

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

## **Begründung**

# **Bebauungsplan Nr. 37**

„Alte Ziegelei“

## **Vorentwurf**

Planstand: 09.02.2023

Projektnummer: 22-2687

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung.....	3
1.3 Städtebauliches Konzept .....	5
1.4 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen .....	7
1.5 Regionalplanung .....	7
1.6 Vorbereitende Bauleitplanung .....	9
1.7 Verbindliche Bauleitplanung .....	9
1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	9
1.9 Verfahrensart und -stand .....	10
<b>2. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
2.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen .....	12
2.2.2 Grundflächenzahl .....	12
2.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	13
2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen .....	13
2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	13
2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
2.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
<b>3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>15</b>
3.1 Dachgestaltung .....	15
3.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern ..	15
3.3 Grundstücksgestaltung .....	15
<b>4. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
4.1 Artenschutzrechtliche Belange .....	16
4.2 Schutzgebiete und Biotopschutz .....	17
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>17</b>
5.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet .....	17
5.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer .....	17
5.3 Wasserversorgung.....	18
5.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) .....	19

<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel und vorsorgender Bodenschutz.....</b>	<b>19</b>
6.1 Altlastenverdächtige Flächen.....	19
6.2 Kampfmittel .....	19
6.3 Vorsorgender Bodenschutz .....	20
<b>7. Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>9. Klimaschutz und Erneuerbare Energien .....</b>	<b>23</b>
<b>10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....</b>	<b>23</b>
10.1 Stellplatzsatzung.....	23
10.2 Abfallbeseitigung.....	23
10.3 DIN – Normen und Regelwerke.....	23
10.4 Technische Infrastrukturen .....	23
<b>11. Kosten .....</b>	<b>24</b>
<b>12. Bodenordnung.....</b>	<b>24</b>
<b>13. Flächenbilanz.....</b>	<b>24</b>
<b>14. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>24</b>

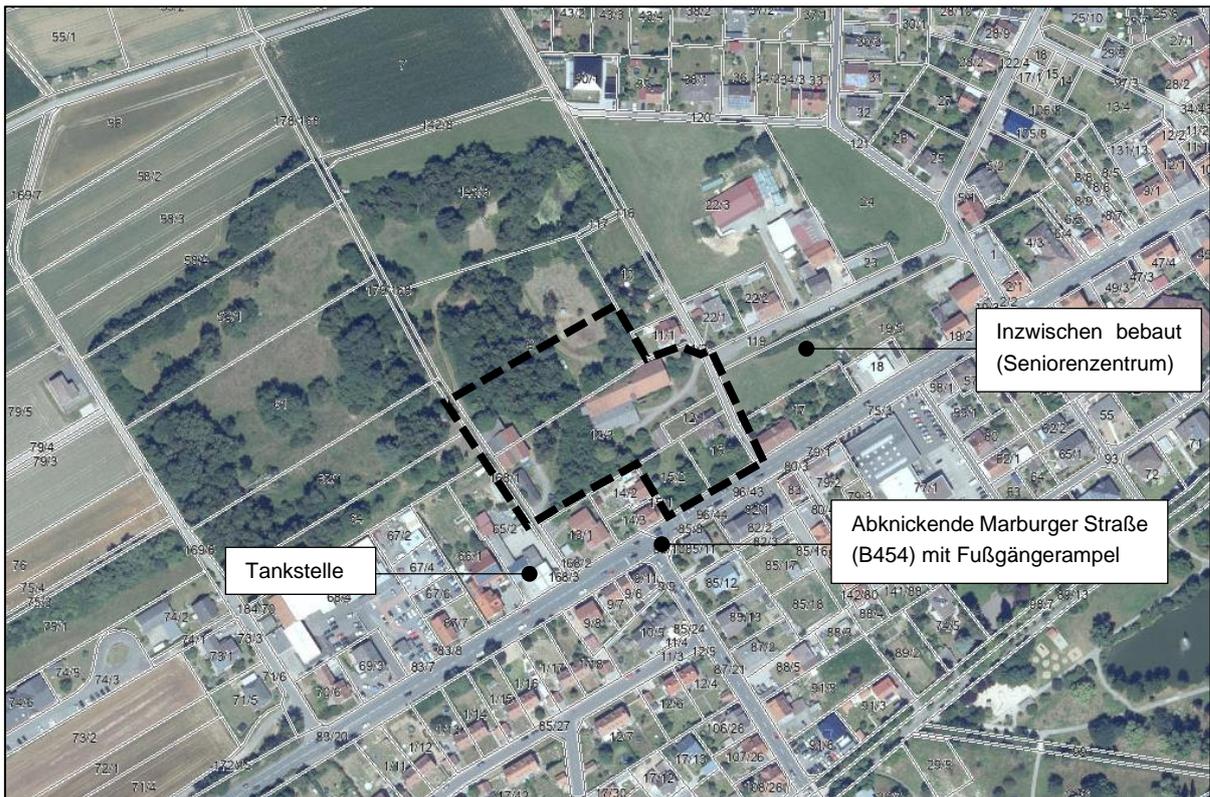
## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

An die Stadt Neustadt (Hessen) ist ein Vorhabenträger herangetreten und hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes beantragt, um den Bereich der ehemaligen Ziegelei in der Kernstadt einer vorwiegend wohnbaulichen Nutzung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen. Ziel des Vorhabenträgers ist die Errichtung möglichst nachhaltiger Gebäudekörper, vornehmlich in Holzbauweise.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt (Hessen) hat sich mit diesem Projekt im Vorfeld beschäftigt, das geplante Projekt zur Schaffung von Wohnraum und zur Nachverdichtung in einem siedlungsstrukturell bereits vorgeprägten Bereich als städtebaulich sinnvoll und zielführend eingestuft und nach Beratung über den gestellten Antrag den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Alte Ziegelei“ gefasst. Planziel der vorliegenden Bauleitplanung ist folgerichtig die Aufstellung eines Bebauungsplanes um die planungsrechtlichen Grundlagen für dieses Projekt zu schaffen und die Vorgaben und Festsetzungen für eine den Zielen der Stadt entsprechenden städtebaulichen Entwicklung zu formulieren. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist dementsprechend städtebaulich begründet und erforderlich.

### Lage des Plangebietes



Quelle: <https://natureg.hessen.de>, bearbeitet

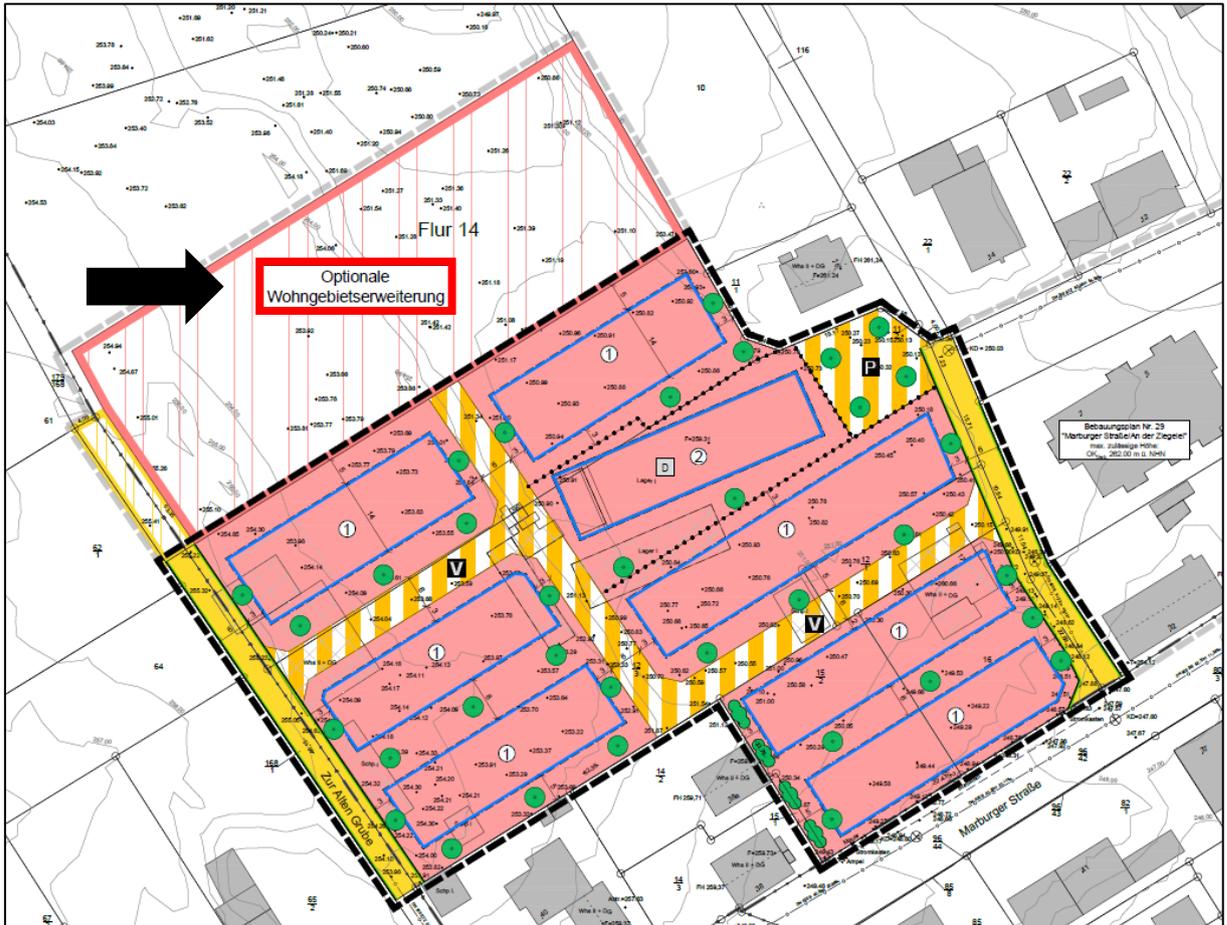
genordet, ohne Maßstab

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neustadt (Hessen) nördlich der Marburger Straße und wird über die Straßen *An der Ziegelei* und *Zur alten Grube* direkt angebunden. Die Planfläche beinhaltet eine Größe von rd. 1,1 ha.

Im Rahmen dieses Vorentwurfes werden auch die nördlich angrenzenden Flächen als „Optionale Wohngebietserweiterung“ mit einbezogen und dargestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen sollen dementsprechend auch die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange eingeholt werden, um darauf aufbauend eine Entscheidung über die weitere Berücksichtigung dieser Flächen vornehmen zu können.

### Geltungsbereich des Plangebietes



genordet, ohne Maßstab

Im Plangebiet selbst befinden sich verschiedene ältere Gebäude der ehemaligen Ziegelei, die bei Umsetzung der Planung abgebrochen werden, sowie das denkmalgeschützte Gebäude *An der Ziegelei 17* mit zwei parallellaufenden Tunnelbrennöfen welches zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Dieses Gebäude soll auch weiterhin erhalten werden. Die Fläche wird darüber hinaus von Baumbeständen und Brach- und Weideflächen geprägt. Auf dem Gelände lassen sich ferner noch Bereiche der ehemaligen Tongewinnung erkennen.

Das Areal grenzt im Süden an die Marburger Straße und an weitere sich anschließende Wohnbebauung. Die Querung der Marburger Straße für Fußgänger wird in diesem Bereich durch eine Ampelanlage sichergestellt. Im Westen grenzt vorwiegend gemischte Bebauung entlang der Marburger Straße an. Hervorzuheben ist hier die bestehende Tankstelle im Bereich der Einmündung *Zur Alten Grube*. Östlich des Plangebietes findet sich das Seniorenzentrum Neustadt. Im Norden schließen sich die aufgelassenen und inzwischen als Brach- und Weideflächen anzusprechenden Bereiche der ehemaligen Abbauflächen der Ziegelei an.

In etwa 250 m Entfernung befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle Querallee/Gesamtschule von der aus die Buslinien 96 (Neustadt (Hessen)-Mengersberg), 97 (Amöneburg – Stadtallendorf – Neustadt) und VB-12 (Neustadt (Hessen) – Alsfeld) verkehren. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit grundsätzlich sichergestellt. Im Osten der Kernstadt liegt in rd. 1,0 km Entfernung zudem der Bahnhof der Stadt Neustadt (Hessen). Hier verkehren die Linien RB41, RE30 und RE98 (Main-Weser-Bahn / Frankfurt – Kassel).

### 1.3 Städtebauliches Konzept

Die bisher vorliegende Baukonzeption bzw. die erste Vorplanung des Vorhabenträgers sieht eine Bebauung mit vorwiegend 15 zweigeschossigen Doppelhäusern mit jeweils zwei Wohneinheiten vor. Die Architektur zeichnet sich durch klare Linien, viel natürliches Licht und eine funktionale Raumeinteilung auf. Die Einheiten verfügen jeweils über ca. 110 qm Wohnfläche sowie eine eigene Terrasse und Garten. Insgesamt können so mit dem Ensemble rund 3.400 qm Wohnfläche für bis zu 30 Familien auf dem 11.000 qm großen Areal geschaffen werden. Die Wärme- und Energieversorgung soll voraussichtlich über eine gemeinsame zentrale und regenerative Lösung in Verbindung mit der Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den Dächern sichergestellt werden.

### Ansichten Mustergebäude

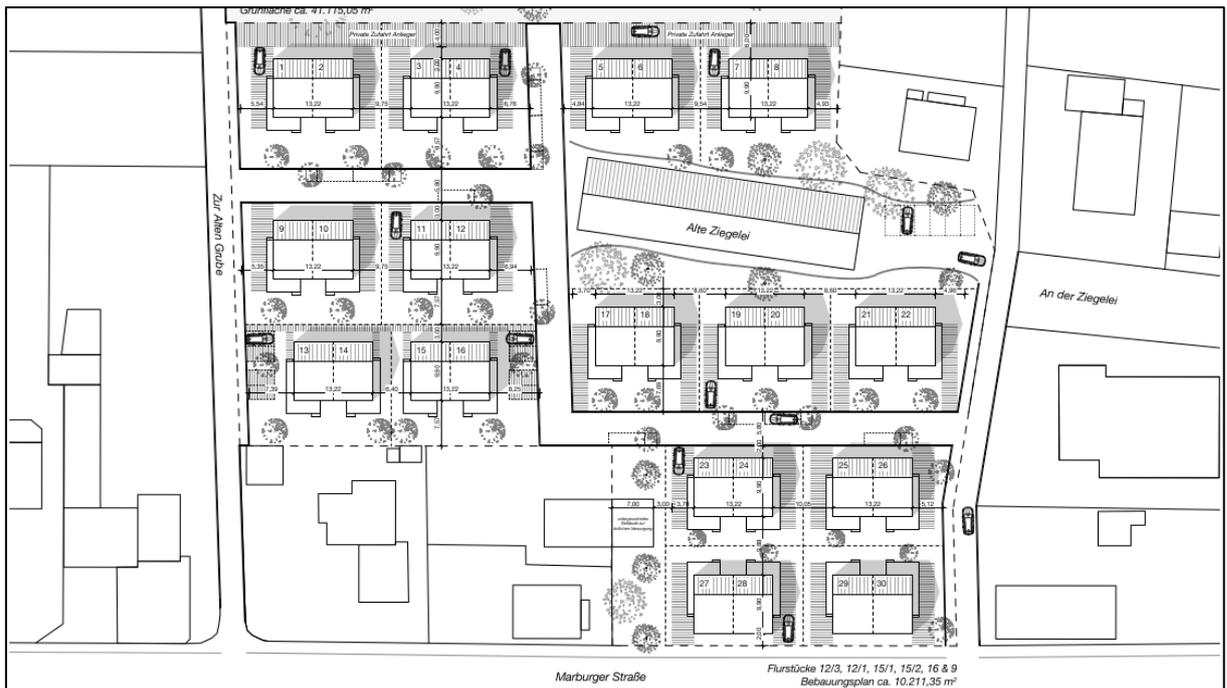


Quelle: Jarosch Architektur PartG mbB, Darmstadt

Das Gebäude der Alten Ziegelei soll in dem Konzept ebenfalls berücksichtigt werden. Es bleibt als denkmalgeschütztes Objekt erhalten und könnte als multifunktionaler „Quartiers- oder Treffpunkt“ oder ggf. zumindest im Obergeschoss ebenfalls für Wohnnutzungen weiterentwickelt werden. Details stehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt allerdings noch nicht fest und sind in enger Absprache mit den Denkmalschutzbehörden im Rahmen der konkreten Objektplanung weiter zu konkretisieren.

Die Erschließung des Areals soll über die Straßen *An der Ziegelei* und *Zur Alten Grube* erfolgen, die über eine interne Querverbindung miteinander verbunden werden und das Plangebiet an die Marburger Straße anbinden.

## Bebauungskonzept des Vorhabenträgers



Quelle: Jarosch Architektur PartG mbB, Darmstadt

## Visualisierung: Einbindung des historischen Brennofens



Quelle: Jarosch Architektur PartG mbB, Darmstadt

#### 1.4 Verkehrliche Erschließung und Verkehrsaufkommen

Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzung für 15 Baugrundstücke, die mit maximal jeweils einem Doppelhaus bebaut werden können. Unter der maximalen Annahme von 30 Wohneinheiten, einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Einwohnern pro Wohneinheit (Haushalt) ist in diesem Bereich von rd. 63 zusätzlichen Einwohnern auszugehen. Bei durchschnittlich anzunehmenden 3,5 bis 4,0 Wegen pro Einwohner an einem Werktag, einem Anteil der Einwohnerwege außerhalb des Gebietes von 10%, einem MIV-Anteil der Einwohner von 80% sowie einem durchschnittlichen Pkw-Besetzungsgrad von 1,5 Pers./Pkw wird von max. 121 planinduzierten Pkw-Fahrten pro Tag ausgegangen. Dies entspricht im werktäglichen Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr durchschnittlich rd. 8 zusätzlichen Fahrten pro Stunde.

Unter der Annahme, dass in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde im ungünstigsten Fall maximal 30% des Tagesaufkommens erwartet werden können (worst-case-Ansatz), ergeben sich maximal 36 zusätzliche planinduzierte Fahrten pro Spitzenstunde, die sich wiederum auf die beiden bestehenden Anschlüsse des Plangebietes an die B 454 aufteilen.

Vor dem Hintergrund dieser vorgenommenen Abschätzung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet verkehrlich ohne größere bauliche Maßnahmen an die Marburger Straße angebunden werden kann. Lediglich im Bereich der Straße *An der Ziegelei* ist innerhalb des Plangebietes eine Aufweitung des Straßenquerschnittes und der Einmündung sowie die Entfernung der dort befindlichen Pflanzkübel vorgesehen.

#### Fotodokumentation Zufahrtssituation



Einmündung *An der Ziegelei*



Einmündung *Zur alten Grube*

#### 1.5 Regionalplanung

Die Stadt Neustadt (Hessen) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum im ländlichen Raum klassifiziert. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet überwiegend als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Es greift darüber hinaus, jedoch nur sehr geringfügig und deutlich untergeordnet, in das nördlich angrenzende Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ein. Aufgrund der Maßstäblichkeit des Regionalplans lässt sich keine exakte Abgrenzung vornehmen. Es bleibt festzustellen, dass das Plangebiet nach diesseitiger Einschätzung weitgehend den Darstellungen des Regionalplans entspricht.

Weiterhin maßgeblich sind die folgenden textlichen Zielvorgaben des Regionalplans:

5.1-2 (Z) Splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen sind auszuschließen.

Der Maßgabe wird Rechnung getragen, da sich das Plangebiet im Siedlungszusammenhang der Kernstadt Neustadt (Hessen) befindet und eine Nachfolgenutzung von Flächen im Bereich der ehemaligen Ziegelei unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands ermöglicht.

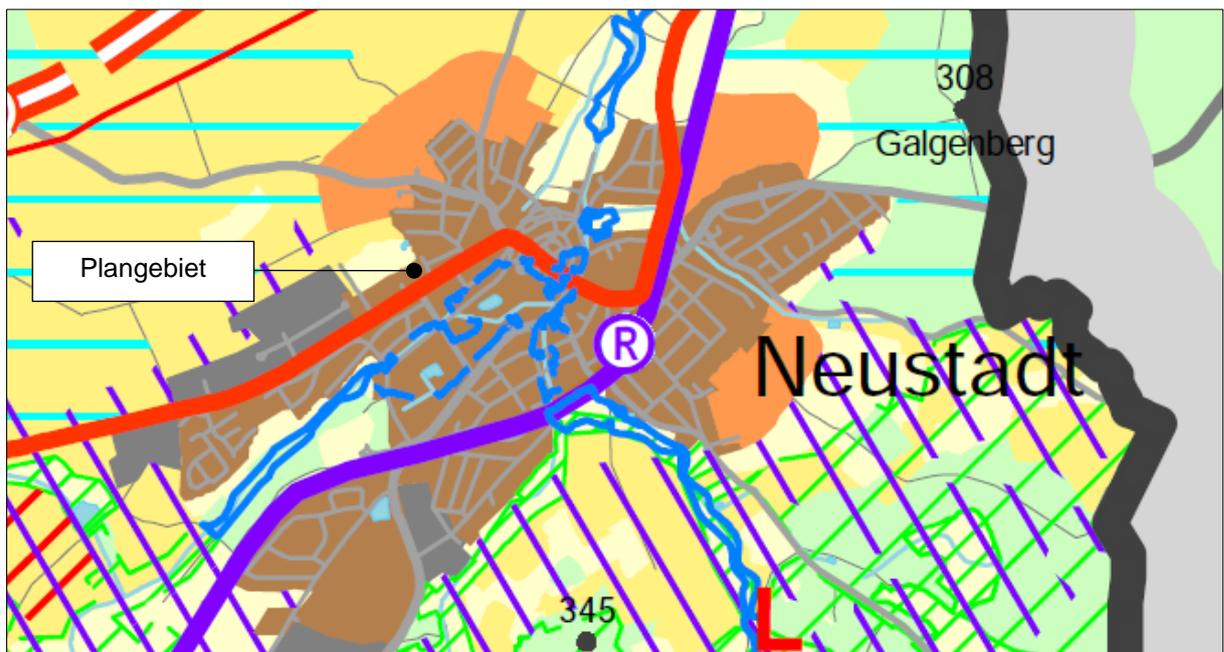
5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Der Vorgabe wird entsprochen, da sich das Plangebiet weitgehend innerhalb eines Vorranggebiet Siedlung – Bestand befindet und das Planziel einer Wohnbaufläche von der obenstehende Zielvorgabe erfasst wird.

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung zu erbringen.

Der Maßgabe wird Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Doppelungen sei an dieser Stelle auf Kapitel 1.8 verwiesen.

**Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010**



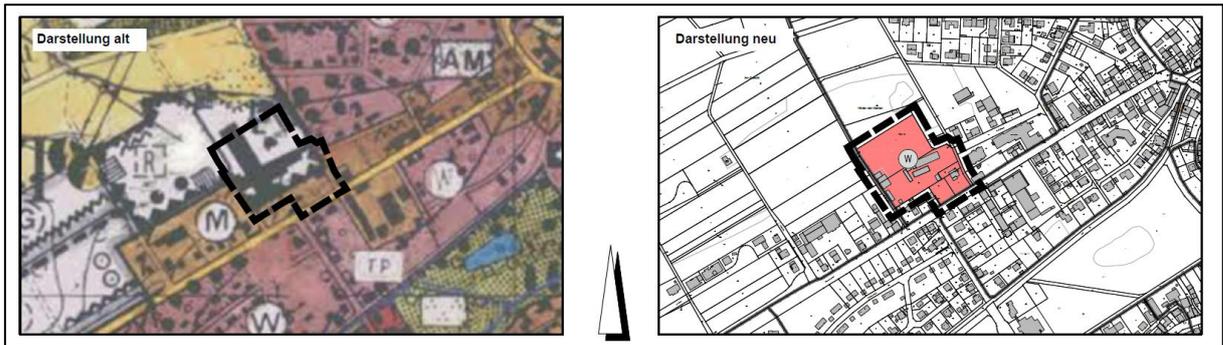
Quelle: Regierungspräsidium Gießen, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

## 1.6 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan kann aktuell nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) entwickelt werden, der für den Planbereich noch weitgehend eine Fläche für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (hier: Ziegelei) darstellt. Lediglich der südliche Bereich entlang der Marburger Straße wird als Gemischte Baufläche dargestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern. Planziel ist die Darstellung einer Wohnbaufläche.

### Darstellungen des Flächennutzungsplans bzw. der angestrebten Änderung



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

## 1.7 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder anderweitige städtebauliche Satzung.

## 1.8 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neustadt (Hessen) führt ein Baulückenkataster und verfügt damit über einen detaillierten Überblick über die vorhandenen Potentiale. Mit Hilfe der Bauleitplanung wurden in den vergangenen Jahren in vielen Fällen die Voraussetzungen für die Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen optimiert, sofern Investitionshemmnisse vorlagen oder die Schaffung klarer planungsrechtlicher Voraussetzungen erforderlich wurden. Im Einzelnen sind beispielhaft zu nennen:

Nr.	Bezeichnung	Maßnahme	Flächen	Rechtskraft
22	Bei der Lohmühle (Alsfelder Str.)	Nachverdichtung, Baulückenschließung, Mischnutzung	ca. 1,16 ha, davon ca. 0,4 ha Wohnbauland	21.06.2012
24	Königsberger Straße	Nachfolgenutzung, Nachverdichtung, Innenentwicklung, Mischnutzung	ca. 0,45 ha, davon ca. 0,23 ha Wohnbauland	24.10.2013
25	Vor der Dick	Konversion ehem. Kaserne, Gewerbe	ca. 15,8 ha Gewerbe	17.09.2009
26	Ringstraße / Töpferweg	Nachverdichtung, Innenentwicklung Dorfgebiet, Wohnnutzung	ca. 0,3 ha, davon ca. 0,2 ha Wohnbauland	21.11.2013
27	Wohnbebauung am Bürgerpark	Innenentwicklung Wohnen	ca. 0,78 ha, davon ca. 0,33 ha Wohnbauland	08.10.2015
28	Sankt-Martin-Weg	Nachverdichtung, Innenentwicklung, Misch- und Wohnnutzung	ca. 0,58 ha, davon ca. 0,46 ha Wohnbauland	16.01.2020
34	Kasseler Straße	Nachverdichtung, Mischnutzung	ca. 1,2 ha	Abgeschlossen, jedoch noch nicht bekannt gemacht
36	Im Hattenrod	Innenentwicklung Wohnen	0,4 ha	laufend

Quelle: Stadt Neustadt (Hessen)

Das vorliegend in Rede stehende Plangebiet ist als ehemalige gewerbliche Anlage (Ziegelei) als Konversionsfläche anzusprechen. Die Bestrebungen, diese Fläche einer Nachfolgenutzung zu zuführen, entsprechen damit den gesetzlichen Vorgaben zur bevorzugten Ausschöpfung der Potentiale der Innenentwicklung und einem schonenden und nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden. Für die Stadt Neustadt (Hessen) ist dabei insbesondere von Bedeutung, dass - wie im vorliegenden Fall gegeben - konkrete Investitionsbereitschaft bzw. besteht und somit der tatsächliche Vollzug der Bauleitplanung auch mit hoher Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden kann. Das vorliegende Planvorhaben reiht sich daher in die obenstehende Auflistung ein und führt diese Bestrebungen fort. Von der Bewertung und Analyse von weiteren Planungsalternativen oder Alternativstandorten kann daher abgesehen werden.

### 1.9 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Wichtige Gründe zur Verlängerung der nachstehenden Fristen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar. Die Planung beinhaltet keine erhöhte Komplexität, umfasst nur einen begrenzten Geltungsbereich und die Unterlagen sind nicht derart umfangreich, dass eine längere Frist erforderlich wäre.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	05.07.2022 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitig Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist: __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist: analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____

\*Die Bekanntmachungen erfolgen im amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt (Hessen)

## 2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorliegenden und zwischen Stadt und Vorhabenträger vorabgestimmten Planungskonzeption entsprechend wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind dementsprechend Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der verkehrlichen Erschließungssituation werden Gartenbaubetriebe (mögliche Lärmbelastungen durch betriebliche Tätigkeiten, Betriebsflächen, Flächenbedarf, etc.) sowie Tankstellen (Verkehrserzeugung, unzureichende verkehrliche Erschließung, Anziehung von gebietsfremden Verkehren, etc.) als unzulässig festgesetzt. Zusammenfassend stehen diese Nutzungen nicht im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen zur Entwicklung eines nachhaltigen, beruhigten und kleinteiligen Wohngebietes.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **2.2.1 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen**

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix mit  $Z = II$  festgesetzt. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass sich die geplanten Objekte in die Umgebung und die bereits vorhandenen baulichen Strukturen einfügen. Ergänzt wird dies durch weitergehende Bestimmungen zur maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (OK Geb.), welche mit 9,0 über der bestehenden Geländeoberfläche festgesetzt wird, so dass sich die geplanten Objekte unter Berücksichtigung der Topografie an der umgebenden Bebauung orientieren. Bei dem denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Ziegelei wird indes auf eine Höhenfestsetzung verzichtet, da dieses Objekt bereits besteht und wesentliche Veränderungen nach diesseitiger Einschätzung ohnehin aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange kaum möglich sind. Die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird bei diesem Objekt als ausreichend erachtet.

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss. Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudeoberkante sind bei untergeordneten Gebäudeteilen und Aufbauten (z.B. Schornsteine, Fahrstuhlschächte, Treppenräume, Lüftungsanlagen, Antennen, etc.) um bis zu 1,0 m zulässig, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der projizierten Dachfläche nicht überschreiten.

### **2.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ I) wird in der Plankarte durch Einschrieb in der Nutzungsmatrix in den neu zu bebauenden Bereichen mit  $GRZ = 0,4$  festgesetzt, entspricht damit den Orientierungswerten der BauNVO und orientiert im Sinne einer effizienten Grundstücksausnutzung am bisher vorliegenden städtebaulichen Konzept. Lediglich im Bereich des Ziegelei-Gebäudes wird die GRZ bestandsorientiert mit 0,5 festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf insgesamt durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 (GRZ II) überschritten werden.

### **2.3 Bauweise und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Allgemeinen Wohngebiet mit der laufenden Nummer 1 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Zulässig sind vorliegend Einzel- und Doppelhäuser entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Stadt und des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Strukturen im Umfeld des Plangebietes. Zur Wahrung einer für die Stadt Neustadt (Hessen) ortstypischen baulichen Entwicklung wird zudem bestimmt, dass die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten darf. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen je Wohngebäude wird in diesem Zusammenhang auf zwei Wohnungen begrenzt. In Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig.

### **2.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Pkw-Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sind innerhalb und außerhalb der in der Plankarte festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie anderweitigen Festsetzungen (z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB: Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) nicht entgegenstehen. Diese Festsetzung ist klarstellend zu verstehen und entspricht den allgemeingültigen Vorgaben der BauNVO. Weitergehender Steuerungsbedarf besteht nach diesseitiger Einschätzung im vorliegenden Planfall nicht.

### **2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung der Versiegelung wird im Bebauungsplan bestimmt, dass Stellplätze, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen.

In diesem Zusammenhang wird zur Förderung des Wasser- und Luftaustausches zwischen Atmos- und Pedosphäre zudem festgesetzt, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Damit soll sichergestellt werden, dass die im Gebiet verbleibenden Grundstücksfreiflächen ihre Funktion als Grünflächen bzw. unbebaute Bereiche auch erfüllen können. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung von Folien, etc. im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon allerdings verständlicherweise unberührt.

Der vorstehenden Intention folgend sind auch flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig, soweit es sich nicht um Wege handelt und sie nicht dem Spritzwasserschutz an Gebäuden dienen. Mit dieser Bestimmung soll der Anlage von artenarmen und defacto versiegelten Freiflächengestaltungen vorgebeugt werden. Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten führen in aller Regel zu einer Aufheizung des Lokal- und Mikroklimas und tragen nicht zur städtebaulich gewünschten Begrünung der Grundstücksfreiflächen bei. Ausgenommen sind natürlich Wegeverbindungen oder die dem Spritzwasserschutz dienenden Gebäudeumrandungen. Für letztere wird die Zulässigkeit bis zu einer Breite von 40 cm um die Gebäude festgesetzt.

Weitere Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (u.a. sogenannten Ausgleichsmaßnahmen) werden zum Entwurf in die Planung integriert.

## **2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Siedlungsflächen tragen in bedeutendem Maße zur sogenannten „Lichtverschmutzung“ bei. Dies ist vorliegend insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zum Außenbereich relevant. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass zur Außenbeleuchtung ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten mit einer Farbtemperatur von max. 2700 Kelvin zulässig sind, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio = gerichtete Abstrahlung mit Hilfe von Blendkappen oder entsprechenden Projektionstechniken). Mit diesen Festsetzungen können die Auswirkungen der gebietsbezogenen Lichtimmissionen reduziert und eine möglichst verträgliche Integration des Plangebietes in den Natur- und Siedlungsraum ermöglicht werden.

## **2.7 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Um eine adäquate und den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Neustadt (Hessen) entsprechende Mindestein- und -durchgrünung des Plangebietes zu gewährleisten werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Je Baumsymbol in der Plankarte ist daher mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 10 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen um im Vollzug der Planung ausreichend Flexibilität zu gewährleisten. Bei Abgang eines Baumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind dementsprechend mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher gemäß Artenliste anzupflanzen, als geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Auch Dachflächen können einen Beitrag zur Gebietsdurchgrünung leisten. Gründächer tragen außerdem auch zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers bei und verzögern den Abfluss. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung sind im vorliegenden Plangebiet daher extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 8 cm aufweisen. Die Kombination von Dachbegrünungen mit Solar- und Photovoltaikanlagen sowie die Ausbildung intensiver Dachbegrünungen oder Retentions-Gründächer ist heutzutage technisch problemlos umsetzbar und daher ausdrücklich zulässig. Aussparungen der Dachbegrünung sind im Bereich notwendiger Dachaufbauten wie Schornstein, Lüftungsschächte, Wartungsflächen und -wege, etc. sind selbstredend erlaubt.

### **3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

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

#### **3.1 Dachgestaltung**

Um eine harmonische ortsangepasste und dem gewünschten städtebaulichen Konzept entsprechende bauliche Entwicklung und Dachflächengestaltung hinsichtlich Neigung, Form und Farbgebung zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass nur Flachdächer sowie geneigte Dächer mit gegeneinander laufenden Dachflächen bis maximal 30 Grad Dachneigung zulässig sind. Einseitig geneigte Dachformen, wie beispielsweise Pultdächer (inkl. gewölbte Pultdächer) sind unzulässig. Bei geneigten Dächern ab 10 Grad Neigung sind zur Dacheindeckung nur nicht-hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind von der vorstehenden Bestimmung ausgenommen.

#### **3.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern**

Um einen möglichst offenen städtebaulichen Charakter sicherzustellen, wird festgesetzt, dass ausschließlich offene Einfriedungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter, Holzzäune oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,2 m über der Geländeoberfläche zulässig sind. Mauersockel sind dementsprechend ebenfalls - mit Ausnahme von Stützmauern - unzulässig. Die Einfriedungen sind zur Förderung der Gebietsdurchgrünung mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter, usw.) sind dieser Intention folgend unzulässig.

In diesem Zusammenhang sind aus städtebaulich-gestalterischen Gründen auch Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind daher in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

#### **3.3 Grundstücksgestaltung**

Zur Förderung der Durchgrünung des Plangebietes sind die rechnerisch nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen (Grundstücksflächen abzgl. GRZ I und II) wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und als naturnahe Grün- und Gartenfläche zu gestalten. Hiervon sind mindestens 30 % der Flächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe Artenlisten) zu bepflanzen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Begrünungen und Anpflanzungen können dabei zur Anrechnung gebracht werden.

Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind dementsprechend unzulässig.

## **4. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. 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 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 liegt dieser Begründung als eigenständiges Dokument bei und wird nach Einholung und Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans weiter ausgearbeitet.

### **4.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Ausführungen zur Kompensation des mit der Planung verbundenen Eingriffs werden zum Entwurf in die Planunterlagen und den Umweltbericht integriert.

### **4.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere die nachfolgenden Hinweise und Vorgaben zu beachten. Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (1. März - 30. Sept.) abzusehen. Sofern Baumfällungen oder Gehölzrodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. - März bzw. Sept. - Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung

Im Rahmen der weiteren Planungen wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planung integriert. Die gegenwärtig bereits vorliegenden Ergebnisse sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

#### **4.2 Schutzgebiete und Biotopschutz**

Im Rahmen der Planung sind bestehende oder geplante Schutzgebiete sowie bestehende Biotopstrukturen, geschützte Biotope und Lebensraumtypen zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

### **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

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

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

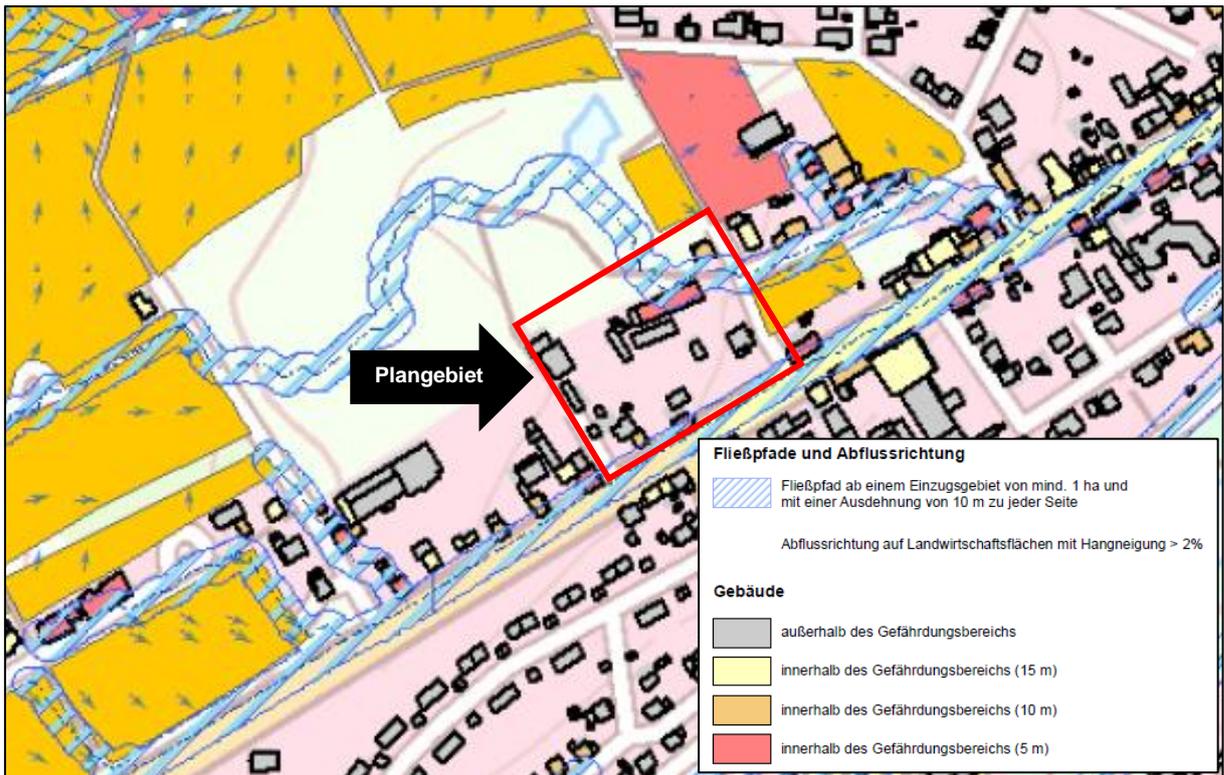
#### **5.2 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 der Wiera befindet sich südöstlich in rd. 110 m Entfernung.

Aus der kommunalen Fließpfadkarte der Stadt Neustadt (Hessen) ist allerdings zu entnehmen, dass der Norden des Plangebietes im Bereich eines Fließpfades mit einem Einzugsgebiet von mindestens einem Hektar und einer Ausdehnung von 10m zu jeder Seite liegt. Insbesondere das bestehende denkmalgeschützte Gebäude als auch die nördlich davon geplanten Neubauten liegen innerhalb des engeren Gefährdungsbereiches.

Im Rahmen der weiteren Planungen sind daher entsprechende Vorkehrungen und ggf. auch Festsetzungen zum Schutz vor Überschwemmungsgefahren zu entwickeln und aufzunehmen. Es ist gegenwärtig angedacht, im Rahmen der späteren Entwurfsbearbeitung in den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen im Rahmen der Eingriffskompensation auch Maßnahmen im Hinblick auf die von den Fließpfaden ausgehenden möglichen Gefahren zu integrieren.

## Kommunale Fließpfadkarte der Stadt Neustadt (Hessen)



Quelle: HLNUG, 2021

### 5.3 Wasserversorgung

Im räumlichen Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplans befinden sich Versorgungsleitungen, DN 100 (An der Ziegelei) und DN 200 (Marburger Straße) des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke sowie Anschlussleitungen zu bestehenden Gebäuden. Die Versorgung kann grundsätzlich durch Anschluss an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Dabei ist die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke zu beachten.

Höher gelegene Gebäude oder Gebäude können gegebenenfalls nur durch den Einbau privater Hausdruckerhöhungsanlagen gem. DIN 1988 – 500 „Technische Regeln für Trinkwasser-Installationen - Teil 500: Druckerhöhungsanlagen mit drehzahlgeregelten Pumpen; Technische Regel des DVGW“ mit ausreichendem Druck versorgt werden.

Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke weist daraufhin, dass im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage max. 800l / min = 48 cbm / h Löschwasser (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Ggf. zusätzlich erforderlich werdende Löschwassermengen für einzelne Objekte mit ggf. höherem Bedarf sind im Zuge der konkreten Objektplanung zu berücksichtigen und vom jeweiligen Vorhabenträger entsprechend selbst sicherzustellen (z.B. durch zusätzliche Löschwasservorhaltung auf dem Plangrundstück). Die Planung der Löschwasserversorgung ist in diesen Fällen mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreis Ausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

#### **5.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)**

Im Plangebiet und im Bereich der Marburger Straße befinden sich Entwässerungsanlagen des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke, an die das Gebiet angeschlossen werden kann. Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert (DN 300-700). Im Plangebiet sind entsprechend zusätzliche Infrastrukturen mit Anbindung an die bestehenden Infrastrukturen in der Marburger Straße zu verlegen.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bestehenden Kapazitäten in der Marburger Straße eine begrenzte Abflussmenge von 10 l/s\*ha im Rahmen der konkreten Entwässerungsplanung zu berücksichtigen ist. Entsprechend sind voraussichtlich Rückhaltevolumina für Niederschlagswasser auf den Grundstücken vorzuhalten.

Darüber hinaus sei abschließend an dieser Stelle auf die ohnehin geltenden gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers hingewiesen:

Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind mit dem Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke (ZMA) abzustimmen, damit der ausführenden Baufirma vor Ort die Lage der Anlagen angegeben und die evtl. erforderlichen Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden können.

Nach § 3 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke dürfen die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden. Dazu ist es nötig, einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen und die ZMA an der Objektplanung und Bauausführung zu beteiligen.

### **6. Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel und vorsorgender Bodenschutz**

#### **6.1 Altlastenverdächtige Flächen**

Das Gelände befindet sich im Bereich der ehemaligen Ziegelei. Im Zuge der Baugrunduntersuchungen wurden im Bereich der für die Bebauung vorgesehene Flächen Boden-Bauschutt-Gemische, mit Fremdbestandteilen > 10 Vol.-% mit der Einstufung Z 0 angetroffen. Diese sind nicht vergleichbar mit Z 0 Bodenmaterial ohne Fremdbestandteile. Daher muss bei einer Verwertung / Entsorgung außerhalb des Grundstücks mit erhöhten Entsorgungskosten kalkuliert werden. Ggf. muss hierfür eine Einstufung nach LAGA Boden erfolgen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Der Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung ist umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen.

#### **6.2 Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 6.3 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung zur Beachtung durch die Bauherren/Vorhabenträger empfohlen werden:

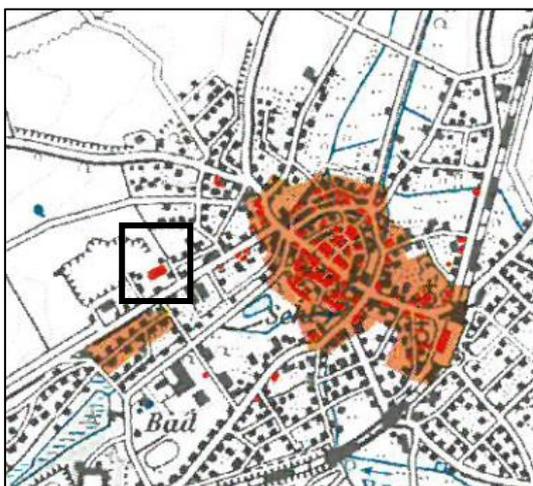
1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).

14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

## 7. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der ehemaligen Ziegelei in der Stadt Neustadt (Hessen). Hier findet sich das Gebäude der ehemaligen Ziegelei bestehend aus einem langgezogenen Baukörper mit zwei parallellaufenden Tunnelbrennöfen welches zu Beginn des 20. Jahrhunderts erbaut wurde. Der Raum über den Öfen wurde zum Trocknen der Ziegel ausgebildet. Die hölzernen Stützen der Dachkonstruktion mit dem weitem Dachüberstand wurden inzwischen durch Betonpfeiler ersetzt. Auf dem Gelände selbst lassen sich anhand der Topografie noch die Bereiche der ehemaligen Tongewinnung erkennen.

### Denkmalgeschütztes Gebäude An der Ziegelei 17



Quelle Abbildung links: Denkmaltopografie Bundesrepublik Deutschland, Landkreis Marburg-Biedenkopf I, Landesamt für Denkmalpflege (Hrsg.), Theiss Verlag, Stuttgart. Quelle Abbildung rechts: eigene Aufnahme

Es wird darauf hingewiesen, dass Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig sind. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt die denkmalschutzrechtlichen Belange zum gegenwärtigen Planungsstand durch eine Höhenbeschränkung der geplanten Gebäude. Die zulässigen Höhen orientieren sich damit entsprechend am denkmalgeschützten Bestand. Darüber hinaus sollen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen (u.a. Ausschluss von ortsuntypischen Flachdächern und Dachfarben, Gestaltung von Einfriedungen, Grundstücksgestaltung) eine möglichst harmonische gestalterische Integration im Umfeld des Denkmals ermöglichen.

Die frühzeitige Beteiligung des vorliegenden Bebauungsplanes dient u.a. auch dazu, eine tiefere Abstimmung mit der verantwortlichen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen, um eine verträgliche Gebietsentwicklung im Umfeld des denkmalgeschützten Objektes sicherzustellen.

Darüber hinaus wird auf die Bestimmungen des § 21 HDSchG verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG 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.

## **8. 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.

### Gewerbelärm

In Hinblick auf den Gewerbelärm ist die bestehende Tankstelle südwestlich des Plangebietes in der Marburger Straße 42 zu berücksichtigen. Es wird gegenwärtig allerdings nicht davon ausgegangen, dass durch diese Tankstelle aufgrund ihrer Orientierung zur Marburger Straße hin wesentliche Beeinträchtigungen des geplanten Wohngebietes zu erwarten sind, zumal Tankstellen auch in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig und damit grundsätzlich auch wohngebietsverträglich sein können.

Darüber hinaus betreibt die Stadt Neustadt (Hessen) gegenwärtig die Neuaufstellung und Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gewerbepark Am Gelicht“ in rd. 170 m Entfernung südwestlich des hier vorliegenden Plangebietes. Für den Bebauungsplan Nr. 13 „Gewerbepark Am Gelicht“ wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die auch die hier vorliegend in Rede stehende Wohnbebauung berücksichtigt. Die Ergebnisse werden zum Entwurf in die Planunterlagen integriert.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der Planbearbeitung sind auch die Lärmbelastungen der Marburger Straße in die Betrachtungen einzustellen. Aus einer ersten Analyse des Lärmviewers Hessen unter <https://laerm.hessen.de/> lassen sich Belastungen entlang der Marburger Straße von bis zu zwischen 60 und 64 dB(A) nachts und bis zu 74 dB (A) tags und damit deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 von 45 dB (A) nachts und 55 dB (A) tags für Allgemeine Wohngebiete ableiten. Dies betrifft insbesondere die geplanten Nutzungen direkt an der Marburger Straße.

Aus dem Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 29 „Marburger Straße/ An der Ziegelei“ aus dem Jahr 2019 und der für dieses Projekt erstellten schalltechnischen Betrachtung des TÜV Hessen (Gutachten Nr. T1865 im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 29 „Marburger Straße / An der Ziegelei“ der Stadt Neustadt (Hessen) ist zudem bekannt, dass in räumlicher Nähe durch den Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts auftreten können.

Im weiteren Verfahren werden daher weitere Betrachtungen erforderlich, die dann ggf. als Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm Eingang in die Planung finden.

## **9. Klimaschutz und Erneuerbare Energien**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegrünung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen. Im Rahmen der weiteren Planungen soll zudem ein modernes und regeneratives Energiekonzept unter Berücksichtigung der Nutzung solarer Strahlungsenergie erarbeitet werden. Details liegen gegenwärtig allerdings noch nicht vor.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten und einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

## **10. Weitere nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **10.1 Stellplatzsatzung**

Die die Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Stadt Neustadt (Hessen) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.

### **10.2 Abfallbeseitigung**

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: [https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf).

### **10.3 DIN – Normen und Regelwerke**

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Neustadt (Hessen) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

### **10.4 Technische Infrastrukturen**

EnergieNetzMitte: Vor Baubeginn wird gebeten, sich rechtzeitig mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf, Tel. 06428 / 44751-4333 in Verbindung zu setzen, damit vorher im Einvernehmen mit der Baufirma die genauen Lagen bestehender Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden können. Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen der EnergieNetz Mitte GmbH' in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Sollten Versorgungskabel oder Rohre der EnergieNetz Mitte GmbH aufgrund der Maßnahme umgelegt werden müssen, wird darauf hingewiesen, dass diese Umlegung eventuell zu Zeitverzögerungen in der gesamten Baumaßnahme führen kann.

### **11. Kosten**

Der Stadt Neustadt (Hessen) werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Planung und Realisierung durch einen privaten Vorhabenträger erfolgt.

### **12. Bodenordnung**

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

### **13. Flächenbilanz**

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt. Die Flächenbilanz wird zur Entwurfsfassung erstellt, nach dem das Plankonzept nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung weiterentwickelt und fortgeschrieben wurde.

### **14. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht – Vorentwurf (Kurzfassung)
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen "BVH Familienwohnen", PlanÖ 11/2022
- Orientierender geo- und umwelttechnischer Untersuchungsbericht – Vorerkundung, bgm Baugrundberatung 11/2022

Planstand: 09.02.2023

Projektnummer: 22-2687

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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