



**STADT WETZLAR**

## **Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt, 5. Änderung“**

*- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -*

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung</b>
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

**Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

Juli 2020

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 Kurzbeschreibung des Vorhabens.....	1
<b>2</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>2</b>
2.1	Verfahrensschritte .....	3
2.1.1	Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren .....	3
<b>3</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010).....	5
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
4.2.1	Flächennutzungsplan (FNP) .....	6
4.3	Verbindliche Bauleitplanung.....	7
4.3.1	Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt“ .....	7
<b>5</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans .....</b>	<b>8</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) .....	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse.....	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
5.4	Bauweise.....	10
5.4.1	Offene Bauweise – o.....	10
5.5	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.6	Erschließung .....	11
5.7	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	11
5.7.1	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	11
5.7.2	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel .....	12
5.7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	13
5.7.4	Niederschlagswasserbehandlung .....	13
5.7.5	Grünordnung .....	14
5.7.6	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich.....	14
5.7.7	Naturschutzrechtlicher Artenschutz .....	14
<b>6</b>	<b>Hinweise.....</b>	<b>15</b>
6.1	Kampfmittelbelastung/ -räumung .....	15
<b>7</b>	<b>Begriffsbestimmungen .....</b>	<b>17</b>

## INHALTSVERZEICHNIS

### Abbildungen

<i>Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap Basis</i> .....	1
<i>Abbildung 2: Kirchenbau (Juli 2019)</i> .....	1
<i>Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis</i> .....	4
<i>Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis</i> .....	4
<i>Abbildung 5: Ausschnitt RPN</i> .....	5
<i>Abbildung 6: Ausschnitt FNP der Stadt Wetzlar</i> .....	6
<i>Abbildung 7: B-Plan Nr. 246 "Am Kalsmunt" (Ausschnitt - unmaßstäblich)</i> .....	7
<i>Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil</i> .....	8
<i>Abbildung 9: RMV Haltestellenplan</i> .....	11
<i>Abbildung 10: Verdachtspunkte Kampfmittelbelastung - Auszug Stellungn. RP Darmstadt</i> .....	16

### Anlage

*Artenschutzfachliche Bestandskontrolle & Beurteilung, Groß & Hausmann GbR, 24. Juni 2019*

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Kurzbeschreibung des Vorhabens

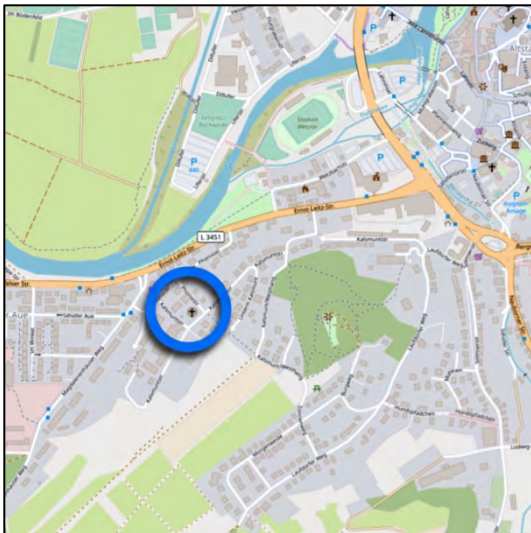


Abbildung 1: Räumliche Lage – OpenStreetMap Basis



Abbildung 2: Kirchenbau (Juli 2019)

Aufgrund der angespannten wirtschaftlichen Situation der katholischen Gemeinde in Wetzlar und der rückläufigen Zahlen der Kirchenbesucher musste der Betrieb der St. Elisabeth Kirche in der Kalsmuntstraße bereits vor einigen Jahren eingestellt werden.

Seitens der Kirche wurden sämtliche alternative Möglichkeiten der Weiternutzung geprüft, jedoch ohne Ergebnis, sodass die katholische Kirchengemeinde schlussendlich einen Antrag auf Profanierung beim Bistum stellen musste, der nun in letzter Instanz noch vom formal Priesterrat beschlossen werden wird. Anschließend soll das Grundstück mit Kirche verkauft werden. Die beiden ehemals dazugehörigen Gebäude (ehem. Pfarrhaus und Gemeindezentrum) im nordwestlichen Anschluss wurden bereits veräußert. Hierfür existiert ein Antrag auf Nutzungsänderung für eine Senioren-Tagespflege Einrichtung.

Es ist davon auszugehen, dass das Kirchengebäude vom neuen Besitzer abgebrochen werden wird, da die baulichen Anlagen für eine anderweitige Nutzungen nicht geeignet sind. Aufgrund der Prägung des räumlichen Umfeldes besitzt die Fläche eine besondere Eignung für das Wohnen. Hierfür liegen auch bereits entsprechende Anfragen bei dem derzeitigen Eigentümer vor.

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan<sup>1</sup> setzt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest. Daher ist, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die aktuell beantragte Umnutzung und auch für die angestrebte Neubebauung des Kirchenareals, die Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Planänderung dient der Wiedernutzbarmachung einer voll erschlossenen Fläche im Siedlungszusammenhang durch die Neudefinition der Zulässigkeiten auf Grundlage der städtebaulichen Zielvorstellung für dieses Quartier und ist daher erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB und auch im öffentlichen Interesse.

<sup>1</sup> Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt“ i.d.F. der 3. Änderung

## 2 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007 wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung durch die Einführung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ maßgeblich erleichtert.

Damit soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.<sup>2</sup>

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> muss die Stadt auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.<sup>3</sup>

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

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel<sup>4</sup>:

*Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl*

<b>Gebietstyp</b>	<b>WA</b>
Maßgebende Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	3.960
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<b>Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m<sup>2</sup></b>	<b>1.584</b>

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 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 Ge-

<sup>2</sup> zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krutzberger, Stür

<sup>3</sup> ebenda

<sup>4</sup> aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

setz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 246 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. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

## 2.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	___.__.2019
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	vom 29.05.2020 bis 02.07.2020
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 29.05.2020 bis 02.07.2020
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	laufend
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	___.__.____

### 2.1.1 Anpassungen nach Abschluss der Beteiligungsverfahren

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren sind im Wesentlichen Stellungnahmen zu folgenden Inhalten eingegangen, die geringfügige Anpassungen der Planunterlagen zur Folge hatten:

- Kreisausschuss Lahn-Dill-Kreis, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz sowie Regierungspräsidium Gießen: Übernahme von Hinweisen
  - zur Behandlung von Oberflächenwasser,
  - zum vorsorgender Bodenschutz,
  - zu Altlasten/ Bodenverunreinigungen.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen - hessenArchäologie: Übernahme von Hinweisen zum Umgang bzgl. möglicherweise zu Tage tretender Bodendenkmäler.
- Magistrat der Stadt Wetzlar, Amt für Umwelt und Naturschutz: Übernahme von Hinweisen zu Altlasten/ Bodenverunreinigungen.
- Rhein-Main-Verkehrsverbund: Redaktionelle Anpassungen.

- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen: Übernahme von Hinweisen auf mögliche Kampfmittelbelastungen und deren Umgang.
- Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat Bergaufsicht: Übernahme von Hinweisen auf bergbauliche Tätigkeiten im Wirkungsbereich.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Übernahme von Hinweisen nicht berührt, eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

### 3 Räumliche Lage und Geltungsbereich

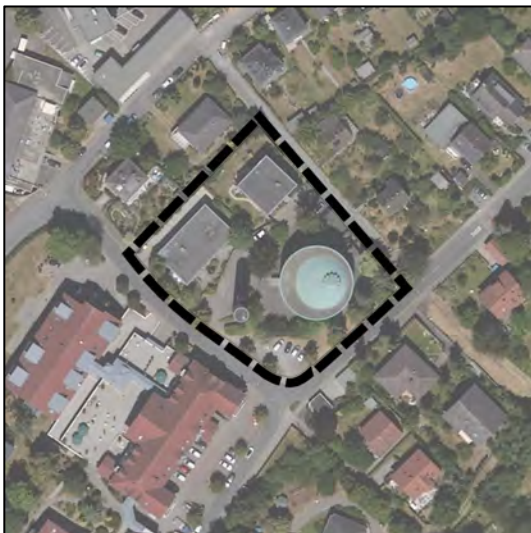


Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis

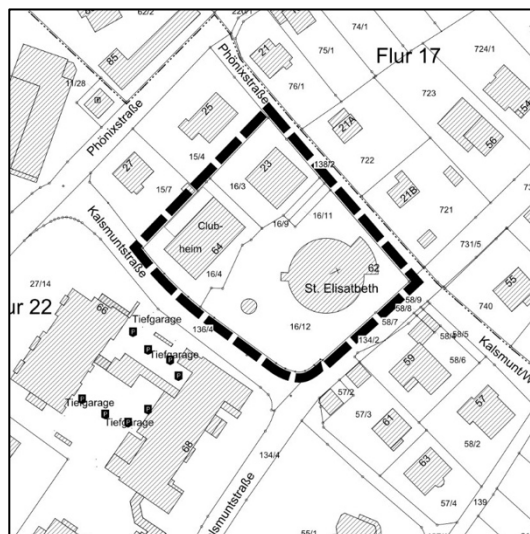


Abbildung 4: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet befindet sich südwestlich der historischen Altstadt von Wetzlar am Fuß des Basaltkegels mit der Ruine der ehem. Reichsburg Kalsmunt. Im Nordwesten, in rd. 100 m Entfernung, verläuft die Lahn.

Über die, in diesem Bereich entlang der Lahn verlaufende L 3451 „Braunfelder Straße“ ist auf kurzem Weg die Anbindung an die Innenstadt sowie das überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und umschließt die Flurstücke Nr. 16/3, 16/4, 16/9, 16/11 und 16/12, Flur 22, in der Gemarkung Wetzlar.

Die Fläche befindet sich im Eigentum der katholischen Kirchengemeinde und ist bebaut mit dem Kirchenbau der ehem. Katholischen Pfarrkirche St. Elisabeth im südöstlichen Abschnitt und zwei weiteren Gebäuden im nordwestlichen Abschnitt. Eines der Gebäude war als Pfarrhaus, das zweite als Gemeindezentrum genutzt.

Das näher Umfeld des Plangebietes im Norden, Osten und Süden stellt sich als Wohngebiet aus überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern dar.

Im Südwesten, auf der gegenüberliegenden Seite der „Kalsmuntstraße“ befindet sich ein Seniorenwohn- und -pflegeheim mit großvolumigen Baukörpern.



## 4 Planerische Rahmenbedingungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

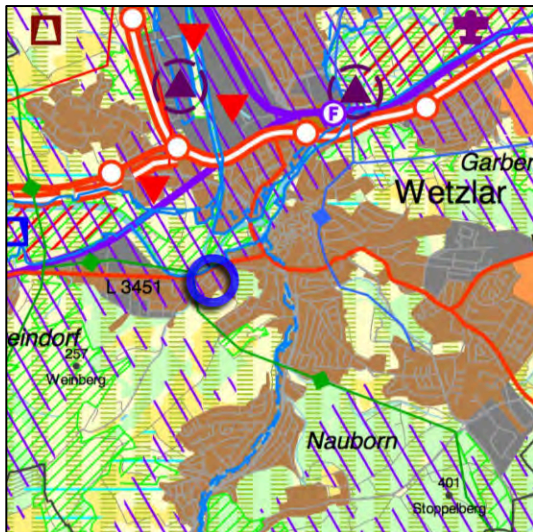


Abbildung 5: Ausschnitt RPN

Die Stadt Wetzlar ist als Oberzentrum in Funktionsverbindung mit Gießen, im Strukturraumtyp „Verdichtungsraum“, ausgewiesen.

Der RPM 2010 weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ aus.

*Bei der Überlagerung von „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ mit „Vorranggebiet Siedlung Bestand“, d.h. innerhalb der bebauten Ortslagen, kann die Funktionsfähigkeit und Durchgängigkeit von Luftleitbahnen beispielsweise dadurch gefördert werden, dass ausreichend bemessene Freiflächen erhalten oder nach Möglichkeit wiederhergestellt und Luftschadstoffemissionen*

*minimiert werden.*<sup>5</sup>

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, sind die Möglichkeiten zur Umsetzung der o.g. Maßnahmen stark eingeschränkt. Die städtebauliche Zielausrichtung verfolgt die Ausweisung eines Wohngebietes mit vergleichsweise niedrigen Dichtewerten und maximal zwei Vollgeschossen. Es werden daher keine Barrieren für die Kalt- bzw. Frischluftversorgung geschaffen. Die Grundflächenzahl von 0,4 sowie ergänzende Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen stellen sicher, dass ein großer Teil der Grundstücksflächen unversiegelt und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, so dass dadurch Aufheizungseffekte vermieden bzw. minimiert werden und zur Verbesserung des Kleinklimas beigetragen wird.

Dem Planvorhaben stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

<sup>5</sup> zitiert aus: Regionalplan Mittelhessen 2010, Begründung zu 6.1.3-1



## 4.2 Vorbereitende Bauleitplanung

### 4.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

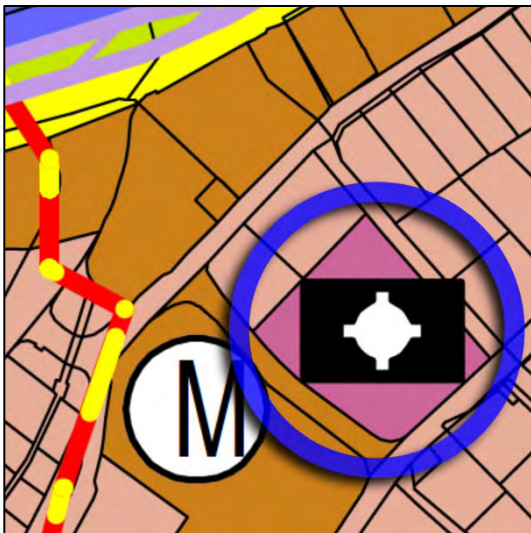


Abbildung 6: Ausschnitt FNP der Stadt Wetzlar

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wetzlar stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Im Norden, Süden und Osten schließen „Wohnbauflächen“ (W) und im Westen „gemischte Bauflächen“ (M) an.

Die nun geplante Umwidmung der Gemeinbedarfsfläche in ein „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO entspricht nicht dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Jedoch *"[...] kann ein Bebauungsplan (im beschleunigten Verfahren), der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert*

*oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen; [...]"* (§ 13a Abs. 2 BauGB).

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wird eine Umwidmung von Flächen vorbereitet, die dem Charakter der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen entspricht. Eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung findet somit nicht statt.

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan an die Plankonzeption des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst.

### 4.3 Verbindliche Bauleitplanung

#### 4.3.1 Bebauungsplan Nr. 246 „Am Kalsmunt“

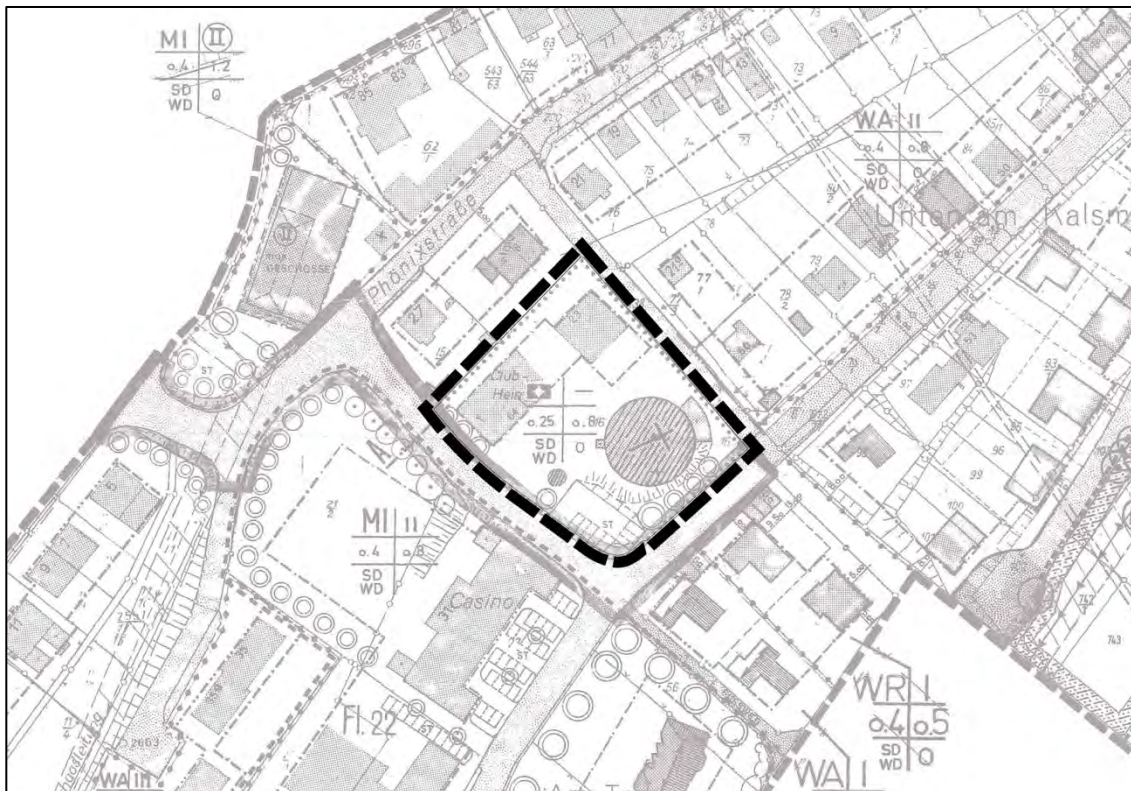


Abbildung 7: B-Plan Nr. 246 "Am Kalsmunt" (Ausschnitt - unmaßstäblich)

Das aktuelle Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 246 „Am Kalsmunt“ i.d.F. der 3. Änderung (rechtskräftig seit dem 25.03.2002).

Der Bebauungsplan setzt den Teilbereich der aktuellen Planänderung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ fest.

Auf Grundlage der zum Zeitpunkt der der Planaufstellung bereits bestehenden Bebauung und Nutzung wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der prägenden Bebauungsstruktur in der näheren Umgebung im Norden, Osten und Süden, wurde gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO die „offene Bauweise“ (o) festgesetzt.

Ebenso wurde die Dachform, unter Berücksichtigung der prägenden Umgebungsbebauung auf Satteldächer (SD) oder Walmdächer (WD) beschränkt, dies obwohl die bestehende Bebauung im aktuellen Plangebiet abweichende Dachformen aufweisen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Dabei wurden lediglich die beiden nördliche Gebäude (ehem. Pfarrhaus und Gemeindezentrum) durch ein Baufenster erfasst, der südliche Teil mit Kirchenbau inkl. Glockenturm hingegen nicht.



## 5 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

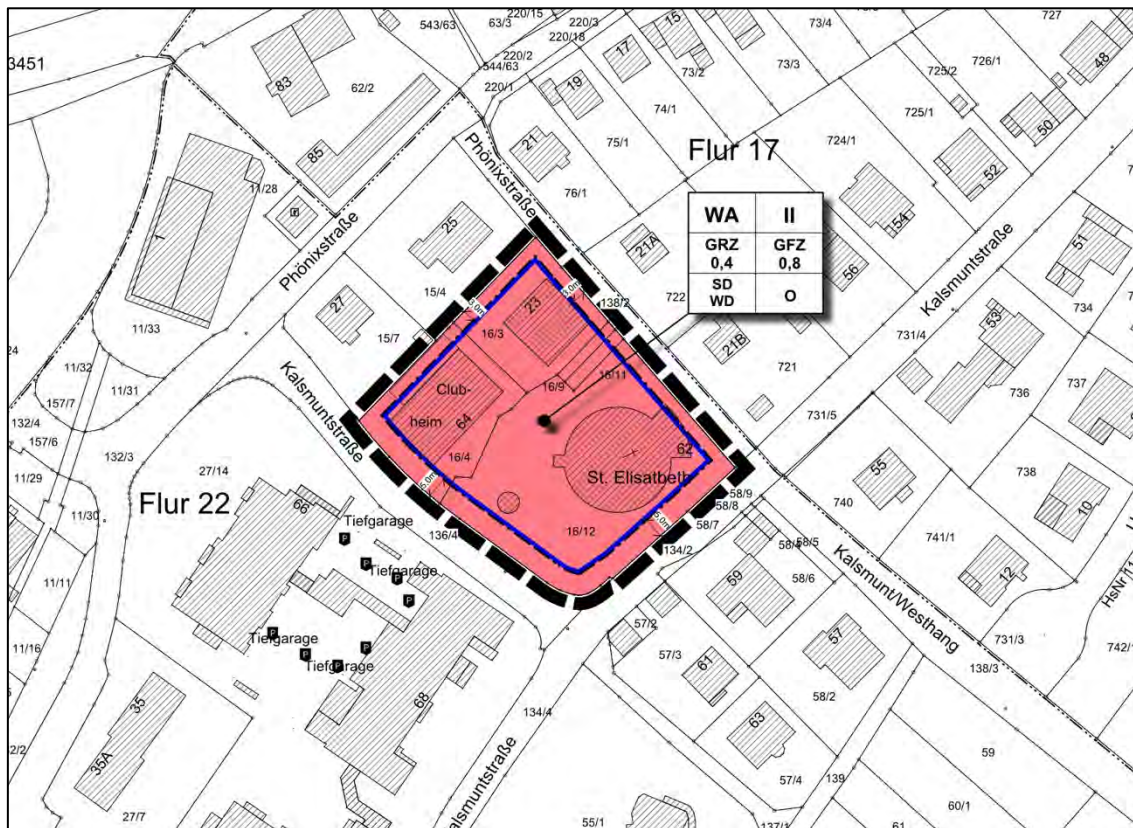


Abbildung 8: Bebauungsplan – Planteil

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet wird hinsichtlich der Zulässigkeiten an der bereits im Norden, Osten und Süden angrenzenden Wohnbebauung orientiert. Dies erfolgt durch Festsetzung eines „allgemeinen Wohngebietes“ (WA) gem. § 4 BauNVO.

Da kein Gebrauch von Gliederungsmöglichkeiten nach § 1 BauNVO gemacht wird, wird mit der Festsetzung des Gebietstyps auch das gesamte, nachfolgend aufgeführte, Zulässigkeitsregime des § 4 BauNVO auf das Plangebiet übertragen:

#### **§ 4 BauNVO – Allgemeine Wohngebiete**

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

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

(3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden*

1. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
3. *Anlagen für Verwaltungen,*
4. *Gartenbaubetriebe,*
5. *Tankstellen.*

Die aktuell geplante Nutzungsänderung für eine Senioren-Tagespflegeeinrichtung fällt unter die Kategorie der „Anlagen für soziale / gesundheitliche Zwecke“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und ist insofern im WA allgemein zulässig.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **5.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl / Vollgeschosse**

Im Rahmen dieser Änderung werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen zu den angrenzenden Wohngebieten angepasst.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp WA festgelegt.

Die Geschossflächenzahl wird, bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen<sup>6</sup>, auf 0,8 begrenzt.

Diese Festsetzung entspricht den Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden sowie des Vorrangs von Maßnahmen der Innenentwicklung als städtebauliche Ziele.

## **5.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Ein Überschreiten der Baugrenze in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Die Baugrenzen orientieren sich künftig an den umgebenden Straßen. Zur „Kalsmuntstraße“, welche die Funktion der Haupteinfahrtsstraße besitzt, beträgt der Abstand zur Straßenparzelle 5 m. Zur Phönixstraße, die an der südöstlichen Spitze des Plangebietes in einer Sackgasse endet, orientiert sich der Verlauf der Baugrenze am Gebäude Hausnummer 23, das einen Abstand zur Straßenparzelle von 3 m aufweist.

Auch nach Nordwesten, zu den dort angrenzenden bebauten Grundstücken beträgt der Abstand der Baugrenze 3 m, so die Grenzabstände nach HBO im Rahmen der festgesetzten „offenen Bauweise“ gewahrt bleiben.

Damit wird ein Angebot für eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken, entsprechend der Struktur der umgebenden Bebauung, geschaffen.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten (auch: Zufahrten zu den Garagengeschossen), Feuerwehraufstellflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit

---

<sup>6</sup> gem. § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung - HBO

dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Grenzbebauungen können im Rahmen der Zulässigkeiten der Hessischen Bauordnung (HBO) somit auch zugelassen werden.

## **5.4 Bauweise**

### **5.4.1 Offene Bauweise – o**

Für das Plangebiet wird im Rahmen dieser Änderung die „offene Bauweise“ (o) festgesetzt. *„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.“*<sup>7</sup>

Diese Festsetzung entspricht dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung, die für das Plangebiet übertragen werden soll.

## **5.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die gemäß § 91<sup>8</sup> HBO bereits enthaltenen Festsetzungen zu:

- Dachformen, Dachbegrünung
- Traufhöhen
- Regenwasserrückhaltung und -nutzung
- Gebäudegestaltung und Fassadenbegrünung
- Befestigung von Wegen, Garagenzufahrten etc.
- Freiflächengestaltung
- Einfriedigungen
- Garagen

werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung unverändert übernommen.

---

<sup>7</sup> § 22 Abs. 2 BauNVO

<sup>8</sup> ehemals § 81 HBO – redaktionelle Anpassung der neuen Rechtsgrundlage

## 5.6 Erschließung

Das Plangebiet liegt inmitten der bebauten Siedlungslage und ist durch angrenzend verlaufende öffentliche Straßen sowie die vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bereits voll erschlossen.

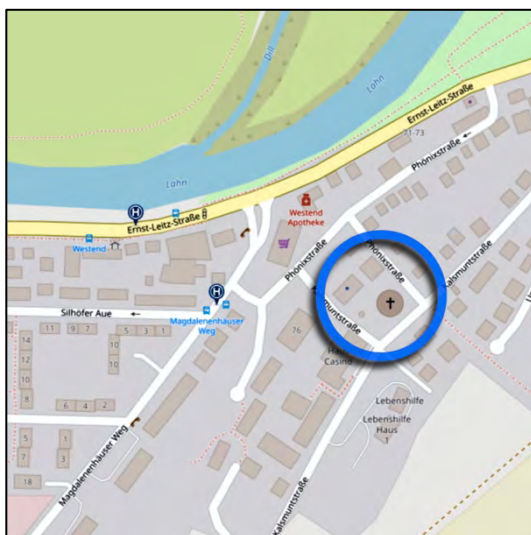


Abbildung 9: RMV Haltestellenplan

Über die fußläufig erreichbaren städtischen Bushaltestellen „Magdalenenhäuser Weg“ und „Westend“ ist auch eine qualifizierte Anbindung an das ÖPNV Netz gewährleistet.

## 5.7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

### 5.7.1 Bodenschutz in der Bauleitplanung

*„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuinanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.*

*Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.*

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>9</sup>*

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 Innenent-

<sup>9</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>



wicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung<sup>10)</sup> und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>11)</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>12</sup>

**--> Das geplante dient der planungsrechtlichen Aktivierung innerstädtischer, bereits bebauter und voll erschlossener Flächen für die Wohnbebauung und damit auch dem Schutz von Boden im Außenbereich vor einer Versiegelung durch Bebauung.**

#### 5.7.2 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 Stadt, 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.

**--> Das geplante Vorhaben entspricht durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung dem Vorrang der Innenentwicklung. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht in Anspruch genommen. Insofern wird die *Umwidmungssperrklausel* durch diese Planänderung nicht berührt.**

---

<sup>10</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 eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

<sup>11</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 Stadt 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>12</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

### 5.7.3 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>13</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. 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.

Dezidierte Festsetzungen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung dienen enthält der Bebauungsplan nicht. Jedoch werden die allgemeingültigen Mindestanforderungen an den Klimaschutz konzeptionell beachtet durch:

- durch Begrenzung der Gebäudehöhen auf das örtlich vorhandene Maß,
- eine Begrenzung des Versiegelungsgrads der Grundstücksflächen sowie
- durch Auflagen zur grundstücksbezogenen Durchgrünung mit Bäumen und Sträuchern

um so die Entstehung von erheblichen Abflusshindernissen und kleinklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten zu vermeiden.

### 5.7.4 Niederschlagswasserbehandlung

*Gem. § 55 Absätze 1 und 2 WHG soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.*

Eine Versickerung des Niederschlagswassers von zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden kann erlaubnisfrei zugelassen werden, wenn die Versickerung über die bewachsene Bodenzone in einer Versickerungsmulde erfolgt und der Abstand von mindestens 1,50 m zum Grundwasserstand eingehalten wird.

Im vorliegenden Fall ist festgesetzt, dass das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zur weiteren Verwendung in unterirdischen Behältern (Zisternen) zu sammeln ist. Die Zisternen müssen je m<sup>2</sup> unbegrünter Dachflächen ein Volumen von mindestens 25 l besitzen.

---

<sup>13</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

### 5.7.5 Grünordnung

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Die im Bebauungsplan bereits enthaltenen landschaftspflegerische Festsetzungen und Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bleiben unverändert bestehen.

### 5.7.6 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten 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.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 246 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. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

### 5.7.7 Naturschutzrechtlicher Artenschutz

Da das strikte Artenschutzrecht mit seinen spezifischen Verboten, auch nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung, bis in die Umsetzungsebene durchgreift, wurde insbesondere aufgrund des wahrscheinlichen Abrisses des bereits seit mehreren Jahren ungenutzten Kirchenbaus – eine artenschutzfachliche Bestandskontrolle und -beurteilung<sup>14</sup> durchgeführt. Die Liegenschaft wurde in diesem Zuge auf eine Benutzung durch einschlägige Tiergruppen, v.a. Vögel und Fledermäuse, hin untersucht.

---

<sup>14</sup> vgl. Anlage zur Begründung

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass „einem Abriss der Kirche und des Turms derzeit keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegenstehen (siehe Anlage zur Begründung).

## **6 Hinweise**

### **6.1 Kampfmittelbelastung/ -räumung**

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen (Regierungspräsidium Darmstadt) weist mit Stellungnahme vom 26.06.2020 auf mögliche Kampfmittelbelastungen im Plangebiet hin:

*„Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befindet.*

*Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.*

*Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.*

*Zu Ihrer eigenen Sicherheit sollten Sie sich bescheinigen lassen, dass die Kampfmittelräumarbeiten nach dem neuesten Stand der Technik durchgeführt wurden. Der Bescheinigung ist ein Lageplan beizufügen, auf dem die untersuchten Flächen dokumentiert sind. Weiterhin ist das verwendete Detektionsverfahren anzugeben.*

*Für die Dokumentation der Räumdaten beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen wurde das Datenmodul KMIS-R entwickelt. Wir bitten Sie, bei der Beauftragung Dienstleisters auf die Verwendung des Datenmoduls KMIS-R hinzuweisen.*

*Hierfür ist es erforderlich, dass die überprüften und geräumten Flächen örtlich mit den Gauß/Krüger Koordinaten eingemessen werden.*

***Wir bitten Sie nach Abschluss der Arbeiten um Übersendung des Lageplans und der KMISR-Datei, welche Sie durch die von Ihnen beauftragte Fachfirma erhalten.***

*Das Datenmodul KMIS-R können Sie kostenlos von der nachstehenden Internetseite des Kampfmittelräumdienstes downloaden:*

*<http://www.rp-darmstadt.hessen.de>*

*(Sicherheit und Ordnung, Gefahrenabwehr, Kampfmittelräumdienst)*

*Mit einer Luftbilddetaillauswertung wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst und sind im beiliegenden Lageplan rot gekennzeichnet.*

***Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (wegen oberflächennahen magnetischen Störungen wie Auffüllung, Versiegelung, Versorgungsleitungen) ist eine Überprüfung mittels Sondierungsbohrungen erforderlich.***

***Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich diese Verdachtspunkte außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstückes befinden und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von***

**15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann.**

Die Kosten für die Kampfmittelräumung (Aufsuchen, Bergen, Zwischenlagern) sind vom Antragsteller/Antragstellerin, Interessenten/Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind daher von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen. [...]“

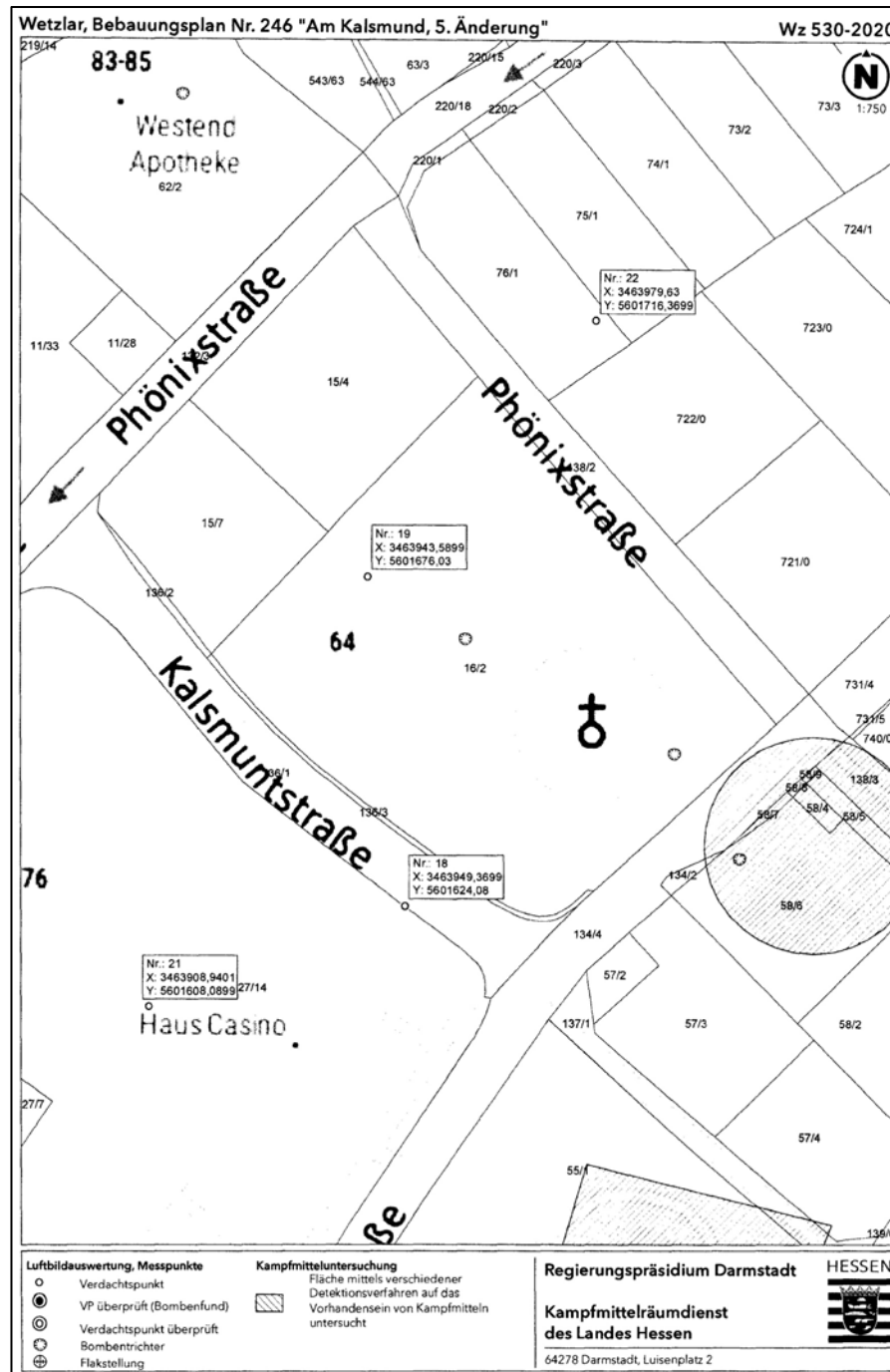


Abbildung 10: Verdachtspunkte Kampfmittelbelastung - Auszug Stellung. RP Darmstadt

## **7 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4**

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

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

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

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,8 (Beispiel)**

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

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

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 480 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

### **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**

*„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)*