

Stadt Pohlheim Stadtteil Holzheim

Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnresidenz Zur Langwiese“

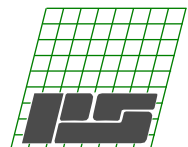
Begründung



Planstand: Entwurf Oktober 2023
Bearbeitung: Büro Hendrik Christophel

*Breiter Weg 114 35440 Linden
T 06403 9503 0 F 06403 9503 30
email: hendrik.christophel@seifert-plan.com*

PLANUNGSGRUPPE
PROF. DR. V. SEIFERT





Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung, Ziele.....	1
2	Räumliche Lage des Geltungsbereichs	2
3	Übergeordnete Planungen	2
3.1	Regionalplan Mittelhessen 2010.....	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	3
3.4	Innenentwicklung und Bodenschutz	4
4	Verfahren und Verfahrensstand	4
5	Städtebauliche Festsetzungen.....	8
5.1	Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen	8
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.3	Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.....	8
5.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	10
5.5	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
5.6	Flächen für Gemeinschaftsanlagen, verkehrliche Erschließung	10
5.7	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	11
5.8	Eingriffsminimierung und Umweltbelange	12
6	Immissionsschutz	14
7	Klimaschutz.....	15
8	Artenschutz.....	17
9	Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz	18
10	Boden, Bergbau.....	20
11	Altablagerungen und Altlasten	21
12	Denkmalschutz	22
13	Kampfmittel	22

Anlagen:

- Faunistische Kartierung und Artenschutzprüfung, Büro Gall Butzbach 10.2023
- Geotechnischer Bericht, IGU Wetzlar 11.2021
- Schadstoffkataster, IGU Wetzlar 12. 2021



1 Veranlassung, Ziele

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des im Jahr 2006 neu aufgestellten Bebauungsplans Nr. 3 „In der Wann“ in Holzheim. Ziel dieses Bebauungsplans war seinerzeit, die bereits vorhandene Siedlungsstruktur planungsrechtlich zu sichern sowie städtebaulich zu ordnen und zu entwickeln. Im Lauf der vergangenen Jahre haben sich die Nutzungen in dem als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich jedoch verändert. Hierdurch wie auch durch Standortverlagerungen oder Betriebsaufgaben ergeben sich Möglichkeiten zur Anpassung an die ebenfalls grundlegend geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen: Heute wird im Hinblick auf den Schutz des Außenbereichs eine weitgehende bauliche Nachverdichtung des Innenbereichs angestrebt.

Vor diesem Hintergrund hat die Vorhabenträgerin, die HP&P Generalplaner GmbH mit Sitz in Gießen bei der Stadt Pohlheim beantragt, die nicht mehr zu gewerblichen Zwecken genutzten Grundstücke einer baulichen Nutzung in Form von vier Gebäuden zum Mehrfamilienwohnen zuzuführen. Damit sind städtebaulich interessante Möglichkeiten entstanden, unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungs- und Siedlungsstruktur die Ortslage von Holzheim nachzuverdichten und einen zeitgemäßen Wohn- und Lebensbereich zu schaffen, der den Stadtteil durch neuen Wohnraum erheblich zu stärken in der Lage ist.

Auf den Antrag der Vorhabenträgerin hin hat die Stadtverordnetenversammlung am 15. Dezember 2022 nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden und neben der Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 Abs. 1 BauGB einstimmig beschlossen, das Verfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne § 12 BauGB mit den frühzeitigen Beteiligungen nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten. Die von der Planung betroffenen öffentlichen und privaten Belange sind in diesem Zusammenhang einander gegenüberzustellen und untereinander gerecht abzuwägen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist einmal der in der Plankarte enthaltende Vorhaben- und Erschließungsplan, der Grundrisse und Ansichten sowie den Freiflächenplan für die vorgesehene Nutzung beinhaltet. Hierauf sind die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit dem Ziel einer Einfügung in die umgebenden Nutzungsstrukturen abgestimmt.

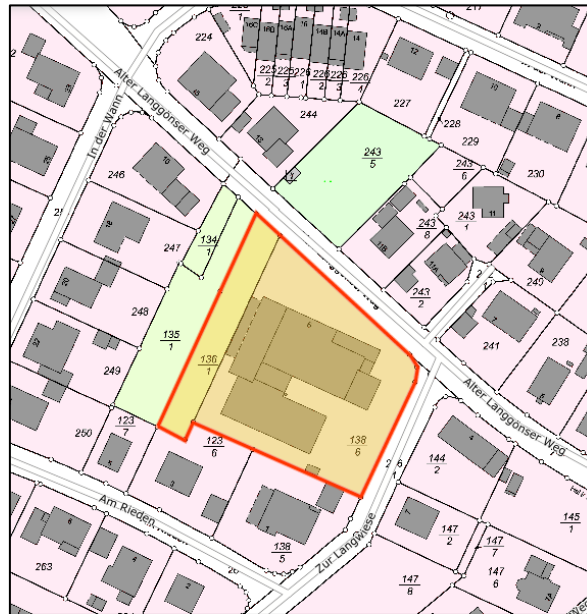
Weiterer Bestandteil ist der die Planung begleitend abzuschließende Durchführungsvertrag, im Rahmen dessen sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Der Bebauungsplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Damit soll er auch einen Beitrag zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz wie auch der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen leisten. So kann eine zeitgemäße Stadtentwicklung gleichermaßen den Belangen des Klimaschutzes und der Lebensraumgestaltung dienen und damit die Leitlinien und Belange des Städtebaus gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ausfüllen.



2 Räumliche Lage des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 136/1 und 138/6 in Flur 8, liegt im Norden der Altortslage von Holzheim und ist fast ausschließlich von Wohnbebauung umgeben.



Lage des Geltungsbereichs (Quelle: geoportal Hessen)

Ein planungsrechtlich festgesetztes Gewerbegebiet grenzt im Südosten an, wird aber zwischenzeitlich ebenfalls weit überwiegend zum Wohnen genutzt. Lediglich ein nicht störender Handwerksbetrieb befindet sich hier.

Nördlich angrenzend befinden sich zwei Grünflächen, wovon eine als Spielplatz genutzt wird und eine mit der Zweckbestimmung Gebietsdurchgrünung festgesetzt ist. Die Fläche ist insgesamt knapp 4.500 qm groß und zu rund 80 % versiegelt.

3 Übergeordnete Planungen

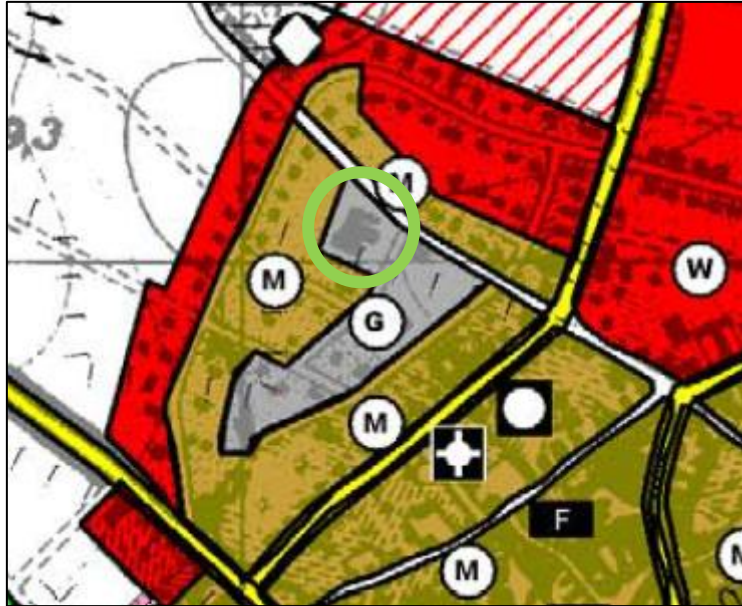
3.1 Regionalplan Mittelhessen 2010

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich als *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand* dar.

Gemäß Ziel 5.2-1 des Regionalplans umfassen die in der Plankarte ausgewiesenen *VRG Siedlung Bestand und Planung* die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Die vorliegende Planung ist mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan



Das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Wegen der grundlegend geänderten Nutzungsstrukturen in diesem Bereich werden über die vorliegende Planung hinaus in der Stadt Überlegungen angestellt, der Entwicklung angepasste planungsrechtliche Zuordnungen für das gesamte Quartier zu treffen.

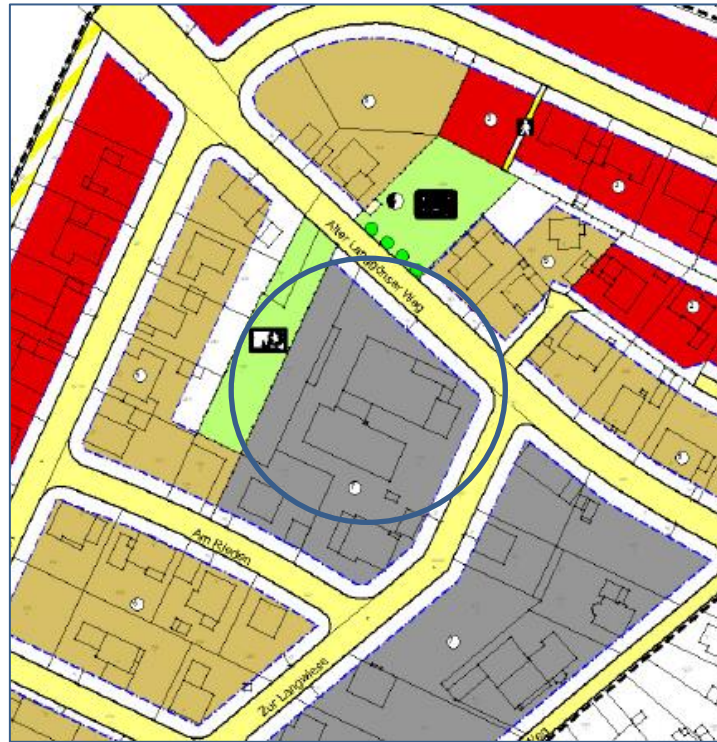
Auf Grundlage der Darstellung des Flächennutzungsplans und zum Schutz der bestehenden Strukturen wie auch des überplanten Bereichs erfolgt eine Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 3 „In der Wann“, der 2006 in Kraft trat und in dem für den überplanten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen ausschließlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein dem umgebenden Bestand in der Ortslage von Holzheim angepasstes, allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung BauNVO geschaffen werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, dass die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Wann“ durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 „Wohnresidenz Zur Langwiese“ nach Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung in Folge der durchgeführten Bauleitplanverfahren aufgehoben und ersetzt werden.



Lage des Bebauungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 „In der Wann“

3.4 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. Diesem Ziel dient der vorliegende Bebauungsplan in vollem Umfang.

Neben den vorrangigen Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verringerung der Inanspruchnahme von Freiflächen wird durch die vorliegende Planung auch der Bodenschutzklausel in den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz in hohem Maß Rechnung getragen.

4 Verfahren und Verfahrensstand

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung im Sinne § 13 a BauGB und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da auch die zulässige Grundfläche (nach § 19 Abs. 2 der BauNVO) von 20.000 qm nicht überschritten wird.

Weiterhin werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, noch



bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 jeweils Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte mit der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit der städtischen Bauverwaltung im Zeitraum März bis Anfang April 2023.

Für das förmliche Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist der vorliegende Planentwurf und die entsprechende Entwurfsbegründung angefertigt worden, innerhalb derer das Ergebnis der Beurteilung des Abwägungsmaterials dokumentiert ist.

Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen sind vorgetragen worden von:

- In der Sammelstellungnahme des RP Gießen von einem Dezernat, vom
- Landkreis Gießen, Untere Naturschutzbehörde, vom
- Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim, Wasserversorgung und Abwasser und von
- der Telekom.

Auswirkungen auf die Planung haben dabei die Anregungen und Hinweise des Dezernats für „Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz“ des Regierungspräsidiums Gießen. Auf deren Grundlage ist die Planung um einen geotechnischen Bericht und um ein Schadstoffkataster ergänzt worden. Änderungen der Plankonzeption sind damit nicht verbunden.

Den Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Gießen bezüglich des Artenschutzes ist dahingehend entsprochen worden, dass der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans um eine faunistische Kartierung mit Artenschutzprüfung ergänzt worden ist. Dementsprechend sind die textlichen Festsetzungen um einzelne Vermeidungsmaßnahmen im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB erweitert worden, ohne dass sich hierdurch die Grundkonzeption der Planung verändert hat.

Die die Planung konkretisierenden Ausführungen des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim zu den Fragen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen. Vornehmlich geht es hierbei um den Punkt „Versickerung von Niederschlagswasser“, der um Aussagen zur Nutzung und Drosselung von Niederschlagswasser vorliegend ergänzt wurde.

Die Belange der Telekom werden mit Blick auf die erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt.



Ohne Anregungen und Hinweise haben geantwortet:

- RP Gießen,
Obere Landesplanungsbehörde,
Dezernate für Grundwasserschutz, Wasserversorgung,
Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz,
Kommunales Abwasser, Gewässergüte,
Vorsorgender Bodenschutz,
Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen,
Immissionsschutz II
Bergaufsicht
Obere Naturschutzbehörde;
- RP Darmstadt, Kampfmittelräumdienst;
- Amt für Bodenmanagement;
- Archäologische Denkmalpflege;
- Landkreis Gießen, Verkehrsbehörde;
- Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke;
- Mittelhessen Netz;
- Versorgungsbetrieb PLEdoc sowie
- die Städte Lich und Gießen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sind in elf weitgehend identischen Stellungnahmen von Anliegern Anregungen oder Hinweise vorgetragen worden zu Fragen des Einfügungsgebots (hinsichtlich Gebäudehöhe und Geschosszahl), Verkehr und Stellplätze, Gesundheitseinschränkung durch Feinstaub, Schatten und Lärm, eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie und die Belastung der Kanalisation, auf die hier klarstellend und erläuternd eingegangen wird:

Festsetzung einer "dem Ortsbild angepassten Höhe" und Bauweise

- Für die umgebende Bebauung ist in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 „In der Wann“ das Maß der baulichen Nutzung – Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit 2, die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,8 und die offene Bauweise – exakt so festgesetzt wie in dem vorliegenden Planentwurf. Damit fügt sich die Planung in die umgebende Bebauung ein, zumal auch die landesrechtlichen Abstandsvorschriften weit über das vorgesehene Maß hinausgehen.
Der Bezug auf diese Abstände gilt im Übrigen selbst nach höchstrichterlicher Rechtsprechung hierzu auch für eine in den Raum gestellte Beeinträchtigung einer Photovoltaikanlage durch Verschattung aufgrund der Neuplanung, die schon auch auf Grundlage der vorgesehenen Gebäudekubatur ausgeschlossen ist.
Und hinsichtlich des Bezugspunkts für die festgesetzten Höhen ist es erforderlich, aufgrund der Topographie gewisse Spielräume offenzuhalten, zumal noch keine konkrete Ausführungsplanung vorliegt. Die Lage und Stellung der Gebäude ist zudem durch den Vorhaben- und Erschließungsplan als verbindlichem Bestandteil des Bebauungsplans vorliegend in der Plankarte umfassend dargelegt.



Hinsichtlich der Dachform ist unter anderem mit Blick auf eine gedrosselten Niederschlagswasserableitung und Verdunstung das Flachdach notwendig, um mit extensiver Begrünung für eine zusätzliche Regenwasserrückhaltung und Verdunstung sorgen zu können. Die hierbei verwendete insektenfreundliche Sedumsaat hat weitreichende Vorteile für den Belang des Klimaschutzes in bebauten Innerortslagen und trägt in hohem Maße zur Biodiversität bei.

Die in den Stellungnahmen vorgetragene, *unzumutbare Beeinträchtigung von Gesundheit und Lebensqualität* kann mit Blick auf das mit dem Bebauungsplan von der Stadt Pohlheim und dem Vorhabenträger verfolgte Ziel der Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im Sinne § 1 Abs. 6 BauGB ausgeschlossen werden.

Dem Schutz vor einer ungesunden Entwicklung dient vor allem die Einhaltung der Höchstmaße der baulichen Nutzung, die vorliegend zwischen Bestand und Planung auch noch genau gleich sind. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse könnte entstehen durch eine „erdrückende Bebauung“ oder Verschattung durch hinzutretende Hochhausbebauung etc. Dies ist von der Planung her nicht annähernd vorgesehen. Dabei sind auch die Bedürfnisse besonderer Personen (Kinder, alte Menschen, Behinderte) vorliegend berücksichtigt.

Der Ausführung „*keinerlei Aussagen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze*“ wird im Bebauungsplan von Anfang an umfassend Rechnung getragen, was sich in den einzelnen, in Übereinstimmung mit der kommunalen Stellplatzsatzung getroffenen Festsetzungen widerspiegelt.

Ausgenommen von der Auseinandersetzung mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen sind persönliche Mutmaßungen, Erwartungen und Beurteilungen, die einer abwägenden Bewertung nicht zugänglich sind (z.B. „...führt erfahrungsgemäß zu Problemen im Zusammenleben, Entwicklung von sozialen Brennpunkten, Nutzung der Wohnungen als Renditeobjekte etc.“)

Planungsablauf:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	15. Dezember 2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses*	2. März 2023
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	6. März 2023 bis 6. April 2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	bis 6. April 2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB*	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 3 BauGB	
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses*	

Die Bekanntmachungen erfolgen in den „Pohlheimer Nachrichten“



5 Städtebauliche Festsetzungen

5.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

In Anwendung des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sollen nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig sein, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplans VEP verpflichtet. Der VEP (siehe Plankarte) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der u.a. die Art und das Maß der baulichen Nutzung festsetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen wird für die Baufläche gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen,

- der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen

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

werden für das Baugebiet ausgeschlossen und sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie entsprechen aufgrund ihrer Flächenansprüche und wegen ihrer auftretenden Besucher- und Kundenfrequenzen nicht dem angestrebten städtebaulichen Charakter und könnten letztendlich zu unerwünschten Lärmbelastungen führen.

5.3 Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Zu der gesetzlichen Formulierung, dass die Werte für das Maß der baulichen Nutzung „Orientierungswerte für Obergrenzen“ darstellen, teilt der Gesetzgeber mit, dass die Frage des Umgangs mit den Orientierungswerten eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägungsentscheidung sei, die von der konkreten planerischen Situation in der jeweiligen Gemeinde abhängt. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist jedenfalls ohne weiteres möglich, solange hierüber begründet abgewogen werden kann. Die Grenzen einer Überschreitung werden in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie in der Vermeidung städtebaulicher Missstände liegen.



Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 ff. BauNVO durch die Grundflächenzahl GRZ, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen – Traufhöhe TH und Firsthöhe FH – definiert.

Die GRZ gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.380 qm ergibt sich eine überbaubare Fläche von ca. 1.750 qm. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einem Orientierungswert für die GRZ von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Zur Sicherung der für die Planung erforderlichen Stellplätze sind diese Regelungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die GFZ gibt ebenfalls als Orientierungswert an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Hinsichtlich der Ermittlung der Geschossfläche ist eine ergänzende Modifizierung der Mitrechnung von Aufenthaltsräumen nach § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wie folgt aufgenommen:

- Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind ausnahmsweise Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossflächenzahl nicht anzurechnen.

Mit dieser Festsetzung soll der Ausbau von anderen als Vollgeschossen aus wohnungsbaupolitischen Gründen erleichtert werden, was wiederum den Bedürfnissen der Bevölkerung entgegenkommt, ohne dass die Baugebietsstruktur in ihrer Gesamtheit hierdurch erheblich beeinträchtigt wird.

Neben der Festsetzung von 2 Vollgeschossen wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen beschränkt durch eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 10,50 m. Die Traufhöhe ist dabei definiert als Abstandsmaß zwischen der Oberkante des Erdgeschossroßbodens und der Schnittkante der verlängerten Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die niedrigere Höhe als Traufhöhe. Bei Flachdächern gilt der oberste Abschluss der Attika über dem letzten zulässigen Vollgeschoss als Traufhöhe.

Die Firsthöhe ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First.

Als Bezugspunkt für die zulässige Höhe gilt der in der Plankarte festgesetzte Höhenpunkt 232,50 m.

Diese Festsetzungen entsprechen damit im Wesentlichen dem das Plangebiet umgebenden Erscheinungsbild der Ortslage.



5.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 10 begrenzt. Diese Festsetzung dient dem städtebaulichen Ziel einer angestrebten einheitlichen Struktur des Gebiets in Bezug auf die Wohnform. Weiterhin entspricht sie dem Ziel einer wirkungsvollen baulichen Verdichtung des Innenbereichs unter gleichzeitiger Schonung bislang unbebauter Freiflächen.

5.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die für die gesamte Baufläche gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzte offene Bauweise soll der sich in die umgebende Bebauung einfügende Charakter des Gebiets betont werden. Zu den beiden das Plangebiet begrenzenden Straßen hin bilden die vom Vorhabenträger geplanten Gebäude mit den dazwischenliegenden Grünflächen und Stellplätzen jeweils eine geschlossene Reihe.

Die Begrenzung der Gebäude wird dabei durch die gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Baugrenzen bestimmt, wodurch der einheitliche Charakter der Bebauung definiert wird. Das Baufeld ist in seiner Gesamtheit an dem Vorhaben- und Erschließungsplan orientiert. Damit kann straßenseitig ein städtebaulich geschlossenes, durchgängiges Bild erreicht werden, das durch Grünflächen und die erforderlichen Stellplätze unterbrochen wird.

5.6 Flächen für Gemeinschaftsanlagen, verkehrliche Erschließung

Flächen für oberirdische und für unterirdisch angeordnete Gemeinschaftsstellplätze sind als Flächen für Gemeinschaftsanlagen i.S. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzt. Unterirdische Gemeinschaftsstellplätze sind bis zu einer GRZ von 0,2 zulässig. Erforderliche, hierüber hinausgehende Gemeinschaftsstellplätze sind oberirdisch innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Fläche festgesetzt. In der Summe stimmen sie mit den Vorgaben der städtischen Stellplatzsatzung überein.

Bei diesen Gemeinschaftsstellplätzen handelt es sich um private Anlagen, die entsprechend ihrer Erforderlichkeit dem eingeschränkten Personenkreis der Bewohner der Wohnresidenz „Zur Langwiese“ zuzuordnen sind.

Das Plangebiet ist über die örtlichen Hauptverkehrsstraßen gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Verbindungsmöglichkeiten für den Radverkehr und den fußläufigen Verkehr sind über das örtliche Straßennetz mit Anbindung an die Radwege des gut ausgebauten überörtlichen Radwegenetzes gegeben. Haltestellen für den Öffentlichen Personennahverkehr bestehen aktuell in der Ortslage von Holzheim in fußläufiger Entfernung. Lt. Liniennetzplan der RMV-Mobilitätszentrale Gießen ist der Stadtteil über zwei Linien jeweils an Watzenborn-Steinberg/Gießen, Garbenteich/Lich und Gambach/Butzbach angebunden. Weiterhin besteht mit der Linie GI-38 ein von der Stadt eingerichteter Busrundverkehr, der alle Stadtteile von Pohlheim mit einbezieht.



5.7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung HBO sind Vorschriften zu gestalterischen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die Aussagen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, zur Gestaltung von Einfriedungen und zur Gestaltung von Grundstücksfreiflächen beinhalten. Sie gewährleisten damit die Entwicklung einer in das Ortsbild eingefügten Bebauung.

Ergänzend und klarstellend zu den Regelungen der Hessischen Bauordnung zur Nutzung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 8 Abs. 1 Satz 1 HBO) ist festgesetzt, dass Schottergärten nicht zulässig sind. Damit wird der Intention des Gesetzgebers, die „Versteinerung von Kommunen“ auf das unumgängliche Maß zu begrenzen, entsprochen.

Die nachfolgenden Artenlisten geben einen Anhalt für naturschutzfachlich erwünschte heimische Gehölzpflanzungen. Für Gehölzpflanzungen sind nach Möglichkeit zertifizierte regionale Herkünfte zu verwenden.

Mittelgroße und große heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel, Espe, Aspe
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Prunus avium</i>	Wild-, Vogelkirsche
<i>Betula pendula</i>	Weißbirke	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, Weißbuche	<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Castanea sativa</i>	Echte Kastanie	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme 1)

- 1) Die Flatterulme wird hier genannt, weil sie durch das Ulmensterben weniger gefährdet ist als die anderen heimischen Ulmenarten.

Kleine bis schwach mittelgroße heimische oder alteingebürgerte Laubbäume			
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Acer monspessulanum</i>	Felsen-Ahorn	<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel, Holzapfel	<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere, Eberesche
<i>Prunus mahaleb</i>	Felsenkirsche	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme 1)
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne, Holzbirne	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme 1)

- 1) Die normalerweise zu großen Bäumen heranwachsenden Ulmen-Arten werden hier eingeordnet, weil gegenwärtig auf Grund des Ulmensterbens mit vorzeitigem Absterben zu rechnen ist. Sie sollten dennoch weiterhin gepflanzt werden.

Geeignete in Hessen heimische Sträucher > 1.5 m Endhöhe (Liste nicht abschließend)			
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche 1)	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	<i>Ribes-Arten</i>	Johannisbeeren 2)
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffel, Weißdorn	<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose 3)



<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

- 1) In Hessen im Unterschied zu einigen anderen Bundesländern ursprünglich wohl nicht, aber als eingebürgert zu betrachten.
- 2) Bleiben meist unter 1,5 m Endhöhe.
- 3) Es existieren weitere heimische Rosenarten mit über 1,5 m Endhöhe.

Obstbäume (für geeignete Sorten wird auf die Baumschulkataloge verwiesen)			
<i>Juglans regia</i>	Walnussbaum	<i>Prunus insititia</i>	Reneclaudie, Mirabelle
<i>Malus domestica</i>	Apfelbaum	<i>Pyrus communis</i>	Birnbaum
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus domestica</i>	Zwetsche, Pflaume		

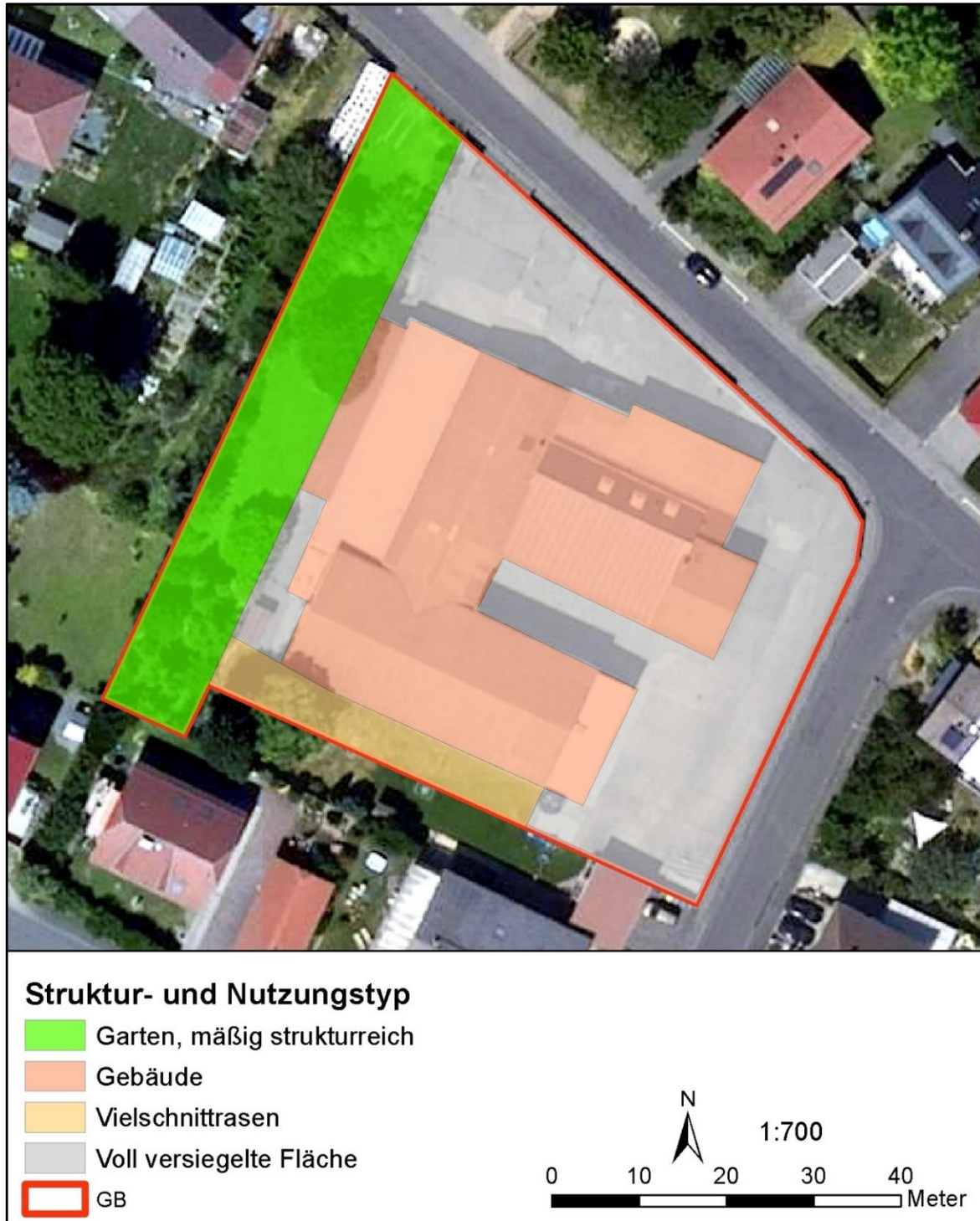
Kletterpflanzen (heimisch)			
<i>Clematis vitalba</i>	Gewöhnl. Waldrebe	<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelier
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt
<i>Humulus lupulus</i>	Hopfen (Stauden !)		

Nicht-heimische, für Fassadenbegrünung gut geeignete Kletterpflanzen (Liste nicht abschließend)			
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Jungfernrebe
<i>Clematis montana</i>	Berg-Waldrebe	<i>Vitis vinifera</i>	Weinrebe
<i>Fallopia aubertii</i>	Schlingknöterich	<i>Wisteria sp.</i>	Blauregen, Glyzinie
<i>Parthenocissus inserta</i>	Wilder Wein		

5.8 Eingriffsminimierung und Umweltbelange

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung und wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan gem. § 2a BauGB ist hierbei nicht erforderlich. Gleichwohl sind neben den Festsetzungen zur Eingriffsminimierung nachfolgend ab Pkt. 6 der Begründung auch potenziell mögliche Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange der Umwelt dargestellt und im weiteren Verfahrensablauf ggf. zu ergänzen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp 4.400 m². Vom Geltungsbereich entfallen 1.800 m² auf Gebäude (41 %), 1.594 m² auf voll versiegelte Flächen (36%), 205 m² auf einen Vielschnittgras (5 %) und 789 m² auf den schmalen Garten (18 %) am westlichen Rand. Der Versiegelungsgrad beträgt folglich fast 80 %.



Struktur- und Nutzungstypen des Plangebiets

Schon aufgrund der Lage inmitten eines Siedlungsgebiets sind Schutzgebiete oder -objekte des Naturschutzrechts weitgehend auszuschließen. In Betracht käme allenfalls ein Naturdenkmal nach § 28 BNatSchG, was gleichermaßen nicht besteht (vgl. Natureg-Viewer).



Ebenso wenig bestehen gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG (in Verbindung mit § 25 HeNatG). Auch Kompensationsflächen oder Ökokonto-Flächen sind im Natureg-Viewer im Plangebiet nicht verzeichnet.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen (WRRL-Viewer) und das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem förmlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet. Gewässer oder Gewässerrandstreifen bestehen nicht.

Ein gewachsener Boden besteht im gesamten Plangebiet nicht. Hinweise auf oberflächennah anstehendes Grundwasser fanden sich vor Ort nicht. Grundwasseranschnitte erfolgen lt. Geotechnischem Bericht zwischen 2 und 4 m unter der Geländeoberkante.

Das Plangebiet weist damit keine unter naturschutzfachlichen und umweltschutzfachlichen Gesichtspunkten hochwertigen Ausprägungen auf. Konflikte mit dem Naturschutzrecht sind nicht zu erkennen. Gesondert behandelt wird der Aspekt des Artenschutzes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (s. Artenschutzprüfung im Anhang).

An eingriffsminimierenden Maßnahmen ist festgesetzt:

- Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen und PKW-Stellplätze und die Flächen für oberirdische Gemeinschaftsstellplätze in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen und dabei die Befahrbarkeit für RollstuhlfahrerInnen und Rollatoren zu gewährleisten,
- pro 5 PKW-Stellplätzen mindestens einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten und

6 Immissionsschutz

Festsetzungen zum Immissionsschutz sind aktuell wegen fehlender, von außen auf das Plangebiet wirkender Emissionen erkennbar nicht erforderlich, die Nutzung der angrenzenden Baugebietsstrukturen entspricht im Wesentlichen der in einem Wohngebiet. Die Berücksichtigung von Emissionen bzw. Immissionen erfolgt im erforderlichen Fall im Zusammenhang mit den im Rahmen der Verfahrensbeteiligung vorgetragenen Anregungen und Hinweise von Bürgern, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich handelt, ist von einer verstärkten Nutzung des Straßenraums durch Ziel- und Quellverkehr auszugehen. Diese Verkehre werden sich in Ergänzung zu dem bestehenden Aufkommen über die nachfolgend dargestellten innerörtlichen Straßen verteilen und somit voraussichtlich nicht zu erheblich störenden Mehrbelastungen führen.



Das Plangebiet im Verkehrsnetz des Stadtteils Holzheim

7 Klimaschutz

Am 1. November 2020 ist das „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung Erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (Gebäudeenergiegesetz – GEG) in Kraft getreten. In diesem Gesetz sind die bis dahin geltenden Regelungen des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG), der Energieeinsparverordnung (EnEV) – das Energieeinsparrecht und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammengefasst worden.

Die *energetischen Anforderungen an Neubauten* sind dabei zunächst beibehalten worden, was vor allem für die Schaffung von dringlich benötigtem bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung ist. Mit Blick auf die bundespolitischen Ziele des Klimaschutzes wird jedoch eine Weiterentwicklung der energetischen Anforderungen notwendig, ohne die wohnungsbaupolitischen Ziele außer Acht zu lassen.

Zur anteiligen *Nutzung Erneuerbarer Energien im Neubau* wird die Bauherrschaft durch die Bestimmungen des GEG verpflichtet. Hierfür vorgesehen ist die Nutzung von

- Solarthermie,
- Wärmepumpen,
- Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie die Brennstoffzellenheizung sowie
- Fern- und Abwärme.

Diese Nutzungspflicht kann nach GEG künftig auch durch die Nutzung von Biogas, Biomethan oder biogenem Flüssiggas in einem Brennwertkessel erfüllt werden.

Als eine Unterstützung für Projekte und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel gibt es die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung von kommunalen Klimaschutz- und



Klimaanpassungsprojekten sowie von kommunalen Informationsinitiativen“, wonach u.a. Privateigentümer bei der Haus- und Hofbegrünung unterstützt werden können.

Festsetzungen zum Klimaschutz in Bebauungsplänen kommt wegen derzeit noch fehlender Entscheidungen zu deren rechtlichen Wirkungen aktuell noch eine untergeordnete Rolle zu. Der für den Bebauungsplan verbindliche und abschließende Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sieht grundsätzlich die Möglichkeit der Festsetzung einer Versorgungsfläche vor, wodurch aber noch kein Anschluss- und Benutzerzwang geregelt ist. Die Planungsträgerin hat die Möglichkeit, dies über eine kommunale Satzung zu regeln.

Dies gilt denn auch für die Gestaltungssatzung, die aber die eigenen Wünsche der Bauherrschaft beschränken kann und damit in die grundrechtlich geschützte Eigentumsgarantie eingreift.

Über § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB kann für Gebiete festgesetzt werden, dass bei der Errichtung neuer Gebäude auch Maßnahmen erfolgen, die den Einsatz erneuerbarer Energien ermöglichen. Im Bebauungsplan ist dahingehend festgesetzt, dass die Solarmindestfläche zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mindestens 30% der nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden

Die vorliegend getroffene Festsetzung einer Nutzung der solaren Strahlungsenergie insbesondere durch Photovoltaik wird unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse aufgenommen. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der Solarmindestfläche auch ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren vorgesehen werden.

Damit bestehen für die Bauherrschaft Handlungsspielräume bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung einer Solarpflicht. (Diese Empfehlung basiert auf einer Muster-Festsetzung der Kanzlei KLN Wetzlar in Zusammenarbeit mit der Klimaschutz- und Energieagentur Niedersachsen und dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz.)

Ergänzend oder alternativ hierzu sollten angemessene Regelungen zum Klimaschutz und zur Nutzung, Einsparung und Speicherung von erneuerbaren Energien in zivilrechtlichen Verträgen getroffen werden, wobei auch hier eine Prüfung der Verhältnismäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit vorzunehmen ist.

Die Pflicht der Bauherrschaft zur Errichtung und zum Betrieb entsprechender Anlagen ist jedoch bis zum heutigen Tag noch umstritten und höchststrichterlich nicht geklärt.

Erhebliche Auswirkungen auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse in Holzheim sind aufgrund der vorliegenden Planung nicht zu erwarten. Durch die bauliche Verdichtung wird es zu einer geringfügigen Verschlechterung des Luftaustauschs kommen. Die festgesetzte offene Bauweise gewährleistet jedoch in Verbindung mit der geplanten zweigeschossigen Bebauung ausreichend große Freiräume, die potenzielle negative Auswirkungen auf die lufthygienischen und klimatischen Verhältnisse minimiert. Eine relevant erhöhte Belastung durch



Luftschadstoffe aus dem zunehmenden Individualverkehr ist wegen der Verkehrsverteilung in dem Bereich nicht zu erwarten.

8 Artenschutz

Die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG sind generell zu beachten. Hinsichtlich der Vermeidung, der Zerstörung oder der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten im Sinne § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG gilt:

- Die Fällung und Rodung von Gehölzen und Bäumen erfolgt ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar.
- Bei Abrissarbeiten zwischen 1. März und 30. September ist die Abnahme von Attiken sowie der Holzverkleidungen an den Außenfassaden artenschutzfachlich zu begleiten. Dies gilt auch für brütende Vogelarten.
- Zur Außenbeleuchtung sind nur Leuchten mit warmweißen LED-Lampen oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren und Smart-Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Die Lichtmengen sind auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen.
- Beim Auftreten besonderer Gefahrenpunkte sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Kollisionsrisikos für Vögel an Glasflächen zu konzipieren und umzusetzen.



Blick auf die den Geltungsbereich prägenden, ehemaligen Betriebsgebäude



9 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und durch Ausbau der Leitungsinfrastruktur im Plangebiet gesichert. Die örtliche Wasserverteilung und -speicherung erfolgt durch den Eigenbetrieb Wasserwerke Pohlheim.

Löschwasserversorgung

Brandschutzeinrichtungen werden grundsätzlich nach Vorgaben von Brandschutzgutachten, der Feuerwehr und der Baugenehmigungen ausgeführt. Die Abstimmungen hierzu erfolgen mit dem Kreisausschuss, Kreisbrandinspektor.

Generell gilt:

- Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.
- Hydranten als Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht mehr als 120 m vom Gebäude entfernt sein.
- Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5 bar betragen.
- Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung herangezogen werden.
- Der erforderliche Löschwasserbedarf liegt im Bereich von 800 bis 1.200 l/min, die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

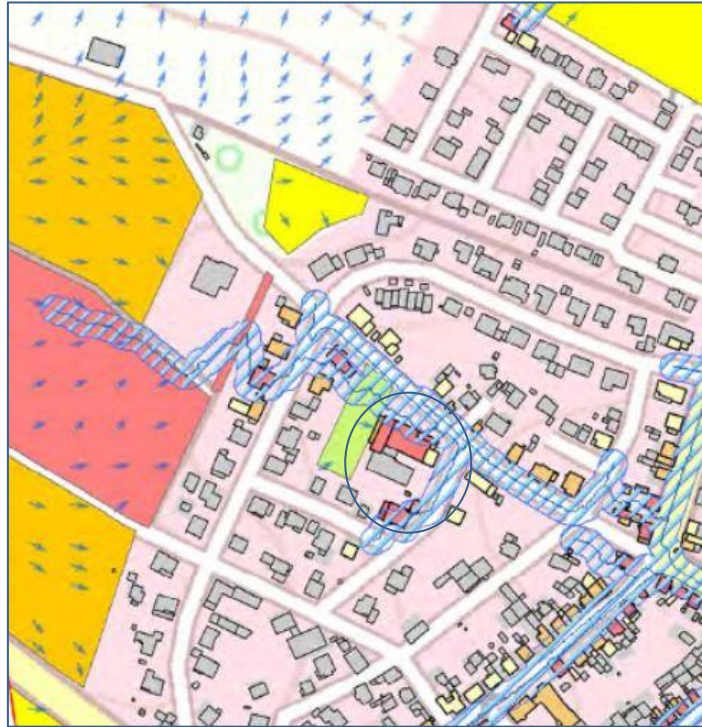
Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets. Ein Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz, Starkregenereignisse

Amtlich festgestellte Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Im Plangebiet sind keine Gewässer und deren Gewässerrandstreifen vorhanden.

Als erste Information über potenziell von Starkregenereignissen betroffene Bereiche hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie HLNUG in einer Fließpfadkarte aufgezeigt, welche Wege das Regenwasser bei Starkregen nehmen würde und welche Bereiche potenziell gefährdet sind:



Die Gefährdungslage des Gemeindegebiets bei starkregenbedingten Überflutungen (Quelle: HLNUG)

Eine potenzielle Gefährdung ist im Zuge der das Plangebiet begrenzenden Straßen gegeben. Neben einer erforderlichen Gesamtabflussrechnung für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan als Maßnahmen zur Starkregenvorsorge vor:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser, Zisternenbau nach Hessischem Wassergesetz
- Wasserrechtliche Festsetzungen zu Belägen und Versiegelung
- Festsetzung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Über die eingeleitete Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird in Absprache mit dem Vorhabenträger und der Stadt Pohlheim festgelegt werden, in welchem Maß weitergehende Festsetzungen (wie z.B. nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 b und c BauGB für bauliche und technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden, die durch Starkregen entstehen können) sinnvoll und der Lage entsprechend angemessen sind.

Versickerung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG).

Gem. § 37 Abs. 4 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.



Die Zuführung von anfallendem Niederschlagswasser in den kommunalen Mischwasserkanal kann nur gedrosselt erfolgen. Die Festlegung der Drosselwassermenge erfolgt im Zuge des Entwässerungsantragsverfahrens nach Maßgabe der Entwässerungssatzung des Eigenbetriebs Wasserwerke Pohlheim. Es ist mindestens das sich ergebende Rückhaltevolumen aus der Überflutungsprüfung zu schaffen. Der Erhalt der natürlichen Wasserbilanz ist anzustreben.

Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung von 2016 als Entwässerungsfläche im Mischsystem enthalten. Die Planung der Grundstücksentwässerungsanlage hat nach Maßgabe der Entwässerungssatzung des Eigenbetriebs zu erfolgen.

10 Boden, Bergbau

Nachsorgender Bodenschutz

Mit Blick auf die ehemalige gewerbliche Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Fachbüro eine Baugrunduntersuchung vorgenommen worden. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse konnte ein geotechnischer Bericht erstellt werden (s. Anhang zur Begründung). In dem Gutachten sind die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse beschrieben und beurteilt worden. Aufbauend hierauf konnten relevante Bodenkennwerte festgelegt und Vorschläge zur Gründung der geplanten Gebäude gemacht werden.

In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass beim Auftreten schädlicher Bodenveränderungen deren Anzeige an das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen zu erfolgen hat.

Vorsorgender Bodenschutz

Durch Ausnutzung der abschließenden Festsetzungsmöglichkeiten für den Bebauungsplan hat die Stadt Pohlheim die über die mit der Planung verbundene umfassende Entsiegelung der aktuell zu gut 80 % versiegelten Flächen hinaus (s. Foto auf S. 12 der Begründung) auch die nach § 9 Abs. 1 BauGB möglichen Festsetzungen für den vorsorgenden Bodenschutz nutzbar gemacht:

- Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Nr. 3: an die Höchstmaße der BauNVO angepasste Orientierungswerte für die Nutzungsintensität der Grundstücke,
- Nr. 20 und 25: Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf öffentlichen Grundstücksflächen. Ergänzende qualifizierte Fachbauleitung zur Gewährleistung eines schonenden Umgangs mit Boden, Natur und Landschaft, einschließlich der Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe und der Minimierung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Bautätigkeit vorzunehmen.



Während der Bauzeit und darüber hinaus sind zum Schutz des Bodens folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu ergreifen:

- Bei Erdarbeiten sind Ober- und Unterboden getrennt auszuheben, fachgerecht zu lagern und - wo möglich - wieder einzubauen. Oberbodenmieten dürfen maximal 2 m hoch sein.
- Wo möglich, sollte der gewachsene Boden unverändert belassen werden. Er ist dann in geeigneter Weise gegen Befahren mit schweren Maschinen oder andere Beeinträchtigungen zu schützen.
- Überschüssige Bodenmassen sind vorzugsweise zur Bodenverbesserung auf schlechteren landwirtschaftlichen Flächen zu nutzen. Selbige sind dem Bodenvierer Hessen zu entnehmen.
- Nasse Oberböden dürfen nicht befahren werden.
- Dauerhaft zwischengelagerter Boden (> 1 Monat) ist in geeigneter Weise abzudecken oder zu begrünen.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

Info-Blätter und Merkblätter werden zu diesem Themenkreis durch das Dezernat 41.4 beim Regierungspräsidium Gießen bereitgehalten.

Nach § 202 BauGB gilt unmittelbar, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Bergbau

Zum Zeitpunkt der Vorentwurfsplanung sind keine genauen Kenntnisse vorhanden.

Bei Baumaßnahmen im Bereich des Bebauungsplans ist vorsorglich auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

11 Altablagerungen und Altlasten

Gemeinden und öffentlich-rechtliche Entsorgungspflichtige sind verpflichtet, die ihnen vorliegenden Erkenntnisse zu Altflächen dem HLNUG so zu übermitteln, dass die Daten im Bodensinformationssystem nach § 7 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG erfasst werden können. Auch die Untersuchungspflichtigen und Sanierungsverantwortlichen sind verpflichtet, die von ihnen vorzulegenden Daten aus der Untersuchung und Sanierung der verfahrensführenden Behörde zu übermitteln.

In Vorbereitung des Rückbaus der im Plangebiet noch vorhandenen Hallen mit integriertem Bürotrakt sind Schadstoffuntersuchungen vorgenommen worden (s. Schadstoffkataster im Anhang zur Begründung). Vor Beginn der Rückbauarbeiten ist demnach durch einen



zugelassenen Fachbetrieb eine den Untersuchungsergebnissen entsprechende Schadstoffsanierung vorzunehmen für Wellzementplatten im Bereich der Dacheindeckung von Gebäuden und sonstigen asbestverdächtigen Materialien wie Brandschutztüren und Rohrleitungsinstallationen.

Auch Baustoffe mit Verdacht auf künstliche Mineralfasern wie Akustikdeckenplatten und Wanddämmungen sind vor Beginn der Entkernungsarbeiten fachgerecht zu entsorgen. Externe Beseitigung bzw. Verwertung durch einen Fachbetrieb hat für bituminöse Baustoffe im Gussasphalt, Holzschutzmittel im Altholz und Quecksilber in Leuchtstoffröhren etc. zu erfolgen.

In der Gesamtheit ergaben die Untersuchungen nur geringe lokale Schadstoffbefunde, die in dem anhängenden Bericht inklusive eines Schadstoffsanierungskonzeptes und der nach den gesetzlichen und technischen Regeln durchzuführenden Maßnahmen zusammengestellt sind.

Zur Sicherheit wird festgesetzt, dass wenn im Zuge der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen wahrgenommen werden, diese unverzüglich beim zuständigen Dezernat des Regierungspräsidiums angezeigt werden müssen.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 1.9.2018) zu beachten. Hierin sind Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen enthalten.

12 Denkmalschutz

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine Hinweise auf das mögliche Vorkommen archäologisch relevanter Bodenfunde. Unabhängig von den Ergebnissen gilt folgender Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so sind sie gem. § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

13 Kampfmittel

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, die geräumt werden müssten.