

# Bauleitplanung

## Stadt Wetzlar

### 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 246 „Am Kalsmunt“, Stt. Wetzlar (Teil-Änderung)

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**

Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Veranlassung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Rechtsgrundlagen und Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB.....	4
<b>4.</b>	<b>Altflächen</b>	<b>4</b>
4.1	Altstandorte .....	4
4.2	Altablagerungen .....	4
<b>5.</b>	<b>Planung</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebau .....	5
5.2	Erschließung.....	8
<b>6.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Boden- und Artenschutz</b>	<b>8</b>
<b>7.</b>	<b>Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Rechtliches Verfahren</b>	<b>9</b>

### Anlagen:

- Synopse zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
- Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung, Stand September 2016

## 1. Veranlassung

Der rund 7.800 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich ist lediglich mit 3 eingeschossigen Wohnhäusern bebaut.

Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt trotz der relativ kleinen überbaubaren Flächen eine weitere Bebauung zu, da lediglich eine offene Bauweise ohne weitere Einschränkung festgesetzt ist.

Der Planbereich könnte daher zum Beispiel mit Reihenhäusern oder weiteren Gebäuden/Anbauten bebaut werden.

Da die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht beschränkt ist, ist grundsätzlich eine für die Lage des Gebietes schädliche städtebauliche Entwicklung möglich.

Gleichzeitig soll aber eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll daher die überbaubare Fläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan relativ klein festgesetzt ist, vergrößert werden.

Die angrenzende Erschließungsstraße ist relativ schmal und kann auch nicht verbreitert werden. Im Rahmen der Änderung müssen daher auch Festsetzungen getroffen werden, die eine wesentliche Zunahme des fließenden Verkehrs verhindern. Dies wird durch die Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten erreicht.

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden ergänzt und überarbeitet. Die Überarbeitung ist für einige Festsetzungen erforderlich, da sich die Rechtslage bzw. teilweise die Gesetze geändert haben.

Auch werden teilweise die Festsetzungen konkretisiert.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen in der Kernstadt, im Flur 17 und im Gewann „Der Kalsmunt“.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen die Flurstücke 208/1, 210/1, 210/3 und 210/4 (bebaute Grundstücke Kalsmunt/Westhang Nrn. 1 - 3) sowie die westlich von diesen Grundstücken liegende Erschließungsstraße Kalsmunt/Westhang (Flurstück 223/1 teilweise).

Städtebaulich werden die angrenzenden Flächen durch den Bebauungsplan der 3. Änderung, rechtskräftig seit März 2002, geordnet.

Diese Änderung enthält für den Bereich der 4. Änderung keine zeichnerischen Unterschiede gegenüber der 2. Änderung, die seit November 1985 rechtskräftig ist.

### **3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen**

#### **3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Flächen sind im Regionalplan 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand eingetragen und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.2 Rechtsgrundlagen und Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan eingetragen.

Der Geltungsbereich ist rd. 7.800 m<sup>2</sup> groß.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB gibt es ebenfalls nicht. Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Er dient der Nachverdichtung, da er eine zusätzliche Bebauung von maximal 3 Gebäuden zulässt. Die Möglichkeit der Nachverdichtung wird durch die Vergrößerung der Baugrenzen erreicht, s. Kapitel 5.1.

Dies gilt, obwohl die Grundflächenzahl reduziert wird. Sie ist im rechtskräftigen Bebauungsplan im Vergleich zu den festgesetzten überbaubaren Flächen viel zu groß festgesetzt. Die wesentlich restriktivere Festsetzung war daher die Baugrenze.

### **4. Altflächen**

#### **4.1 Altstandorte**

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altstandorte gibt es daher im Planbereich nicht.

#### **4.2 Altablagerungen**

Altablagerungen sind gemäß Altlastenkataster im näheren Umfeld nicht vorhanden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher durch Altablagerungen nicht beeinträchtigt.

## 5. Planung

### 5.1 Städtebau

Im rechtskräftigen Bebauungsplan, 3. Änderung, sind keine Hinweise auf die Rechtsgrundlagen, die für die 3. Änderung gelten, enthalten. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Anpassung der Baunutzungsverordnung 1977 auf 1990 geplant und vorgenommen wurde.

In den Bebauungsplan der 4. Änderung wurden die Rechtsgrundlagen (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessische Bauordnung) aufgenommen.

Es erfolgt in allen Bereichen eine Anpassung an die derzeitige Rechts- und Gesetzeslage.

Dies hat teilweise erhebliche Auswirkungen.

Zum Beispiel:

Der Bebauungsplan der 2. Änderung wurde nach der Baunutzungsverordnung von 1977 bearbeitet. Diese gilt gemäß der obigen Ausführungen auch für die 3. Änderung.

Bei Novellierung der Baunutzungsverordnung 1990 wurde in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgenommen, dass die zulässige Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen usw. um bis zu 50 % überschritten werden darf.

Nach der Baunutzungsverordnung 1977 wäre eine vollständige Befestigung der Grundstücke unter Würdigung der übrigen Festsetzungen zulässig.

Die Definition für die Geschosflächenzahl hat sich ebenfalls geändert. Es sind nur noch Vollgeschosse maßgebend. Dachgeschosse, die bauordnungsrechtlich keine Vollgeschosse sind, sind daher nicht zu berücksichtigen.

Die Art der baulichen Nutzung wird unverändert übernommen, da sie den örtlichen Gegebenheiten entspricht und keine Änderungen geplant sind.

Auch wird weiterhin nur eine eingeschossige Bauweise mit Sattel-, Walm- und Flachdächern zugelassen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine offene Bauweise festgesetzt. Diese lässt die Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bei Einhaltung des Grenzabstandes gemäß Hessischer Bauordnung zu.

Da wegen der beengten Straßenverhältnisse weder Doppel- noch Reihenhäuser, die eine wesentliche Zunahme des Verkehrs nach sich ziehen würde, gewünscht sind, werden nur Einzelhäuser zugelassen.

Der geänderte Bebauungsplan trifft keine Regelungen bezüglich der Bauweise. Diesbezüglich gilt daher die Hessische Bauordnung, so dass weiterhin ein Grenzabstand einzuhalten ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Flächen wesentlich vergrößert.

Sie haben einen Abstand von 10 m zur Erschließungsstraße. In die vorhandenen Hecken entlang dieser Straße wird daher höchstens im Zufahrtbereich eingegriffen. Dies ist allerdings auch ohne Änderung des Bebauungsplanes zulässig.

In Richtung Osten, daher in Richtung Wald wird keine zusätzliche Bebauung zugelassen.

Auch in Richtung Norden wird durch den eingetragenen Grenzabstand von 3 m keine Bebauung in den vorhandenen Hecken ermöglicht.

Bei den Flächen, die nördlich angrenzen (Flurstück 207), handelt es sich um ein Obstbaumgrundstück, welches sehr viele Jahre nicht gepflegt wurde. Da diese Flächen an Waldflächen (Flurstück 205/6) angrenzen, handelt es sich auch bei den nördlichen Flächen, streng nach dem Forstgesetz, um Waldflächen.

Der sich daraus ergebende Gefahrenbereich ist bekannt. Er wird jedoch wegen der vorhandenen Gehölze sowie deren Höhe als verschwindend gering eingeschätzt.

Dennoch kann die Gefahr des Baumwurfes auf das Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch die ermöglichte Bebauung ist keine Schädigung der Gehölze auf dem Nachbargrundstück zu erwarten, da maximal ein Wohngebäude, und dies nur eingeschossig, in diesem Bereich errichtet werden kann. Auch waren vor Änderung des Bebauungsplanes untergeordnete Nebenanlagen, zum Beispiel Hütten, in diesem Bereich zulässig.

Auch aus Gründen des sparsamen Umganges mit Grund und Boden wird der Bebauung Vorrang eingeräumt.

Grundsätzlich können die Grundstücksgrenzen zur besseren Bebaubarkeit, vor allem entlang der Erschließungsstraße, geändert werden. Die Schnitthecken, die zwischen den Grundstücken zurzeit angeordnet sind, müssten in diesem Falle weichen.

Die Grundflächenzahl wird von 0,4 auf 0,2 reduziert. Diese Grundflächenzahl ist zur Erreichung des städtebaulichen Ziels ausreichend groß.

Durch die Vergrößerung der überbaubaren Flächen können aufgelockert weitere Einzelhäuser errichtet werden.

De facto stellt die Reduzierung der Grundflächenzahl gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderung dar, da diese Grundflächenzahl wegen der kleinen überbaubaren Flächen ohnehin nicht ausgenutzt werden konnte.

In folgender Tabelle sind die Grundstücksgrößen, die überbauten Flächen und die vorhandenen Grundflächenzahlen sowie Wohneinheiten zusammengestellt.

Tab.: Bilanz des Bestandes:

Flurstück	Größe des Flurstückes (m <sup>2</sup> )	Überbaute Fläche (m <sup>2</sup> )	Vorhandene GRZ = GFZ	Vorhandene Wohneinheiten
208/1	4.036	290	0,07	1
210/1	1.882	182	0,1	2
210/4	1.748	225	0,13	1

Diese Zusammenstellung verdeutlicht, dass die vorgenommene Reduzierung der Grundflächenzahl auf 0,2 ausreichend groß ist, damit auf jedem Flurstück noch ein 2. Haus errichtet werden kann.

Auf dem Flurstück 210/4, welches die größte vorhandene GRZ aufweist, kann nach Änderung des Bebauungsplanes noch ein Gebäude mit 124 m<sup>2</sup> errichtet werden. Bei einem Rückbau des vorhandenen Gebäudes können 2 Gebäude mit jeweils 175 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält keine Begrenzung der maximal zulässigen Wohneinheiten. Eine entsprechende Festsetzung wird aufgenommen, damit sich der Siedlungscharakter des Gebietes nicht wesentlich ändern kann: Je angefangene 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit zulässig.

Eine Wohnung bzw. Wohneinheit ist wie folgt definiert:

Als Wohnung wird die Gesamtheit von Räumen bezeichnet, die zur Führung eines selbstständigen Haushaltes bestimmt sind. Nach der Hessischen Bauordnung gehören zu einer Wohnung eine Küche, ein Bad mit Dusche oder Badewanne, eine Toilette und ein Abstellraum. Weitere bauordnungsrechtliche Merkmale einer Wohnung ist ihre Abgeschlossenheit gegenüber anderen Wohnungen oder Nutzungseinheiten. Auch muss sie einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, Treppenhaus oder Vorraum besitzen.

Der Bauherr kann daher innerhalb eines Hauses mehrere Wohnungen, zum Beispiel für die Eltern, Kinder usw. schaffen, ohne dass diese auf die Zahl der Wohneinheiten angerechnet werden, wenn sie keinen eigenen abschließbaren Zugang haben. Er kann daher zusätzlich eine einzige Wohnung, zum Beispiel für die Vermietung, realisieren.

Auch wird zusätzlich festgesetzt, dass die Wohnbaugrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein müssen, da es grundsätzlich denkbar ist, dass die relativ großen Flurstücke neu geordnet werden. Es werden daher sehr kleine Baugrundstücke nicht zugelassen.

Die Überprüfung der textlichen Festsetzungen der 3. Änderung offenbarte, dass die Festsetzungen auf die heutige Rechts- und Gesetzeslage angepasst und neu gegliedert werden müssen.

Ergänzend wird auf die anhängende Synopse verwiesen.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Der Mutterboden ist daher zu Beginn des Bauvorhabens abzuschleppen, zu lagern bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden.

Im Geltungsbereich werden Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz (Bodendenkmäler) vermutet, s. textliche Festsetzungen.

Das Regierungspräsidium, Dezernat Kampfmittelräumdienst, hat darauf hingewiesen, dass vor in den Boden eingreifenden Bauarbeiten der Geltungsbereich auf Kampfmittel untersucht werden muss, siehe nachrichtliche Übernahmen.“

## 5.2 Erschließung

„Das Gebiet ist bereits durch Kanal, Wasser und Straße ausreichend erschlossen. In der Straße „Kalsmunt/Westhang“ ist jedoch kein öffentlicher Kanal verlegt. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation, die in der Straße „Unterm Kalsmunt“ vorhanden ist, ist über die vorhandene gemeinsame Hausanschlussleitung der Grundstücke Nr. 1 (Flurstück 208/1) und Nr. 2 (Flurstück 210/1) möglich und vorgesehen. Die Anschlussmöglichkeiten sind daher von den jeweiligen Bauherren zu prüfen. Je nach Lage des Baugrundstückes sind relativ lange Hausanschlussleitungen erforderlich bzw. ist der Anschluss eventuell nur über eine Hebeanlage möglich. Änderungen ergeben sich durch die Bauleitplanung nicht.

Die Erschließungsstraße „Kalsmunt/Westhang“ ist teilweise nur 3,5 m breit, so dass Pkw/Pkw-Begegnungsverkehr auch mit verminderter Geschwindigkeit nicht möglich ist.

Da die verkehrliche Belastung dieser Straße recht gering ist, ist die örtliche Situation akzeptabel:

Der Verkehr fließt relativ langsam und bei Begegnungsverkehr muss aufeinander durch seitliches Ausweichen Rücksicht genommen werden.

Das Gebiet wird durch den öffentlichen Personennahverkehr nicht angefahren. Die nächste Linienbushaltestelle liegt im Magdalenhäuser Weg, daher rund 500-600 m entfernt. Auch langfristig werden Linienbusse die Straße wegen der zu geringen Breite nicht anfahren.

## 6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Boden- und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.



Vorsorglich und um einen Umweltschaden zu vermeiden, wurde in 2016 eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durchgeführt, siehe Anlage.

Die Hausgärten des Geltungsbereiches wurden am 6.9.2016 zur Ermittlung der Biotoptypen, Flora und Fauna (Zufallsbeobachtungen) begangen.

Im Rahmen der Potenzialabschätzung wurde ermittelt, welche Arten potenziell im Plangebiet vorkommen können.

Die Anzahl der Arten, die potenziell vorkommen können, ist wegen der Größe der 3 Grundstücke und des angrenzenden Waldes recht hoch.

Da jedoch in den Baumbestand und in die Heckenstrukturen nicht bzw. kaum eingegriffen werden soll, bestehen aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken.

Diesbezüglich gilt auch, dass die Hecken außerhalb der Brut- und Setzzeiten ohnehin auf den Stock gesetzt bzw. entfernt werden können.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragrafen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Der Mutterboden ist daher zu Beginn des Bauvorhabens abzuschleppen, zu lagern bzw. abzufahren. Die Vermischung mit unbelebtem Boden ist zu vermeiden.

Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück wieder eingebaut bzw. verwertet werden. Der überschüssige Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.

Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden.

## 7. **Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende)**

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht geplant. Eine Neuordnung der Grundstücke ist grundsätzlich denkbar.

## 8. **Rechtliches Verfahren**

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

20.06.2017

.....  
Semler, Bürgermeister

**INGENIEURBÜRO ZILLINGER**  
Weimarer Str. 1  
35396 Gießen  
Fon (0641) 95212 - 0  
Fax (0641) 95212 - 34  
info@buero-zillinger.de  
www.buero-zillinger.de



