

Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Westerfeld

Begründung
zum Bebauungsplan
„Westerfeld West“ 3 – 5 Bauabschnitt

Planstand: Mai 2025

Entwurf

Bearbeitung:

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

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	8
1.3.1	Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP).....	8
1.3.2	Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010.....	9
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung	10
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	10
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	10
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz, Alternativflächen.....	11
1.6	Verfahren.....	13
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	13
3	Inhalt und Festsetzungen	16
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	18
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	18
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	19
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	20
3.4	Zulässige Haustypen.....	20
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	20
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	20
3.7	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	21
3.8	Verkehrsflächen	21
3.9	Grünflächen.....	22
3.10	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	22
3.11	Verkehrsflächen	23
3.12	Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB).....	23
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	23
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	24
4.2	Abfall und Wertstoffbehälter.....	24

4.3	Einfriedungen	24
4.4	Pkw-Stellplätze.....	25
4.5	Begrünung/Grundstücksfreiflächen.....	25
4.6	Aufschüttungen und Abgrabungen	25
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	25
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	26
7	Immissionsschutz.....	26
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	27
9	Baugrund und Boden	29
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	30
10.1	Hochwasserschutz	30
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	30
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	30
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG).....	30
10.2	Wasserversorgung	30
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	30
10.2.2	Wassersparnachweis.....	30
10.2.3	Deckungsnachweis.....	31
10.2.4	Technische Anlagen	31
10.3	Grundwasserschutz	31
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	31
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	31
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	31
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	31
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	31
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	32
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände.....	32
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	32
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	32
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	32
10.4.1	Gewässerrandstreifen.....	32
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	32
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	32
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	32
10.5	Abwasserbeseitigung	33
10.5.1	Gesicherte Erschließung	33
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	33
10.6	Abflussregelung	35

10.6.1	Abflussregelung	35
10.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer	35
10.6.3	Hochwasserschutz	35
10.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	35
10.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	35
10.6.6	Starkregen	35
11	Altablagerungen und Altlasten.....	38
12	Denkmalschutz.....	38
13	Hinweise aus dem Verfahren und technische Infrastruktur.....	38
14	Bodenordnung	40
16	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	40
19	Verfahrensstand.....	41

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt gemeinsam mit der Adam Hall Group, den 3. + 4. Bauabschnitt des Plangebiets "Westerfeld-West" sowie den Bereich des Bebauungsplans "Am Kellerborn, 2. BA 1. Änderung (Michelbacher Straße) zu erweitern und im Ergebnis wohnbaulich zu entwickeln. Insgesamt folgt die Entwicklung dem Gesamtkonzept zur Baulandentwicklung für den Bereich Westerfeld-West, das abschnittsweise sowohl planungsrechtlich vorbereitet als auch in der Örtlichkeit bereits umgesetzt wurde. Für beide Verfahren wurden bereits in den Jahren 2017/2018 Vorentwürfe erstellt und die Beteiligungsverfahren nach BauGB eingeleitet. Die Verfahren wurden ausgesetzt, weitere Beschlussfassungen (z.B. Abwägungsbeschlüsse) erfolgten keine. Für die Erweiterung der Bebauung entlang der Michelbacher Straße gibt es noch kein eingeleitetes Aufstellungsverfahren.

Planziel des nunmehr als "Westerfeld West 3. bis 5. Bauabschnitt" bezeichneten Bebauungsplans ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Abb. 1 Luftbild



Quelle: W3 Taunus Grundstücksentwicklung GmbH, August 2024

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Fläche in der Flur 4 (Bereich „Am Wallborn“) der Flurstücke 137, 138 und 139 sowie 142/1, 477 und 481 teilweise. Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

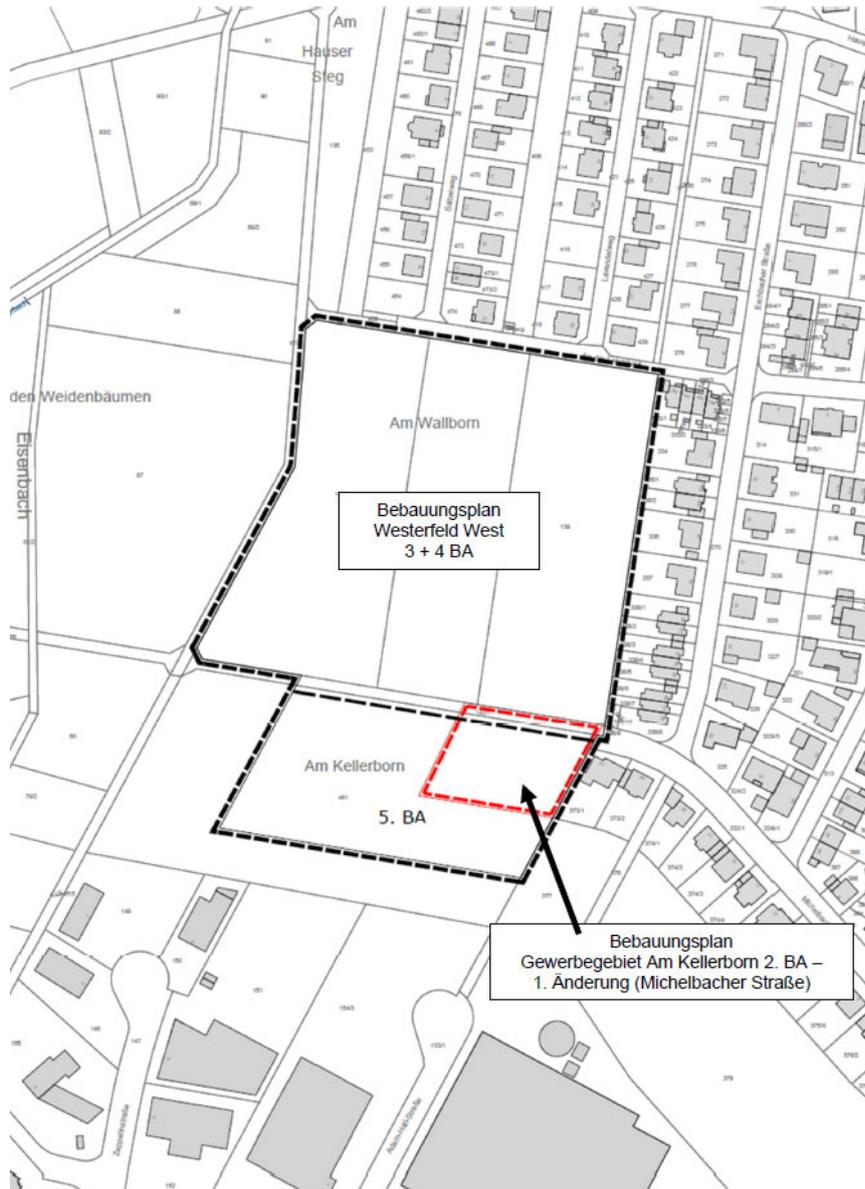
- Norden: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 2. Bauabschnitt)
- Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen
- Süden: Michelbacher Straße anschließend Wohnbebauung, Grünfläche und Gewerbegebiet „Am Kellerborn“
- Osten: Wohnbebauung (Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ (2011))

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplanes liegt eine Fläche von rund 3,96 ha. Hinzu kommen die in der Planzeichnung mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten Flächen die als vorgezogene CEF-Maßnahmen für Offenlandarten, insbesondere Feldlerche und Rebhuhn dienen in einer Größe von rd. 1,78 ha.

Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Abb.3: Räumlicher Geltungsbereich – Abgrenzung gegenüber den bereits laufenden Planverfahren

genordet, ohne Maßstab

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt wurde am 22.09.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen. Planziel war die Ausweisung eines Gewerbegebiets i.S. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Kompensation des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffs wurden die nördlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Flächen in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus wurden dem Bebauungsplan Punkte aus Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Neu-Anspach zugeordnet. Der Bebauungsplan „Michelbacher Straße-Süd“ wurde am 13.11.2006 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neu-Anspach als Satzung beschlossen.

Auf einer rd. 5.000 m² umfassenden Fläche im Nordosten des räumlichen Geltungsbereichs soll nunmehr in Verlängerung der Bebauung Michelbacher Straße das Planungsrecht für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Die Wohnbebauung soll nunmehr anders als im Jahre 2017 angedacht von Adam Hall Group errichtet werden und insbesondere an Firmenangehörige vermietet oder verkauft werden.

Planziel des 5. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Westerfeld West“ (vormals 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt) ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zu Lasten einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP)

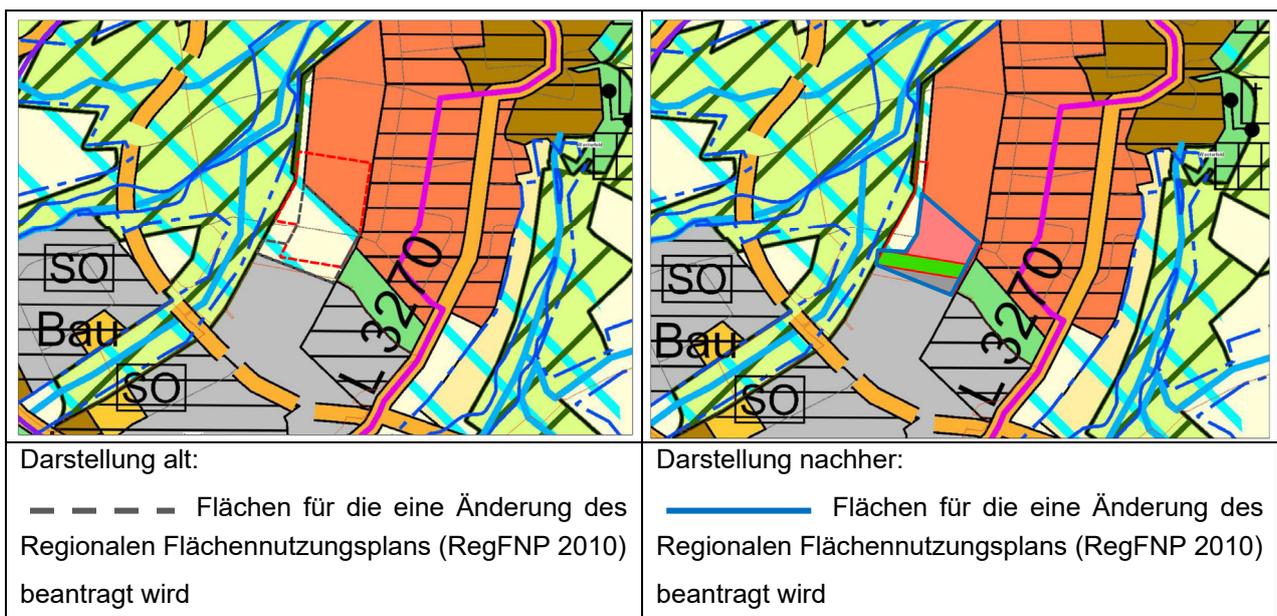
Im Zuge der Erstellung des regionalen Flächennutzungsplanes für das Gebiet des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain als Rechtsnachfolger des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main wurden für das Verbandsgebiet die Planungen auf Ebene der Regionalplanung und der vorbereitenden Bauleitplanung in einem Planwerk zusammengefasst.

Der Bereich „Westerfeld West“ 3 + 4 Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt. Der Bereich „Westerfeld West“ 5 Bauabschnitt ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Im Rahmen der Abstimmung zwischen dem Regionalverband Frankfurt RheinMain und der Stadt Neu-Anspach am 13.02.2023 wurde durch den Regionalverband ein Konzeptvorschlag zur Entwicklung der Flächen unterbreitet. Diesem Konzeptvorschlag wird durch die hier in Rede stehenden Planungen gefolgt.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Einbeziehung der rd. 3.000 m² umfassenden Gewerblichen Baufläche im südlichen Anschluss an den Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 3 bis. 5. Bauabschnitt. Die Entwicklung dieser Baufläche wird in einem eigenständigen Aufstellungsverfahren, dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA 4. Änderung“ betrieben.

Abb. 4: Auszug RPS / RegFNP 2010



Vorgesehen sind folgende Änderungen (vgl. Plankarte „Nachher“ im RegFNP):

- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Vorranggebiet Siedlung, geplant/Wohnbaufläche, geplant (RegFNP) (1,35 ha)*
- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Grünflächen, geplant (RegFNP) (0,66 ha)*
- *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft/ Fläche für die Landbewirtschaftung (RegFNP) mit Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz in Gewerbliche Bauflächen, geplant (RegFNP) (0,36 ha)*

Gesamtfläche, die von der Änderung betroffen ist: rd. 2,37 ha.

Die Stadt Neu-Anspach hat im August 2024 beim Regionalverband Frankfurt RheinMain die Einleitung des Änderungsverfahrens für den Regionalen Flächennutzungsplan beantragt, um im Wesentlichen im zukünftigen Wohngebiet „Westerfeld-West“ 3. bis 5. Bauabschnitt ein Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausweisen zu dürfen.

Der Antrag auf Änderung bezieht sich auf eine rd. 2,37 ha umfassende Fläche. Die geplante Nutzung ist unterteilt in ein Allgemeines Wohngebiet im Zentrum des Plangebietes sowie von Grünflächen im Westen (öffentlich) und Süden (privat) des Plangebiets. Hinzu kommt die o.g. gewerbliche Baufläche im Süden, die in diesem Zusammenhang mit beantragt wurde. Es wird zudem davon ausgegangen, dass die Weiterentwicklung der Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft in Richtung öffentlicher Grünfläche / Kompensationsfläche (rd. 0,73 ha) durch die Darstellung abgedeckt ist und es hier insofern keiner Änderung des RegFNP bedarf.

Die Stadt Neu-Anspach hat bereits in der Sitzung am 04.07.2024 die erforderlichen Beschlüsse für die Beantragung der Änderung des RegFNP gefasst.

Die Änderung des RegFNP und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Westerfeld-West“ 3. bis 5. Bauabschnitt erfolgen im Parallelverfahren. Die auf der Ebene des RegFNP als 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach bezeichnete Änderung befindet sich gegenwärtig in der Entwurfsphase (Fristende 26.06.2025).

1.3.2 Sonstiges Erfordernis der Raumordnung – RPS / RegFNP 2010

Neu-Anspach befindet sich am nördlichen Rand des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main und gehört zum Ordnungsraum in der Planungsregion Südhessen. Im Regionalplan ist Neu-Anspach als Unterzentrum dargestellt. Über die B 456 hat Neu-Anspach Anschluss an die A 661. Die Taunusbahn verbindet Neu-Anspach mit Bad Homburg und Frankfurt. Zentral gelegene Haltepunkte befinden sich in den Stadtteilen Anspach und Hausen-Arnsbach. Neu-Anspach mit seinen vier Stadtteilen hatte im Dezember 2023 14.359 Einwohner.

Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen sind in verdichteter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha), bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten. Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden (zur Dichte des Baugebietes siehe Kapitel 2).

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Bereich Westerfeld West 3 + 4 Bauabschnitt besteht kein Bebauungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan für die Ausweisung des 3 bis 5. Bauabschnittes des Baugebietes „Westerfeld-West“ schafft somit erstmals Baurecht für diesen Bereich.

Das hier in Rede stehende Flurstück für den 5. Bauabschnitt liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ aus dem Jahr 2014. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA“ – 1. Änderung wurde bislang nicht rechtskräftig.

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

Westlich an den räumlichen Geltungsbereich schließt sich der Bebauungsplan „Michelbacher Straße – Süd“ von 2004 an. Planziel des Bebauungsplanes war die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung sowie - als Ergänzung des Angebotes für Kinder und Jugendliche - einer öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Spiel und Bolzplatz. Die am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Westerfeld gelegene Fläche südlich der Michelbacher Straße sollte mit dem Bebauungsplan einer einseitigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zugeführt werden. Die Erschließung erfolgt über die Michelbacher Straße und ist Bestand. Der Bebauungsplan ist umgesetzt.

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).

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Gelände ist weitgehend eben.

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Flächen. Gebäude befinden sich keine im räumlichen Geltungsbereich.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Stadt Neu-Anspach liegt verkehrsgeographisch sehr günstig in einem Kranz gut ausgebauter Bundesstraßen, ohne die bebauten Ortslagen zu berühren. Hierdurch bleibt Neu-Anspach weitgehend vom überregionalen Durchgangsverkehr verschont. Durch das „Köpperner Tal“ oder von Bad Homburg über die Saalburgchausee ist die Stadt in 15 Minuten, von der Autobahn A 5 Kassel/Frankfurt, der A 661 Oberursel-Egelsbach und in gut 20 Minuten von der Autobahn A 3 Köln-Wiesbaden, Abfahrt Bad Camberg zu erreichen. Der nächste Anschluss an die Bundesautobahn 661 liegt etwa 13 Kilometer vom Stadtzentrum entfernt und ist über die B456 zu erreichen. Der Anschluss zur Bundesautobahn 5 befindet

sich etwa in 15 Kilometer Entfernung. Die Strecke zur benachbarten Stadt Bad Homburg umfasst etwa 12 Kilometer, zum Flughafen Frankfurt am Main sind es etwa 35 Kilometer.

Der öffentliche Schienenverkehr umfasst direkte Verbindungen nach Bad Homburg und Frankfurt am Main, Grävenwiesbach (von dort Busanschluss nach Weilburg) und Brandoberndorf mit der vom Verkehrsverband Hochtaunus (VHT) betriebenen RMV-Linie 15 (Taunusbahn). Zudem ist die Verlängerung der S-Bahn S5 nach Usingen in Planung. Mehrere Buslinien fahren darüber hinaus nach Usingen, Schmittchen und Königstein im Taunus.

Das Plangebiet „Westerfeld-West“ 3 bis 5. Bauabschnitt wird im Süden über einen Ausbau der Michelbacher Straße erschlossen und im Norden an die Straße „An der Lehmkauf“ angebunden, die querenden Erschließungsstraßen bilden die Verlängerung des nördlich anschließenden Salbei- und Lavendelweges. Durch den Anschluss an die Michelbacher Straße wird die Verkehrskonzeption der Siedlungsentwicklung Westerfeld-West abgerundet.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke wurden seitens des Projektentwicklers gesichert bzw. sind im Eigentum der Stadt Neu-Anspach.

1.5 Innenentwicklung und 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 Neu-Anspach hat in der Vergangenheit aktiv die Eigentümer kontaktiert, um möglichst viele Flächenpotenziale zu nutzen. Die Analyse der vorhandenen Baulücken, Leerstände und geringfügig bebauten Grundstücke zeigt, dass es zwar innerhalb des bebauten Ortsgebiets Möglichkeiten zur Nachverdichtung gibt, diese jedoch meist kleinräumig sind und sich überwiegend in Privateigentum befinden. Die Leerstandsquote liegt deutlich unter 2 % und beträgt für langfristigen Leerstand (länger als ein Jahr) nur 0,7 %. Dabei gilt allgemein für einen gesunden Wohnungsmarkt eine Fluktuationsreserve von 3 %. Seit 2006 hat die Stadt insgesamt 37 Bebauungspläne der Innenentwicklung zur Rechtskraft gebracht. Dies unterstreicht einerseits das Bestreben nach flächenschonender und sparsamer Siedlungsentwicklung,

andererseits die Notwendigkeit, aufgrund schwindender Innenentwicklungspotenziale, Flächen im Außenbereich zu nutzen oder bestehende Bebauungspläne umzuwidmen. Der aktuelle Flächenbedarf von etwa 3 ha für das geplante Vorhaben kann nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden, so dass hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Alternativen

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts „Neu-Anspach Perspektiven 2040“ von 2019¹ die Verfügbarkeit von Flächen für Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete im gesamten Stadtgebiet geprüft. Dabei wurden 22 Potenzialflächen an 14 Standorten in Neu-Anspach identifiziert. Eine erste Prüfung ergab, dass acht dieser Flächen aufgrund rechtlicher Restriktionen, ihrer Größe oder Lage grundsätzlich ungeeignet sind. Die verbleibenden 14 Potenzialflächen wurden anhand einer Bewertungsmatrix weiter untersucht. Die Bewertung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Verfügbarkeit/Umsetzbarkeit: Eigentumsverhältnisse.
- Wirtschaftlichkeit/Erschließung: Grundstückspreis, Erschließungsaufwand, Nähe zu einem Bahnhofpunkt.
- Rechtliche Restriktionen: Überlagerung mit gesetzlich geschützten Flächen (z.B. Überschwemmungs-, Landschafts-, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete).
- Planerische Restriktionen: Ziele und Grundsätze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 sowie weitere städtebauliche Bedenken.
- Fachliche Restriktionen: Topografie, Lage im Raum, landwirtschaftlich wertvolle Böden, Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten, sensible Lebensräume, immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Die Gesamtbewertung der Potenzialflächen erfolgte durch die Summierung der Einzelkriterien, bewertet nach Schulnoten von eins bis sechs.

Die Alternativenprüfung ergab, dass die Potentialflächen 10a, 10b, 11a, 7, 5, 3a/b und 2c aufgrund ihrer Größe (0,4 bis 4,3 ha) nur für kleinteilige Arrondierungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen geeignet sind. Auf diesen Flächen könnten artenschutzrechtlich geschützte Tierarten vorkommen. Zusätzlich gibt es auf Fläche 10a/b geschützte Streuobstbestände und auf Fläche 7 eine erhöhte Lärmbelastung sowie mögliche vorgeschichtliche Siedlungsplätze. Die Fläche 3a/b wird intensiv als Sportareal genutzt und könnte Altlasten enthalten. Fläche 12, derzeit landwirtschaftlich genutzt, weist keine artenschutzrechtlichen Einschränkungen auf.

Die Potentialflächen 1a und 1b bieten mit rund 28 ha die Voraussetzungen für eine umfassende Siedlungserweiterung für Wohnen und Gewerbe. Diese Flächen wurden im Antrag auf Zielabweichung vom 19.07.2023 berücksichtigt und am 15.03.2024 genehmigt.

Es besteht in Neu-Anspach insgesamt ein Mangel an Wohnraum. Diesem Bedarf soll durch die Ausweisung der hier in Rede stehenden Fläche Rechnung getragen werden.

Die Stadt Neu-Anspach verfolgt seit Jahren eine nachhaltige und sozialverträgliche Innenentwicklung, indem sie kontinuierlich Bebauungspläne und den Innenbereich auf Nachverdichtungspotenziale untersucht. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept wurden Maßnahmen zur nachhaltigen Stadtentwicklung

¹ PlanES, Gießen

formuliert, wie „Generationswechsel im Herzen der Stadt“ und „Neuinterpretation und Weiterentwicklung von Bestandsquartieren“. Eine sozialgerechte Stadtentwicklung soll durch eine Vergabematrix unterstützt werden, und ein Leerstandstool für Gewerbe- und Wohnimmobilien ist in Planung. Den Herausforderungen des Klimawandels begegnet die Stadt mit Maßnahmen wie einem „Gestaltungshandbuch für Grünflächen“ und „Grüne Entspannung: CO2-frei vom Bahnhof zur Neuen Mitte“.

1.6 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Westerfeld-West“ 3 bis 5. Bauabschnitt erfolgt im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Die vorliegende Planung vollendet zunächst die Entwicklung des Gesamtkonzepts Westerfeld-West. Das städtebauliche Konzept sieht auf einer (Wohnbau-)Fläche von rd. 2,3 ha überwiegend eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor, die durch zwei Reihenhausgruppen sowie Geschosswohnungsbau abgerundet wird.

Abb. 5: Städtebaulicher Gestaltungsplan - Skizze



Es wurde zudem geprüft, in der Bauzeile (WA 3), die östlich an die bestehende Bebauung angrenzt zu dem Kettenhäuser² zuzulassen.

Abb. 6: Bebauungstypologie Kettenhaus: Ansicht und Perspektive



Die Ergebnisse dieser Prüfung, die sich auch an einem möglicherweise bestehenden Interesse am Markt orientiert finden als Festsetzungen Eingang in den Entwurf des Bebauungsplans. Die Prüfung ist mangels konkreter Nachfrage negativ ausgefallen, so dass es hier bei der Bereitstellung von Flächen für klassische Hausgruppen bleibt.

Zur baulichen Dichte

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb „verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung“, in dem 35 bis maximal 50 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter Ziffer 1.3.1 Regionalplanung). Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

² Ein Kettenhaus ist ein Einfamilienwohnhaus, das mit weiteren gleichartig gestalteten Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihung bildet. Diese Häuser können leicht versetzt zueinander oder in exakter Reihe angelegt sein. Die so gebildete Reihe ist parallel zur Verlängerung des Lavendelwegs ausgerichtet. Im Vergleich zu Reihenhäusern wirken Kettenhäuser wesentlich aufgelockerter und sind vorteilhaft bei begrenzter Baufläche. Sie werden wie auch hier oft in Stadtnähe gebaut, um eine verdichtete Bauweise zu erreichen. Die benötigte Grundstücksfläche für ein Kettenhaus ist deutlich geringer im Vergleich zu einem freistehenden Einfamilienhaus.

In der Hessischen Bauordnung (HBO) wird der Begriff Kettenhäuser nicht explizit erwähnt. Hilfsweise wird hier insofern der Begriff Hausgruppe mit entsprechender Ergänzung gewählt.

Die Bruttobaulandfläche (Wohnbaufläche mit Verkehrsflächen aber ohne die westlich und südlich angrenzenden Grünflächen) beträgt ca. 30.390 m² → gerundet ca. 3 ha.

Nach den Dichtevorgaben der Regionalplanung wären im Gebiet somit als obere Dichtegrenze 150 WE und als untere 105 Wohneinheiten zulässig.

Für die Unterschreitung der Dichtewerte sieht der Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Ausnahmetatbestände vor: „Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden“.

Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart des Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topographischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.“

(Z 3.4.1-9)

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung bereits im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. In den Bebauungsplan wurden folgende Festsetzungen integriert, die zum einen eine entsprechende Berechnung ermöglichen und zum anderen einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Vermarktung zulassen:

Festsetzungen zur Sicherung der Mindest- und Höchstdichte

Neben der Festsetzung von Plangebiet mit Einzel-, 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. Eigentumshäuser nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen, sind von festgesetzten Höchstmaßen für Baugrundstücke Ausnahmen zulässig.

Vergleiche hier die Textlichen Festsetzungen Ziffer 4 Mindest- und Höchstmaße für die Größe, Breite oder Tiefe von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Als Steuerungsinstrument der Höchstdichtegrenze dient eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB. Diese begrenzt die Anzahl der Wohnungen in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße:

Vergleiche hier die Textlichen Festsetzungen Ziffer 6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Berechnung für die Gesamtfläche:

Die im Bebauungsplan empfohlene Grundstücksaufteilung und die daraus resultierenden Annahmen für die Zahl der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt:

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

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus	Annahme	Anzahl der WE
Einfamilienhäuser	10 Stück	1 bzw. 2	60 % 2 WE	16
Doppelhaushälften	32 Stück	1	1 WE	32
Reihenhäuser	12 Stück	1	1 WE	12
Geschosswohnungsbau	3 x MfH mit II VG	11	11	33
	2 x MfH mit III VG	15	15	33
Summe WE Gesamtgebiet				125

Gesamtfläche 3 ha

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 42 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereichs und passt in den bestehenden Siedlungszusammenhang.

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 vorwiegend dem Wohnen dienendes Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Gemäß § 4 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan fest, dass die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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.

Das Baugebiet „Westerfeld-West 3. bis 5. Bauabschnitt“ entspricht in seiner, in Folge weiter ausgeführten, „flächensparenden Bauweise“ den Grundsätzen der sog. Bodenschutzklausel i. S. des § 1a Abs. 2 BauGB, gemäß derer Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Zu einer Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens gehört es nämlich auch, dass im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zu treffen sind, die eine gewisse städtebauliche Dichte (Geschossflächenzahl) und somit flächensparendes und bodenschonendes Bauen (einschließlich Erschließung) ermöglichen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4 – 0,5** fest.

In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebiets (WA 2), in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Mittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Da die Grundstücke von Reihenmittelhäusern naturgemäß kleiner geschnitten sind als die Endgrundstücke, kann es zu einer unbeabsichtigten Härte bei der Ausnutzung der Grundstücke kommen.

Diesem Nachteil soll mit der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Reihenmittelhäuser entgegengewirkt werden.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Zur Minderung der Auswirkungen auf den Boden werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Angesprochen sind hier z. B. die Vorgabe, die unbedachten Stellplätze mit Schotterrassen oder Rasengittersteinen herzustellen, die Vorgabe mindestens 30% der Grundstücksfreiflächen zu begrünen sowie die Vorgabe, alle flach geneigten (< 10 %) Dächer der Hauptgebäude extensiv zu begrünen³, wobei der Substrataufbau auf den Dächern der Hauptgebäude mindestens 15 cm beträgt und nicht zuletzt die Vorgabe der wasser-durchlässigen Befestigung von Fußwegen, Stellplatzzufahrten und Hofflächen. Gemeinsam mit den expliziten Festsetzungen zur Grün- und Freiflächengestaltung kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer höheren Ausnutzung die Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens als gering angesehen werden können.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8 bzw. 1,0** fest und bleibt insofern hinter den Orientierungswerten der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete (GFZ = 1,2) Zulässigen zurück. Auch hier wird mit der gleichen Begründung wie zur Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt, dass die maximale Geschossflächenzahl für (Reihen-) mittelhäuser bis zu einer GFZ = 1,0 überschritten werden dürfen.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Sie ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind regelmäßig nicht mitzurechnen.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff.

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II bis III (WA 5). Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig überwiegend eine zweigeschossige Bebauung zuzüglich Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig. Die Beschränkung der Geschosshöhe auf überwiegend maximal zwei Vollgeschosse entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der Dachausbau oder der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Geschosswohnungsbau im Süden des Plangebietes umfasst bis auf das unmittelbar an den Bestand grenzende Baugrundstück maximal drei Vollgeschosse. Städtebaulich ist der Standort so gewählt, dass keine Beeinträchtigung der bereits bestehenden Wohnbebauung erfolgen wird. Zugleich wird auch die Maßstäblich-

³ Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz geht davon aus, dass in WA 4 und 5 nur Flachdächer, mit 70% Dachbegrünung errichtet werden und alle Garagen und Carports zu begrünen sind (bei WA 1-3 wurden sie als Teil der Nebenanlagen bilanziert).

keit der vorhandenen Umgebungsbebauung aufgegriffen und im Rahmen der geplanten Siedlungserweiterung entsprechend fortgeführt.

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 4 und 5) sind (Tief-) Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

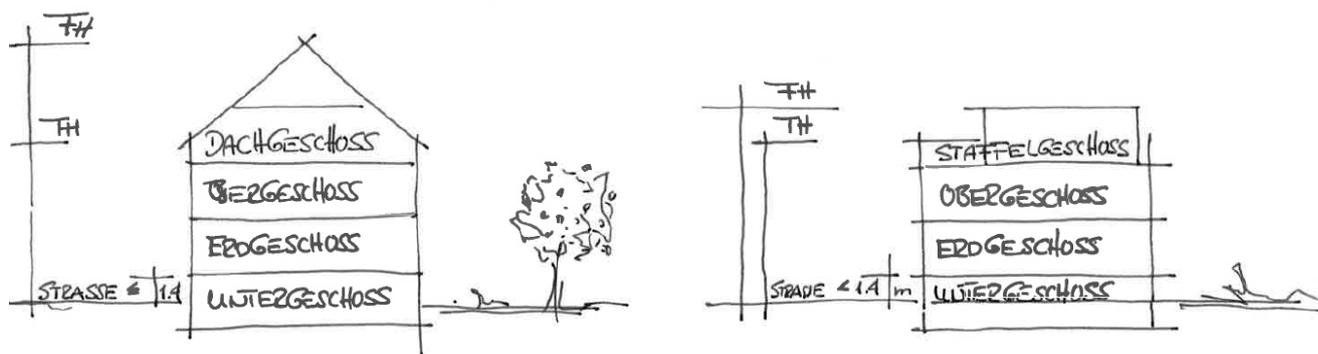
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante 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.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen ist die Fahrbahnoberkante (Scheitelpunkt / Straßenmitte / Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage.

- Traufhöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan einheitlich die maximal zulässige Traufhöhe auf TH = 7 m (WA 1 - 4) bzw. 10 m (WA 5) fest.
- Firsthöhe: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches setzt der Bebauungsplan die maximal zulässige Firsthöhe auf FH = 10 m (WA 1 + 4), 11 m (WA 2 +3) und 12 m (WA 5) fest.

Die Traufhöhe ist die Schnittlinie zwischen der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der äußersten Wand über dem letzten möglichen Vollgeschoss. Die Firsthöhe ist der obere Gebäudeabschluss.

Abb. 7: Schemaskizze:



Das Dachgeschoss und das Staffelgeschoss sind in der Schemaskizze jeweils keine Vollgeschosse. Staffelgeschosse müssen auf mindestens drei Seiten bei den äußeren Fassadenteilen umlaufend um min. 0,30 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt werden. Dies gilt nicht bei Reihen- und Doppelhäusern die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden.

Die Angabe des unteren Bezugspunkts wurde im Laufe der fortschreitenden Planung, d.h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans (Stand: Ausführungsplanung) konkretisiert und in die Planzeichnung aufgenommen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene sowie die abweichende Bauweise festgesetzt. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer Länge von maximal 30 m errichtet werden können. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen über die nicht hinaus gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben.

Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen sind die hierfür erforderlichen Zufahrten.

3.4 Zulässige Haustypen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzelhäuser, Einzelhäuser für Geschosswohnungsbau (E), Doppelhäuser (DH) sowie Hausgruppen (H) zulässig sind. Als „Hausgruppe“ wird eine Bauweise bezeichnet, die aus mindestens drei aneinandergebauten Gebäuden besteht. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Hauseinheit als Wohngebäude.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

s.o., Ziffer 2

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den gekennzeichneten Flächen zulässig sind, im WA 1, 2 und 3 sind Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Mindestabstand beträgt dabei 5 m zu den erschließenden Verkehrsflächen. Gemessen wird vom äußeren Rand der Straßenbegrenzung bis zu der zur Straße orientierten Außenwand.

Auch dürfen höchstens 50 % der Länge des Straßenabschnittes eines Baugrundstückes durch Stellplätze und Zufahrten in Anspruch genommen werden, im WA 2 und 3 dürfen dies höchstens 80 % sein.

Pro Grundstück ist mit Ausnahme der Flächen zwischen Gebäudevorderkante (Eingangsseite) und Erschließungsstraße eine freistehende Gerätehütte bzw. eine Gartenlaube mit einem umbauten Raum einschließlich überdachten Freisitz von max. 30 m³ zulässig.

Die Festsetzung konkretisiert den zulässigen Umfang bestimmter großvolumiger Nebenanlagen, wie freistehende Gerätehütten oder Gartenlauben, im Sinne einer städtebaulichen Steuerung. Diese werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Größe auf max. 30 m³ umbauten Raum (einschließlich überdachtem Freisitz) begrenzt, gemessen nach DIN 277 (Bruttorauminhalt).

Die allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bleibt hiervon unberührt. Zulässig sind weiterhin übliche, dem Wohnen dienende untergeordnete Nebenanlagen wie z. B. Gewächshäuser, Kompostanlagen, Spielgeräte, Pergolen oder kleinere Wasserbecken, sofern sie sich in die Eigenart des Baugebiets einfügen und keine gesondert genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen nach HBO darstellen.

Durch diese Klarstellung wird Rechtssicherheit für Bauherrinnen und Bauherren geschaffen, ohne die Gestaltungsabsichten des Bebauungsplans einzuschränken.

3.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet je Einzelhaus (WA 1) höchstens 2 Wohneinheiten und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen (WA 2 und 3) höchstens 1 Wohneinheit zulässig ist. Bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Hausgruppen jede Einheit als Wohngebäude. Für den Geschosswohnungsbau (WA 4 und 5) wird die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nicht bestimmt⁴.

3.8 Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Allgemeinen Wohngebiets erfolgt durch die Verlängerung des Ausbaus der Michelbacher Straße und den Anschluss an die Straße „An der Lehmkauf“. Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung und der bestehenden Nutzung innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen (Michelbacher Straße) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Verkehrsberuhigter Bereich fest. Die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraßen schließen an den Salbeiweg sowie den Lavendelweg im Norden an und bildet deren Verlängerung nach Süden.

Anbindung an den ÖPNV

Im Zusammenhang mit der verkehrlichen Erschließung sind auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und somit insbesondere die Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) zu berücksichtigen:

Bus: Der Haltepunkt „Usinger Straße“ ist in unmittelbarem Anschluss zum Plangebiet gelegen und somit fußläufig auf kurzem Wege zu erreichen.

Bahn: Der Bahnhof Neu-Anspach liegt in rd. 1.000 m Entfernung im Stadtteil Anspach und ist über entsprechende Buslinien angebunden.

Anbindung an Fußgänger- und Radwegenetz

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

Landwirtschaftliche Nutzung der Wege

Die Bedeutung der Feldwegeparzellen 67/2 und 142/1 für die landwirtschaftliche Nutzung ist der Stadt Neu-Anspach bekannt. Die Wege stellen wichtige Verbindungen für den landwirtschaftlichen Verkehr dar, insbesondere im Hinblick auf die Befahrbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit einer Breite von bis zu 3 Metern.

Die Stadt wird im weiteren Planungsverlauf darauf achten, dass die Nutzbarkeit dieser Wege für die Landwirtschaft dauerhaft erhalten bleibt. Dies gilt insbesondere für die Anbindung der Feldwege an die Michelbacher Straße.

⁴ Ziel der Festsetzung ist es, die städtebaulich angestrebte Maßstäblichkeit der Bebauung zu sichern und gleichzeitig ein gewisses Maß an Flexibilität bei der konkreten Grundstücksbildung zu ermöglichen – insbesondere im Hinblick auf besondere Lagen oder abweichende Bebauungstypen. Die in der Festsetzung genannten Ausnahmen – etwa für Endgrundstücke, Ecklagen oder Baugrundstücke mit Geschosswohnungsbau – sollen keine Einzelfallentscheidung im Sinne eines gesonderten Ausnahmeantrags im Baugenehmigungsverfahren erforderlich machen. Vielmehr dienen sie dazu, bereits im Rahmen der verbindlichen Planung ein Handlungsspielraum für typische Sonderkonstellationen zu eröffnen, wie sie bei Grundstücksteilungen oder in der Umsetzung von Geschosswohnungsbau häufig vorkommen.

Dass keine Mindestanzahl an Wohneinheiten im WA 4 und WA 5 festgesetzt ist, ist bewusst so vorgesehen. Die Festsetzung soll nicht restriktiv wirken, sondern einen Rahmen setzen, der sowohl eine differenzierte Einfamilien- wie auch eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung ermöglicht.

Um Nutzungseinschränkungen durch parkende Fahrzeuge zu vermeiden, wird geprüft, ob ordnungspolizeiliche Maßnahmen – etwa durch die Anordnung entsprechender Halte- oder Parkverbote – erforderlich sind.

Die Anregung wird in die weiteren Planungsüberlegungen einbezogen. Eine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der genannten Wege ist nicht beabsichtigt.

3.9 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets ist die Errichtung einer durchgängigen Grünfläche vorgesehen. Im Rahmen des 3 bis 5. Bauabschnitts kann somit insbesondere ein harmonischer Übergang in Richtung der angrenzenden Ackerfluren und Freiflächen erfolgen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Maßnahmen des 1. und 2. Bauabschnitts können umfassende und das Plangebiet durchziehende wohnungsnahe Grünflächen mit entsprechender Aufenthalts- und Naherholungsqualität gesichert werden.

Die Flächen sollen in diesem Sinne unterschiedliche Funktionen von der Arbeits- und Wohnumfeldverbesserung und der Verbesserung der Einbindung in die Landschaft bis zur Sicherstellung des Erhalts stadtklimatischer Gegebenheiten (Kaltluftzufuhr) erfüllen.

Zur Ausweisung gelangt daher eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Gärtnerisch gepflegte Anlage mit Gehölzgruppen“ (B):

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist unter Verwendung von Bäumen 2. Ordnung der Artenliste E 2 gemäß Planzeichnung eine Baumreihe zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Dreibock und Stammschutz zu versehen; die Pflanzung ist in den ersten 5 Jahren bei Bedarf zu wässern. Ausfälle sind durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die verbleibenden Freiflächen sind mit einer standortgerechten Blührasenmischung einzusäen und fachgerecht zu pflegen. Inseln mit blühenden Pflanzen sind bei der Pflege zu berücksichtigen und auszusparen. Die Flächen sind mindestens einmal und höchstens dreimal im Jahr zu mähen Eine Düngung ist unzulässig.

3.10 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 vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. 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 Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten können somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohnerinnen und Einwohner leisten.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen und es wird festgesetzt, dass Garagenzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasser-

durchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind. Weitergehend wird bestimmt, dass 30 % der Grundstücksfreiflächen sowie alle flach geneigten Dächer (< 10°) der Hauptgebäude zu begrünen sind⁵.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

Für die Bepflanzung von Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten werden detaillierte Festsetzungen getroffen. Steingärten und die Verwendung von Geovlies sind wegen ihres geringen ökologischen Werts nicht zulässig.

Ferner werden im Westen und im Süden Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Entwicklungsziele sind hier zum einen eine extensive Blühfläche mit Ortsrandeingrünung und zum anderen ein Nahrungshabitat für Finkenvögel. Die Fläche für das Nahrungshabitat für Finkenvögel ist privat.

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

3.11 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes Straßenverkehrsflächen fest. Darüber hinaus werden für die innere Erschließung Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung, hier: Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

3.12 Anschluss und Benutzungszwang (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Stadt kann bei öffentlichem Bedürfnis durch Satzung den Anschluss an die Versorgung mit Nah- oder Fernwärme und insofern dem Schutz der natürlichen Grundlagen des Lebens einschließlich des Klima- und Ressourcenschutzes dienende Einrichtungen und deren Benutzung vorschreiben.

Für die Grundstücke innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3. – 5. Bauabschnitt wird insofern ein Anschluss an das Nahwärmenetz vorgeschrieben.

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 sowie 4 und 5 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung sowie die Gestaltung von Abfall- und Wertstoffbehältern sowie Einfriedungen.

⁵ In der Praxis sollen Dachbegrünung und PV-Module nicht gegeneinander ausgespielt, sondern sinnvoll kombiniert werden, da sich beide Systeme gegenseitig sogar ergänzen: Eine extensive Begrünung kühlt die Module, verbessert deren Wirkungsgrad und erhöht die Dachdichtheit, während die Module als Regenschutz dienen.

Um sicherzustellen, dass bei großer PV-Flächenabdeckung die Vegetation nicht verloren geht, werden im Bebauungsplan-Entwurf weitergehende Definitionen getroffen.

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 aufeinander abgestimmtes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung angestrebt wird. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen zur Dachgestaltung (Form, Neigung, Eindeckung). Die Festsetzungen sollen insgesamt zu einem ruhigen Erscheinungsbild der Dachlandschaft und mithin auch des Ortsbildes beitragen.

Das beinhaltet auch die Vorgabe bei Doppelhäusern die Gebäude mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, gestalterisch zusammengehörige Gebäude wie Doppelhäuser oder Hausgruppen auch äußerlich als Einheit in Erscheinung treten zu lassen. Durch die einheitliche Ausführung von Dachform, Materialwahl und Farbgebung wird ein städtebaulich geordnetes und harmonisches Ortsbild im Quartier unterstützt.

4.2 Abfall und Wertstoffbehälter

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen sind bzw. durch Pergolen oder Einhausungen gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

4.3 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. Hinzu kommt die Einhaltung eines Mindestbodenabstandes, um die Wanderwege wildlebender Tierarten, zu denen z.B. auch der Igel gehört, zu gewährleisten. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird eine Hecke dem baulichen Sichtschutz aus Holz oder Mauerwerk vorgezogen (Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde).

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 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.

4.4 Pkw-Stellplätze

Der Bebauungsplan konkretisiert die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach insofern, als er für PKW-Stellplätze bestimmt, dass diese mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Fugenpflaster zu befestigen sind.

4.5 Begrünung/Grundstücksfreiflächen

In Ausführung der einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung wird eine Mindestüberstellung der Grundstücksfreiflächen, d.h. der nicht bebauten Grundstücksflächen, mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen zur Auflage gemacht. Die Begrünungspflicht bezieht sich auf die jeweils unversiegelten Flächen eines Grundstücks, wobei die Pflanzung alternativ mit Sträuchern oder Bäumen erfolgen kann – eine Kombination aller Varianten ist nicht erforderlich.

Die Festsetzung einer „Wilden Ecke“ von min. 3 m² dient der Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsbereich. Mit geringem Pflegeaufwand wird ein ökologischer Beitrag zum Naturhaushalt auf Privatgrundstücken ermöglicht, ohne in die allgemeine Gartengestaltung einzugreifen.

Beispielberechnung:

Am Beispiel eines Grundstücks mit 500 m² Fläche lässt sich die Begrünungspflicht wie folgt veranschaulichen: Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ergibt sich eine bebaubare Fläche von 200 m². Hinzu kommt eine mögliche Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % für Nebenanlagen, sodass insgesamt 300 m² des Grundstücks bebaut oder versiegelt werden können. Die verbleibenden 200 m² gelten als zu begrünende Grundstücksfreifläche.

Für diese Freifläche ist eine Bepflanzung entweder mit Sträuchern im Verhältnis von einem Strauch pro 5 m² oder alternativ mit Bäumen der 2. oder 3. Ordnung bzw. mit Obstbäumen im Verhältnis von einem Baum pro 10 m² zulässig. Alternativ kann die Pflanzverpflichtung auch durch das Setzen von Bäumen 1. Ordnung im Verhältnis von einem Baum je 100 m² erfüllt werden. Die Auswahl der Pflanzen hat aus den Artenlisten 1 bis 3 zu erfolgen.

Darüber hinaus ist auf jedem Grundstück eine sogenannte „Wilde Ecke“ mit einer Mindestgröße von 3 m² dauerhaft naturnah zu gestalten (vgl. Festsetzung A.8.8). Die übrigen Freiflächen des Grundstücks sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft als Vegetationsflächen zu erhalten. Bei Schnithecken wird für die Berechnung der Begrünungspflicht die tatsächlich bepflanzte Fläche berücksichtigt. Eine spätere Versiegelung der als Vegetationsfläche angelegten Bereiche ist nicht zulässig.

Diese Festsetzungen tragen zu einer wirksamen Durchgrünung des Baugebiets bei, ohne dabei eine übermäßige oder praxisferne Bepflanzungsdichte zu verlangen.

4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung verfolgt das Ziel, erhebliche Geländeänderungen zu begrenzen, um eine Anpassung an die natürliche Topographie sicherzustellen und negative Auswirkungen auf Nachbargrundstücke oder das Straßenbild zu vermeiden. Dabei soll eine gewisse Flexibilität erhalten bleiben, um kleinere Geländeanpassungen im Zuge der Bebauung zu ermöglichen.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Verlängerung der Michelbacher Straße in westlicher Richtung, des Salbei- und Lavendelweges in südlicher Richtung und durch eine Anbindung an die Straße „An der Lehmkauf“ im Norden des Plangebietes.

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** sowie der **Artenschutzrechtliche Fachbeitrag** liegen 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. Die geplante Zuordnung der Gebietstypen zueinander steht den genannten Vorgaben in diesem Sinne nicht entgegen. Die vorhandene Bebauung ist maßgeblich durch Wohnnutzung geprägt, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren zum 2. Bauabschnitt Westerfeld-West wurde eine Schalltechnische Untersuchung⁶ eingeholt, die sich mit den möglichen Auswirkungen des Gewerbegebiets „Am Kellerborn“ und der „Heisterbachstraße“ in Bezug auf die geplante Wohnbebauung auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis gelangt der Gutachter zur Auffassung, dass „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Westerfeld-West“ 2. Bauabschnitt müssen bei der geringen Lärmbelastung keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen aktiver oder passiver Art zum Schutz der zukünftigen Einwohner festgesetzt werden.“ Da der 2. Bauabschnitt sogar näher an der Heisterbachstraße liegt als der hier in Rede stehende 3 bis 5. Bauabschnitt wird zunächst davon ausgegangen, dass hier kein darüber hinausgehender Immissionsschutzrechtlicher Konflikt besteht.

⁶ Gutachten Nr. L 7605 im Rahmen der Bauleitplanung für die Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am Kellerborn“ 2. Bauabschnitt und „Westerfeld-West“, 2. Bauabschnitt der Stadt Neu-Anspach, Festsetzung von Emissionskontingenten für die geplanten Gewerbeflächen nach DIN 45691 und Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen, TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH, 14.03.2014

Die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH wurde im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Kellerborn, 2. BA, 1. Änderung“ mit der Anfertigung einer Stellungnahme beauftragt, in der die planerische Lärmbelastung durch den Gewerbelärm und die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der geplanten Wohnbaufläche auf der Basis des Gutachtens Nr. L 7605 vom 14. März 2014 untersucht und bewertet werden soll.

Entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme sind insgesamt keine Lärmimmissionen durch Gewerbelärm oder Verkehrslärm zu erwarten, die der Ausweisung der Fläche im Geltungsbereich des B-Plans „Gewerbegebiet Am Kellerborn 2. BA, 1. Änderung“ und somit im unmittelbaren Anschluss an die bestehenden Wohngebiete entlang der Michelbacher Straße entgegenstehen.

Bei der Höhe der ermittelten Beurteilungspegel ergeben sich hinsichtlich der passiven baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form der Schalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 die Anforderungen nach dem Lärmpegelbereich II. Da diese bereits von den üblichen Außenbauteilen, die schon aus Wärmeschutzgründen im Wohnungsbau erforderlich sind, erfüllt werden, sind auch hier keine spezifischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Die vorliegende Stellungnahme wird wie das Gutachten Nr. L 7605 hinsichtlich der Betrachtung der planerischen gewerblichen Lärmimmissionen als Maximalabschätzung angesehen. Bezüglich der Verkehrslärmimmissionen wird die Aussageunsicherheit durch die angenommenen Verkehrszahlen bestimmt.

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 10 % führen zu einer Pegeländerung - sowohl der Emissions- wie auch der Immissionspegel - um gerade 0,4 dB(A), eine Änderung des Verkehrsaufkommens um 25 % zu einer Pegeländerungen um 1 dB(A).

Die Stadt Neu-Anspach hat bezogen auf die Einlassungen der Unteren Immissionsschutzbehörde eine weitere gutachterliche Stellungnahme eingeholt. Die Stellungnahme befasst sich mit dem Thema Gewerbelärm und dem Thema Bolzplatz.

Im Ergebnis wird an den getroffenen Festsetzungen bzw. Nicht-Festsetzungen festgehalten. Begründet ist es damit, dass seitens des Gutachters ausgeführt wird, dass

„insgesamt davon ausgegangen werden kann, dass im Bereich des Plangebietes welches in direktem Anschluss an die bereits bestehende Wohnbebauung geplant ist, die Gebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet zu realisieren ist. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind in diesem Plangebiet nicht zu erwarten.“

Auf die Schalltechnische Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-1, 06.10.2016) und die ergänzende Stellungnahme (TÜV Hessen, Nr. L 7605-3) wird verwiesen.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) im Jahr 2004 ist der Klimaschutz ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung verankert. Mit der späteren Ergänzung des § 1 Abs. 5 BauGB wurde zusätzlich die Förderung von Klimaanpassung in der Stadtentwicklung aufgenommen. Gemeinden erhalten damit die rechtliche Möglichkeit, klimapolitische Zielsetzungen auch über städtebauliche Verträge (§ 11 BauGB) sowie über Inhalte der Bauleitpläne (§ 9 BauGB) umzusetzen. Das BauGB wurde außerdem um Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB) ergänzt.

Auf dieser Grundlage verweist der Bebauungsplan auf die geltenden energierechtlichen Vorschriften, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das seit 1. November 2020 in Kraft ist. Das GEG bün-

delt die bisherigen Regelungen zur Energieeinsparverordnung (EnEV), dem EEWärmeG und dem EnEG. Es enthält u. a. Anforderungen zur Dämmung, zur Heiz- und Klimatechnik sowie Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz. Eine wesentliche Zielsetzung ist ein klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050.

Mit dem GEG einher gehen keine unmittelbaren Verschärfungen der energetischen Anforderungen. Es ermöglicht jedoch die bessere Anrechenbarkeit erneuerbarer Energien wie Biomasse oder Photovoltaik und setzt das Verbot neuer Öl- und Kohleheizungen sowie verpflichtende Energieberatungen um.

Ergänzend gilt das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Dieses verpflichtet bei Neubauten mit mehr als fünf (Wohngebäude) bzw. sechs (Nicht-Wohngebäude) Stellplätzen zur Ausstattung mit Leitungsinfrastruktur für die Ladeinfrastruktur der Elektromobilität. In Quartieren ist eine gemeinsame Lösung nach § 12 GEIG möglich.

Der Bebauungsplan sieht zusätzlich folgende Maßnahmen vor:

- Die Einrichtung eines Nahwärmenetzes zur Versorgung des Baugebiets ist in Planung. Als bevorzugte Energiequelle wird derzeit Holzhackschnitzel diskutiert. Eine verbindliche Anschlusspflicht wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Zur ergänzenden Energiegewinnung ist der Einsatz von Photovoltaik oder Solarthermie auf geeigneten Dachflächen vorgesehen.

Darüber hinaus wird auf eine eigenständige Festsetzung weiterer energetischer Vorgaben im Bebauungsplan verzichtet, da dies durch die bestehenden gesetzlichen Regelungen bereits hinreichend abgedeckt ist. Bauherinnen und Bauherren sind verpflichtet, die jeweils aktuellen gesetzlichen Standards einzuhalten und entsprechende Nachweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Klima und Luft

Der weltweite Klimawandel findet bereits statt. Bei der Planung von Nutzungsintensivierungen im urbanen Raum ist es 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.

Der Bebauungsplan enthält verbindliche Festsetzungen für die klimaangepasste zukünftige Nutzung und Bebauung innerhalb des Plangebiets.

Regelungen im Bebauungsplan „Westerfeld West 3. bis 5. Bauabschnitt“, die insbesondere Maßnahmen zur Klimaanpassung betreffen sind u. a.

- Begrenzung der Versiegelung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Begrenzung der Flächen innerhalb derer Stellplätze, Carports sowie Tiefgaragen sowie Nebenanlagen zulässig sind (TF A5.1 und 5.2),
- Wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächen von Stellplätzen, Gehwegen etc. (TF A 8.1 und B 4),
- das Anpflanzen von klimaresilienten Bäumen und Grünstrukturen (TF A8.2),
- extensive Dachbegrünung der Hauptgebäude, Garagen und Carports (TF A8.3).

- Gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen sowie Grünanlagen, Vorgärten und Hausgärten (TF A8.2 und A8.7),
- Ausschluss flächiger Schottergärten (TF A8.7),
- gebäudebezogene Begrünungen (TF A8.6),
- Tiefgaragen werden mit mind. 80 cm Erdüberdeckung angelegt, um eine intensive Begrünung zu ermöglichen.
- Ausschluss von fossilen Energiequellen (z.B. von Öl, Kohle und Gas)
- Flächensparende Verkehrsplanung reduziert versiegelte Flächen durch einen angepassten Straßenquerschnitt.

Insgesamt kann durch die Maßnahmen der Grünanteil im Plangebiet erhöht und die Versiegelung des Bodens begrenzt werden. Das Anpflanzen und die Grünstrukturen sowie die Dachbegrünung tragen mit der Verdunstungskühle durch die Bepflanzung zur Absenkung der Lufttemperatur in ihrer Umgebung sowie zur Verschattung bei. Die Positionierung der Gebäude ist so, dass günstige Belüftungseffekte und Frischluftschneisen unterstützt werden. Durch den Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens wird zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs beigetragen. Die Kanalisation wird durch das Trennsystem entlastet. Überflutungsrisiken durch häufigere und extremere Starkregenereignisse als Folge des globalen Klimawandels werden durch eine entsprechende Oberflächenentwässerung minimiert.

9 Baugrund und Boden

Das Plangebiet befindet sich im Usinger Becken auf einer Höhe von ca. 300 m ü. NN. (KLAUSING 1988, UMWELTATLAS 2017). In der schwachgeneigten Hanglage stehen mittelgründige Pseudogley-Parabraunerden aus Löss an (Bodenart Ut2-Ut3). Aufgrund der geringeren Mächtigkeit ist auch die Feldkapazität geringer, daher ist das Ertragspotenzial der Fläche als mittel einzustufen. Durch den relativ hohen Tonanteil neigen die Böden zu Staunässe (Pseudovergleyung). Demnach ist die Durchsickerungsfähigkeit der Böden eher gering, Speicherpotenzial und Puffervermögen sind dagegen durch den vorhandenen Löss relativ hoch (HLUG 2006). Die Bodenfunktionsbewertung weist den Böden im Plangebiet mittlere Bedeutung zu. Besondere Sensibilitäten (z.B. Erosionsneigung angeschnittener Horizonte, Grundwassergefährdung) sind für die Planung nicht erkennbar.

Die Eingriffsbewertung im Umweltbericht gelangt zu folgender Bewertung: Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würde das Plangebiet weiterhin größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden. Die Bodenfunktionen würden sich je nach Intensivierung oder Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung verschlechtern oder verbessern.

Die Böden im Plangebiet haben keine herausragende Bedeutung als Ackerstandorte, ihr Bodenfunktionserfüllungsgrade sind mäßig, die Fläche wird durch Wohngebiete und Gewerbegebiete in der Nachbarschaft begrenzt. Es kann somit bei der vorliegenden Planung der Prämisse der Schonung von Flächen mit hohem Funktionserfüllungsgrad gut Rechnung getragen werden.

Da es sich um einen großflächigen Eingriff (>10.000 ha) handelt wird entsprechend Anlage 2 Nr. 2.3 der Kompensationsverordnung ein separates Gutachten zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs (IBU, 202415) durchgeführt. Darin werden die Beeinträchtigung und der Verlust von Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert.

Der anliegende Bodenfachbeitrag sowie der Umweltbericht in Kapitel C Umweltprüfung enthalten weitergehende Ausführungen zum Schutzgut Boden.

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 (Oktober 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

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

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

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

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 Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Usingen. Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebiets. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von rd. 60 Baugrundstücken mit rd. 120 Wohneinheiten (vgl. hierzu Ziffer 2) jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 17.109 cbm/a.

10.2.2 Wassersparnachweis

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Zisternensatzung der Stadt Neu-Anspach. Durch die Verwendung von Zisternenwasser zum Beispiel für die Gartenbewässerung oder für die Toilettenspülung kann Trinkwasser eingespart werden.

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. Die Details werden im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

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 insofern keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes das Grundwasser beeinträchtigt.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

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

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.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat eine Zisternensatzung, die die Mindestgröße der einzubringenden Zisternen regelt.

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. Die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände sind der Stadt Neu-Anspach nicht bekannt.

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

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Da sich die Maßnahmen und Baumaterialien auf die Verlegung von Leitungen und das Einbringen von Kellern beschränken wird davon ausgegangen, dass sich diese Baustoffe nicht nachhaltig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken werden. In Bezug auf das Grundwasser sind geringe Eingriffswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

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

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

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

10.4.1 Gewässerrandstreifen

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

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 befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.4.4 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)

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 (§ 1 Abs. 6 BauGB). 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 angemessener Form Berücksichtigung finden.

Die im Kapitel 10.5 bisher enthaltene Passage zur Erschließung und Schmutzfrachtberechnung basierte auf einem überholten Planungsstand. Grundlage für die weitere Planung ist die aktualisierte Schmutzfrachtberechnung von 2022, die mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt wurde. Das Plangebiet ist darin als Fläche T_NA_WestP1 berücksichtigt. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über ein Trennsystem direkt zur Kläranlage Usingen/Kransberg (AV Oberes Usatal) und nicht über das RÜB B07. Für den ordnungsgemäßen Betrieb ist sicherzustellen, dass ausschließlich häusliches Schmutzwasser in den Schmutzwasserkanal gelangt.

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 ortsnah versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit der Abwasseranlage ist gegeben. Die Baugrundstücke werden an die neu verlegte Kanalleitung angeschlossen. Die Trennsystemanschlüsse werden in die einzelnen Grundstücke vorverlegt. Im Zuge der Anschlüsse an vorverlegten Trennsystemleitungen sind vom Grundstückseigentümer jeweils Revisionsschächte zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung wird durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen. Hinsichtlich der Schmutzwasserbelastung ist davon auszugehen, dass das Baugebiet keine wesentlichen Auswirkungen auf das bestehende Entwässerungssystem haben wird. Hinsichtlich der Regenwasserableitung wird es keine negativen Auswirkungen für das Entwässerungssystem des Abwasserverbandes geben, da hier ein Trennsystem umgesetzt wird.

Nach Abschluss der Entwässerungsplanung werden die relevanten Flächendaten an den Abwasserverband übermittelt, damit dies in eine neue SMUSI Berechnung eingepflegt werden kann. Anhand der derzeitigen Bilanzierung der Flächen ergibt sich eine sehr geringe Erhöhung der Flächen, welche keine Auswirkungen auf das Gesamtsystem hat.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Abwasser (Schmutzwasser, 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.

Sollte eine Einleitung in die in der Nähe liegenden Gewässer Eisen- oder Häuserbach geplant werden, wird dies entsprechend berücksichtigt werden. Weitergehende Informationen erfolgen im weiteren Planvollzug sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Niederschlagswasser soll nach § 37 Abs. 4 HWG von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegen stehen. Um die Abwasseranlagen (Kanalnetz und Kläranlage) zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden oder den Wasserhaushalt zu schonen, sollten die Gemeinden durch Satzung regeln, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Grauwasser vorgeschrieben werden.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Menge des direkt in ein oberirdisches Gewässer eingeleiteten oder des einer Kanalisation zugeführten und zur Kläranlage abgeleiteten Niederschlagswassers zu verringern, wie z.B. die Anlage von Zisternen gem. der Zisternensatzung, die Vorgabe flach geneigte Hauptdächer extensiv zu begrünen sowie die Minimierung der Versiegelung von zu befestigenden Flächen, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

Versickerung des Niederschlagswassers

In neuen Baugebieten soll Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen zur Erhöhung der Grundwasserneubildung ortsnah versickert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

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 Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Im Zusammenhang mit der Wasserversorgung ist ferner die Möglichkeit der Substitution von Trink- und Brauchwasser anzusprechen. Die Stadt Neu-Anspach hat eine Zisternensatzung, die auch für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westerfeld West“ 3. bis 5. Bauabschnitt gilt.

Weitergehende Informationen erfolgen im weiteren Planvollzug sowie in Abstimmung mit der zuständigen Behörde.

Entwässerung im Trennsystem

Für die Entwicklung des 3. bis 5. Bauabschnitt Westerfeld-West ist vorgesehen, ein Trennsystem herzustellen. Der Schmutzwasserkanal wird an das Entwässerungssystem des 2. Bauabschnittes angeschlossen und in den Abwasserverbandskanal eingeleitet.

Das Oberflächen-/Regenwasser wird ebenfalls an den 2. Bauabschnitt angeschlossen und über das bestehende Rückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet.

Kosten und Zeitplan

Ziel ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Herbst 2025. Kosten für notwendigen Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wie beispielsweise die Kosten für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau oder die Erweiterung von Abwasseranlagen im Kanalnetz oder von Versickerungs-, Rückhalte- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser werden voraussichtlich keine entstehen.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussregelung

Die zusätzliche Baufläche wird keine größeren Auswirkungen auf das Kanalsystem des Abwasserverbandes haben. Es wird im Trennsystem entwässert werden.

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.

10.6.3 Hochwasserschutz

Im Baugebiet werden Maßnahmen (z.B. Festsetzung von Zisternen und Beschränkung der zulässigen Versiegelung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

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): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

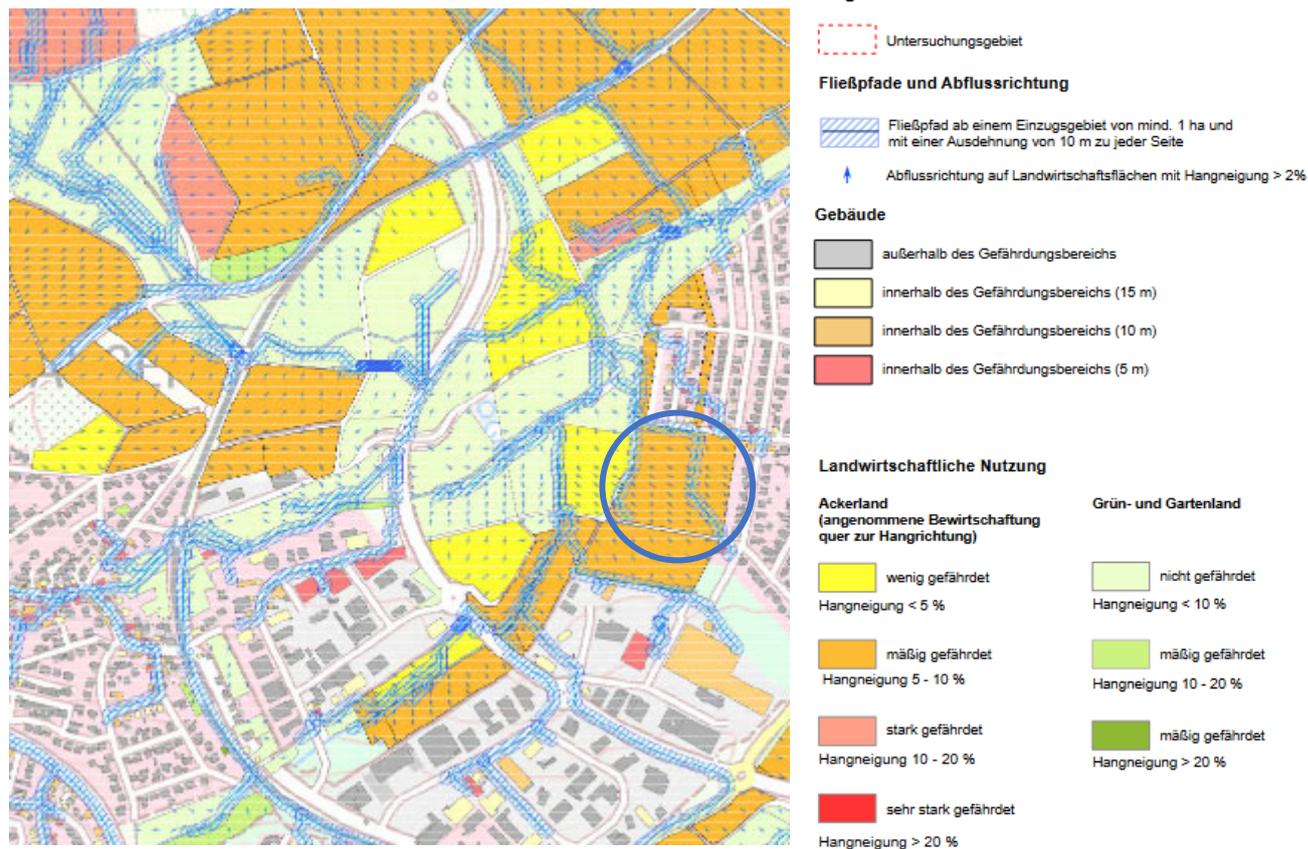
10.6.6 Starkregen

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. Im Bereich des Plangebiets liegt das Gefahrenpotential bei Mittel.

Der Nutzen einer Fließpfadkarte besteht darin, vulnerable Orte innerhalb einer Kommune aufzuzeigen, auch wenn dort bisher noch kein Starkregenereignis aufgetreten ist. Im Außenbereich wird das Einzugsgebiet dargestellt, aus dem potenziell Wasser und Schlamm in die Kommune eingetragen werden können. Die Karte sensibilisiert betroffene Bürgerinnen und Bürger sowie sonstige Anlieger und Interessengruppen um gemeinsam Lösungen zur Gefahrenminimierung zu entwickeln. So können selbst kleinere Maßnahmen den Abfluss so lange verzögern, dass eine Schwelle oder Bordsteinkante nicht überschwemmt wird und Schäden durch Starkregen vermieden werden. Zur Abstimmung weiterer Maßnahmen ist die Erstellung eines Hochwasserschutzkonzeptes notwendig und sinnvoll.

Abb. 9: Fließpfadkarte



Bei den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westerfeld-West“ 3. – 5. Bauabschnitt handelt es sich vorrangig um Ackerflächen. Das vorhandene Gelände hat ein Gefälle in Richtung Westen und Osten. Das Niederschlagswasser fließt lt. Darstellung in der kommunalen Fließpfadkarte in Verlängerung der ohnehin geplanten Grünflächen. Die Lage des Fließpfades muss bei der zukünftigen Geländemodulation entsprechend berücksichtigt werden. Das kann jedoch erst im weiteren Planungsfortschritt bestimmt werden. Im Vorfeld bzw. im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden bereits einige Maßnahmen zur Verhinderung von Überflutungen getroffen. So z.B. der Ausbau und Erhalt von Grünflächen auch zentral im Gebiet zur besseren Wasseraufnahme, eine Reduzierung versiegelter Flächen z.B. durch wasserdurchlässige Beläge, die Vorgabe von begrünten Dächern, die Wasser aufnehmen und verdunsten lassen, die Einleitung in das bestehende und bereits für die Erweiterung ausgelegte Regenrückhaltebecken zur temporären Speicherung von Regenwasser.

11 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neu-Anspach 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 Hinweise aus dem Verfahren und technische Infrastruktur

Im Rahmen der **Bürgerinformationsveranstaltung** am 11.03.2025 zum Bebauungsplan „Westerfeld West“ wurden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Planungen, die Hintergründe der Entwicklung und die wesentlichen Inhalte des Vorhabens informiert. Bürgermeister Birger Strutz erläuterte zu Beginn die langjährige Vorgeschichte des Projekts, das seit 2011 planerisch vorbereitet wird. Aufgrund der begrenzten finanziellen Möglichkeiten der Stadt erfolgt die Umsetzung in Kooperation mit einem privaten Projektentwickler. Die Planung steht im Einklang mit dem Regionalen Flächennutzungsplan und wurde mit dem Regionalverband sowie weiteren Fachbehörden abgestimmt.

Zentrale Themen der Veranstaltung waren die Fortführung eines ursprünglich vorgesehenen Fußwegs zwischen den rückwärtigen Grundstücken und der bestehenden Bebauung, die bauliche Ausnutzung (GRZ, GFZ) und die Höhe der Gebäude. Der Fußweg wird aus Gründen der Sicherheit, fehlender Wirtschaftlichkeit sowie mangelnder Eignung als Rettungsweg nicht umgesetzt. Stattdessen wird das Baufenster zur östlichen Grundstücksgrenze auf fünf Meter zurückgenommen, um den Abstand zur Bestandsbebauung zu vergrößern. Dieser Kompromiss wurde von den Teilnehmenden überwiegend positiv aufgenommen.

Bezüglich der baulichen Dichte wurde erläutert, dass die Vorgaben des Landesentwicklungsplans zur Mindestanzahl an Wohneinheiten pro Hektar eine entsprechende Ausnutzung erforderlich machen. Die Gebäudehöhen sind auf zwei Vollgeschosse begrenzt; ein drittes Vollgeschoss ist nicht zulässig. Die Ausnutzung der Grundstücke orientiert sich an den planungsrechtlichen Vorgaben. Die Grundstücksgrößen ermöglichen sowohl Einzel- als auch Doppelhausbebauung, ergänzt durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser.

Die Einhaltung der städtischen Stellplatzsatzung wurde bestätigt. Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze, für Wohnungen je nach Größe ein bis zwei Stellplätze vorgesehen. Ergänzende Maßnahmen wie eine Kampagne zum Garagenparken sowie die Festsetzung verkehrsberuhigter Bereiche sollen die Parksituation verbessern. Die Umsetzung der Verkehrsberuhigung erfolgt in einem gesonderten ordnungsrechtlichen Verfahren.

Die südliche Erweiterung des Plangebiets entlang der Michelbacher Straße wurde ebenfalls thematisiert. Diese Fläche wurde in Abstimmung mit dem Regionalverband, dem Regierungspräsidium Darmstadt und der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung einbezogen. Die bestehende Kaltluftschneise wird erhalten, ebenso der vorhandene Entwässerungsgraben, der gegebenenfalls zu verrohren ist. Die Kompensationsfläche „B“ bleibt erhalten und wird mit niedrigem Gehölz bepflanzt; Obstbäume sind nicht vorgesehen.

Ein weiterer Themenschwerpunkt war die Frage nach zusätzlicher sozialer Infrastruktur. Die Verwaltung stellte klar, dass derzeit kein weiterer Kindergarten im Plangebiet vorgesehen ist, da die gesamtstädtische Versorgung als ausreichend eingeschätzt wird. Spielplatzflächen sind Bestandteil der allgemeinen Grünflächenplanung.

Die große Mehrheit der Grundstücke ist bereits veräußert, lediglich wenige Parzellen sind noch verfügbar. Die Nachfrage kommt überwiegend aus dem örtlichen Umfeld, wodurch dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für ortsverbundene Familien zu schaffen, Rechnung getragen wird.

Abschließend wurden verschiedene Einzelanliegen diskutiert, darunter Sicht- und Verschattungsfragen, die Gestaltung von Grundstücksrückseiten und die Höhe der Bebauung. Auch die mögliche Einrichtung eines Spiel- oder Aufenthaltsbereichs wurde angesprochen. Die Verwaltung stellte klar, dass die Festsetzungen zur Gebäudehöhe und zur Nutzung flexibel genug sind, um unterschiedliche Gebäudetypen zuzulassen, zugleich aber klare Grenzen hinsichtlich Traufhöhe und Geschossigkeit setzen.

Die in der Veranstaltung gefundene Einigung zur Vergrößerung der Abstandsfläche zur östlichen Grundstücksgrenze wurde von den Anwesenden mehrheitlich begrüßt und als tragfähiger Kompromiss anerkannt, auf dessen Grundlage das Verfahren weitergeführt werden kann.

Sonstige Hinweise:

Die **NetzDienste Rhein-Main GmbH (NRM)** weist in der Stellungnahme vom 19.11.2024 darauf hin, dass sich angrenzend des räumlichen Geltungsbereichs bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Sämtliche Arbeiten sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen.

Für die überplante Fläche liegen dem **Kampfmittelräumdienst** auswertbare Luftbilder vor. Ein begründeter Kampfmittelverdacht konnte nicht festgestellt werden. Eine systematische Flächensondierung ist daher nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Bauarbeiten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände aufgefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. (Stellungnahme Kampfmittelräumdienst v. 04.12.2024)

Die **Syna GmbH** weist in der Stellungnahme vom 17.12.2025 darauf hin, dass zur Versorgung des Plangebiets voraussichtlich die Errichtung mindestens einer neuen Transformatorenstation erforderlich ist. Die genaue Lage ist in Abstimmung mit dem Netzbetreiber, der Stadt und den zukünftigen Bauherren festzulegen. Hierfür sollte im Bereich der Michelbacher Straße eine Fläche von ca. 6 × 7 m im Bebauungsplan für Versorgungsanlagen (Elektrizität) ausgewiesen werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass bei Erd- und Straßenbauarbeiten im Bereich vorhandener Leitungstrassen aktuelle Bestandsunterlagen einzuholen und Abstimmungen mit dem Netzbetreiber zwingend erforderlich sind, um Gefährdungen auszuschließen.

[Anm.: Der Anregung wurde in der Planzeichnung zum Bebauungsplan-Entwurf entsprochen].

*Seitens der **Bergaufsicht** wird in der Stellungnahme des RP vom 11.10.2024 wie folgt Stellung genommen:*

- *Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.*
- *Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Plangebiet und dessen näherer Umgebung.*

- *Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.*

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

14 Bodenordnung

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

15 Kosten

Der Stadt Neu-Anspach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplans voraussichtlich keine Kosten. Details werden im städtebaulichen Vertrag zwischen der Adam Hall Group und der Stadt Neu-Anspach bestimmt.

16 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt rd. 4 ha. Hiervon entfallen auf die Allgemeinen Wohngebiete rd. 2,3 ha, die Verkehrsflächen rd. 0,5 ha und die Grünflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt von Boden, Natur und Landschaft, die öffentliche Grünfläche im Zentrum des Gebiets rd. 1,18 ha sowie die Fläche für die Energie-Zentrale mit rd. 0,02 ha. Hinzu kommen die in der Planzeichnung mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten Flächen auf den Flurstücken 44, 45 und 46/1 in Flur 21 der Gemarkung Anspach sowie Flurstück 37 in Flur 9 der Gemarkung Hausen-Arnsbach (insgesamt ca. 17.841 m²) diese dienen als vorgezogene CEF-Maßnahmen für Offenlandarten, insbesondere Feldlerche und Rebhuhn.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Zisternensatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Anforderungen an den Bodenschutz,
- die Belange des Artenschutzes
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen
- Artenempfehlungen
- Möglichkeiten zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten
- Maßnahmen zum Klima- und Gehölzschutz

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (06/2025)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (06/2025)
- Bodenfachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Staufenberg (09/2024)

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 04.07.2024, Bekanntmachung: 14.11.2024

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: 15.11.2024 – 17.12.2024 einschl.,
Bekanntmachung: 14.11.2024

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**: Anschreiben: 14.11.2024, Frist: 17.12.2024 einschl.

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

