

Gemeinde Elz



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Rathausstraße 35"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Begründung



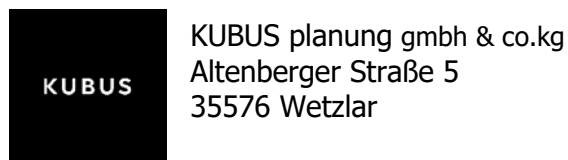
Planstand: Entwurf 08/2024

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen	5
3.1	Ziele der Raumordnung	5
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Elz	6
4	Planungsverfahren	7
5	Festsetzungen	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
5.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Absatz 1 Nr. 20)	10
5.3.1	Dachbegrünung	10
5.3.2	Gestaltung der Geh-, Rad-, Hof-, und Stellplatzflächen	10
5.3.3	Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen	10
5.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
5.4.1	Dachgestaltung	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz	11
6.1.1	Erschließung	11
6.2	Verkehr	12
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft	13
7	Bodenordnung	13

Wetzlar, August 2024

Planbearbeitung:



1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Unter der Adresse „Rathausstraße 35“ beabsichtigt der Vorhabenträger die Entwicklung und den Bau eines dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshauses (+ Staffelgeschoss) mit ca. 13 Wohneinheiten und Gewerberäumen. Der Vorhabenträger konnte die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke erwerben und kann somit vollständig über die Flächen verfügen.

Das Planungsvorhaben ist für die Gemeinde Elz ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum im Siedlungsbestand und trägt gemäß den städtebaulichen Zielsetzungen der angestrebten innerörtlichen Nachverdichtung bei.

Die Wohnungen werden in zwei der drei Vollgeschosse und einem Staffelgeschoss angeordnet. Die für das Vorhaben gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze sind im Erdgeschoss des Gebäudes sowie auf den Grundstücksfreiflächen geplant. Die Stellplätze im Bereich der Rathausstraße sind auch weiterhin für das angrenzende Geschäft (derzeit „Hörstudio Hessel“) mit nutzbar.

Das Gebäude wird als Hinterliegerbebauung errichtet, die Verkehrserschließung erfolgt über eine direkte Anbindung an die Rathausstraße im Bereich des Grundstücks Rathausstraße 35.

Das Vorhaben steht im Einklang mit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde, die innerörtlichen Strukturen zu stärken und Wohnraum zu schaffen.

Es wird ein neuer Wohn- und Lebensbereich geschaffen, der sich sinnvoll in die bestehende Ortsstruktur einfügt und den Ortsteil durch den neuen Wohnraum stärkt.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich, angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Ortskern Elz“.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen der innerörtlichen Nachverdichtung mit einem Gebäude für Wohnungen und gewerblicher Nutzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Das Projekt beinhaltet die „Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang“ und dient folglich Maßnahmen der Innenentwicklung. Insofern liegen die Voraussetzungen für die Umsetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren vor. Da es sich um ein privat motiviertes Bauvorhaben handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 12 BauGB als „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ aufgestellt.

Den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans hat die Gemeindevertretung Elz in ihrer Sitzung am 05.03.2024 gefasst.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht, Entwicklungsplanung

Das Plangebiet liegt angrenzend an den historischen Ortskern von Elz in der Rathausstraße innerhalb einer gemischt geprägten Nutzungsstruktur von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Ein Hörstudio, eine Kneipe, Apotheke, Pizzeria und das Bürgerhaus von Elz liegen in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Abbildung 1: Lage und Abgrenzung des Plangebiets im Ortsbereich



QUELLE: NATUREG VIEWER 2024

Das Vorhabengrundstück liegt eingebettet in der historischen Ortsbebauung in „zweiter Reihe“. Der Geltungsbereich erstreckt sich über Grundstücke im bebauten Innenbereich, die Planung dient der Schaffung neuer Wohnungen durch eine innerörtliche Nachverdichtung. Die erfassten Flurstücke im Plangebiet sind zum Teil versiegelt durch Zuwegungen, Stellplätze, bebaut mit Garagen, Schuppen und Lagerflächen und einer Kegelbahn. Die unversiegelten Flächen werden aktuell als Freizeitgärten genutzt.

Aus dem Luftbild (Natureg Viewer) entnommen:

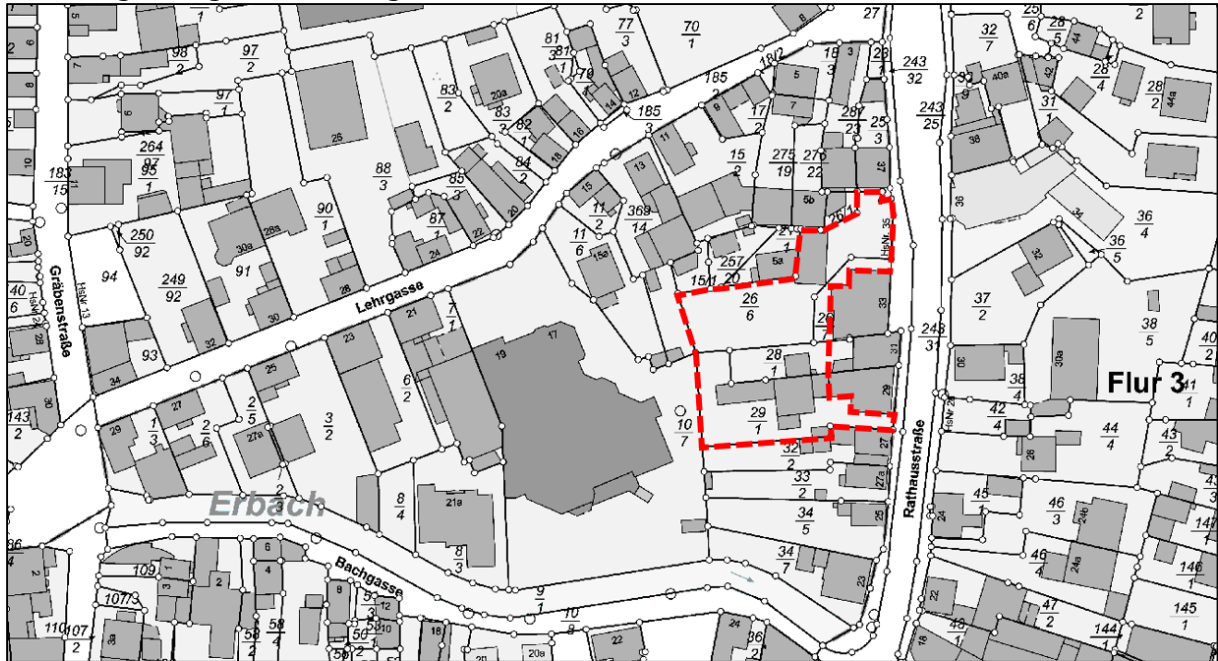
- Geltungsbereich: Ca. 1.700 qm
- Ca. 320 qm bebaute Fläche
- Ca. 370 qm versiegelte Freifläche (zusätzlich zur bebauten Fläche).

Demnach sind im Bestand zum aktuellen Zeitpunkt circa 40 % des Plangebietes versiegelt.

Der Bebauungsplan „Ortskern Elz“ von 1996 grenzt nördlich an das Plangebiet an. Darin ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt und erlaubt damit sowohl Wohnen als auch gewerbliche Nutzung.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Rathausstraße 35“ umfasst in der Flur 4 der Gemarkung Elz die Flurstücke 26/6, 26/7 teilweise, 28/1 teilweise, sowie 29/1 teilweise.

Abbildung 2: Lage des Geltungsbereichs



QUELLE: GEOPORTAL HESSEN 2024

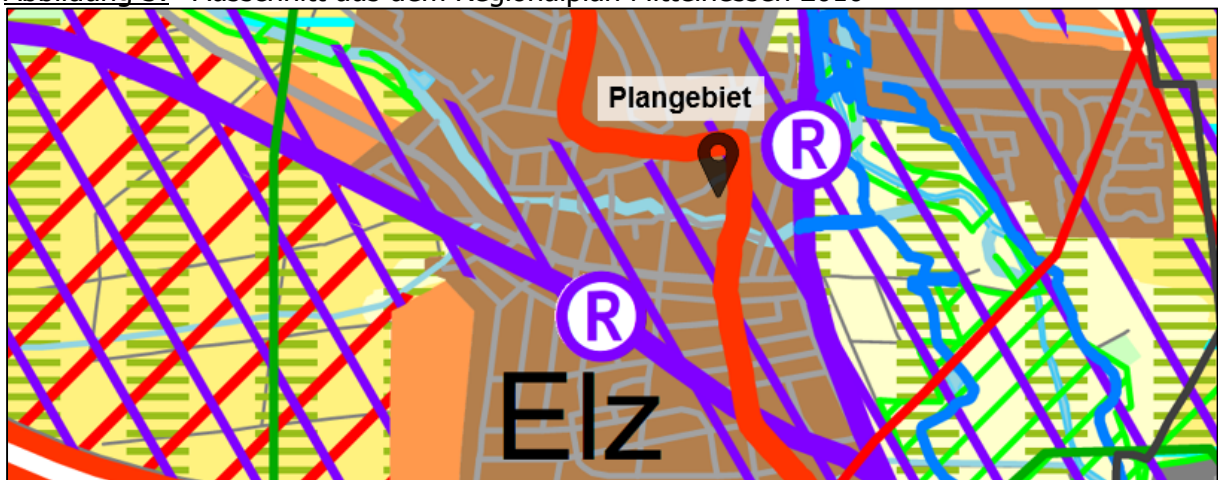
3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele für die Gemeinde Elz sind im Regionalplan Mittelhessen (RPM) 2010 verankert.

Nach der Karte des RPM 2010 liegt das Plangebiet innerhalb des *Vorranggebiets Siedlung Bestand* und *Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion*, dem Entwicklungsgebot ist entsprechen.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



QUELLE: REGIONALPLAN MITTELHESSEN 2010

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischbaufläche Bestand dargestellt. Die Mischbauflächen erstrecken sich weiter in das Umfeld des Plangebiets. Angrenzend liegen Flächen für den Gemeinbedarf „kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB entwickelt wird, kann bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben auf die Festsetzung eines Baugebiets nach § 9 BauGB verzichtet werden. Im vorliegenden Plan erfolgt keine Festsetzung eines Baugebietes nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans erfolgt eine Bestimmung der Zulässigkeit eines Vorhabens als Mehrfamilienhaus mit gewerblicher Nutzung, also eines Vorhabens, das der Wohnnutzung und nicht störender Gewerbenutzung dient. Die im Flächennutzungsplan gem. § 1 Abs. 1 BauNVO bzgl. der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „gemischte Baufläche“ (M) dargestellte Fläche, dient regelmäßig dieser geplanten Nutzungsart. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Entwicklung steht dementsprechend im Einklang mit den dargestellten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets.

Abbildung 4: Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Elz



QUELLE: FLÄCHENNUTZUNGSPLAN GEMEINDE ELZ

3.3 Kommunales Entwicklungskonzept (KEK) im Rahmen der Dorfentwicklung Elz

Hinsichtlich der Bewerbung für das Förderprogramm, ist im Dezember 2023 das erstellte Kommunale Entwicklungskonzept (KEK) von der Gemeindevertretung Elz beschlossen worden. Die Gemeinde Elz hat sich im Jahr 2023 / Anfang 2024 auf Basis des erarbeiteten KEK für die Aufnahme in das Förderprogramm der Dorfentwicklung des Landes Hessens beworben.

Schwerpunkt und Handlungserfordernisse im Sinne des Förderprogramms werden u.a. im Wesentlichen in der Stärkung der Innenentwicklung der Ortsteile gesehen. Die Gemeinde Elz ist in den vergangenen Jahren gewachsen und hat eine vergleichsweise positive Bevölkerungsprognose (leichtes Wachstum mit anschließender Stagnation). Es bestehen private Initiativen

zur Schaffung von Wohnraum durch Ersatzbebauung und Nachverdichtung im Innenbereich. Es stehen jedoch keine Flächen, Grundstücke oder Gebäude für den Verbleib junger Familien zur Verfügung. Für die wenigen verfügbaren Grundstücke und Immobilien sind die aufgerufenen Preise für Familien kaum erschwinglich.

Kurz- und mittelfristig sind Strategien zu entwickeln, Baulücken in den Baugebieten zu aktivieren.

Das geplante Vorhaben der Schaffung von Wohnraum entspricht den formulierten Zielen der Stärkung der Innenentwicklung und trägt zur Bedarfsdeckung des in Elz benötigten Wohnraums bei.

4 Planungsverfahren

Bei der Planung handelt es sich um ein konkret vorliegendes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planinstrument. Teil dessen sind der inhaltlich miteinander verbundene Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Den planungsrechtlichen Rahmen mit grundlegenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von Vorhaben setzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan (gem. § 12 Abs. 1 BauGB).

Zu dessen Bestandteil wird der Vorhaben- und Erschließungsplan, welcher den Lageplan, Grundrisse und Ansichten des geplanten Vorhabens umfasst. Es werden hierin differenzierte Regelungen getroffen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Durchführungsvertrag verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließung innerhalb einer bestimmten Frist.

Mit der Planung werden die Voraussetzungen zur Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage geschaffen.

Die vorhandenen Gebäude und Nebenanlagen werden weitestgehend abgerissen und zurückgebaut. Anschließend wird ein Neubau mit den erforderlichen Stellplatzflächen errichtet. Für diese Maßnahme der Innenentwicklung wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1.700 qm, die zulässige Grundfläche nach GRZ 0,45 liegt bei ca. 765 qm, die damit weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwertes von 20.000 qm liegt, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Prüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Zur Vermeidung von Rechtsmissbräuchen gilt für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 qm, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind - „Kumulierungsverbot“

(vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Unter Heranziehung der Kommentierung zum Baugesetzbuch von Ernst/Zinkahn/Bielenberg (Kommentar zum BauGB, Rn 44 zu § 13a) ist unter der „Kumulation“ folgendes zu verstehen:

1. Eine Kumulation der zulässigen Grundflächen kann grundsätzlich nur zwischen Bebauungsplänen der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB in Betracht kommen.
2. Der „enge sachliche Zusammenhang“ bezeichnet eine in mehrere Teilplanungen aufgeteilte Planung, bei der die Teilpläne alle auf ein Vorhaben zielen. In Fällen der im Städtebau üblichen abschnittswisen Planung (nach Bedarf, Budget, Flächenverfügbarkeit) fehlt es an dem zeitlichen Zusammenhang im Sinne des § 13a BauGB.
3. Als „räumlicher Zusammenhang“ ist ein Nebeneinander, ein Angrenzen der Plangebiete zu verstehen.
4. Im „zeitlichen Zusammenhang“ werden die Bebauungspläne im Sinne von parallel mehr oder weniger gleichzeitig aufgestellt.

Das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung wird regelmäßig angewendet um Verwaltungs-, Verfahrens- und Untersuchungsaufwände möglichst zu minimieren. Planungen, für die die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB nicht gegeben sind, werden im Regelverfahren aufgestellt. Die Anwendbarkeit für das beschleunigte Verfahren wird in für jeden Einzelfall individuell geprüft. Die von der Gemeinde im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungspläne der Innenentwicklung stehen sämtlich nicht in einem räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang im Sinne des o.g. „Kumulierungsverbots“. Ebenso fehlt es an einem engen sachlichen Zusammenhang, da die Bebauungspläne nicht auf die Realisierbarkeit eines Vorhabens zielen, sondern unterschiedliche Planungsziele verfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 05.03.2024 in der Gemeindevertretersitzung gefasst.

5 Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Anlass und Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für den Neubau eines Wohngebäudes mit gewerblicher Nutzung.

Innerhalb des Planungsgebiets ist demnach die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
- Öffentliche und private Verwaltungen, Büronutzung,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (im Sinne von § 13 BauNVO).

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (OK_{max}).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 stellt auf das geplante Vorhaben ab und erfasst die innerhalb des ausgewiesenen Baufensters zu errichtenden Hauptanlagen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal drei Vollgeschossen mit 1,2 als Obergrenze festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Baugrenzen bezeichnen den äußeren Rand, bis zu dem Gebäude errichtet werden dürfen. Die Baugrenzen umfassen eine Fläche von ca. 805 qm. Die Baugrenzen orientieren sich an dem geplanten Vorhaben. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung. Eine Überschreitung der Baugrenzen in geringem Ausmaß kann jedoch gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist in folgenden Fällen zulässig:

- Balkone, Überdachungen von Eingängen entsprechend der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zu 0,50 m.

Die landesrechtlichen Bestimmungen über Abstände und Abstandsflächen (§ 6 HBO) bleiben unberührt.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hiermit soll die Anordnung der Stellplätze, deren Zufahrten und ggf. anzuordnenden Flächen für Abfallbehälter u.ä. gewährleistet sein.

Mit der Baukörperausweisung verbleibt ein geringer Spielraum für die bauentwüfliche Durcharbeitung sowie für architektonische und technische Detaillösungen. Das ist erforderlich, um Konflikte zwischen dem verbindlichen planungsrechtlichen Rahmen und der konkreten Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, bzw. die Gefahr späterer Planungserfordernisse entgegenzuwirken.

Laut Plan werden drei Vollgeschosse festgesetzt. Das Staffelgeschoss ist innerhalb des gesetzten Rahmens der zulässigen Gebäudehöhe zulässig, wenn seine Grundfläche $\frac{3}{4}$ des darunter liegenden Vollgeschosses nicht überschreitet.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücksfläche zu gewährleisten, werden drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss festgesetzt, wobei das Erdgeschoss nicht als Wohngeschoss, sondern als Garagengeschoss (wird als Vollgeschoss gewertet) genutzt wird. Darüber hinaus ist die Errichtung eines Staffelgeschosses mit einer maximalen Grundfläche von 75 % des darunterliegenden Geschosses nach Maßgabe der Hessischen Bauordnung (HBO) möglich.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Attika_{max}) wird mit maximal 13 m festgesetzt und in Meter über NHN angegeben.

Die OK Attika_{max} (maximal zulässige Attikahöhe) der baulichen Anlage orientiert sich hier an dem geplanten Gebäude mit Flachdach. Die Höhe fügt sich in die Bestandsbebauung in erster Reihe ein, die aus drei Vollgeschossen und Dachgeschoss besteht.

Diese Höhe darf durch übliche Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung, durch Photovoltaikanlagen, sowie von technischen Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,5 m überschritten werden. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes kann damit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Das geplante Gebäude soll eine Länge von ca. 30 m haben. Korrespondierend mit den festgesetzten Baugrenzen, die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren, wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Absatz 1 Nr. 20)

5.3.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) müssen, mit Ausnahme von Dachterrassen, extensiv begrünt werden. Dachaufbauten und technische / regenerative Anlagen (Entlüftung, Antennen, Solarnutzung, etc.) sind ebenso von der Begrünungspflicht ausgenommen.

Die Begrünung der Dächer trägt unter anderem als Maßnahme zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück bei.

5.3.2 Gestaltung der Geh-, Rad-, Hof-, und Stellplatzflächen

Geh-, Rad-, Hof-, und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Mit der Festsetzung soll erreicht werden, dass der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten wird und die natürlichen Bodenfunktionen nicht über das erforderliche Maß hinausgehend beeinträchtigt werden.

5.3.3 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen

Die nicht von baulichen Anlagen (z.B. Gebäude, Zufahrten und Stellplätze) überdeckten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Stein-, Kies-, Split- und Schotterschüttungen von mehr als 1 qm Fläche oder in der Summe von 5 qm sind bei Neuanlage unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden. Diese Festsetzung dient der Durchgrünung des Plangebietes. Hierdurch soll einer zusätzlichen Überdeckung der Grundstücksfreiflächen mit (bspw. Schotterschüttungen) entgegengewirkt werden.

Durch die Vorgaben zur gärtnerischen Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und dem Ausschluss von Schotter- bzw. Steingärten soll ein Mindestmaß an naturnaher Eingrünung sowie des Klima- und Bodenschutzes sichergestellt werden. Auch ökologische und artenschutzrechtliche Aspekte werden dadurch berücksichtigt.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Dachgestaltung

Zulässig entsprechend der Planung des Vorhabenträgers ist der Bau eines Flachdaches.

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Bodenschutz

Gewässer, Grundwasser

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Südlich, in ca. 30 m Entfernung liegt der Erbach.

Laut HWRM Viewer liegt der Geltungsbereich in keinem Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet.

Standortbeurteilung Erdwärme

Der Standort wird aus hydrogeologischer Sicht für die Gewinnung von Erdwärme als ungünstig beurteilt. Begründet wird dies laut HLNUG Geologie Viewer mit einer wesentlichen, d.h. weiträumigen Grundwasserstockwerksgliederung.

Altflächen, Bodenschutz

Der Bebauungsplan umfasst einen Teilbereich bereits bebauter Grundstücksflächen. Unbebaute Bodenflächen werden als Freizeitgärten genutzt.

Der Bebauungsplan ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und entspricht den Anforderungen an den Bodenschutz (Bodenschutzklausel, § 1a BauGB), indem im Innenbereich Flächen optimiert ausgenutzt werden.

Nachsorgender Bodenschutz:

Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen¹

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Unter diesen Gesichtspunkten steht die Planung im Einklang mit den gesetzlichen Grundlagen und den politischen Zielvorgaben für einen sparsamen Umgang mit dem Boden.

Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler (wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) bekannt, so ist dies nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

6.1.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann über das bestehende Netz an der Rathausstraße sichergestellt werden. Sonstige Versorgungsleitungen, Frischwasser, Strom, sonstige Medien sind im Bestand vorhanden.

¹ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Wasserversorgung

Die Gemeinde Elz geht aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage davon aus, dass Trinkwasser- und Löschwasserversorgung entsprechend über die vorhandene Infrastruktur in der Rathausstraße gesichert werden kann. Entsprechende Details oder ggf. zusätzliche Löschwasserbedarfe sind im Rahmen der konkreten Objektplanung zu prüfen und im Zuge des Bauverfahrens mit den öffentlichen Stellen zu klären.

Löschwasserversorgung

Die baureifen Pläne werden frühzeitig zur Abstimmung vorgelegt. In diesem Zusammenhang wird auch der Löschwassernachweis geführt. Die Detailabstimmung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Ver- und Entsorgungsplanung und dem Baugenehmigungsverfahren.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Netz (Mischwasserkanal im Bestand) im Bereich der Rathausstraße sichergestellt werden. Hierbei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Die Anschlussmöglichkeiten an die im Bereich der Rathausstraße vorhandenen Kanäle sind gegeben. Die Berechnung der anfallenden Abwassermenge, die von den häuslichen Abwässern resultiert, kann zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bestimmt werden. Entsprechende Details sind mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung abzustimmen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen.

Gemäß § 37 Abs. 4 des Hessischen Wassergesetz (HWG) soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden.

Die Festsetzung zur extensiven Begrünung der Dächer trägt unter anderem als Maßnahme zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück bei. Es besteht zudem die Möglichkeit zur Ableitung des Niederschlagswassers, über einen auf dem Grundstück der Rathausstraße Nr. 33 vorhandenen Regenwasserkanal, in den Erbach. Entsprechende Details sind mit den zuständigen Behörden im Rahmen der nachfolgenden Entwässerungsplanung abzustimmen.

6.2 Verkehr

Das Plangebiet ist über die Ortsstraße „Rathausstraße“ erschlossen. Der Neubau dient der Wohnraumschaffung, mit gewerblicher Nutzung, des Ortsteils Elz. Die vorhandene Zufahrt wird auch zukünftig genutzt.

Das Grundstück liegt an der Bundesstraße 8 (B 8, Rathausstraße) und ist überörtlich durch die Bus- und Bahnlinien angebunden.

Die zentrale Lage im Ortskern, an einer der Hauptverkehrsstraßen in Elz, der vor Ort benachbart liegenden Haltestelle des ÖPNVs (Bushaltestelle Elz Mitte, mit Anbindung der Linien 281, LM-11, LM-13, LM-15) bietet den Bewohnern eine gute Erreichbarkeit und Anbindung des Standorts. Die Buslinien verbinden den Standort mit den benachbarten Orten Limburg (Lahn), Hadamar, Elbatal, Waldbrunn (Westerwald), Hundsangen, Dornburg und Salz.

Durch die Zughaltepunkte in Elz wird der Standort auch von Limburg bis Siegen, Hadamar, Nistertal-Erbach (Westerwald), Bad Marienberg, Westerburg, Ingelbach und Siershahn verbunden.

Der Bahnhof Elz (RB 90) ist fußläufig innerhalb von ca. 5 min erreichbar. Die Bahnlinien fahren hier zwischen Siegen, Westerburg und Limburg (Lahn). Der Bahnhof Elz Süd (RB 29) ist innerhalb von ca. 10 min fußläufig erreichbar. Die Bahnlinie fährt zwischen Siershahn und Limburg (Lahn).

Im Plangebiet ist für den ruhenden Verkehr der Bau einer Garage im Erdgeschoss des Hauses vorgesehen. Weitere Stellplätze werden auf dem Grundstück vorgehalten. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über das Grundstück Rathausstraße 35 (Flst. 26/6). Die Garage mit 18 Pkw-Stellplätzen (davon 2 barrierefrei) und 9 Fahrradstellplätzen (bzw. Abstellräumen), sowie 11 Stellplätze auf der Grundstücksfreifläche (davon 1 barrierefrei) sind für die Bewohner der Wohnungen und vorgesehenen Gewerbebetriebe geplant. Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elz. Die nach Stellplatzsatzung errechnete überschüssigen Stellplätze im Bereich der Rathausstraße sind auch weiterhin für das angrenzende Geschäft (derzeit „Hörstudio Hessel“) mitnutzbar.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

7 Bodenordnung

Die in dem Vorhabengebiet liegenden Grundstücke werden durch den Eigentümer / Vorhabenträger gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.