

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 31**

**„Wohnen auf dem Stückertriesch“**

**und**

**18. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Neustadt (Hessen)**

Planstand: 12.10.2021

## **Vorentwurf**

### Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin AKH

Dipl.-Ing. (FH) Ivonne Linne, Architektin AKH und bdb

Dipl. Ing. Daniela Müller

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>5</b>
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen .....	7
1.3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM).....	7
1.3.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	8
1.3.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.3.4	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete .....	9
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen .....	9
1.4.1	Topografie.....	9
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur .....	9
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	11
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	11
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz .....	11
1.6	Verfahren.....	12
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption .....</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>16</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO .....	16
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	17
3.2.1	Grundflächenzahl.....	17
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	17
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	17
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	18
3.4	Zulässige Haustypen.....	18
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	18
3.6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden .....	19
3.7	Verkehrsflächen .....	19
3.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	19
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....</b>	<b>20</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	20
4.2	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen.....	21
4.3	Einfriedungen und Stützmauern .....	21
4.4	Abfall- und Wertstoffbehälter.....	21
4.5	Begrünung von Stellplätzen .....	21
4.6	Anordnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge .....	21
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....</b>	<b>21</b>

5.1	Anbindung an den ÖPNV .....	22
5.2	Ruhender Verkehr .....	22
<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden .....</b>	<b>24</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>25</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	25
10.2	Wasserversorgung/Grundwasserschutz .....	25
10.2.1	Bedarfsermittlung .....	25
10.2.2	Deckungsnachweis .....	25
10.2.3	Technische Anlagen .....	25
10.2.4	Schutz des Grundwassers .....	26
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet .....	26
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	26
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser .....	26
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden .....	26
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans .....	27
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände .....	27
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	27
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....	27
10.3	Oberflächengewässer/ Gewässerrandstreifen .....	27
10.3.1	Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen .....	27
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	27
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....	27
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....	27
10.4	Abwasserbeseitigung .....	28
10.4.1	Gesicherte Erschließung .....	28
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung .....	28
10.4.3	Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen .....	28
10.4.3.1	Reduzieren der Abwassermenge .....	28
10.4.3.2	Versickerung des Niederschlagswassers .....	28
10.4.3.3	Entwässerung im Trennsystem .....	29
10.4.3.4	Kosten und Zeitplan .....	29
10.5	Abflussregelung .....	29
10.5.1	Abflussregelung .....	29
10.5.2	Vorflutverhältnisse .....	29
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz .....	29
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen .....	29

10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	29
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten.....</b>	<b>30</b>
<b>12</b>	<b>Altbergbau .....</b>	<b>30</b>
<b>13</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>31</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>31</b>
<b>15</b>	<b>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen .....</b>	<b>31</b>
<b>16</b>	<b>Verzeichnis der Gutachten und Anlagen .....</b>	<b>32</b>
<b>17</b>	<b>Verfahrensstand.....</b>	<b>32</b>

## 1 Vorbemerkungen

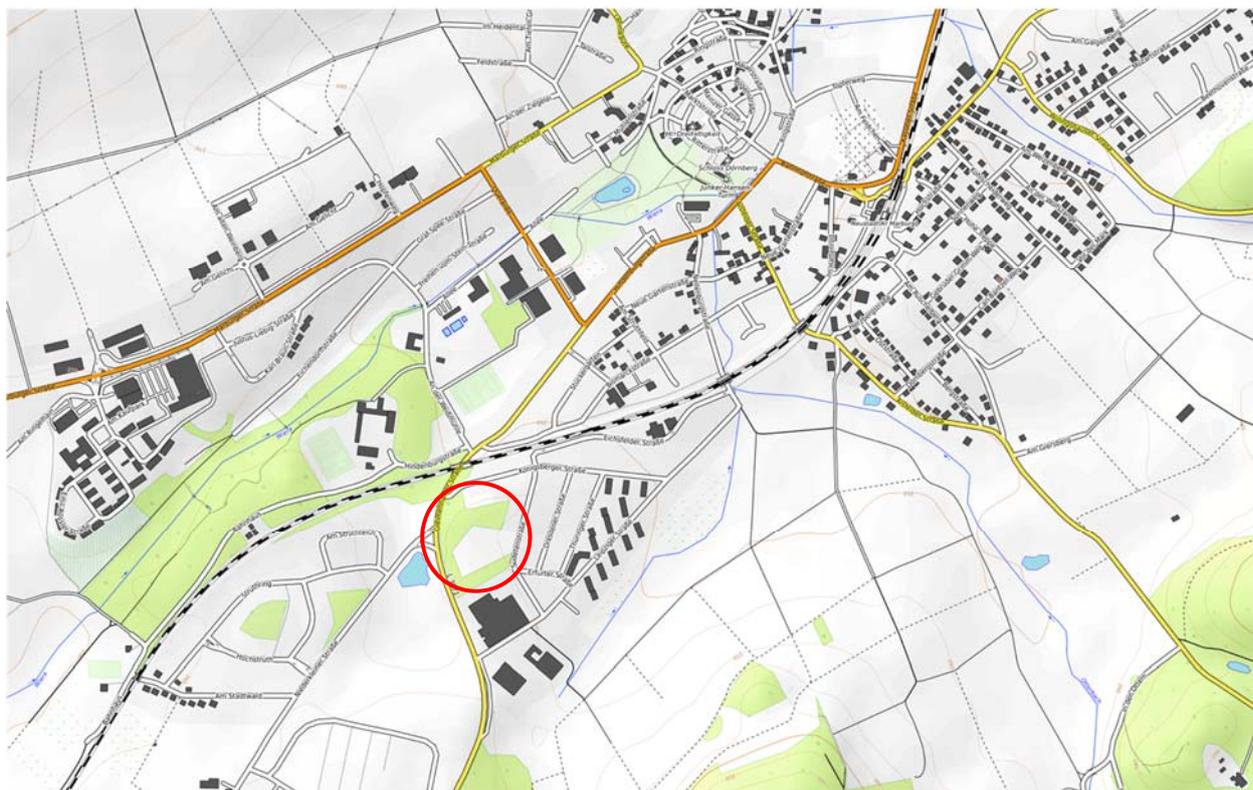
### 1.1 Veranlassung und Planziel

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 und die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen Gemarkung Neustadt, Flur 36, Flurstück 9/16 mit einer Gesamtgröße von rd. 1,7 ha als Allgemeines Wohngebiet/Wohnbauflächen ausgewiesen werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnungswirtschaftliche Nutzung zu schaffen. Auf dem Gelände zwischen Sudetenstraße im Osten und Gleimhainer Straße im Westen soll sich ein modernes, durchgrüntes Wohngebiet entwickeln. Zum Großteil sollen Doppel- und Reihenhäuser entstehen, Einzelhäuser runden das Angebot ab, das auf die Möglichkeit zur Schaffung von Eigentum für viele Alters- und Bevölkerungsgruppen setzt.

Gegenstand der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher sein, die gegenwärtige Darstellung als Gewerbliche Baufläche bzw. Mischbaufläche in eine geplante Wohnbaufläche umzuwandeln. Hierfür ist ein entsprechendes Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch durchzuführen. Die Abgrenzung des Bebauungsplanes und der FNP-Änderungsbereiches richtet sich nach der geplanten Flächennutzung. Besonderer Berücksichtigung bedürfen die Belange des Immissionsschutzes.

Derzeit wird ein Teilbereich des ca. 1,7 ha großen Brachlands als extensive Rinderweide genutzt, welches im Norden, Westen und Süden von dichten Feldgehölzen eingerahmt wird. Im Norden schließt das Plangebiet an ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung und einem brachliegenden (privaten) Tennisplatz an. Im Süden befindet sich das Firmengelände der Werkzeugbetriebe Will, das seit Jahren nur noch geringfügig genutzt wird. Beidseits der Sudetenstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung, welche im Süden Richtung Leipziger Straße in ein Misch- und Gewerbegebiet übergeht.

**Abb. 1: Übersichtskarte Neustadt**



Quelle: [www.opentopo.org](http://www.opentopo.org)

genordet, ohne Maßstab

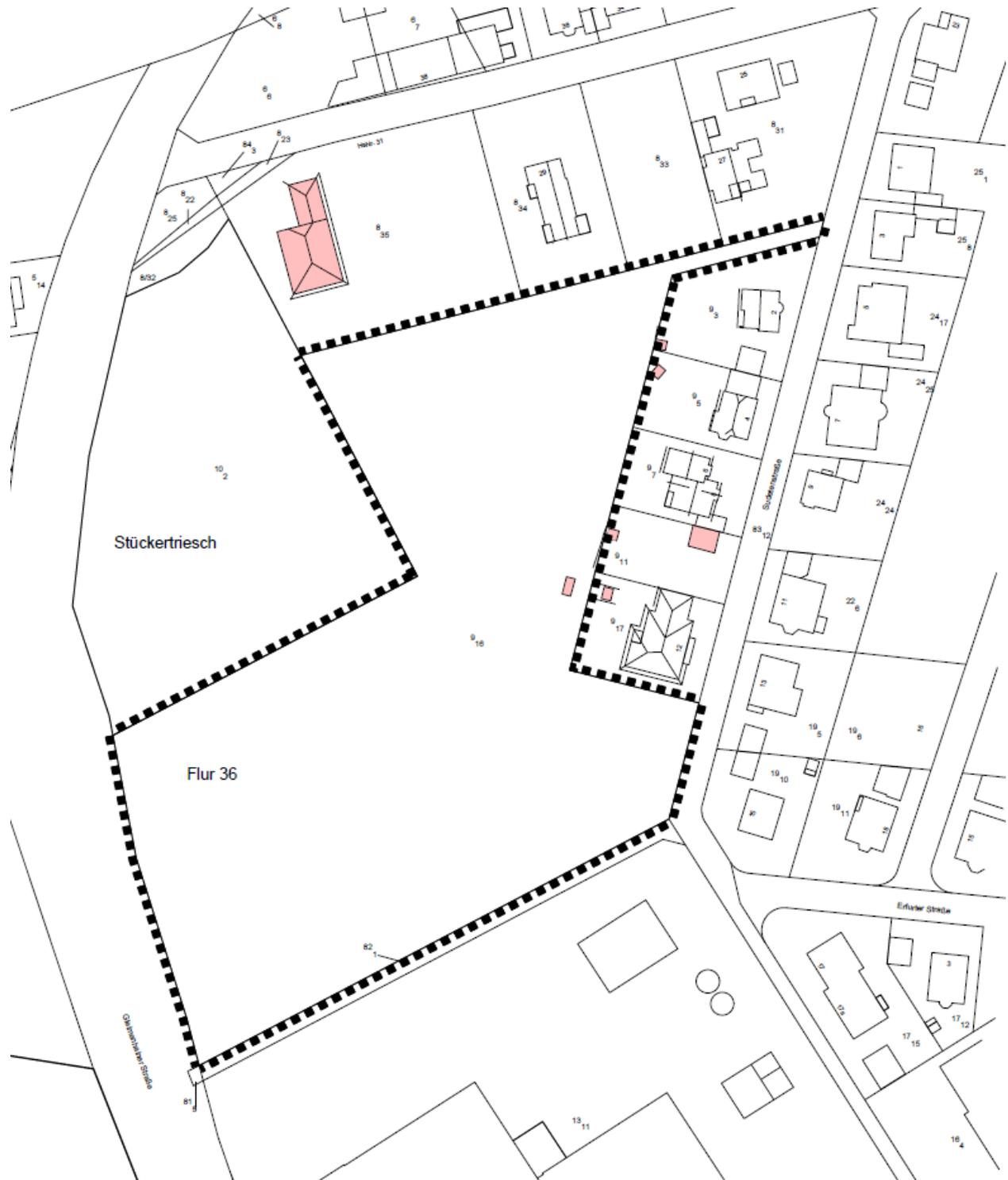
 Plangebiet

Das gesamte Grundstück soll i.S. der Aktivierung einer ursprünglich als Gewerbefläche vorgesehenen brachliegenden Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat in ihrer Sitzung am 10.02.2020 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ gefasst. Planziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet i.S. § 4 BauNVO.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Abb. 2: Räumlicher Geltungsbereich



genordet, ohne Maßstab

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 9/16 in der Gemarkung Neustadt (Hessen), Flur 36, mit einer Fläche von 16.771 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung entlang der Königsberger Straße
- Westen: Forstfläche/Baumbestand im Norden und Gleimenhainer Straße (L3071) im Süden
- Süden: Gewerbefläche (Will Werkzeuge GmbH & Co. KG)
- Osten: Wohnbebauung Sudetenstraße

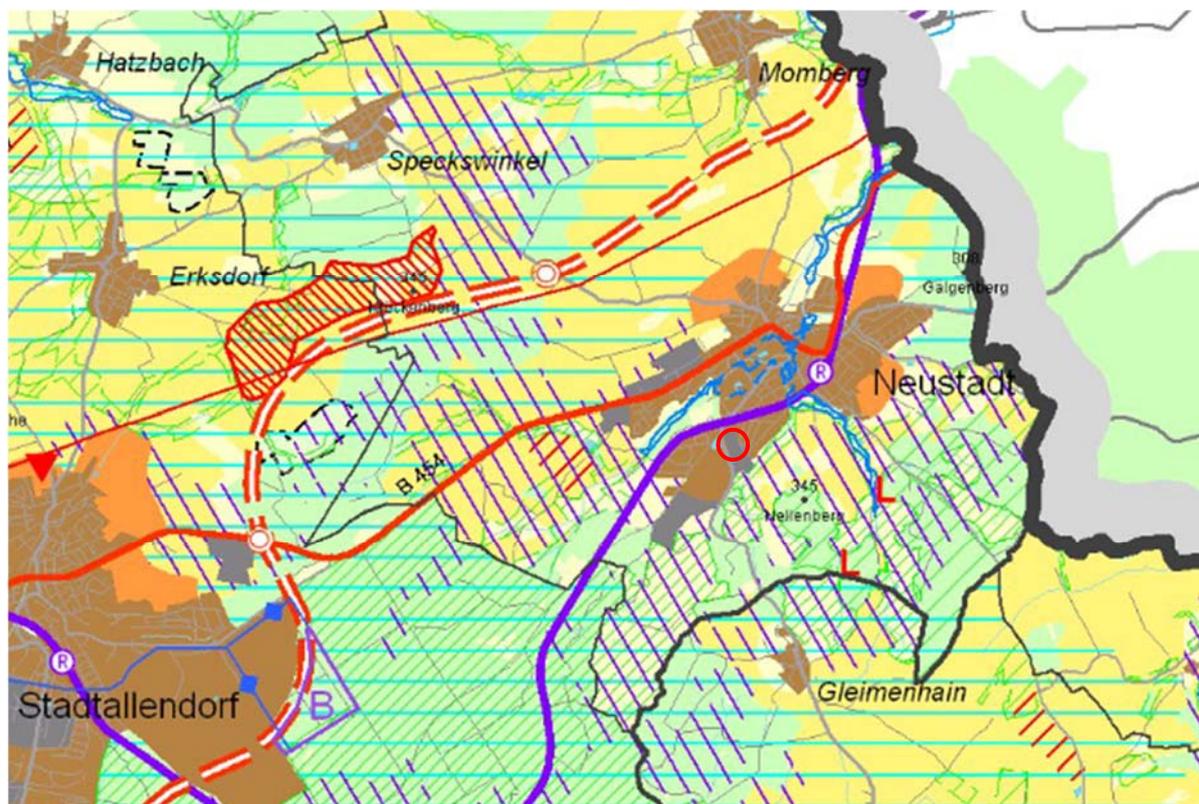
### 1.3 Übergeordnete Planungen

#### 1.3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 weist das ca. 1,7 ha große Plangebiet als Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe – Bestand - aus. Diese ragt zungenartig in eine von Norden, Osten und Westen angrenzende Mischbaufläche, Bestand hinein.

Die Stadt Neustadt (Hessen) hat großes Interesse, die aktuell u. a. als extensive Rinderweide genutzte und mit Bäumen und Feldgehölzen eingerahmte Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln. Die Innenentwicklung, welche im Einklang mit den im Norden, Westen und Osten liegenden städtebaulichen Entwicklungen steht, soll den vorhandenen Bedarf der Bevölkerung an Wohnraum in der südwestlichen Kernstadt decken. Im Fokus der Gebietsentwicklung steht die Bildung von Wohneigentum für Familien (§ 1 Abs. 6 BauGB).

Abb. 3: Auszug Regionalplan Mittelhessen (Stand 2010)



○ Plangebiet

genordet, ohne Maßstab

Die Nutzbarkeit des Plangebietes als Gewerbefläche wird durch die städtebaulichen Entwicklungen in der unmittelbaren Umgebung mit zunehmender Wohnnutzung und dem ruhenden Gewerbebetrieb im Süden nur noch als sehr eingeschränkt bewertet. Anzumerken sei zudem, dass auch die Nachnutzung der Gewerbefläche im Süden derzeit ungewiss ist.

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich nicht im kommunalen Eigentum und ist verfügbar. Eine erhebliche Betroffenheit der aktuellen Flächenbewirtschafter durch die Planung ist nicht gegeben.

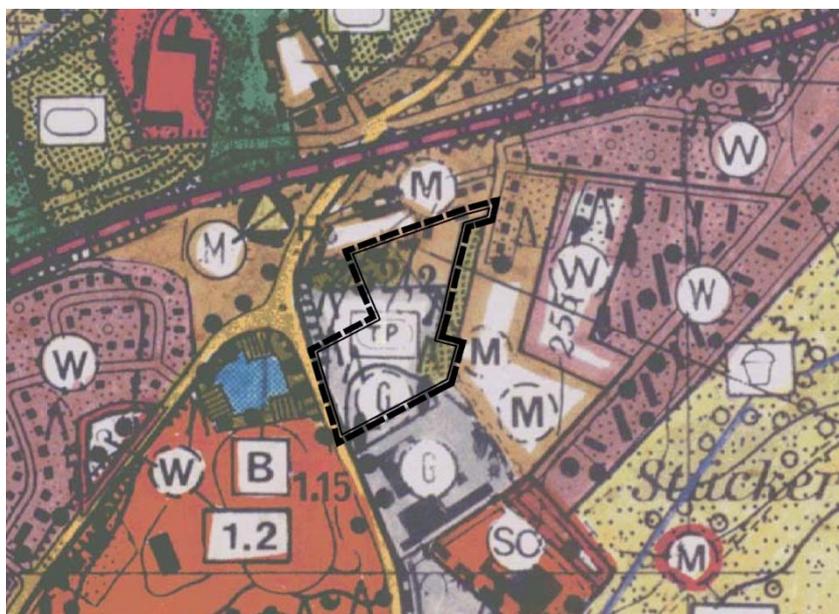
Entsprechend der Ziele der Raumordnung sind in zentralen Ortsteilen von Grundzentren und an Nahverkehrsachsen, die über ein ausreichendes Flächenangebot verfügen, Siedlungstätigkeiten, welche auch über den Eigenbedarf hinausgehen, möglich. Aufgrund der Tatsache, dass die Größe des Geltungsbereiches unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha liegt, wird davon ausgegangen, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gilt und mit den einschlägigen Grundsätzen der Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

### 1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) überwiegend als Fläche für Gewerbe und Industrie, einer Fläche für Sportanlagen, Zweckbestimmung Tennisplatz, im Nordwesten als Fläche für Wald und im Nordosten als Mischbaufläche dargestellt. Weiterhin befindet sich im Südosten eine Teilfläche, die als Grünfläche ausgewiesen ist.

Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan überwiegend nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt ist. Durch die geplante Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan bedarf es demnach einer Anpassung der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

**Abb. 4: Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) (Auszug)**



Geltungsbereich

genordet, ohne Maßstab

Die erforderliche 18. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans, da keine raumordnerische Grenze durch die geplante Maßnahme überschritten wird.

### 1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet besteht bislang kein qualifizierter Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB. Der hiermit vorliegende Bebauungsplan Nr. 31 „Wohnen auf dem Stückertriesch“ schafft damit erstmals Baurecht für diese Fläche.

Zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes „Wohnen auf dem Stückertriesch“ bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Planziel der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

### 1.3.4 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

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

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Das Gelände steigt leicht von Norden nach Süden von um + 259 m ü NN auf um + 263 m ü NN an.

### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Im Umgriff des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt eine extensive Wiese, die als Rinderweide genutzt wird. Im Norden, Westen und Süden wird das Gelände von dichten Baum- und Feldgehölzen eingerahmt.

**Abb. 5: Fotos**





Sudetenstraße ab Hausnr. 12



Südlicher Randbereich des Plangebietes



Blick über das Plangebiet Richtung Südwesten



Blick Richtung Bebauung der westlichen Sudetenstraße von Nordwesten



Blick Richtung Nordwesten auf südlichen Anschluss des Plangebietes



Blick Richtung Nordwesten auf Baumbestand Forst

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Das Plangebiet ist über die Sudetenstraße ans örtliche Straßennetz und weiter an die Landesstraße L 3071 (Gleimenhainer Straße), die sich westlich des Plangebietes befindet, angeschlossen. Diese stellt eine wichtige Verbindung insbesondere zu den südlich von Neustadt (Hessen) gelegenen Gemeinden sowie die Bundesstraße 62 dar. Der Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die B 454, welche Neustadt (Hessen) mit den Nachbarstädten Stadtallendorf und Marburg im Westen sowie mit Schwalmstadt im Osten verbindet. Der Anschluss an das Bundesautobahnnetz ist über die Anschlussstellen Alsfeld und Homberg (Ohm) an die BAB 5 gewährleistet. Die Auffahrt auf die BAB 49 befindet sich aktuell noch in Bischhausen (ca. 15 km). Nach Fertigstellung des derzeit laufenden Ausbaus der BAB 49, der für das Jahr 2024 geplant ist, verfügt Neustadt (Hessen) über einen direkten Anschluss.

Neustadt (Hessen) verfügt über einen Regionalbahnhof, welcher ca. 1,4 km zu Fuß vom Plangebiet entfernt ist. Regelmäßige Bahnverbindungen bestehen nach Kassel, Marburg, Gießen und Frankfurt. Von dort aus ist man an das IC/ICE-Netz der Deutschen Bahn AG angeschlossen.

Das Allgemeine Wohngebiet soll über eine neu herzustellende interne Privatstraße an das bestehende Straßennetz der Sudetenstraße angebunden werden. Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> wurde die Mehrbelastung der erschließenden Straßen Sudetenstraße, Erfurter Straße u.a. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus und in das Plangebiet geprüft. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Wohnstraßen die gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zulässigen Grenzbelastungen nicht erreichen. Einschränkungen des Verkehrsablaufes, auch durch ev. Engstellen, sind nicht zu erwarten.

Das **Verkehrsgutachten** liegt der Begründung als **Anlage** bei, auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück befindet sich aktuell im Eigentum der Sparkasse Marburg-Biedenkopf. Diese hat die Grundstücksfläche an die DWG – Deutsche Wohngrund GmbH, Kelkheim /Ts., notarvertraglich veräußert mit der aufschiebenden Bedingung der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

Werner Wohnbau GmbH & Co. KG ist Dienstleister bei der Schaffung des Planungsrechts und des Baurechts und wird voraussichtlich später auch die Bebauung für die Deutsche Wohngrund GmbH vornehmen.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

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:

---

<sup>1</sup> Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Wohnbebauung „Am Stückertriesch“ und die Überprüfung der Befahrbarkeit deren Erschließungsstraßen, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 02. August 2021

*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 grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Mittelhessen 2010 und des Flächennutzungsplanes der Stadt Neustadt (Hessen). Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung „Wohnen auf dem Stückertriesch“ wurde zu dieser Zeit noch nicht thematisiert, folglich weist der aktuell gültige RegFNP 2010 das Plangebiet noch überwiegend als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand aus.

Die Stadt Neustadt (Hessen) hat sich bereits vor der BauGB-Novelle 2013 intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt. Seit über 10 Jahren gibt es eine Förderrichtlinie zur Reaktivierung der Altbausubstanz. In diesem Zeitraum wurden über 130.000 Euro an die Erwerber von Gebäuden in den Fördergebieten der Kernstadt und der Stadtteile gezahlt.

Im Herbst 2019 wurde eine Befragung aller Eigentümer durchgeführt, die über ein unbebautes Grundstück verfügen, dass im Bereich eines B-Planes liegt bzw. nach § 34 BauGB bebaubar ist. Festzuhalten ist, dass in der Kernstadt von rund 150 Baulücken gerade einmal ein Dutzend zum Verkauf standen.

Die Kommune benötigt Wohnbauflächen, um der großen Nachfrage nach verfügbarem Bauland nachkommen zu können und die Abwanderung junger Familien zu verhindern.

## **1.6 Verfahren**

Das Bauleitplanverfahren erfolgt im 2-stufigen Regelverfahren des Baugesetzbuchs (BauGB). Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird durchgeführt.

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Der Stadt Neustadt (Hessen) wurden durch Fa. Werner Wohnbau GmbH & Co. KG aus Niedereschach als Projektentwickler im Auftrag der Grundstückseigentümersin, der Sparkasse Marburg-Biedenkopf, Planungskonzepte vorgelegt, welche den Geltungsbereich der aktuell brachliegenden Fläche mit einer verdichteten Doppel- und Reihenhausbebauung oder alternativ mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung neu ordnet.

Der Entwurf sieht vor, dass das Gebiet über eine interne Privatstraße, welche im Kreuzungsbereich Sudetenstraße/Erfurter Straße an das bestehende Straßennetz anschließt, erschlossen wird. Im nördlichen Bereich ist eine weitere Ausfahrt in Einbahnstraßenregelung auf die Sudetenstraße geplant.

Das Baukonzept diente als Grundlage für die Neuordnung der aktuell als Gewerbefläche ausgewiesenen Fläche.

**Abb. 6: Baukonzept Variante I: 38 Doppelhaushälften und 20 Reihenhäuser**



**Abb. 7: Bauungskonzept Variante II: neun Einzelhäuser, 20 Doppelhaushälften und 20 Reihenhäuser**



Quelle: Werner Wohnbau GmbH & Co KG, Stand August 2021, genordet, ohne Maßstab

Die Umnutzung des Plangebiets stellt eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar, da hierbei brachliegende innerstädtische Flächenpotentiale genutzt werden. Somit steht die knappe Ressource Boden im Außenbereich weiterhin für Landwirtschaft, Naturschutz und Naherholung zur Verfügung. Zudem wird das Ortsbild im Eingangsbereich der Stadt Neustadt (Hessen) durch eine einheitliche, planerisch klar strukturierte und moderne Wohnbebauung verbessert.

Das vorliegende Konzept sieht eine bis zu zweigeschossige Bebauung, bestehend aus Reihenhauszeilen und Doppelhäusern, vor. Alternativ können Einzelhäuser anstelle der Doppelhäuser – je nach Nachfrage – errichtet werden. Die Erschließung erfolgt über eine neu herzustellende Privatstraße, welche im Süden direkt an die Sudetenstraße anschließt. Im Norden ist eine ergänzende Ausfahrt aus dem Gebiet geplant.

Die interne Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr ist im südlichen Teil mittels einer Ringstraße vorgesehen. Die notwendigen Stellplatzflächen für diesen Teilbereich befinden sich entlang dieses Rings, wobei ein Großteil der notwendigen Stellplätze als Garagenzeile oder Carports zur besseren Abgrenzung des Wohngebietes gegen das im Süden anschließende Gewerbegebiet als Grenzbebauung ausgeführt werden soll. Als Schallschutzmaßnahme werden diese Grenzbebauungen mit einer Erhöhung errichtet. Eine zentrale Stellplatzanlage befindet sich unmittelbar an der Zufahrt im Südosten des Geltungsbereiches. Hier befinden sich auch die gemeinsame Technikzentrale für das Gebiet sowie Aufstellflächen für Wertstoffbehälter als zentrale Sammelstellen zur direkten Anfahrbarkeit durch die Müllabfuhr.

Der nördliche Teilbereich des Plangebietes wird über die im Osten parallel zur Sudetenstraße verlaufende Straße angebunden, die im Nordosten als Einbahnstraße aus dem Gebiet herausführt. Die notwendigen Stellplätze, Garagen und Carports sollen überwiegend entlang der im Norden verlaufenden Sackgasse realisiert werden und dienen zusammen mit der dortigen Reihenhauszeile zusätzlich dem Schallschutz zur nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke. Auch befindet sich dort ein weiterer Wertstoffsammelplatz, der von der Müllabfuhr bei der Ausfahrt aus dem Gebiet gut erreichbar ist. Ergänzt wird die innere Erschließung des Gebietes durch mehrere Fußwegeverbindungen, welche einerseits die Erschließung der Wohngebäude und andererseits kurze Verbindungen zwischen Stellplatz und Wohnort gewährleisten.

Im westlichen Teilbereich ist parallel zur Gleimenhainer Straße der Bau von zwei Reihenhauszeilen sowie einem Lärmschutzwall geplant, welche die Wohnnutzungen vor den auftretenden Lärmemissionen der Landesstraße schützt und für ruhige innere Bereiche sorgt. Dieser Lärmschutzwall geht im Norden und Süden in eine Lärmschutzwand mit bis zu 6,5 m Höhe über und schließt an die Grenzbebauung der Garagen mit hintergesetzter Wand über die gesamte Südgrenze des Geltungsbereiches an.

Mehrere Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend der einschlägigen Richtlinien eingeplant.

Werner Wohnbau GmbH & Co KG plant im vorliegenden Konzept eine Teilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG). Die künftigen Eigentümer aller Hauseinheiten bilden demnach eine Eigentümergemeinschaft auf einem gemeinsamen Grundstück.

Gemäß dem Wohnungseigentumsgesetz werden von Beginn an Zuordnungen, Rechte und Pflichten eindeutig geregelt sowie Sondernutzungsrechte und Gemeinschaftseigentum definiert. Die geplanten gebietsinternen Zuwegungen zu den Wohngebäuden und den Wertstoffsammelplätzen verbleiben im Besitz der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies hat den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein für die jeweilige Anlage eingesetzter Verwalter kümmert.

Darüber hinaus bleiben Pflege und Instandhaltung von den privaten Wegen, PKW-Abstellflächen und gemeinschaftliche Grünflächen in Privatbesitz. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht bleibt bei der Eigentümergemeinschaft.

### **3 Inhalt und Festsetzungen**

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 gemäß § 4 BauNVO**

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).

Im Allgemeinen Wohngebiet werden darüber hinaus die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.

Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.

Nebenanlagen zur örtlichen Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie für erneuerbare Energien sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

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

#### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest. Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft und zugleich eine der Lage des Plangebietes entsprechende bauliche Nutzung der Grundstücke ermöglicht.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 %, d. h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6, überschritten werden. Klarstellend wird festgesetzt, dass die Grundflächen der wohnungsfernen, für die Aufstellung von Wertstoffbehältern, Stellplätzen, Carports und Garagen sowie die Technikzentrale festgesetzten Flächen für Nebenanlagen auf die Grundflächen der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 anzurechnen sind.

#### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest und bleibt insofern im Rahmen des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen.

Die Geschossfläche ist dabei nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. 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** zunächst wie folgt:

*Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.*

Der Bebauungsplan begrenzt für seinen Geltungsbereich die maximale Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**. Innerhalb des Plangebietes ist somit künftig eine II-geschossige Bebauung zuzüglich eventueller Staffelgeschosse oder auch Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der HBO erfüllen, planungsrechtlich zulässig.

### **3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Im Bebauungsplan „Wohnen auf dem Stückertriesch“ wird mit der Festsetzung der maximalen Trauf- ( $TH_{max}$ ) und Firsthöhe der Gebäude ( $FH_{max}$ ) eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Traufhöhe von  **$TH_{max} = 8,5 \text{ m}$**  und eine First- bzw. Gebäudehöhe  **$FH_{max} = + 4,5 \text{ m}$**  über der jeweiligen zulässigen Traufhöhe aufgenommen. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die Kanaldeckelhöhe im Kurvenbereich der Sudetenstraße (**+ 259,71 m ü. NN**).

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt für den räumlichen Geltungsbereich eine **offene Bauweise** fest. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Darüber hinaus wird klarstellend festgesetzt, dass bei Konkurrenz von der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und der überbaubaren Grundstücksfläche die jeweils engere Festsetzung gilt.

### **3.4 Zulässige Haustypen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Einzel- und Doppelhäuser bzw. im Allgemeinen Wohngebiet WA2 Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig sind. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei die Bestandstypen und tragen gleichzeitig dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Neustadt (Hessen) hinsichtlich eines möglichst flexiblen Angebotes zur Schaffung von Wohneigentum Rechnung.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Garagen, Carports und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind.

Weiterhin werden Flächen für die Aufstellung von Wertstoffsammelbehältern und für die technische Zentrale festgesetzt.

Nebenanlagen zur Garten- und Freiflächengestaltung sowie Gartenbewirtschaftung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt zulässig, Art und Größe werden genauer festgelegt sowie Aufenthaltsräume in Nebenanlagen ausgeschlossen. Dies dient u.a. der Sicherung der Randbereiche und begrenzt die Bebauung mit unterschiedlichsten Hüttenbauwerken, die sich negativ auf das äußere Erscheinungsbild des Baugebietes auswirken können.

### **3.6 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 je Einzel- oder Doppelhaus maximal zwei Wohnungen je abgeschlossener Einheit zulässig sind. Im WA 2 ist je Einzelhaus oder Hausgruppe maximal eine Wohnung je abgeschlossener Einheit zulässig. Bei Einzelhäusern zählt das Einzelgebäude, bei Doppelhäusern zählt jede Haushälfte, bei Reihenhäusern jede Hauseinheit als eigenständiges Wohngebäude/abgeschlossene Einheit. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass die in diesem Bereich geplante Wohnbebauung hinsichtlich der Wohnform an die Struktur der bestehenden Bebauung angepasst ist und dem nachgewiesenen Bedarf der Stadt Neustadt (Hessen) an Wohngebäuden nachgekommen werden kann.

### **3.7 Verkehrsflächen**

Das Quartier wird über eine neu herzustellende Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB direkt von der Sudetenstraße erschlossen. Innerhalb des Plangebietes werden nachrichtlich zwei Aufstellflächen für die Feuerwehr ausgewiesen. Die Ergebnisse der Überprüfung der Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen<sup>2</sup> durch Rettungsdienste, Müllfahrzeuge usw. wurden bei der Verkehrsplanung bereits berücksichtigt und fanden Eingang in den Vorentwurf.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Zu- und Abfahrten aus dem Plangebiet nur an den als Einfahrt bzw. Ausfahrt gekennzeichneten Stellen zulässig sind.

### **3.8 Grünordnerische Festsetzungen**

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, und es wird festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht, sofern dadurch das Grundwasser nicht gefährdet wird. Zu- und Ausfahrten sind davon ausgenommen.

Der Bebauungsplan beinhaltet weiterhin Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, davon sind mindesten 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen zu gestalten. Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können dabei zur Anrechnung gebracht werden. Die verbleibenden Flächen sind mit einer Wiesen- oder Rasenansaat einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin werden Stein- und Schottergärten über 2 m<sup>2</sup> Fläche und die Verwendung von Geovlies ausgeschlossen. Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforder-

---

<sup>2</sup> Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Wohnbebauung „Am Stückertriesch“ und die Überprüfung der Befahrbarkeit deren Erschließungsstraßen, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, 02. August 2021

liche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet dazu weiterhin Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, u.a. im Bereich der zentralen Stellplatz- und Wertstoffflächen im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sowie zur Begrünung der Lärmschutzwand im Westen. Zudem sind Flachdächer bis 5° Dachneigung, soweit sie nicht für technische Anlagen ausgestaltet sind, als extensiv begrünte Dächer anzulegen und dauerhaft zu erhalten; dies gilt auch für Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind Gauben-/Zwerchhausdächer < 10 m<sup>2</sup>.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Reduktion der Lichtemissionen getroffen.

#### **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern, Einfriedungen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen.

##### **4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten**

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

Dachneigung: Zulässig sind Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen (wie z.B. Satteldächer, Zelt-dächer, Walmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer) und einer Neigung von 20° bis 45° sowie Gebäude mit einseitig geneigter Dachfläche (wie z.B. Pultdächer) und einer Neigung von 5° bis 45°. Abweichende Dachneigungen sind zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt werden. Die Festsetzungen zur Dachneigung gelten auch für Garagen und Carports.

Diese Neigungen gewährleisten sowohl die Verhältnismäßigkeit von Haus zu Dach im Erscheinungsbild als auch die Nutzung der Räume unter Dach in dem nach § 2 Abs. 4 HBO zulässigen Umfang.

Dacheindeckung: Zulässig sind nicht spiegelnde und reflektierende Materialien in Rot, Braun und Anthrazit. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) und extensive Dachbegrünungen sind zulässig.

Dachaufbauten: Dachaufbauten sind Bestandteil des Daches. Sie sollen sich dem Dach in ihrer Größe unterordnen. Aus diesem Grund ist die Gesamtbreite der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchhäuser) im Verhältnis zur Dach- bzw. Gebäudebreite begrenzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt: Die gesamte Breite aller Dachgauben darf pro Gebäude bzw. je Hauseinheit maximal die Hälfte der jeweiligen Dachbreite bzw. Gebäudebreite betragen.

#### **4.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen**

Es wird festgesetzt, dass Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) in Bezug auf Traufwandhöhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung deckungsgleich zu errichten sind. Das Erfordernis hierfür ergibt sich aus der Zielsetzung einer harmonischen Gestaltung.

#### **4.3 Einfriedungen und Stützmauern**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und gegebenen Eigentumsverhältnissen 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“ und Hecken bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig sind. Unter „offenen Einfriedungen“ sind z.B. Holzlattenzäune, Drahtgeflecht oder auch Stabgitter zu verstehen. Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist ein Mindestbodenabstand von 15 cm einzuhalten.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen werden die Sichtschutzelemente auf den seitlichen Grundstücksgrenzen näher in ihren Abmessungen und Materialien festgelegt.

#### **4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in das jeweilige Gebäude zu integrieren oder durch einen wirksamen Sichtschutz (Hecke, berankte Holzelemente bzw. Einhausungen oder Müllbehälterschränke) gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Es werden drei zentrale Wertstoffsammelplätze eingerichtet, die der Aufnahme der Mülltonnen dienen, diese werden eingehaust und/oder umpflanzt.

#### **4.5 Begrünung von Stellplätzen**

Auf Parkplätzen mit mehr als fünf ebenerdigen Stellplätzen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und zu unterhalten. Die Bäume sind möglichst gleichmäßig auf den Stellplätzen zu verteilen. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen von mindestens 1 m Breite angepflanzt werden, ist eine mindestens 6 m<sup>2</sup> große als Pflanzinsel zu begrünende Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Am Rand gepflanzte oder bereits bestehende Bäume werden ebenfalls zur Anrechnung gebracht.

#### **4.6 Anordnung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge**

Im Sinne des § 5 (1) Satz 2 der wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) vom 13.07.2015 wird für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugelassen, dass zwei Stellplätze, die für eine Wohnung zu schaffen sind, hintereinander (gefangen) platziert werden.

### **5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Privatstraße im Südosten und eine Ausfahrt im Nordosten jeweils an die Sudetenstraße. Es gibt eine Durchfahrungsöglichkeit des Quartiers, welche allerdings im Nordosten aufgrund des Flurstückszuschnittes nur als Einbahnstraße ausgebaut werden kann.

Die interne Erschließung des südlichen Teils des Wohngebietes erfolgt über einen Ringschluss. Im nördlichen Teil des Gebietes verläuft die interne Erschließung über die parallel zur Sudetenstraße im Osten

verlaufende Privatstraße mit anschließender Einbahnstraße zur Ausfahrt im Norden. Zusätzlich gibt es in Verlängerung zur Einbahnstraße Richtung Westen eine Sackgasse, welche die nördlichen Wohngebäude erschließt.

### 5.1 Anbindung an den ÖPNV

Hinsichtlich der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer und der Anbindung an den Öffentlichen Personenverkehr sind bestehende Bushaltepunkte in ca. 500 m zu erreichen. Eine gute Anbindung an den ÖPNV ist über die vorhandene Bushaltestelle in der Gleimenhainer Straße gegeben (Linie VB 12 Neustadt Bhf - Alsfeld).

### 5.2 Ruhender Verkehr

Im Hinblick auf die geplante Bebauung ist dafür Sorge zu tragen, dass ausreichend Stellplätze für Pkws innerhalb des Geltungsgebietes zur Verfügung gestellt werden. Der Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) zu führen. Im Baukonzept sind gemäß der zum aktuellen Planstand gültigen Satzung (13.07.2015) für die Wohngebäude mit bis zu zwei Wohnungen jeweils zwei Stellplätze pro Wohneinheit vorgesehen.

## 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 ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als Anlagen bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Die Kompensationsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff befinden sich derzeit in der Abstimmung und werden zum Entwurf in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 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, so dass immissionsschutzrechtliche Konflikte im Nahbereich nicht erkennbar sind. Für den südlich angrenzenden Gewerbebetrieb, der seit längerem nur noch in geringem Umfang als Lagerflächen genutzt wird, liegen keine Informationen zu schalltechnischen Anforderungen im Genehmigungsbescheid oder für geplante zukünftige Nutzungen vor. Der Betrieb ist faktisch durch die östlich angrenzenden zu schützende Nutzungen (gemischte Bauflächen Sudetenstraße und erfurter Straße; Wohnbauflächen südöstlich der Leipziger Straße) eingeschränkt. Hinzu kommt der Verkehr (L 3071 im Westen, Bahnstrecke im Norden) als Lärmquelle. Im Rahmen der Bauanträge, die für die geplanten Wohnbebauungen zu stellen sind, sind entsprechende Nachweise zu führen, welche Immissionen bestehen und wie der Lärmschutz baulich umgesetzt wird.

Zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, welche die genannten Fragestellungen weitergehend behandelt. Die Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Berichtsnummer L0597.0005.01.0001 der Wölfel Engineering GmbH + Co KG, Höchberg, vom 11. September 2020 inkl. der Ergänzung Lärmschutzwand vom 21.02.2021 liegen der Begründung bei. Der Gutachter empfiehlt die Anlage einer Lärmschutzwand entlang der Gleimenhainer Straße und an der südlichen Plangebietsgrenze sowie weitere städtebauliche und bauliche Maßnahmen an den Gebäuden, z. B. schallorientierte Grundrissgestaltung und Ausrichtung der Außenwohnbereiche auf die schallabgewandten Seiten, Ausstattung der schutzbedürftigen Räume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen etc. Somit werden unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen gesunde Wohnverhältnisse für das Plangebiet „Wohnen auf dem Stückertriesch“ geschaffen. Näheres ist der **Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm**<sup>3</sup> zu entnehmen, die der Begründung als Anlage beiliegt.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern.

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz f und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11

---

<sup>3</sup> • Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchberg, September 2020, mit Ergänzung zur Lärmschutzwand, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchberg, Februar 2021

Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) hinausgehend kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 10 Abs. 2 Satz 3 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Durch den Vorhabenträger ist geplant, die Wärme-, Strom- und Wasserversorgung des Wohngebietes über eine Technikzentrale sicherzustellen. Die Verteilung innerhalb der Wohnanlage wird durch ein eigens konzipiertes Nahwärme-, Strom- und Kaltwasserverteilernetz zu den einzelnen Wohngebäuden gewährleistet. Die Anbindung an das öffentliche Leitungsnetz erfolgt über die Sudetenstraße .

Die Wohnanlage erfüllt die Vorgaben der Energie-Einspar-Verordnung (EnEV 2016/2018) bzw. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetzes (GEI) werden durch Einrichtung der erforderlichen Leitungsinfrastruktur erfüllt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale, im gemeinschaftliche Eigentum stehende Technikzentrale, von der aus jede Wohneinheit über ein Nahwärmesystem mit Wärme und Wasser versorgt wird.

Die Wärmeerzeugung kann über ein erdgasbefeuertes Blockheizkraftwerk (BHKW) erfolgen. Der Vorhabenträger steht derzeit in Verhandlungen mit der EAM zur Prüfung einer möglichen Versorgung mit Erdgas. Sollte eine Gasversorgung nicht möglich sein, kommt der Einsatz einer holzpelletsbefeuerten Wärmeerzeugungsanlage in Betracht. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

Die zentrale Wärmeerzeugungsanlage erweist sich wirtschaftlich im Betrieb und der Wartung und ist auch unter Nachhaltigkeitsaspekten betrachtet vorteilhaft, da eine größer dimensionierte Anlage für die gesamte Wohnanlage (im Vergleich zu Einzelanlagen in jedem Gebäude) ressourcenschonend ist. Durch das BHKW kann eine Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) ermöglicht werden, sodass neben der Wärme auch Strom erzeugt wird, der ggf. zur Eigenversorgung der Wohnanlage eingesetzt werden kann.

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

## **9 Baugrund und Boden**

Bei den anstehenden Böden handelt es sich um keine seltenen oder schützenswerten Bodentypen. Die hydrogeologische Einheit zählt zu den Eozän-oligozänen Tonen, Sanden, Kiesen braunkohleführend, die Gesteinsart wird mit Sediment, Verfestigung mit Lockergestein angegeben, der geochemische Gesteinstyp ist silikatisch mit organischen Anteilen, die Durchlässigkeit wird mit Klasse 5: gering (<1E-7 bis 1E-5) und der Leitercharakter als Grundwasser-Geringleiter eingestuft (Quelle: [www.gruschu.hessen.de](http://www.gruschu.hessen.de)).

Die Bodenfunktionen sind kaum vorbelastet oder beeinträchtigt. Für die Erschließung des Gebietes müssen keine neuen Flächen in Anspruch genommen werden, sondern sie erfolgt über das vorhandene Straßen- und Wegenetz.

Durch das Ingenieurbüro KAT Umweltberatung GmbH, Flörsheim, wurde ein Ingenieurgeologisches Gutachten<sup>4</sup> erstellt. Dabei stellt sich die geologisch-hydrogeologische Situation so dar, dass unterhalb des Oberbodens im Wesentlichen steife bis halbfeste Tone und untergeordnet steife bis halbfeste Schluffe bis zu einer max. Tiefe von ca. 5,0 m unter GOK vorhanden sind, die in Bodenklasse 4 bis 5 bzw. als tragfähig bis gering tragfähig einzustufen sind.

Das **Ingenieurgeologische Gutachten** liegt der Begründung als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014)*.

### **10.1 Überschwemmungsgebiet/Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

### **10.2 Wasserversorgung/Grundwasserschutz**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze und einen Ausbau der Leitungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes.

#### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von maximal 20 Reihenhäusern und 38 Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheiten jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 130 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 8.256 m<sup>3</sup>/a.

#### **10.2.2 Deckungsnachweis**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet von der Stadt Neustadt (Hessen) bzw. dem Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke gedeckt werden kann. In den umliegenden Straßen sind gemäß vorliegender Planauskunft Trinkwasserleitungen DN 100 und DN 200 vorhanden. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

#### **10.2.3 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.

---

<sup>4</sup> KAT Umweltberatung GmbH, Neubau von 42 nicht unterkellerten Doppelhaushälften „Gleimenhainer Straße“ in 35279 Neustadt (Hessen), Ingenieurgeologisches Gutachten (07/2020)

#### **10.2.4 Schutz des Grundwassers**

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

#### **10.2.6 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, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Garagenzufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen.

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

#### **10.2.7 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Bodengutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Planung berücksichtigt wurden.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass in versickerungsrelevanten Tiefenbereichen von ein bis zwei Metern unter dem Gelände flächendeckend bindige Tone und untergeordnete Schluffen vorliegen. Diese sind für eine wirtschaftliche Versickerung des anfallenden Tageswassers nicht geeignet. Eine Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser ist aus diesem Grund nicht möglich.

Um die Rückhaltung von Niederschlagswasser und die Reduzierung der Abflussmenge im Plangebiet dennoch zu erhöhen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind.

#### **10.2.8 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 Grundwasserstände wurden innerhalb des Plangebietes mittels Rammkernsondierungen in einer Tiefe zwischen 3,75

und 4,94 m nachgewiesen; hierbei handelt es sich jedoch um keinen zusammenhängenden Grundwasserleiter, sondern um lokales Stau- und Sickerwasser.

#### **10.2.9 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans**

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

#### **10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

Ein Bemessungswasserstand ist aus hydrogeologischer Sicht aufgrund mangelnder Datengrundlage (z. B. Grundwassermessstellen) nicht zu ermitteln.

#### **10.2.11 Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser**

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: Kanalbaumaßnahmen, Fundamentierungen der geplanten Bebauung, ggf. Unterkellerung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Gemäß des Baugrundgutachtens ist festzustellen, dass eine signifikante Änderung der natürlichen Grundwasserspiegelhöhen durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens nicht zu erwarten ist (vgl. 10.2.8).

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

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

### **10.3 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

#### **10.3.1 Oberflächengewässer/Gewässerrandstreifen**

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

#### **10.3.2 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben**

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

#### **10.3.3 Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen**

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

#### **10.3.4 Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer**

Für den hiermit vorliegenden Bebauungsplan bedarf es keiner Kompensation, so dass hierfür auch keine Maßnahmen am Gewässer erforderlich sind.

## **10.4 Abwasserbeseitigung**

### **10.4.1 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.

### **10.4.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung**

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- der Anschluss an ein zentrales Kanalisationsnetz möglich ist und das anfallende Abwasser in einer öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen,
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer die Menge und Schädlichkeit des Abwassers geringgehalten wird, wie es nach dem Stand der Technik möglich ist und
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert oder im Trennsystem abgeleitet wird.

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien.

### **10.4.3 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand davon ausgegangen, dass die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen ausreichend leistungsfähig sind. Gemäß Planauskunft des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke befindet sich in der Sudetenstraße ein Mischkanal DN 300 sowie in der Gleimenhainer Straße ein Regenwasserkanal DN 300. Eine frühzeitige überschlägige Ermittlung der im Plangebiet zu erwartenden Abwassermengen ergibt einen Schmutzwasseranfall (bei max. 58 Häusern) von 12,91l/s sowie einen Regenwasseranfall (inkl. Zufahrtsstraße) von 236,78l/s. Eine Prüfung durch den ZMA erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **10.4.3.1 Reduzieren der Abwassermenge**

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, insbesondere durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Gehwegen, Zufahrten, Hofflächen sowie von Pkw-Stellplätzen und zur Begrünung von Flachdächern.

#### **10.4.3.2 Versickerung des Niederschlagswassers**

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

##### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass

nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

**§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

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.

Aus dem Baugrundgutachten geht hervor, dass in versickerungsrelevanten Tiefenbereichen von ein bis zwei Metern unter dem Gelände flächendeckend bindige Tone und untergeordnete Schluffen vorliegen. Diese sind für eine wirtschaftliche Versickerung des anfallenden Tageswassers nicht geeignet. Eine Versickerung von nicht verunreinigtem Regenwasser ist aus diesem Grund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnen auf dem Stückertriesch“ nicht möglich.

**10.4.3.3 Entwässerung im Trennsystem**

Es ist vorgesehen, das Plangebiet im Trennsystem zu entwässern und an die vorhandene öffentliche Kanalisation anzuschließen. Zur Regenwasserverwertung und -rückhaltung wird als Wasserrechtliche Festsetzung gemäß § 37 Abs. 4 Satz 2 HWG der Einbau von Zisternen festgesetzt.

**10.4.3.4 Kosten und Zeitplan**

Ziel der Stadt Neustadt (Hessen) und des Vorhabenträgers ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Jahr 2022.

**10.5 Abflussregelung**

**10.5.1 Abflussregelung**

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Abflussregelung für den überwiegend bebauten Bereich sichergestellt ist.

**10.5.2 Vorflutverhältnisse**

Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

**10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz**

Im Baugebiet werden alle technisch möglichen Maßnahmen (z.B. Beschränkung der zulässigen Versiegelung, Begrünung) getroffen, um zu einer Verbesserung des Hochwasserschutzes beizutragen.

**10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

**10.5.5 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).

## **11 Altablagerungen und Altlasten**

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Neustadt (Hessen) und laut Bodengutachten nicht bekannt.

Für das Nachbargelände der Firma Will Werkzeuge GmbH & Co. KG (Gleimhainer Straße 5) sind Eintragungen im Altlastenverzeichnis unter der HLFU-Schlüsselnummer 534 016 030 056 B bekannt. Es wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass sich die Altlasten ausschließlich auf das benachbarte Grundstück beziehen und keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan haben.

## **12 Altbergbau**

Für den nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung ist bekannt, dass ehemals mehrere Bohrlöcher, Schürfschächte und Stollen zur Erkundung von Eisenstein und Braunkohle in den alttertiären Sedimentablagerungen angelegt worden sind.

Bei den Untersuchungen für das Baugrundgutachten fand man in der nordwestlichen Ecke des Baugebietes drei Meter tiefe Abgrabungen. Ob diese Abgrabungen im Zusammenhang stehen mit den Explorationsstätten ist nicht bekannt, aber wahrscheinlich, wie sich aus der Überlagerung der Geologischen Karte mit dem Geltungsbereich ergibt. Die ungefähre Lage der bis zu drei und maximal 17 m tiefen Schächte/ Bohrungen sind auf dem Lageplan (Abb. 8, siehe unten) innerhalb der rot markierten Fläche eingezeichnet.

Die Bergaufsicht beim Regierungspräsidium Gießen hat in ihren Schreiben vom 11.08.2020 und 02.07.2021 dazu mitgeteilt, dass das Flurstück 9/16 in Flur 36 der Gemarkung Neustadt im Gebiet von einem bestätigten und zwei erloschen Bergwerksfeldern liegt, in denen nur das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Nach den hier vorhandenen Unterlagen liegen zwei der Fundnachweise außerhalb des v. g. Flurstückes; Informationen über Art und örtliche Lage des dritten Nachweises liegen hier nicht vor. Etwa 1.870 m<sup>2</sup> des v. g. Flurstücks liegen in dem 2.186.549 m<sup>2</sup> großen Bergwerksfeld, in dem nicht auszuschließen ist, dass dort ein Fundpunkt liegen könnte. Auch wenn es nach den hier vorliegenden Unterlagen sehr unwahrscheinlich ist, dass es bergbauliche Aktivitäten auf dem Flurstück 9/16 gegeben hat, ist bei Baumaßnahmen auf dem vorgenannten Flurstück auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Abb. 8: Lageplan



Quelle: KAT Umweltberatung GmbH, Stand Juni 2020, genodet, ohne Maßstab

### 13 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).

### 14 Bodenordnung

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

### 15 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und
- die Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),

- die Belange des Bodenschutzes und der Abfallentsorgung
- Kampfmittel und Altbergbau
- Schutzmaßnahmen zum Lastfall Baum

## 16 Verzeichnis der Gutachten und Anlagen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet:

- Umweltbericht, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Oktober 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, April 2021
- Ingenieurgeologisches Gutachten, KAT Umweltberatung GmbH: Neubau von 42 nicht unterkellerten Doppelhaushälften „Gleimenhainer Straße“ in 35279 Neustadt (Hessen), Juli 2020
- Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg, September 2020, mit Ergänzung zur Lärmschutzwand, Wölfel Engineering GmbH & Co KG, Höchstberg, Februar 2021
- Ermittlung der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre der Wohnbebauung „Am Stückertriesch“ und die Überprüfung der Befahrbarkeit deren Erschließungsstraßen, Prof. N. Fischer-Schlemm, Gießen-Allendorf, August 2021

## 17 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 10.02.2020, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_ - \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1 BauGB**:  
Anschreiben: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_ Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**:  
\_\_\_\_ - \_\_\_\_, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**: Anschreiben: \_\_\_\_, Frist: \_\_\_\_.

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: \_\_\_\_.

---

/Anlagen

aufgestellt:

aufgestellt: