

Stadt Wächtersbach, Kernstadt

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan „Wächtersbacher Straße“**

Planstand: Juli 2024

**Entwurf**

Bearbeitung:

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

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplanung	6
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung	6
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4	Verfahren	6
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Straßenverkehrsfläche	8
<b>4</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Baugrund, Boden und Bodenschutz</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b>	<b>11</b>
8.1	Hochwasserschutz	11
8.1.1	Überschwemmungsgebiete	11
8.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	12
8.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)	12
8.2	Wasserversorgung	12
8.3	Grundwasserschutz	12
8.3.1	Schutz des Grundwassers	12
8.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	12
8.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung	12
8.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser	12
8.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden	13
8.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans	13
8.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	13
8.3.8	Bauwerke im Grundwasser	13
8.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	13
8.4	Schutz oberirdischer Gewässer	13
8.4.1	Gewässerrandstreifen	13
8.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	13
8.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	13

8.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern .....	13
8.5	Abwasserbeseitigung .....	14
8.5.1	Gesicherte Erschließung .....	14
8.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung .....	14
8.5.3	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....	14
8.5.4	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	14
8.5.5	Starkregen .....	14
<b>9</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>14</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>11</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Flächenwidmungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>15</b>
<b>16</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>16</b>

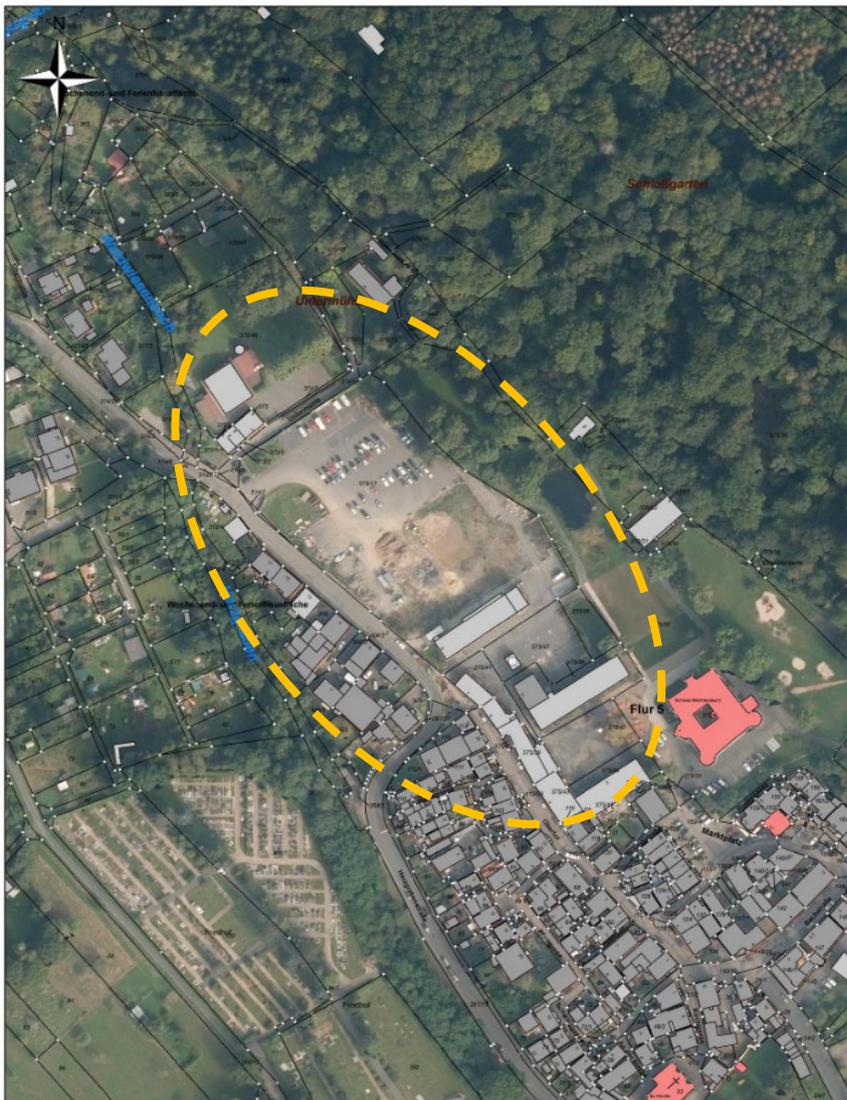
## 1 Vorbemerkungen

Im Jahr 2016 bewarb sich Wächtersbach um das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau Hessen“ zur Anpassung an bauliche, infrastrukturelle und klimatische Herausforderungen. Anlass war der Strukturwandel im Bereich der ehemaligen Brauerei und des Schlosses. Die Stadt erwarb das Schloss, den Schlosspark und das Brauerei-Areal (18.000 m<sup>2</sup>) und plant ein neues Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbeflächen im historischen Kontext.

Ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus 2018 untersuchte ein 32,2 ha großes Gebiet zwischen Bahnhof und Schloss, unterteilt in vier Teilbereiche. Die ehemalige Brauerei erfordert deutliche Anpassungen für eine nachhaltige Nutzung. Da die Wohnbauflächen der Stadt weitgehend entwickelt sind, ist das Brauereiareal eines der wenigen verbleibenden Flächenpotenziale.

Wächtersbach plant u.a. einen Wettbewerb zur Bebauung des ehemaligen Brauereigeländes. Ende 2018 erhielt die Stadt Fördermittel aus dem EFRE-Programm „Revitalisierung von Siedlungsflächen“. Rund 1 Mio. € wurden für den Rückbau nicht nutzbarer Brauereibestandteile bereitgestellt. Historische Gebäude wurden erhalten, andere Gebäude wurden abgerissen und Schadstoffe entsorgt. Weitere Rückbaumaßnahmen sind geplant, um die Flächen für eine Neunutzung vorzubereiten. Ziel der Förderung ist die tatsächliche Nachnutzung der revitalisierten Flächen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Stadt Wächtersbach

Die Stadt Wächtersbach beabsichtigt hierbei die Entwicklung eines vielseitigen und attraktiven neuen Stadtquartieres. Dabei sollen sich öffentliche und gewerbliche Nutzungen und zeitgemäßer Wohnraum ergänzen und neue Impulse für die Wächtersbacher Innenstadt setzen. Die Integration lebendiger Plätze und Freiräume mit Aufenthaltsqualitäten sollen zu einem insgesamt authentischen Stadtquartier mit historischem Bewusstsein beitragen, das sich behutsam in die sensible Umgebung einfügt.

### **1.1 Veranlassung und Planziel**

Die Stadt Wächtersbach plant im Zuge der Umgestaltung des Areals der ehemaligen Brauerei in Zusammenarbeit mit Hessen Mobil und der Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig GmbH auch die Umgestaltung der L 3194 (Wittgenborner Straße). Für den Anschluss an den ÖPNV wurde beschlossen, den Linienverkehr Richtung Wittgenborn an den bestehenden Haltestellen zu belassen und eine Wendeanlage für den Stadtbus im Gebiet zu schaffen. Diese Wendeanlage bestimmt die zukünftige Bebauung: westlich soll ein zweigeschossiges Gewerbegebäude entstehen, östlich eine Parkhalle für ca. 30 Pkw oder marktähnliche Veranstaltungen. Zwischen der Rentkammer und der Einmündung Untermühle sollen zum gegenwärtigen Kenntnisstand ca. 40 Wohneinheiten über den o.g. Investorenwettbewerb entstehen, wobei Stellplätze am Rand der Straße Untermühle vorgesehen sind.

Die derzeitige Straßenführung der Wittgenborner Straße führt zu hohen Geschwindigkeiten beim Einfahren in Wächtersbach. Eine Fahrbahnverschwenkung soll diese Geschwindigkeit reduzieren. Zudem wird der vorhandene schmale Gehweg (1,40 m) auf der Ostseite durch einen 3,00 m breiten Geh- und Radweg ersetzt, was die Sicherheit und Komfort für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer erheblich verbessert.

Die Fahrbahnverschwenkung soll zur Verbesserung der Verkehrssicherheit umgesetzt werden, da ein Fahrbahnteiler nicht realisierbar war. Entlang der L 3194 wird ein Geh- und Radweg auf der östlichen Straßenseite errichtet, der auch Ver- und Entsorgungsleitungen aufnimmt. Ein Antrag auf Fördermittel nach dem Mobilitätsförderungsgesetz wurde gestellt. Eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wächtersbach und Hessen Mobil wird die Rechtsverhältnisse regeln.

Die Erschließung des Brauereigeländes ist eng mit der Sanierung und Umgestaltung des Wächtersbacher Schlosses und Schlossparks verknüpft und bildet den vorläufigen Abschluss dieser Maßnahmen. Die Fahrbahnverschwenkung der L 3194 ist Teil der Umgestaltung, ebenso wie die Ein- und Ausfahrten für den Stadtbus und parkende Fahrzeuge. Ein Investorenwettbewerb soll die nördliche Wohnbebauung entwickeln.

Planziel des Bebauungsplans „Wittgenborner Straße“ ist es, das Baurecht für die geplante Umgestaltung der L 3194 zu schaffen. Mit Realisierung dieser Planung wird ein entscheidender Schritt zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in diesem Bereich unternommen. Der Bebauungsplan ist planfeststellungsersetzend.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen Herzbergerstraße im Süden und Untermühle im Norden. Die vorhandenen und neu geplanten Straßenanschlüsse werden einbezogen.

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von xxxx m<sup>2</sup>.

### **1.3 Übergeordnete Planungen**

#### **1.3.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Südhessen (RPS) 2010 stellt für den Bereich der ehemaligen Brauerei gegenwärtig Vorranggebiet Industrie und Gewerbe dar. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von unter 3 ha. Die Verkehrsfläche „Wittgenborner Straße“ wird nicht dargestellt.

#### **1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wächtersbach (1999) stellt für diesen Bereich Gewerbegebiet „G“ dar. Zur Umsetzung der Planung in deren Mittelpunkt eines vielseitigen und attraktiven neuen Stadtquartiers wird jedoch auf der Ebene der nachfolgenden Bauleitplanung ein Urbanes Gebiet i.S. § 6a BauNVO und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung eine Mischbaufläche „M“ angestrebt.

Die Verkehrsfläche „Wittgenborner Straße“ wird nicht dargestellt.

Im Ergebnis stehen die übergeordneten Planungen der Umgestaltung der Wittgenborner Straße nicht entgegen.

#### **1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung**

Für den räumlichen Geltungsbereich gibt es keinen Bebauungsplan.

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

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Vogelschutz- und FFH-Gebieten. Es befindet sich jedoch im Naturpark „Hessischer Spessart“. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverband Kinzig“ (Nr. 2435005) befindet sich rd. 1,2 km östlich des Plangebiets. Im Plangebiet selbst befinden sich keine nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotop.

### **1.4 Verfahren**

Das Baurecht soll über einen Bebauungsplanverfahren erlangt werden (Verfahren nach § 13a BauGB). Mit Hessen Mobil wird die Stadt Wächtersbach eine Verwaltungsvereinbarung zur Regelung der Rechtsverhältnisse abschließen. Die vorliegenden straßenbautechnischen Planunterlagen bilden dafür die Grundlage.

## **2 Städtebauliche und planerische Konzeption**

Die Ortsdurchfahrt (OD) der L 3194 im Planungsbereich ist durch einen geradlinigen Verlauf und eine enge Doppelkurve geprägt, wobei Änderungen wegen der angrenzenden Bebauung nicht möglich sind. Der Umbau der 293 m langen Straße und die Erneuerung der Straßenfläche erfolgen durch Hessen Mobil, inklusive Hochbordanlagen und Entwässerungsrinnen. Die Stadt Wächtersbach erweitert die Geh- und Radverkehrsanlagen beidseitig sowie die Anschlüsse der Stadtstraßen Untermühle und Obertor und die neuen Anschlüsse der Wendefahrbahn für den Stadtbus.

Der Stadtbusananschluss umfasst eine südliche Ein- und Ausfahrt für den Bus und Parkplätze sowie eine nördliche Ausfahrt für den Stadtbus. Der neue Geh- und Radweg auf der Ostseite wird 3 m breit, beginnt an der Obertorstraße und endet an der Straße Untermühle. Überquerungen werden mit taktilen Leitelementen ausgestattet.

Bereits im letzten Jahr wurden Ver- und Entsorgungsleitungen vorverlegt, die Fernwärmeversorgung erweitert und der Kanal als Trennsystem bis ins Erschließungsgebiet geführt. Eine Sandsteinmauer wurde abgetragen und wird nach Fertigstellung teilweise wieder aufgebaut<sup>1</sup>. Die Straßenverschwenkung wurde mittels Schleppkurven geprüft. Höhen und Querneigungen wurden angepasst, die Entwässerung erfolgt über Betonwürfelsteine und neue Straßenabläufe.

### **Planung der Straße:**

Die grundlegende Struktur der L 3194 bleibt unverändert, die Verschwenkung orientiert sich daran. Der neue, 3,00 m breite Geh- und Radweg liegt über den Minimalanforderungen, um Ver- und Entsorgung zu gewährleisten. Der Entwurf beeinflusst das Verkehrsaufkommen nicht, verbessert aber den nichtmotorisierten Verkehr und reduziert Umweltbeeinträchtigungen.

Der ÖPNV wird durch neue Haltestellen gestärkt, was den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr (MIV) zum ÖPNV erleichtert und die Verkehrssicherheit erhöht. Die gesamte Planung basiert auf gemeinsamen Festlegungen zwischen Hessen Mobil, der Kreisverkehrsgesellschaft und der Stadt Wächtersbach. Die Trassenführung der Verschwenkung und die neue Stadtbuszufahrt sind fahrgeometrisch bedingt. Alternative Planungen sind aufgrund der Topographie und vorhandenen Bebauung nicht umsetzbar.

### **Technische Gestaltung:**

**Querschnitt:** Die Landesstraße bleibt mit einer Breite von 6,50 m unverändert. Der kombinierte östliche Geh- und Radweg wird in 3,00 m Breite ausgebaut, der westliche Gehweg wird ebenfalls ausgebaut. Die Querneigungen der Landesstraße orientieren sich an der bestehenden Anrampung und Verwindung.

**Kreuzungen, Einmündungen, Änderungen im Wegenetz:** Es sind keine weiteren kreuzenden Wege oder Unterführungen geplant.

**Baugrund/Erdarbeiten/Befestigungsaufbau:** Noch kein Baugrundgutachten vorhanden. Änderungen werden bei Bedarf eingearbeitet.

Die Fahrbahn wird nach Belastungsklasse 3,2 aufgebaut:

- 4 cm bituminöse Deckschicht, 6 cm bituminöse Binderschicht, 12 cm bituminöse Tragschicht, 43 cm Frostschuttschicht: Gesamtaufbau: 65 cm

Gehwege und Warteflächen:

- 8 cm Betonsteinpflaster, 4 cm Pflasterbettung, 28 cm Frostschuttschicht: Gesamtaufbau: 40 cm

**Entwässerung:** Die Entwässerung der Landesstraße bleibt unverändert. Oberflächenwasser fließt über eine Rinne aus Betonwürfelsteinen in den bestehenden Regenwasserkanal.

**Straßenausstattung:** Ausstattung mit Verkehrszeichen, Leiteinrichtungen, Beschilderung und Markierung erfolgt nach den gültigen Richtlinien und in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde. Ein Markierungs- und Beschilderungsplan wird erstellt und zur Genehmigung vorgelegt.

---

<sup>1</sup> Der Wiederaufbau soll durch den zukünftigen und im Rahmen des nachfolgenden Investorenwettbewerbs bestimmten Investor erfolgen.

**Leitungen:** Ver- und Entsorgungsleitungen im Planungsbereich müssen verlegt oder gesichert werden. Regelungen sind mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Betroffene Leitungen:

- Kanal - Stadt Wächtersbach
- Wasser - Stadtwerke Wächtersbach GmbH
- Gasleitung - Main-Kinzig Netzdienste GmbH
- Energiekabel - Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
- Fernmeldeleitungen - Deutsche Telekom AG / Vodafone GmbH
- Glasfaserkabel - Breitband Main-Kinzig GmbH

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

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

#### **3.1 Straßenverkehrsfläche**

Entsprechend dem formulierten Planziel steht im Mittelpunkt des Bebauungsplanes die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen.

Im Zusammenhang mit den Straßenverkehrsflächen sind auch die begleitenden Einrichtungen anzusprechen. Es handelt sich hierbei um das Verkehrsbegleitgrün, das die Bankette aber auch die Böschungsbe- reiche umfasst.

### **4 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Im Zuge der Planung und im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Dehmer & Brückner, 63584 Gründau eine Verkehrstechnische Untersuchung (Stand: August 2021) erarbeitet.

Die Gutachter fassen die Aufgabenstellung wie folgt zusammen:

*Die Stadt Wächtersbach plant die Neugestaltung/-bebauung des ehemaligen Brauereigeländes. In diesem Zusammenhang sind im bestehenden Rahmenplan der Stadt Wächtersbach aktuell zwei Anschlüsse dieses Gebietes an die L 3194 geplant. Entsprechend eines Aktenvermerkes vom 01.04.2021 wird von Hessenmobil für diese Anschlüsse ein Nachweis der Leistungsfähigkeit gefordert. In einer Verkehrsuntersuchung von 2018 „Verkehrsuntersuchung Quartier Altstadt“ (RT Ingenieure) wurde dieser Bereich bereits mit betrachtet. In dieser Untersuchung wurden Verkehrsdaten erhoben und entstehende Verkehre durch die Neubebauung des Brauereigeländes ermittelt. Für die jetzt durchzuführenden Leistungsfähigkeitsnachweise an den geplanten Anschlüssen wird auf dieser Untersuchung aufgebaut.*

*Welche Maßnahmen am vorgenannten Knotenpunkten eventuell erforderlich sind, ist Gegenstand dieser Verkehrsuntersuchung. Aus der folgenden Abbildung ist die Lage der geplanten Gewerbegebietserweiterung ersichtlich.*

Abb.2:

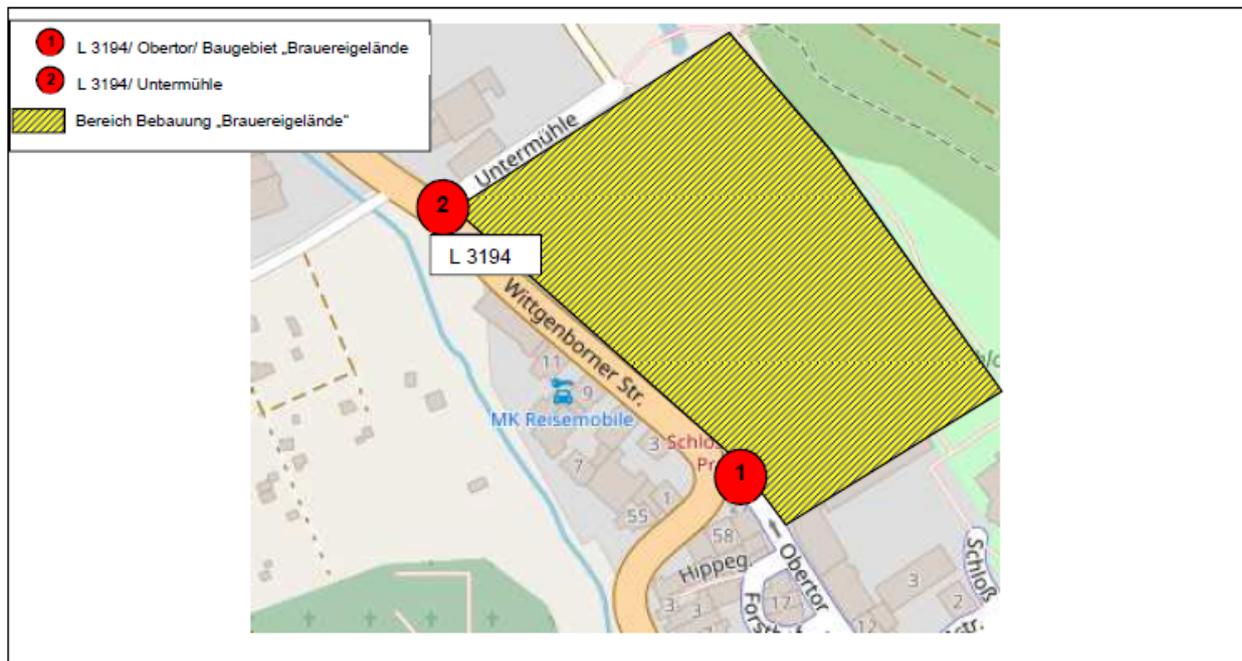


Abbildung 1: Lage Baugebiet „Brauereigelände“ in Wächtersbach (Übersichtsdarstellung)

Für die Verkehrstechnische Untersuchung (VTU) ergeben sich folgende Arbeiten:

- Ermittlung der bestehenden Verkehrsverhältnisse im Bereich des Knotens L 3194/ Obertor Baugebiet „Brauereigelände“ (1) und L 3194 / Untermühle (2),
- Bestimmung der Verkehrsentwicklung auf der L 3194 im Bereich von Wächtersbach bis zum Jahr 2030 (Verkehrsprognose),
- Übernahme des zu erwartenden Neuverkehrs aus der „Verkehrsuntersuchung Quartier Altstadt“ (RT Ingenieure) von 2018 für die Bebauung „Brauereigelände“.
- Nachweis der Leistungsfähigkeit für die Knoten (1) und (2).

Die Grundlagen der Untersuchung basieren auf vorhandenen Verkehrsdaten und den Ergebnissen früherer Untersuchungen, insbesondere der "Verkehrsuntersuchung Quartier Altstadt" von 2018.

Am 10. und 11. Juni 2021 wurden Verkehrsdaten an der L 3194 südlich des Knotens L3194/Untermühle erhoben. Diese Daten wurden mit den Daten von 2018 verglichen, um Veränderungen in der Verkehrsbelastung zu identifizieren und Prognosen für 2030 zu erstellen. Die Untersuchung ergab, dass die Verkehrsmengen im Vergleich zu 2018 teilweise verändert sind. Die Spitzenbelastungen wurden ermittelt und für die Planung berücksichtigt. Die Verkehrsprognosen für 2030 basieren auf der "Verkehrsverflechtungsprognose 2030". Diese Prognosen wurden zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsstärken verwendet. Zusätzliche Verkehrsmengen durch die Neubebauung des Brauereigeländes wurden analysiert und in die Verkehrsprognosen integriert.

Die Verteilung des Verkehrs an den Knotenpunkten wurde für das Jahr 2035 prognostiziert, um die zukünftige Belastung besser einschätzen zu können.

Die Bewertung der Knotenpunkte L 3194/Obertor und L 3194/Untermühle wurde für die Ausbauvariante "nichtsignalisierter Knotenpunkt" durchgeführt.

## Fazit

*Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte L 3194/ Obertor/ „Brauereigelände“ und L 3194/Untermühle sind in ihrer bauliche Ausgestaltung (Vorplanung) als nichtsignalisierte Knoten ausreichend dimensioniert. Der jeweilige Ausbau kann mit der QSV (Qualitätsstufe Verkehr) A bewertet werden. Es sind keine weiteren Maßnahmen (Anlage einer Linksabbiegespur) erforderlich.*

Auf das Gutachten wird verwiesen.

## 5 Berücksichtigung umweltschützender Belange

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

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren wird demnach von einer Umweltprüfung abgesehen, jedoch wird für den Bebauungsplan ein Umweltfachbeitrag mit artenschutzrechtlicher Beurteilung erstellt, deren Ergebnisse bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Der Umweltfachbeitrag liegt der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 6 Immissionsschutz

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

Die bestehende Straße wird in ihrer Lage modifiziert. Eine nennenswerte Verkehrszunahme geht damit nicht einher. Es wird insofern davon ausgegangen, dass hier kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht.

## 7 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.

Das Plangebiet gehört nach KLAUSING (1988)<sup>2</sup> zur naturräumlichen Haupteinheitengruppe des Hessisch-Fränkisches Bergland (14), zur Haupteinheit und Naturraum Büdinger Wald (143). Das Gebiet befindet sich auf einer Höhe von ca. 157 m ü. NHN. Die Böden innerhalb der Ortslage werden im Bodenviewer nicht dargestellt.

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen um Wächtersbach liegt nach Aussagen des Umweltfachbeitrages im Norden und Nordwesten überwiegend bei gering bis hoch. Östlich der Ortslage Wächtersbach ist die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen als sehr hoch eingestuft. Auch im Eingriffsgebiet selbst wäre entsprechend den umliegenden Böden von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen. Hinzu kommt die bestehende anthropogene Überprägung in Teilbereichen des Plangebietes. Die Bebauung und damit einhergehende Versiegelung von Teilbereichen im Plangebiet führt teils zu einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen.

Der Prämisse der Schonung von Flächen mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad kann damit Rechnung getragen werden. Eine Gefährdung des Schutzgutes Boden kann unter Einhaltung der aufgeführten Maßnahmen (vgl. Vermeidungsmaßnahmen Boden) ausgeschlossen werden.

Weitergehende Ausführungen können dem Umweltfachbeitrag selbst entnommen werden.

## 8 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

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

### 8.1 Hochwasserschutz

#### 8.1.1 Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans berührt kein Überschwemmungsgebiet.

---

<sup>2</sup> KLAUSING, OTTO (1988): Die Naturräume Hessens. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz. Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Hessen. Heft Nr. 67.

### **8.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

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

### **8.1.3 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.

## **8.2 Wasserversorgung**

Eine Wasserversorgung ist für die Anlage einer Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich.

## **8.3 Grundwasserschutz**

### **8.3.1 Schutz des Grundwassers**

Zum gegenwärtigen Planstand gibt es keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Umgestaltung der Wittgenborner Straße das Grundwasser beeinträchtigt.

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

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

Das Plangebiet befindet sich in Schutzzone C des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID 435-136). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### **8.3.3 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.

Die Landesstraße bleibt mit einer Breite von 6,50 m unverändert. Der kombinierte östliche Geh- und Radweg wird in 3,00 m Breite ausgebaut, der westliche Gehweg wird ebenfalls ausgebaut. Die Querneigungen der Landesstraße orientieren sich an der bestehenden Anrampung und Verwindung. Die Entwässerung der Landesstraße bleibt unverändert. Oberflächenwasser fließt über eine Rinne aus Betonwürfelsteinen in den bestehenden Regenwasserkanal.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün. Diese tragen gegenüber dem gegenwärtigen Zeitpunkt zur Reduzierung der versiegelten Flächen bei.

### **8.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser**

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. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist nicht geplant.

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

Der Stadt Wächtersbach sind keine Grundwasserstände bekannt.

### **8.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

### **8.3.7 Bemessungsgrundwasserstände**

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

### **8.3.8 Bauwerke im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Gründung der geplanten Verkehrsfläche) wird voraussichtlich weder ein Aufstauen, Absenken noch ein Umlenken von Grundwasser bewirkt.

### **8.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst**

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

## **8.4 Schutz oberirdischer Gewässer**

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

### **8.4.1 Gewässerrandstreifen**

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

### **8.4.2 Gewässerentwicklungsflächen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

### **8.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

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

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

## **8.5 Abwasserbeseitigung**

### **8.5.1 Gesicherte Erschließung**

Die Entwässerung der Landesstraße bleibt unverändert. Oberflächenwasser fließt über eine Rinne aus Betonwürfelsteinen in den bestehenden Regenwasserkanal.

### **8.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Da die Entwässerung der Landesstraße unverändert bleibt und das Oberflächenwasser über eine Rinne in den bestehenden Regenwasserkanal fließt, ergeben sich unter den nachfolgenden Überschriften keine weiteren oder abweichenden Erkenntnisse.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen, Anforderungen an das Einleiten von Abwasser, Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser, Versickerung des Niederschlagswassers, Entwässerung im Trennsystem, Abflussregelung, Abflussverhältnisse im Gewässer,

### **8.5.3 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

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

Planziel ist die Umgestaltung einer Landesstraße. Mit Ausnahme einer Fläche für Verkehrsbegleitgrün werden hier keine Flächen entsiegelt.

### **8.5.5 Starkregen**

Planziel ist die Umgestaltung einer Landesstraße. Die Entwässerung der Landesstraße bleibt unverändert.

## **9 Altablagerungen und Altlasten**

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

## **10 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).

## **11 Bodenordnung**

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

## 12 Kosten

Entsprechend dem mit Einheitspreisen hinterlegten Leistungsverzeichnis können die Herstellungskosten für diese Baumaßnahme mit insgesamt ca. 624.750,00 Euro/ Brutto, angesetzt werden.

Kostenträger der Baumaßnahme ist die Stadt Wächtersbach für die Gehwege, Anbindungen und Fahrbahnverschwenkung. Die Deckenerneuerung im Planungsabschnitt wird im Rahmen einer Verwaltungsvereinbarung zwischen Hessen Mobil und der Stadt Wächtersbach geregelt. Die Stadt Wächtersbach erstellt gegenwärtig für die Herstellung der Geh- und Radwege einen Zuwendungsantrag nach Mobilitätsförderungsgesetz (MobFöG). Die Förderung wurde für 2025 in Aussicht gestellt.

## 13 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wittgenborner Straße“ umfasst insgesamt rd. 4.147 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen auf das Verkehrsbegleitgrün rd. 157 m<sup>2</sup>

## 14 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
- die Belange des Artenschutzes
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen

## 15 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht, ...
- 2: Verkehrsuntersuchung
- 3 Verkehrsplanung einschl. Erläuterungsbericht
- 4 Erläuternder Beiplan

## 16 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

