

Gemeinde Sinn, Ortsteil Sinn

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

„Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“

## **Vorentwurf**

Planstand: 08.04.2024

Projektnummer: 24-2824

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Vorbemerkungen</b> .....  | <b>2</b>  |
| 1.1 Planerfordernis und -ziel .....   | 2         |
| 1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....  | 3         |
| 1.3 Regionalplanung .....   | 5         |
| 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....  | 7         |
| 1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....   | 7         |
| 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....   | 7         |
| 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel .....                                   | 10        |
| 1.8 Verfahrensart und -stand .....  | 13        |
| <b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....                             | <b>14</b> |
| <b>3. Inhalt und Festsetzungen</b> .....  | <b>16</b> |
| 3.1 Art der baulichen Nutzung .....   | 16        |
| 3.2 Maß der baulichen Nutzung .....   | 17        |
| 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....                                | 20        |
| 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen .....                   | 21        |
| <b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....                       | <b>23</b> |
| <b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....                          | <b>24</b> |
| 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....   | 24        |
| 5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....   | 24        |
| 5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....   | 25        |
| 5.4 Schutzgebiete .....   | 25        |
| 5.5 Biotopschutz .....  | 26        |
| <b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....                          | <b>26</b> |
| <b>7. Klimaschutz</b> .....   | <b>26</b> |
| <b>8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....                              | <b>27</b> |
| <b>9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> ..... | <b>30</b> |
| <b>10. Kampfmittel</b> .....  | <b>32</b> |
| <b>11. Immissionsschutz</b> .....   | <b>32</b> |
| <b>12. Denkmalschutz</b> .....  | <b>32</b> |
| <b>13. Sonstige Infrastruktur</b> .....   | <b>33</b> |
| <b>14. Bodenordnung</b> .....   | <b>33</b> |
| <b>15. Anlagen und Gutachten</b> .....  | <b>33</b> |

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Gemeinde Sinn ist seit dem Jahr 2017 im Förderprogramm der Dorfentwicklung. Das Programm unterstützt die Kommunen in der Stärkung der zentralen Funktionen der Ortskerne sowie beim Erhalt einer guten und zukunftsfähigen Wohn- und Lebensqualität. Ein wichtiges Programmziel ist die Stärkung der Innenentwicklung, doch auch die Steigerung der Energieeffizienz, die Verringerung des Flächenverbrauchs und insbesondere die Mobilisierung von sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Potenzialen vor Ort sind weitere zentrale Ziele der Dorfentwicklung. Im Rahmen der Erstellung des Integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) im Zeitraum von 2017 bis 2019 wurde sich u.a. auch intensiv mit der Sicherstellung der Grundversorgung im Gemeindegebiet in Bezug auf die medizinische Versorgung, das Angebot an Plätzen in Seniorenwohn- und Pflegeheimen sowie barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen als essenzieller Standortfaktor für die Gemeinde Sinn als Wohn- und Arbeitsstandort auseinandergesetzt.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 03/2024), bearbeitet,

genordet ohne Maßstab

Im rückwärtigen Bereich der Villa Döring (Wetzlarer Straße 10) besteht nun die Möglichkeit einen Beitrag zu den im IKEK dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen des sogenannten Dreiklang-Projektes zu leisten. Ein Vorhabenträger ist an die Gemeinde Sinn herangetreten, um im Bereich des Flurstücks 6/1 einen Neubau für eine vollstationäre Pflege, Tagespflege und betreutes Wohnen zu errichten. Des Weiteren sind auch barrierefreie Wohnungen eingeplant. Das Konzept sieht gegenwärtig die Entwicklung von rd. 80 Plätzen für die Vollzeitpflege, rd. 15 – 20 Plätze in der Tagespflege und insgesamt 30 Wohnungen für betreutes Wohnen bzw. barrierefreie Wohnungen in einem Gebäude mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss vor. Die verkehrliche Erschließung des rückwärtigen Grundstücksareals ist über die gemeindliche Erschließungsstraße „Dillgartenstraße“ vorgesehen. Des Weiteren soll

ausgehend von der „Bahnhofstraße“ eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über das Flurstück 224/4 geschaffen werden. Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung werden daher sowohl die „Dillgartenstraße“ als auch das Flurstück 224/4 in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. In Ergänzung zu dem dargelegten Konzept besteht die planerische Absicht, einen Beitrag zur Optimierung der medizinischen Grundversorgung im Bereich der vorhandenen Glocken-Apotheke (Flurstück 3/1) zu leisten. Neben der Apotheke soll zusätzlicher Raum für die Unterbringung von Arztpraxen geschaffen werden. Insgesamt kann durch die Umsetzung des dargelegten Planvorhabens ein leistungsfähiges Infrastrukturangebot in der Gesundheitsversorgung und in der Pflege in zentraler Lage im Ortsteil Sinn dargeboten werden. Zudem kann das Angebot an barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen im Gemeindegebiet verbessert werden.

Der räumliche Geltungsbereich ist teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sinn hat hierzu in ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“ gefasst. Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen gelangt ein sonstiges Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ im Sinne § 11 Abs. 2 BauNVO sowie die für die Erschließung erforderlichen Flächen zur Ausweisung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Ortsteils Sinn, unmittelbar angrenzend zur Dill. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgt vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielvorstellung der Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ zur planungsrechtlichen Steuerung der konkreten Art der baulichen Nutzung, anders als dies in einem anderweitigem Baugebiet nach der Baunutzungsverordnung möglich ist. Daher werden nur die für den Nutzungszweck maßgebenden Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung ist zudem ein Teilbereich der Dillgartenstraße sowie der sich im Eigentum der Gemeinde befindliche Wirtschaftsweg Bestandteil des Bebauungsplanes. Der räumliche Geltungsbereich umfasst somit in der Flur 32, die Flurstücke 6/1, 224/4, 156/6, 1/1 teilweise und 1/3.

Der Bereich des Flurstücks 1/3 ist durch die bestehenden Gebäude und der zugehörigen Stellplatzanlage bereits baulich stark vorgeprägt und weist lediglich im rückwärtigen Bereich Hausgartenbereiche auf. Im Bereich des Flurstücks 6/1 befinden sich eine Stellplatzanlage mit Zufahrten sowie zwei weitere Gebäude. Darüber hinaus stellt sich das Planareal als Frischwiese mit einer Vielzahl an kleineren und größeren Gehölzstrukturen sowie Baumgruppen dar. Der südwestliche Teil des Flurstücks 6/1 ist ebenfalls als Frischwiese geprägt. Das Planareal weist insofern Bereiche auf, die stark anthropogen vorbelastet sind und teilweise baulich nicht vorbelastet sind.

Bei der Dillgartenstraße handelt es sich um eine gemeindliche Erschließungsstraße mit durch Hochborde abgesetzte Gehwegbereiche (gepflastert) und einer asphaltierten Fahrbahn. Der Wirtschaftsweg im Bereich des Flurstücks 224/4 ist im vorderen Bereich zu Bahnhofstraße gepflastert und stellt sich im weiteren Verlauf als unbefestigter Weg dar.

Die Topografie des Planareals ist als weitestgehend eben zu beschreiben, wobei der Bereich des Flurstücks 1/3 höher gegenüber dem restlichen Plangebiet gelegen ist.



Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Bahnhofstraße und angrenzend Wohngebäude
- Westen: Gewässer „Dill“, einschließlich Ufervegetationen
- Süden: Wohngebäude, Gewerbe sowie Grünlandflächen
- Osten: Villa Döring und gemischte Bebauung

### **Bereich des Plangebietes**



(Eigene Aufnahmen, 02/2024)

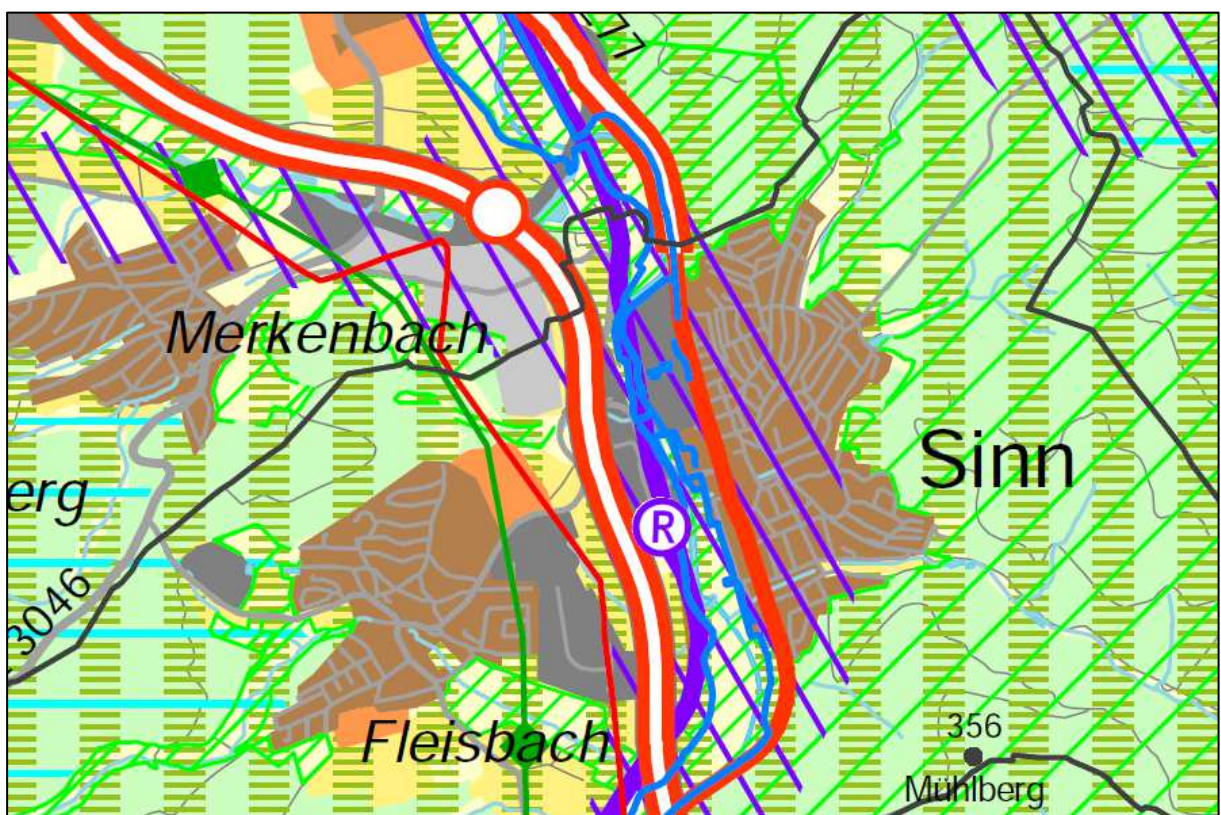


Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,86 ha, wovon auf das Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ rd. 0,69 ha, auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) rd. 0,1 ha sowie auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Naturnaher Uferbereich) rd. 0,07 ha entfallen.

### 1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt, sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* sowie als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird der Bereich durch ein *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* sowie ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*.

#### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Soweit die Ausweisung des Sondergebietes innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand liegt, ist die Bauleitplanung bezüglich der Flächendarstellung an die Ziele der Raumordnung angepasst. Dies gilt analog auch für die Inanspruchnahme eines *Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft*.

Gemäß Grundsatz 6.3-2 soll in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* die Offenhaltung der Landschaft durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung gesichert werden. In der Abwägung ist dem Erhalt einer landwirtschaftlichen Nutzung ein besonderes Gewicht beizumessen.

Folgende Flächeninanspruchnahmen sind unter der in Grundsatz 6.3-2 genannten Voraussetzung in den *Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft* möglich:

- Errichtung baulicher Anlagen für privilegierte Vorhaben
- Eigenentwicklung und Freizeitnutzungen im Anschluss an bebaute Ortslagen < 5 ha

- Photovoltaikanlagen
- Aufforstungen und Sukzessionsflächen < 5 ha sowie
- Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung eines überörtlichen Biotopverbundsystems < 5 ha

Dabei sind auch städtebauliche, denkmal- und landschaftspflegerische sowie umwelt- und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen.

Der Bereich des *Vorbehaltsgbietes für Landwirtschaft* wird in einer Größenordnung von rd. 0,39 ha durch die Ausweisung eines Sondergebietes und einer Maßnahmenfläche (Naturnaher Uferbereich) in Anspruch genommen. Die Flächen sind bereits heute einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Lediglich der südwestliche Bereich des Sondergebietes Nr. 2 unterliegt mit einer Größenordnung von rd. 650 m<sup>2</sup> derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland), befindet sich allerdings im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Betroffenheit öffentlicher und privater Belange der Landwirtschaft nicht erkennbar ist. Die Grundzüge der Gebietsfunktion des im Regionalplan Mittelhessens 2010 dargestellten *Vorbehaltsgbietes für Landwirtschaft* sind daher nicht berührt, sodass die Ziele der Raumordnung diesbezüglich zumindest nicht entgegenstehen.

In den regionalplanerisch festgelegten *Vorbehaltsgbietes für besondere Klimafunktionen* sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Durch das geplante Vorhaben und die Zulässigkeit eines entsprechend hohen Versiegelungsgrades wird die Wiederherstellung umfangreicher, ursprünglicher Klimafunktionen auch künftig eingeschränkt. Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, die aufgrund der Lage eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung des Plangebietes ermöglichen. Des Weiteren ist ein Teilbereich des Sondergebietes Nr. 2 durch die vorhandene Stellplatzanlage bereits versiegelt und in Teilen somit klimatisch vorbelastet. Zudem sind eingriffsminimierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes (Dachbegrünung, Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung), die dem Aspekt des *Vorbehaltsgbietes für besondere Klimafunktionen* Rechnung tragen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des *Vorranggebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz*, was sich anhand des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Dill begründet. In den regionalplanerisch festgelegten *Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz* sind Überschwemmungsbereiche der Gewässer für die Hochwasserrückhaltung und den Hochwasserabfluss zu sichern und zu entwickeln. Diese Gebiete sind von Bebauung, Versiegelung des Bodens und Aufschüttungen freizuhalten. Zulässig sind Nutzungen und Maßnahmen, die den vorbeugenden Hochwasserschutz nicht einschränken. Dazu gehört auch die Neuanlage von Auwald. Unzulässig sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder -retentionsraum beeinträchtigen oder den Oberflächenabfluss erhöhen bzw. beschleunigen würden.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein hydraulischer Nachweis und Prüfung der Auswirkungen einer Bebauung auf die Abflussverhältnisse und den Retentionsraumverlust innerhalb des Überschwemmungsgebietes in den Planunterlagen ergänzt.*

Das Plangebiet wird zudem untergeordnet durch ein *Vorranggebiet Natur und Landschaft* überlagert. Unter Hinweis auf die Geringfügigkeit der Inanspruchnahme und der Festlegung einer 10 m breiten Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ sind die Grundzüge der Gebietsausweisung im Regionalplan nicht berührt.



#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Gemeinde Sinn stellt das Plangebiet teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Flächen für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ stehen die Darstellungen im Flächennutzungsplan dem Bebauungsplan zunächst entgegen. Zur Wahrung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor. Die Flächen sind daher teilweise dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB sowie dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Für einen Teilbereich des Planareals liegt der einfache Bebauungsplan Nr. 35 „Steuerung von Spielhallen“ aus dem Jahr 2013 vor, der die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ausschließt.

Das Plangebiet im Bereich des Flurstücks 1/3 (Anwesen Bahnhofstraße 3) grenzt zudem an den Bebauungsplan „Am Sportplatz“ aus dem Jahr 1990 an, der im Wesentlichen ein Mischgebiet im Sinne § 6 BauNVO ausweist.

#### 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1



BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag). Wesentliche Elemente des Planungsinstrumentes „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ sind somit der vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag. Die wesentlichen Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

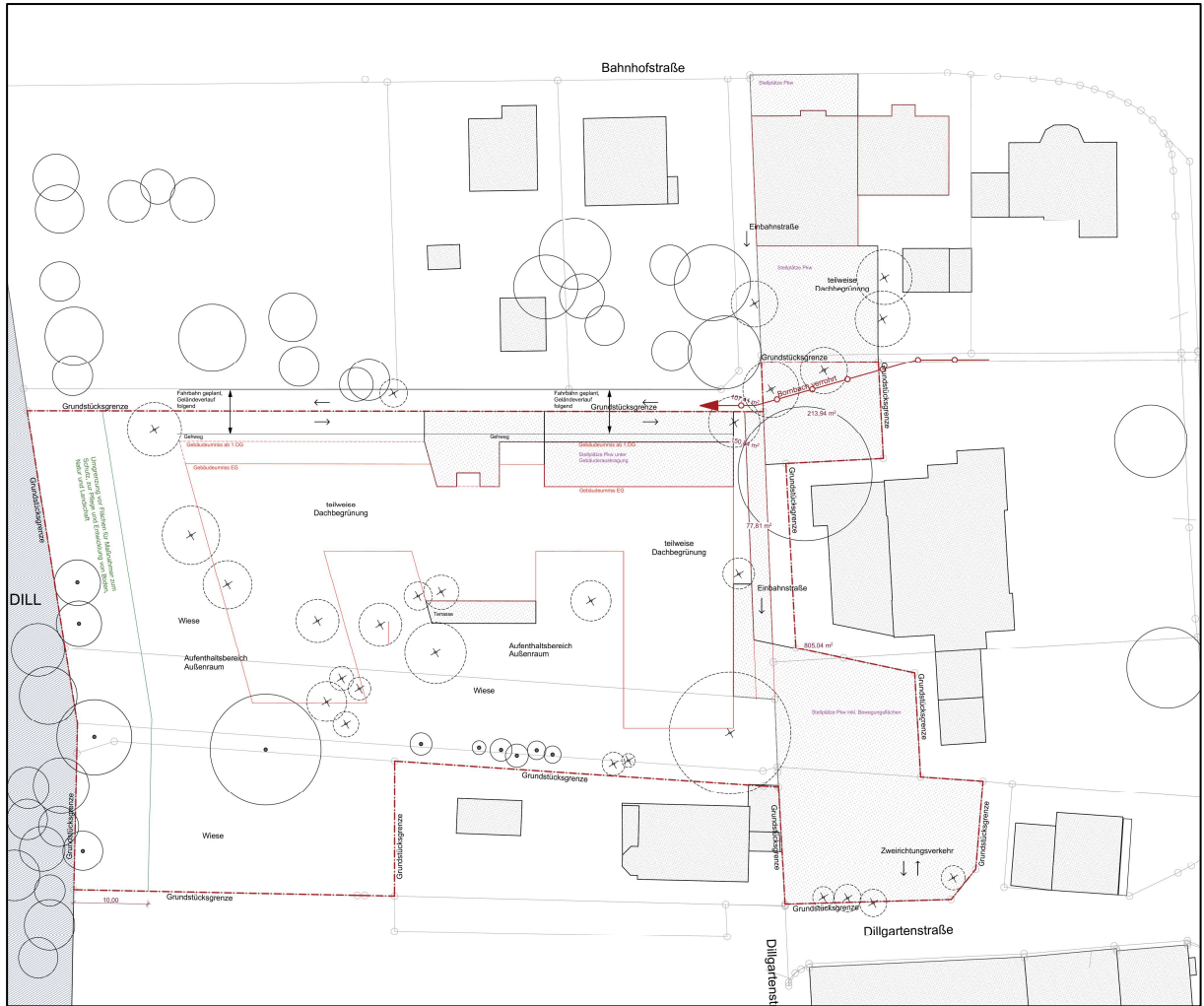
Im Bereich des Flurstücks 1/3 befindet sich gegenwärtig eine Apotheke, die durch die Nutzung von Arztpraxen zur Verbesserung der medizinischen Versorgung in der Gemeinde Sinn durch einen rückwärtigen Anbau sowie die Vorsehung von zusätzlichen Pkw-Stellplätzen in diesem Bereich ergänzt werden soll.

Im Bereich des Flurstücks 6/1 ist hingegen die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims vorgesehen, welches auf maximal 100 Pflegeplätze ausgelegt werden kann. Derzeit sind etwa 80 Plätze für eine vollstationäre Pflege und etwa 15 bis 20 Plätze in der Tagespflege vorgesehen. In dem geplanten Gebäudekomplex sollen zusätzlich 10 Wohnungen für betreutes Wohnen und zudem etwa 20 Wohnungen entstehen, die barrierefrei gestaltet werden und somit für seniorengerechtes Wohnen geeignet sind. Zudem sind dem Senioren- und Pflegeheim ergänzende Nutzungen wie ein integriertes Café, Therapieräume denkbar.

Die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims geht in der Regel mit einem eher funktionsorientierten Grundriss einher. Hierausfolgend ist der Gebäudekörper u-förmig angelegt. Zur Unterbringung des dargestellten Nutzungskonzeptes ist das Gebäude mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss mit extensiver Dachbegrünung geplant und geht mit einer Gebäudehöhe von etwa 13,5 m über Erdgeschossrohfußboden einher. Um der Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung zu tragen, wird auch im Sinne des Vorsorgeprinzips und einer hochwasserangepassten Bebauung der Erdgeschossrohfußboden über den HQ100-Wert als Wasserspiegellage von 192,98 m ü NHN angehoben.

Die verkehrliche Erschließung des Flurstücks 6/1 soll weiterhin über die Dillgartenstraße erfolgen. Zusätzlich kann über den geplanten Erschließungsweg das Areal angefahren werden. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll hierbei über die bereits im Bestand vorhandene Stellplatzanlage im Bereich der Dillgartenstraße erfolgen. Des Weiteren ist die Errichtung von Stellplätzen am nördlichen Gebäudereich vorgesehen, sodass insgesamt 54 Stellplätze für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist nachfolgend dargestellt.

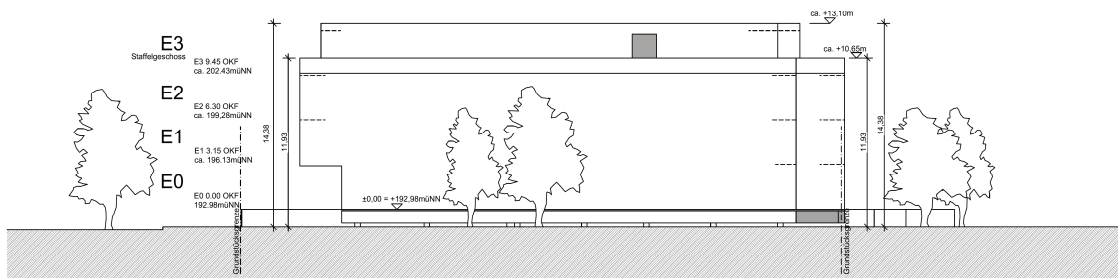
**Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan)**



(Quelle: kuku, architektur, stadtplanung)

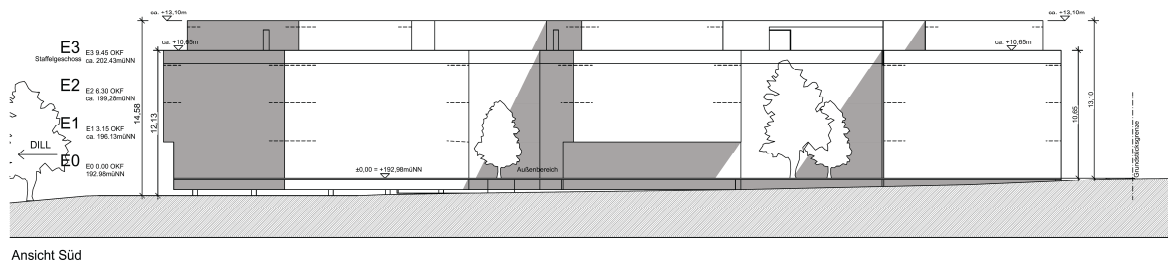
genordet, ohne Maßstab

**Ansicht West**



Ansicht West

## Ansicht Süd



Ansicht Süd

(Quelle: kuuku, architektur, stadtplanung)

### 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

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 nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

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

Die Gemeinde Sinn hat sich im Rahmen der Dorfentwicklung und Erstellung des „Integrierten Kommunales Entwicklungskonzept“ intensiv mit der Thematik von bestehenden Innenentwicklungspotentialen, einschließlich Baulücken und Gebäudeleerständen auseinandergesetzt. Gleichzeitig hat sich das Thema Daseinsvorsorge und Verbesserung der medizinischen Versorgung und der Pflege als ein wichtiges Handlungsfeld ergeben. Im Rahmen eines Forums „Ärztliche Grundversorgung und Seniorenbetreuung“ stand vor allem die Versorgung der Senioren im Mittelpunkt. Verfügbarkeit und Erreichbarkeit der Ärzte sowie die Optionen für ein attraktives Angebot an Heimplätzen in Sinn waren ebenfalls Gegenstand der Diskussion.

Das Plangebiet ist in Bezug auf die Thematik der **Innenentwicklung** differenziert zu betrachten. Bei der Planung im Bereich des Anwesens 3 der Bahnhofstraße (Flurstück 1/3) handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Hier soll im Sinne einer Nachverdichtung und baulicher Erweiterung im rückwärtigem Grundstücksbereich das Angebot der medizinischen Versorgung verbessert werden. Dies trägt zudem dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung, da auf bereits baulich stark vorgeprägten Flächen eine Nutzungsintensivierung planungsrechtlich vorbereitet wird. Den oben aufgeführten Anforderungen wird hier insofern entsprochen.

Das Sondergebiet Nr. 2 ist ebenfalls teilweise dem unbepflanzten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen und weist unter Hinweis auf die bestehende Stellplatzanlage ebenfalls eine entsprechende Versiegelung und der damit verbundenen Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion auf. Als Grenze zwischen Innen- und Außenbereich kann hier die Verlängerung der Hinterkante des Gebäudes des südlich bestehenden Gewerbebetriebes Dillgartenstraße 4-10 angenommen werden. Insofern kann der



Bodenschutzklausel bzw. der Innenentwicklung im Grundsatz entsprochen werden, da bisher baulich untergenutzte Flächen, die bereits eine Versiegelung aufweisen und verkehrlich erschlossen sind, einer Nutzungsintensivierung zugeführt werden. Die funktionale Grundrissgestaltung und die zur Umsetzung des Planvorhabens einhergehende Gebäudedimensionierung erfordert unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten jedoch auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen. Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich teilweise um sensible Flächen im Nahbereich der Dill handelt und das Plangebiet teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt. Da diese jedoch bereits größtenteils durch eine Stellplatzanlage versiegelt sind, wird unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes eine Inanspruchnahme als städtebaulich vertretbar beurteilt.

*Detaillierte Aussagen zur Hochwassersituation, den zu erwartenden Auswirkungen durch eine Bebauung auf die Abflussverhältnisse und Behandlung des Retentionsraumverlust finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

Dennoch bedarf es auch der thematischen Auseinandersetzung mit möglichen **Standortalternativen** im zentralen Ortsteil Sinn. Aus der Analyse zum Flächen- und Leerstandsmanagement sind laut IKEK 2019 im Ortsteil Sinn 10 Leerstände (Wohngebäude), 35 planreife nicht bebaute Grundstücke und keine Baulandreserven gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan vorhandenen. In der Summe von Baulücken und Wirtschaftsgebäuden sind 77 Nachverdichtungspotentiale (Baulücken in Bebauungsplangebieten (35), sonstige Baulücken und die Wirtschaftsgebäude) vorhanden. Unter Berücksichtigung des für eine Einrichtung eines Senioren- und Pflegeheims erforderlichen Raumprogramms und des damit einhergehenden Flächenbedarfs stellt die Nutzbarmachung von Gebäudeleerständen in Sinn keine realistische Alternative dar. Ferner wird im IKEK festgestellt, dass Leerstände im Wohnbereich zahlenmäßig gering sind und keinen städtebaulichen Missstand darstellen. Zudem ist das Rückbaupotential im Gemeindegebiet begrenzt.

Die Aktivierung von Baulücken ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümer, die Flächen selbst zu bebauen oder für eine Bebauung zu verkaufen. Die Gemeinde Sinn schreibt aktiv die Eigentümer an, um die Flächenpotentiale einer baulichen Nutzung zuzuführen. Seit der Bestandsaufnahme für das IKEK konnten im Ortsteil Sinn bereits 5 Grundstücke mobilisiert werden. Bei den Baulücken handelt es sich im Wesentlichen um solche Flächen, die innerhalb von bestehenden Wohngebietet liegen und hier für eine klassische Ein-/ Zweifamilienhausbebauung vorgesehen sind. Für die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims mit 100 Pflegeplätzen sind diese Grundstücke, unabhängig der fehlenden Zugriffsmöglichkeiten, nicht ausgelegt. Auch das ehemalige Haas+Sohn-Gelände stellt einen Schwerpunkt für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde dar. Für die zeitnahe Umsetzung eines Senioren- und Pflegeheims sowie funktional ergänzenden Angeboten aus dem Bereich der medizinischen Versorgung und Pflege sowie anderweitigen Dienstleistungen aus dem Gesundheitswesen stellt das Areal räumlich und zeitlich sowie aufgrund der heterogenen Bebauungsstrukturen mit Industriehallen auf der einen Seite und das Hochhaus auf der anderen Seite, keine adäquate Alternative dar. Im Planbereich befindet sich hingegen bereits eine Apotheke sowie eine Physiotherapiepraxis. Insofern stellt die Erweiterung des Angebotes an zentraler Stelle und integrierter Lage, auch im Hinblick auf eine gute ÖPNV-Anbindung im Gemeindegebiet einen wichtigen Baustein zum sog. „Dreiklang-Projekt“ zur langfristigen Entwicklung und Sicherung der medizinischen Versorgung und der sozialen Infrastruktur dar. Das Dreiklang-Projekt umfasst folgende Aspekte:

1. Ärztliche Versorgung in einem Medizinischen Versorgungszentrum (MVZ)
2. Senioren- und Pflegeheim mit
3. angrenzenden barrierefreien Wohnungen.

Auch anderweitige Standortalternativen wurden seitens der Gemeinde Sinn geprüft. In einer Standortanalyse aus dem Jahr 2019 wurden für das „Dreiklang-Projekt“ im ersten Schritt 8 Potentialflächen

unabhängig der Eigentumsverhältnisse im Ortsteil Sinn untersucht. Die Flächen umfassten u.a. den Sportplatz, eine Freifläche am Waldfriedhof, die Villa Müller, ein Bereich am Strippbach sowie bebaute Betriebsgelände wie z.B. Brinkmann, Becker, Hyundai oder GD Optical Competence. Zur Beurteilung der Eignung wurden Standortanforderungen bezogen auf die künftige Nutzung sowie Bewertungskriterien inkl. rechtlicher und fachlicher Restriktionen definiert und Vor- und Nachteile der Standorte aufgezeigt. Im Ergebnis konnten 3 Flächen empfohlen werden (Gelände Becker, Brinkmann und Villa Müller), die aufgrund der Lage (Ortsmitte oder ruhige Randlage), der Topografie und der regionalplanerischen Bewertung als Vorranggebiet für Siedlung eine grundsätzliche Eignung aufweisen. Im weiteren Prozess und Ansprache der Eigentümer/ Betriebe hat sich allerdings gezeigt, dass eine Verkaufsbereitschaft nicht gegeben ist und somit die Zugriffsmöglichkeiten für die Umsetzung des Vorhabens nicht vorliegen. Aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Restriktionen und des alten prägenden Baumbestandes der Villa Müller, stand die Umsetzung des Dreiklang-Projektes an dieser Stelle im engen Zusammenhang mit den sich westlich angrenzenden Gewerbegrundstücken. Da hier die eigentumsrechtliche Zugriffsmöglichkeit nicht gegeben ist, scheidet der Standort zur Umsetzung des Zentrums für die medizinische Versorgung mit Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims sowie der Schaffung eines Angebotes an betreutem und seniorengerechtem Wohnen ebenfalls aus.

Der Planstandort weist hingegen die für die Umsetzung des Dreiklang-Projektes erforderlichen Voraussetzungen auf. So handelt es sich insgesamt um einen zentral im Ortsteil Sinn gelegenen Standort, der neben einer guten Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr auch über eine attraktive Anbindung an den ÖPNV verfügt. Des Weiteren ist das Gelände von der Topografie geeignet und die Eigentumsverhältnisse stehen einer Umsetzung nicht entgegen. Zudem weist das Plangebiet durch die bestehende Stellplatzanlage Eingriffe in die natürliche Bodenfunktion auf und ist somit baulich vorgeprägt. Der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill kann vor dem Hintergrund einer hochwasserangepassten Bebauung ebenfalls Rechnung getragen werden. Insofern sieht die Gemeinde Sinn die geringfügige Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen als städtebaulich begründet an. Zumal bis auf eine untergeordnete Fläche von rd. 600 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Belange nicht erheblich betroffen sind. Die Flächen liegen im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass eine Existenzgefährdung von Landwirten oder Bewirtschafter nicht gegeben ist.

Laut Boden-Viewer Hessen ist ersichtlich, dass der südwestliche Teil des Plangebietes einen Bodenfunktionserfüllungsgrad von „hoch“ aufweist. Ausschlaggebend für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Agrarstruktur sind allerdings die Aussagen der sogenannten Ertragsmesszahl (natürliche Ertragspotential). Im Agrarviewer Hessen ist ersichtlich, dass die betroffenen Flächen, die sich gegenwärtig als Frischwiese darstellen, eine Ertragsmesszahl von >60 und < 65 aufweisen. Es handelt sich hierbei insofern um wertige Böden für die Landwirtschaft mit Ernährungs- und Versorgungsfunktion, was auch ein wesentlicher Aspekt zur Zuordnung in die Stufe 1a (höchste Funktionserfüllung) gemäß Agrarplan Hessen darstellt. Aufgrund der Geringfügigkeit der Flächeninanspruchnahme sind erhebliche Beeinträchtigungen auf die öffentlichen Belange der Landwirtschaft jedoch nicht ersichtlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Sicherung und Stärkung der Daseinsvorsorge, insbesondere im Bereich des Gesundheitswesens und Soziales verfolgt. Ferner dient die Planung der Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse, insbesondere von alten Menschen im Gemeindegebiet Sinn. Es liegen somit insgesamt gewichtige Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB vor, die die Inanspruchnahme einer untergeordneten Fläche für die Landwirtschaft begründen.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Zudem kann durch eingriffsminimierende Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden. Zu nennen sind u.a. festgelegte

Maßnahmen zur Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise, das Verbot zur Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung und Vorgaben zur Grundstücksfreiflächengestaltung. Ferner trägt das mit der Bauleitplanung verfolgte Ziel der Optimierung der baulichen Ausnutzbarkeit im Bereich der Bahnhofstraße 3 im Sinne einer Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich des Siedlungsgefüges dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

|   |   |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss gemäß<br><b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>  | ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____                  |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>                                     | ____.____.____ – ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b> | Anschreiben: ____.____.____<br>Frist ____.____.____               |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß<br><b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>   | ____.____.____ – ____.____.____<br>Bekanntmachung: ____.____.____ |
| Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß<br><b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>             | Anschreiben: ____.____.____<br>Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB      |
| Satzungsbeschluss gemäß<br><b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>   | ____.____.____  |

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Sinner Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Gemeinde Sinn.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 (Satzungsbeschluss) verpflichtet (Durchführungsvertrag).



## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Ortsteil Sinn. Die verkehrliche Erschließung des Planareals kann sowohl ausgehend von der Bahnhofstraße (K 64) als auch über die Dillgartenstraße erfolgen, die in die Wetzlarer Straße (B 277) mündet. Im Einmündungsbereich Dillgartenstraße / B 277 beträgt gemäß Verkehrsmengenkarte 2021 von Hessen Mobil der durchschnittliche tägliche Verkehr der Wetzlarer Straße rd. 7.598 Kfz/Tag. Für die Bahnhofstraße liegen lediglich Verkehrswerte aus dem Lärmviewer Hessen (Umgebungslärmkartierung 2022) vor, wo für die Kreisstraße im maßgebenden Streckenabschnitt rd. 467 Kfz/ Tag angegeben werden.

Im Bereich der Bahnhofstraße 3 ist lediglich mit einer geringen planbedingten Verkehrszunahme zu rechnen. Die Apotheke ist im Bestand bereits vorhanden, sodass der Kundenverkehr hier primär weiter die bestehenden Stellplätze nutzen kann, die unmittelbar von der Bahnhofstraße angefahren werden können. Innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 sind zudem Gebäude für freie Berufe aus dem Gesundheitswesen zulässig. Hier handelt es sich bspw. um Arzt- oder Therapiepraxen, die mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen einhergehen. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind Stellplätze sowohl innerhalb der für den Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Beachtung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind zusätzliche Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich geplant, die über das Flurstück 224/4 angefahren werden können. Unter Beachtung der bestehenden Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass der planinduzierte Verkehr im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 verkehrsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden kann.

Innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 ist ein Senioren- und Pflegeheim, inkl. betreutem und seniorenge-rechten Wohnen geplant, welches in Bezug auf den festgesetzten Nutzungsumfang des Sondergebietes Nr. 2 zur Beurteilung des künftigen Verkehrsgeschehens und des indizierten Verkehrs den maßgebenden Faktor darstellt. Gleichzeitig stellt dies unter Hinweis auf den Vorhaben- und Erschließungsplan das realistische Planszenario dar. Die ebenfalls innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässigen Räume für freie Berufe oder auch sonstigen Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke spielen in Bezug auf das zu erwartende Verkehrsaufkommen lediglich eine untergeordnete Rolle.

Legt man als realistisches Szenario unter Berücksichtigung der dargelegten Konzeption die Errichtung und vorgenommener Festsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche) eines Senioren- und Pflegeheims mit 100 Pflegeplätzen und 30 Wohnungen (betreutes Wohnen, seniorenrechtliches Wohnen) zu Grunde, stellt sich auf Basis des Programms Ver\_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr. Ing. Dietmar Bosserhoff) das planinduzierte Verkehrsaufkommen wie folgt dar:

### Senioren- und Pflegeheim (100 Plätze, BGF rd. 5.200 m<sup>2</sup>)

#### *Besucherverkehr:*

- 0,5 Besucher pro Platz
- 2,0 Wege/ Besucher
- 80 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

#### *Beschäftigtenverkehr*

- 0,8 Beschäftigte / Platz
- 0,8 Anwesenheitsfaktor

- 2,5 pro Beschäftigten
- 80 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

*Ver- und Entsorgung*

- 0,2 Lkw-Fahrten/BGF

*Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen Pflegeeinrichtung:*

|                            |                           |
|----------------------------|---------------------------|
| Besucherverkehr            | 53 Pkw-Fahrten/Tag        |
| Beschäftigtenverkehr       | 116 Pkw-Fahrten/Tag       |
| <u>Ver- und Entsorgung</u> | <u>10 Kfz-Fahrten/Tag</u> |
| Summe                      | 179 Kfz-Fahrten/Tag       |

Betreutes Wohnen/ seniorengerechtes Wohnen (30 Wohnungen)

*Einwohnerverkehr:*

- 30 Wohneinheiten
- 2,0 Wege/ Einwohner
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

*Besucherverkehr*

- 15 % der Einwohnerwege
- 70 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Da die Wohnungen in Verbindung mit der Pflegeeinrichtung stehen, kann von einem weiteren Ansatz des Beschäftigtenverkehrs und Wirtschaftsverkehrs abgesehen werden, da dies in der Betrachtung der Pflegeeinrichtung integriert ist.

*Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:*

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Einwohnerverkehr       | 28 Pkw-Fahrten/Tag       |
| <u>Besucherverkehr</u> | <u>4 Pkw-Fahrten/Tag</u> |
| Summe                  | 32 Kfz-Fahrten/Tag       |

In der Summe ist im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 211 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen.

Die Haupteinfahrt des Sondergebietes Nr. 2 wird über die Dillgartenstraße und den Einmündungsbereich Dillgartenstraße / Wetzlarer Straße erfolgen. Die Dillgartenstraße ist auf die Abwicklung des Verkehrs aus dem sich weiter südlich anschließenden Gewerbegebiet ausgelegt, sodass nach derzeitigem Planungsstand davon auszugehen ist, dass der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht sowohl über die Dillgartenstraße als auch die Wetzlarer Straße bzw. über die vorhandene Einmündung Dillgartenstraße/Wetzlarer Straße abgewickelt werden kann.

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. So befindet sich eine Bushaltestelle in der Bahnhofstraße in einer fußläufigen Entfernung von rd. 70 m und eine weitere Bushaltestelle im Bereich der Wetzlarer Straße, die sich in einer Entfernung von rd. 150 m zum Planareal befindet.

Zur Dokumentation der verkehrlichen Erschließung wird ein Teilbereich der Dillgartenstraße in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und als Straßenverkehrsfläche (öffentlich) ausgewiesen. Des Weiteren soll der sich im Eigentum der Gemeinde Sinn befindliche Wirtschaftsweg (Flurstück 224/4) für die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes herangezogen werden. Hier gelangt eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ (öffentlich) zur Ausweisung. Der weitere Verlauf des Weges, der keine Erschließungsfunktion für das Sondergebiet besitzt, wird mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ planungsrechtlich gesichert.

### **3. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Verfolgung eingangs dargelegter städtebaulicher Zielvorstellungen gelangt ein **sonstiges Sondergebiet** gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „**Gesundheit und Soziales**“ zur Ausweisung. In einem Sondergebiet sind abweichend zu den sonstigen Gebietstypen der §§ 2 bis 10 BauNVO nur die ausdrücklich zugelassenen Nutzungen genehmigungsfähig. Für das sonstige Sondergebiet sind daher Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Obwohl Berührungspunkte zu den Baugebietskategorien nach den §§ 6 bzw. 6a BauNVO bestehen, begründet die enge Nutzungszulassung noch keine Ausweisung als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet. Dies begründet sich anhand der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes in Verbindung mit der städtebaulichen Zielvorstellung, ein leistungsfähiges Infrastrukturangebot in der Gesundheitsversorgung und in der Pflege in zentraler Lage im Ortsteil Sinn anzubieten. Zudem kann das Angebot an barrierefreies und seniorengerechtes Wohnen im Gemeindegebiet verbessert werden. Anderweitige nach Baunutzungsverordnung allgemein zulässige Nutzungen sollen hingegen nicht zugelassen werden.

Das sonstige Sondergebiet „Gesundheit und Soziales“ dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen für die Altenpflege, für betreutes Wohnen und für seniorengerechtes Wohnen sowie für medizinische, gesundheitliche, pflegerische und soziale Dienstleistungen. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wird der zulässige Nutzungsumfang für die Bestandsbebauung im Bereich der Bahnhofstraße 3 und des bis auf die vorhandene Stellplatzanlage unbebauten Flurstücks 6/1 differenziert festgesetzt.



Innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 allgemein zulässig sind:

- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für freie Berufe des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen),
- sonstige Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Medizinischer Facheinzelhandel (z.B. Apotheken),
- dem Nutzungszweck zugehörige Wohngebäude,
- Wohnungen für Betriebsangehörige,
- sonstige dem Nutzungszweck zugehörige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

Die bereits vorhandene Nutzung (u.a. Apotheke) wird hier aufgegriffen und um weitere funktionale Nutzungen aus dem Bereich des Gesundheitswesens und der medizinischen Versorgung ergänzt.

Im Bereich des Sondergebietes Nr. 2 soll ein Senioren- und Pflegeheim entstehen, wobei das Angebot sowohl vollstationäre Pflegeplätze als auch Plätze in der Tagespflege umfassen soll. Des Weiteren sollen barrierefreie Wohnungen und betreutes Wohnen entstehen. In den Umfang der Zulässigkeit werden solche Nutzungen mit aufgegriffen, die hierzu eine sinnvolle funktionale Ergänzung darstellen und das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgte Planziel des sog. Dreiklang-Projektes stärken. Demnach sind innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 allgemein zulässig:

- Senioren- und Pflegeheim mit maximal 100 Pflegeplätzen
- Wohnungen für seniorengerechtes Wohnen (z.B. betreutes Wohnen)
- Räume für freie Berufe und Gewerbebetriebe im Bereich des Gesundheitswesens (z.B. Arztpraxen, Physiotherapiepraxen),
- sonstige Anlagen und Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Wohnungen für Betriebsangehörige,
- sonstige dem Nutzungszweck zugehörige Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO.

Die Begrenzung der Anzahl der Pflegeplätze erfolgt vor dem Hintergrund einer mit dem Umfeld verträglichen Nutzung zu gewährleisten, was auch der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Emissionen sowie der Sicherstellung einer verkehrsgerechten Abwicklung über das vorhandene Straßennetz dient.

Durch die Festsetzungen wird einerseits die erforderliche Flexibilität für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes im Bereich des Gesundheitswesens, der Altenpflege und seniorengerechten Wohnen sowie der medizinischen Versorgung gewährleistet und durch die eindeutige Begrenzung andererseits auch dem Grundsatz der Planbestimmtheit entsprochen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung

öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundflächenzahl wird unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten differenziert für die Teilsondergebiete festgesetzt. Das Sondergebiet Nr. 1 ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und weist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Um hier im Sinne einer Nachverdichtung eine weitere bauliche Entwicklung zuzulassen, wird die maximal zulässige Grundflächenzahl mit einer **GRZ = 0,8** festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete werden in diesem Bereich insofern voll ausgeschöpft, was auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung trägt.

Um der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill Rechnung zu tragen, wird die zulässige Grundfläche im Sondergebiet Nr. 2 restriktiv und auf Basis der Vorhabenplanung festgesetzt. Hierdurch wird die zulässige Versiegelung auf das für die Umsetzung des Vorhabens notwendige Maß reduziert. Für das Sondergebiet Nr. 2 wird hierausfolgend die maximal zulässige Grundflächenzahl auf ein Maß von **GRZ = 0,6** festgesetzt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, jedoch vorliegend maximal bis zu einer GRZ = 0,6 für das Sondergebiet Nr. 2.

Zur Verfolgung der städtebaulichen Absicht der Nachverdichtung im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 und Schaffung einer baulichen Erweiterung im rückwärtigen Bereich der bestehenden Gebäude in Verbindung mit der Notwendigkeit der Unterbringung von Stellplätzen bedarf es trotz Festsetzung einer GRZ einer weitergehenden zulässigen Überschreitung der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen. Daher wird im Bebauungsplan ergänzend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer **GRZ=0,95** überschritten werden darf. Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen eingriffsminimierenden Festsetzungen hinsichtlich der Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise sowie Dachbegrünung für Dächer  $\leq 5^\circ$  ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche unter Hinweis auf die zentrale innerörtliche Lage städtebaulich vertretbar.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die maximale Geschossflächenzahl wird für das Sondergebiet Nr. 1 mit einer **GFZ = 1,6** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die festgelegte Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Für das Sondergebiet Nr. 2 wird die maximal zulässige

Geschossflächenzahl mit **GFZ = 1,0** reduziert festgesetzt, um Gebäudedimensionen zu vermeiden, die insgesamt nicht weiter verträglich im Kontext der Umgebungsbebauung untergebracht werden können.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Unter Berücksichtigung des gebauten Bestandes wird die zulässige Zahl an Vollgeschossen für das Sondergebiet Nr. 1 mit **Z = II** festgesetzt. Hierdurch wird der Bestandsbebauung im Plangebiet, aber auch entlang der Bahnhofstraße Rechnung getragen, sodass auch künftig die Gebäude im Kontext mit der Umgebungsbebauung stehen und negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild vermieden werden.

Die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims mit bis zu 100 Pflegeplätzen erfordert im Hinblick auf eine eher funktional ausgerichtete Grundrissgestaltung in Verbindung mit der Zielvorstellung, den baulichen Eingriff in das Überschwemmungsgebiet auf das notwendige Maß zu begrenzen eine gewisse vertikale Gebäudedimensionierung. Die innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässige Zahl der Vollgeschosse wird daher mit **Z = III** festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudeoberkante wird sich die geplante Bebauung künftig in den städtebaulichen Gesamtkontext in diesem Bereich einfügen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild sind somit nicht zu erwarten.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der zentralen Lage im Ortsteil Sinn verträglich dimensioniert ist.

Für das Sondergebiet Nr. 1 wird in Anlehnung an die Bestandsbebauung die maximal zulässige Oberkante Gebäude mit **OK<sub>Geb.</sub> = 12,0 m** festgesetzt. Zur Weiteren Gliederung des Gebäudekörpers ist ergänzend eine maximale Traufhöhe mit **TH = 7,5 m** festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe und die maximal zulässige Gebäudeoberkante ist die Oberkante in der Mitte der Fahrbahn, der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße (Bahnhofstraße), gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Die Bahnhofstraße ist im Bestand vorhanden, sodass der Bezugspunkt eindeutig bestimmbar ist. Mit der vorgenommenen Festsetzung wird der Bebauungscharakter und der damit verbundenen Höhenentwicklung im Bereich der Bahnhofstraße aufgegriffen, sodass negative Auswirkungen auf das Orts- und Straßenbild im Bereich der Bahnhofstraße nicht zu erwarten sind.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt

des Gebäudes. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen.

Für das Sondergebiet Nr. 2 wird hingegen die Höhe baulicher Anlagen abschließend in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Unter Berücksichtigung einer Bebauung mit 3 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss wird die maximal zulässige Oberkante Gebäude mit **OK<sub>Geb.</sub> = 206,5 m über NHN** festgelegt. Dies entspricht etwa einer Gebäudehöhe von 13,5 m über Erdgeschossrohfußboden. Zur Orientierung sind die bestehenden Geländehöhen in der Planzeichnung eingetragen. Die Bestandsbebauung Bahnhofstraße 5, 3 und 1 weisen nach dem 3D-Gebäudemodell der Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation Höhen zwischen 206,9 m über NHN und 207,9 m über NHN auf. Die Gebäudehöhe der Villa Döring beträgt 207,34 m über NHN. Insofern weist die Umgebungsbebauung Gebäudehöhen auf, die im städtebaulichen Kontext mit der innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässigen Höhenentwicklung stehen, auch wenn das Gebäude Bahnhofstraße 7 mit einer Gebäudehöhe von rd. 205 m über NHN und das südlich gelegene Wohngebäude (rd. 203 m über NHN) geringere Gebäudehöhen aufweisen.

Aufgrund der Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Dill und im Sinne des Vorsorgeprinzips wird eine Mindesthöhe des Erdgeschossrohfußbodens im Bebauungsplan festgesetzt. Seitens des Regierungspräsidiums Gießen wurden HQ<sub>100</sub> – Werte als Wasserspiegellage mitgeteilt, die im Bereich des Planareals zwischen 192,38 und 192,43 m über NHN liegen. Hieraus folgend wurde seitens des Regierungspräsidiums Gießen ein Wert von 192,98 m über NHN als Wasserspiegellage benannt. Hieraus folgend wird im Bebauungsplan die Mindesthöhe des Erdgeschossrohfußbodens auf **OK<sub>RFB</sub> = 192,98 m über NHN** festgesetzt. Hierdurch kann das Gefährdungspotential im Falle eines Hochwasserereignis für schutzbedürftige Nutzungen sowie in Bezug auf Personen- oder Sachschäden reduziert werden.

Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung tragen insgesamt der Umsetzung einer zweckentsprechenden Bebauung mit bis zu maximal 3 zulässigen Vollgeschossen Rechnung. Gleichzeitig werden durch die Steuerung der Höhenentwicklung negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung vermieden und die Gebietsverträglichkeit auch im Planumfeld bleibt insgesamt gewahrt.

### 3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Diese ergibt sich aus der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den geltenden Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Innerhalb des Sondergebietes Nr. 1 erfolgt die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen flächig, um hier dem städtebaulichen Ziel der Nachverdichtung bereits baulich vorgeprägter Flächen Rechnung zu tragen. Im Osten des Flurstücks 1/3 wird die Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt und schließt hier unmittelbar an die im Bebauungsplan „Am Sportplatz“ ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes an. Zur Bahnhofstraße hin, wird die Baugrenze auf einen Abstand von 3 m festgesetzt.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 erfolgt unter Berücksichtigung der Gebäudeplanung für die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims entsprechend dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegten Bebauungskonzept. Das Gebäude ist u-förmig geplant, was im Bebauungsplan aufgegriffen wird. Hierdurch wird auch der geplante Rücksprung des Gebäudes gegenüber dem Wohnaußenbereich des südlich des Plangebietes gelegenen

Wohngebäudes (Dillgartenstraße 2) übernommen und im Sinne des Rücksichtnahmegebots planungsrechtlich gesteuert, dass zum einen eine durchgehende und optisch dominantwirkende Riegelbebauung gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ausgeschlossen wird und durch den Rücksprung eine Gliederung des Baukörpers erfolgt. Zum anderen kann ein Heranrücken des Gebäudekörpers in die Ruhezone des Wohnaußenbereichs vermieden werden. Das Plangebiet wird von einer Ferngasleitung und einer Abwasserleitung gequert. Unter Berücksichtigung der jeweils maßgebenden Schutzstreifen wird der Abstand der Baugrenze mit 4 m bzw. 2 m zur Leitungsinfrastruktur festgesetzt. Der Abstand der Baugrenze wird in nördliche Richtung gegenüber dem Wirtschaftsweg auf 3 m festgesetzt, wodurch trotz zulässiger Höhenentwicklung im Sondergebiet Nr. 2 ein hinreichender Abstand zur Nachbarbebauung erzielt werden kann.

Hinsichtlich der Steuerung der Zulässigkeit von **Garagen und Stellplätzen** wird, auch vor dem Hintergrund der teilweisen Lage innerhalb des Überschwemmungsgebietes festgesetzt, dass Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carpools) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für diesen Nutzungszweck ausgewiesenen Flächen zulässig. Ergänzend wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Flächen für Stellplätze auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig sind. Ergänzend wird auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO hingewiesen.

### 3.4 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Trotz Lage im Ortsrandbereich von Sinn gilt es, den Belangen des Natur-, Klima- und Bodenschutzes Rechnung zu tragen. Hierzu enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die eingriffsminimierend auf den Boden- und Wasserhaushalt wirken und darüber hinaus die Anforderungen an eine Ein- und Durchgrünung des Plangebietes würdigen. Auch werden klimaökologische Aspekte aufgegriffen und in der Planung berücksichtigt. Des Weiteren gilt es der Lage angrenzend zum Gewässer Dill und der hier vorhandenen Ufervegetationen Rechnung zu tragen.

Im Bebauungsplan wird hierausfolgend festgesetzt, dass befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb des Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ **wasserdurchlässig** mit einem mittleren Abflussbeiwert  $\leq 0,6$  zu befestigen sind. Der Abflussbeiwert beschreibt, welcher prozentuale Anteil des Niederschlags zum Abfluss gelangt, d. h. das Verhältnis zwischen abflusswirksamem (effektiven) Niederschlag und dem Gesamtniederschlag. Der mittlere Abflussbeiwert entspricht hierbei dem über die gesamte Dauer des betrachteten Niederschlagsereignisses gemittelten Verhältnis des Abflussvolumens zum Niederschlagsvolumen (DWA-M 153 (2007)).

Des Weiteren wird bestimmt, dass die Verwendung von **wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies)** zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zum Hochwasserschutz und zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt.

Durch die beiden Festsetzungen kann insgesamt ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen gewirkt wird. Die Festsetzungen dienen somit sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die räumliche Nähe zum Gewässer Dill und den hier vorhandenen Lebensräumen für Tiere und Insekten begründen einen städtebaulichen Handlungsbedarf zur Reduzierung von Lichtemissionen. Zur



Reduktion der Lichtverschmutzung wird eine Festsetzung zu **Außenbeleuchtungen** in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach gilt, dass ausschließlich vollabgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum von weniger als 3.000 Kelvin zulässig sind.

Darüber hinaus ist aus klimaökologischen Gesichtspunkten eine Festsetzung zur **Begrünung von Dächern** Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach gilt, dass mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern bis maximal 5° Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Klarstellend wird angemerkt, dass sich die Regelung auf die tatsächlich verwirklichte Dachfläche bezieht, d.h. bei der Realisierung von Staffelgeschossen die durch den Rücksprung entstehende Terrassenfläche nicht als Dachfläche im Sinne der Festsetzung zu verstehen ist.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume, insbesondere für Tiere wie Insekten im besiedelten Bereich geschaffen. Außerdem reduzieren begrünte Dächer die Reflektion sowie die Wärmeentwicklung. Ferner kann ein Beitrag zur Regenwasserbewirtschaftung geleistet werden. Dies ist vorliegend insofern wichtig, da zur Entlastung der Abwasseranlagen aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Der Dachbegrünung kommt auch im Zuge von Starkregenereignissen eine besondere Bedeutung zu, da sie dazu beitragen kann, das anfallende Niederschlagswasser in einem gewissen Volumen zurückzuhalten und die Abflussgeschwindigkeit zu reduzieren.

Zur Eingriffsminimierung und Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden im Plangebiet vorhandenen und wertgebende Gehölzstrukturen zum **Erhalt** festgesetzt, die nicht von der direkten Umsetzung des Bauvorhabens betroffen sind. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Bei Entfall der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.

Die Festsetzungen schaffen die Voraussetzungen für die dauerhafte Erhaltung wertvoller Bäume und Gehölze und ihrer besonderen Funktion als Nahrungs- und Lebensraum, insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten. Ferner trägt die Erhaltung des bestehenden Gehölzbestandes der besseren Einbindung des Planvorhabens in das Orts- und Landschaftsbildes Rechnung. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Dill, welche ein Gewässer im Sinne des Hessischen Wassergesetzes darstellt. Demnach ist der gemäß § 23 HWG geltende gesetzliche Gewässerrandstreifen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu würdigen. Hierausfolgend wird entlang der Dill eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnahe Uferbereiche“ festgesetzt. Die dort vorhandenen Ufergehölze sind zu erhalten und die übrigen Flächen einer Eigenentwicklung zu überlassen. Neben der Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen kann hierdurch ein Beitrag zur Verbesserung der Gewässerstruktur, einschließlich des Uferbereichs geleistet werden.

#### **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften zur Dachgestaltung, zu Einfriedungen, zu Abfall- und Wertstoffbehältern sowie zur Grundstücksflächengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen.

##### **Dachgestaltung**

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Diese sind werden für die beiden Teilsondergebiete differenziert festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung gilt für das Sondergebiet Nr. 1: Zulässig sind Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 28°- 45° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Garagen und Carports, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Für das Sondergebiet Nr. 2 wird die Zulässigkeit der Dachformen auf Flachdächer begrenzt. Demnach gilt, dass ausschließlich Flachdächer bis maximal 5° Neigung zulässig sind. Für überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung einer Dachbegrünung kann ergänzend den klimaökologischen Aspekten Rechnung getragen werden.

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,5 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt. Hierdurch soll die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen, insbesondere im Übergang zum Gewässerbereich der Dill erhalten bleiben.

##### **Abfall- und Wertstoffbehälter**

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

## **Grundstücksfreiflächen**

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Fläche lt. GRZ inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO) sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen sind. Es gelten 1 Baum 25 m<sup>2</sup> oder 1 Strauch 5 m<sup>2</sup>. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu erhaltenen Bäume können zur Anrechnung gebracht werden.

Diese Vorschriften stärken insgesamt die Durchgrünung im Plangebiet sowie die Erhaltung des bisherigen natürlichen Wasserkreislaufes und tragen damit im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung bei.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

*Die Behandlung der Eingriffs- und Ausgleichplanung findet zum Entwurf Eingang in die Planunterlagen.*

### 5.3 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt. *Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.*

### 5.4 Schutzgebiete

Im Bereich der Dill ist das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ mit Verordnung vom 06.12.1996 festgesetzt. Nach § 2 ist der Zweck des Landschaftsschutzgebietes die Erhaltung und Entwicklung des typischen Charakters der Talauen von Lahn und Dill mit ihren Nebenbächen in ihren Funktionen als Lebensstätte auentypischer Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften sowie als Überflutungsgebiet. Ebenso sollen die günstigen lokalklimatischen Funktionen erhalten bleiben.[...].

Sofern es die Darstellungsgenauigkeit der in der Schutzgebietsverordnung dargelegten Übersichtskarte erkennen lässt, liegt ein Bereich des Plangebietes entlang der Dill innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Lahn-Dill“. Entlang der Gewässerparzelle sieht der Bebauungsplan eine 10 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ vor. Negative Auswirkungen auf die Funktion des Landschaftsschutzgebietes sind hier nicht zu erwarten. Zumal die Flächen durch die Erhaltung der Ufergehölze und Zulassung einer natürlichen Sukzession eine ökologische Aufwertung erfahren. Inwieweit auch ein weiterer Teil im südwestlichen Bereich des Flurstücks 6/1 innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt, ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu erörtern.

## **5.5 Biotopschutz**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind negative Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 25 HeNatG nicht zu erwarten. Zumal mit der Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Naturnaher Uferbereich“ der Gewässerrandstreifen und die dort vorhandenen Gehölze erhalten bleiben und durch die natürliche Sukzession eine ökologische Aufwertung erfahren.

## **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Nach § 10 Abs. 1 und 2 GEG sind Gebäude so zu errichten, dass der Gesamtenergiebedarf die festgelegten Höchstwerte nicht überschreitet, Energieverluste vermieden werden und der Wärme- und Kälteenergiebedarf zumindest anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt wird. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

## **7. Klimaschutz**

Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Aspekt Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Bezüglich der Klimaanpassung wird festgesetzt, dass mindestens 50 % der Dachflächen bis maximal 5° Neigung mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes und damit einhergehend im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen. Ebenfalls gestalterische Maßnahmen sowie weiteren Vorgaben zur Bepflanzung der Baugrundstücke und zur Grundstücksfreiflächengestaltung tragen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung. In Ergänzung werden wasserdurchlässige Beläge für befestigte Flächen festgesetzt sowie die Verwendung von wasserdichten nicht durchwurzelbaren Folien zur Freiflächengestaltung ausgeschlossen. Durch den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes, Verschattung und Verdunstungskühle wird im lokalen Maßstab insgesamt ein positiver Beitrag zur Klimaanpassung vorbereitet.



## **8. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung**

Im Bereich der Bahnhofstraße als auch in der Dillgartenstraße ist die Infrastruktur für die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser gegeben.

*Die Ausführungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.*

### **Abwasserentsorgung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung.

Die Abwasserbeseitigung im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist im Bestand vorhanden. Leistungssteigernde Maßnahmen aufgrund der geplanten Nutzungsintensivierung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für das Sondergebiet Nr. 2 ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Derzeit ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das Plangebiet wird von einem Abwasserkanal gequert. Hier besteht die planerische Absicht, das im Gebiet anfallende Schmutzwasser über diesen Kanal der Kläranlage zuzuführen. Aufgrund der Nähe zur Dill bietet sich eine Einleitung des auf dem Areal anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter an. Für die Entwässerungsplanung ist ein Ingenieurbüro beauftragt. *Die Ausführungen zum Entwässerungskonzept werden zum Entwurf in der Planung konkretisiert.*

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die insbesondere dazu dienen, die Abflussmengen von anfallenden Niederschlagswassers aus dem Plangebiet und Ableitung über das Kanalnetz zu reduzieren. Zu nennen sind hier u.a. festgesetzte Maßnahmen wie die verpflichtende Dachbegrünung, die Befestigung von Flächen in wasserdurchlässiger Weise oder das Verbot zur Verwendung von wasserundurchlässigen und nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

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

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

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

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

### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

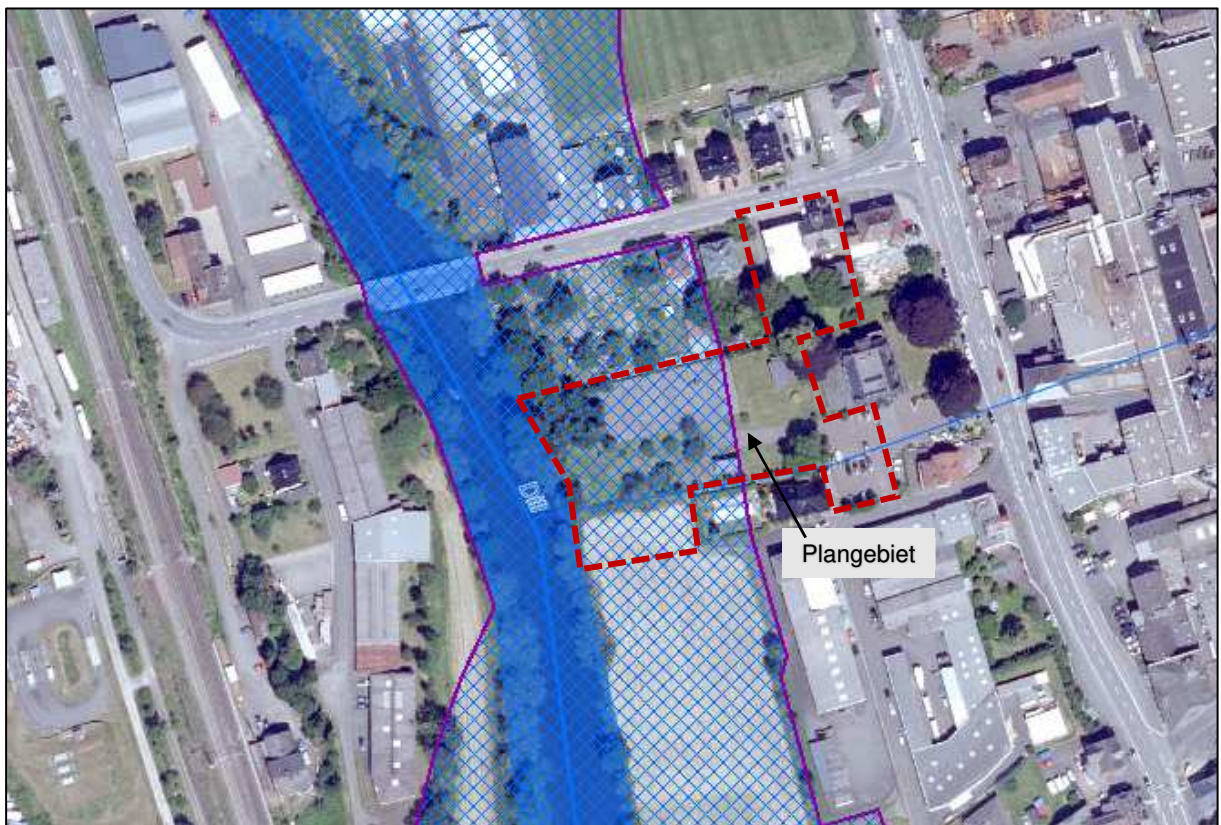
### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Dill. Nach Hessischem Wassergesetz (HWG) gilt beidseits eines Gewässers gemäß § 23 HWG ein gesetzlich geschützter Gewässerrandstreifen. Im Innenbereich beträgt dieser 5 Meter und im Außenbereich 10 Meter. Auf die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) wird ergänzend hingewiesen. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Der Bebauungsplan trägt dem Aspekt Rechnung und setzt hier eine Maßnahmenflächen (10 m breite) mit den Entwicklungszielen „Naturnahe Uferbereiche“ fest. Die bestehenden Ufergehölze sind zu erhalten. Die Fläche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Mit einer Verschlechterung der Gewässerstruktur bzw. mit Beeinträchtigungen des Gewässerrandstreifens ist insgesamt im Vollzug des Bebauungsplanes nicht zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Dill (HQ100), allerdings außerhalb von Abflussgebieten. Der gegenwärtige Verlauf ist in der Plankarte nachrichtlich dargestellt.

### **Darstellung Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Dill**



(Quelle: HLNUG, ([www.wrrl.hessen-de](http://www.wrrl.hessen-de)), eigene Bearbeitung 03/2024)

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

Zudem sind auch die gesetzlichen Bestimmungen des § 78 WHG entsprechend zu beachten. So hat gemäß § 78 Abs. 3 WHG in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

- die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
- die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
- die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Anzusprechen gilt es in diesem Zusammenhang auch den § 78 Abs. 4 und 5 WHG. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt. Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 4 Satz 1 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

Ergänzend wird auf die allgemein geltenden gesetzlichen Bestimmungen des § 78a WHG und § 78c WHG hingewiesen.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes werden im Rahmen einer hydraulischen Untersuchung die planbedingten Auswirkungen auf die Abflussverhältnisse im Falle von Hochwasserereignissen, mögliche Beeinträchtigungen auf Ober- und Unterlieger geprüft und dazu die Thematik des zu erwartenden Retentionsraumverlusts behandelt. Die Ergebnisse finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planung.*

Das Plangebiet liegt ferner im Risiko-Überschwemmungsgebiet der Dill (HQ extrem), welches bei Überschreitung des Bemessungshochwassers oder bei Versagen von Deichen oder vergleichbaren öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden kann. In diesen Gebieten sind bei der Sanierung und dem Neubau von Objekten Vorkehrungen zu treffen, und, soweit erforderlich, bautechnische Maßnahmen vorzunehmen, um den Eintrag von wassergefährdenden Stoffen bei Überschwemmungen entsprechend dem Stand der Technik auszuschließen. Das Risiko-Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

## **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des bereits baulich vorgeprägten Plangebietes.

Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Flächen. Darüber hinaus ist die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig. Ferner sind Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zur Grundstücksfreiflächenbegrünung und zur Verhinderung von reinen Schottergärten Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus ist eine Dachbegrünung im Bebauungsplan verpflichtend festgesetzt. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

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

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

## **9. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Sinn zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Bei Bodenaushubarbeiten ist auf Bodenveränderungen hinsichtlich Farbe und Geruch zu achten. Sofern diesbezügliche Auffälligkeiten vorhanden sind, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Vorhandene Bodenkontaminationen sind der Unteren Wasserbehörde zu melden und umgehend zu sanieren.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)



## **10. Kampfmittel**

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **11. Immissionsschutz**

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Sondergebietes „Gesundheit und Soziales“ im Zusammenhang der Umgebungsnutzung, die sich überwiegend als gemischte Nutzung darstellt, kann dem Trennungsgrundsatz entsprochen werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich das Verkehrsaufkommen verändern. Im Bereich des Sondergebietes Nr. 1 ist nicht mit einer wesentlichen Änderung des Verkehrsaufkommens zu rechnen, welches immissionsschutzrechtliche Konflikte, insbesondere im Bereich des Anwesens Bahnhofstraße 5 erkennen lässt. Unmittelbar an der Bahnhofstraße sind im Bestand Stellplatzmöglichkeiten vorhanden, die im Bebauungsplan entsprechend als Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Auch wenn im rückwärtigen Grundstücksbereich im Vollzug des Bebauungsplanes weitere Stellplätze angeordnet werden, sind in Summe durch die planbedingten Lärm- und Geruchsemissionen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf sensible Wohnaußenbereiche zu erwarten.

In Bezug auf den innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 zulässigen Nutzungsumfangs wird es zu einem Anstieg der planinduzierten Verkehrsmengen kommen. Innerhalb des Sondergebietes Nr. 2 ist im Bestand sowohl im unmittelbaren Bereich der Dillgartenstraße als auch im rückwärtigen Bereich des Planareals eine Stellplatzanlage vorhanden. Die an der Dillgartenstraße vorhandene Stellplatzanlage, einschließlich Zufahrtsbereich soll auch weiterhin der verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes und Unterbringung des ruhenden Verkehrs dienen und ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Insgesamt ist trotz zu erwartender Veränderungen im Verkehrsgeschehen nicht mit einer solchen Verkehrszunahme zu rechnen, die immissionsschutzrechtliche Konflikte erwarten lassen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich eine gewerbliche Nutzung. Unter Hinweis auf die Verortung der überbaubaren Grundstücksflächen und der zwischenliegenden Bestandsbebauung sowie des Aufbaus des Betriebsgeländes des Unternehmens sind immissionsschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf den Gewerbelärm nicht zu erwarten. Ferner erfolgt durch den vorliegenden Bebauungsplan kein Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung über den vorhandenen Bestand hinaus. Insofern sind planbedingte Beeinträchtigungen der vorhandenen Gewerbebetriebe nicht zu erwarten.

## **12. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage. Ferner sind Einzelkulturdenkmäler innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Das nächstgelegene Einzelkulturdenkmal (Bahnhofstraße) nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) befindet sich südwestlich vom Plangebiet in einer Entfernung von rd. 135 m jenseits der Dill. Negative Auswirkungen

oder Beeinträchtigungen durch die Planung sind unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der zwischenliegenden Bestandsbebauung nicht ersichtlich.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 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. Sonstige Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes verlaufen nach derzeitigem Kenntnisstand ein Schmutzwasserkanal und ein Regenwasserkanal des Abwasserverbandes Mittlere Dill sowie die Verrohrung des Bornbaches, der in die Dill mündet. Des Weiteren wird das Plangebiet von einer Ferngasleitung (DN 150) der Open Grid Europe gequert, die in Summe einen 8 m breiten Schutzstreifen besitzt, in dem keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden dürfen. Der Betrieb der Ferngasleitung und des damit einhergehenden bau- und beschränktes Nutzungsverbot auf einem 8 m breitem Streifen ist im Grundbuch gesichert.

Zur Berücksichtigung im Vollzug des Bebauungsplanes ist die bestehende Leitungsinfrastruktur nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

### **14. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

### **15. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Zwischen Bahnhofstraße und Dillgartenstraße“ sowie Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 08.04.2024
- Vorhaben- und Erschließungsplan, kuuu Architektur, Stadtplanung, Stand: 09.04.2024

Planstand: 08.04.2024

Projektnummer: 24-2824

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)