

Stadt Wetzlar, Stadtbezirk Dalheim

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 213**

„Dalheim“ – 6. Änderung

## **Fassung zum Satzungsbeschluss**

Planstand: 17.09.2020

Projektnummer: 202919

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3	Regionalplanung .....	5
1.4	Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.6	Verfahrensart und -stand .....	9
<b>2</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	12
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	15
3.4	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen.....	15
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>16</b>
4.1	Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
4.2	Gestaltung von Einfriedungen.....	17
4.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	17
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange.....</b>	<b>18</b>
5.1	Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	18
5.2	Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben .....	18
<b>6</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....</b>	<b>19</b>
6.1	Überschwemmungsgebiete.....	19
6.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	19
6.3	Oberflächengewässer .....	21
6.4	Abwasserbeseitigung .....	21
6.5	Abflussregelung .....	22
<b>7</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz.....</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Bergbau und Bergsenkungsgebiete .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise und sonstige Infrastruktur .....</b>	<b>25</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>25</b>
<b>15</b>	<b>Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>25</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Das Wohnquartier Dalheim ist in den 1960er und 1970er Jahren auf Grundlage eines städtebaulichen Rahmenplanes entstanden. Das Quartier ist überwiegend für eine Wohnnutzung konzipiert und umfasst neben Einfamilienhäusern und Reihenhäuser vor allem Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus. Im Zentrum des Stadtbezirks Dalheim entstanden Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Gastronomieangebote. Die Geschäfte sind heute nicht mehr existent und mit diversen Nachnutzungen belegt. Zudem bedürfen auch die bestehenden Wohngebäude zum Teil einer Modernisierung. So ist nunmehr seitens der GEWOBAU GESELLSCHAFT FÜR WOHNEN UND BAUEN MBH und des SPAR- UND BAUVEREINS WETZLAR-WEILBURG EG im Bereich verschiedener Liegenschaften eine Modernisierung in Verbindung mit einer energetischen Sanierung und barrierefreien Ausgestaltung bestehender Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Hierdurch kann aktuellen Vorgaben und Anforderungen Rechnung getragen und die Wohnqualität für die Bewohner maßgeblich erhöht werden. Im Zuge der Umgestaltungsmaßnahmen ist sowohl ein Anbau von außenliegenden Treppenhäusern inklusive barrierefreien Aufzügen als auch die Anpassung des obersten Geschosses, das bislang als Satteldach ausgebildet ist und künftig ein Staffelgeschoss mit Flachdach umfassen soll, vorgesehen. Da das oberste Geschoss bei einzelnen Gebäuden jedoch nach der landesrechtlichen Vollgeschosdefinition als Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 Hessische Bauordnung (HBO) gelten wird, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse teilträumlich von bislang drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Zugleich wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante die künftige Gebäudehöhe dahingehend begrenzt, dass darüber hinaus kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Schließlich soll bei den Gebäuden Hohe Straße 61, 63 und 65 neben der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss erfolgen, da dies hier als städtebaulich mit dem näheren Umfeld verträglich gelten und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

### Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213

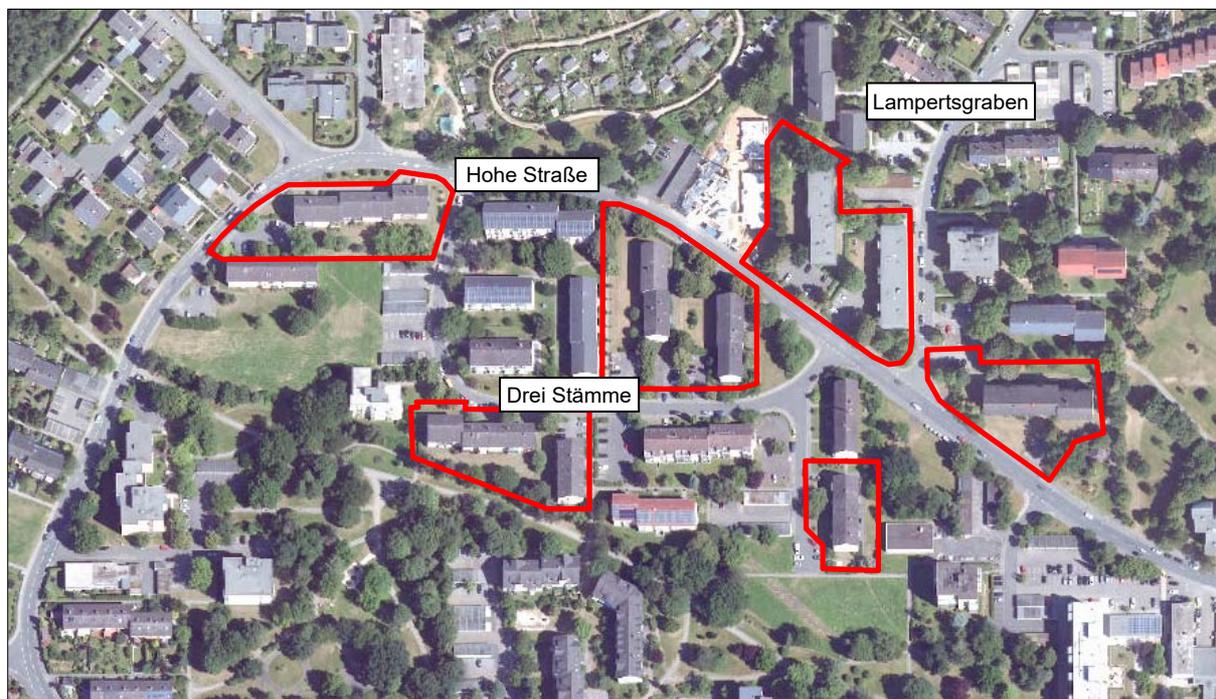


Abbildung genordet, ohne Maßstab

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche befinden sich im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 1985. Der rechtswirksame Bebauungsplan von 1985 setzt für den Bereich des Plangebietes jeweils Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. von 1977 fest und lässt als zulässige Dachform ausschließlich Satteldächer zu. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen ist der Bebauungsplan daher teilräumlich entsprechend zu ändern. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten durch Optimierung der bestehenden Wohnungsgrundrisse und Aufwertung der Gebäudegestaltung einschließlich barrierefreier Erschließung für breitere Schichten der Bevölkerung geschaffen und moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen ermöglicht werden. Gleichwohl sollen auch im Zuge der vorliegenden 6. Änderungen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden, sodass der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Stadtbezirks trotz der zu beobachtenden Wandlungsprozesse in seinen Grundzügen gewahrt bleibt.

Das Planziel der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist, entsprechend der vorangegangenen Änderungsverfahren im näheren Umfeld, auch für den Bereich des Plangebietes die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet. Hinzu kommt die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und im Hinblick auf die zulässige Dachform. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an die Planung angepasst, da durch die vorgesehenen vorgelagerten Treppenhäuser die bislang unmittelbar an den Gebäuden orientierten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden. Um eine ungeordnete Flächenversiegelung durch die Errichtung der erforderlichen zusätzlichen Stellplätze zu vermeiden, wurden auf der Grundlage konzeptioneller Überlegungen diesbezügliche zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden schließlich nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst. Dies umfasst auch die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Anwendung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der aus insgesamt sechs Teilgeltungsbereichen bestehende räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Wetzlar, Flur 49, die Flurstücke 254, 255, 256, 325 teilweise, 326/2 und 326/5 sowie in der Gemarkung Wetzlar, Flur 50, die Flurstücke 230/1, 230/2, 248 teilweise, 250/1, 250/2, 251 teilweise, 254/1 teilweise, 264, 271/1, 271/2, 272, 273/1, 273/2, 274, 275, 276/1, 276/2 und somit eine Fläche von insgesamt rd. 2,1 ha (20.851 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet umfasst die bestehenden Geschosswohnungsbauten mit zugehörigen Erschließungswegen und Stellplatzanlagen sowie Grün- und Freiflächen.

### Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (04/2020)

### 1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* festgelegt, sodass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

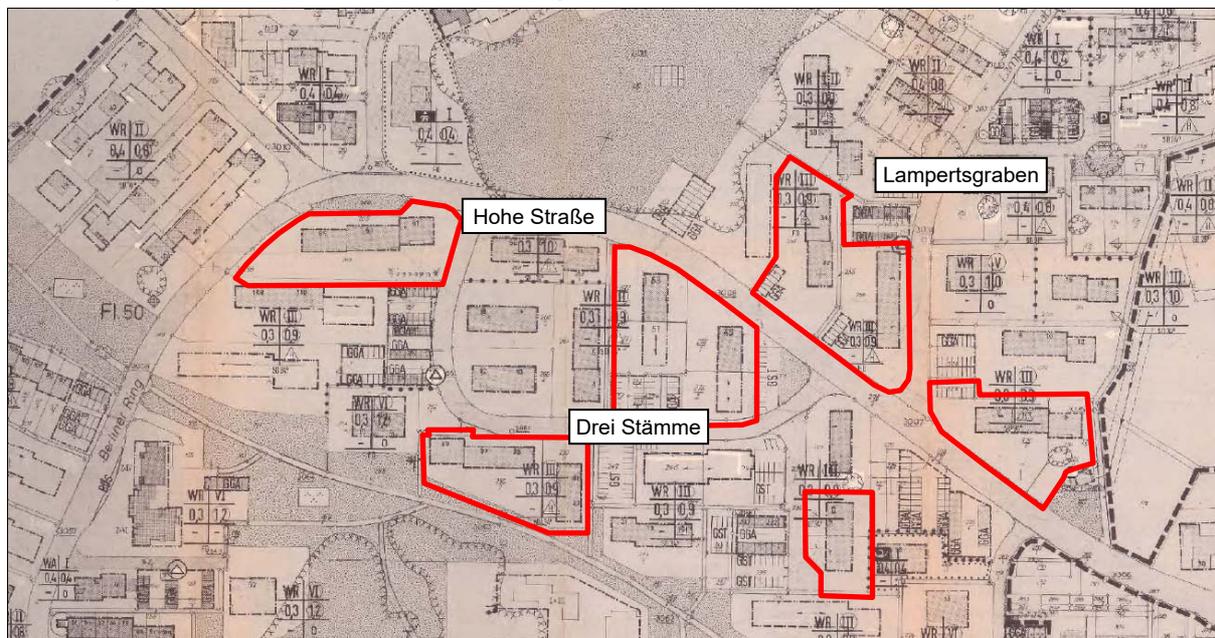
Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Wetzlar von 1981 stellt für den Bereich des Plangebietes *Wohnbaufläche* dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

Der **Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“** wurde erstmals am 24.08.1963 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetzlar als Satzung beschlossen und dem Regierungspräsidium Wiesbaden zur Genehmigung vorgelegt. Das Regierungspräsidium Wiesbaden genehmigte den Bebauungsplan mit Schreiben vom 10.01.1964 unter Auflagen; am 13.01.1966 erhielt der Bebauungsplan Rechtskraft. Der Bebauungsplan geht dabei auf einen städtebaulichen Rahmenplan zurück. Dem Zeitgeist entsprechend entstand ein Stadtquartier mit überwiegender Wohnnutzung im Geschosswohnungsbau, Reihen- und Einfamilienhausbebauung, gruppiert um ein Stadtteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten.

Im Jahr 1985 erfolgte eine **1. Änderung**, welche den ursprünglichen Bebauungsplan komplett ersetzte. Die **2. Änderung** wurde im Jahr 1991 rechtskräftig und umfasst fünf Teilbereiche. Die im Jahr 1995 in Kraft getretene **3. Änderung** erfolgte im vereinfachten Verfahren und umfasst nur einen kleinen Teilbereich im Nordwesten des ursprünglichen Plangebietes. Die im Juni 2017 in Kraft getretene **4. Änderung** umfasst insgesamt 15 Teilbereiche. Im Vordergrund stand hier eine Flexibilisierung der Festsetzungen auf den noch vorhandenen unbebauten Wohnbaugrundstücken, um moderne, nachfrageorientierte Wohnstrukturen zu ermöglichen. Mit der 4. Änderung wurden zudem die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umverlegung und Vergrößerung der städtischen Kindertagesstätte an den Berliner Ring geschaffen. Mit der **5. Änderung** wurden 2018 schließlich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Medienhauses der ERF MEDIEN E.V. am Berliner Ring geschaffen.

Die einzelnen Teilgeltungsbereiche der vorliegenden 6. Änderung befinden sich im Geltungsbereich der **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“** von 1985. Der Bebauungsplan von 1985 setzt hier jeweils Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO i.d.F. von 1977 fest und lässt als zulässige Dachform überwiegend nur Satteldächer zu. Zur Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen soll der Bebauungsplan nun teilräumlich entsprechend geändert werden.

#### Bebauungsplan Nr. 213 „Dalheim“ – 1. Änderung von 1985



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Im Zuge der vorliegenden **6. Änderung** des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der vorangegangenen Änderungsverfahren im näheren Umfeld auch für den Bereich des Plangebietes die Umwidmung der Art der baulichen Nutzung in Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO anstelle der bisherigen Festsetzung als Reines Wohngebiet. Hinzu kommt die Anpassung der bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und im Hinblick auf die zulässige Dachform. Darüber hinaus werden die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an die Planung angepasst, da durch die vorgesehenen vorgelagerten Treppenhäuser die bislang unmittelbar an den Gebäuden orientierten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden. Die bisherigen bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden schließlich nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit an den Bestand und die Planung sowie an aktuelle gesetzliche Vorgaben angepasst. Dies umfasst auch die mit der Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Anwendung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung.



	<p style="text-align: center;"><b>Lampertsgraben 2, 4 und 6</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwidmung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4</li> <li>• Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,9 auf 1,2</li> <li>• Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von III auf IV</li> <li>• Begrenzung der Gebäudeoberkante auf 13,50 m</li> <li>• Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen</li> <li>• Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze anstelle von Gemeinschaftsgaragen</li> <li>• Festsetzung von anzupflanzenden und zu erhaltenden Laubbäumen</li> <li>• Anpassung der Dachform und Dachneigung</li> <li>• Streichung der zulässigen Haustypen (Hausgruppe)</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>Drei Stämme 31 und 33 Drei Stämme 35, 37 und 39</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwidmung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4</li> <li>• Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,9 auf 1,4</li> <li>• Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von III auf IV</li> <li>• Begrenzung der Gebäudeoberkante auf 13,50 m</li> <li>• Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen</li> <li>• Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>• Festsetzung von anzupflanzenden und zu erhaltenden Laubbäumen</li> <li>• Umgrenzung von zu erhaltenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>• Anpassung der Dachform und Dachneigung</li> <li>• Streichung der zulässigen Haustypen (Hausgruppe)</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>Drei Stämme 5 und 7</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umwidmung von Reinem Wohngebiet in Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,3 auf 0,4</li> <li>• Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,9 auf 1,4</li> <li>• Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von III auf IV</li> <li>• Begrenzung der Gebäudeoberkante auf 13,50 m</li> <li>• Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen</li> <li>• Festsetzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze</li> <li>• Anpassung der Dachform und Dachneigung</li> <li>• Streichung der offenen Bauweise</li> </ul>

Ausschnitte genordet, ohne Maßstab

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ – 6. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 1985 durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt.

## 1.5 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.

Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung mit Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in zentraler Lage im Stadtbezirk Dalheim dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

## 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan ausdrücklich der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung mit Wohnbebauung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in zentraler Lage im Stadtbezirk Dalheim dient.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die zulässige Grundfläche beträgt vorliegend unter Berücksichtigung und der Annahme eines engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhanges mit der ebenfalls im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellten 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 2017 und der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 2018 mehr als 20.000 m<sup>2</sup> und liegt somit oberhalb des Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren jedoch auch aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Vor diesem Hintergrund wurde zunächst eine entsprechende **Vorprüfung des Einzelfalls** durchgeführt.

Mit Schreiben vom 08.06.2020 wurden ausgewählte städtische Ämter sowie Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Frist bis zum 26.06.2020 aufgefordert. Demnach führt der Bebauungsplan nach überschlägiger Einschätzung sowie auch als Ergebnis der Beteiligung zur Vorprüfung voraussichtlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, sodass kein Erfordernis zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Weiterhin wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes kein UVP-pflichtiges Vorhaben vorbereitet, Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	27.05.2020 Bekanntmachung: 28.07.2020
Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB	Anschreiben: 08.06.2020 Frist: 26.06.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	05.08.2020 – 11.09.2020 Bekanntmachung: 28.07.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 28.07.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	_____._____._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in der „Wetzlarer Neuen Zeitung“.

## 2 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet mit seinen Teilgeltungsbereichen befindet sich in zentraler Lage im Stadtbezirk Dalheim, von wo aus über die innerörtlichen Verkehrswege und die umliegenden Bundesstraßen B 49 und B 277 sowie weiterführend auch über die Bundesautobahnen BAB 480 und BAB 45 eine überörtliche **Anbindung** erfolgt. Das Plangebiet ist aufgrund der zentralen Lage auch für Fußgänger und Radfahrer auf kurzem Wege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand und erfolgt auch künftig ausgehend von der Hohen Straße und der Straße Drei Stämme. Die verkehrliche Erschließung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert.

Im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen wird es durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten gegebenenfalls zu einer geringen Erhöhung des Verkehrsgeschehens im Umfeld des Plangebietes durch zusätzliche Ziel- und Quellverkehre kommen. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung jedoch nicht zu rechnen, da aufgrund der räumlichen und zeitlichen Verteilung der zusätzlich zu erwartenden wohnbezogenen **Verkehrsmengen** grundsätzlich nicht von mehr als nur unerheblichen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege auszugehen ist.

## 3 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 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 aufgenommen worden.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die einzelnen Teilbereiche des Plangebietes, entgegen den bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes von 1985 als Reines Wohngebiet i.S.d. § 3 BauNVO i.d.F. von 1977, nunmehr **Allgemeines Wohngebiet** i.S.d. § 4 BauNVO fest. Die Umwidmung folgt somit auch den städtebaulichen Zielsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes von 2017 für die im unmittelbaren Umfeld gelegenen Bereiche und dient der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit weiterer gebietstypischer Nutzungen, die im Bereich des Plangebietes aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verträglich untergebracht werden können. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- 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 können darüber hinaus gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

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

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

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO jedoch fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen i.S.d. § 13a BauNVO auch Ferienwohnungen gehören, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des Stadtbezirks Dalheim entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

### **3.2 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 die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden nunmehr ergänzend Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet entsprechend der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sowie entgegen den bisherigen Festsetzungen nunmehr eine einheitliche Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen und somit eine zweckentsprechende Bebauung, die in ihrer städtebaulichen Dichte der Lage und dem Umfeld des Plangebietes gerecht wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen jedoch nach der gesetzlichen Regelung um bis zu 50 % und somit im Zuge der vorliegenden Planung jeweils höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Hierbei ist beachtlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 1985 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für den Bereich des Plangebietes in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet. Nach der entsprechenden Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 wurden die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet. Das gleiche galt für Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Regelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 fällt demnach zunächst weniger restriktiv aus, da unter Anwendung der früheren Baunutzungsverordnung keine Obergrenze der zulässigen Überschreitung gilt; die Grundflächenzahl konnte bislang durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO i.d.F. von 1977 bezeichneten baulichen Anlagen grundsätzlich ohne Obergrenze überschritten werden. Die nunmehr vorgesehene Grundflächenzahl von maximal GRZ = 0,4 kann nach der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1990 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen jedoch nur noch um bis zu 50 % und somit maximal bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, werden nicht angerechnet. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 3 entsprechend der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete nunmehr eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,2** fest. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 wird die Geschossflächenzahl hingegen auf ein Maß von **GFZ = 1,0** begrenzt. Schließlich wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 aufgrund der geringen Größe des Grundstückes eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 1,4** festgesetzt; die Geschossflächenzahl überschreitet hier somit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete, ermöglicht aber hierdurch die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen mit einer verdichteten Bebauungsstruktur, die dem städtebaulichen Charakter des insbesondere durch Geschosswohnungsbauten gekennzeichneten Stadtbezirks und auch dem direkten Umfeld dieses Teilgeltungsbereiches des Plangebietes gerecht wird. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO gilt, dass die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden dadurch gewahrt, dass die Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO) im Hinblick auf die Abstandsbestimmungen der Gebäude uneingeschränkt fortgelten. Negative Auswirkungen auf die Umwelt können vermieden werden, da sich die Überschreitung der Geschossflächenzahl nur aufgrund der geplanten Geschossigkeit des geplanten Wohnbauvorhabens in Verbindung mit der begrenzten Grundstücksgröße ergibt und mit Ausnahme der vorgelagerten Treppenhäuser nicht mit einer weitergehenden Versiegelung bisheriger Freiflächen einhergeht.

Auch hier ist beachtlich, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 „Dalheim“ von 1985 unter Geltung der damaligen Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 aufgestellt wurde und im Zuge der Aufstellung der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung nunmehr für den Bereich des Plangebietes in der aktuell rechtsgültigen Fassung Anwendung findet.

Nach der Regelung des § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO i.d.F. von 1977 waren die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände entgegen der gesetzlichen Regelung der Baunutzungsverordnung in der aktuell rechtsgültigen Fassung hierbei noch mitzurechnen. Mithin kann die festgesetzte Geschossflächenzahl durch die Geschossfläche in den Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO sind, nunmehr deutlich besser ausgenutzt werden.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

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.*

Im Zuge der geplanten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen ist bei allen Gebäuden im Plangebiet die Anpassung des obersten Geschosses, das bislang als Satteldach ausgebildet ist und künftig ein Staffelgeschoss mit Flachdach umfassen soll, vorgesehen. Da das oberste Geschoss bei einzelnen Gebäuden jedoch nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition als Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO gelten wird, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse teilträumlich von bislang drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Zugleich wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante die künftige Gebäudehöhe dahingehend begrenzt, dass darüber hinaus kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Ausschließlich bei den Gebäuden Hohe Straße 61, 63 und 65 soll neben der Ausbildung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss eine Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss erfolgen, da dies hier als städtebaulich mit dem näheren Umfeld verträglich gelten und hierdurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2 die maximale Zahl der Vollgeschosse demnach auf ein Maß von **Z = III** und setzt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 3 und 4 ein Maß von **Z = IV** fest.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden nunmehr ergänzend Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, um die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen.

Die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** beträgt im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 aufgrund der hier vorgesehenen Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 16,50 m**. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, 3 und 4 wird die maximal zulässige Gebäudeoberkante hingegen auf ein Maß von **OK<sub>Geb.</sub> = 13,50 m** begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante).

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenräume oder Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bislang wurde für den Teilgeltungsbereich, der die Liegenschaften Drei Stämme 5 und 7 umfasst, eine offene Bauweise festgesetzt, während ansonsten Hausgruppen als zulässige Haustypen festgesetzt wurden. Da die Gebäude innerhalb des Plangebietes jedoch bereits seit vielen Jahrzehnten vorhanden sind, besteht für die Festsetzung einer **Bauweise** sowie der zulässigen **Haustypen** kein städtebauliches Erfordernis mehr, zumal durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den von ihrer Größe ohnehin begrenzten Baugrundstücken die Bebauung aus städtebaulicher Sicht auch künftig hinreichend gesteuert werden kann. Eine Bauweise i.S.d. § 22 BauNVO wird daher nicht festgesetzt und ergibt sich somit aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgte bislang durch eng an den bestehenden bzw. an den zum damaligen Zeitpunkt der Planaufstellung geplanten Gebäuden orientierten Baugrenzen und Baulinien. Da die Gebäude innerhalb des Plangebietes jedoch bereits seit vielen Jahrzehnten vorhanden sind, besteht auch für die Festsetzung von **Baulinien**, auf denen gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO gebaut werden muss, kein städtebauliches Erfordernis mehr. Zugleich sollen im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplanes die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend an die Planung angepasst werden, da durch die vorgesehenen vorgelagerten Treppenhäuser die bislang unmittelbar an den Gebäuden orientierten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt daher ausschließlich durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Um eine ungeordnete Flächenversiegelung durch die Errichtung von zusätzlichen Stellplätzen zulasten bestehender Grün- und Freiflächen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan diesbezüglich fest, dass **Pkw-Stellplätze** nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig sind.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung zumindest auf den bislang unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört insbesondere die Festsetzung, dass Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagen- und Feuerwehzufahrten sowie Hofflächen in **wasserdurchlässiger Bauweise** mit kleinformatischen, offenfugigen bzw. offenporigen Materialien, wie z.B. Rasenkammersteinen, Pflaster- oder Verbundsteinen mit Fase, Schotterrasen oder als Schotterdecke zu befestigen sind und dabei eine direkte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten ist. Der Fugenanteil muss mindestens 6 % der Flächen betragen, wenn nicht offenporige Materialien verwendet werden. Kleinere Fugen dürfen gewählt werden, wenn das Niederschlagswasser seitlich versickert wird.

Ferner beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie zur Wahrung der Wohnumfeldqualität Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**. Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Zudem sind Stellplatzanlagen für Kraftfahrzeuge an ihren Außenkanten, ausgenommen im Bereich der Zufahrten und Zuwegungen, mit einer mindestens 1,5 m hohen, geschlossenen Hecken- oder Strauchpflanzung bestehend aus einheimischen, standortgerechten Arten mit einer Pflanzdichte von mindestens vier Pflanzen je laufenden Meter einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Auch die zu öffentlichen Straßen hin orientierten Ansichtsflächen von Sammelgaragen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind schließlich fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wetzlar (Baumschutzsatzung) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

#### **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **4.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Im Zuge der geplanten baulichen Umgestaltungsmaßnahmen ist bei allen Gebäuden im Plangebiet die Anpassung des obersten Geschosses, das bislang als Satteldach ausgebildet ist und künftig ein Staffelgeschoss mit Flachdach umfassen soll, vorgesehen. Da das oberste Geschoss bei einzelnen Gebäuden jedoch nach der landesrechtlichen Vollgeschossdefinition als Vollgeschoss i.S.d. § 2 Abs. 5 HBO gelten wird, wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse teilträumlich von bislang drei auf vier Vollgeschosse erhöht. Zugleich wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudeoberkante die künftige Gebäudehöhe dahingehend begrenzt, dass darüber hinaus kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann. Ergänzend setzt der Bebauungsplan vor diesem Hintergrund fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 3 und 4 das **oberste Vollgeschoss** gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückzusetzen ist und insgesamt nicht mehr als 90 % der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses umfassen darf. Mit der Festsetzung wird somit trotz der aufgrund der geplanten Grundfläche ermöglichten Zulässigkeit eines zusätzlichen Vollgeschosses verhindert, dass das oberste Geschoss auf die gesamte Gebäudegrundfläche ausgedehnt wird, zumal es dem städtebaulichen Ziel entspricht, dass eine „Staffelung“ der Gebäudekubatur erkennbar bleibt.

Der Bebauungsplan beinhaltet zudem Vorgaben zur **Dachgestaltung** und setzt fest, dass Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen und einer Neigung von maximal 35°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche und einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Darüber hinaus sind zur Dacheindeckung sind Tonziegel und Dachsteine in den Farbtönen Braun und Anthrazit zulässig. Hiervon ausgenommen sind Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Die Verwendung von spiegelnden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt. Schließlich müssen Öffnungen als Dach-einbauten von Giebeln, Kehlen, Graten und Ähnlichem sowie von den Nachbargrenzen mindestens 2,0 m, gemessen waagrecht in Höhe der Dacheinbauten, entfernt sein und dürfen zusammen nicht mehr als ein Drittel der Länge der zugehörigen Gebäudeteile einnehmen. Hinter der Dachhaut zurückgesetzte Außenwände (Dacheinschnitte) sind nur zulässig, wenn das Dach im Bereich der Dacheinschnitte mindestens in Brüstungshöhe erhalten bleibt.

Die Festsetzungen sollen einerseits die Entwicklung von attraktiven Wohnangeboten durch Optimierung der bestehenden Wohnungsgrundrisse und eine moderne Gebäudegestaltung ermöglichen, andererseits aber auch dafür sorgen, dass der ursprüngliche städtebauliche Charakter des Stadtbezirks Dalheim trotz der erkennbaren Wandlungsprozesse und einer zunehmenden Umsetzung vergleichsweise moderner Bauformen und Gebäudegestaltungen in seinen Grundzügen gewahrt bleibt.

#### **4.2 Gestaltung von Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig sind. Mauer- und Betonsockel dürfen eine sichtbare Höhe von 0,3 m nicht überschreiten. Mauerpfeiler sind zulässig. Sofern es die Geländebeschaffenheit erfordert, sind Stützmauern und Einfriedungen bis zu einer straßenseitigen Höhe von maximal 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

#### **4.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und bestimmt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die Grundstücksfreiflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen von Laubbäumen können zur Anrechnung gebracht werden.

## **5 Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt als Ergebnis der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

### **5.2 Artenschutzrechtliche Prüfung und Vorgaben**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst, der eine naturschutzfachliche Bewertung der Ergebnisse, eine Erörterung der artenschutzrechtlich notwendigen Maßnahmen sowie eventueller Ausnahme- und Befreiungsvoraussetzungen enthält. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Girlitz, Haussperling, Mauersegler, Stieglitz und Wacholderdrossel sowie die Fledermausarten Kleiner Abendsegler, Flughautfledermaus und Zwergfledermaus hervorgegangen. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kann für die genannten Arten jedoch unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen können dabei im Einzelnen wie folgt zusammengefasst werden:

- Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen geschützter Vogelarten zu kontrollieren und es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Haussperlings sind durch das Anbringen von mindestens drei geeigneten Nistkästen in oder an der Fassade auszugleichen. Die Nistkästen sind regelmäßig zu pflegen. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Mauerseglers sind durch das Anbringen von mindestens neun geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind jeweils in mindestens 7 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums ist die Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.
- Abrissarbeiten und erhebliche Umbauarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November. Die Arbeiten sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Festgestellte Quartiere i.S.d. § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Potenziell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen sind durch das Anbringen von mindestens 14 geeigneten Nistkästen auszugleichen. Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mindestens 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen anzubringen; ein freier Anflug ist zu gewährleisten. Jede weitere wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Die genaue Anzahl ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festzustellen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Anforderungen und Vorgaben wird auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und ergänzend auch auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, die der Begründung zum Bebauungsplan jeweils als **Anlage** beigelegt sind.

## **6 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

### **6.1 Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

### **6.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Bedarfsermittlung*

Im Zuge der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen entsteht durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten in begrenztem Umfang ein zusätzlicher Wasserbedarf. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan jedoch nicht festgelegt, sodass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser derzeit nicht quantifiziert werden kann. Die Bedarfsermittlung ist insofern Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung.

#### *Deckungsnachweis*

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist bereits Bestand und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung festgelegt.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) sind bereits Bestand.

#### *Schutz des Grundwassers*

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Wasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen und somit auch eine teilweise über den Bestand hinausgehende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Pkw-Stellplätzen, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Pkw-Stellplätzen, Garagen- und Feuerwehrezufahrten sowie Hofflächen wird sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich versickern kann. Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf den Baugrundstücken der Schutz des Grundwassers zu beachten.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Ein Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, zumal keine Tiefgaragen oder Unterführungen und auch keine über den Bestand hinausgehenden Unterkellerungen vorgesehen sind.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

### **6.3 Oberflächengewässer**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer oder Entwässerungsgräben. Gesetzliche Gewässerrandstreifen werden durch die Planung nicht berührt.

### **6.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung*

Die Betrachtung und Darlegung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand der weiteren Vorhabensplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

#### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bislang im Mischsystem durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Die Entwässerung bleibt im Zuge der vorliegenden Planung grundsätzlich unverändert. Auf die Bestimmungen der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wetzlar in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser im Rahmen der Bauplanung und Bauausführung zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG 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.

#### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugebietes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung der Außenanlagen oder die Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

### **6.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung und Vorflutverhältnisse*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung kein durch die zulässigen baulichen Maßnahmen bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag eintritt.

#### *Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung keine besonderen Anforderungen an den Hochwasserschutz erforderlich werden.

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

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Pkw-Stellplätzen, Garagen- und Feuerwehruzufahrten sowie Hofflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

### **7 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

#### *Altlasten und Bodenbelastungen*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise im Bereich der Altablagerung „Schwalbengraben“ (AFD-Nr. 532.023.090-000.017). Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen wurden bei der Verfüllung unter anderem schadstoffbelastete Materialien verwendet. Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes sind derzeit jedoch nicht bekannt. Die Altablagerung ist daher aktuell als Altlastverdachtsfläche eingestuft. Die nach derzeitigem Kenntnisstand bekannten Grenzen der Altablagerung sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Sowohl auf diesen Flächen als auch auf angrenzenden Grundstücken bis zu einer Entfernung von rd. 30 m sind Bodeneingriffe durch einen sachkundigen, unabhängigen Gutachter zu begleiten. Der Gutachter ist vom Veranlasser der Maßnahmen zu bestellen. Der Beginn der Arbeiten ist dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, schriftlich unter Benennung des beauftragten Gutachters spätestens 14 Tage vorab anzuzeigen.

Sollten bei den Aushubarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, zwecks Absprache der weiteren Vorgehensweise zu benachrichtigen. Das Ergebnis der gutachterlichen Überwachung ist in jedem Fall – auch dann, wenn keine Auffälligkeiten festgestellt wurden – zu protokollieren und dem Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, und dem Amt für Umwelt und Naturschutz der Stadt Wetzlar vorzulegen. Im Rahmen von Vorhaben, die eine Baugenehmigung erfordern, ist das Regierungspräsidium Gießen, Abteilung Umwelt, bereits im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

### Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

## 8 Bergbau und Bergsenkungsgebiete

Im gesamten Bereich des Stadtbezirks Dalheim ist umfangreich Bergbau in geringer Teufe umgegangen. Gemäß den vorliegenden Grubenbildern ging der Eisenbergbau in den Grubenfeldern „Carolus II“ und „Jean“ von 1860 bis 1920 um. Beide Bergwerksfelder sind erloschen. Es handelt sich hierbei um oberflächennahen Bergbau mit einer maximalen Teufe von 27 m. Die ehemaligen Tagebaue sind überwiegend verfüllt. Im nachfolgenden Ausschnitt des Lageplanes von HERBERT MATHES & SÖHNE, BERGTECHNISCHES VERMESSUNGSBÜRO, aus dem Jahr 2015 sind die Schächte und Stollen sowie die daraus resultierenden Bergsenkungsgebiete dargestellt.

### Lageplan ehemaliger Tagebau und untertägige Situation sowie Bergsenkungsgebiete



Herbert Mathes & Söhne, Bergtechnisches Vermessungsbüro, Stand: 31.07.2015

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Die im Lageplan vorgenommene Abgrenzung der Bergsenkungsgebiete, die innerhalb sowie im näheren Umfeld des Plangebietes liegen, wurden einschließlich der Angabe der ungefähren Teufe als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Schacht auf dem östlich an das Allgemeine Wohngebiet Nr. 4 (Drei Stämme 5 und 7) angrenzenden Flurstück 227/1 wurde als Ergebnis einer Öffnung am 21.01.2016 bereits verfüllt und kann somit ohne Auflagen bebaut werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch für den Bereich der Tagebaue das Vorkommen belasteter Auffüllmaterialien nicht ausgeschlossen werden kann und die Vorgaben nach Punkt 3.5.2 zu beachten und einzuhalten sind. Dies gilt gleichermaßen bei bereits verfüllten Tagebauflächen und Schächten.

## **9 Kampfmittel**

Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, wird in der Stellungnahme vom 17.06.2020 darauf hingewiesen, dass eine Auswertung vorliegender Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **10 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 und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, Freiflächen und Verkehrsanlagen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

## **11 Denkmalschutz**

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

## **12 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin 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 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (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 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 werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **13 Hinweise und sonstige Infrastruktur**

Seitens der Deutschen Telekom Technik GmbH wird in der Stellungnahme vom 04.09.2020 darauf hingewiesen, dass sich im Planungsbereich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude befinden. Es wird darum gebeten, dass die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden und dass die Planung so an die vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom angepasst wird, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Sollen bauliche Veränderungen vorgenommen werden, wie z.B. Abbau eines Hausanschlusses, ist es notwendig, dies so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, dem Bauherrens-service anzuzeigen.

## **14 Bodenordnung**

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

## **15 Anlagen und Gutachten**

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 17.09.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bearbeitung: Plan Ö, Stand: 17.07.2020



Planstand: 17.09.2020

Projektnummer: 202919

Projektleitung: Dipl.-Geograph Julian Adler, Stadtplaner AKH  
Julia Böttger, M.A. Geographie und M.A. ICBS

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)