

Stadt Niddatal, Stadtteil Kaichen

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan K 14**  
**„Am alten Erbstädter Weg“**

Planstand: März 2022

**Vorentwurf**

Bearbeitung:

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

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.1	Veranlassung und Planziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten des Stadtteils Kaichen und umfasst die Flächen Flur 6 Flst. 138, 139, 140/1, 140/2, 141, 284/5, teilw. 283/6.	4
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010)	6
1.3.2	Verbindliche Bauleitplanung	6
1.3.3	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	6
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	7
1.4.1	Topografie	7
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	7
1.4.3	Verkehrliche Einbindung	7
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse	7
1.5	Innenentwicklung und Bodenschutz	7
1.6	Verfahren	9
<b>2</b>	<b>Städtebauliche und planerische Konzeption</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Inhalt und Festsetzungen</b>	<b>10</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Grundflächenzahl	12
3.2.2	Geschossflächenzahl	12
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	12
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung	13
3.2.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.3	Zulässige Haustypen	14
3.4	Flächen für Nebenanlagen	14
3.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	14
3.6	Verkehrsflächen	14
3.7	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	15
3.7.1	Öffentliche Grünflächen	15
<b>4</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b>	<b>15</b>
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten	16
4.2	Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern	16
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter	16
4.4	Einfriedungen	16
<b>5</b>	<b>Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b>	<b>17</b>

<b>6</b>	<b>Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Klimaschutz</b> .....	<b>18</b>
<b>9</b>	<b>Baugrund und Boden</b> .....	<b>19</b>
<b>10</b>	<b>Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>19</b>
10.1	Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete .....	20
10.2	Wasserversorgung / Grundwasserschutz .....	20
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	20
10.2.2	Deckungsnachweis .....	20
10.2.3	Technische Anlagen .....	20
10.2.4	Schutz des Grundwassers .....	20
10.2.5	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	20
10.2.6	Verminderung der Grundwasserneubildung .....	20
10.2.7	Versickerung von Niederschlagswasser.....	21
10.2.8	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	21
10.2.9	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	21
10.2.10	Bemessungsgrundwasserstände.....	21
10.2.11	Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser .....	21
10.2.12	Einbringen von Stoffen in das Grundwasser .....	21
10.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	22
10.3.1	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	22
10.3.2	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben .....	22
10.3.3	Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen .....	22
10.3.4	Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer .....	22
10.4	Abwasserbeseitigung .....	22
10.4.1	Gesicherte Erschließung .....	22
10.4.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	22
10.5	Abflussregelung .....	23
10.5.1	Abflussregelung .....	23
10.5.2	Vorflutverhältnisse .....	23
10.5.3	Dezentraler Hochwasserschutz .....	23
10.5.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen.....	24
10.5.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen .....	24
<b>11</b>	<b>Altablagerungen und Altlasten</b> .....	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>24</b>
<b>13</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>24</b>
<b>14</b>	<b>Verfahrensstand</b> .....	<b>25</b>

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Niddatal betreibt zu Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Region die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i.S. § 4 BauNVO auf einer rd. 3,17 ha umfassenden Fläche zwischen der Verlängerung der Hochstraße im Norden und der Verlängerung der Hainwaldstraße im Süden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal in der Sitzung am 18.05.2021 gefasst.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Nordosten des Stadtteils Kaichen und umfasst die Flächen Flur 6 Flst. 138, 139, 140/1, 140/2, 141, 284/5, teilw. 283/6.

Im Umgriff des so begrenzten Bebauungsplans liegt eine Fläche von rd. 3,17 ha.

- Norden: Ackerflächen
- Osten: Ackerfläche
- Süden: Wohngebiet
- Westen: Wohngebiet



Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich (genordet, ohne Maßstab); Quelle: PlanES



Abb. 2: Ansicht Süd-Ost; Quelle: PlanES



Abb. 3: Ansicht Süd-West; Quelle: PlanES



Abb. 4: Ansicht Nord-Ost; Quelle: PlanES

 Räumlicher Geltungsbereich

### 1.3 Übergeordnete Planungen

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

Der **Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010** stellt für den Bereich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert durch die Signatur „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ dar. Die Änderung des RegFNP ist somit erforderlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat in der Sitzung am 18.05.2021 beschlossen, die erforderliche Änderung beim Regionalverband Frankfurt RheinMain zu beantragen und hat in diesem Zusammenhang bereits einen Vorschlag zum Flächenausgleich im Süden von Bönstadt unterbreitet. Der Antrag wurde gestellt und die Änderung des Flächennutzungsplans läuft im Parallelverfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde gefasst, die frühzeitige Beteiligung der Änderung des RegFNP ist gegenwärtig für den Zeitraum vom 22.03 – 22.04.2022 vorgesehen.

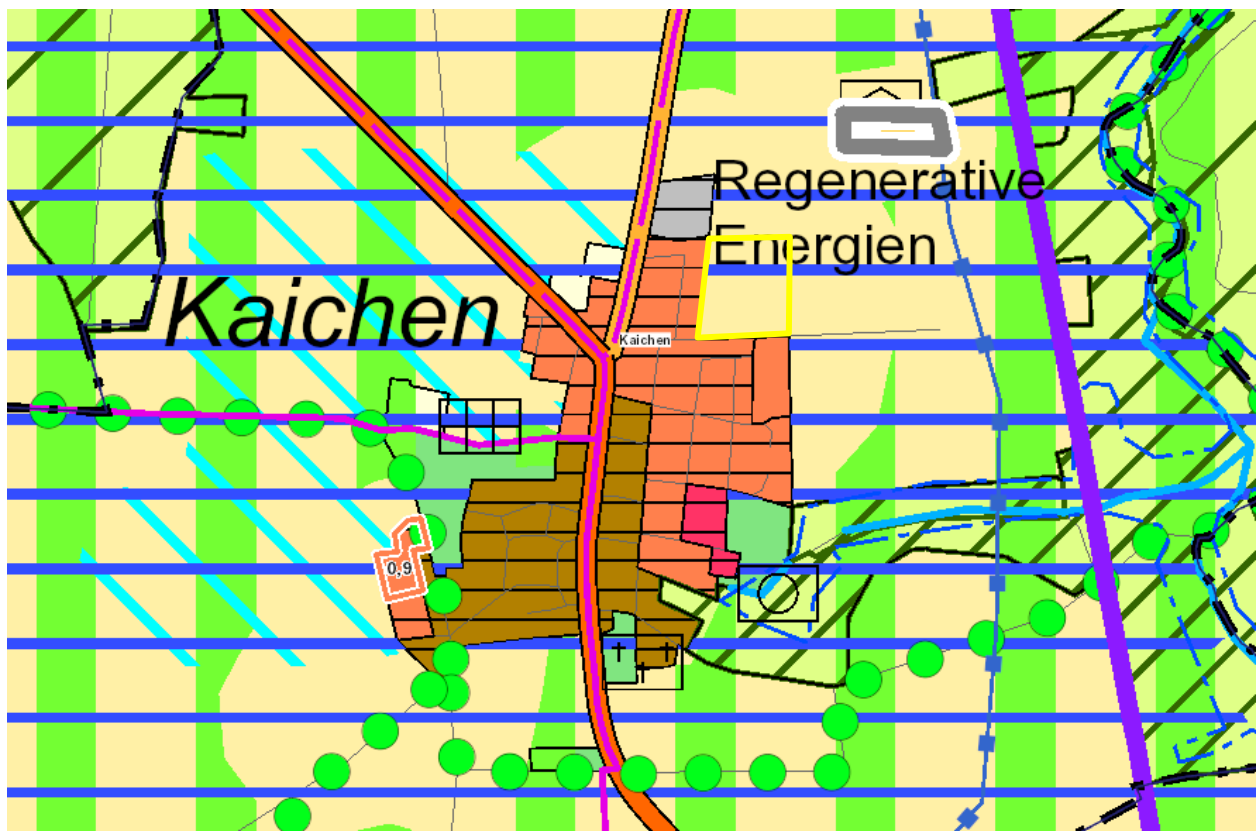



Abb. 5: RegFNP; Quelle: www.region-frankfurt.de

 Räumlicher Geltungsbereich

#### 1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan K 14 „Am Alten Erbstädter Weg“ schafft erstmals Baurecht für die Fläche.

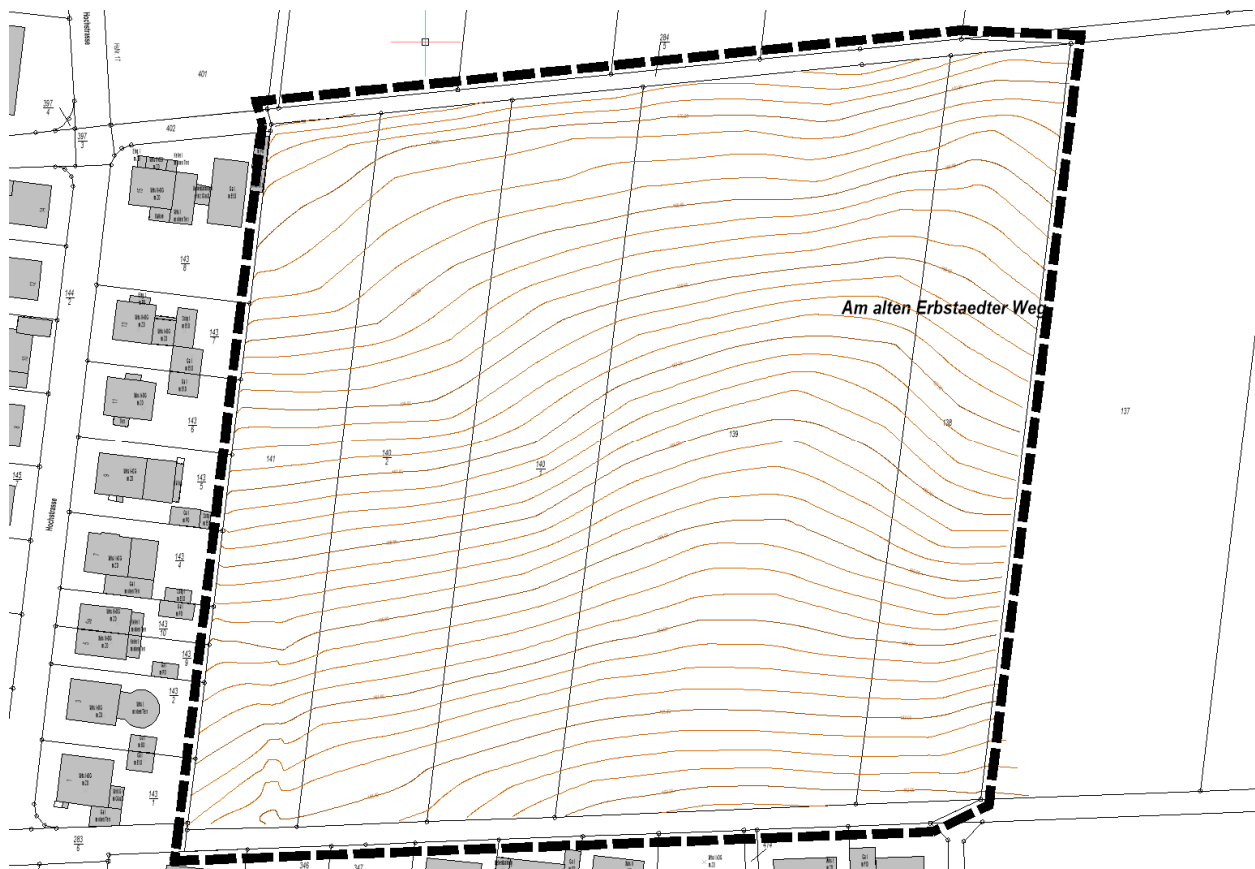
#### 1.3.3 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Gebiets- oder Objektschutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht oder dem Forstrecht sind nicht gegeben. Auch ist das Plangebiet nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

## 1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

### 1.4.1 Topografie

Das Plangebiet fällt von Norden von 170,50 m über NN nach Süden auf 162 m über NN ab.



### 1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Auf einem Teilstück im Süden des Flurstückes 141 befindet sich aktuell eine gärtnerisch genutzte Fläche. Die übrigen Flächen werden intensiv ackerbaulich genutzt. Im Norden und im Osten schließen sie an die freie Feldflur an, die weitestgehend von Ackerland geprägt wird. Im Süden und im Westen schließt der Geltungsbereich an bereits bestehende Wohnbebauungen an. Bauliche Anlagen oder Gebäude befinden sich keine innerhalb des Plangebiets.

### 1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Anbindung an das bestehende Straßenverkehrsnetz und einen entsprechenden Ausbau innerhalb des Plangebiets.

### 1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Wege überwiegend in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) wurde angeordnet und bereits eingeleitet.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel

der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

*Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.*

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der stetige Anstieg der Wohnbevölkerung sowie der Anzahl der Haushalte wird einen weiterhin wachsenden Bedarf an Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Südhessen nach sich ziehen.

Allein für den Main-Kinzig-Kreis errechnet die Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes bis 2030 (lange Frist) einen Gesamtwohnungsbedarf von 13.394 Wohnungen. Für Niddatal wird ein Wohnungsbedarf bis 2030 bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 um 11,7 % prognostiziert. Der Gesamtwohnungsbedarf (2012-2030) wird mit 506 neuen Wohnungen benannt.

Fehlende bzw. nicht verfügbare Baugrundstücke werden gemeinhin als „Flaschenhals“ des Wohnungsmarktes bezeichnet. Stärker noch als die Baukostensteigerungen bestimmt die Verknappung an Bauland die Preisbildung auf den Immobilienmärkten. Die Stadt Niddatal hat sich bereits intensiv mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt und nach Lösungsansätzen gesucht, um Flächenpotenziale für den Wohnungsmarkt zu mobilisieren. So wurde exemplarisch aufgezeigt,

- a) welche Flächenpotenziale im Innenbereich auffindig gemacht werden können,
- b) welche wohnbaulichen Perspektiven diese Flächenpotenziale eröffnen können.

Ausgehend von den seitens des Regionalverbands zur Verfügung gestellten Grundlegenden Daten wurden die Ausgangsgegebenheiten und Perspektiven der wohnbaulichen Entwicklung am Standort Niddatal untersucht. Im Rahmen einer Flächenanalyse, die auf eigener Erfassung und Ortsbesichtigungen gründet, wurden in systematischer Form bisher unbebaute, leerstehende oder augenscheinlich untergenutzte (Wohnbau-)Flächen und Gebäude betrachtet und nach einheitlichen Kriterien kartografisch erfasst und bewertet. Die Stadt führt ein Leerstandskataster für die jeweiligen Stadtteile.

In Kaichen wurden 11 klassische Baulücken, davon zwei im Gewerbegebiet, und sechs geringfügig bebaute Grundstücke mit Entwicklungspotential. Es gibt mehrere leerstehende Wohnhäuser die z.T. in der Vermarktung sind, saniert werden, oder aufgrund schwieriger Eigentumsverhältnisse zunächst nicht entwickelt werden können.

Neben der fachlichen Bewertung und kritischen Würdigung der ermittelten Flächenpotenziale spielt die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer von Innenentwicklungsflächen eine maßgebliche Rolle. Da der festgestellte und benannte Bedarf an Wohnbauflächen – es gibt 40 Anfragen alleine für Wohnraum in Kaichen - insbesondere das kurzfristig realisierbare Angebot deutlich überschreitet, ist die Bereitstellung von Wohnraum schlicht erforderlich erwünscht. Ebenfalls die zunehmenden Einwohnerzahlen dokumentieren, dass entsprechender Bedarf an Wohnraum besteht.



## 1.6 Verfahren

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

## 2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Bebauungsplan K 14 „Am Alten Erbstädter Weg“ zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept ist die Entstehung eines rd. 3 ha umfassenden Wohngebiets im nordöstlichen Anschluss an den Ortsteil Kaichen vorgesehen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Favorisiert wird von der Stadt Niddatal ein Anschluss im Norden. Im Plangebiet selbst wird eine Ringstraße ausgebildet, die durch einzelne Stichstraßen ergänzt, die unterschiedlichen Bautypologien erschließt. Das nach mehreren Varianten gewählte Erschließungssystem ist flächensparend, robust und variabel und ermöglicht somit einen bedarfsgerechten Zuschnitt der zukünftigen Grundstücke. Überwiegend werden Einzel- und Doppelhäuser angeboten, die jedoch punktuell durch Geschosswohnungsbau sowie die Anlage von Hausgruppen ergänzt werden. Zentral im Gebiet wird ein öffentlicher Spielplatz angeboten. Eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer im Norden und Süden des Gebiets an die bestehenden Wirtschaftswege ist vorgesehen. Die Wirtschaftswege als solche werden vom Pkw-Verkehr freigehalten. In den Vorentwurf des Bebauungsplans wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.



Quelle: PlanES, Stand August 2021

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

	Anzahl bzw. Fläche	WE pro Haus bzw. WF pro WE	Annahme	Anzahl der WE
Einzelhäuser/Doppelhäuser	45 Stück (dargestellt)	1 bzw. 2	50 % 2 WE	68
Reihenhäuser/Hausgruppen	8 Stück (dargestellt)	1		8
Geschosswohnungen	3 Gebäude / 5 Wohnungen			15
<b>Summe WE Gesamtgebiet</b>				<b>91</b>
Bruttobaulandfläche	rd. 30.000 m <sup>2</sup> = <b>30,3 WE/ha</b>			

Nach dem Beurteilungsmaßstab der Regionalplanung befindet sich das Plangebiet innerhalb des „ländlichen Siedlungstyps“, in dem 25 bis maximal 40 Wohneinheiten (WE) pro Hektar (ha) Bruttobauland zu realisieren sind. Der untere Wert kann ausnahmsweise unterschritten werden. Die Obergrenze darf nicht überschritten werden.

Unter den Voraussetzungen werden im Ergebnis **rd. 30 WE/ha** realisiert werden. Dies liegt innerhalb des von dem Regionalplan (RPS 2010) bestimmten Bereiches.

**3 Inhalt und Festsetzungen**

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung 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 (§ 1 Abs. 5 BauGB).

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

**3.1 Art der baulichen Nutzung****3.1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Zur Ausweisung gelangt ein Wohngebiet i.S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)<sup>1990</sup>. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können darüber hinaus:

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

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

Der Bebauungsplan setzt aus städtebaulichen Gründen fest, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die nachfolgend aufgezählten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig sind:

Ausgeschlossen werden aus städtebaulichen Gründen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

- Gartenbaubetriebe erfordern i.d.R. eine große Betriebsfläche (Wohnung bzw. Wohngebäude des Betriebsinhabers, Laden, Gewächs- und Treibhäuser und sonstige Nebenanlagen), insbesondere wenn sie ihre Erzeugnisse selbst züchten. Auch im Hinblick auf mögliche Verlagerungen derartiger Betriebe und der dann anstehenden bodenordnenden Maßnahmen werden Gartenbaubetriebe nicht zugelassen.
- Tankstellen benötigen einen geeigneten Standort an einer öffentlichen Straße mit ausreichendem Durchgangsverkehr. Sie zählen aufgrund ihrer Betriebseinrichtungen und notwendigen Parkplätze zu den Anlagen mit hohem Flächenbedarf. Somit sollen sie, auch wegen ihres verursachenden Kundenverkehrs und der dadurch verbundenen Immissionen (teilweise auch nachts), ausgeschlossen werden.
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke begründen in der Regel ein erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie einen entsprechenden Parkdruck.

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

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### 3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Grundfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 bis GRZ = 0,65 fest.

Die Festsetzung ermöglicht somit eine Bebauung, die in ihrer Dichte auch an das städtebauliche Umfeld anknüpft. In den Teilbaugebieten des Allgemeinen Wohngebiets, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Grundflächenzahl für Mittelhäuser ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden. Da die Grundstücke von Reihenmittelhäusern naturgemäß kleiner geschnitten sind als die Endgrundstücke, kann es zu einer unbeabsichtigten Härte bei der Ausnutzung der Grundstücke kommen. Diesem Nachteil soll mit der Festsetzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Reihenmittelhäuser entgegengewirkt werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet darf in den Bereichen für Mehrfamilienhäuser die jeweilige zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Damit soll im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

### 3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für die Allgemeinen Wohngebiete (WA) Geschossflächenzahlen von GFZ = 0,8 bis 1,2 fest. Die Geschossflächenzahl ergibt sich dabei aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse. Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind nicht auf die Geschossflächenzahl anzurechnen.

In den Baugebieten, in denen Hausgruppen zulässig sind, darf die maximale Geschossflächenzahl für Reihenmittelhäuser (sowohl WEG- als auch Realteilung) analog zur Festsetzung der GRZ ausnahmsweise bis zu einer Geschossflächenzahl von GFZ = 1,2 überschritten werden. Eventuelle Nachteile durch die geringere Grundstücksfläche sollen so behoben werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tiefgaragen außer in den Bereichen für Einzel- und Doppelhäuser sowie von Hausgruppen nicht auf die zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen. Damit soll im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhäuser die Anlage von Tiefgaragen und somit eine möglichst große Freihaltung der Wohnaußenbereiche von Stellplätzen unterstützt werden.

### 3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

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

Der Bebauungsplan setzt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von überwiegend  $Z = II$  und in den zwei Bereichen, in denen Geschosswohnungsbau vorgesehen ist auf  $Z = III$  fest, sodass die gemäß der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption geplante Bebauung umgesetzt, aber zugleich hinsichtlich ihrer Geschossigkeit in den einzelnen Teilbaugebieten hinreichend gesteuert werden kann. Tiefgaragen sind nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

Die Beschränkung der Geschosszahl auf maximal zwei Vollgeschosse für den überwiegenden Teil der Bebauung entspricht der ortstypischen Baustruktur der angrenzenden Ortslage. Der mögliche Aufbau eines Staffelgeschosses wird dadurch nicht beeinträchtigt.

#### **3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Zur Vermeidung von mit dem Orts- und Landschaftsbild unverträglichen Gebäudehöhen werden daher ergänzende Festsetzungen zur Höhenbegrenzung getroffen, sodass sich die geplante Bebauung innerhalb des Plangebietes hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt, aber zugleich auch die mit der vorgesehenen Gebäudehöhe angestrebte städtebauliche Wirkung im Sinne einer Adressbildung umgesetzt werden kann.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine Gebäudehöhe von überwiegend  $OK_{Geb.max.} = 11,0$  m festgelegt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der im Bebauungsplan festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante in Straßenmitte (Endausbau) der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte.

Zur Klarstellung, welche Verkehrsfläche bei Eckgrundstücken bzw. Erschließung durch zwei Verkehrsflächen anzunehmen ist, wird die tiefer gelegene Verkehrsfläche festgelegt, sodass eine gleichmäßige Höhenentwicklung der Gebäude sichergestellt wird.

Die Angabe des unteren Bezugspunkts wird im Laufe der fortschreitenden Planung, d.h. nach Abschluss der Straßenplanung und Vorlage eines Deckenhöhenplans, konkretisiert.

Die Traufhöhe ist die Oberkante der Brüstung bzw. Umwehrung oder Attika über dem letzten möglichen Vollgeschoss und liegt mit 7 m (WA 1 + 3) und 9 m (WA 2) deutlich unterhalb der maximalen Gebäudehöhe, um die geplante Höhenstaffelung auch optisch erlebbar werden zu lassen. Der gleichen Intention folgt auch die Vorgabe, dass Staffelgeschosse an mindestens zwei Fassadenseiten um mindestens 1 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudeaußenkante zurückzusetzen sind. Die Gebäudehöhe ist das Maß vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Gebäudeabschluss.

Anlagen zur Nutzung der Solarenergie dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten, dabei sind aufgeständerte Anlagen nur zulässig, wenn sie mindestens ihrer jeweiligen Höhe entsprechend von der nächstgelegenen Gebäudeaußenwand abgerückt werden. Die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen stellt sicher, dass auch ein Beitrag zur Gewinnung alternativer Energien geleistet wird – allerdings darf dadurch die extensive Dachbegrünung nicht beeinträchtigt werden. Durch das Zurücksetzen werden diese aus dem Blickfeld zurückgenommen und sind aus der näheren Umgebung nicht unmittelbar optisch wahrnehmbar.

#### **3.2.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

In dem Gebiet „Am Alten Erbstädter Weg“ wird eine Durchmischung verschiedener Wohnformen angestrebt. Dies macht differenzierte Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflä-

chen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt im WA eine offene bzw. abweichende Bauweise fest. Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäude eine Länge von 30 m nicht überschreiten dürfen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2,0m und einer Gesamtbreite von höchstens der Hälfte der Gebäudefront bzw. des Fassadenabschnittes ausnahmsweise überschritten werden, sofern diese nicht in die nach der HBO mindestens vorgesehene Tiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zur Nachbargrenze hineinreichen. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> überschritten werden.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Auf die Regelung des § 23 Abs. 5 BauNVO wird hingewiesen. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

### **3.3 Zulässige Haustypen**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass in bestimmten Bereichen Einzel- und Doppelhäuser (ED), Hausgruppen (H) sowie Mehrfamilienhäuser (E) zulässig sind.

Die Festsetzung trägt damit dem nachgewiesenen Bedarf in der Stadt Niddatal Rechnung und verhindert zugleich eine Bebauung in einer Dichte, die der Ortsrandlage des Plangebietes nicht gerecht wird.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen**

Für die nicht bebaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Festsetzungen zur Größe der Nebenanlagen getroffen. Hiermit soll gewährleistet werden, dass auf den Grundstücksfreiflächen Gartenhäuschen oder Kellerersatzräume möglich sind; diese können sowohl zur Wohnqualität beitragen, als auch dazu beitragen, die Baukosten durch Einsparung des Kellers zu senken. Durch § 19 Abs. 4 BauNVO ist gewährleistet, dass maximal 60% der Grundstücksfläche durch Wohngebäude sowie durch Nebenanlagen bebaut werden dürfen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 12,0 m<sup>2</sup> je Gebäudeeinheit (Reihenhaus bzw. Doppelhaushälfte) nicht überschreiten dürfen.

### **3.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Auf den Flächen, für die der Bebauungsplan eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen zulässt (WA 1 und 3), ist auf Baugrundstücken mit einer Grundstücksgröße unter 340 m<sup>2</sup> nur eine Wohnung zulässig. Bei Grundstücksgrößen von 340 m<sup>2</sup> und mehr sind zwei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon ist WA 2, hier sind Geschosswohnungsbau und somit mehr Wohnungen vorgesehen.

### **3.6 Verkehrsflächen**

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Straßenverkehrsflächen mit abgestuften Querschnitten fest. Darüber hinaus werden Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie Fuß- und Radweg z.T. ergänzt durch Wirtschaftsweg festgesetzt, um für Fußgänger und Radfahrer sowie für die Ver- und Entsorgung, die Landwirtschaft sowie die Rettung kurze Wege und entsprechende Anbindungen zu schaffen und die hierfür erforderlichen Flächen planungsrechtlich zu sichern.

### **3.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

#### **3.7.1 Öffentliche Grünflächen**

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzten Flächen dienen als Spiel- und Kommunikationsfläche der Erholungsnutzung insbesondere für die Bewohner\*innen des Planungsgebiets. Zulässig sind Spielplätze und sonstige zweckgebundene bauliche Anlagen (wie z.B. Sitzbänke) sowie Fußwege, sofern sie in einer wasserdurchlässigen Bauweise hergestellt werden und eine Breite von 2,5 m nicht überschreiten. Die umgebende Parkanlage ist mit Extensivrasen zu begrünen und mit Gehölzen zu bepflanzen. Die Planungen werden im Zuge des Planungsfortschritts konkretisiert.

### **3.8 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung auf den bislang vorwiegend unversiegelten Grundstücksflächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert bzw. in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen dienen neben ihrer eingriffsminimierenden Wirkung auch der Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Stadtquartiere werden nicht länger als reine Wohnflächen, sondern vor allem als Lebensraum wahrgenommen. Mit der Identifikation der Bürger mit ihrem Wohngebiet steigt auch die Lebenszufriedenheit. Die Verankerung von Grünflächen im Bebauungsplan sowie eine geregelte Bepflanzung von Vor- und Hausgärten kann somit einen entscheidenden Beitrag zum Wohlbefinden der Einwohner leisten.

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vorgesehen, die hier in erster Linie Vorgaben zur Oberflächenbefestigung und zur Begrünung der Dächer der Gebäude und der Tiefgaragen betreffen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampf Lampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, einzusetzen.

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

Weitergehende Ausführungen zu diesem Themenbereich können dem Umweltbericht entnommen werden.

## **4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dach- und Fassadengestaltung, die Gestaltung von Staffelgeschossen, Doppelhäusern und Hausgruppen, Einfriedungen und Stützmauern, Stellplätzen, Abfall- und Wertstoffbehältern sowie die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen.

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

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

#### **4.2 Fassadengestaltung, Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern**

Es wird festgesetzt, dass Doppelhaushälften und Hausgruppen in Bezug auf Dachform, Dacheindeckung und -neigung deckungsgleich zu errichten sind. Zudem werden, um ein harmonisches Stadtbild im Plangebiet zu schaffen, Signalfarben als Fassadenfarben der Hauptbaukörper ausgeschlossen.

#### **4.3 Abfall und Wertstoffbehälter**

Stellplätze für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter sind entweder in die jeweiligen Gebäude zu integrieren oder durch Abpflanzungen mit Schnitthecken oder Laubsträuchern zu begrünen bzw. durch Pergolen gegen eine allgemeine Einsicht und Geruchsemissionen abgeschirmt werden.

#### **4.4 Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ausschließlich offene Einfriedungen zulässig sind. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Die Festsetzung gilt gleichermaßen für Einfriedungen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes sowie auch für Einfriedungen an den privaten Grundstücksgrenzen.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Festgesetzt wird, dass bei Doppelhäusern auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein seitlicher Sichtschutz in Holz oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,30 m und einer Länge von 3 m ab der gartenseitigen Gebäudekante zulässig ist. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

#### **4.5 Pkw-Stellplätze**

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen und bestimmt, dass Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen oder Pflaster zu befestigen sind. Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

#### **4.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Die Festsetzungen zur Aufschüttung und Abgrabungen von Gelände bezwecken, dass auf den privaten Grundstücksflächen keine übermäßigen Erdbewegungen vorgenommen werden, die die Qualität der



Nachbargrundstücke oder des Straßenraums herabsetzen. Ausnahmen bilden hier topographisch schwierige Begebenheiten.

## 5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die Anbindung an die bestehende Verkehrsinfrastruktur. Parallel zum Aufstellungsverfahren wurde eine Verkehrsuntersuchung<sup>1</sup> eingeholt.

Aufgabe der Verkehrsuntersuchung war es, die Verkehrsqualität des bestehenden Straßennetzes nach Realisierung des oben genannten Baugebiets „Am alten Erbstädter Weg“ zu bewerten.

Der Verkehrsgutachter fasst die Ergebnisse wie folgt zusammen:

*Mit den Werten des „Handbuchs für Verkehrssicherheit und Verkehrstechnik“ der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (HSVV), der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ 2006 und den Werten des Programms „Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung Ver\_Bau“] wurden im Abschnitt 2 sowie in den Anlagen 1 und 2 [der Verkehrsuntersuchung] die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrsstärken des Baugebiets „Am alten Erbstädter Weg“ ermittelt. Aufbauend auf diesen Ziel- und Quellverkehren des Abschnitts 2 sowie auf durchgeführten Verkehrserhebungen wurden im Abschnitt 3 u. a. über Kapazitätsnachweise festgestellt, dass die Verkehrsqualität sowohl der Straßen als auch der Knotenpunkte im Osten des Niddataler Stadtteils Kaichen durch das geplante Baugebiet „Am alten Erbstädter Weg“ nicht elementar eingeschränkt wird. Dies gilt auch für die Verkehrsqualität im Bereich der Einmündung der Altenstädter Straße K243 in die Freigerichtstraße B45. Hier bleibt die sehr gute Qualitätsstufe A nach dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS erhalten.*

Die **Verkehrsuntersuchung** liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

## 6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der **Umweltprüfung** ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes

---

<sup>1</sup> Verkehrsuntersuchung zur Bewertung der Verkehrsqualität des Straßennetzes nach Realisierung des Baugebiets „Am alten Erbstädter Weg“, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, 35398 Gießen, Stand: 06.01.2022.

und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Der **Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag** sowie ein **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

## 7 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

## 8 Klimaschutz

Seit der BauGB-Novelle 2004 wurde die „Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz“ gesondert als Ziel der Bauleitplanung im Baugesetz aufgeführt. Gemeinden wurde grundsätzlich die Möglichkeit eingeräumt, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen, auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Nach der Neufassung von § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne nunmehr „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11 Abs. 1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

### Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Über die im Baugesetzbuch eröffneten Möglichkeiten (s.o.) kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (kurz: EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Im Zuge der regelmäßig novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist.

Der Bauherr bzw. sein Architekt haben bereits gegenwärtig folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Bei der Planung von Neubauten ist grundsätzlich die jeweils aktuelle Verordnung zu berücksichtigen und einzuhalten, ein Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren der Bauaufsicht vorzulegen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist durch einen Fachplaner die korrekte Ausführung zu bestätigen. Ergänzend wird festgeschrieben, in welchem Maß für den jeweiligen Bautypus der Einsatz Erneuerbarer Energien (wie Photovoltaik, Solarthermie, etc.) nachzuweisen ist.

Diese vom Gesetzgeber zur Energieeinsparung aufgestellten Gesetze wurden überarbeitet und in einem Regelwerk (Gebäudeenergiegesetz – GEG) verschmolzen. Dabei ist abermals, nach bereits erfolgten Verschärfungen der gesetzlichen Vorgaben in den Jahren 2002 (Ablösung der Wärmeschutzverordnung), 2004, 2007, 2009, 2014 und zuletzt 2016, eine Reduzierung des Energiebedarfs und der Wärmeverluste eingeflossen. Ziel der Bundesregierung ist es, bis zum Jahr 2050 einen „klimaneutralen“ Gebäudebestand in Deutschland zu erreichen. Somit sind auch für die Zukunft immer weitere Verschärfungen in den gesetzlichen Vorgaben zur Energieeinsparung und Steigerung der Effizienz zu erwarten.

Abschließend lässt sich somit sagen, dass Festschreibungen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder auch zur Energieeffizienz im Bebauungsplan bereits in naher Zukunft durch die Gesetzgebung bereits überholt wären. Die bestehende Gesetzgebung trifft dazu ausreichende Vorgaben.

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

## **9 Baugrund und Boden**

Das Plangebiet liegt in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland in der Haupteinheit Wetterau und der Untereinheit Heldenbergener Wetterau (Natureg Viewer Hessen). Der Boden im Geltungsbereich wird geprägt von Humusparabraunerden mit Tschernosem- Parabraunerden aus Löss (Pleistozän). Die Böden werden zurzeit fast ausschließlich intensiv ackerbaulich genutzt.

Die Feldkapazität im gesamten Plangebiet liegt bei  $>390\text{--}\leq 520$  mm und wird damit als hoch eingestuft. Das Ertragspotential im Plangebiet wird sogar mit sehr hoch eingestuft. Daraus ergibt sich eine Gesamtbewertung der Bodenfunktionen von sehr hoch im gesamten Plangebiet. Das Bewertungsschema folgt der vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz herausgegebenen Methodendokumentation „Bodenschutz in der Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen können dem als Anlage beiliegenden Umweltbericht entnommen werden.

## **10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

## **10.1 Überschwemmungsgebiet / Überschwemmungsgefährdete Gebiete**

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

## **10.2 Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

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

### **10.2.1 Bedarfsermittlung**

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von 45 Baugrundstücken mit max. je 2 Wohneinheiten sowie 8 Baugrundstücken mit jeweils max. 1 Wohneinheit und Geschosswohnungsbau mit insgesamt rd. 15 Wohneinheiten jeweils á 3 Personen (insgesamt max. 113 WE) bei einem Verbrauch von 125 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 15 466 cbm/a.

### **10.2.2 Deckungsnachweis**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet gedeckt werden kann. Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

### **10.2.3 Technische Anlagen**

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind.

### **10.2.4 Schutz des Grundwassers**

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

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebietes. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

### **10.2.6 Verminderung der Grundwasserneubildung**

Von Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können.

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

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

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

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

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Parallel zum Aufstellungsverfahren wird ein Bodengutachten eingeholt. Die entsprechenden Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

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

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Ein Bodengutachten wird eingeholt. Die Ergebnisse finden Eingang in den Bebauungsplan-Entwurf.

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

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

#### **10.2.10 Bemessungsgrundwasserstände**

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

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

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Einzel- und Doppelhäuser bzw. der Anlage von Tiefgaragen im Bereich des Geschosswohnungsbaus) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden. Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

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

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

### **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan bereitet keine Maßnahmen im Bereich von Gewässern vor.

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

s.o.

### **10.4 Abwasserbeseitigung**

#### **10.4.1 Gesicherte Erschließung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt (§ 1 Abs. 6 BauGB). Auf die entsprechenden Ausführungen in Kapitel 6 und 10 dieser Begründung sowie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird verwiesen. Darüber hinaus wird parallel zum Aufstellungsverfahren eine Ver- und Entsorgungsplanung durchgeführt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die hier angesprochenen Belange in mehr als ausreichendem Maße Berücksichtigung finden.

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

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

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

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die vorgenannten Kriterien wie folgt:

##### **10.4.2.1 Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen**

##### **10.4.2.2 Reduzieren der Abwassermenge**

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

### 10.4.2.3 Versickerung des Niederschlagswassers

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

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

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

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

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

### 10.4.2.4 Entwässerung in Trennsystem

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Die Ergebnisse der Fachplanung finden Eingang in den Bebauungsplan Entwurf.

### 10.4.2.5 Kosten und Zeitplan

Insgesamt ist der Aufwand für die Entwicklung dieses kleinen, bereits erschlossenen Baugebietes vergleichsweise gering. Ziel der Stadt Niddatal ist ein Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Frühjahr 2024.

## 10.5 Abflussregelung

### 10.5.1 Abflussregelung

Die Aussagen zur Abflussregelung werden gegenwärtig geprüft und spätestens nach Vorliegen der Erschließungsplanung ergänzt.

### 10.5.2 Vorflutverhältnisse

Im Zuge des Verfahrens ist ein hydraulischer Nachweis über die Leistungsfähigkeit der betroffenen Vorfluter zu führen und die Auswirkungen erhöhter Abflüsse darzustellen. Zum gegenwärtigen Planzeitpunkt wird davon ausgegangen, dass durch die geplanten Maßnahmen im Gebiet nicht mit einer erhöhten Abflussmenge zu rechnen ist.

### 10.5.3 Dezentraler Hochwasserschutz

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

#### **10.5.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen**

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

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

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB): Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei der Gestaltung von zu befestigenden Flächen (Stellplätze, Fuß- und Radwege).

### **11 Altablagerungen und Altlasten**

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

### **12 Denkmalschutz**

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

### **13 Bodenordnung**

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



## 14 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: 18.05.2021, Bekanntmachung: \_\_\_\_.

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

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

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

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

---

## /Anlagen

- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag, IBU, Staufenberg (10.03.2022)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU, Staufenberg (05.11.2021)
- Verkehrsuntersuchung, Prof. Fischer-Schlemm (06.01.2022)

aufgestellt:

aufgestellt:

Plan!ES

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

Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen  
06 41/87 73 634-0

