



Stadt Pohlheim
Stadtteile Garbenteich
und Hausen

Bebauungsplan Nr. 22 **„Hinter der Friedensstraße“**

Teil A:	Begründung gem. § 2a BauGB
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB
(als Konzeptentwurf)

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

Vorentwurf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB,
und
der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

April 2025

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	2
2	Verfahren und Verfahrensschritte	3
3	Bodenschutz in der Bauleitplanung	3
3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	4
3.1.1	Örtliche Nachfrage	5
4	Planerische Rahmenbedingungen	6
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	6
4.2	Flächennutzungsplan (FNP)	8
4.3	Bebauungspläne	8
4.4	Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen.....	8
4.4.1	Denkmalschutz.....	9
4.4.2	Klimaschutz	9
4.4.3	Lärmschutz.....	11
5	Festsetzungen	13
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
5.2.2	Bauweise/ Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	14
5.2.3	Gebäudehöhe/ Dachform.....	15
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	16
5.4	Verkehrsflächen	16
5.4.1	Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG)	17
5.4.2	Fläche für Stellplätze.....	17
5.5	Ver- und Entsorgung	17
5.6	Schutz von Versorgungsleitungen	17
5.7	Grünflächen.....	18
5.8	Förderung der Sonnenenergienutzung	18
5.9	Immissionsschutz.....	18
5.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.10.1	Dachgestaltung	19
5.10.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	20
5.11	Grünordnung	20
5.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	22
6	Flächenbilanz	23
7	Begriffsbestimmungen	24

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap.....	1
Abbildung 2: Bebauungs- und Grünordnungskonzept - FELDMANN architekten, 01/25	1
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbild (HVBG).....	2
Abbildung 4: Plangebiet auf Kataster (HVBG).....	2
Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen 2010.....	6
Abbildung 6: Flächennutzungsplan.....	8
Abbildung 7: Bebauungs- und Grünordnungskonzept - FELDMANN architekten, 01/25	10
Abbildung 8: B-Plan „Hinter der Friedensstraße“ (Planteil, genordet, unmaßstäblich)	13
Abbildung 9: Nutzungsschablone des Bebauungsplans.....	14
Abbildung 10: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung	16

Anlagen

- "Aussagen zum Lokalklima" (Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe, 12/2024)
- Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 4420/I
(Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 02/2025)

Teil B: **Umweltbericht (als Konzeptentwurf) mit Anlagen**

Teil C: **Textliche Festsetzungen**

Teil D: **Planteil**

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

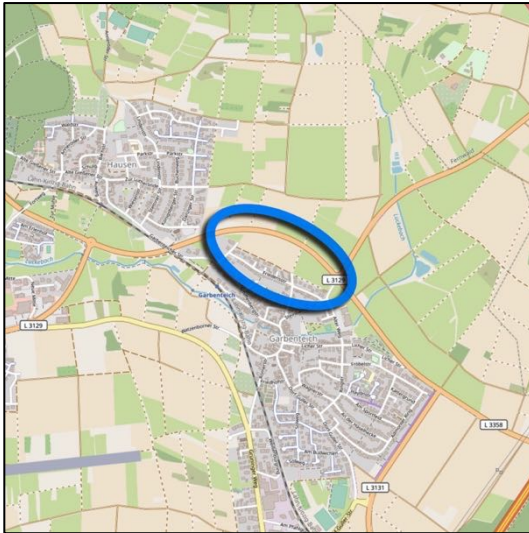


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap

Die Stadt Pohlheim beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand von Garbenteich ein neues Wohngebiet auf insgesamt 2,1 ha zu realisieren: Das Gebiet soll ein in unterschiedliche Bebauungs- und Dichtezonen gegliedertes Gebiet werden, das den unterschiedlichen Bedarfsansprüchen gerecht werden soll. Dies soll durch einen Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau umgesetzt werden. Dabei ist innerhalb der verdichteten Bereiche eine Bebauung in mehreren Bauabschnitten von Ost nach West geplant, die sonstigen Grundstücke werden durch die Stadt Pohlheim frei vermarktet.

Es ist folgende Gliederung vorgesehen:

An den Ortsrand angrenzend wird die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen, welche in Richtung der Landstraße von stärker verdichteter Bebauung abgelöst, die sich um einen zentralen Quartiersplatz anordnet.



Abbildung 2: Bebauungs- und Grünordnungskonzept - FELDMANN architekten, 01/25

Das Neubaugebiet wird, im Muster der benachbarten Siedlungslage, durch die im angrenzenden Wohngebiet bereits vorhandenen Straßenanschlüsse (*Grenzweg* im Westen, *Steinbacher Straße* im Osten) verkehrlich erschlossen - eine Verbindungsstraße zwischen den zwei Anschlüssen spannt das neue Baugebiet auf.

Die Haupteerschließungsstraße wird durch einen zentralen Quartiersplatz unterbrochen, wobei südlich ein verkehrsberuhigter Bereich die Erschließungsäste verbindet. Dabei wird auf eine einheitliche Dachgestaltung um den zentralen Platz bei einer moderaten

Vermittlung von der Einzelbebauung im Süden zur verdichteten Bebauung im Norden geachtet. Hierdurch kann ein zentraler, architektonisch ansprechender Treffpunkt im Quartier, beispielsweise mit Kinderspielgelegenheiten und einem Straßencafé, ohne erhebliche oder störende Verkehrsmengen geschaffen werden.

Das südliche Wohngebiet erhält eine schmale, nicht verkehrsberuhigte Verbindungsstraße zwischen den beiden Haupteinschließungsästen. Dabei wird der *Schwarzlachweg* als Fuß-/ Radweg durch das Wohngebiet zum Quartiersplatz weitergeführt, so dass die bestehende Siedlungslage gut an die zukünftigen Wohngebietsflächen angebunden wird.

Planziel des Bebauungsplans „Hinter der Friedensstraße“ ist demnach die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 Baunutzungsverordnung - BauNVO) und damit die Realisierung der bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen-Planung, welche dringend zur Deckung der hohen Nachfrage erforderlich sind.

Die Planung ist insofern im öffentlichem Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Pohlheim hat in ihrer Sitzung am 27.06.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Hinter der Friedensstraße" beschlossen.

1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbild (HVBG)

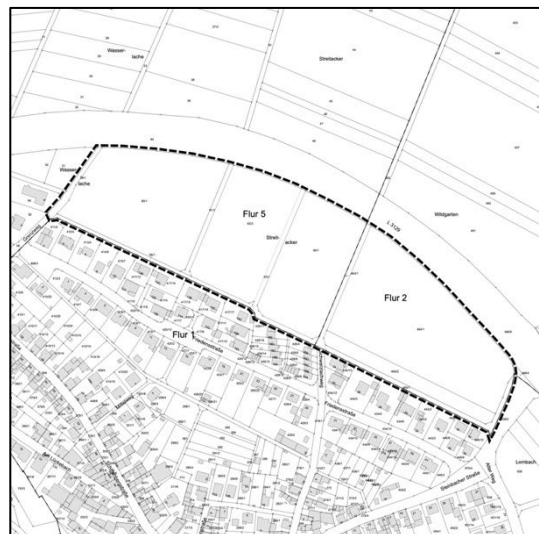


Abbildung 4: Plangebiet auf Kataster (HVBG)

Das Plangebiet schließt unmittelbar an den nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Garbenteichs an. Die Fläche wird im Süden durch einen Wirtschaftsweg entlang der Rückseite der bestehenden Wohnbebauung und im Norden durch die Parzelle der L 3129 begrenzt - das Plangebiet erstreckt sich somit auf derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen zwischen der Landstraße und dem Siedlungsrand. Im Westen grenzt die Fläche an Grünland, im Osten an die *Steinbacher Straße* an.

Der Geltungsbereich umfasst so eine Fläche von rd. 6,3 ha und beinhaltet bzw. tangiert folgende Flurstücke in den Gemarkungen Garbenteich und Hausen:

Garbenteich, Flur 2, Flurstücke: 463/1, 464/1, 464/2, 465/1

Hausen, Flur 5, Flurstücke: 59/1, 60/1, 61/1, 62/3, 63/1, 64/1, 65/1

Die verkehrliche Anbindung an die Ortslage erfolgt innerorts: Im Westen über den *Grenzweg* und im Osten über die *Steinbacher Straße*. Zusätzlich wird eine fuß- und radläufige Verbindung zwischen bestehenden Wohnbauflächen und geplanten Siedlungsflächen durch die Verlängerung des *Schwarzlachwegs* hergestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV wird zum Einen über den Bahnhof Garbenteich im Talgrund sowie zwei Bushaltestellen (*Schiffenbergstraße* und *Einkaufszentrum*) in je rd. 150 m Entfernung fußläufig sichergestellt.

2 Verfahren und Verfahrensschritte

Der Bebauungsplan wird im 2-stufigen Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt, da die Rahmenbedingungen für ein beschleunigtes (§ 13a BauGB) oder vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) nicht vorliegen.

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bebauungsplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	27.06.2019
2.	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	laufend
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	laufend
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	vom _____._____._____ bis _____._____._____
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	_____._____._____
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	_____._____._____

3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein¹.

¹ Quelle: Umweltbundesamt, 2021 (www.umweltbundesamt.de)

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.*²

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“³) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁴) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht* (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „*in der Abwägung zu berücksichtigen*“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „*Abwägungsdirektive*“.⁵

3.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Als Wald genutzte Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht in Anspruch genommen.

²Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

³ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁴ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] 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.“

⁵ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

Das Plangebiet ist durch die bereits seit vielen Jahren im Flächennutzungsplan der Stadt Pohlheim enthaltene Darstellung als „Wohnbauflächen“ (W) für die Wohnsiedlungsentwicklung vorgesehen. In diesem Zusammenhang erfolgte die Prüfung von Standortalternativen für die die künftige Siedlungsentwicklung.

Im Zuge des im Vorfeld des Bebauungsplans erfolgten Zielabweichungsverfahrens wurde aufgrund der hohen Nachfrage nach Baufläche im Stadtgebiet über einen Flächentausch bzw. die Verlagerung eines westlich der Siedlungslage von Garbenteich ausgewiesenen „Vorranggebietes Siedlung Planung“ in das aktuelle Plangebiet, die Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt.

Im Sinne der gebotenen Abschichtung wird hierauf verwiesen.

3.1.1 Örtliche Nachfrage

Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass keine innerörtlichen Baulücken vorhanden sind. Bezüglich der Nachfrage nach Wohnbauland führt die Stadt Pohlheim bereits seit einigen Jahren eine Liste. Für das gesamte Stadtgebiet sind darin mittlerweile rd. 1.000 Nachfragen verzeichnet, davon entfallen alleine für den Stadtteil Garbenteich rd. 500 Interessensbekundungen.

Demnach entspricht das Angebot an Wohnraum, welches über das Baugebiet „Hinter der Friedensstraße“ geschaffen werden soll, der dokumentierten Nachfrage.

4 Planerische Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)



Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Stadt Pohlheim ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als *Grundzentrum* im Strukturraum „Ordnungsraum“ eingestuft mit Watzenborn-Steinberg als *zentralem Ortsteil*:

„Der Ordnungsraum muss seiner *Verbindungsfunktion* zwischen *Verdichtungsraum* und *ländlichem Raum* gerecht werden. *Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung* sollen so gesteuert werden, dass deren *Dynamik* nicht zu Lasten der *Lebensqualität* geht. Die *günstige polyzentrale Siedlungsstruktur* soll erhalten bleiben. Die *räumlichen Voraussetzungen* für ein *vielfältiges Arbeitsplatzangebot* sowie die *Wohn- und Umweltbedingungen* sollen *gesichert und verbessert* werden.“⁶

„Zur Umsetzung dieser Leitvorstellung soll/sollen im Ordnungsraum

- die über die *Eigenentwicklung* hinausgehende weitere *Siedlungstätigkeit* in den *Oberzentren* sowie in den *zentralen Ortsteilen* der *Mittel- und Grundzentren* an den *Verbindungsachsen* konzentriert
- ein *bedarfsgerechtes und ökologischen Erfordernissen* entsprechendes *Flächenangebot* für die *Neuansiedlung, Neugründung und Verlagerung gewerblicher Unternehmen* an *verkehrsgünstig* gelegenen *zentralen Ortsteilen* vorgehalten
- die *aktive interkommunale Kooperation und Abstimmung* beim *Flächenmanagement* und bei der *Bauleitplanung* nachdrücklich angestrebt
- *zusammenhängende Freiräume* gesichert, in ihren *Funktionen* – auch für die *Landwirtschaft* – *verbessert* und in einen *Freiraumverbund* einbezogen

leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Verbindungsachsen durch attraktive Angebote, insbesondere des schienengebundenen ÖPNV, gewährleistet werden.“⁷

In enger Verbindung zur Lage im Ordnungsraum steht die dazu geltenden Dichtevorgaben bei der Planung neuer Wohngebiete. Für den Ordnungsraum in Mitelhessen gilt gem. Tabelle 6 des Textteils zum Regionalplan Mittelhessen 2010, ein zu berücksichtigender Basiswert von 18 Wohneinheiten je Hektar (WE/ha). Die Erschließungs- und Bebauungskonzeption, die dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht rd. 300 neue Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern (WA1 und WA2), sowie in verdichteten Bauformen (WA3 und WA4) auf einer Brutto-Wohnbaufläche (inkl. Straßen, Wege und öffentliche Grünflächen) von rd. 5,3 ha vor. Dadurch errechnet sich vorliegend ein Dichtewert von rd. 57 WE/ha. Die regionalplanerische Dichtevorgabe wird damit um ein Vielfaches übertroffen.

⁶ aus RPM 2010: 4.1-3 (G)

⁷ aus RPM 2010: 4.1-4 (G)

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als

- a) Vorranggebiet für Landwirtschaft,
- b) Vorranggebiet Regionaler Grünzug sowie
- c) Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

und den daraus resultierenden Zielkonflikten (zu a und b) in Bezug auf die geplante Ausweisung eines Wohngebietes, erfolgte im Vorfeld des Bebauungsplans ein Zielabweichungsverfahren. Mit Beschluss vom 20.12.2017 (Gz.: RPGL-31-93a0110/13-2016/4, Dokument Nr.: 2017/371857) wurde die beantragte Zielabweichung unter Berücksichtigung folgender Maßgaben zugelassen:

1. *Der Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ (siehe Karte 3) kann erst zur Rechtskraft gebracht werden, wenn mir die Änderung des Flächennutzungsplans für die Tauschfläche „Im Seechen“ zur Genehmigung vorliegt.*
2. *Der Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ ist in mindestens drei Bauabschnitten bedarfsorientiert zu realisieren. Die Bauabschnitte sind im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen. Vor der Inkraftsetzung dieses Bebauungsplans ist eine Vereinbarung mit der Oberen Landesplanungsbehörde zu schließen, wonach ein neuer Bauabschnitt erst nach Kaufvertragsschluss für 75% der Baugrundstücke des vorangegangenen Abschnitts erschlossen werden darf.*
3. *Bei Umsetzung der Planung können Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Daher ist spätestens im Rahmen der Bauleitplanung eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Durch eine geophysikalische Prospektion im östlichen Bereich des Geländes ist zu klären, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) erforderlich sind.*

zu 1:

Zwischenzeitlich wurde die FNP-Änderung genehmigt.

zu 2:

In Anbetracht dessen, dass die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in Garbenteich (siehe Kap. 3.1.1) dem Angebot an Wohnraum, welches über das Baugebiet „Hinter der Friedensstraße“ geschaffen werden soll, entspricht, erscheinen vertragliche Vereinbarungen zur abschnittsweisen Erschließung verzichtbar.

zu 3:

Zwischenzeitlich wurde eine entsprechende Prospektion beauftragt, deren Ergebnisse in Abstimmung mit den zuständigen Behörden im weiteren Verfahrensverlauf beachtet werden.

Das Planvorhaben kann demnach mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in Einklang gebracht werden.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

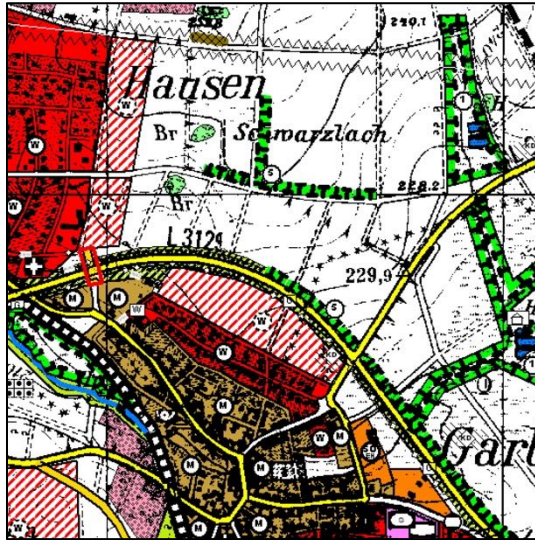


Abbildung 6: Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplans der Stadt Pohlheim stellt das gesamte Plangebiet als „Wohnbaufläche - Planung“ (W) dar.

Die aktuell vorgesehene Ausweisung als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gem. § 4 BauNVO) entspricht daher dem „Entwicklungsgebot“ des § 8 Abs. 2 BauGB.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert bislang noch kein Bebauungsplan.

4.4 Sonstige fachplanerische Rahmenbedingungen

Aufgrund der Lage der Fläche bzw. den Anforderungen aus den übergeordneten Planungen wurden im Vorfeld folgende Gutachten/ Expertisen beauftragt. Hiervon liegend folgende bereits vor (vgl. Anlagen zur Begründung):

- "Aussagen zum Lokalklima" (Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe, 12/2024)
- Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 4420/I (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 02/2025)

Folgende Gutachten stehen noch aus und werden zum zweiten Beteiligungsverfahren in die Planung eingearbeitet:

- Geophysikalische Prospektion (Denkmalschutz),
- Konzept zur ökologischen Wasserbewirtschaftung.

4.4.1 Denkmalschutz

Im Rahmen der Stellungnahme zum regionalplanerischen Zielabweichungsverfahren⁸ stellt das Landesamt für Denkmalpflege – Abteilung HessenARCHÄOLOGIE fest:

"Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich alt- und jungsteinzeitliche Funde, die auf eine Siedlung schließen lassen. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.

Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion im östlichen Bereich des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind."

Demnach folgte als Maßgabe aus der Genehmigung des regionalplanerischen Zielabweichungsantrags vom 20.12.2017 (Gz.: RPGI-31-93a0110/13-2016/4, Dokument Nr.: 2017/371857):

"Bei Umsetzung der Planung können Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) im Sinne von § 2 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zerstört werden. Daher ist spätestens im Rahmen der Bauleitplanung eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Durch eine geophysikalische Prospektion im östlichen Bereich des Geländes ist zu klären, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (Ausgrabungen) erforderlich sind."

<i>Hinweis: Derzeit wird eine geophysikalische Prospektion durchgeführt.</i>
--

4.4.2 Klimaschutz

Das Klimagutachten⁹ kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"In der Stadt Pohlheim, Stadtteil Garbenteich, ist mit dem Bebauungsplan Nr. 22 „Hinter der Friedensstraße“ die Ausweisung eines Wohngebietes geplant. Dafür sind Aussagen zu den klimaökologischen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes erforderlich.

Der Stadtteil Garbenteich der Stadt Pohlheim liegt nahe der Autobahn A 5, südöstlich der Stadt Gießen. Das Gelände um Garbenteich weist leichtes Relief auf, mit einer Erhebung von bis zu 40 m nördlich des Ortes. Das geplante Neubaugebiet liegt im Norden von Garbenteich zwischen Siedlungsrand und der von Osten nach Westen verlaufenden Landstraße L3129, die an beiden Straßenseiten von Bäumen umrandet ist. Mit der Planung sind 10 drei- bis vierstöckige Gebäude südlich entlang der L 3129 und 42 zweistöckige Gebäude zwischen diesen und der Bestandsbebauung geplant.

⁸ Vorlage der Oberen Landesplanungsbehörde an die Regionalversammlung - Abweichung von den Zielen des Regionalplans Mittelhessen 2010: Antrag der Stadt Pohlheim vom 21. August 2017 zwecks Ausweisung von Wohnbauflächen im Stadtteil Garbenteich. - Gz.: RPGI-31-93a0110/13-2016/3, Dokument Nr.: 2017/328213.

⁹ "Aussagen zum Lokalklima" (Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe, 12/2024)

Insgesamt führt die geplante bauliche Nutzung mit dem Bebauungsplan „Hinter der Friedensstraße“ bodennah zu Verringerungen der mittleren Windgeschwindigkeit; das betrifft auch die direkt südlich angrenzende Wohnbebauung, wobei dort auch mit der Planung innerortsübliche Windgeschwindigkeiten für dichtere Bebauung erreicht werden.



Aus den jahresbezogenen Windfeldberechnungen ist abzuleiten, dass sich Änderungen der jahresbezogenen Durchlüftungsverhältnisse auf das Plangebiet, den nördlich gelegene Straßenraum der L 3129 und ca. 50 m des Siedlungsbereichs südlich des Plangebietes ergeben. In diesen Bereichen wird der bodennahe Luftaustausch eingeschränkt, d. h. die bodennahen Luftmassen etwas verzögert ausgetauscht.

Aus Kaltluftbetrachtungen für Garbenteich zeichnet sich durch die Erhebung im Norden eine Kaltluftströmung aus dem nordöstlichen Sektor ab, die an wolken- und windarmen Tagen im Sommer nach Sonnenuntergang einen bodennahen Luftaustausch bewirkt. Entsprechend der Orientierung dieser Kaltluftströmung sind damit besondere Belüftungsfunktionen für den Siedlungsbereich von Garbenteich verbunden. Auf der Grundlage der Windrose für Garbenteich werden für Strahlungs Nächte an Sommertagen die Auswirkungen der Planung auf die bodennahen Belüftungsverhältnisse gesondert berechnet. Insgesamt sind in dem dargestellten Ausschnitt des Siedlungsbereichs von Garbenteich teils günstige Belüftungsverhältnisse gegeben. In großen Teilen des Planbereichs verringert sich die Windgeschwindigkeit um bis zu 80 %. Zudem führen die geplanten Gebäude zu negativen Änderungen im Wohngebiet im Lee der geplanten Bebauung, mit einer Erstreckung von 50 m bis teils 100 m. Südlich davon ist für große Teile der dargestellten Bestandsbebauung eine geringe bis mittlere Verstärkung der Windgeschwindigkeit zu erkennen. Zwischen den geplanten großen Gebäuden entlang

der L 3129 zeichnen sich auch Bereiche mit Zunahmen der bodennahen Strömungsgeschwindigkeit um bis zu 60 % bis 80 %, bedingt durch die Gebäudeumströmung, ab.

Insgesamt führt die geplante bauliche Nutzung mit dem Bauvorhaben „Hinter der Friedensstraße“ bodennah zu Verringerungen der mittleren Windgeschwindigkeit; das betrifft neben dem Planungsgebiet auch 50 m bis 100 m der südlich gelegenen Bestandsbebauung. Aufgrund der Verschiebung des Bebauungsrandes nach Norden werden dort innerorts übliche Windgeschwindigkeiten berechnet, die mit anderen dicht bebauten Bereichen des dargestellten Siedlungsbereichs vergleichbar sind. Aufgrund der größeren Abstände zwischen den Gebäuden im nördlichen Teil des Planungsgebietes bleibt die ortsrandübliche Belüftung bestehen."

Die Durchlüftungsschneisen in der Bebauung werden planungsrechtlich durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie einer offenen Bauweise (max. Doppelhäuser) gesichert, das bestehende Baukonzept sieht eine Gliederung mit einzelnen Wohnblöcken im Norden und Einzelhäusern in der Südhälfte vor:

4.4.3 Lärmschutz

Lärm ist kein physikalischer, sondern ein weitgehend subjektiver Begriff. Lärm ist nicht direkt messbar; messbar sind die auftretenden Geräusche einer Geräusch-/ Schallquelle. Als Maßstab für die Lautstärke des Schalls wird der Schallpegel in dB(A) angegeben.

Verschiedene Aussagen über dB(A)-Werte ¹⁰	
> 70 dB(A)	Unzumutbarkeitsschwelle (Mittelungspegel am Tag), Pkw mit 120 km/h in 25 m Abstand
50 – 55 dB(A)	normale Unterhaltung, laufender Wasserhahn, lärmarme Schreibmaschine
40 dB(A)	leise Musik, leises Sprechen – Innenpegel am Tag
30 dB(A)	Blätterrauschen, Ticken einer leisen Uhr – zumutbarer Innenpegel in der Nacht
20 – 30 dB(A)	Atemgeräusch eines Schlafenden
etwa + 10 dB(A)	subjektive Verdoppelung der Lautheit
+ 3 dB(A)	Verdoppelung der Schallenergie

Bei freier (ungehinderter) Schallausbreitung verringert sich der Mittelungspegel mit zunehmender Entfernung von der Geräuschquelle. Er nimmt etwa 3 dB(A) je Verdoppelung der Entfernung ab [z.B. 25 m von der Straße 63 dB(A), 50 m = 60 dB(A)].

Bauleitpläne unterliegen dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung. Dieser Grundsatz enthält drei Teilforderungen:

1. Das Gebot, vorhandene Konflikte durch Maßnahmen der Bauleitplanung zu beseitigen, mindestens zu verringern (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung)
2. Das Verbot, bereits vorhandene Konflikte durch die Bauleitplanung „weiterzugeben“, also an andere Entscheidungsverfahren zu übertragen (Verbot des Konflikttransfers)

¹⁰ aus: Fickert/Fieseler: DER UMWELTSCHUTZ IM STÄDTEBAU, vhw-Vlg., Bonn 2002, S. 319

3. Das Verbot, durch die Bauleitplanung erst neu entstehende (andere) Konflikte zu schaffen oder zu verschärfen, die ihrerseits dann „ungelöst“ bleiben.

Verbindliche Vorgabe bildet bei allen städtebaulichen Planungen der sog. „Planungsleitsatz“ des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG):

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden. ...“

Aufgrund der beträchtlichen Verkehrsfrequenz auf der im Norden das Plangebiet tangierenden Landesstraße (L 3129) wurde die Erforderlichkeit für eine fachgutachterliche Betrachtung der Vereinbarkeit der Wohngebietsentwicklung mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen festgestellt. Das Immissionsgutachten¹¹ ist als Anlage Bestandteil der Planungsunterlagen.

Auf Grundlage der Ergebnisse und Empfehlungen wurden Festsetzungen (siehe Kap. 5.9) in den Bebauungsplan aufgenommen, auf deren Grundlage ein gesundes Wohnen im Plangebiet gewährleistet werden kann.

Hinweis: Dem Gutachten liegt noch ein früherer Bebauungsplan-Entwurf zugrunde, so dass hier die Bezeichnung der WA-Teilbereiche anders sind.

¹¹ Schalltechnische Untersuchung - Immissionsberechnung Nr. 4420/I (Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, 02/2025)

5 Festsetzungen

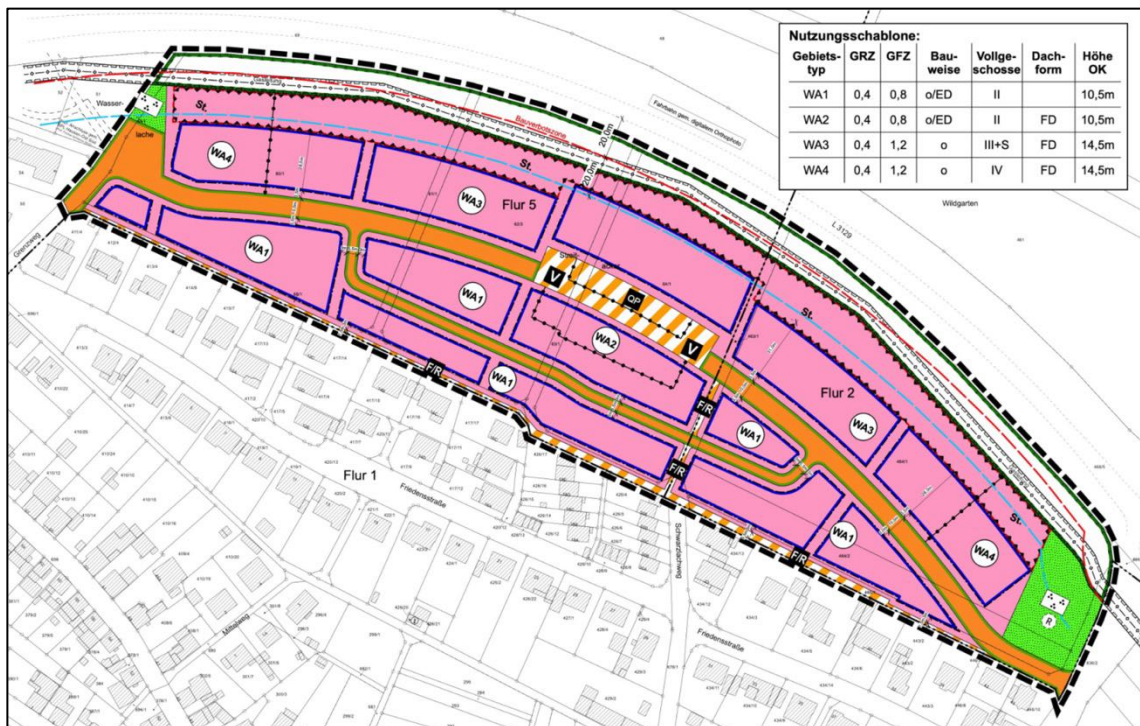


Abbildung 8: B-Plan „Hinter der Friedensstraße“ (Planteil, genordet, unmaßstäblich)

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden analog der östlich angrenzenden Baugebiete als „allgemeines Wohngebiet“ (**WA1 bis WA4**) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die erfolgte Einstufung als allgemeines Wohngebiet gewährleistet ein Spektrum aus Wohnen sowie ergänzender und das Wohnen nicht störender Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke).

Die in § 4 Abs. 3 BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, ebenso wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, da sie dazu in der Lage sind den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören und auch hinsichtlich der Verkehrsanbindung nur bedingt hierfür geeignet wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Nutzungsschablone:						
Gebiets- typ	GRZ	GFZ	Bau- weise	Vollge- schosse	Dach- form	Höhe OK
WA1	0,4	0,8	o/ED	II		10,5m
WA2	0,4	0,8	o/ED	II	FD	10,5m
WA3	0,4	1,2	o	III+S	FD	14,5m
WA4	0,4	1,2	o	IV	FD	14,5m

Abbildung 9: Nutzungsschablone des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeiten zum Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Bereiche durch eine „Perlschnur“ geteilt - es ergeben sich die vier Teilbereiche **WA1 bis WA4**.

Die Zulässigkeiten werden, entsprechend der geplanten Dichteverteilung von Einzel-/ Doppelhäuser in Siedlungs-

randnähe hin zu verdichteten Mehrfamilienhäusern entlang der Landstraße, wie oben dargestellt festgesetzt.

5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in **allen Teilbereichen** mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung schöpft den Orientierungswert gem. § 17 BauNVO aus und ermöglicht gleichzeitig, unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung wie auch der Ortsrandlage, eine vergleichsweise dichte Bauweise, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund- und Boden gewährleistet.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Aufgrund der Überleitung zwischen den Wohnbauflächen mit Einzel-/ Doppelhäusern im Süden und der verdichteten Bebauung im Norden darf abweichend von den Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Teilbereich WA2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

5.2.2 Bauweise/ Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend wird für den gesamten Bereich eine offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt, die im weniger verdichteten WA1 und WA2 um Einzel- und Doppelhäuser (E/D) ergänzt wird.

Die Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie die max. Anzahl der Vollgeschosse berücksichtigen darüber hinaus die geplante Gliederung des Baugebiets:

- **WA1** und **WA2** betrifft im Südteil die Flächen, die unmittelbar an die Siedlungsrandlage mit ihren Einfamilienhäusern angrenzen - hier wird bei einer GFZ von 0,8 die Anzahl der Vollgeschosse bei 2 (II) begrenzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser (E/D) zulässig sind.
- **WA3** und **WA4** betrifft den entlang der Landstraße neu entstehenden Siedlungsabschluss im Norden, der bereits durch den bestehenden Gehölzriegel gedeckt ist. Hier wird bei einer GFZ von 1,2 die Anzahl der Vollgeschosse im WA3 bei 3 (III) plus Staffelgeschoss (S) bzw. im WA4 bei vier (IV) begrenzt.

Die Werte liegen unterhalb des Orientierungsrahmens des § 17 BauNVO und wurden an die Anforderungen der Planung sowie der gewünschten städtebaulichen Verdichtung angepasst: Die Festsetzungskombinationen berücksichtigt sowohl die Ansprüche an die Siedlungsrandlage als auch moderne Wohngebiete und erlauben eine z.T. verdichtete Bauweise unter Beachtung einer guten Angliederung an die bestehende Siedlungsrandlage.

5.2.3 Gebäudehöhe/ Dachform

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen so verhindert werden.

Die im vorangehenden Kapitel geschilderte Gliederung wird dabei beibehalten - die Höhenentwicklung des Baugebiets nimmt von Süd (bestehender Siedlungsrand) nach Nord (Landstraße) zu.

Darüber hinaus orientieren sich die Festsetzungskombinationen aus max. Gebäudehöhen und Dachformen an dem gewünschten Erscheinungsbild bzw. Ausnutzungsgrad:

So sind im **WA1** Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, wobei die Höhen eng an den Möglichkeiten bei zwei Vollgeschossen gefasst sind (Gebäudeoberkante [OK] von max. 10,5 m), während im **WA2 bis WA4** ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Hier wird siedlungsnah die Gebäudeoberkante bei 10,5 m (**WA2**), zur Landesstraße hin (**WA3** und **WA4**) bei 14,5 m begrenzt und somit ein hoher Ausnutzungsgrad zugelassen wird (möglich sind demnach ein Kellergeschoss plus zwei bzw. bis zu vier Vollgeschosse).

Diese Regelungen fußen auf der gestalterischen Vorstellung, den zentralen Quartiersplatz einerseits einheitlich einzufassen (Dachform) bei gleichzeitig angemessenen Gebäudehöhen jeweils in der Nord- und in der Südhälfte des neuen Wohngebiets.

Bei allen Gebäuden und Dachformen (Sattel-, Pult- und Flachdächer) wird eine max. **Oberkante der Gebäude** (OK = bei Flachdächern: Oberkante der Attika des Obergeschosses, bei Sattel- und Pultdächern: Oberkante der Hauptfirstlinie) vorgeschrieben.

Unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

Überschreitungen durch untergeordnete Gebäude-/ Anlagenteile (z.B. Schornstein, Lüftungs-/Klimaanlage, PV-Anlagen) können zugelassen werden.

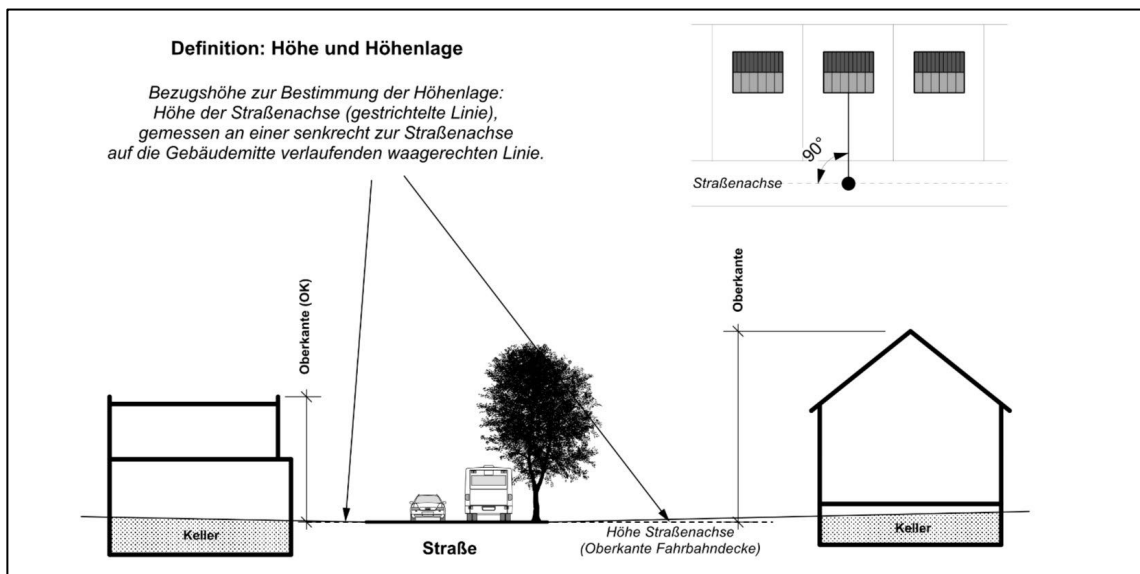


Abbildung 10: Höhe und Höhenlage – eigene Darstellung

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich am Verlauf der Straßen bzw. der Nachbargrundstücke orientieren - sie halten überwiegend 3 m bzw. 3,5 m ein. Lediglich zur Landstraße hin werden diese am Verlauf der Baubeschränkungszone der Landstraße mit rd. 40 m bzw. der erforderlichen Fläche für Stellplätze hier begrenzt (vgl. Kap. „Bauverbots- und -beschränkungszone“).

Darüber hinaus berücksichtigen die Baugrenzen auch erforderliche Lücken zur Sicherung von Frischluftschneisen¹² für das Gebiet selbst sowie für die südlich angrenzende Bestandsbebauung.

5.4 Verkehrsflächen

Für die geplanten Bauflächen soll die Erschließung im Nordteil vorrangig über eine zentrale breitere Straße in West-Ost-Richtung erfolgen, von welcher aus eine kleinere Verbindungsstraße auch die jeweils hinteren Grundstücke im WA1 erschließen. Die zentrale Straße bindet im Westen und Osten, über je einen Ast an die zwei bestehenden Wohngebietsstraßen (*Grenzweg* im Westen, *Steinbacher Straße* im Osten) an und wird im Zentrum durch einen Quartiersplatz und einen verkehrsberuhigten Bereich unterbrochen bzw. gegliedert. Darüber hinaus wird der *Schwarzlachweg* aus dem Süden kommend als Fuß- und Radweg in das neue Wohngebiet hinein weitergeführt, so dass hier das großflächige neue Wohngebiet fuß- und radläufig gut an die bestehende Siedlungslage angeschlossen ist.

Die Erschließungsstraßen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt, die sonstigen Verkehrsflächen als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß-/ Radweg", "- verkehrsberuhigter Bereich" bzw. "- Quartiersplatz".

¹² Vgl. Kap. 4.4.2

Da die Ausweisung der Wohnbauflächen überwiegend auf junge Familien abzielt, sollen so kleinere attraktive Siedlungsbereiche bei gleichzeitig nur einem geringen Flächenverbrauch für die Erschließung und im Zentrum gegliedert mit einem attraktiven Quartiersplatz entstehen, der durch einen Fuß-/ Radweg auch mit dem bestehenden Siedlungsbereich verbunden ist.

5.4.1 Bauverbots- und -beschränkungszone (HStrG)

Der an das Plangebiet angrenzende Streckenabschnitt der L 3129 ist derzeit als „freie Strecke“ einzustufen. Hier gilt gem. § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine straßenrechtliche Bauverbotszone für Hochbauten in einer Entfernung von 20 m gemessen ab dem befestigten Fahrbahnrand. Diese ist grundsätzlich von Hochbauten, Aufschüttungen, Abgrabungen, Außenwerbung und Nebenanlagen freizuhalten. Das gilt auch für baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen sowie für ober- und unterirdische Anlagen der Ver- und Entsorgung Dritter.

Hieran schließt sich eine 20 m breite Baubeschränkungszone nach § 23 Abs. 2 HStrG an. Innerhalb dieser Zone bedürfen u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Zustimmung durch die Straßenverkehrsbehörde.

Die Bauverbots- und -beschränkungszone werden i.R. der Bauleitplanung durch Festsetzungen von Baugrenzen, Flächen für Stellplätze/ Immissionsschutzflächen und Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft berücksichtigt und sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

5.4.2 Fläche für Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für die verdichtete Bebauung in der Nordhälfte werden entlang der Landstraße überwiegend innerhalb der Baubeschränkungszone/ der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen nachgewiesen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB als "Fläche für Stellplätze" festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebiets erscheint angesichts der umgebenden Infrastruktur möglich. Details werden i.R. der folgenden Erschließungsplanung geklärt.

Hinweis: Derzeit wird eine fachliche Expertise für ein Konzept zur ökologischen Wasserbewirtschaftung erstellt.

5.6 Schutz von Versorgungsleitungen

Entlang der Nordgrenze des Plangebiets verläuft eine Ferngasleitung, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als "Ferngasleitung" festgesetzt wird.

Zur Sicherstellung des Fortbestandes, des Betriebs sowie der Erreichbarkeit für notwendige Verlege-, Wartungs- und Reparaturarbeiten wird der Leitungsschutzbereich als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt. Diese Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bezieht sich auf erdgleiches bzw. unterirdisches Niveau.

Die Festsetzung allein kann jedoch keine Geh-, Fahr- und Leitungsrechte begründen, sondern setzt lediglich die erforderlichen Flächen dafür fest. **Ergänzend hierzu sind vertragliche Vereinbarungen bzw. die dingliche, privatrechtliche, Sicherung durch Grunddienstbarkeiten o.ä. erforderlich.**

5.7 Grünflächen

Im Westen und Osten werden, die Wohnbauflächen flankierend, kleinere gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zwei "öffentliche Grünflächen - Parkanlage" festgesetzt. Diese sollen der Nutzung durch die künftigen Bewohner des Gebietes als Spiel- und Erholungsflächen dienen, aber auch weitere Funktionen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser, die Minderung von Aufheizungseffekten (Siedlungsklima) sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen.

Ergänzend dazu wird die östliche Grünfläche zusätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB als "Regenrückhaltung" festgesetzt - derzeit ist dort ein Regenrückhaltebecken in Form einer begrünter Mulde geplant.

5.8 Förderung der Sonnenenergienutzung

Zur allgemeine Förderung der Sonnenenergienutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % (WA1) bzw. in den Bereichen mit verbindlich vorgeschriebenen Flachdächern auf mind. 70 % (WA2, WA3 und WA4) der Dachflächen vorzusehen sind.

5.9 Immissionsschutz

Die Bebauungskonzeption sieht eine Gebietsstaffelung vor, in der entlang der Landesstraße verdichtete Wohnformen als Punkthäuser in 3 – 4 geschossiger Bauweise errichtet werden sollen. Nördlich angelagert (zwischen Landesstraße und der Bebauung) sollen die erforderlichen Stellplätze angeordnet werden, die im nördlichen Abschluss als Carportzeile mit aufgesetzter Lärmschutzwand hergestellt werden soll, so dass, nach Herstellung aller Punkthäuser, eine durchgängig geschlossene Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 3 m entsteht.

Da die zeitliche Umsetzung der einzelnen Abschnitte des Plangebietes (und damit auch die Fertigstellung der o.g. Lärmschutzeinrichtung) derzeit noch nicht klar definiert werden kann, wurde für die Ausarbeitung des Immissionsgutachtens die fachgutachterliche Betrachtung eines „Worst-Case-Szenarios“ vorgegeben. Dieses geht davon aus, dass die entlang der Landesstraße vorgesehene verdichtete Bebauung mit dem durchgängigen 3m hohen baulichen Lärmschutz erst vollständig realisiert sein wird, wenn die südlich vorgelagerte Bebauung aus freistehenden Einfamilien- und/oder Doppelhäusern bereits umgesetzt ist.

Für die Beurteilung stellen die schalltechnischen Orientierungswerte im Beiblatt 1 zur DIN 18005 die im Städtebau anzustrebenden Zielwerte, jedoch keine Grenzwerte dar.

Da für die Teilbereiche WA1 und WA2 im Bereich der Fassadenabschnitte, die in Richtung der Landesstraße orientiert sind, Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 ermittelt wurden, wird für diese Bereiche festgesetzt, dass zum Schlafen genutzte Räume (u.a. Schlafzimmer, Kinderzimmer), entlang der zur Landesstraße ori-

entierten Fassaden mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten sind.

In den Teilbereichen WA3 und WA4 werden an den zur Landesstraße orientierten Fassaden sogar die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete überschritten.

Nach § 1, Absatz 5, BauGB sind in Bebauungsplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. § 1 a sieht vor, dass im Rahmen der Abwägung nach § 1, Absatz 6 die aus dem Immissionsschutzrecht und somit auch des Schallimmissionsschutzes entstehenden Anforderungen zu berücksichtigen sind.

Hierbei wird sich am Urteil des Bundesverwaltungsgerichts BVerwG 4 A 18.04 vom 17.03.2005 orientiert. Darin stellt das BVerwG fest, dass auch in einem Wohngebiet die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Regelfall dann gewahrt sind, wenn die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Dorf- und Mischgebiete eingehalten werden. Diese Einschätzung begründet das BVerwG damit, dass in einem Dorf- und Mischgebiet eine Wohnnutzung uneingeschränkt zulässig ist.

Auf Grundlage dessen wird daher für diese Teilbereiche (WA3 und WA4) festgesetzt, dass entlang der zur Landesstraße orientierten Fassaden die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 nur zulässig sind, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch Anordnung von nach DIN 4109 nicht schutzbedürftiger Vorräume (z.B. verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von L=59/49 dB(A) Tag/Nacht nicht überschritten wird.

Ergänzend wird für diese Bereiche festgesetzt, dass zum Schlafen genutzte Räume in diesen Fassaden mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 45 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten sind.

Es ist demnach sinnvoll in den Obergeschossen der Mehrparteienhausbebauung an der Nord- bzw. Nordostfassade keine Fenster von zu schützenden Räumen anzuordnen.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

5.10.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zu Farbgebung und Dachform, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden.

So sind z.B. geneigte Dächer ausschließlich in gedecktem rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Flachdächer sind zulässig und generell mindestens extensiv zu begrünen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort schreibt.

Die Vorschrift zur Begrünung von Flachdächern dient:

- der Reduzierung von Aufheizungseffekten und damit zur Verbesserung des Kleinklimas
- der Pufferung von anfallendem Niederschlagswasser
- der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen

5.10.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz dienen, mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand. Der Ausschluss von Schottergärten dient:

- der Verhinderung nachteiliger Auswirkungen für das Mikroklima durch unerwünschte Aufheizungseffekte
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen
- der gestalterischen Belebung des Ortsbildes durch Grünelemente.

5.11 Grünordnung

Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen.

Erhaltung des Ortsbildes

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein verträgliches Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sind Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken nur als Hecken oder begrünte Zäune zulässig, der verkehrsberuhigte Bereich ist zu bepflanzen und größere fensterlosen Fassadenflächen sind zu begrünen.

Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken mit mind. 15 cm Bodenabstand zu gestalten.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit klein- bis mittelkronigen Bäumen und Sträuchern zu überstellen.

Alle standortheimischen Laubgehölze sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch gleichwertige Gehölze auf den Grundstücksflächen zu ersetzen.

Das Gebot der privaten Sonnenenergienutzung auf Hausdächern bedingt, dass bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abzusehen ist. Innerhalb des Gebiets sollten die Pflanzgebote darum auf klein- bis mittelkronige Wuchsformen begrenzt werden, Großgehölze können aber zur freien Landschaft hin orientiert werden.

Darüber hinaus ist im Norden zur Landstraße hin innerhalb der Bauverbotszone bzw. des Leitungsschutzstreifens eine Randeingrünung zu entwickeln, welche der Einbindung des Baugebiets an dieser Stelle sowie dem Immissionsschutz (Staubschutz, psychologischer Lärmschutz) dient. Diese wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Der nördliche Teil der Fläche ist entsprechend durch Gehölzsukzession zu einer dichten Gehölzzone zu entwickeln, der südliche Teil innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist zu einem extensiven Wiesenstreifen zu entwickeln.

Durchführungshinweise zur Entwicklung von Extensivgrünland:

Nach fachgerechter Bodenvorbereitung Ansaat mit einer kräuterreichen Wiesenmischung ausschließlich aus Wildformen gesicherter gebietseigener Herkünfte ("VWW-Regiosaat") aus dem Ursprungsgebiet 21 = "Hessisches Bergland" (Saatmenge 3 g/qm zzgl. Füllstoff Sojaschrot 10 g/qm).

Zur weiteren Extensivierung ist die Fläche über die ersten Jahre zwei zweischürig (Früh- und Spätmahd ab Anfang Juni und September), danach jeweils im Wiesenhochstand (ab "Johanni") zu pflegen. Jegliche Düngung hat zu unterbleiben.

Die jährliche Pflege als Heuwiese (Schnitt und Trocknung auf der Fläche) ist langfristig sicherzustellen.

Regelungen zum Artenschutz:

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung¹³ in Anlage zum Umweltbericht sind verschiedene Vermeidungs- sowie CEF-Maßnahmen zum Artenschutz umzusetzen - diese sind im Umweltbericht beschrieben. Flächensuche und Maßnahmengestaltung werden im laufenden Verfahren konkretisiert und verpflichtend geregelt (z.B. durch Übernahme in die Bauleitplanung oder vertragliche Regelungen).

5.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁴. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „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 das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Der Planungsraum besitzt keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Ortsteil ist durch eine eher lockere und niedrige Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an unversiegelten Grundstücksflächen geprägt. Barrieren für siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme oder großflächige Versiegelungen, die zu problematischen Aufheizungseffekten führen könnten, sind nicht vorzufinden und werden auch durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht erstmalig vorbereitet.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen,
- Sicherung von Frischluftschneisen durch Berücksichtigung dieser bei der Festsetzung von Baugrenzen,
- wasserdurchlässige Gestaltung von Wege- und Stellplatzflächen,
- anteilige Begrünung der Grundstücksflächen bzw. großer Fassadenflächen,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- aktive Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen,

¹³ Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), BFM Büro für angewandte Faunistik und Monitoring, Fernwald 08/2024.

¹⁴ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

- mind. extensiven Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern sowie
- Ausschluss von Schottergärten,
- Hinweise zum Bodenschutz und zur Farbgestaltung von Oberflächen.

Hinweis: Zur Berücksichtigung siedlungsklimatischer Belange wurde im Vorfeld ein Klimagutachten erstellt - die Ergebnisse sind in Kap. "Gutachten zum Klimaschutz" dargestellt, hierauf wird verwiesen.

6 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
allgemeines Wohngebiet (WA1)	16.898 qm	27,0 %
allgemeines Wohngebiet (WA2)	1.290 qm	2,1 %
allgemeines Wohngebiet (WA3)	18.815 qm	30,1 %
allgemeines Wohngebiet (WA4)	4.694 qm	7,5 %
Straßenflächen	6.734 qm	10,8 %
Fuß-/Radweg	1.245 qm	2,0 %
verkehrsberuhigter Bereich	998 qm	1,6 %
Quartiersplatz	654 qm	1,0 %
Grünflächen - Parkanlage/Regenrückhalt	2.027 qm	3,2 %
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	9.121 qm	14,6 %
GESAMT	62.476 qm	100,0 %

7 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,8 = 480 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – II / III / IV / S

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o, ED – nur Einzel- und Doppelhäuser

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)