen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg hat hierzu die Aufstellung des Bebauungsplanes „Auf der Seelbach“ beschlossen. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der

bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Ziele. Zur Ausweisung gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO sowie die für die Erschließung notwendigen Verkehrsflächen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Kubach. Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftliche Flächen (Acker) dar. Die Topographie lässt sich als stetig in Richtung Nordwesten fallend beschreiben. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: tlw. Acker- und Grünlandflächen, tlw. Wohnbebauung

Westen: Acker- und Grünlandflächen

Süden: Wohnbebauung

Osten: Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes



(Eigene Aufnahmen)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 3,24 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet eine Fläche von rd. 2,37 ha, auf die Straßenverkehrsflächen einschl. der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung rd. 0,79 ha und auf die öffentlichen Grünflächen rd. 0,08 ha entfallen.

1.3 Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. die Zulässigkeit von Wohnnutzung planungsrechtlich vorbereitet wird,
2. das Plangebiet sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt,
3. eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 qm festgesetzt wird,
4. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
5. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

6. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

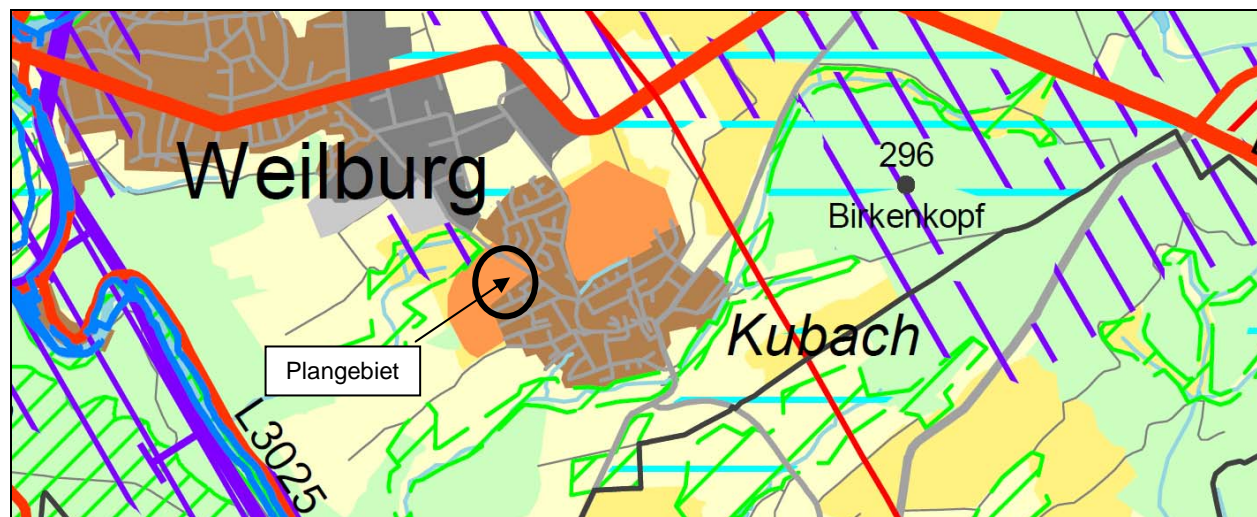
Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Zur Ausweisung gelangt daher ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Zudem wird eine weitergehende Feinsteuerung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung vorgenommen und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen als unzulässig festgesetzt. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Siedlungszusammenhang des Stadtteils Kubach, so dass diesbezüglich die Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB erfüllt sind.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,24 ha. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GRZ= 0,4 bzw. teilweise eine GRZ=0,3 fest, wodurch die zulässige Grundfläche in der Summe rd. 7.745 m² beträgt. Diese befindet sich somit unterhalb des maßgeblichen Schwellenwertes von 1,0 ha. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Weilburg kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB bzw. § 13b BauGB steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im als Anlage beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag).

1.4 Regionalplanung

Der **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung (Planung) dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame **Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (Planung) dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO ist der Bebauungsplan daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; 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 etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Stadt Weilburg. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung „Auf der Seelbach“ entspricht den Darstellungen beider übergeordneter Planungsebenen.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Weilburg ist danach bestrebt durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die in Weilburg vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Da gerade bei kleineren, auch teilweise ländlich geprägten Ortschaften eine Abwanderung gerade der jungen Bevölkerungsgruppen zu verzeichnen ist, wird die Stadt Weilburg aktiv und beabsichtigt durch die Projektierung neuer Wohneinheiten die Residenzstadt als Wohnstandort attraktiver zu gestalten und somit auch dem interkommunalen Wettbewerb standzuhalten. Durch ein vielfältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Weilburg daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier die Bebauungspläne „Im Bangert“ und „Vor dem Windhof“ in der Kernstadt zu nennen. Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Kirmesplatz“ gefasst, um auch hier in zentraler Lage neue Wohneinheiten entstehen zu lassen. Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Stadt Weilburg im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Stadt Weilburg verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalschutzrechtliche Restriktionen etc. bleiben vorliegend unberücksichtigt. Nicht zuletzt haben die Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten bereits intensive Erfahrungen mit den Instrumenten der

Innenentwicklung im Rahmen von Stadt- und Dorferneuerungsprozessen oder städtebaulichen Sanierungen gesammelt, bei denen sie im Rahmen der Umsetzung aus bereits genannten Gründen nur begrenzten Gestaltungsspielraum wahrnehmen können.

Für den Stadtteil Kubach stellt sich die Situation bezüglich möglicher Maßnahmen der Innenentwicklung gegenwärtig so dar, dass keine unbebauten Flächen (Baulücken) bzw. Brachflächen vorhanden sind, die aufgrund Lage, Größe, Verfügbarkeit (Eigentumsverhältnisse) und wirtschaftlich darstellbarer Erschließung für die Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellung zielführend sind. Vereinzelt im Stadtteil vorhandene Baulücken sind seitens der Eigentümer einer eigenen Nutzung zugeführt und fungieren bspw. als Nutz- oder Kleingärten, was für die bestehende Wohnbebauung zu einer hohen Wohnqualität führt. Aus diesem Grund ist die Verkaufsbereitschaft der Eigentümer hier auch nicht gegeben. Die Stadt Weilburg versucht jedoch durch Kontaktierung der Eigentümer von Grundstücken bzw. Gebäudeleerständen im Siedlungszusammenhang des Stadtteils Kubach, diese für eine bauliche Nutzung zu mobilisieren.

Des Weiteren sind in Kubach keine gewerblichen oder militärischen Brachflächen vorhanden, die einer andersartigen Nutzung zugeführt werden könnten. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass der Interessentenkreis für das Sanieren von älteren Gebäudebeständen mit teilweise landwirtschaftlichen Nebengebäuden in der Ortslage eher gering ist. Auch hat sich durch die Flüchtlingssituation in Deutschland ergeben, dass einige der Leerstände wieder zu Wohnzwecken genutzt werden und somit diese nur noch bedingt vorhanden sind.

Die Stadt Weilburg hat nun ein automatisches Leerstandskataster Hessen (ALH) seitens des Amtes für Bodenmanagement Limburg a.d. Lahn erstellen lassen. Eine erste Bewertung der Baulücken- und Leerstandssituation zeigt, dass im Stadtteil Kubach augenscheinlich 16 Leerstände sowie mehrere Baulücken vorhanden sind, die teilweise innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen oder dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind. Des Weiteren hat die Stadtverordnetenversammlung zu Deckung der vorhandenen Nachfrage an Baugrundstücken für das selbstgenutzte Wohneigentum in Form von klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern den Bebauungsplan „Köppel I“ 10. Änderung als Satzung beschlossen. Zur Ausweisung gelangte ein Allgemeines Wohngebiet in einer Größenordnung von rd. 0,65 ha, welches zur Umsetzung von rd. 10 Baugrundstücken vorgesehen ist. Das Baugebiet ist derzeit noch nicht umgesetzt. Die Grundstücksvermarktung wird voraussichtlich in diesem Jahr beginnen.

Neben dem demografischen Wandel ist auch ein sozialer Wandel zu verzeichnen. Die gesellschaftlichen Strukturen verändern sich in der Form, dass eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft zu erkennen ist. So steigt der Anteil an Einpersonenhaushalten stark an und es entsteht eine Vielfalt an Lebensstilen. Zu nennen sind hier u.a. gemeinschaftlich orientiertes Wohnen, das insbesondere für die Generation 50+ immer attraktiver wird sowie auch das Mehrgenerationenwohnen. Hieraus folgend besteht seitens der Stadt ein städtebaulicher Handlungsbedarf ein vielfältiges Wohnraumangebot vorzuhalten. Stand mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Köppel I“ 10. Änderung das klassische Ein- und Zweifamilienhaus in Form von Wohnbaugrundstücken für das selbstgenutzte Wohneigentum im Vordergrund, so sollen durch die vorliegende Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten (zur Miete oder als Eigentum) entstehen. Aufgrund der unterschiedlichen Ansprache des Interessentenkreises ist daher eine Konkurrenz zur Baugebietserweiterung „Am Köppel I“ nicht gegeben.

Das derzeit unbebaute Plangebiet steht für die Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung grundsätzlich zur Verfügung. Sowohl der Regionalplan Mittelhessen, als auch der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Weilburg sieht die Fläche für eine städtebauliche Siedlungsentwicklung vor. Gerade durch die Darstellung im Regionalplan Mittelhessen mit zwei Vorranggebieten Siedlung Planung wird aufgezeigt, dass für den Stadtteil Kubach ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential zugeordnet wird. Der Regionalplan Mittelhessen führt für die Stadt Weilburg einen Wohnsiedlungsflächenbedarf von 29 ha auf. Mit dem Bebauungsplan „Am Köppel I“ 10. Änderung wurde in einem ersten Schritt als Arrondierung des westli-

chen Ortsrandes ein Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauland geleistet werden. Mit dem Plangebiet erfolgt nun ein weiterer Schritt zur Deckung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs einhergehend mit der Stärkung der Wohnstandattraktivität der Stadt Weilburg.

1.7 Städtebauliche Konzeption

Wie bereits dargelegt, ist das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland zur Stärkung des Wohnstandortes Weilburg. Zur Ausweisung gelangt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes fügt sich nahtlos in die Umgebungsbebauung ein und bildet im Zusammenhang mit dem Baugebiet „Am Köppel I“ eine abschließende Arrondierung des westlichen bzw. nordwestlichen Ortsrandes von Kubach. Des Weiteren gilt es, eine gebietsverträgliche bauliche Verdichtung zu erzielen und eine Mischung der klassischen Bau- und Wohnformen Ein- und Zweifamilienhäuser und Mehrfamilienhäusern bauplanungsrechtlich vorzubereiten. Folglich wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise einschließlich der Haustypen und der Zahl der Wohneinheiten in drei Teilbereiche gegliedert.

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 ist eine aufgelockerte, offene Bauweise mit größeren Zuschnitten der Baugrundstücke (rd. 600 m² bis rd. 850 m²) vorgesehen, um einen baulich homogenen Übergang zur angrenzenden bestehenden Wohnbebauung im Südosten und der angrenzenden offenen Landschaft im nördlichen Bereich zu schaffen. Demzufolge wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3, eine offene Bauweise mit den Haustypen Einzel- und Doppelhäuser und der Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Wohngebäude (bei Doppelhäusern: eine Wohnung je Doppelhaushälfte) festgesetzt. Darüber hinaus wird ergänzend zu der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine zusätzliche Steuerung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Bebauungsplan vorgenommen.

Das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 ist insbesondere für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Stadtvillen mit mehreren Wohneinheiten in einer aufgelockerten Bebauung bei ebenfalls größeren Grundstückszuschnitten (rd. 850 m² bis 1050 m²) vorgesehen. Demzufolge wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,3 und die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. 6 je Wohngebäude festgelegt. Um zu verhindern, dass aufgrund der möglichen Grundstücksbreiten Gebäudekubaturen entstehen, die sich insbesondere bezüglich der Gebäudelänge nicht in das Wohngebiet einfügen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die besagt, dass die offene Bauweise mit der Maßgabe gilt, dass die Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. Darüber hinaus wird ergänzend zu der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen eine zusätzliche Steuerung der Höhenentwicklung der künftigen Gebäude im Bebauungsplan vorgenommen.

Für das Allgemeine Wohngebiet mit der lfd. Nr. 3 ist im Zentrum des Plangebietes hingegen eine verdichtete Bebauung mit einer höheren zulässigen Versiegelung in Verbindung mit kleineren Grundstückszuschnitten (rd. 450 m² bis rd. 650 m²) vorgesehen. Die Grundflächenzahl orientiert sich daher an den Obergrenzen des § 17 BauNVO und wird mit dem Maß GRZ=0,4 festgesetzt. Des Weiteren werden für diesen Bereich eine offene Bauweise sowie max. zwei Vollgeschosse und eine abschließende Höhe baulicher Anlagen festgelegt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Kreisverkehrsplatz in der Hauptstraße und kann mittels geringfügigen baulichen Anpassungen am vierten Knotenpunkttarm erfolgen. Anderweitige Erschließungsmöglichkeiten sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Böschungsbereiche entlang der Hauptstraße) und fehlender wirtschaftlicher Alternativen nicht vorhanden.

Das Erschließungskonzept sieht im Wesentlichen eine Ringschließung mit einer Breite von 8,5 m vor. Zur verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind ergänzend drei Stichwege mit einer

Breite von 5,0 m vorgesehen. Die inneren Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigter Bereich auszuführen. Hierdurch soll ein niedriges Geschwindigkeitsniveau des fließenden Verkehrs erzielt werden. Neben der reinen Erschließungsfunktion soll insbesondere die Aufenthaltsfunktion der Straße im Vordergrund stehen. Der öffentliche Verkehrsraum wird damit zum sozialen Treffpunkt und dient der Kommunikation zwischen den Einwohnern, was zu einer höheren Wohnstandortqualität im neuen Wohnquartier beiträgt.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. 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. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan „Auf der Seelbach“ aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

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

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die wertvollen Flächenreserven für die Ausweisung von Wohnbauland zur Schaffung von Wohnraum im Stadtteil Kubach optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Wie bereits dargelegt, umfasst der Nutzungsausschluss auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Dies begründet sich zum einen aus dem nutzungsbedingten Flächenbedarf. Zum anderen aber auch dem potenziellen Störgrad in Folge von Emissionen und ggf. einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bei Konkurrenz der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksgrenze gilt im Übrigen die engere Festsetzung. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 2 eine **GRZ = 0,3** fest, was unterhalb der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen hinsichtlich des Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete liegt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 3 werden die gesetzlichen Obergrenzen voll ausgeschöpft und die Grundflächenzahl mit einem Maß von **GRZ = 0,4** festgelegt. Insgesamt zielt die vorgenommene Festlegung der Grundflächenzahl auf eine Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet zur Verfolgung der eingangs dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen ab.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Ergänzend hierzu wird für das Teilbaugebiet 2 bestimmt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer **GRZ = 0,6** überschritten werden darf. Für das Teilbaugebiet Nr. 2 soll ein Angebot für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern bis zu max. 6 Wohneinheiten planungsrechtlich vorbereitet werden. Die höhere Anzahl an Wohnungen bedingt jedoch eine höhere Flächeninanspruchnahme für die Errichtung von Stellplätzen. Da für den Bereich die zulässige GRZ=0,3 restriktiv festgesetzt wird, besteht im Hinblick auf den zu erbringenden Stellplatznachweis die Notwendigkeit einer weitergehenden Überschreitung.

2.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,6** bzw. **GFZ = 0,8** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die 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.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für das Allgemeine Wohngebiet auf ein Maß von **Z = II** festgelegt. Neben der städtebaulichen Absicht vermehrt ein Angebot für Mehrfamilienhäuser/Stadtvillen zu bieten, trägt die Festsetzung der vorhandenen Topografie Rechnung, da aufgrund der vorhandenen Geländeneigung nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei den künftigen Gebäuden bereits das Kellergeschoss als Vollgeschoss im Sinne der hessischen Bauordnung zu werten ist.

Um einen Anreiz für die Unterbringung der Stellplätze im Gebäude zu schaffen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen sind. Hierdurch sollen die Grundstücksflächen weitestgehend von oberirdischen Stellplatzanlagen freigehalten werden, wodurch die Freiflächen vermehrt durch gärtnerisch angelegte Grünflächen genutzt werden können. Dies führt zur Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität. Ergänzend wird jedoch darauf hingewiesen, dass Garagengeschosse nicht als solche gelten, wenn diese neben den Stellplatzflächen auch bspw. Abstell- und Lagerräume beinhalten.

Höhe baulicher Anlagen

Da die Zahl der zulässigen Vollgeschosse alleine nicht ausreicht, die Höhenentwicklung baulicher Anlagen zu steuern, werden in Ergänzung noch Vorgaben zur zulässigen Traufhöhe und Oberkante Gebäude aufgenommen, um zu gewährleisten, dass eine mit dem Planumfeld verträgliche Bebauung entsteht. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen, so dass für alle Teilbaugebiete die gleichen Höhenfestsetzungen gelten. Die Traufhöhe wird für geneigte Dächer auf max. 7,0 m über dem unteren Bezugspunkt festgelegt. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante verlängerte Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die max. Oberkante Gebäude wird differenziert nach der Dachform bestimmt, da bspw. Gebäude mit Flachdach eine andere städtebauliche Wahrnehmung im Straßenbild erzeugen als Gebäude mit geneigten Dächern. Für Gebäude mit einem Flachdach wird daher die max. Oberkante auf 7,0 m (einschl. Attika) über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Die zulässige max. Oberkante Gebäude für geneigte Dächer beträgt hingegen max. 10,0 m über unterem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der Erdgeschoss-Rohfußboden.

Für die Unterbringung von technischen Aufbauten wie bspw. Antennen oder Kamin wird ergänzend bestimmt, dass eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante Gebäude durch untergeordnete Gebäudeteile und technische Aufbauten bis zu max. 1,0 m zulässig ist.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Für die Teilbaugebiete 1 und 3 wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Für das Teilbaugebiet Nr. 2 wird eine abweichende Bauweise festgelegt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. In Abhängigkeit der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Bebauung werden für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 3 die Haustypen Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Im Bereich Nr. 2 steht der Bau von Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten im Vordergrund, so dass hier lediglich Einzelhäuser zulässig sind.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft unter Berücksichtigung der Abstandsbestimmungen der hessischen Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m. Hierdurch soll eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden. Lediglich im westlichen Bereich des Geltungsbereiches wird zur Unterbringung der geplanten Eingrünung der Abstand der Baugrenze auf 5 m festgelegt. Dies gilt gleichermaßen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze im Übergang zur Straßenparzelle der Hauptstraße und der hier steil anstehenden Böschungsbereiche. Des Weiteren wird zur Vermeidung des Heranrückens der künftigen Bebauung an die bestehende Nachbarbebauung ebenfalls der Abstand der Baugrenzen auf 5 m festgesetzt.

2.4 Zahl der Wohneinheiten

Entsprechend der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 1 und 3 bestimmt, dass bei Einzelhäusern je Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig sind. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte max. eine Wohnung zulässig. Für das Teilbaugebiet mit der lfd. Nr. 2 wird hingegen festgelegt, dass je Gebäude max. 6 Wohnungen zulässig sind.

2.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingriffsminimierung im Plangebiet festgesetzt, dass *PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind*. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, so dass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Darüber hinaus wird zur randlichen Eingrünung des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *eine Anpflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern und –bäumen als geschlossene Gehölzpflanzung, bestehend zu 2/3 der Pflanzfläche aus Sträuchern und zu 1/3 aus Bäumen vorzunehmen sind. Es gilt 1 Baum je 25 m² oder eine Strauchgruppe mit 4-6 Sträuchern je 25 m²*. Bei der Erstellung des Pflanzschemas sind die Abstandsbestimmungen des §§ 38-40 Hessischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.

2.6 Sonstige Festsetzungen

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländeunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen*.

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

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 Siedlungs-

strukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Dachgestaltung:

Dächer

Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von 10°-40° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunkeln Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.

Gauben:

Dachaufbauten sind nur in Form von Satteldach oder Schleppgauben zulässig. Turmähnliche Aufbauten sind unzulässig.

Einfriedungen:

Zulässig sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über dem gewachsenen Boden i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen sowie lebende Zäune. Mauersockel sind zulässig. Betonsockel sind unzulässig.

Befestigung Pkw-Stellplätze

Oberirdische PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder im Sandbett verlegtem Pflaster zu befestigen.

Gestaltung der Grundstücksflächen:

Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Stützmauern und Hangbefestigungen:

Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes, sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Hauptstraße über den bestehenden Kreisverkehrsplatz der ehemaligen klassifizierten Straße. Im Vollzug des Bebauungsplanes ist mit einem planinduzierten Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Leistungssteigernde bauliche

Maßnahme im Bereich des Kreisverkehrsplatzes und des angrenzenden Straßennetzes sind nicht zu erwarten, da insbesondere der Kreisverkehr über eine hohe Kapazität verfügt, die auch nach Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der eher geringen Verkehrsbelastung der Hauptstraße nicht voll ausgeschöpft wird.

Die innere Erschließung soll über ein Ringsystem mit einer Breite von 8,5 m erfolgen. Die Ringerschließung wird zudem durch die Anlage von drei Stichwegen mit einer Breite von 5 m ergänzt. Die inneren Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und dokumentieren somit die angestrebte Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion der Straßen einschließlich eines niedrigen Geschwindigkeitsniveaus für das Wohnbaugebiet. Der Bereich des Kreisverkehrsplatzes wird hingegen als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes soll, auch wegen der vorhandenen örtlichen Gegebenheiten, ausschließlich über den bestehenden Kreisverkehr erfolgen. Hieraus folgend wird entlang der Straßenparzelle der Hauptstraße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Des Weiteren ist zur Anfahrbarkeit der an das Plangebiet weitläufig angrenzenden Acker- und Grünlandflächen die Erhaltung der Wegebeziehung für den landwirtschaftlichen Verkehr notwendig, so dass hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“ zur Ausweisung gelangt. Darüber hinaus gilt es für eine gute Erreichbarkeit der Freiraumstrukturen für den Rad- und Fußgängerverkehr ausreichende Wegebeziehungen zur offenen Landschaft vorzusehen. Zur Ausweisung gelangen daher Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“. Neben der Wegeverbindung in die offene Landschaft können diese öffentlichen Verkehrsflächen gleichzeitig für die Leitungsinfrastruktur zur Entwässerung des Plangebietes genutzt werden.

Die nächstliegende Bushaltestelle im ÖPNV befindet sich in einer Entfernung von nur rd. 200 Meter in der Hauptstraße und ist über die vorhandenen Gehwege fußläufig gut erreichbar. Das Plangebiet verfügt somit über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs.

5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Für Bauleitplanverfahren gemäß § 13b BauGB gelten die Verfahrensvorschriften des beschleunigten Verfahrens. Daher ist auch hier die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1a BauGB die Belange von Natur und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen. Dazu sind auch die vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft durch entsprechende Maßnahmen zu kompensieren. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im Beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt analog für Bauleitplanverfahren nach § 13b BauGB. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sei auf den im Anhang beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

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. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden. Das Plangebiet grenzt an die ehemalige Kreisstraße 411 an. Aufgrund der untergeordneten Funktion und des hiermit verbundenen geringen Verkehrsaufkommens wurde die Straße herabgestuft, so dass diesbezüglich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind. Zumal die Hauptstraße zudem entlang des Plangebietes deutlich tiefer in einem Einschnitt liegt. Auch im Hinblick auf das nordwestlich gelegene Gewerbegebiet ist aufgrund der Entfernung von rd. 170 m nicht mit immissionsschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen.

7 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Leitungsinfrastruktur für die Wasserversorgung im Plangebiet ist neu herzustellen. Der Anschluss an das örtliche Versorgungsnetz kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Bereich der Hauptstraße erfolgen. Die Ausführungen hinsichtlich der Gewährleistung der Trink- und Löschwasserversorgung wird zum Entwurf näher konkretisiert.

Abwasserentsorgung

Im Jahr 2016 wurde eine Entwässerungsstudie¹ erstellt, die auch die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Abwassers beinhaltet. Gemäß Studie wird diesbezüglich Folgendes aufgeführt: *Die Entwässerung der vorhandenen Wohngebietsflächen erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Die hier anfallenden*

¹ Ingenieurbüro A G R I P P A GmbH, Auf Weisburg 39, 35789 Weilmünster – Ernsthäusen, Erläuterungsbericht, Stand: 31.10.2016

Schmutzwassermengen werden der bestehenden Abwasserpumpstation „Friedenbachstraße“ zugeleitet. Mit den beiden trocken aufgestellten Abwasserpumpen wird das Schmutzwasser über eine Druckleitung DN 150 in die Entwässerungsanlage des Stadtteiles Kubach gefördert. Der Übergabeschacht Nr. 31001 befindet sich in der Kreisstraße K 411. Mit den im Stadtteil Kubach anfallenden Schmutzwassermengen werden die Abwässer sodann über entsprechende Entwässerungsanlagen zur bestehenden Abwasserreinigungsanlage, der Kläranlage „Freienfels“ der Gemeinde Weinbach, zugeführt.... Die Flächen des nunmehr geplanten Neubau- und Gewerbegebietes wurden bereits in den SMUSI-Berechnungen 2014 für das Einzugsgebiet der KA Freienfels (Prognosezustand) mit einer Größe von 2,90ha (Neubaugebiet) und 4,63ha (Gewerbegebiet) im Trennsystem berücksichtigt. Nachweislich wurde dabei festgestellt, dass durch die geplanten Erweiterungsflächen keine Auswirkungen auf die Entlastungsanlage Kubach entstehen. Ebenfalls ist der Anschluss an die KA Freienfels unproblematisch, da hier noch genügend Kapazitäten vorhanden sind.

Die in dem vorhandenen Wohngebiet anfallenden Regenwassermengen werden über die vorhandene Regenwasserkanalisation gesammelt und über einen Ableitungskanal direkt dem bestehenden Regenrückhaltebecken (Erdbecken) zugeführt. Dieses kombinierte Regenrückhalte- und Klärbecken wurde zur Entlastung des Vorfluters „Ohmbach“ im Zuge der Entwässerung des Gewerbe- und Wohngebietes errichtet.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, 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.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, 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, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzungen, die dazu beiträgt, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Demnach gilt, dass Garagenzufahrten, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Gehwege auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Des Weiteren wird für Teilbereiche des Plangebietes lediglich eine zulässige GRZ=0,3 festgelegt, was unterhalb der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für den zulässigen Versiegelungsgrad für Allgemeine Wohngebiete liegt. Neben den zur Eingrünung des Plangebietes vorzunehmenden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern findet auch eine bauordnungsrechtliche Vorschrift zu Gestaltung der Grundstücksfreiflächen Eingang in den Bebauungsplan. Demnach sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

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 Altlastenverdächtige Flächen und Bodenbelastungen

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

9 Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

10 Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

11 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

12 Kosten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen insbesondere Kosten für die Bodenbevorratung, für die Planung und Herstellung der verkehrlichen Erschließung einschließlich der Leitungsinfrastruktur für die Ver- und Entsorgung. Eine Refinanzierung ist im Rahmen der Grundstücksverkäufe möglich.

Weilburg und Linden, den _____._____