



**Stadt Wetter (Hessen)  
Kernstadt**

## **Bebauungsplan Nr. 52 "Auf dem Mellnauer Hölhchen"**

*Bebauungsplan gem. § 13b BauGB*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

**Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB**

**- beschleunigtes Verfahren -**

April 2022

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen .....</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss .....	1
1.2	Räumliche Lage und Geltungsbereich .....	2
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
2.1	„Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB	2
2.2	Verfahrensschritte .....	4
2.3	Bodenschutz in der Bauleitplanung .....	4
2.3.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	5
<b>3</b>	<b>Bebauungs- und Erschließungskonzept .....</b>	<b>8</b>
3.1	Abschätzung des Verkehrsaufkommens .....	9
3.1.1	Abschätzung der Einwohner .....	9
3.1.2	Abschätzung der Wege .....	10
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>12</b>
4.1	Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen .....	12
4.1.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM) .....	12
4.1.2	Flächennutzungsplan .....	13
4.1.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	13
4.2	Fachplanerische Rahmenbedingungen .....	14
4.2.1	Planfeststellungsverfahren – Neubau der OU Wetter (B 252) .....	14
4.2.2	Altablagerung – Mellnauer Höhlchen .....	15
4.2.3	Aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB .....	16
4.2.4	Biotop- und Artenschutz .....	16
4.3	Weitere Fachgesetzliche Anforderungen .....	17
<b>5</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>18</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	18
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	18
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	19
5.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	19
5.2.2	Gebäudehöhe .....	19
5.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschoss .....	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	20
5.4	Verkehrsflächen .....	20
5.5	Öffentliche Grünfläche .....	21
5.6	Ver- und Entsorgung .....	21
5.6.1	Entwässerung .....	21
5.6.2	Nahwärmeleitung .....	21
5.7	Kennzeichnung von Gefährdungspotenzialen .....	21
5.8	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	21
5.8.1	Dachgestaltung .....	21
5.8.2	Fassadengestaltung .....	22
5.8.3	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen .....	22
5.8.4	Werbeanlagen .....	23
5.9	Grünordnung .....	23
5.9.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich .....	24
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	24
5.10.1	Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie .....	25
5.10.2	Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung .....	25
5.11	Regelung zur ökologischen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung ..	26
5.11.1	Vertragliche Bindung zur Errichtung von Effizienzhäusern .....	26

## INHALTSVERZEICHNIS

5.11.2	Vertragliche Bindung zur Errichtung von Brauchwassernutzungsanlagen ...	26
5.11.3	Sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	26
<b>6</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>27</b>
	<b>Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>28</b>

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Geltungsbereich (ALKIS) .....</i>	<i>2</i>
<i>Abbildung 3: Potentielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020).....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Frühe Konzeptstudie (GH, Stand: 3/2021).....</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt .....</i>	<i>12</i>
<i>Abbildung 7: FNP - Ausschnitt .....</i>	<i>13</i>
<i>Abbildung 8: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2015 .....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 9: Ehemaliger Hohlweg (GEOLook).....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil .....</i>	<i>18</i>
<i>Abbildung 11: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage .....</i>	<i>19</i>

### Anlagen

- Erhebungen und Folgenbeurteilung zur „Biologischen Vielfalt“ (Oktober 2021)
- Voruntersuchung Altablagerung „Auf dem Mellnauer Höhlchen“  
Geolook, Münchhausen, Oktober 2020

### Teil B: Textliche Festsetzungen

### Teil C: Planteil

*Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss



Abbildung 1: Räumliche Lage (OSM)

Die Stadt Wetter ist daran interessiert, ihre aktive Baulandpolitik weiterzuführen. Mit der Entwicklung des letzten Baugebiets „Am Oberrospher Wege“ konnte die Stadt einen Bereich in der Kernstadt für die Baulandmobilisierung zur Verfügung stellen. Dieser Bebauungsplan, der der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets diene, erlangte am 13.10.2017 Rechtskraft. Das insgesamt rund 4,7 ha große Baugebiet wurde ab 2017 rasch erschlossen. Die hier zur Verfügung gestellten Wohnbaugrundstücke sind bereits alle veräußert worden.

Daher verfügt die Stadt Wetter in der Kernstadt über keine eigenen Angebotsflächen für Wohnbauvorhaben

mehr.

Die vorhandenen Baulücken in der Kernstadt sind befinden sich im Privatbesitz und stehen (in den meisten Fällen) nicht zum Verkauf, so dass eine Aktivierung dieser Flächenpotenziale im Rahmen der Innenentwicklung kaum möglich ist. Da die Nachfrage nach Wohnbauland in der Stadt Wetter aber weiterhin sehr hoch ist, sollen nun 25 Wohnbaugrundstücke durch die Stadt zur Verfügung gestellt werden. Ergänzend soll im Plangebiet ein Spielplatz entstehen, der für Jugendliche und Kinder im gesamten Wohnquartier nördlich der Burgwaldstraße erstmalig ein Freizeit- und Spielangebot schafft.

Die Planung ist insofern im öffentlichen Interesse.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wetter hat daher zur Entwicklung eines weiteren Wohngebiets in ihrer Sitzung am 11.11.2018 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Mellnauer Höhlchen" gefasst.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen, das Plangebiet liegt unmittelbar am bereits bebauten Siedlungsrandbereich der nördlichen Kernstadt - insofern sind die Rahmenbedingungen gegeben, den Bebauungsplan nach den Verfahrensvorschriften des § 13b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufzustellen.

## 1.2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

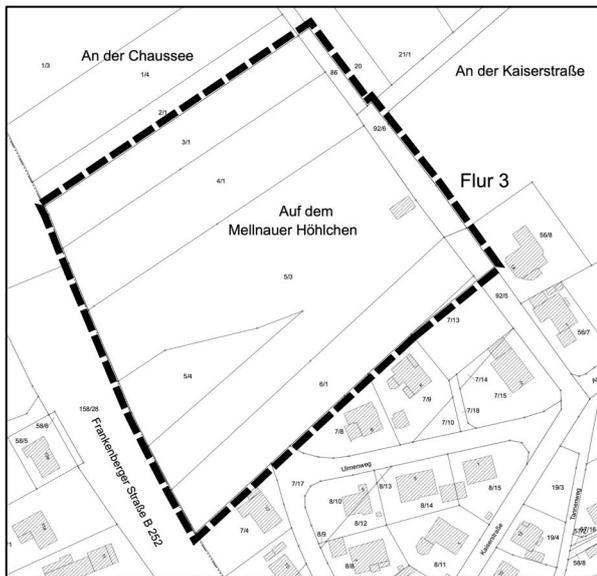


Abbildung 2: Geltungsbereich (ALKIS)

Das Plangebiet umfasst die landwirtschaftlich genutzten Anschlussflächen des Wohngebiets am nördlichen Ortsrand von Wetter. Dabei wird das Gelände im Westen durch die Frankenberger Straße (derzeit noch Bundesstraße B 252) begrenzt. In diesem Bereich befindet sich eine Böschung zur Straßenparzelle hin, die durch einen ausgeprägten Baumbestand charakterisiert wird, der das Plangebiet auch räumlich fasst. Gen Norden schließen sich landwirtschaftliche Flächen (Ackerflächen) an. Östlich und südlich befindet sich das vorwiegend durch Einfamilienhäuser geprägte Wohngebiet, an das das neue Plangebiet unmittelbar anschließt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,3 ha und umfasst in der Gemarkung Wetter, Flur 3 die Flurstücke 3/1, 4/1, 5/3, 5/4, 6/1, 86 (tw.), 92/5, (tw.) und 92/6 (tw.).

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den südlich heranführenden Ulmenweg sowie den südlich des Geltungsbereichs gelegenen Mellnauer Weg. Über die Verlängerung der Kaiserstraße ist das Plangebiet an die leistungsfähig ausgebaute Frankenberger Straße angeschlossen, die aktuell noch als klassifizierte Straße die Kernstadt Wetter erschließt.

## 2 Verfahren

### 2.1 „Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB

Der ursprünglich mit der BauGB-Novelle im Jahre 2017 eingeführte § 13b BauGB sollte zunächst nur eine Laufzeit bis 31.12.2019 haben. Dabei sollte er in erster Linie die rasche Ausweisung von zusätzlichem Bauland ermöglichen:

*Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll (befristet bis zum 31.12.2019) einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.*

*Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.*

*Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.*

*In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.*

*Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.<sup>1</sup>*

Im Rahmen des sog. *Baulandmobilisierungsgesetzes 2021* ist das Städtebaurecht mittlerweile auf Vorschlag der Baulandkommission und des Gesetzesentwurfs der Bundesregierung erneut novelliert worden. Dabei dienen die Regelungen in erster Linie weiterhin der Förderung der Baulandbereitstellung. In diesem Zusammenhang wurde der 2017 neu eingeführten § 13b BauGB verlängert. Im Wortlaut heißt es nunmehr: *“Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (...) kann nur bis zum Ablauf des 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31.12.2024 zu fassen.“*

#### Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>2</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	18.282
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>7.313</b>

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m<sup>2</sup> Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a BauGB entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Es gilt auch, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *“Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder*

<sup>1</sup> zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

<sup>2</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1263 ff., Kohlhammer-Verlag., 13. Aufl., 2019

zulässig" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## 2.2 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	08.05.2018
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	laufend
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	.....
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	.....

## 2.3 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Während der letzten 60 Jahre hat sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland mehr als verdoppelt. Im Jahr 2017 wurde täglich eine Fläche von rund 58 Hektar neu ausgewiesen - meist zulasten der Landwirtschaft und fruchtbarer Böden. Das entspricht etwa der Größe von ca. 82 Fußballfeldern.*

*Ökologisch wertvolle Flächen werden in Bauland und Standorte oder Trassen für Infrastrukturen wie Kläranlagen, Flugplätze, Straßen oder Bahnlinien umgewidmet. Negative Umweltfolgen sowie schädliche städtebauliche, ökonomische und soziale Auswirkungen sind unausweichlich.*

*Die Bundesregierung hat sich deshalb im Rahmen der „Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie“ zum Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Im Durchschnitt der Jahre 1993 bis 2003 lag der Flächenverbrauch noch bei 120 Hektar pro Tag.“<sup>3</sup>*

Erreicht werden kann dieses Ziel nur durch die Reduzierung des Flächenverbrauchs. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen besser genutzt werden (Verdichtung).

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“<sup>4</sup>) und zum anderen die erhöhte

<sup>3</sup>Umweltbundesamt: Flächensparen – Böden und Landschaften erhalten (24.02.2020) (<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten#flaechenverbrauch-in-deutschland-und-strategien-zum-flaechensparen>)

<sup>4</sup> § 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*

Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>5</sup>) 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“*“.<sup>6</sup>

### 2.3.1 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 Kommune, 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.

Beurteilung:

Mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnbauflächen in unmittelbarer Siedlungsrandlage geschaffen werden. Die Fläche ist über die in den angrenzenden Ortsstraßen (Ulmenweg, Mellnauer Weg) bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur gut erschlossen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Stadtkern Wetters mit Schule, KITA sowie Einkaufsmöglichkeiten, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen ist die Fläche für eine Entwicklung zu einem attraktiven Wohngebiet besonders geeignet.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung dabei im Plangebiet auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt. Im Umfeld des Plangebiets sind im Siedlungsbestand durchaus Grundstücksgrößen mit über 1.000 qm Fläche üblich. Bei der vorliegenden Planung soll nunmehr eine intensivere Ausnutzung der Flächen erreicht werden. Die aktuelle Planung weist Grundstücksgrößen von rund 680 qm auf. Hierdurch wird das Verhältnis der Erschließungsfläche/Wohneinheit und

---

*eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.*

<sup>5</sup> § 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.“*

<sup>6</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, 115. Ergänzungslieferung 2014 – Rn. 62-62c.

Grundstücksfläche/Hauseinheit verringert. Dies dient dem wirtschaftlicheren und sparsameren Umgang mit der Ressource Boden.

Weiterhin hat die Stadt Wetter in den letzten Jahren durch die Ermittlung von Baulücken versucht, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereichs in der Kernstadt voranzutreiben. Die Grundstückseigentümerinnen wurden ermittelt und bzgl. ihrer Verkaufsbereitschaft schriftlich befragt. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass keine Bereitschaft zum Verkauf durch Private bestand.

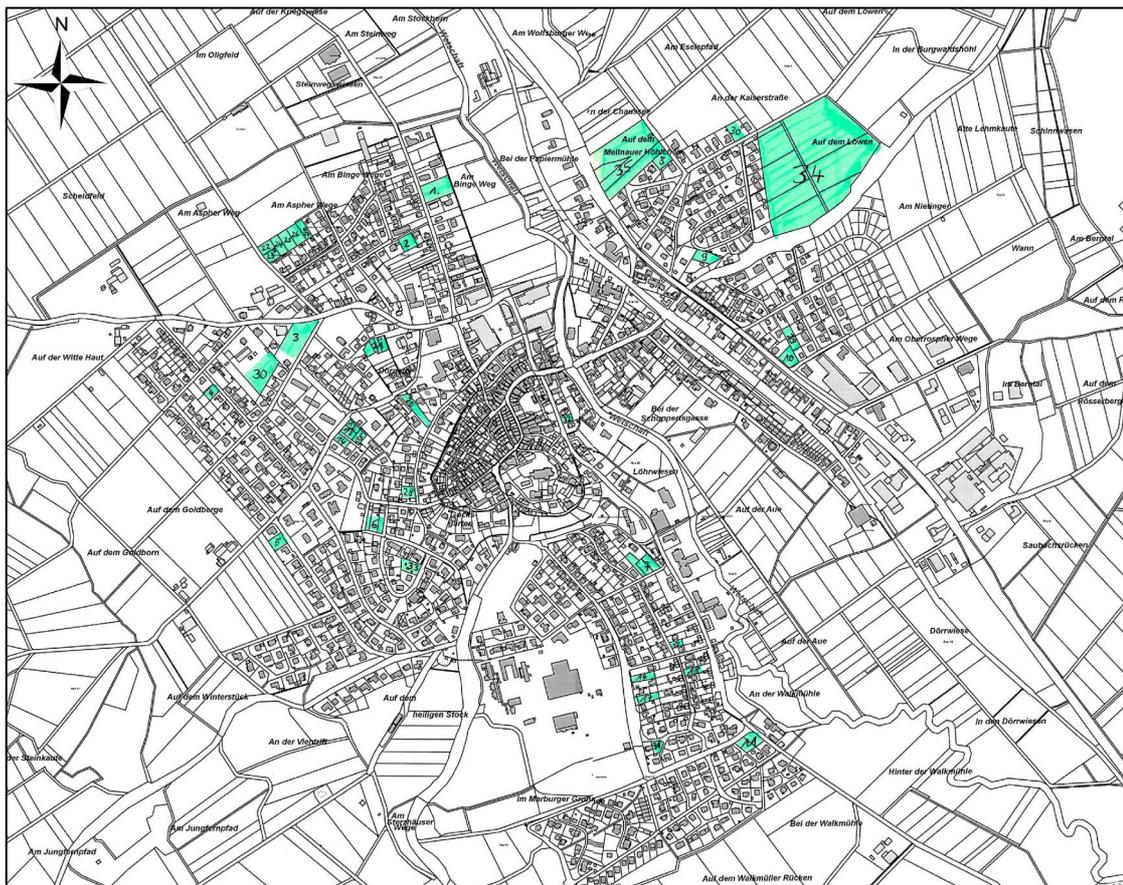


Abbildung 3: Potentielle Baulücken Kernstadt (Erhebung Stadtverwaltung Wetter - 2020)

Das Baulückenkataser aus dem Jahre 2020 zeigt, dass innerhalb der Kernstadt zwar noch rd. 30 potenzielle Baulücken (siehe Abbildung oben) vorhanden sind. Alle hervorgehobenen Flächen (Baulücken) befinden sich jedoch in Privateigentum, z.T. handelt es sich um private Grünflächen oder Hausgärten. Ein Teil der Flächen ist derzeit nicht selbstständig erschlossen, so dass die o.g. Zahl zu relativieren ist.

Baulückenkataster

Stadtteil: Kernstadt

Einordnungen im Flächennutzungsplan: M = gemischte Bauflächen  
W = Wohnbaufläche

Flächen-Nr.	FNP	Größe m <sup>2</sup>	Art	Einordnung im FNP	im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes		Eigentumsverhältnis	
					ja	nein	privat	städtisch
1	gemischte Baufläche	2634	Baulücke	M		X		X
2	gemischte Baufläche	1003	Baulücke	M		X		X
3	Wohnbaufläche	3700	Teilfläche	W	X			X
4	Wohnbaufläche	590	Baulücke	W		X		X
5	Wohnbaufläche	908	Baulücke	W	X			X
6	Wohnbaufläche	990	Teilfläche	W	X			X
7	Wohnbaufläche	2006	Baulücke	W		X		X
8	Wohnbaufläche	1019	Baulücke	W		X		X
9	Wohnbaufläche	1178	Baulücke	W		X		X
10	gemischte Baufläche	1166	Teilfläche	M		X		X
11	Wohnbaufläche	1600	Baulücke	W	X			X
12	Wohnbaufläche	449	Baulücke	W		X		X
13	Wohnbaufläche	573	Baulücke	W		X		X
14	Wohnbaufläche	618	Baulücke	W		X		X
15	Wohnbaufläche	520	Baulücke	W		X		X
16	Wohnbaufläche	788	Baulücke	W		X		X
17	Wohnbaufläche	785	Baulücke	W		X		X
18	Wohnbaufläche	497	Teilfläche	W		X		X
19	Wohnbaufläche	391	Baulücke	W		X		X
20	Wohnbaufläche	1339	Baulücke	W		X		X
21	gemischte Baufläche	1574	Baulücke	M		X		X
22	gemischte Baufläche	700	Baulücke	M		X		X
23	gemischte Baufläche	700	Baulücke	M		X		X
24	gemischte Baufläche	872	Baulücke	M		X		X
25	gemischte Baufläche	999	Baulücke	M		X		X
26	gemischte Baufläche	1082	Baulücke	M		X		X
27	gemischte Baufläche	983	Baulücke	M		X		X
28	gemischte Baufläche	451	Teilfläche	M		X		X
29	gemischte Baufläche	1061	Baulücke	M		X		X
30	gemischte Baufläche	3400	Teilfläche	M		X		X
31	Wohnbaufläche	569	Baulücke	W	X			X
32	gemischte Baufläche	387	Baulücke	M		X		X
33	Wohnbaufläche	1096	Baulücke	W	X			X
34	Wohnbaufläche	49928	Baugebiet	W		X		X
35		14783	Baugebiet			X		X

Die Auflistung ist nicht abschließend!

Eine straßenmäßige Erschließung liegt bei den Baulücken i.d.R. vor. Ob auch eine Wasser- und Kanalisierung vorliegt, oder erfolgen kann muss im Einzelfall durch das Versorgungs-/ Entsorgungsunternehmen geprüft werden.

Abbildung 4: Baulücken Übersicht (Stadt Wetter, 2020)

Die Tatsache das diese Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, ist ein weiteres Indiz dafür, dass keine Verkaufsbereitschaft bzw. kein Interesse seitens der Eigentümerinnen an einer Bebauung bzw. Vermarktung besteht. Sie stehen insofern dem Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht zur Verfügung. Es steht daher zu befürchten, dass Bauwillige zur Realisierung ihres Vorhabens in benachbarte Gemeinden ausweichen müssen.

Das in der Vergangenheit entwickelte Baugebiet „Am Oberrospher Wege“ (Rechtskraft: 11/2017) in der Kernstadt wurde zwischenzeitlich erschlossen,

sämtliche Grundstücke wurden veräußert. In der Kernstadt stehen der Stadt insofern keine Grundstücke zur Verfügung, um den Bedarf zu decken. Die Stadtverwaltung Wetter führt eine „Liste für Bauinteressenten“. Derzeit (Stand: 2/2022) sind 65 Bewerberinnen und Bewerber gelistet, die ein Grundstück für die Errichtung eines Eigenheims von der Stadt erwerben möchten. Dieses Potenzial möchte die Stadt Wetter durch die aktive Baulandpolitik heben. Um gleichzeitig die ungewünschte weitere Bevorratung von Wohnbaugrundstücken durch Private zu verhindern, wird kaufvertraglich eine Bebauungsverpflichtung vereinbart.

Durch das geplante Wohngebiet werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen und somit auch die Umwidmungssperrklausel berührt.

Nach dem *Bodenviewer Hessen* ist das Ertragspotential der Fläche der Stufe 3 -mittel- und die Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen der Stufe 2 -gering- zuzuordnen (Bodenfunktionale Gesamtbewertung: gering). Das vorliegende Plangebiet stellt derzeit die einzige Fläche am Siedlungsrand dar, die auch im Zugriff der Stadt ist und daher für eine begrenzte bauliche Entwicklung in Frage kommt. Darüber hinaus wurde die grundsätzliche Eignung für die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche zur Siedlungsfläche bereits auf Ebene des Regionalplans Mittelhessen 2010 (*Vorranggebiet Siedlung -Planung*) vorgegeben (vgl. Kapitel: 4.1.).

Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Flächen in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

### 3 Bebauungs- und Erschließungskonzept



Abbildung 5: Frühe Konzeptstudie (GH, Stand: 3/2021)

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet eine Siedlungsentwicklung mit insgesamt 25 Grundstücken für eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Es soll die Möglichkeit für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen werden. Insbesondere das Doppelhaus stellt im ländlichen Raum eine moderate und wirtschaftliche Form des verdichteten Wohnungsbaus dar.

Das Neubaugebiet wird über die beiden Ortsstraßen Ulmenweg und Mellnauer Weg an die bestehende Siedlungslage angeschlossen. Diese Straßen erschließen das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. Zwei Verbindungsstraßen spannen zwischen diesen Straßen das neue Baugebiet auf.

Im Bereich des „Neubaugebiets“ wird ein Grundstück als Spielplatzfläche ausgewiesen. Diese öffentliche Grünfläche wird für das gesamte städtische „Quartier“ westlich der Frankenberger Straße und nördlich der Burgwaldstraße einen Treffpunkt für Spiel- und Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche darstellen.

Die sonstige infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden.

Die Vorplanung für die Entwässerung des Gebiets sieht folgendes Entwässerungskonzept vor<sup>7</sup>:

- „Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die geplanten Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle werden an die Schächte 1320049 und 2320049 im Ulmenweg angeschlossen.
- Die Bemessung der gepl. Regenwasserkanäle erfolgt für ein 2-jährliches Regenereignis stationär ( $n=0,5$ ,  $T=2$  a) Überstaunachweis instationär mit  $n=0,33$ ,  $T=3$  a)
- Der geplante Regenrückhalteraum wird mit  $n=0,2$ ,  $T=5$  a bemessen. Das für das Neubaugebiet benötigte Rückhaltevolumen wird zum einen in Form eines zentralen Stauraumkanals geschaffen, welcher das anfallende Regenwasser sowohl von den geplanten Straßenflächen als auch einen geringeren Teil des Regenwassers von den Privatgrundstücken zurückhält. Der Drosselabfluss wird zunächst mit 10l/sha angenommen, hier kann ggf. noch eine andere Vorgabe durch die zuständige Wasserbehörde erfolgen.
- Zum anderen wird ein Großteil des anfallenden Regenwassers auf den Privatgrundstücken dezentral durch sogenannte „Kombizisternen“ zurückgehalten. Pro Grundstück wird eine Kombizisterne mit je 4,0 m<sup>3</sup> Retentionsvolumen vorgesehen.
- Für den Regenwasserkanal ist eine Tiefenlage von mind. 1,80 m, für den Schmutzwasserkanal von mind. 2,20 m geplant.“

<sup>7</sup> Die Aussagen entsprechen dem Stand der Vorplanung (12/2021) durch das mit der Erschließungsplanung beauftragte Ingenieurbüro.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll u.a. über festgesetzte Retentions-/ Kombizisternen auf den Baugrundstücken, also dezentral, gesammelt und verwertet werden.

Durch die Festlegung des o.g. Retentionsraums sowie des Drosselabflusses wird sichergestellt, dass die Abflussmenge gegenüber dem derzeitigen Umfang nicht erhöht wird. Das bedeutet, dass die hydraulische Situation im Bestandsnetz sich rechnerisch leicht verbessert. Das geplante Neubaugebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung vom Juni 2021 als Einzugsgebiet im Trennsystem enthalten.

Im Rahmen der (noch durchzuführenden) Entwurfsplanung wird die gewählte Jährlichkeit und auch der gewählte Drosselabfluss mit der Wasserbehörde und dem Auftraggeber nochmals eingehend abgestimmt. Die Bemessung der Regenrückhalteräume erfolgte auf Grundlage der Regelwerke DWA-A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und DWA-A 118 (Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen).

Die Straßen sollen als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden. Die Straßenparzellen erhalten eine Breite von 6,0 bzw. 7,0 m. Die Fahrbahnen werden asphaltiert, eine Muldenrinne trennt diesen Bereich von einem rd. 1,5 m breiten „Pflasterstreifen“. Hierdurch erfolgt auch eine visuelle Gliederung innerhalb des Straßenraums.

### **3.1 Abschätzung des Verkehrsaufkommens**

Da das Baugebiet an bestehende örtliche Erschließungsstraßen angeschlossen wird, wurde eine Abschätzung der zu erwartenden zusätzlichen Belastungen der betroffenen Ortsstraßen, basierend auf den *„Hinweise[n] zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“*, Ausgabe 2006, *Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln*, vorgenommen.

#### 3.1.1 Abschätzung der Einwohner

Das Verkehrsaufkommen eines Gebiets, gemessen in der Zahl der Ortsveränderungen, die dort innerhalb eines Zeitintervalls Quelle oder Ziel haben, hängt maßgeblich von den dort wohnenden und arbeitenden Personen ab.

Anhaltswerte für die Zahl der Einwohner lassen sich aus Kennwerten der Flächennutzung ableiten. Sofern keine aktuellen Bestandsdaten vorliegen, kann auf die in den Bebauungsplänen festgesetzten Parameter zur Art und Maß der baulichen Nutzung zurückgegriffen werden.

Der Bebauungsplan legt die Art der baulichen Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest. Im Gebiet sind keine/ kaum Arbeitsplätze zu erwarten. Gemeinbedarfsflächen sind nicht vorgesehen.

Das gesamte Baugebiet ist in offener Bauweise geplant. Unter Berücksichtigung der angrenzend bestehenden Bebauung und der Ortsrandlage wurde eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern<sup>8</sup> mit den Höchstwerten der Ausnutzungskennziffern nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Es werden 30-35 Wohneinheiten unterstellt. Es wird die Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,4 - 2,7 Personen je Wohneinheit zugrunde gelegt.

---

<sup>8</sup> Doppelhäuser dürften nur untergeordnete Bedeutung haben, für sie wird ein Anteil von 25% der Grundstücke geschätzt

	minimal	mittel	maximal
Ermittlung der Einwohner aus Nettobau- land, Anzahl der Wohneinheiten, und Haushaltsgröße	75	85	95

Aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen aus den angrenzenden Baugebieten sowie Baugebieten mit vergleichbaren Rahmenbedingungen, ist davon auszugehen, dass die zu erwartende Einwohnerzahl den o.g. Mittelwert voraussichtlich nicht überschreiten wird. Ungeachtet dessen wird, da es sich um ein Neubaugebiet mit jungen Familien handelt, der Maximalwert zum Ansatz gebracht.

### 3.1.2 Abschätzung der Wege

Der Schätzung des Verkehrsaufkommens wird eine Einwohnerzahl von rd. 95 EW zugrunde gelegt. Die nachfolgenden Berechnungsergebnisse liegen damit tendenziell hoch. Für den bewohnerbezogenen Besucherverkehr werden näherungsweise dieselben Werte für Wegezähl, Verkehrsmittelwahl, Binnenverkehrsanteile und dieselbe Tagesganglinie unterstellt, wie für den Einwohnerverkehr.

Bei einer mittleren spezifischen Wegehäufigkeit von 3,7 Wegen pro Einwohner beträgt das werktägliche Verkehrsaufkommen der 95 Einwohner bei rd. 352 Wegen. Nach Abzug der bewohnerbezogenen Wege (10%) des Gebiets verbleibt das Quell-/Zielverkehrsaufkommen der Einwohner mit rd. 317 Wegen. Im bewohnerbezogenen Besucherverkehr (5% von allen Wegen der Einwohner) werden rd. 17 Wege zurückgelegt.

Daraus ergibt sich folgende Verkehrsaufteilung (Einwohner / Besucher):

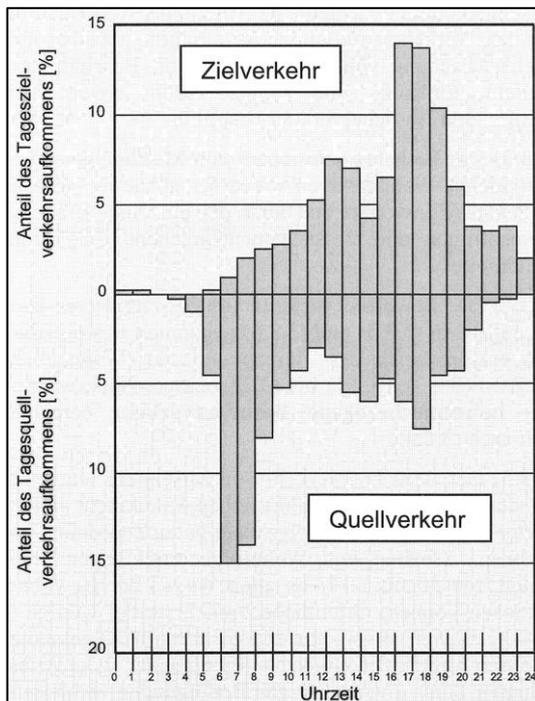
NMIV (Einwohner)	30%:	352	Wege x	0,30	= ca.	106	Wege (Fuß, Rad)
ÖPNV (Einwohner)	10%:	352	Wege x	0,10	= ca.	35	Wege (Bus)
MIV (Einwohner)	60%:	352	Wege x	0,60	= ca.	211	Wege (Pkw)

(NMIV = Nicht motorisierter Individual-Verkehr, ÖPNV = Öffentlicher Personen-Nah-Verkehr, MIV = motorisierter Individual-Verkehr)

NMIV (Besucher)	30%:	17	Wege x	0,30	= ca.	5	Wege (Fuß, Rad)
ÖPNV (Besucher)	10%:	17	Wege x	0,10	= ca.	2	Wege (Bus)
MIV (Besucher)	60%:	17	Wege x	0,60	= ca.	10	Wege (Pkw)

Für die Umrechnung des MIV in Pkw-Fahrten ergibt sich bei einem mittleren Pkw-Besetzungsgrad von 1,2:

211	/	1,2	=	176	Pkw-Fahrten (Einwohnerverkehr)
10	/	1,2	=	8	Pkw-Fahrten (Besucherverkehr)



*Tagesganglinie des Pkw-Quell- und Zielverkehrs im Bewohnerverkehr eines Wohngebietes*

Der bewohnerbezogene Wirtschaftsverkehr ist mit 0,1 Kfz-Fahrten/Einwohner, d.h. ca. 9 Kfz-Fahrten zu addieren.

$176 + 9 + 8 = \text{ca. } 193$  Kfz-Fahrten pro Tag.

**Das resultierende werktägliche Verkehrsaufkommen von ca. 193 Kfz-Fahrten teilt sich hälftig in Quell- und Zielverkehr auf.**

Zur Ermittlung der Spitzenbelastung sind die Ganglinien für die einzelnen Verkehrszwecke zu beachten.

Wenn vereinfachend für alle Fahrtzwecke die Ganglinie des Bewohnerverkehrs verwendet wird, ergeben sich die insgesamt höchstbelasteten Stunden morgens zwischen 6 und 7 Uhr (Quellverkehr) und abends zwischen 16 und 18 Uhr (Zielverkehr), mit einem Stundenanteil von je 13% bis zu 15% (jeweils ca. 25-30 Fahrten/h im Zielverkehr) am Tagesverkehr.

In den übrigen maßgeblichen Tagesstunden (7 – 22 Uhr) bewegt sich der Anteil im Zielverkehr bei ca. 2% bis 4% (ca. 4 Fahrten/h bis 8 Fahrten/h) und im Quellverkehr bei ca. 3% bis 5% (ca. 6 Fahrten/h bis 10 Fahrten/h) vom Tagesverkehr.

Diese ermittelten Fahrten teilen sich, aufgrund des zweigeteilten Erschließungssystems je hälftig auf die betroffenen Erschließungsstraßen „Mellnauer Weg“ und „Ulmenweg“ auf. Die zusätzliche Verkehrsbelastung kann insofern als moderat beurteilt werden.

## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Übergeordnete und sonstige räumliche Planungen

#### 4.1.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM)

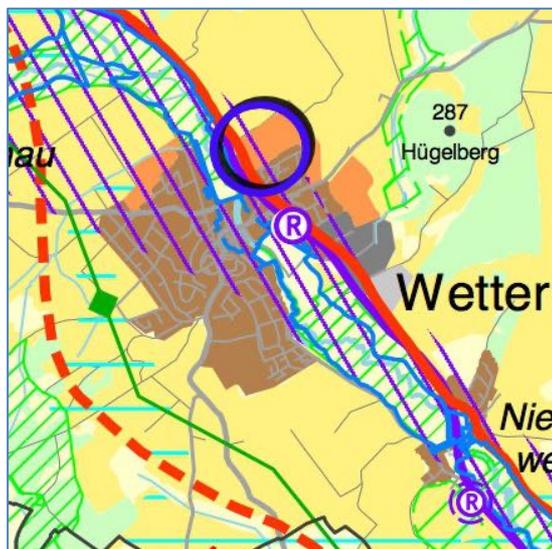


Abbildung 6: RPM 2010 - Ausschnitt

Gemäß Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) wird die Stadt Wetter strukturnäumlich dem „Ländlichen Raum“ zugeordnet und als „Grundzentrum“ eingestuft.

„Der ländliche Raum muss als eigenständiger und attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum unter Wahrung seiner Eigenart gestaltet werden. Eine einseitige Entwicklung zum Wohnstandort und Ergänzungsraum für den Ordnungsraum ist zu vermeiden.“<sup>9</sup> „In dem zentralen Ortsteil des Grundzentrums ist die Grundversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sowie mit Dienstleistungen für den Grundversorgungsbereich zu gewährleisten.“<sup>10</sup>

Die Ausweisung von Wohnbauflächen dient insbesondere der Befriedigung des örtlichen Bedarfs in der Stadt Wetter. Die Kernstadt ist als zentraler Ortsteil ausgewiesen. Entsprechend soll die gemeindliche Siedlungsentwicklung überwiegend im zentralen Ortsteil des Grundzentrums erfolgen, damit die Grundversorgung erhalten und gesichert werden kann (4.3-16 (G)).

Das Plangebiet ist im Regionalplan als *Vorranggebiet Siedlung - Planung* sowie im westlichen Randbereich als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* ausgewiesen.

„Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen **Vorranggebiete Siedlung - Bestand und - Planung** umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.“<sup>11</sup>

Weiterhin befindet sich das Plangebiet im „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (6.1.3-1 (G)).

Durch die Planung wird somit diese Freiraum-Kategorie des Regionalplans als Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung berührt. Ungeachtet dessen ist jedoch die vorliegende Planung nicht geeignet, die o.g. Festlegungen raumrelevant zu beeinträchtigen. Bezüglich der Ausweisung als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ werden im Regionalplan konkrete Hinweise gegeben: „Bei der Überlagerung eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen mit Vorranggebieten Siedlung Bestand und Vorranggebieten Industrie und Gewerbe Bestand, d.h. innerhalb der bestehenden Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen

<sup>9</sup> RPM 2010: 5.2-1 (Z) (K).

<sup>10</sup> RPM 2010: 4.3-14 (Z).

<sup>11</sup> RPM 2010: 6.1.4-13 (G)(K).

beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen minimiert werden.“<sup>12</sup> Im Rahmen der Bauleitplanung wird diesem Umstand z.B. durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) im Baugebiet und den grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen Rechnung getragen. Ergänzend lässt sich feststellen, dass die o.g. Ausweisung des RPM 2010 der räumlichen Nähe zum Wetschaftstal geschuldet ist und lediglich der Randbereich dieses klimaökologisch wirksamen Bereichs zuzuordnen ist.

Die vorliegende Planung widerspricht demnach keinen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung.

#### 4.1.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 7: FNP - Ausschnitt

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wetter stellt das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan sieht vor, ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festzusetzen. Der Bebauungsplan weicht somit von den Darstellungen des FNP ab.

Zur Schaffung der Genehmigungsvoraussetzungen für die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA) ist somit eine Korrektur des FNP erforderlich.

Bei der „Einbeziehung der Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ (§ 13b BauGB) ist vorgesehen, dass hier analog die Regelungen des § 13a BauGB anzuwenden sind. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im vorliegenden Fall gewährleistet.

Nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans wird der FNP im Wege der Berichtigung (verwaltungsintern) angepasst. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt künftig eine Darstellung als „Wohnbaufläche“.

#### 4.1.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten. Auch für die angrenzenden Siedlungsbereiche im „Quartier“ nördlich der Burgwaldstraße existieren keine Bebauungspläne. Der Bereich wird durch eine relativ aufgelockerte Bebauung mit Wohngebäuden geprägt. Es sind vorrangig ein- bis zweigeschossige Einfamilienwohnhäuser auf relativ großzügigen Grundstücken anzutreffen. Die Bereiche an der Kaiserstraße,

<sup>12</sup> aus: RPM 2010: 6.1.3-1 (G), S. 82

Tannenweg, Ulmenweg, Johannes-Rhau-Straße und Johannes-Prinzler-Straße sind insofern dem unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB zuzuordnen.

## 4.2 Fachplanerische Rahmenbedingungen

### 4.2.1 Planfeststellungsverfahren – Neubau der OU Wetter (B 252)

In Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich die Frankenger Straße (Bundesstraße B 252). Diese klassifizierte Straße stellt eine Emissionsquelle dar, die auf das Plangebiet einwirkt.

Zwischen dem Bereich der Fahrbahn und dem Plangebiet befindet sich ein erheblicher Geländeversatz. Im südlichen Abschnitt liegt die Fahrbahn auf einer Höhe von rd. 213 m ü. NN die Geländekante des südlichen Plangebiets besitzt eine Höhenlage von rd. 217 m ü. NN. Der Abstand zur Fahrbahn am Böschungsfuß beträgt rd. 10 m, im nördlichen Bereich befindet sich die Fahrbahn auf einer Höhe von rd. 215 m ü NN., die Grenze des Plangebiets befindet sich hier auf einer Höhenlage von rd. 218 m ü NN; auch hier beträgt der Abstand am Böschungsfuß zur Fahrbahn rund 10 m.

Durch diesen rd. 3,0 – 4,0 Meter hohen Geländeversatz wird aktuell die Emissionsausbreitung auf das Plangebiet gehemmt.

Wesentlich bedeutender bezogen auf die Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr ist jedoch die Planung für den *Neubau der OU Münchhausen, Wetter und Lahntal im Zuge der Bundesstraße 252 / 62*<sup>13</sup>. Hintergrund für die Planung war die Verbesserung der weiträumigen Nord-Süd-Verbindung im Lahn- bzw. Wetschaftstal. Die planfestgestellte Ortsumgehung entlastet die Ortslagen erheblich. In den Verkehrsuntersuchungen wird für den Prognosefall 2020 eine Entlastung zwischen 69,8 % und 94,2 %, für den Prognosefall 2025 zwischen 49,1 % und 89,1 % bzgl. des Durchgangsverkehrs festgestellt.

Bezogen auf den Abschnitt der Ortsdurchfahrt (OD) B 252 in der Kernstadt Wetters wurden in den beiden Verkehrsuntersuchungen verschiedene Prognosewerte ermittelt. Im Bereich der OD Wetter erfolgte die erste Berechnung im *Basisjahr 2005*. Dabei ergab die Analyse eine KFZ/24Stunden-Belastung (DTV) von 15.100 Fahrzeugen (Schwerlastanteil 14,2 %) Für den sog. Planfall wurde für den Prognosezeitraum 2020 eine KFZ/24Stunden-Belastung von 2.800 Fahrzeugen (Schwerlastanteil 10,7 %) ermittelt. Diese Untersuchung wurde in 2011 mit weiteren Daten (vornehmlich bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklung im Schwerlastverkehr) auf den Prognosezeitraum 2025 erweitert. Die Analyse 2010 ergab nunmehr eine KFZ/24Stunden-Belastung von 14.670 Fahrzeugen (Schwerlastanteil 11,5 %) Für den Planfall wurde für den Prognosezeitraum 2025 eine KFZ/24Stunden-Belastung von 4.550 Fahrzeugen (Schwerlastanteil 2,4 %) ermittelt. Hiermit ergibt sich eine Reduktion der Verkehrsmenge von rd. 69 % (2025) bzw. 82 % (2020).

---

<sup>13</sup>Vgl. Planfeststellungsbeschluss für den Neubau der Bundesstraßen B 252 und 62 – Ortsumfahrung der Ortsteile Münchhausen, Wetter, Lahntal vom 06.07.2012 (Az: VI 1 – D 61 k 06 # 2.123)

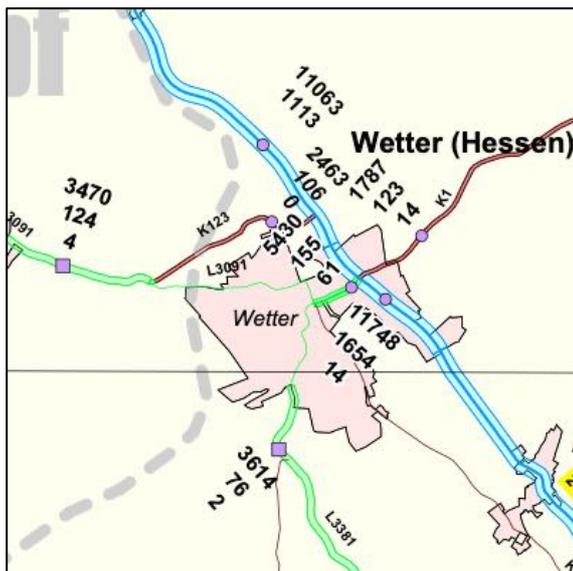


Abbildung 8: Ausschnitt Verkehrsmengenkarte 2015  
(Hessen Mobil)

Vergleicht man die realen Zahlen der Verkehrsmengenkarte 2015<sup>14</sup>, die durch Hessen Mobil durch Zählung ermittelt wurden, mit den o.g. Ausgangszahlen, so stellt man fest, dass diese an den maßgeblichen Zählstellen an der B 252 bei rd. 11.000 KFZ/24 h liegen (Zählstelle Nord: 11.063, Zählstelle Süd: 11.748). der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt rd. 10 % der Gesamtbelastung. Insofern liegen die aktuellen Daten der Verkehrsmengen rd. 20 % niedriger als die in der Verkehrsprognose zugrunde gelegten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass es zu einer erheblichen Verringerung der Immissionsbelastung durch den Straßenverkehr kommen wird, die ein verträgliches Wohnen im Plangebiet ermöglichen wird.

#### 4.2.2 Altablagerung – Mellnauer Hölhchen

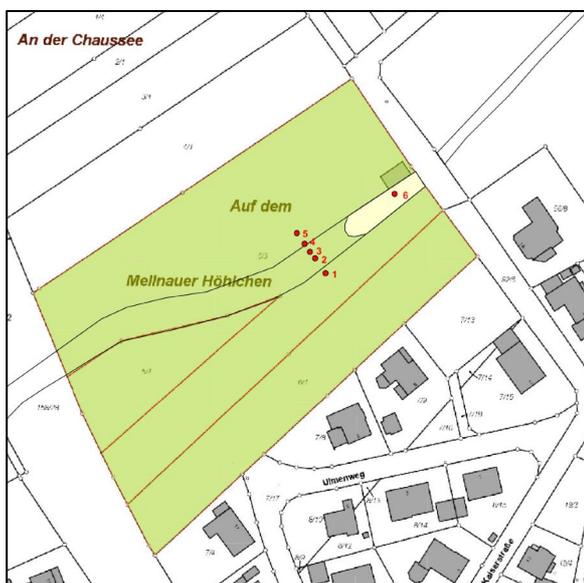


Abbildung 9: Ehemaliger Hohlweg (GEOLook)

Innerhalb des Plangebiets befindet sich auf den Flurstücken 5/3 und 5/4 ein ehemaliger Hohlweg, der in der Vergangenheit verfüllt wurde und in der Örtlichkeit nicht mehr wahrnehmbar ist. Um die Wegestruktur zu lokalisieren und die Relevanz bzgl. der mutmaßlichen Altablagerungen zu untersuchen, wurde das Geowissenschaftliche Gutachterbüro Geolook beauftragt, eine Voruntersuchung durchzuführen.<sup>15</sup>

Die Abbildung zeigt einen Katasterschnitt mit dem Verlauf des ehemaligen Hohlwegs. Dabei ist ein mutmaßlicher Auffüllungsbereich mit Hausmüllbestandteilen in gelb dargestellt. Die durch Sondierung untersuchten Bodenbereiche sind rot markiert.

Im Rahmen der Voruntersuchung konnten keine abschließenden Ergebnisse erzielt werden. Mutmaßlich

wurde jedoch der ehemalige Hohlweg (der eine Verbindung zwischen Mellnau und Wetter darstellte) mit Boden aus den angrenzenden Flächen verfüllt, um den Bereich

<sup>14</sup>Vgl. Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Kreis Marburg Biedenkopf, Ausgabe 2015, Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

<sup>15</sup>Vgl. Voruntersuchung Altablagerung Stadt Wetter „Auf dem Mellnauer Hölhchen“, GEOLook, Münchhausen, Oktober 2020

landwirtschaftlich zu nutzen. Im nördlichen Bereich des Hohlwegs (gelb markiert) erfolge die Verfüllung oberflächlich mit Bodenmaterial und in den darunterliegenden Bereichen mit Bauschutt, Grünabfällen und vereinzelt mit Hausmüll. Der mutmaßlich mit Müllbeimengungen versehene Bereich hat eine Länge von ca. 30-40 m bei einer Breite von 9-12 m.

In seiner Empfehlung zum weiteren Vorgehen stellt der Gutachter fest: „Es wird empfohlen, den nördlichen Hohlwegbereich spätestens mit Baubeginn auszuheben und deponietechnisch zu entsorgen.(...) Das Material ist nach den Vorgaben der LAGA und der DepV. zu untersuchen und zu analysieren. (...) Es besteht aus den bisherigen Untersuchungsergebnissen und Erfahrungen kein Verdacht einer weiteren nennenswerten Müll- und/oder Bauschuttalagerung aus dem weiteren 110 m langen Hohlweg. (...)“

„Bei der weiteren Planung des Neubaugebiets sollte der Hohlwegbereich nicht von Gebäuden überbaut werden. Es kann hierbei zu nicht unerheblichen nachträglichen Sackungen kommen. Sollte der Hohlwegbereich dennoch überbaut werden, so sind die Auffüllungen zu durchgründen, beispielsweise auch durch den Bau eines Kellers. Für die gartenbauliche Zwecke sind die Hohlwegauffüllungen geeignet.“

Daher muss bei konkreten Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, im Einzelfall eine altlastenfachliche und abfalltechnische Überprüfung erfolgen. Darüber hinaus muss in diesen Bereichen ein Gutachten zur Bodenmechanik, die Unbedenklichkeit einer Bebauung bzw. die spezifische Form der Gründung für bauliche Vorhaben festlegen.

#### 4.2.3 Aufschiebende Bedingung gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Der ehemalige Hohlweg ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB („Fläche bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind“) gekennzeichnet.

Im Randbereich dieser Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB werden kleinere Bereiche als Flächen für „allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Bebauung mit Hochbauten und der Erschließungsstraße auch in Abstimmung mit der zuständigen Behörde in Einklang gebracht werden kann. Für die aus städtebaulicher Sicht sinnvollen Arrondierungs- bzw. Ergänzungsmöglichkeiten und aufgrund der Aussagen zur Voruntersuchung der mutmaßlichen Altablagerungen im Plangebiet wird daher eine „aufschiebende Bedingung“ gem. § 9 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB festgesetzt.

Demnach tritt die Zulässigkeit der darunter liegend festgesetzten baulichen Nutzung (WA) erst ein, nachdem die Unbedenklichkeit durch die zuständige Behörde vorhabenbezogen bestätigt bzw. ggf. erforderliche Maßnahmen festgelegt und durchgeführt wurden.

#### 4.2.4 Biotop- und Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung sind die naturschutzfachlichen Anforderungen abzuarbeiten, Neben einer Bestandsdokumentation zum Aufstellungszeitpunkt sind dies die Arten- und Biotopschutzgebote des BNatSchG und des HAGBNatSchG. Durch Erhebungen ist auch zu erkunden, ob durch artenschutzrechtliche Verbote oder den gesetzlichen Biotopschutz einer späteren Umsetzung in absehbarer Weise unausräumbare Hindernisse entgegenstehen können (vgl. auch "Artenschutzleitfaden"<sup>16</sup> Kap. 2.2.4). Soweit für die

---

<sup>16</sup> HMUELV (2011): „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“.

Planstufe erforderlich, umfasst die Aufgabenstellung die Aufbereitung arten- und biotopschutzrechtlicher Vermeidungsgebote und die Vorbereitung von Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen. Durch das privilegierte Verfahren nach § 13b BauGB ist der naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleich freigestellt.

Die Erhebungen zu gesetzlichen Biotop- und Artenschutzfragen wurden durchgeführt, die Ergebnisse sind in der Anlage *Erhebungen und Folgenbeurteilung zur biologischen Vielfalt* dargestellt. Der Bericht kommt zu folgendem Ergebnis:

*„Aus den Erhebungen und Analysen zur biologischen Vielfalt sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar. Naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsanforderungen sind verfahrensbedingt freigestellt.*

*Artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.“*

### 4.3 Weitere Fachgesetzliche Anforderungen

Nach dem *Geoportal Hessen* sind keine Überschwemmungsgebiete betroffen, ebenso sind gem. *Natureg Hessen* für das Plangebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete verzeichnet.

Darüber hinaus finden sich im *Flächennutzungsplan* der Stadt Wetter keine Hinweise auf sonstige Schutzanforderungen aufgrund anderer Fachplanungen, die über die o.g. Anforderungen hinausgehen.

*Tabelle 1: Fachgesetze (schutzgutbezogen)*

<b>Schutzgut</b>	<b>Spezifische gesetzliche Anforderungen, im Bauleitplan zu beachten</b>
Biologische Vielfalt	Einer Umsetzung stehen keine artenschutzrechtlichen Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten entgegen.  Darüber hinaus sind im <i>Natureg Hessen</i> für das Plangebiet keine durch Verordnung geschützten Gebiete verzeichnet, auf die Auswirkungen feststellbar sind.
Boden	Bodendenkmalpflege Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern vor.
Klima und Luft	Das Plangebiet liegt innerhalb eines Korridors mit erhöhten Anforderungen an den Klimaschutz (RPM – vgl. Ziff. 4.1.1).
Landschaft	Besondere Landschaftsbildfunktionen sind nach RPM nicht betroffen.
Mensch	Schutzgebiete/ Schutzobjekte sind nicht unmittelbar betroffen.
Wasser	Oberflächengewässer, Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht betroffen.

*(Quellen: Bestandsaufnahme, Natureg Hessen, Bodenviewer Hessen, Geoportal Hessen, GruSchu Hessen, Hochwasserrisikomanagementplan-Viewer, Regionalplan, Flächennutzungsplan)*

## 5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

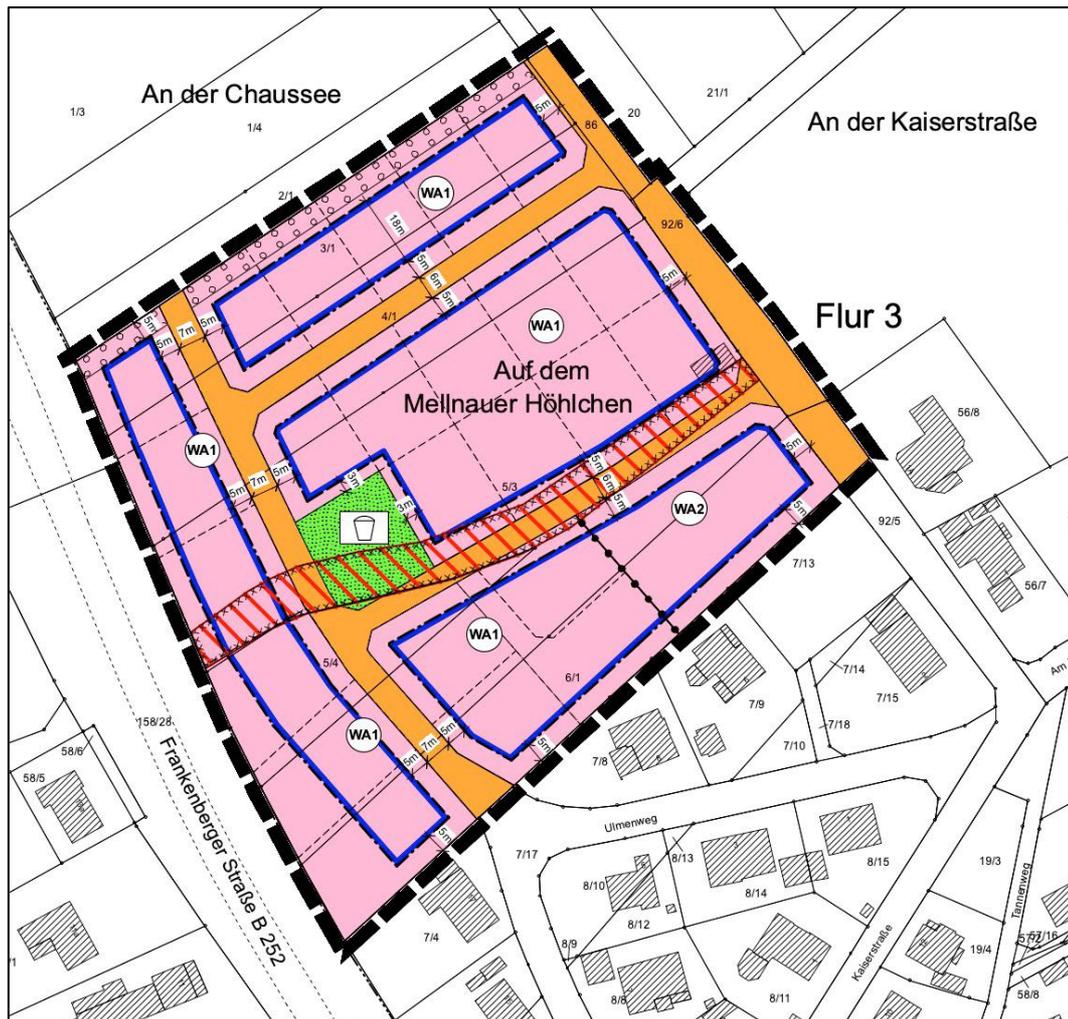


Abbildung 10: Bebauungsplan – Planteil

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

Die in § 4 (3) BauGB genannten Ausnahmen wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, da sie geeignet sind, den Charakter des Wohngebiets im aktuellen Umfeld zu stören. Darüber hinaus werden auch nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

Weiterhin wird für einen Teilbereich des allgemeinen Wohngebiets (WA 2) die Möglichkeit für die Ansiedlung von freien Berufen erweitert, da für diese Nutzergruppe ein

konkreter Bedarf besteht. Hier soll perspektivisch die Möglichkeit der Nutzung einer rund 2.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche auch durch *Gebäude für freie Berufe* gem. § 13 BauNVO ermöglicht werden.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

### 5.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

Diese Festsetzung ist auf die Planung abgestimmt und nutzt die Obergrenze für diesen Gebietstyp nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) voll aus. So soll eine moderat verdichtete Bauweise ermöglicht werden, 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.

### 5.2.2 Gebäudehöhe

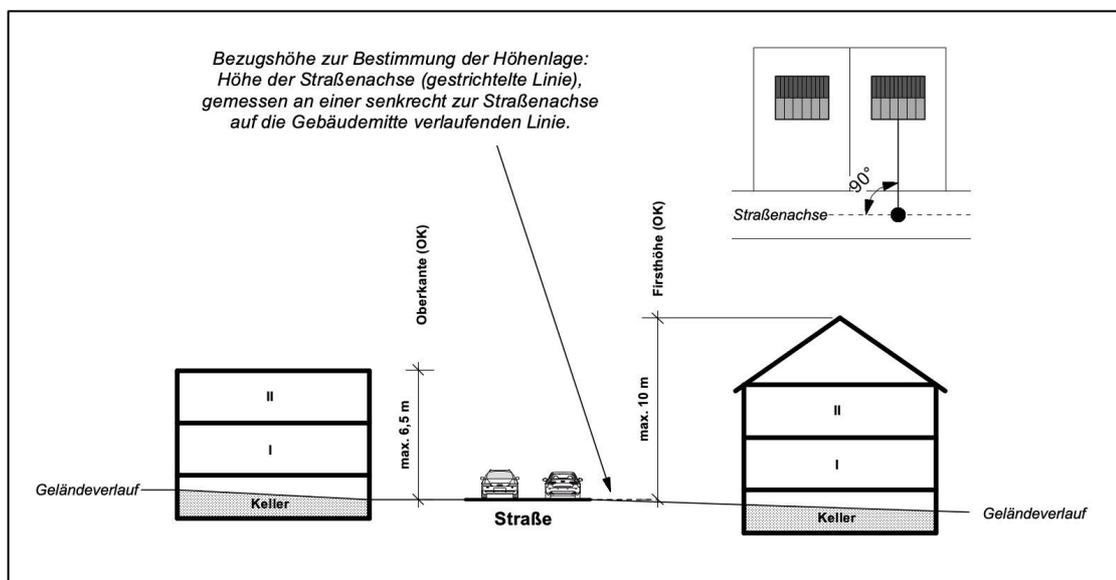


Abbildung 11: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Im geplanten Wohngebiet ist eine Bebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen (Z: II) vorgesehen, hierdurch ist eine wirtschaftliche und gute Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erzielen. Um die Gebäudekubaturen in den städtebaulichen Kontext einzubinden, der durch eine aufgelockerte Bebauung vorwiegend mit Einfamilienhäusern geprägt ist, erfolgt eine

Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen. Bei geneigten Dächern wird im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) die Firsthöhe auf max. 10 m, die Traufhöhe auf max. 6,5 m beschränkt. Da auch Gebäude mit Flachdächern im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, erfolgt auch eine Festsetzung einer max. Gebäudehöhe, die sich an der o.g. zulässigen Traufhöhe orientiert und auf 6,5 m begrenzt wird, wobei die Attika des Obergeschosses den oberen Bezugspunkt darstellt. Da im allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ebenfalls Gebäude für freiberuflich Tätige zulässig sind und hier für Arbeitsstätten bzgl. der Anforderungen an Raumhöhen andere Voraussetzungen gelten können, wird die Traufhöhe hier auf max. 7,5 m festgesetzt. Dadurch werden in der Ausführung größere Spielräume eröffnet.

Die Höhe der Gebäude wird über die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen (Oberkante der Straßendecke in Straßenmitte) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhe ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe Abbildung).

Die festgesetzten Höhen entsprechen dem Charakter des angrenzenden Baugebiet. Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude in die angrenzende Bebauungsstruktur einfügen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

### 5.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (Z: II) mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Der Wert liegt unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen der Planung angepasst. Diese Festsetzungskombination ermöglicht eine hohe Ausnutzung der Grundstücksflächen, wobei dennoch eine zu starke Verdichtung verhindert wird. Dies entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets.

## 5.3 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich in einem Abstand von 5 m am Verlauf der Straßen orientieren. Dabei sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, Zufahrten zu diesen müssen jedoch einen Mindestabstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche besitzen. Hierdurch soll einerseits im Falle von Garagen ein vorgelagerter Stellplatz gewährleistet werden.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend, wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt.

In dem Baugebiet sollen darüber hinaus lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festlegung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

## 5.4 **Verkehrsflächen**

Die innere verkehrliche Erschließung des Wohngebiets erfolgt über zwei Hauptäste, welche vom Ulmenweg und vom Mellnauer Weg ins Plangebiet geführt werden. Durch zwei zusätzliche Verbindungsstraßen in Ost-West-Richtung wird das Baugebiet gegliedert. Die Festsetzung erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“.

## **5.5 Öffentliche Grünfläche**

Inmitten des Plangebiets wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB eine „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Dieser dient dem Neubaugebiet aber auch dem gesamten Wohngebiet nördlich der Burgwaldstraße, in dem bisher noch kein Spielplatzangebot vorhanden war. Hierdurch erhält das Wohngebiet eine kinder- und familienorientierte Ausrichtung.

## **5.6 Ver- und Entsorgung**

### **5.6.1 Entwässerung**

Die Versorgung des Plangebiets kann durch Ergänzung der angrenzend vorhandenen Versorgungsinfrastruktur gewährleistet werden.

Für das Plangebiet ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. (vgl. Kap. 3)

### **5.6.2 Nahwärmeleitung**

Es ist geplant, dass eine Nahwärmeleitung (und ggf. weitere erforderliche Infrastruktur) innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen verläuft.

Zur Gewährleistung einer möglichst kostengünstigen Erschließung durch die öffentliche Versorgungsinfrastruktur wird bestimmt, dass die Räume für die Unterbringung der Anschlüsse an die öffentliche Wasser-, Energie- und Fernwärmeversorgung an der zur nächstgelegenen öffentlichen Straße orientierten Gebäudeseite anzuordnen sind. Damit wird sichergestellt, dass die o.g. Versorgungsleitungen auf den künftigen privaten Baugrundstücken möglichst kurze Strecken bis zum Anschlussraum erhalten.

## **5.7 Kennzeichnung von Gefährdungspotenzialen**

Im Plangebiet befindet sich eine Geländestruktur eines ehemaligen „Hohlweges“. Dieser Hohlweg wurde in der Vergangenheit verfüllt. Der durch Gutachten lokalisierte Bereich ist im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB („Flächen bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.“) gekennzeichnet. (vgl. Kapitel 4.2.2 und 4.2.3)

## **5.8 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.

### **5.8.1 Dachgestaltung**

In den Vorschriften zur Dachgestaltung (in Ziff. 2.1 – 2.3 der textlichen Festsetzungen) werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind

geneigte Dächer ausschließlich in den gedeckten Farben rot, anthrazit, braun oder dunkelgrau zulässig und Flachdächer sind (mind. extensiv) zu begrünen.

Zu Gebäuden mit Flachdächern wird, neben eigenen Bestimmungen zur zulässigen Gebäudehöhe, zusätzlich geregelt, dass ein Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss mit mindestens einer Außenwand baulich zurückversetzt werden muss. Diese Regelung entspricht der Definition des „Staffelgeschosses“ nach § 2 Abs. 5 Hessischer Bauordnung (HBO). Hierdurch soll die Kubatur von Gebäuden mit Flachdach strukturiert werden.

Darüber hinaus dürfen auf geneigten Dächern Dachaufbauten und -einschnitte, wie z.B. Gauben, in der Summe ihrer Breite  $\frac{2}{3}$  der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfenster sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern vorhandene Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

#### 5.8.2 Fassadengestaltung

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen und störender Blend-/ Fernwirkungen werden Mindestanforderungen zur Farbgebung im Bereich der sichtwirksamen Außenmauern getroffen:

Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden nicht zulässig. diese sind zu verputzen.

Weiterhin sollen zur baulichen Harmonisierung Doppelhaushälften in Bezug auf Bezug auf Farbgebung, Formensprache und Materialwahl aufeinander abgestimmt sein.

#### 5.8.3 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städtebau-liche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Auswirkun-gen zu entfalten.

Daher werden Mindestanforderungen zu Einfriedungen formuliert. Diese stellen gene-reller Gestaltungsansprüche der Stadt Wetter dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sollen Einfriedungen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, um eine gewisse Offenheit der privaten Grundstücksflä-chen zum öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Die Anlage von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten ist unzulässig. Hiervon ausge-nommen sind Hausumrandungen aus Stein- bzw. Kiesschüttungen, die dem Spritzwas-serschutz 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 uner-wünschte Aufheizungseffekte,
- dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- dem Erhalt der Grundstücksfreiflächen als Lebensraum für Kleintiere und Pflan-zen,

- der gestalterischen Belebung des Ortsbilds durch Grünelemente.

Darüber hinaus sind Aufschüttungen und Abgrabungen zu den Grundstücksgrenzen hin an das Höhenniveau der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollen durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

#### 5.8.4 Werbeanlagen

Zur Vermeidung grober Verunstaltungen innerhalb des Wohngebiets werden Mindestanforderungen an Werbeanlagen gestellt. Anlagen der Außenwerbung sind demnach nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufflinie angebracht werden. Sie dürfen eine Gesamtgröße von 1 qm je Grundstück nicht überschreiten. Im WA 2, in dem Gebäude für freie Berufe zugelassen sind, dürfen Werbeanlagen eine Gesamtgröße von max. 2 qm nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

### 5.9 **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
- die Angaben zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und privaten Wegeflächen sowie Stellplatzflächen
- die Festlegung das Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind.

#### Erhaltung des Ortsbilds

Es soll eine aufgelockerte Bebauung in offener Bauweise gewährleistet werden. Außerdem sollen die Bauhöhen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden.

#### Durchlässigkeit für Kleintiere

Um Wanderungsbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße weiterhin zu gewährleisten, sind insbesondere Einfriedungen zu den Nachbargrundstück mit mind. 15 cm Bodenabstand zu installieren und sollten „offen“, d.h. in Form von Hecken oder weitmaschigen Zäunen gestaltet werden.

#### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets im Übergang zur Feldflur wird entsprechend eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Sie stellt eine Randeingrünung dar, die zwischen Außenbereich und Siedlungslage vermittelt.

### Grundstücksein- und -durchgrünung

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts- und Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen sind als Garten- oder Grünflächen anzulegen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese sollen, wo vorhanden, vorrangig in den Randbereichen zur freien Landschaft hin angeordnet werden.

Um eine private Sonnenenergienutzung auf Hausdächern zu unterstützen, wird bei der Begrünung der Grundstücksfreiflächen von einer Durchgrünung mit volumenbildenden Laubgehölze abgesehen. Innerhalb des Gebiets sollen die Pflanzgebote darum auf strauch- und mittel- bis kleinbaumförmige Wuchsformen begrenzt werden.

*Weitere Empfehlungen/ Hinweise:*

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfе in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).*

*Im Rahmen der baulichen Umsetzung bleiben die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings gültig. Im Zweifel haben die verantwortlich Handelnden die zuständige Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, etwa bei der konkreten Feststellung einer Vogelbrut in einem Baustellenbereich. (Auszug S. 11, Anlage I)*

#### 5.9.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *„Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“* zu betrachten sind. Bis zum Ablauf des 31.12.2022 gilt § 13 a BauGB entsprechend für Bebauungspläne gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren). (vgl. Kap. 2.1)

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

### **5.10 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 sollen<sup>17</sup>.

Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde 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.

---

<sup>17</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

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.

Kommunen verfolgen daher immer stärker das Ziel, nicht nur möglichst energiesparende Konzepte für Siedlungsentwicklungen voran zu treiben, sondern den reduzierten Energiebedarf auch möglichst aus regenerativen Energiequellen zu decken. Grundlage hierfür bietet der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, nach welchem im Bebauungsplan aus städtebaulichen Gründen *„Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“* festgesetzt werden können.

#### 5.10.1 Festsetzung von Maßnahmen zur Nutzung solarer Energie

Im Rahmen der Bauleitplanung können Kommunen gem. Longo 2009<sup>18</sup>, auch über die Festsetzung von baulichen Maßnahmen für den Einsatz regenerativer Energien hinaus, *„im Hinblick auf Solarenergie Installationspflichten von Solarwärme- und Solarstromanlagen (verbindliche aktive Solarenergienutzung)“* in der Bauleitplanung festsetzen.

Um im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einen Beitrag zur Unterstützung des Ausbaus der regenerativen Energien zu liefern, wird im Bebauungsplan „Auf dem Mellnauer Höhlchen“ festgesetzt, dass bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen der Gebäude vorzusehen sind. Diese Festsetzung dient sowohl dem globalen Klimaschutz aber auch im Bezug auf eine Nutzung und Produktion erneuerbarer Energien wird somit auf lokaler bzw. regionaler Ebene ein Beitrag geleistet.

#### 5.10.2 Sonstige Festsetzungen zu Klimaschutz bzw. Klimaanpassung

Die Dichtewerte, in Verbindung mit der Festsetzung zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen sowie zur verbindlichen Begrünung von Flachdächern wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraum für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Der Planungsraum besitzt zudem keine besonderen Empfindlichkeiten in Bezug auf klimatische Anforderungen. Der Norden der Kernstadt Wetters ist durch eine eher lockere 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.

---

<sup>18</sup> Longo, F. (2009): Sonnennutzung als Pflicht für Häuslebauer. - In: Städte- und Gemeinderat 5/2009.

## **5.11 Regelung zur ökologischen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung**

Neben den Möglichkeiten im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Festsetzungen den Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung zu fördern, können über vertragliche Regelungen Maßnahmen gefördert bzw. vereinbart werden. Dies ist immer dann möglich, wenn die Stadt als Eigentümerin der Wohnbauflächen, Regelungen innerhalb der Kaufverträge mit den künftigen Eigentümerinnen und Eigentümern treffen kann.

### 5.11.1 Vertragliche Bindung zur Errichtung von Effizienzhäusern

Energieeffiziente Gebäude sind ein wichtiger Bestandteil der Energiewende. Durch sie werden energiesparende Konzepte zur Stadtentwicklung erst möglich. Ein „Effizienzhaus“ ist ein energetischer Standard für Wohngebäude. Er setzt sich aus zwei Kriterien zusammen:

- die Höhe des Gesamtenergiebedarfs der Immobilie
- die Güte der Wärmedämmung der Gebäudehülle

Dies wird mit den Werten für den Primärenergiebedarf und Transmissionswärmeverlust angegeben. Um eine Vergleichbarkeit der Qualitäten von Gebäuden bzgl. der energetischen Effizienz herzustellen, wird eine Referenzvorgabe erforderlich. Bei der vorliegenden Fragestellung wird ein Gebäude, das den Vorgaben des GEG (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) entspricht, als Referenzgebäude beurteilt. Im Vergleich zu diesem Referenzgebäude des GEG benötigt das sog. *Effizienzhaus 40* nur 40 % der Primärenergie.<sup>19</sup>

Da für die Stadt Wetter Maßnahmen zum Klimaschutz auf ihrem Stadtgebiet von besonderer Bedeutung sind, werden vertragliche Vereinbarungen getroffen, so dass im Baugebiet „Auf dem Mellnauer Höhlchen“ nur Häuser mit einem KfW-Standard 40 oder besser errichtet werden dürfen. Diese Vorgaben werden im Kaufvertrag zwischen der Stadt Wetter und den Käuferinnen und Käufern aufgenommen. Die Einhaltung dieses Standards ist gegenüber der Stadt Wetter nachzuweisen.

### 5.11.2 Vertragliche Bindung zur Errichtung von Brauchwassernutzungsanlagen

Die Stadt Wetter will im Rahmen der Ausweisung des Baugebiets eine Regelung zum effizienten und umweltschonenden Umgang mit der Ressource Wasser umsetzen. Die künftigen Eigentümerinnen und Eigentümer werden verpflichtet, dass im Bereich des Neubaugebiets „Am Mellnauer Höhlchen“ auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Hierzu wird zum einen eine Festsetzung zur Errichtung von Kombizisternen vorgenommen. Darüber hinaus wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrags eine Regelung integriert, die die Bauherren dazu verpflichtet eine Brauchwassernutzung auch innerhalb des Gebäudes vorzusehen. Die Einhaltung dieser Regelung ist gegenüber der Stadt Wetter nachzuweisen.

### 5.11.3 Sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist geplant, das gesamte Baugebiet an das Nahwärmenetz Wetter anzuschließen. Der Verpflichtung zum Anschluss soll dabei für jedes Baugrundstück im Vertragsweg (§ 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) festgelegt werden, da ein Anschluss- und Benutzungszwang nicht im Wege einer Festsetzung im Bebauungsplan geregelt werden kann.

---

<sup>19</sup> Die Informationen entstammen den offiziellen Informationen der KfW: <http://www.kfw.de>



## **Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,3**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,3 = 180 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 180 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 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)**

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

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,5 = 300 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 300 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (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**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften 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)*