

Stadt Wächtersbach, Kernstadt

Begründung
zum Bebauungsplan
„Südlich Langenselbolder Weg“

Planstand: Juli 2024

Vorentwurf

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Regionalplanung	8
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	10
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	10
1.4.1	Topografie.....	10
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	11
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	11
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	12
1.5	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	12
1.6	Verfahren.....	12
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	15
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	19
3.2.1	Grundflächenzahl.....	20
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	20
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	20
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	21
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	22
3.4	Zulässige Haustypen.....	22
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und bauliche Dichte	24
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	24
3.6.1	Nebenanlagen	24
3.7	Verkehrsflächen	24
3.8	Grünflächen.....	25
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	25
3.10	Leistungsrechte.....	26
3.11	Fläche für Bahnanlagen.....	26
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	26
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	26
4.4	Abfall und Wertstoffbehälter.....	27
4.5	Einfriedungen	27

4.6	Pkw-Stellplätze.....	27
4.7	Aufschüttungen und Abgrabungen	28
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	28
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	32
7	Immissionsschutz.....	32
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	33
9	Baugrund, Boden und Bodenschutz	36
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	36
10.1	Hochwasserschutz	36
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	36
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	37
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG).....	37
10.2	Wasserversorgung	37
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	37
10.2.2	Wassersparnachweis.....	37
10.2.3	Deckungsnachweis.....	38
10.2.4	Technische Anlagen	38
10.3	Grundwasserschutz	38
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	38
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	38
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	38
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	39
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	39
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	39
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände.....	39
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	39
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	39
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	39
10.4.1	Gewässerrandstreifen.....	40
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	40
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	40
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	40
10.5	Abwasserbeseitigung	40
10.5.1	Gesicherte Erschließung	40
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	40
10.6	Abflussregelung	42
10.6.1	Abflussregelung	42
10.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	43

10.6.3	Hochwasserschutz.....	43
10.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	43
10.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen.....	43
10.6.6	Starkregen	43
10.7	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft	44
11	Altablagerungen und Altlasten.....	44
12	Denkmalschutz.....	44
13	Bodenordnung	44
18	Verfahrensstand.....	46

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Wächtersbach wurde im Jahr 1236 als *Weichirsbach* erstmals urkundlich erwähnt, was soviel heißt, wie „Der Bach der die Weiher speist“. Die Siedlung nahm von einer Wasserburg ihren Anfang – Reste der ehemals sie umgebenden Wasserflächen sind mit den Weihern im Schlosspark noch sichtbar. Diese Veste wurde schon in staufischer Zeit an der Süd-Ost-Ecke des Reichsforstes Büdinger Wald aufgerichtet und diente wie die Burgen in Gelnhausen und Büdingen zu dessen Schutz. Im Laufe der Jahrhunderte entwickelte sich Wächtersbach von einem kleinen Dorf zu einer Gemeinde mit städtischen Merkmalen und spielte eine Rolle als Verwaltungs- und Handelszentrum in der Region. Die bauliche Entwicklung von Wächtersbach zeigt eine Kombination aus historischer und moderner Architektur. Die Altstadt ist geprägt von gut erhaltenen Fachwerkhäusern und historischen Gebäuden, während entlang der Stadtränder neue Wohn- und Gewerbegebiete entstanden sind, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Moderne Wohnsiedlungen und Gewerbeparks sowie die Messe spiegeln die städtebauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte wider, wobei der Fokus auf mittelständischen Unternehmen liegt, insbesondere in den Bereichen Metallverarbeitung und Maschinenbau. Diese städtebauliche Mischung trägt zur Vielfalt und Dynamik von Wächtersbach bei. Die Stadt Wächtersbach beabsichtigt die Entwicklung des Wohn- und Gewerbegebiets "Südlich des Langenselbolder Wegs". Das Plangebiet befindet sich westlich der namensgebenden Straße und hat eine Größe von insgesamt rd. 8,8 ha.

Planziel des Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebiets i.S. § 6 BauNVO und eines (eingeschränkten) Gewerbegebiets i.S. § 8 BauNVO. Die Vorgaben des § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) sind hierbei angemessen zu berücksichtigen.

Abb. 1: Luftbild (Quelle: Stadt Wächtersbach.)



Quelle: Eigene Darstellung, 2024; Digitales Orthophoto: © Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation; Abruf: 2024

PlanES, 35392 Gießen -07/2024

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept umfasst weitere Flächen in Richtung Osten, um den Übergangsbereich zwischen der bestehenden und geplanten Bebauung und der Messe zu gestalten und neu zu ordnen. Zur Ausweisung gelangen sollen hierbei insbesondere Mischgebiet i.S. § 6 BauNVO sowie ein Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) i.S. § 8 BauNVO. Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind. Bereitgestellt werden soll eine rd. 8.000 m² umfassende Fläche für den städtischen Bauhof.

Weiterhin wird eine Freihaltetrasse für die Herstellung einer Anbindung an den Kreisverkehr, bzw. an die Main-Kinzig-Straße vorgesehen. Die genaue Lage der Anbindung wird im weiteren Verfahren festgelegt. Der Bereich wird nach wie vor als SO Messe festgesetzt, es liegt jedoch ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht darauf. Dieser Bereich wird sich zum Bebauungsplan-Entwurf hin, nachdem eine Erschließungsplanung vorliegt, deutlich verkleinern und voraussichtlich als Verkehrsfläche festgesetzt werden.

Abb. 2: Panorama von Norden



Quelle: Eigene Aufnahmen

Abb. 3: Panorama von Südosten



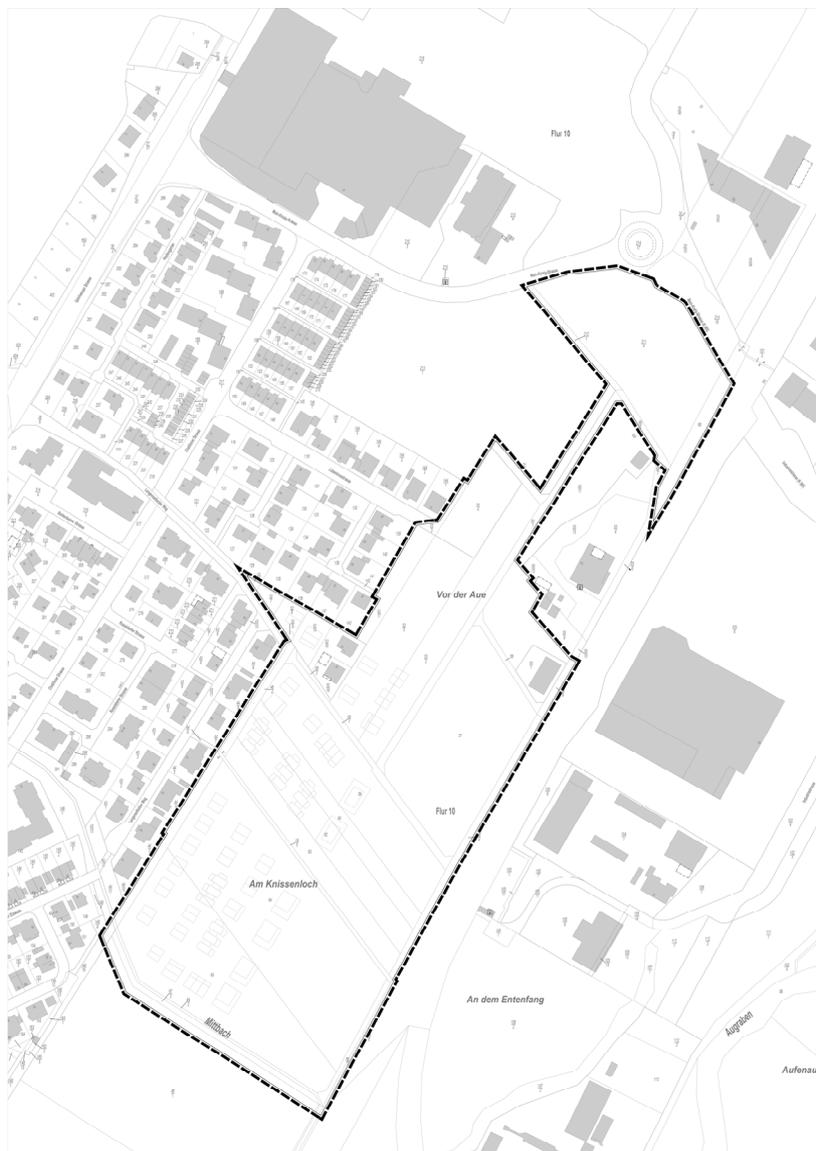
Quelle: Eigene Aufnahmen

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt zwischen der Bahnlinie und der bestehenden Wohnbebauung. Im Norden grenzt die Fläche an das Festplatzgelände. In dem Gebiet „Südlich Langenselbolder Weg“ sind Wohnnutzung sowie gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im Einzelnen grenzen an:

- Norden: Messe Wächtersbach, Main-Kinzig-Straße, Bebauungsplan „Bahnüberführung Auweg“ (2000), Bebauungsplan 40 – Morgenacker – Bürgerzentrum (1975)
- Nordwesten: Wohnbebauung, Bebauungsplan „Langenselbolder Weg“ (2013)
- Süden: landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Eisenbahnstrecke, sowie anschließend Gewerbe, Bebauungsplan „Industriegebiet Kinzigau“ (1971), „Industriegebiet Kinzigau“ 1. Änderung (1994), „Industriegebiet Kinzigau“ 3. Änderung (2006) Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kinzigau“ (1993)

Abb. 4.: Räumlicher Geltungsbereich



Quelle: PlanES (2024)

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 8,8 ha.

1.3 Übergeordnete Planungen

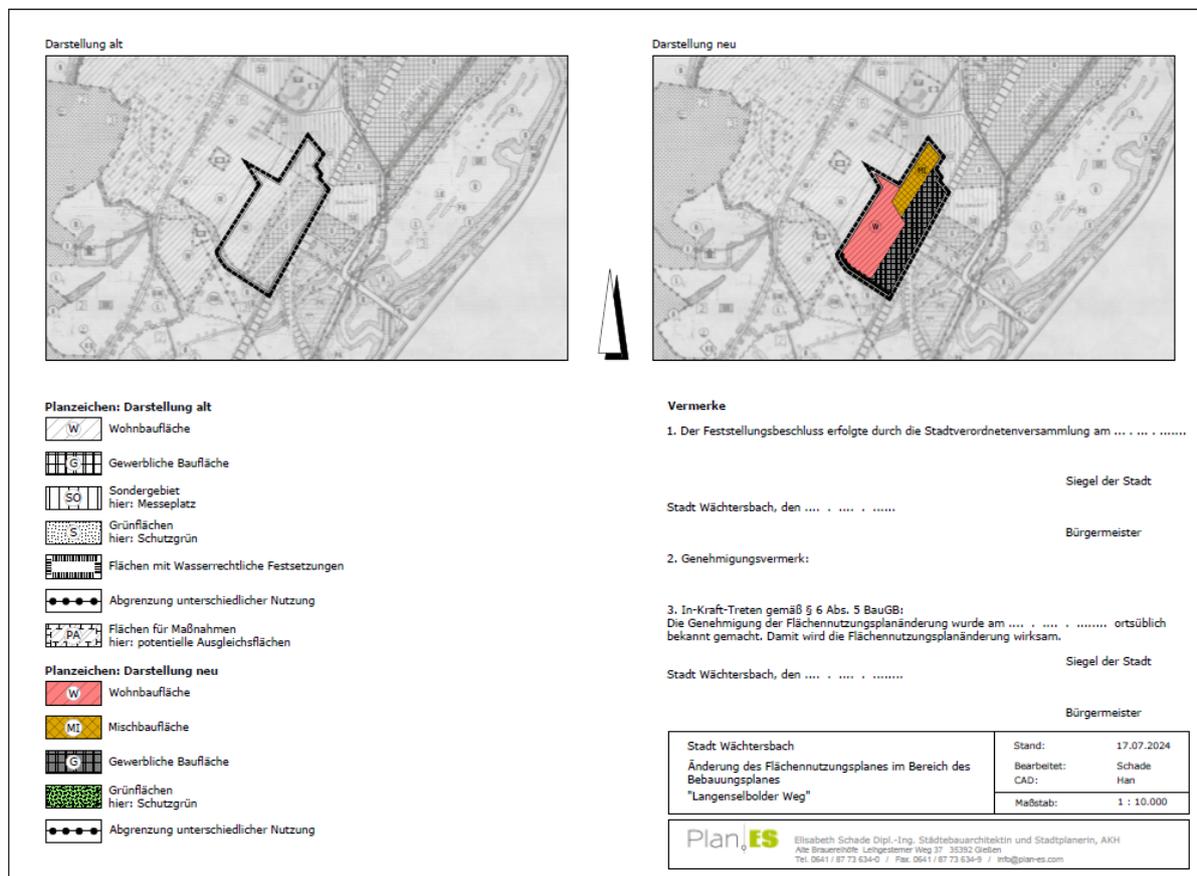
1.3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt die Fläche als Plangebiet: Vorranggebiet Siedlung und Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dar. Die Planung ist grundsätzlich als aus dem RPS entwickelt anzusehen¹.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach von 1999 stellt das Gebiet als Baufläche für Wohnbau und Gewerbe, Sondergebiet, sowie für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft vor. Hierunter findet sich im Süden eine für potenziellen Ausgleich dargestellte Fläche (PA) entlang des Mittbaches, sowie von Süd nach Nord verlaufend ein als Schutzgrün (S) dargestellter Streifen. Der Bebauungsplan ist insofern grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, dieser stimmt aber hinsichtlich der Aufteilung der dargestellten Flächen nicht mehr mit den aktuellen Planungen überein, zumal weitere Bereiche in östlicher Richtung hinzugenommen werden.

Abb. 5: Änderung des Flächennutzungsplans (Plankarte - Vorentwurf)



¹ Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen wurde auf Nachfrage und per E-Mail vom 09.04.2024 mitgeteilt, dass basierend auf der Kartendarstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Maßstab 1:100.000 kein Zielverstoß in Bezug auf die übersandten Planungsdarstellungen erkennbar ist. Daher wird davon ausgegangen, dass dies auch bei einer Beteiligung mit dem konkreten Bebauungsplanentwurf weiterhin der Fall sein wird. Von einem Antrag auf Zielabweichung kann vorliegend insofern abgesehen werden.

1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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

Die Parzelle 48/1 im Wächtersbacher Langenselbolder Weg soll im Zuge der Novellierung des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Kinzig“ aus dem Verordnungsentwurf ausgeschlossen werden, da sie aufgrund ihrer Lage, Abtrennung durch den Bahndamm und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung als weniger schutzwürdig betrachtet wird als z.B. Parzelle 48/2, die näher am Talraum der Kinzig liegt. Obwohl Parzelle 48/2 durch die Bahnlinie geteilt ist, hat die "Restfläche" jenseits des Bahndamms aufgrund ihrer Größe und Funktionen für Landschaftsbild, Naturhaushalt und Erholung eine höhere Schutzwürdigkeit. Parzelle 48/2 grenzt zudem an ein Gewässer. Trotz ähnlicher Schutzwürdigkeit im Norden von Parzelle 48/2 soll sie aus Gründen der klaren Abgrenzung vollständig in das Landschaftsschutzgebiet einbezogen werden. Die Rechtsprechung erlaubt es, auch weniger schutzwürdige Flächen am Rand des Schutzgebiets als Pufferflächen einzubeziehen².

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie



Abb. 7: Höhenplan

Die derzeit nahezu vollflächig durch den im Plangebiet stattfindenden Ackerbau geprägte Geländeoberkante (GOK) steigt in Richtung Nordwesten mit z.T. deutlicher Neigung an. Eintiefungen liegen im Bereich der das Gebiet von Norden nach Süden querenden Grabenparzellen. Die Höhenverhältnisse stellen sich in etwa wie folgt dar: GOK ca. 138 – 149 m ü NHN.

² Schreiben des RP Darmstadt vom 19.01.2024, RPDA - Dez. V 53.2-88 n 59/19-2020/6, Dokument Nr. 2023/884926

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich – bis auf die bestehenden Nutzungen im Nordosten und die Messeflächen - keine innerhalb des Plangebiets.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Wächtersbach ist über verschiedene Verkehrswege an die überörtliche Verkehrsinfrastruktur angebunden.

- **Autobahn:** Wächtersbach liegt in der Nähe der Autobahn A66, die eine wichtige Ost-West-Verbindung in Hessen darstellt. Über die Anschlussstellen Gelnhausen-West und Wächtersbach ist die Stadt direkt angebunden. Die A66 ermöglicht eine schnelle Anbindung an Städte wie Frankfurt am Main und Fulda.
- **Bundesstraße:** Die Bundesstraße B276 verläuft durch Wächtersbach und stellt eine bedeutende Verkehrsachse dar. Sie verbindet die Stadt mit umliegenden Gemeinden und führt weiter in Richtung Gelnhausen und Bad Orb sowie zur Autobahn A 66.
- **Schiene:** Der Bahnhof Wächtersbach befindet sich an der Kinzigalbahn. Diese Bahnstrecke verbindet Wächtersbach mit Frankfurt am Main im Westen und Fulda im Osten. Über den Bahnhof besteht somit eine direkte Anbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn.
- **Nahverkehr:** Zusätzlich zur Schiene ist Wächtersbach auch an das regionale Nahverkehrsnetz angebunden. Verschiedene Buslinien verbinden die Stadt mit umliegenden Gemeinden und bieten eine weitere Möglichkeit zur Mobilität innerhalb der Region. Die Busse stellen auch eine Verbindung zwischen dem Bahnhof und verschiedenen Stadtteilen von Wächtersbach her.

Durch diese Verkehrswege ist Wächtersbach gut in die überörtliche Verkehrsinfrastruktur eingebunden, was eine einfache Erreichbarkeit der Stadt sowie eine gute Anbindung an größere Städte und Verkehrsknotenpunkte gewährleistet.

Die **verkehrliche Erschließung des Plangebiets** erfolgt über die bestehende Verkehrsinfrastruktur sowie eine Anbindung an die Main-Kinzig-Straße im Osten. Die Details zur verkehrlichen Erschließung werden parallel zum Aufstellungsverfahren weitergehend betrachtet und durch ein Fachbüro geplant.

Die im Vorfeld zur Planung eingeholte Verkehrsuntersuchung³ analysiert das erwartete Verkehrsaufkommen für geplante Wohn- und Gewerbegebiete sowie die Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten an verschiedenen Knotenpunkten. Die Leistungsfähigkeit dieser Knotenpunkte wird gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS 2015) bewertet. Zudem werden Verkehrsdaten zur Schallberechnung an relevanten Straßenabschnitten erfasst, basierend auf aktuellen Verkehrszählungen.

Es werden drei Erschließungsvarianten betrachtet:

- Erschließung über das bestehende Straßennetz (Calaminusstraße, Chatilloner Straße).
- Erschließung durch einen Anschluss an die Main-Kinzig-Straße („Globuskreisel“).
- Erschließung durch einen Anschluss an die L 3201.

Diese Varianten werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das direkte Umfeld des geplanten Wohn- und Gewerbegebiets bewertet.

Weitergehende Informationen finden sich im Kapitel 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung.

³ Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Langenselbolder Weg Süd“ in Wächtersbach, Heinz + Feier GmbH, Erläuterungsbericht, Stand 01.11.2021

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Stadt hat die betroffenen Grundstücke überwiegend erworben und ist Eigentümer nahezu aller Grundstücke. Die übrigen Flächen befinden sich in Streubesitz. Die Planung ist insofern vollziehbar.

1.5 Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen

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

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

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

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

Die Stadt Wächtersbach hat sich bereits im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2018 und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Zudem war die Stadt Wächtersbach Pilotprojekt für die Entwicklung eines digitalen Potenzialflächenkatasters des Landes Hessen.

Das digitale Potenzialflächenkataster geht auf eine Initiative des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum (HMWW) zurück. Ziel ist es, der Stadtverwaltung ein zeitgemäßes Hilfsmittel zur behutsamen Nachverdichtung zu geben, um den Flächenverbrauch durch die Ausweisung von neuen Baugebieten/Bauplätzen zu reduzieren (Grundsatz: „Innen- vor Außenentwicklung“). Dabei war die Stadt Wächtersbach als eine der Pilot-Kommunen maßgeblich bei der Formulierung der Anforderungen sowie der Gestaltung und Umsetzung der seit April hessenweit genutzten Software beteiligt.

Im Zuge der Bauplanung können künftigen Bauherren nun mögliche Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsbereichs prüfen, deren grundsätzliche Eignung für Wohn-, Gewerbe- oder gemischte Immobilien durch geeignete Kriterien bereits vorläufig geprüft wurde.

Das Verfahren zur Aufstellung des Potenzialflächenkatasters ist noch nicht abgeschlossen. Nachdem Datensätze mit vielversprechenden Flächen gesammelt wurden, gilt es nun für jede Fläche konkret abzuklären, ob es sich um eine Potenzialfläche oder eine Baulücke handelt⁴.

1.6 Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung.

⁴ Der Unterschied besteht darin, dass zu prüfen ist, ob das Grundstück tatsächlich bebaut werden kann oder ob erst noch die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen für eine weitergehende Nutzung und Bebauung geschaffen werden müssen.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

In der Kernstadt soll ein neues, modernes Wohngebiet mit attraktiven öffentlichen Räumen entstehen. Auf der rund 8 ha umfassenden Fläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine funktionale und flexible Gebietsentwicklung vorgesehen, die in mehreren Abschnitten realisierbar ist und der Stadt als Erweiterungsraum für die kommenden 10 bis 15 Jahre dient.

Als Schwerpunkt des auf einer Durchmischung von Wohnformen basierenden Konzepts sind Einfamilienhäuser in verdichteter Form, konkret Doppel- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen, aber auch freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschosswohnungsbau findet sich verteilt im Gebiet, aber insb. im Übergangsbereich zwischen Wohnen und dem eingeschränkten Gewerbe. Als Zäsur ist hier ein Grünraum vorgesehen. Östlich findet sich im Übergangsbereich zwischen dem Wohnen, der Messe und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ein Mischgebiet, hier sollen gewerbliche und wohnungswirtschaftliche Nutzungen kombiniert werden.

Abb. 8: Städtebaulicher Gestaltungsplan



Quelle: PlanES, Mai 2024

Das **Freiraumkonzept** beinhaltet die Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen und deren jeweiligen Funktionen. Die größeren Grünzüge im Zentrum und am südlichen Rand des Wohngebietes fungieren als Frischluftschneisen und dienen dazu, das Kleinklima in den Wohnquartieren deutlich zu verbessern. Ebenso werden hier die das Gebiet von Nordwesten nach Südosten querenden Gewässer-/ Grabenparzellen berücksichtigt und in die Planung integriert.

Darüber hinaus stellen sie vor allem wichtige Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld dar, die für die Erholung und Freizeitgestaltung aller Altersgruppen mehr denn je von hoher Bedeutung sind.

Im Zuge des weiteren Planungsfortschritts wird geprüft, ob die Böden versickerungsfähig sind und inwieweit die Freifläche auch zur Regenwasserbewirtschaftung herangezogen werden können.

Das **Erschließungskonzept** mit seiner Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung ist robust und bildet den Rahmen für zukünftige Entwicklungen. Der neue Anschluss des Plangebiets an die Main-Kinzig-Straße könnte vorbehaltlich der Ergebnisse der Verkehrsplanung über einen Anschluss an den Kreisverkehr erfolgen. Der ruhende Individualverkehr (Besucherverkehr) wird im Bereich der Straßenräume dargestellt. Der private Stellplatznachweis hat entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Wächtersbach auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen.

Das **Nutzungskonzept** sieht ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien vor, die gemischt angeordnet sind, um eine soziale Segregation zu vermeiden. Baugruppen-, Mehrgenerationen- und Genossenschaftsprojekte sind denkbar und würden den Zusammenhang des gemeinschaftlichen Wohnens weiter begünstigen. Die typologische Diversität erzeugt hinsichtlich der Geschossigkeit ein Spektrum von II – III, wofür eine spezifische städtebauliche Ordnung vorgeschlagen wird, die auch von immissionschutzrechtlichen Erfordernissen bestimmt wird.

Das **Umweltkonzept** hat in Form von tierökologischen Untersuchungen sowie der Bewertung der anzutreffenden Strukturen Eingang in das Konzept gefunden. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer „sektorenübergreifenden Vernetzung“ der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur.

Die **städtebaulichen Kenndaten** wurden ermittelt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt 8,8 ha. Hiervon entfallen auf das Wohngebiet 2,2 ha. Hier sind insgesamt 54 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant. In rd. 6 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 bis 8 Wohnungen sollen 48 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt werden rd. 108 Wohneinheiten entstehen (vgl. Planungsstatistik).

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

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. WF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einzelhäuser/Doppelhäuser	25 Stück (dargestellt)	1 bzw. 2	50 % WE	38
Hausgruppen/Kettenhäuser	22 Stück (dargestellt)	1		22
Geschosswohnungen	6 Gebäude / 8 Wohnungen			48
Summe WE Gesamtgebiet				108

Bruttowohnbaulandfläche rd. 32.500 m² = **33 WE/ha**

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des „ländlichen Siedlungstyps“, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 33 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereiches.

Neben der Festsetzung von Teilbaugebieten mit Einzel- und Doppelhäusern, Hausgruppen und Geschosswohnungsbau werden im Bebauungsplan Festsetzungen über die zulässige Anzahl von Wohneinheiten sowie zur minimalen und maximalen Grundstücksgröße getroffen. Damit soll verhindert werden, dass entgegen der konzipierten Struktur großflächige Parzellen entstehen und so die Zielsetzung der flächensparenden Bauweise unterlaufen wird, oder auf der anderen Seite eine gebietsunverträgliche Verdichtung entsteht. Um jedoch auch die Bildung von Gemeinschaftsgrundstücken für mehrere Eigentumswohnungen bzw. Eigentümshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig. Ausnahmen sind zudem zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser, Pflanzflächen und sonstige Nebenanlagen), insbesondere, wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

Mit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet können die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen erfasst und planungsrechtlich gesichert werden.

3.1.2 Mischgebiet

Im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße gelangt ein Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind in Mischgebieten allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- eingeschränkt Vergnügungsstätten

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Mischgebietes unter der lfd. Nr. 1 und Nr. 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

Zur Erläuterung und Begründung kann ausgeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten in Anlehnung an einschlägige Literatur und Rechtsprechung zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Sämtlichen Vergnügungsstätten ist zunächst gemeinsam, dass diese zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit, musikalische Darbietungen sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher von Vergnügungsstätten selbst.

Neben einer potenziellen Lärmbelästigung können zudem verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „trading-down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen von Spielhallen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration u.a. durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

Da insbesondere Spielhallen in der Lage sind, vergleichsweise hohe Mieten zu bezahlen, kann durch deren Ansiedlung und in der Folge einer Verschiebung des Boden- und Mietpreisgefüges eine Verdrängung von eingesessenen Nutzungen erfolgen, sodass in funktionaler Hinsicht auch gewachsene Versorgungsbereiche oder sonstige Gebiete mit einer jeweils charakteristischen Nutzungsstruktur destabilisiert und beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt oftmals auch ein Attraktivitäts- sowie Imageverlust des näheren Umfelds, welcher dann gegebenenfalls zu einzelnen Geschäfts- oder Betriebsverlagerungen führen kann und im Hinblick auf Folgenutzungen nicht zuletzt auch Mindernutzungen anziehen kann. Zudem kann auch die unmittelbare Nachbarschaft von Spielhallen etwa zu sozialen oder kirchlichen Ein-

richtungen zu städtebaulich unverträglichen Situationen führen, die insofern einer planerischen Bewältigung bedürfen.

3.1.3 Gewerbegebiet (eingeschränkt) - GEe

Im Süden des Plangebiets gelangt (eingeschränktes) Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO zur Ausweisung. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Hinzu kommen Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Städtebauliche Gründe für den Ausschluss allgemein oder ausnahmsweise zulässiger Nutzung liegen bis auf folgende Ausnahmen nicht vor:

- Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Vergnügungsstätten⁵, deren häufigste Erscheinungsform Spielhallen sind, zu denen z.B. aber auch Diskotheken und Sex-Animierbetriebe sowie bordellartige Betriebe wie z.B. „Unternehmen, die es erlauben, untereinander Verträge über sexuelle Dienstleistungen zu schließen“ zählen, auszuschließen. Bordellartige Betriebe, die als „Gewerbebetriebe aller Art“ i.S. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauNVO einzustufen sind, werden ebenfalls von dem Ausschluss erfasst.
- Das Bedürfnis, (Großraum-) Diskotheken und vergleichbare Einrichtungen sowie sonstige Vergnügungsstätten und Einrichtungen wie z.B. Animierlokale, Nachtbars und vergleichbare Lokale mit Striptease- oder Filmvorführungen, Sex-Kinos, Geschäfte mit Einrichtungen zur Vorführung von Sex- und Pornofilmen (z.B. Videokabinen), Domina-Studios sowie der Ausübung verschiedener Formen der Prostitution dienenden Einrichtungen, wie Bordelle, bordellartige Betriebe, einschließlich sog. Terminwohnungen, Wohnungsprostitution, Swinger-Clubs sowie nicht-medizinische Massagesalons und Saunaclubs als verdeckte Bordelle wegen ihres „Störgrades“ in Gewerbegebieten unterzubringen, wird nicht verkannt. Entgegen steht allerdings das Bestreben der Stadt Wächtersbach, das vorhandene Flächenpotenzial vorrangig für die Ansiedlung arbeitsplatzintensiver Gewerbebetriebe zu sichern.

⁵ Anzumerken ist, dass Gaststätten mit Saal, bei denen bei Tanzveranstaltungen im Saal der Schankbetrieb lediglich hinzutritt, nicht aber wie bei der Diskothek die Musikdarbietungen gezielt zur Steigerung des Getränkeumsatzes eingesetzt werden, keine Vergnügungsstätte i.S. des städtebaulichen Nutzungsbegriffes ist, da die Geselligkeit im hergebrachten Verständnis gerade kein typisches Kennzeichen der angesprochenen Vergnügungsstätten darstellt.

- Darüber hinaus werden sowohl verkehrsintensive Betriebe (z.B. Speditionsbetriebe und Fuhrbetriebe) ausgeschlossen. Die Ausschlüsse sollen zum einen sicherstellen, dass das planinduzierte Verkehrsaufkommen die Leistungsfähigkeit der Verbindungsspanne nicht übersteigt.
- Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebiets die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ausschließlich für die in dem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig sind, und dies nur, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

Das Gewerbegebiet wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen sowie der möglichen Emissionen festgesetzt. So wird u.a. bestimmt, dass im Gewerbegebiet „nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind“. Das Gewerbegebiet ist in seiner Geräuschentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits „nach oben“ begrenzt. Konflikte zwischen (potenziell) störenden und stöempfindlichen Nutzungen sind insofern keine zu erwarten. Angemerkt sei, dass es in der Stadt Wächtersbach auch Gewerbegebiete ohne entsprechende Einschränkungen gibt.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs findet sich zudem das „Sondergebiet Messeplatz“ (§ 11 Abs. 1 BauNVO). Das Sondergebiet wird zuletzt durch den Bebauungsplan „Bahnüberführung Auweg“ von 2000 bestimmt. Hier wird für den Bereich u.a. folgendes festgesetzt; Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet, Maß der baulichen Nutzung: GRZ = 0,8, max. II Vollgeschosse sowie Flächen für Bahnanlagen. Für das Sondergebiet Messeplatz gilt: Zulässig ist die Errichtung fester und mobiler baulicher Anlagen zur Ausstellung und zur Werbung für Waren und Dienstleistungen aller Art einschließlich notwendiger Wege und Stellplätze sowie die Nutzung als Messe- und Marktplatz. (Textliche Festsetzung Ziffer 1.1 des BPlans von 2000).

Der vorliegende Bebauungsplan „Südlich Langenselbolder Weg“ greift hier ausschließlich insofern ein, dass er einen großzügigen Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegt innerhalb dessen der Anschluss an die Main-Kinzig-Straße hergestellt werden soll. Diese Trasse wird nach entsprechender Einbeziehung der wesentlichen Planungsbeteiligten durch eine Straßenplanung konkretisiert und findet dann als Verkehrsfläche Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

Der Bebauungsplan „Südlich Langenselbolder Weg“ bereitet keinen Eingriff in die Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder in sonstige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Sondergebiet Messeplatz“ vor.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet in Anlehnung an die Orientierungswerte gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 und für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Reihenmittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Die Einhaltung der Grenzen würde für die Reihenmittelhäuser eine wesentliche Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung bedeuten.

Für das Gewerbegebiet (GEE) wird eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 festgesetzt, sodass die in diesem Bereich angestrebte hohe bauliche Ausnutzung und städtebauliche Dichte planungsrechtlich abgesichert werden kann.

Die Grünfläche zwischen Allgemeinem Wohngebiet und (eingeschränktem) Gewerbegebiet wird dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet und ist bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche für das Teilbaugewerbe einzubeziehen.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Für das Mischgebiet wird die Grundflächenzahl auf ein Maß von GFZ = 0,8 bis 1,2 festgesetzt und für das eingeschränkte Gewerbegebiet auf GFZ = 1,2, sodass gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption eine das Stadtbild prägende und zugleich mit dem näheren Umfeld verträgliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet werden kann.

Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser (sowohl WEG- als auch Realteilung) analog zur Festsetzung der GRZ ausnahmsweise bis zu einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 überschritten werden. Eventuelle Nachteile durch die geringere Grundstücksfläche sollen so behoben werden.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff. Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II bis III** fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugewerben hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den Großteil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen entspricht dem für den Geschosswohnungsbau Üblichen.

Berücksichtigt werden soll hierbei, dass die zukünftigen Gebäude für den Geschosswohnungsbau einen hohen Anteil an schwellenlosen bis hin zu barrierefreien Wohnungen aufweisen sollen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit der Anlage eines Aufzugs bedürfen. Ferner sollen in dem für den Geschosswohnungsbau vorgesehenen Bereich auch Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Diese Gebäude müssen die Voraussetzungen für die soziale Wohnraumförderung erfüllen.

Auf eine Festsetzung eines konkreten Bereiches nach § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird jedoch verzichtet, da die Stadt Wächtersbach nach gegenwärtigem Kenntnisstand die Vermarktung in Eigenregie übernehmen wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden für die Reihenhauszeilen und Hausgruppen zwei Vollgeschosse als maximal festgesetzt. Diese Festsetzung wird für den Gebäudetyp als ausreichend erachtet – auf eine zwingende Festsetzung wird insofern verzichtet, da eine geringere Geschossigkeit auf dem Markt nicht angeboten wird.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

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

Für die einzelnen Gebiete wird eine max. Gebäudehöhe ($OK_{\text{Geb. max}}$) sowie indirekt eine Traufhöhe festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Zur Klarstellung, welche Verkehrsfläche bei Eckgrundstücken bzw. Erschließung durch zwei Verkehrsflächen anzunehmen ist, wird die tiefer gelegene Verkehrsfläche festgelegt, sodass eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt wird.

Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung, d.h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans konkretisiert.

Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss und liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe, um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen. Der gleichen Intention folgt auch die Vorgabe, dass Staffelgeschosse an mindestens drei Fassadenseiten um mindestens 1,0 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind. Auch für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden der Umfang sowie die Höhe der Aufbauten bestimmt.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,2 m überschreiten, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird – allerdings darf dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Durch

das Zurücksetzen werden diese aus dem Blickfeld zurückgenommen und sind aus der näheren Umgebung nicht unmittelbar optisch wahrnehmbar.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Wohngebiet wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt. Dies macht differenzierte Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen erforderlich.

Der Bebauungsplan setzt abweichende Bauweisen fest. Abweichende Bauweise a1 (Teilbaugebiet Nr. 1, 2, 4 und 5): Gebäude in offener Bauweise dürfen eine Länge von 30,0 m nicht überschreiten.

Abweichende Bauweise a2 (Teilbaugebiet Nr. 3): Die Gebäude sind als Hausgruppen (Ketten- bzw. Reihenhäuser) zu errichten, eine einseitige Grenzbebauung ist an mindestens einer Seite an der seitlichen Nachbargrenze zulässig. Vor Außenwänden, die nicht an der Nachbargrenze errichtet werden, sind die erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,0 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 15m² überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser (E), Einzel- und Doppelhäuser (ED), und Hausgruppen (H) sowie Geschosswohnungsbau zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Wächtersbach Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

Bei Reihen- und Doppelhäusern ist eine Abstimmung mit den Nachbarn bzw. den Eigentümern der Nachbarhäuser (Doppelhaus: direkt angrenzendes Nachbarhaus, Reihnhaus: je nach Lage direkt angrenzendes Haus bzw. angrenzende Häuser) bezüglich gestalterischer und baulicher Formen zwingend notwendig.

Abb.: 9: Mögliche Gebäudetypologien



Doppelhaus

Einfamilienhaus



Grafik: PlanES



Geschosswohnungsbau

Reihenhaus

Kettenhaus



3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden und bauliche Dichte

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bzw. Hausgruppen zulässt (WA 1-3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m² nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m² und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.

Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen sind.

Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

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

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

Von den festgesetzten Höchstmaßen der Baugrundstücke sind weiterhin Ausnahmen zulässig bei Endgrundstücken von Wohnzeilen bzw. Hausgruppen oder bei Eckgrundstücken von Einzelhäusern, wenn dies der Grundstückszuschnitt (Verhältnis von Breite zu Tiefe) nötig macht, sowie bei Baugrundstücken, auf denen Geschosswohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

3.6.1 Nebenanlagen

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume grundsätzlich möglich, aber in ihrer Größe beschränkt sind. Hierzu wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 12,0 m² je Gebäudeeinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte bzw. Reihen-/Kettenhaus) nicht überschreiten dürfen. Die Festsetzung gilt nicht für die Bereiche in denen Geschosswohnungsbau errichtet wird.

Für das Mischgebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) werden im Bebauungsplan keine expliziten Festsetzungen getroffen.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg* festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern. Zudem wird ein Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird eine Straßenplanung erstellt. Die Ergebnisse werden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf finden.

3.8 Grünflächen

3.8.1 Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind anzulegen und zu unterhalten. Der zulässige Anteil von Wegen und Plätzen ist auf 5 % der Fläche beschränkt. Zäune innerhalb der privaten Grünflächen, die den Allgemeinen Wohngebieten zugeordnet sind, sind unzulässig. Für die Pflanzung von Bäumen wird die Verwendung von Obstbäumen traditioneller, regionaler Sorten festgesetzt. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts konkretisiert.

3.8.2 Öffentliche Grünflächen (Gewässerrandabstand)

Der Gewässerrandstreifen des zentralen Grabens ist extensiv zu unterhalten und durch Nachpflanzung gewässerbegleitender Gehölze entsprechend eine artenreiche Grabenvegetation zu entwickeln. Bestehende Gehölze sind dabei zu erhalten, abgehende Gehölze durch standortgerechte Ufergehölze zu ersetzen. Der südlich liegende Gewässerrandstreifen ist, ergänzend dazu, durch die fachgerechte Anlage von mind. einer Garbentasche aufzuwerten. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde und Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen

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

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang geringer versiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohnumfeld steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung der Gärten und Freibereiche kann so-mit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen und es wird festgesetzt, dass ein Anteil der Grundstücksfreiflächen sowie alle Dächer der Hauptgebäude, mit einer Dachneigung <10° zu begrünen sind. Fußwege, Stellplatzzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

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

Für die Bepflanzung von Grünanlagen werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Die Verwendung von "Klimabäumen" und heimischen Pflanzen fördert die Anpassungsfähigkeit an lokale Klimabedingungen, spart Ressourcen und erhöht die Biodiversität. Nährpflanzen für Insekten und Vögel bieten Nahrung und Lebensraum, unterstützen die Artenvielfalt und fördern ökologische Prozesse wie Bestäubung und Schädlingsregulierung.

Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts unzulässig.

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

3.10 Leitungsrechte

Zur Sicherung einer zukünftigen Anbindung an die Main - Kinzig-Straße wird ein großflächiges Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Nach erfolgter Abstimmung der Planung zur Anbindung wird das Leitungsrecht voraussichtlich durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche ersetzt.

3.11 Fläche für Bahnanlagen

Das Flurstück Nr. 65 gehört gegenwärtig noch zur „planfestgestellten Bahnanlage“. Das wurde im Vor-entwurf des Bebauungsplans „Südlich Langenselbolder Weg“ in der Plankarte entsprechend dargestellt und entspricht somit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnüberführung Auweg“ von 2000.

Die Stadt Wächtersbach erwägt bei der DB Netz AG eine Anfrage zu stellen, ob diese Fläche von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden kann. Planziel ist hier zukünftig die Erweiterung einer bestehenden gewerblichen Nutzung auch auf dieses Grundstück.

Die Ergebnisse der Abstimmung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

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

4.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Es wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen (Reihenhäuser und Kettenhäuser) in Bezug auf Dachform, Dacheindeckung und -neigung deckungsgleich zu errichten sind. Zudem werden, um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen. Satz 2 gilt sowohl für die Allgemeinen Wohngebiete als auch für die Mischgebiete und das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe).

4.3 Werbeanlagen

Mit der Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen geht regelmäßig auch die Option auf Selbstdarstellung einher. Werbeanlagen können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild allerdings auch negativ auswirken. Die stadträumliche Präsenz und die Lage des Plangebietes begründen die Notwendigkeit, bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften bezüglich der Zulässigkeit von Werbeanlagen innerhalb des Misch- und Gewerbegebiets (GEe) aufzunehmen. Die Festsetzungen erfolgen zur Vermeidung der Entstehung von gebietsunverträglichen Werbeanlagen, die aufgrund der vorhandenen und geplanten Bau- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplan ausgeschlossen werden sollen.

Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Werbeanlagen an Gebäuden die jeweilige Gebäudeoberkante nicht überschreiten dürfen. Die maximale Schriftgröße für Fassadenwerbeanlagen beträgt 2,00 m. Die Höhe von Werbeanlagen (Werbepylon) darf die im Bebauungsplan max. festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten, es sind maximal fünf Fahnen zulässig. Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig. Leuchtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind ebenso unzulässig wie Fremdwerbung.

4.4 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der insbesondere im Zusammenhang mit gewerblichen Nutzungen erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, das Orts- und das Landschaftsbild auswirken. Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

4.5 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Im Gegensatz zur geschlossenen Einfriedung ist diese Art der Einfriedung lichtdurchlässig. Beispiele für offene Einfriedungen sind etwa Zäune, die aus Holzlatten mit entsprechenden Abständen zwischen den einzelnen Latten bestehen, oder Drahtzäune. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern und Hausgruppen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m und einer Länge von 3 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.6 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

4.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen. Ausnahmen bilden hier topographisch schwierige Begebenheiten.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Verkehrsuntersuchung⁶ analysiert das erwartete Verkehrsaufkommen und die Verkehrsbelastung zu Spitzenzeiten in geplanten Wohn- und Gewerbegebieten sowie an verschiedenen Knotenpunkten. Es werden drei Erschließungsvarianten betrachtet und ihre Auswirkungen auf das Umfeld des geplanten Gebiets bewertet:

1. Erschließung über das bestehende Straßennetz (Calaminusstraße, Chatilloner Straße).
2. Erschließung durch einen Anschluss an die Main-Kinzig-Straße („Globuskreisel“).
3. Erschließung durch einen Anschluss an die L 3201.

Diese Varianten werden hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das direkte Umfeld des geplanten Wohn- und Gewerbegebiets bewertet.

Die **Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen** sind für den Bestand wie folgt: Die vorfahrtsregulierten Knotenpunkte entlang der Main-Kinzig-Straße erreichen in Spitzenstunden die Qualitätsstufe A, mit mittleren Wartezeiten von 5 bis 7 Sekunden. Die rechts-vor-links geregelte Kreuzung Chatilloner Straße / Calaminusstraße erreicht Qualitätsstufe A/B mit mittleren Wartezeiten von ca. 5 Sekunden am Vormittag und 4 Sekunden am Nachmittag. Der signalisierte Knotenpunkt Gelnhäuser Straße / Main-Kinzig-Straße hat mittlere Wartezeiten von 29 bzw. 32 Sekunden und erreicht somit Qualitätsstufe B. Alle untersuchten Knotenpunkte können die aktuellen Belastungen leistungsfähig bewältigen.

Die **Prognosen für die untersuchten Knotenpunkte** zeigen, dass sich unabhängig von der gewählten Erschließungsvariante keine Änderungen der Qualitätsstufen im Vergleich zum Bestand ergeben. Die mittleren Wartezeiten steigen nur leicht an, wobei weiterhin hauptsächlich Qualitätsstufe A für vorfahrtsregulierten Knotenpunkte und A/B für die Kreuzung Chatilloner Straße / Calaminusstraße gelten. Nur in Erschließungsvariante 3 wird in der Spitzenstunde am Nachmittag Qualitätsstufe C erreicht.

Insgesamt bleiben die maßgeblichen Wartezeiten an den meisten Knotenpunkten im Vergleich zum Bestand relativ stabil, was darauf hinweist, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen größtenteils bewältigt werden kann.

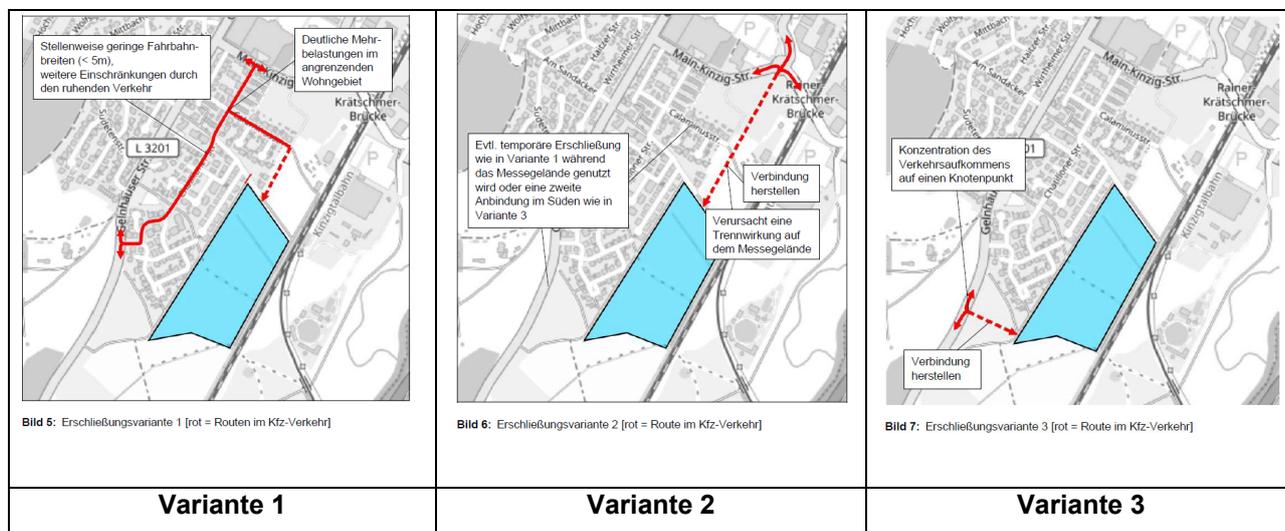
Vergleich der Erschließungsvarianten:

Es folgt ein Vergleich der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen der drei vorgeschlagenen Erschließungsvarianten für den Kfz-Verkehr. Dabei werden Mehrbelastungen des umliegenden Straßennetzes, die Verträglichkeit mit den Nutzungen entlang der betroffenen Straßen sowie die Funktion und Ge-

⁶ Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Langenselbolder Weg Süd“ in Wächtersbach, Heinz + Feier GmbH, Erläuterungsbericht, Stand 01.11.2021

staltung der Straßen beschrieben und beurteilt. Hinweise für eine angemessene verkehrliche Erschließung des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer werden ebenfalls gegeben.

Abb. 10.: Erschließungsvarianten



Erschließungsvariante 1: Diese Variante sieht eine Anbindung des Wohn- und Gewerbegebiets über das bestehende Straßennetz des westlich gelegenen Wohngebiets vor. Der Verkehr würde über die Calaminusstraße und Chatilloner Straße zum/vom übergeordneten Straßennetz (Main-Kinzig-Straße, L 3201) fließen. Sowohl die nördliche Chatilloner Straße als auch die Calaminusstraße befinden sich in einer Tempo-30-Zone und haben Fahrbahnen von etwa 5,5 bis 6 m Breite. Im mittleren Abschnitt der Chatilloner Straße ist die Fahrbahn mit ca. 4,5 bis 5,0 m deutlich schmaler aufgrund eines Fahrbahnversatzes.

Aufgrund der vorhandenen Kfz-Belastungen, der umliegenden Nutzungen (Wohngebiete, Kindertagesstätte, Spielplatz, Alten- und Pflegeheim) und der Erschließungsfunktion werden die Calaminusstraße als Wohnstraße und die Chatilloner Straße als Wohnstraße oder maximal Sammelstraße eingestuft.

Es wird erwartet, dass die Kfz-Belastungen auf den betroffenen Straßenzügen deutlich zunehmen. Die Calaminusstraße hat derzeit einen Verkehrsdurchsatz (DTV) von 216 Kfz/24h. Durch Erschließungsvariante 1 wird eine sechsfache Zunahme der Belastungen prognostiziert (auf ca. 1.330 Kfz/24h).

Die Wohnstraßen sollen in der Regel den Begegnungsverkehr zweier Pkw ermöglichen. Aufgrund der zu erwartenden starken Zunahme des Schwerverkehrs steigt jedoch die Wahrscheinlichkeit für Begegnungen zwischen Pkw und Lkw bzw. zwischen zwei Lkw. Für die Begegnung von Lkw und Pkw bei Geschwindigkeiten unter 40 km/h sind Fahrbahnbreiten von mindestens 5,00 m erforderlich. Demnach ist eine solche Begegnung nur möglich, wo ausreichend breite Fahrbahnen vorhanden sind und keine parkenden Fahrzeuge den Raum einschränken. Um Behinderungen im Verkehrsfluss vorzubeugen, sollten Haltverbote zumindest abschnittsweise eingeführt werden. Durch die dann breiteren Fahrbahnen, auch für Pkw, besteht jedoch die Gefahr, dass die Geschwindigkeiten steigen.

In der **Erschließungsvariante 2** ist eine direkte Anbindung des Plangebiets an die Main-Kinzig-Straße, beispielsweise über einen Kreisverkehr Main-Kinzig-Straße / Auweg, vorgesehen. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zeigen, dass ein entsprechend ausgebauter Kreisverkehr die prognostizierten Verkehrsmengen weiterhin leistungsfähig bewältigen kann. Diese Variante vermeidet eine zusätzliche verkehrliche Belastung der angrenzenden Wohnstraßen, da der Kfz-Verkehr direkt über das Hauptstraßennetz in und aus dem Gebiet geführt wird. Ein Großteil des zusätzlich erwarteten Verkehrs

kann über die Industriestraße auf kurzem Weg und relativ verträglich zum klassifizierten Straßennetz geleitet werden. Erschließungsvariante 2 führt zu der geringsten Zunahme der Fahrleistungen im Stadtgebiet durch das Plangebiet.

Es ist jedoch zu klären, ob eine Anbindung über das Messegelände auch während Veranstaltungen möglich ist. Eventuell sollten weitere Erschließungsmöglichkeiten in Betracht gezogen werden, wobei eine Anbindung an die Calaminusstraße auf den Zeitraum von Veranstaltungen beschränkt sein sollte. Eine zusätzliche Anbindung an die L 3201 südlich der Bebauung stellt hingegen eine weitere dauerhafte Erschließung dar, über die der gesamte Verkehr während Veranstaltungen auf dem Messegelände abgewickelt werden kann.

Die **Erschließungsvariante 3** sieht einen direkten Anschluss des geplanten Wohn- und Gewerbegebiets südlich der Ortslage an die L 3201 vor, was einen zusätzlichen Knotenpunkt im Verlauf der Landesstraße zur Folge hat. Die geplante Einmündung befindet sich außerhalb des Siedlungsgebiets. Das gesamte Verkehrsaufkommen des Plangebiets wird über diese Anbindung abgewickelt, wodurch der Verkehr von/nach Süden die Ortslage nicht belastet, jedoch die Ortsdurchfahrten von Wächtersbach durch den Großteil des erwarteten Kfz-Verkehrs stärker belastet werden.

Zusammenfassend führen die Mehrbelastungen, die in Erschließungsvariante 1 vor allem innerhalb des Wohngebiets rund um die Chatilloner Straße auftreten, zu negativen Auswirkungen für die umliegenden, teilweise sensiblen Nutzungen wie Wohnen, Kindergarten, Alten- und Pflegeheim. Aus diesem Grund wird eine Anbindung an die Calaminusstraße nicht empfohlen. Die Erschließung über das Messegelände wird verkehrlich als günstigste Option betrachtet. Zusätzlich oder alternativ wird eine südliche Erschließung empfohlen. Unabhängig von Veranstaltungen auf dem Messegelände sollte neben einer Haupteerschließung zumindest eine zweite Noterschließung vorhanden sein, die beispielsweise bei Straßenarbeiten aktiviert werden kann.

Erschließung im Fuß- und Radverkehr:

Die Fuß- und Radverkehrseinschließung ist weitgehend unabhängig von der Kfz-Erschließung zu betrachten. Es wird angestrebt, ein lückenloses und sicheres Fußwegenetz zu schaffen, ohne Gehweglücken und mit barrierefreien Querungsstellen. Bestehende Fußwege im angrenzenden Wohngebiet können zur Erschließung des geplanten Areals genutzt werden, besonders für Fußgängerströme aus Richtung Norden. Entlang der Main-Kinzig-Straße, der Chatilloner Straße und der Calaminusstraße sowie zwischen der Gelnhäuser Straße und dem geplanten Areal sind Gehwege vorhanden. Der Radverkehr aus dem benachbarten Wohngebiet kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Es gibt ausreichende Verkehrsanlagen für Fuß- und Radverkehr, jedoch könnte eine direkte Verbindung zum Bahnhof über das Messegelände in Erwägung gezogen werden, um Umwege zu vermeiden. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird vorgeschlagen, den Langenselbolder Weg und die Straße Mittbach als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen, mit Anbindung an das geplante Wohngebiet nur für Fuß- und Radverkehr.

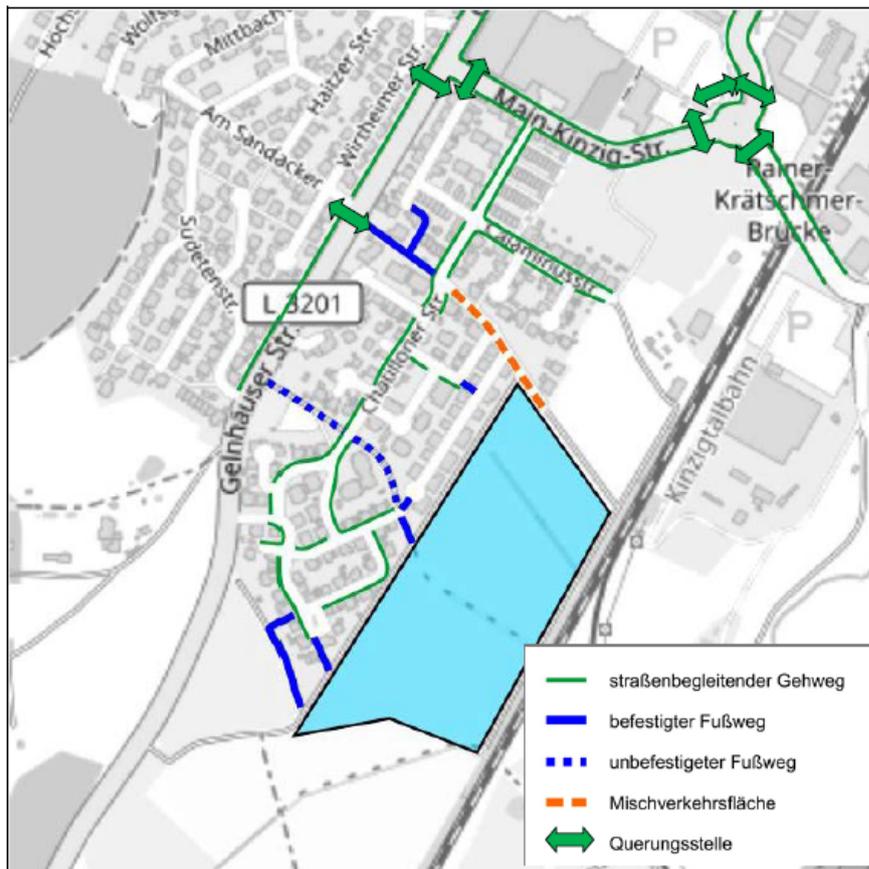


Abb. 11 Erschließung im Fuß- und Radverkehr

Die Gutachter fassen die Ergebnisse sinngemäß wie folgt zusammen:

In der Stadt Wächtersbach ist ein Gebiet für Wohn- und Gewerbenutzung geplant, wobei das Verkehrsaufkommen auf ca. 1.200 Kfz-Fahrten pro Normalwerktag und zusätzlich etwa 120 Kfz-Fahrten pro Stunde in den Spitzenzeiten geschätzt wird. Basierend auf Verkehrszählungen und Prognosen werden die heutigen und zukünftigen Verkehrsbelastungen analysiert. Drei Erschließungsvarianten für das Gebiet "Langenselbolder Weg Süd" werden betrachtet. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte wird gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen untersucht, wobei alle Knotenpunkte als leistungsfähig eingestuft werden. Die Erschließungsvarianten 2 und 3 werden als verträglicher für das benachbarte Wohngebiet eingestuft als Variante 1. Eine Kombination der nördlichen und südlichen Kfz-Anbindung ist möglich. Eine Verzahnung des Fuß- und Radwegenetzes zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Plangebiet sowie Verbindungen in/aus Richtung Norden (Stadtmitte, etc.) wird empfohlen.

Es wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

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

Der **Umweltbericht** mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag als gesonderter Teil der Begründung liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Schallgutachten

Bereits auf Bebauungsplanebene ist der Nachweis zu führen, ob und unter welchen Voraussetzungen und Auflagen eine geplante Ansiedlung lärmsensibler (Wohn-) Nutzungen im Einwirkungsbereich verkehrlicher oder gewerblicher Emittenten verträglich umsetzbar ist.

Nach dem Gebot der Konfliktbewältigung sind die durch einen Bebauungsplan hervorgerufenen oder möglichen erheblichen Nachteile und Belästigungen durch Immissionen im Rahmen der Bebauungsplanung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Aber auch bereits bestehende Konflikte müssen bei der Planaufstellung berücksichtigt und im Rahmen der Regelungsmöglichkeiten - wenn auch meist auf einem geringeren Niveau - bewältigt werden.

Das Gewerbegebiet im Süden wird als Gewerbegebiet mit Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungen sowie der möglichen Emissionen festgesetzt. So wird u.a. bestimmt, dass im Gewerbegebiet „nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die nach ihrem Störgrad auch im Mischgebiet zulässig sind“.

Das Gewerbegebiet ist in seiner Geräusentwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits „nach oben“ begrenzt. Konflikte zwischen (potenziell) störenden und stöempfindlichen Nutzungen sind insofern hier keine zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen vorbelastet (Eisenbahnstrecke sowie Gewerbebetriebe im Osten, Messe im Norden). Diese wurden bereits im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts berücksichtigt. So wurden im Norden die Gebäude so positioniert, dass eine Erschließung von Norden, also auf der lärmzugewandten Seite erfolgen kann. Im Osten zur Eisenbahnstrecke wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzt.

Parallel zur Erstellung des Bebauungsplans wird eine schalltechnische Untersuchung eingeholt. Grundsätzlich ist anzustreben, schutzwürdige Nutzungen durch „aktive“ Schallschutzmaßnahmen, d. h. durch Abschirmmaßnahmen an der relevanten Schallquelle zu schützen. Zudem sind mögliche Planungsgrundsätze, Vermeidungsmöglichkeiten und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen zu diskutieren.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

Für eine erfolgreiche Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen in der Bauleitplanung sowie für eine erfolgreiche Umsetzung in der Praxis ist es darüber hinaus notwendig, dass alle Handlungsebenen den Klimaschutz und die Klimaanpassung aufgreifen und bei ihren Festsetzungen die Wechselwirkungen mit den weiteren Ebenen beachten. Um Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung möglichst wirkungsvoll in einer Kommune zu verankern, sollte die Bauleitplanung zudem nicht isoliert, sondern in den Kontext einer Gesamtstrategie bzw. ein übergreifendes Konzept eingebettet werden.

Der **Main-Kinzig-Kreis** hat in einem groß angelegten Öffentlichkeitsbeteiligungsprozess im Frühjahr 2024 eine Reihe von **Maßnahmen zur Klimaanpassung** entwickelt und auf die kommunale Ebene heruntergebrochen. Diese umfassen auf mesoskaliger Ebene die Optimierung und regelmäßige Wartung des Kanalsystems in den kritischen Bereichen, die Schaffung von Mulden und Senken zur Verzögerung des Wasserabflusses, den Objektschutz und die Entsiegelung von Flächen zur Verbesserung der Versickerung. Zudem sollen Kaltluftbahnen in zukünftige Bauplanungen integriert und die Ausrichtung von

Gebäuden und Straßen beachtet werden, ebenso wie die Entsiegelung großer Parkflächen und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien.

Aus den Beteiligungen resultierten weitere Maßnahmen. Im Bereich Planung und Regulierung sollen Förderprogramme für Privatpersonen geschaffen, klimaangepasste Straßen- und Freiraumplanungen umgesetzt und verbindliche Klimaanpassungsstandards in Bebauungspläne integriert werden. Zur Grünen Infrastruktur gehören technische und natürliche Verschattungen, die Förderung der Biodiversität und die klimaangepasste Weiterentwicklung des Stadtbaumbestands. Beim Wassermanagement wird ein klimaangepasstes Regenwasser- und Bewässerungsmanagement sowie ein kommunales Starkregenrisikomanagement angestrebt, ergänzt durch Entwässerungs- und Retentionsflächen sowie öffentliche Trinkwasserbrunnen. Kommunale Liegenschaften sollen begrünt und beschattet werden. Zur Unterstützung dieser Maßnahmen wird die Einstellung von Personal für Klimaanpassungsaufgaben und die Durchführung von Informations- und Bildungskampagnen empfohlen. Für die menschliche Gesundheit ist die Erstellung eines Hitzeaktionsplans und die Einrichtung von Trinkwasserbrunnen vorgesehen.

Zusätzlich wurden von anderen Kommunen Maßnahmen wie der Schutz kritischer Infrastrukturen, Hochwasserschutz und klimaangepasste Gewässerrenaturierung sowie der Aufbau eines digitalen Monitoring-systems im Wassermanagement vorgeschlagen.

Soweit die Anregungen die Ebene der konkreten Bauleitplanung betreffen, werden diese bereits überwiegend berücksichtigt. Soweit diese den Vollzug betreffen, so sei hierauf verwiesen.

Weitergehende Ausführungen finden sich zudem unter der Überschrift „Klima und Luft“.

Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s. o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind.

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

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) wurde von Bundestag und Bundesrat verabschiedet und ist ab 1. November 2020 in Kraft getreten. Darin sind EnEV, EEWärmeG und EnEG in einem Werk zusammengeführt.

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

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

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

Neue Erfordernisse durch zwischenzeitliche Entwicklungen können jedoch in der Bauleitplanung nicht oder nicht im erforderlichen Umfang vorhergesehen werden. Ältere Planungen sind deshalb heute, insbesondere in Bezug auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen oft nicht mehr praktikabel.

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

Klima und Luft

Die Sicherstellung günstiger thermischer Umgebungsverhältnisse wird angesichts des Klimawandels zunehmend wichtiger, da die sommerliche Wärmebelastung steigen wird. Es wird erwartet, dass die Anzahl der Sommertage ($\geq 25\text{ °C}$) und heißen Tage ($\geq 30\text{ °C}$) sowie die Tropennächte und langanhaltenden Hitzewellen zunehmen werden. Klimatische Belastungssituationen treten vor allem in Ballungsräumen durch eine oft deutlich höhere innerstädtische Durchschnittstemperatur im Vergleich zum Umland auf. Zu den Faktoren, die diese modifizierten klimatischen Verhältnisse in Siedlungsräumen fördern zählen unter anderem die erhöhte Wärmekapazität und Wärmeleitfähigkeit der Boden- und Oberflächeneigenschaften, die verminderte Verdunstung durch direkte Einleitung von Niederschlagswasser, Emissionen von Gasen und Aerosolen sowie die Behinderungen der Durchlüftung und des Luftaustausches mit dem Umland durch Baukörper.

Eine entscheidende Rolle bei der Beeinflussung des Stadtklimas kommt der umgebenden Landschaftsstruktur zu. Dazu gehören unter anderem die vorherrschenden Landnutzungstypen als auch die geologische Ausprägung. Acker- und Grünlandfluren stellen wichtige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete dar. Abgekühlte und damit schwerere Luft fließt an geeigneten Flächen hangabwärts. Bieten Ballungsräume geeignete Leitbahnen, so kann ein Luftaustauschprozess entstehen, der einer klimatischen Belastungssituation im Inneren des Stadtgebiets entgegenwirkt.

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

- Erhalt und Schaffung von Belüftungseffekten, Freiflächen und Frischluftschneisen.
- Begrünung von Straßenzügen und Freiflächen zur Verschattung.
- Extensive Begrünung von Dachflächen, kombiniert mit Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Nutzung wasserdurchlässiger Beläge für Pkw-Stellplätze.
- Tiefgaragen mit mindestens 80 cm Erdüberdeckung für eine möglichst intensive Begrünung.
- Förderung von Dach- und Fassadenbegrünungen.
- Vermeidung von "Schottergärten".
- Erhalt oder Schaffung von offenen Wasserflächen für Kühlung.

- Verwendung heller Fassadenfarben mit einem Albedo-Wert von mindestens 0,3.
- Nutzung heller Materialien für Straßenbeläge zur Reduzierung der Oberflächentemperaturen.
- Naturnahe Gestaltung von Spielplätzen ohne versiegelte Flächen.

Viele Faktoren wurden bereits im Zuge des vorliegenden städtebaulichen Konzepts bzw. des Bebauungsplan-Vorentwurfs berücksichtigt. Weitere Details sollten bei Vorlage konkreter Planungsentwürfe in einem iterativen Verfahren mit den am Planungsprozess beteiligten Fachgutachtern und Planern entwickelt werden. Zudem ist auf die vorhergehend bereits geschilderte Fachgesetzgebung hinzuweisen

9 Baugrund, Boden und Bodenschutz

Das BauGB ist mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzahnt und verlangt die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und damit auch der Belange von Boden und Fläche bei der Aufstellung von Bauleitplänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB). § 18 Abs. 1 BNatSchG regelt, dass bei Eingriffen, die aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die zentrale Regelung hierzu ist § 1a Abs. 3 BauGB. Dabei gilt es, Eingriffe in den Boden als Bestandteil des Naturhaushalts möglichst zu vermeiden sowie unvermeidbare Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen zu vermindern und auszugleichen. Die Berücksichtigung des Schutzguts Boden erfolgt im Rahmen einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse anschließend in den Abwägungsprozess eingehen, bei dem die unterschiedlichen Ansprüche an die Bodennutzung bewertet werden.

Durch die Umsetzung der Planung ist vor allem in den versiegelten Bereichen von besonders erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen auszugehen. Um diesem Umstand entgegenzuwirken wird der Bebauungsplan den Einsatz wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen vorsehen und insgesamt eine möglichst geringe Versiegelung anstreben. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes während der Bauphase durchzuführen sind.

Zur bodenfunktionalen Gesamtbewertung sei auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes berührt im Südosten des Plangebiets ein sog. Risikogebiet außerhalb eines Überschwemmungsgebiets – gegenwärtig als Acker genutzte Flächen, welche mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit bei einem 100-jährigen Hochwasser überflutet werden können. Bei der Ermittlung sogenannter Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt die Ausdehnung eines Hochwassers bei einem 1,3-Fachen Wasserabfluss des 100-jährlichen Hochwassers zugrunde (§ 46 Hessisches Wassergesetz (HWG)). In den überschwemmungsgefährdeten Gebieten sind nach § 46 HWG Vorkehrungen zu treffen und soweit erforderlich bautechnische Maßnahmen zu ergreifen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu verringern.

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

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

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Erschließung des Gebietes wird durch geeignete Maßnahmen gesichert. Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Seitens der Stadt Wächtersbach kann voraussichtlich ein Grundschutz der Löschwasserversorgung von 96 m³/h über zwei Stunden sichergestellt werden. Baulich bedingte darüber hinausgehende Anforderungen sind über den jeweiligen Objektschutz nachzuweisen. Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von prognostizierten 102 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 13.961 cbm/a. Hinzu kommt der Bedarf durch die im Mischgebiet sowie im (eingeschränkten) Gewerbegebiet entstehenden Nutzungen.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ein Konzept erstellt. Dieses beleuchtet u.a. die Vermeidung von Abflüssen, Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung, der Regenwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, dezentrale und semizentrale Anlagen zum Rückhalten und Verdunsten bzw. Versickern von Regenwasser sowie die Prüfung einer gedrosselten Ableitung von Regenwasser in den Mittbach. Oberstes Ziel der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ist die möglichst weitgehende Angleichung des Wasserhaushaltes von Plangebiet an die ursprünglichen Verhältnisse. Vorrangig sind bei allen Maßnahmen die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes zu beachten.

Das Bewirtschaftungskonzept wird auch Aussagen zur Möglichen Einsparung von Wasser enthalten. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

10.2.3 Deckungsnachweis

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

10.2.4 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

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

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Mittbach“ (St. Anz. 42/99, S. 3178). Die geltenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Das Plangebiet liegt teilweise in der Schutzzone C des Heilquellenschutzgebietes von Bad Orb. Die aktuellen Vorgaben der Heilquellenschutzgebietsverordnung des Heilquellenschutzgebietes von Bad Orb sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

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

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

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

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

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

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

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Aus den umliegenden Gebieten kann abgeleitet werden, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Eine Bodenuntersuchung wird beauftragt. Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten insgesamt die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Die Fundstellen wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Der Stadt Wächtersbach liegen bisher keine entsprechenden Aussagen vor. Eine Bodenuntersuchung wird beauftragt.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

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

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Wächtersbach sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

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

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

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

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Ein Gewässer von wasserwirtschaftlich nicht untergeordneter Bedeutung nach §1 Hessisches Wassergesetz (HWG) und §2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) befindet sich im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet. Zu dem Gewässer namens „Mittbach“ wird der Gewässerrandabstand von 10 m eingehalten und im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Ein weiterer namenloser Graben quert das Plangebiet zentral von Norden nach Süden. Hier werden an drei Stellen Verrohrungen vorgesehen. Der Graben als solcher einschließlich der vorhandenen Vegetation wird aber soweit wie möglich erhalten und in die Planung integriert. Der Gewässerrandabstand wird hier mit beidseitig 5m festgesetzt. Dies allerdings mangels Vermessung hilfsweise von der katasteramtlichen Parzellengrenze aus.

Beidseitig werden Festsetzungen zum Erhalt der Grünstruktur getroffen. Es wäre im Zuge der weiteren Planung wünschenswert einen Modus zu finden, wie die angrenzenden Flächen einer intensiveren Nutzung zugeführt werden könnten. Dies obliegt der weiteren Klärung mit den zuständigen Wasserbehörden.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

s.o.

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich ein oberirdisches Gewässer, der „Mittbach“ und ein Entwässerungsgraben. Beide sind im Bebauungsplan als solche festgesetzt.

10.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich gegenwärtig keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z. B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen). Nach Umsetzung der Planung wird der zentral gelegene Entwässerungsgraben an drei Stellen verrohrt.

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

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

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Parallel zum Aufstellungsverfahren soll ein Entwässerungskonzept für das Baugebiet erstellt werden, was einerseits die Randbedingungen des städtebaulichen Entwurfs bzw. der Bauleitplanung als auch die aktuellen Ziele des Wasserhaushaltsgesetzes aus dem Jahr 2009 berücksichtigt. In diesem Rahmen sollten primär wasserwirtschaftlich sinnvolle und technisch machbare Varianten der öffentlichen Entwässerung untersucht werden. Demnach sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst ortsnah versickert oder in ein Gewässer eingeleitet werden, ohne es mit Schmutzwasser zu vermischen.

Darüber hinaus sollte bereits in dieser frühen Planungsstufe berücksichtigt werden, dass kommunale Entwässerungssysteme aus wirtschaftlichen und technischen Gründen keinen uneingeschränkten Überflutungsschutz bieten können. Die Überflutungsvorsorge stellt hier eine kommunale Gemeinschaftsaufgabe von Stadtplanung, Entwässerung und Straßenbau dar. Die Betrachtung der geordneten Ableitung und des Rückhalts von Niederschlagsmengen seltener Starkregenereignisse in Zusammenhang mit der Nutzung und Gestaltung von öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen komplettiert das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Südlich Langenselbolder Weg“.

Das Baugebiet sollte als Trennsystem oder modifiziertes Mischsystem erschlossen werden. Das Schmutzwasser und eventuell das Oberflächenwasser der Straßen werden dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet. Das Regenwasser der Grundstücke sollte bevorzugt über einen Regenwasserkanal abgeführt und generell in möglichst wenigen, zentralen Versickerungsmulden mit flachen Böschungen versickert werden. Zentrale Grünflächen sind im Konzept enthalten, wie es um die Versickerungseigenschaften des Bodens steht, wird parallel zur Bauleitplanung durch Probebohrungen festgestellt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit wird im Zusammenhang mit den o.g. Planungen festgestellt. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Nach den geltenden Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) darf anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich nicht in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Das Einleiten von Niederschlagswasser in ein Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) stellt eine Benutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und ist nach § 8 WHG erlaubnispflichtig. Die Anforderungen an das Einleiten von Abwasser ergeben sich aus § 57 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 WHG.

Im Zuge der weiteren Planung wird überprüft, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Einleitung z.B. in den Mittbach erfolgen kann. Die Detailabstimmung erfolgt mit den zuständigen Behörden.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers vor Ort wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten i, Laufe des weiteren Planverfahrens ein Konzept erstellt. Dieses beleuchtet u.a. die Vermeidung von Abflüssen, Prüfung der Möglichkeiten zur Versickerung, der Regenwassernutzung, z.B. für die Gartenbewässerung, dezentrale und semizentrale Anlagen zum Rückhalten und Verdunsten bzw. Versickern von Regenwasser sowie die Prüfung einer gedrosselten Ableitung von Regenwasser in den Mittbach. Oberstes Ziel der Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ist die möglichst weitgehende Angleichung des Wasserhaushaltes von Plangebiet an die ursprünglichen Verhältnisse. Vorrangig sind bei allen Maßnahmen die Belange des Boden- und Grundwasserschutzes zu beachten.

Das Bewirtschaftungskonzept wird auch Aussagen zur möglichen Einsparung von Wasser enthalten. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

Versickerung des Niederschlagswassers

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

Die Möglichkeiten zur Versickerung werden geprüft. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

Entwässerung im Trennsystem

Neue Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Die Entwässerungskonzeption und somit auch die Möglichkeit zur Entwässerung im Trennsystem wird gegenwärtig überprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsfortschritt benannt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Bei Gewerbegebieterschließungen ist oftmals die spätere Nutzung durch die noch nicht bekannten Betriebe verschiedenster Branchen nicht vorhersehbar und somit das Schadstoffpotential von Hofflächen nicht abzuschätzen. In Abhängigkeit von der Nutzung der Flächen (Dachflächen, Hof- und Wegeflächen, Parkplätzen, Betriebsflächen) und der damit einhergehenden Belastung des anfallenden Niederschlagswassers ist zu prüfen, ob das anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung oder vor Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu behandeln ist. Da die zukünftige Nutzung von Hof- und Betriebsflächen und somit die Belastung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zuverlässig abgeschätzt werden kann, sollten entsprechende Behandlungsanlagen und ggf. für einen Teil stark belasteten Niederschlagswassers ein Anschluss an einen Mischwasserkanal vorgesehen werden. Gering belastetes Niederschlagswasser und mäßig belastetes Niederschlagswasser soll – nach entsprechender Behandlung – möglichst versickert werden. Die getrennte Entwässerung von Flächen unterschiedlicher Belastung ist dabei zu prüfen.

Grundsätzlich muss die Art der Flächenbefestigung dem zu erwartenden Schadstoffpotential entsprechen.

Weitere Inhalte werden im Laufe des weiteren Planverfahrens ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Es ist nicht zu erwarten, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans „Südlich Langenselbolder Weg“ Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wie beispielsweise die Erweiterung einer Kläranlage oder der Bau oder die Erweiterung von Abwasseranlagen im Kanalnetz oder von Versickerungs-, Rückhalte- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser erforderlich werden.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussregelung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann. Die Entwässerungskonzeption und somit auch die Möglichkeit zur Entwässerung im Trennsystem wird gegenwärtig im Rahmen des Wasserkonzeptes überprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Planungsfortschritt benannt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.6.2 Abflussverhältnisse im Gewässer

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.6.3 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden viele technisch möglichen Maßnahmen (z. B. Trennsystem, Auffangmulde, Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Dachbegrünung) geprüft, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

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

10.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen, um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB):

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

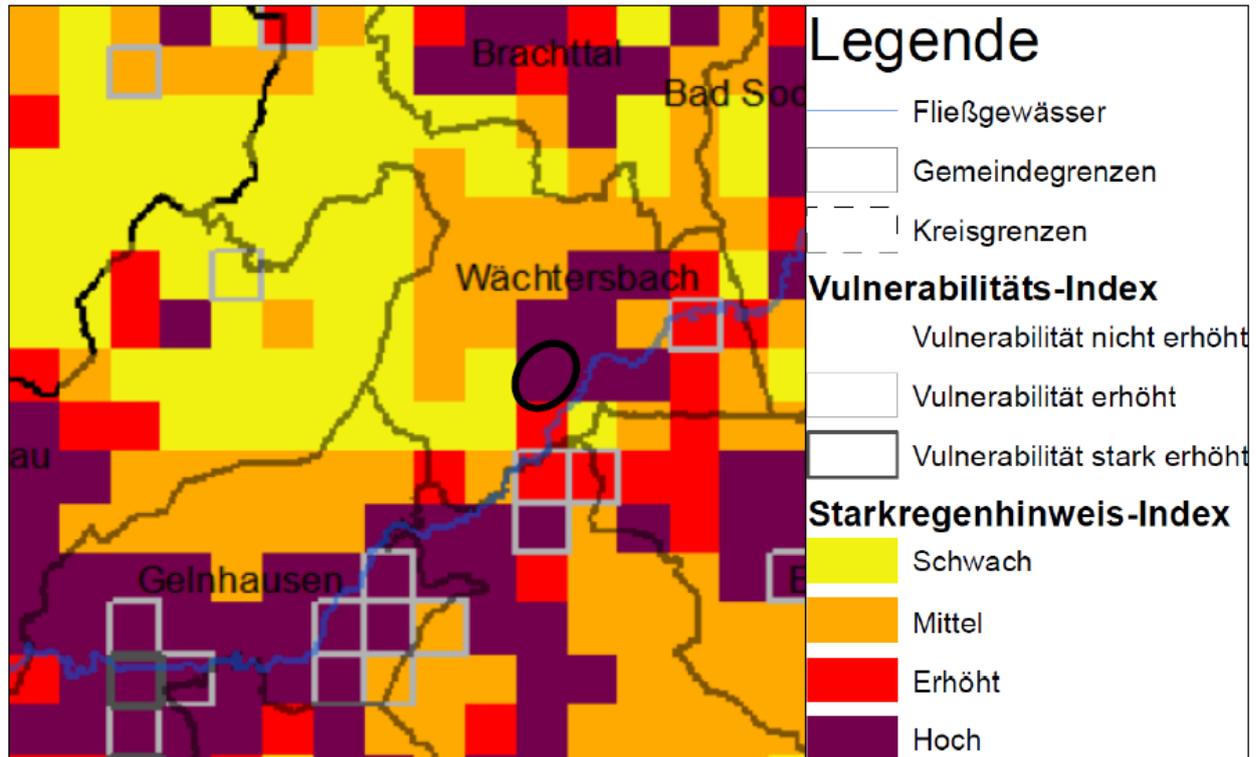
10.6.6 Starkregen

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

Das Land Hessen hat mit dem Projekt „KLIMPRAX – Starkregen- und Katastrophenschutz für Kommunen“ ein dreistufiges Informationssystem bereitgestellt. Im Rahmen des Projektes wird eine Starkregen-Hinweiskarte zur Identifizierung von besonders durch Starkregen gefährdeten Kommunen bereitgestellt. Die Karte beinhaltet den Starkregen-Index und den Vulnerabilitäts-Index für jede 1*1 km-Kachel.

Laut Starkregen-Hinweiskarte liegt im Plangebiet ein „hoher Index“ vor. Die Vulnerabilität wird als „Vulnerabilität nicht erhöht“ eingestuft.

Abb. 12 – Starkregen Hinweiskarte (Auszug)



Quelle: Starkregen-Hinweiskarte des Landes Hessen <https://www.hlnug.de/themen/klimawandel-und-anpassung/projekte/klimprax-projekte/starkregen-hinweiskarte> (Abgerufen: 03.01.2024)

10.7 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei Bebauungsplänen für die gewerbliche Wirtschaft

Bei der Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird nicht davon ausgegangen, dass sich dort gewerbliche Bauvorhaben ansiedeln, bei denen ein erhöhtes Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Anfall von gewerblich verschmutztem Abwasser besteht.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Wächtersbach nicht bekannt.

12 Denkmalschutz

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

13 Bodenordnung

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

14 Kosten

Welche Kosten aus dem Vollzug des Bebauungsplans entstehen kann zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt noch nicht beziffert werden.

15 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich Langenselbolder Weg“ umfasst insgesamt rd. 8,8 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 2,2 ha, das Mischgebiet rd. 1,2 ha, das eingeschränkte Gewerbegebiet rd. 2,0 ha, die Verkehrsflächen rd. 1,2 ha, die Grünflächen einschl. der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt rd. 0,9 ha.

16 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

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

17 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Anlage 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, Ing. Büro für Umweltplanung, Dr. Theresa Rühl, Staufenberg, Stand 07/2024
- Anlage 2: Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Langenselbolder Weg Süd“, Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Stand 01.11.2021

18 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

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

BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

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

Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____,

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

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

