

# **Marktflecken Weilmünster**



## **Kerngemeinde Bebauungsplan „Nassauer Straße 21“**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	4
3	Planaufstellungsverfahren .....	5
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	6
4.1	Ziele der Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Städtebauliche Alternativenprüfung .....	8
5	Festsetzungen.....	9
5.1	Fläche für den Gemeinbedarf .....	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen.....	9
5.3	Grünflächen .....	10
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	10
5.5	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern .....	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	10
6.1	Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung .....	10
6.1.1	Gewässerschutz.....	10
6.1.2	Bodenschutz .....	10
6.1.3	Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft.....	12
6.2	Verkehr .....	12
6.3	Bergrecht .....	12
6.4	Denkmalschutz.....	13
6.5	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	13
6.6	Bodenordnung, Städtebauliche Daten .....	13
	Fotodokumentation.....	14

Weilmünster und Wetzlar, Februar 2020

Planbearbeitung:



KuBUS planung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Die gestiegenen Anforderungen an die Tagesbetreuung von Kindern und steigende Kinderzahlen führen zu Engpässen beim Angebot an Plätzen in Kindergärten und -krippen. Der Rechtsanspruch auf Kindergarten- und Krippenplätze kann nicht mehr vollständig erfüllt werden. Aktuell besteht für den Marktflecken Weilmünster Bedarf an zusätzlichen Kindergarten- und Kinderkrippenplätzen, der in den vorhandenen Einrichtungen nicht in dem erforderlichen Umfang gedeckt werden kann.

Nach Prüfung verschiedener Möglichkeiten an unterschiedlichen Standorten in der Ortslage von Weilmünster, von Anbau an bestehende Einrichtungen bis zum Neubau, hat der Gemeindevorstand die Umnutzung des Bestandsgebäudes an der Nassauer Straße (Hausnr. 21) beschlossen. Das Gebäude befindet sich in kommunalem Eigentum.

Der neue Standort ist geeignet, die Krippengruppe „Weilwichtel“ (bisher 2-gruppig) aufzunehmen und um 2 Gruppen aufzustocken (1x unter 3 Jahre, 1 x über 3 Jahre).

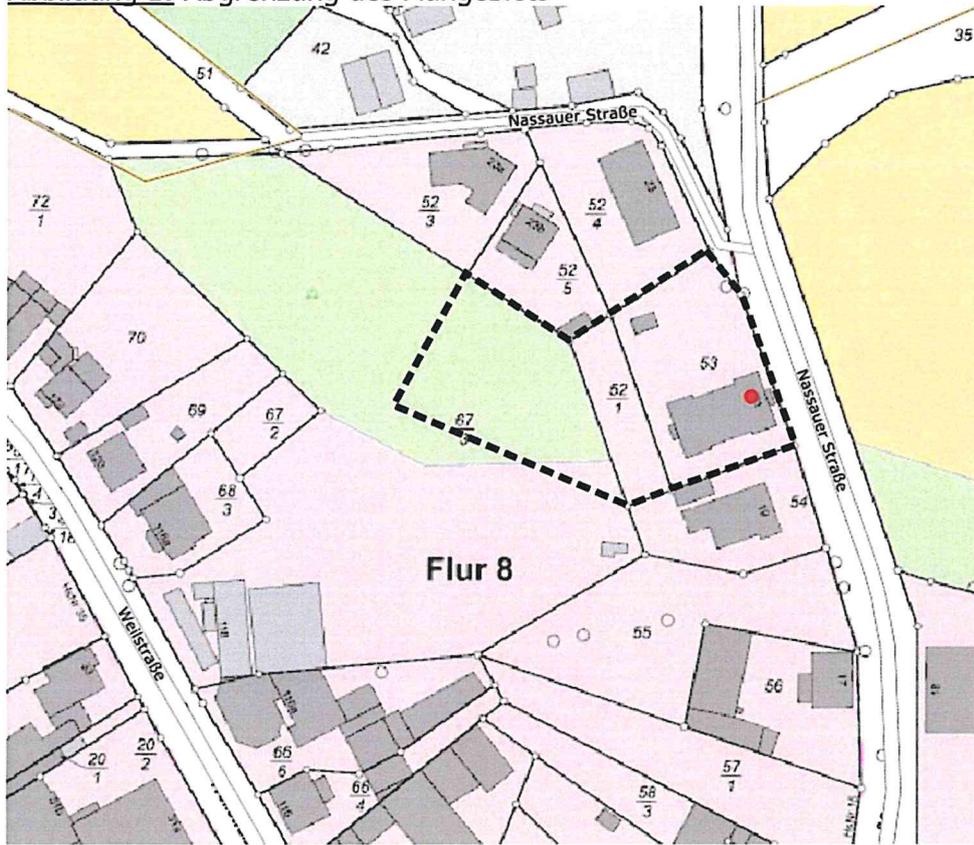
Der Leerstand der ehemaligen „Alten Schule“ an der Nassauer Straße kann hiermit einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die beabsichtigte Nutzung des Gebäudes Nassauer Straße 21 zu begrüßen, da der Standort an einer der Hauptzufahrtsstraßen von Weilmünster für das Ortsbild eine große Bedeutung besitzt. Das Gebäude ist ortsbildprägend, auch ohne Einstufung als „Denkmal“. Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang und des besonderen Gebäudecharakters ist Leerstand und zunehmender Verfall zu vermeiden. Durch die geplante neue Nutzung und Neugestaltung der umgebenden Freiflächen soll dieser Standort eine deutliche optische und funktionale Aufwertung erfahren. Um den neuen Kindergarten an aktuelle Qualitätsstandards anzupassen, ist die Errichtung eines Spielgeländes für die Kinder im Freien unerlässlich. Auf dem Grundstück Nassauer Straße 21 ist eine Freifläche in der hierfür erforderlichen Größe nicht darstellbar, so dass eine westlich angrenzende Fläche für eine Außenbereichsspielfläche der Kinder in den Geltungsbereich einbezogen wird.

Städtebaulich ist die Umnutzung eines leerstehenden Gebäudes dem Neubau auf bisherigen Freiflächen vorzuziehen. Die geplante Nutzung fügt sich in die umgebenden gemischten Strukturen ein.

Ziel der vorliegenden Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Gestaltung der Außenspielfläche des Kindergartens und die planungsrechtlich eindeutige Zuordnung des Grundstücks „Nassauer Straße 21“ für die beabsichtigte Nutzung innerhalb einer Fläche für den Gemeinbedarf „sozialen Zwecken dienende Gebäude - Kindergarten“.

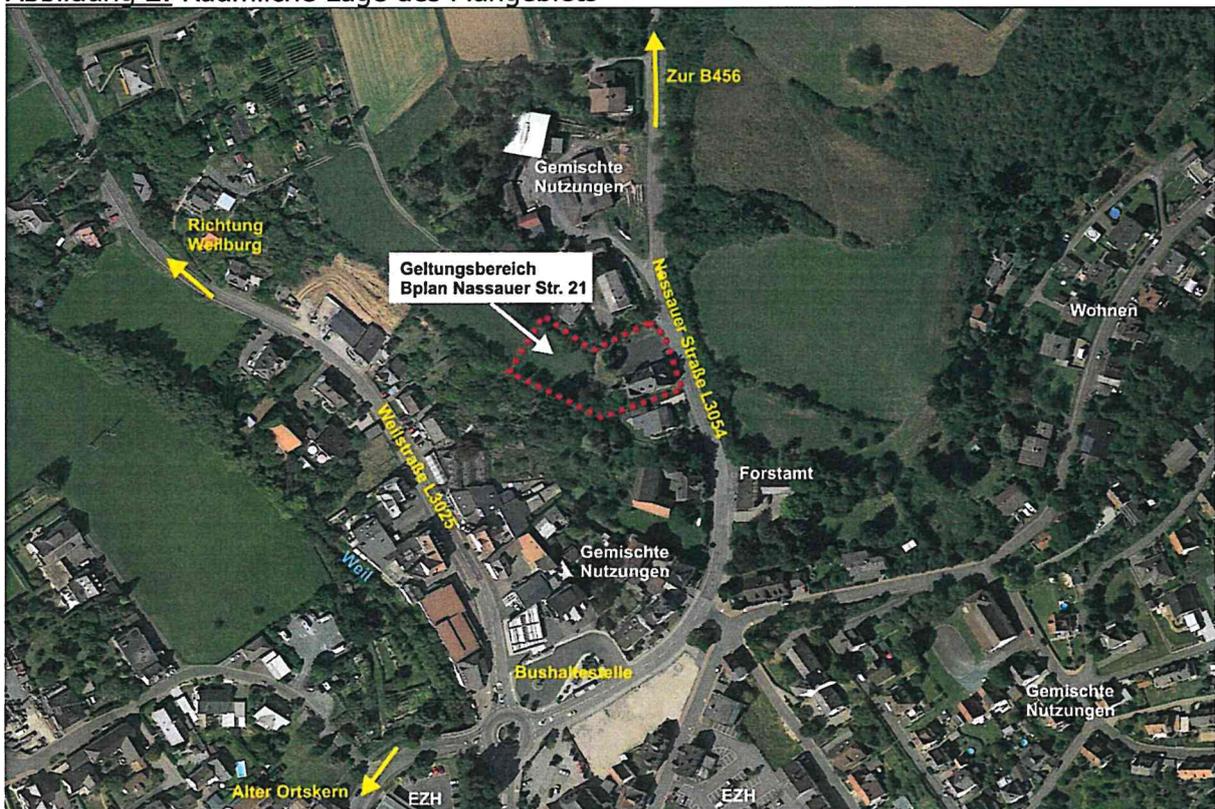
## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

Abbildung 2: Räumliche Lage des Plangebiets



Bildquelle: google.earth, eigene Bearbeitung

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 52/1, 53 und 67/3 tlw. in der Flur 8 der Gemarkung Weilmünster.

Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar westlich an die Nassauer Straße (L 3054), die Verbindungsstraße zur B456. Das Bestandsgebäude (Hausnr. 21, ehemalige „Alte Schule“) wird überplant. Das Gebäude bleibt nach Sanierung, Umbau und geringfügigen Anbaumaßnahmen bestehen und wird sodann als Kindergarten umgenutzt.

Die nähere Umgebung ist von gemischten Nutzungen geprägt (Wohnen mit angrenzenden Gärten, Gewerbe (Sägewerk), Forstamt Weilmünster). Die westlich angrenzende Freifläche weist Grünland (Wiese) und unterschiedliche Gehölzstrukturen (Hecken, Laub- und Nadelbäume) auf. Südlich an die Freifläche angrenzend besteht eine steile, dicht bewachsene Böschung.

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes Gebäude mit Hofflächen und eine angrenzende Freifläche mit Gehölzstrukturen und ist ca. 2.700m<sup>2</sup> groß.

### 3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, zum Zweck der Nachverdichtung oder für „andere“ Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Mit dem Bebauungsplan „Nassauer Straße 21“, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um ein Bestandsgebäude, das seit mehreren Jahren leer steht, einer neuen Nutzung zuzuführen. Um die geplante neue Nutzung eines Kindergartens nach neuen Maßstäben qualitativ umsetzen zu können, ist die ergänzende Überplanung einer angrenzenden Freifläche als Spielgelände im Freien erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage von Weilmünster, gemischte Nutzungen grenzen an das Grundstück an.

Der Geltungsbereich umfasst das bestehende Gebäude und bezieht eine angrenzende Fläche als zukünftiges Außenspielgelände mit ein.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche von ca. 690qm liegt weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.

Bei der maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 qm ist zu berücksichtigen, dass Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind (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.

Die Gemeinde Weilmünster hat zwar bereits mehrere Bebauungspläne unter Anwendung des § 13a BauGB als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Sie stehen jedoch sämtlich nicht in den unter dem Gesichtspunkt des „Kumulationsverbots“ stehenden Zusammenhängen. Weder wurden hier mehrere Bebauungspläne zur Verwirklichung eines Vorhabens aufgestellt, noch grenzen an einen Planbereich andere Bebauungspläne, die den Sachverhalt des räumlichen Zusammenhangs erfüllten. Auch der „zeitliche Zusammenhang“ mit anderen Planungsverfahren ist nicht gegeben.

Die Planung bereitet keine Vorhaben vor, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen auch 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. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB sind gegeben.

## **4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

### **4.1 Ziele der Raumordnung**

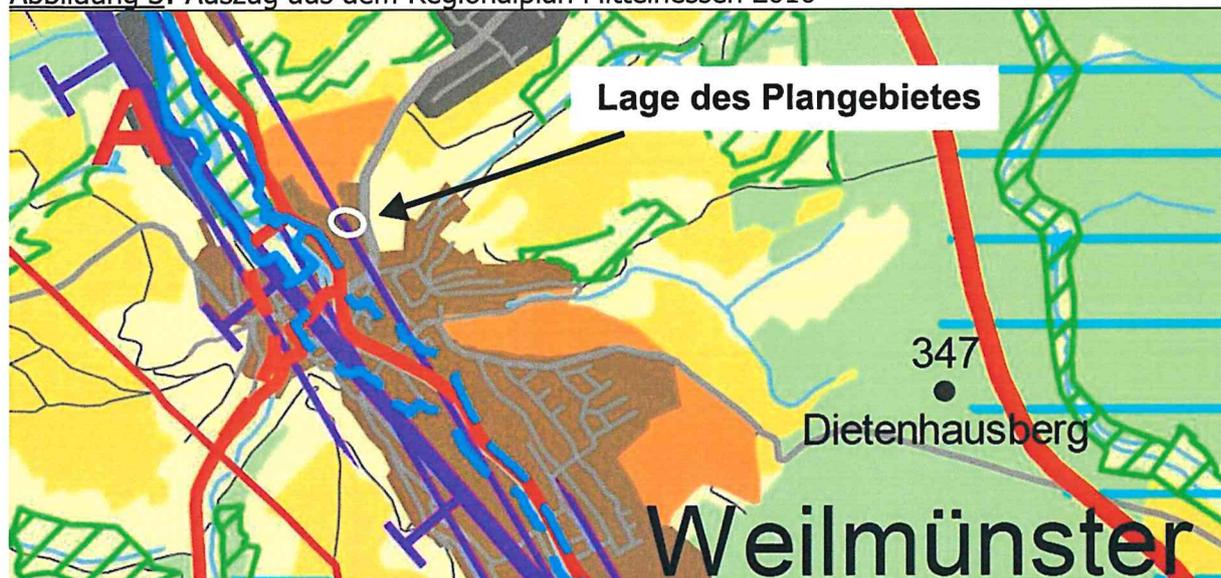
Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert.

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf mit anschließender Grünfläche.

Das Vorranggebiet ist mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert. Bei der Planung ist zu beachten, dass die Entstehung und der Abfluss von Kalt- und Frischluft nicht gänzlich verhindert wird. Diesem Grundsatz wird mit der Planung Rechnung getragen, indem lediglich ein bestehendes Gebäude überplant wird und die festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung nur geringfügige Erweiterungen/Anbauten ermöglichen. Ergänzend gelangen eine Grünfläche und Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zur Festsetzung, wodurch die besonderen Klimafunktionen nicht beeinträchtigt werden.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010.

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010

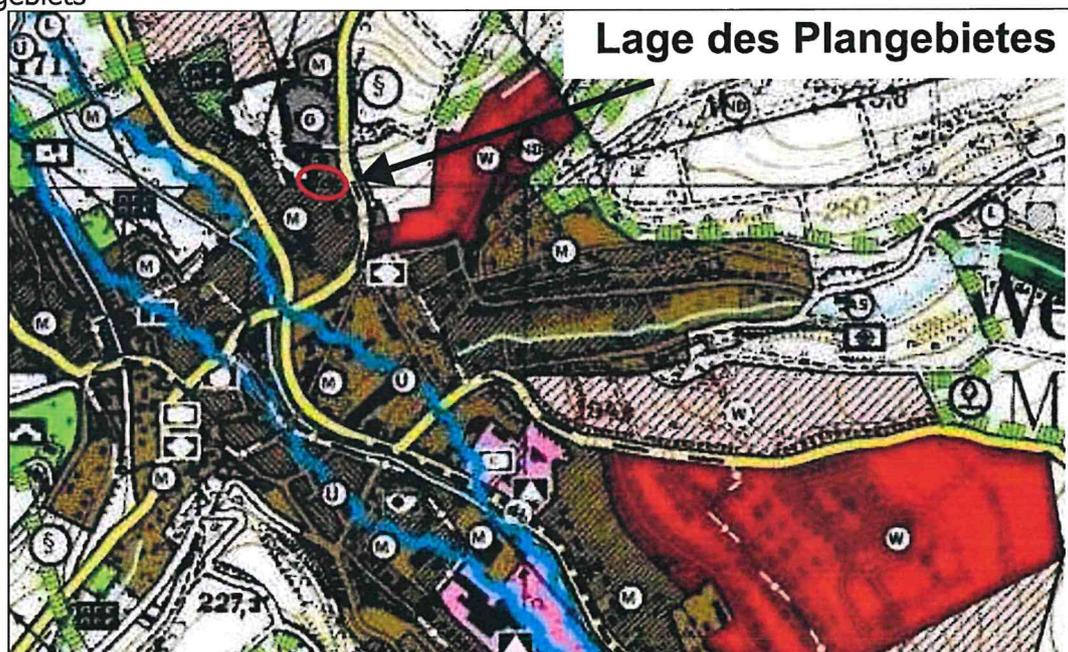


## 4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Mischbauflächen. Die geplante Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche (Kindergarten) mit angrenzender Grünfläche (Spielgelände) ist innerhalb der dargestellten Mischbaufläche zulässig. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes des Marktfleckens Weilmünster.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



### 4.3 Städtebauliche Alternativenprüfung

Ein Anbau an einen der bestehenden Kindergärten der Gemeinde ist nicht in dem notwendigen Umfang möglich, da die Größe der daraus resultierenden Betreuungsgruppen (8-gruppig) die organisatorischen Möglichkeiten der bestehenden Einrichtungen übersteigen würde.

Auch räumlich sind die erforderlichen Erweiterungen (baulich und im Außengelände) auf den vorhandenen Grundstücken der bestehenden Kindergärten (Seifenheck, Weilstraße) nicht darstellbar.

Rechtliche Vorgaben zur Mindestgröße von Kindertagesstätten und ihren Grundstücken gibt es nicht. Grundlage für die Planung sind im Wesentlichen die sicherheitsrelevanten Anforderungen (Unfallkasse Hessen) und das pädagogische Konzept an die Einrichtung. Für die hier geplante 4-gruppige Einrichtung ist von einem Grundstücksflächenbedarf von ca. 2.500 qm auszugehen. Es wurden mehrere Standorte, u.a. im Bereich Feldbergstraße und Wiesenstraße für die geplante Nutzung geprüft. Eine Umsetzbarkeit scheiterte aufgrund der Flächenverfügbarkeit oder der zu erwartenden Kosten.

Aktuell sind außer dem Grundstück an der Nassauer Straße keine geeigneten Grundstücke (hinsichtlich Lage und Größe) im Siedlungsgebiet der Kerngemeinde von Weilmünster vorhanden.

Das Grundstück Nassauer Straße 21, die ehemalige „Alte Schule“ ist Eigentum der Gemeinde und steht für eine Nutzungsänderung zur Verfügung. Das Gebäude steht seit 4 Jahren leer. Es wurde vorher zu Wohnzwecken genutzt. Auch aus Gründen des Ortsbildes aufgrund seiner exponierten Lage an einer der Hauptzufahrtsstraßen von Weilmünster ist es wünschenswert, dieses Haus einer neuen Nutzung zuzuführen und damit vor dem Verfall zu bewahren.

Das bestehende Gebäude ist für die geplante Nutzung geeignet und kann nach Umbauten im Gebäudeinneren und kleinräumigen Anbauten als Kindergarten genutzt werden. Zu diesem Zweck wird die bisherige Zufahrt auf die Nassauer Straße verlegt und der Innenhof und Eingangsbereich neu gestaltet.

Ein Spielbereich im Freien für die Kinder ist auf dem Grundstück Nassauer Straße 21 in der erforderlichen Größe nicht realisierbar. Die Einrichtung einer neuen Kindertagesstätte ohne adäquate Spielmöglichkeiten im Außenbereich ist nicht mehr zeitgemäß und für eine gangtägige Betreuung der Kinder nicht wünschenswert.

Für die Anlage eines solchen Außenspielgeländes wird die westlich an das Grundstück anschließende Freifläche in die Planung einbezogen, mit dem Ziel der Festsetzung einer Grünfläche mit einzelnen Spielflächen und -geräten und dem Erhalt des offenen Charakters.

Eine Alternativfläche, die den städtebaulichen und raumordnerischen Anforderungen an eine Nutzung im Innenbereich entspräche, steht innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen nicht zur Verfügung. Die Nutzung des bisherigen Leerstandes, die verkehrliche Anbindung, die umgebenden Strukturen sind Standortfaktoren, für die es in der Ortslage von Weilmünster derzeit keine Alternativen gibt.

## 5 Festsetzungen

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen für die Gestaltung der Außenspielfläche des Kindergartens, und das bestehende Gebäude (Nassauer Straße 21) durch Einbeziehung in den Geltungsbereich planungsrechtlich eindeutig der beabsichtigten Nutzung eines Kindergartens durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung zuzuordnen. Zum Erhalt des Gebäudecharakters und der Einbindung in die umgebenden Strukturen werden verbindliche Festsetzungen für die zukünftige Nutzung getroffen und mithilfe der festgesetzten Maße zur baulichen Nutzung ein Rahmen gesetzt, innerhalb dessen die Umnutzung erfolgen kann.

### 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung, die Einrichtung eines Kindergartens zu ermöglichen, gelangt eine Gemeinbedarfsfläche zu Festsetzung. Zur näheren Definition sind „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, hier ein Kindergarten, zulässig. Hiermit sind alle bauliche Anlagen erfasst, die zur Errichtung und dauerhaften Nutzung eines Kindergartens erforderlich sind.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Höhe baulicher Anlagen

Für die Gemeinbedarfsfläche werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl GRZ, Geschossflächenzahl GFZ, Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse Z), zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes getroffen.

Für die Bemessung der zulässigen Grundfläche werden die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung herangezogen. Die vorhandenen baulichen Strukturen sind nach § 34 BauGB als ein „faktisches Mischgebiet“ zu werten. Gem. § 17 BauNVO gilt für Mischgebiete eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,6. Zur Sicherstellung der für die beabsichtigte Nutzung erforderlichen Um- und Anbauten sowie einer Neugestaltung des gesamten Innenhofbereiches wird die Festsetzung einer GRZ von 0,6 als zielführend und standortangepasst erachtet.

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschossfläche mit 1,8 orientiert sich an dem bestehenden Gebäude, welches mit 3 Vollgeschossen und den geplanten Nutzungen in allen Geschossen eine Festsetzung der GFZ von 1,8 erforderlich macht.

Ergänzend wird zur Höhenbegrenzung des Gebäudes die zulässige Zahl der Vollgeschosse mit maximal 3 festgesetzt und eine maximal zulässige Firsthöhe ( $FH_{max.}$ ) bestimmt. Diese greift die vorhandenen Geschosse und die Firsthöhe des Bestandsgebäudes auf. Eine Höhenentwicklung darüber hinaus ist nicht beabsichtigt und städtebaulich nicht wünschenswert.

Darüber hinaus gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Hauptanlagen und die Anlagen nach § 12 und § 14 BauNVO (Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen) zulässig. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind keine Beschränkungen formuliert. Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind hier allgemein zulässig.

### **5.3 Grünflächen**

Zur Umsetzung des mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zieles, der Neuanlage eines Außenspielbereiches für den Kindergarten, gelangt westlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Außenspielgelände“ zur Festsetzung.

Die Fläche ist derzeit dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Das Gelände ist im Randbereich zu dem Gebäude mit einzelnen Nadel- und Laubgehölzen bestanden und ist darüber hinaus eine offene Wiese.

Zur Erreichung des Ziels, der Anlage eines neuen Spielgeländes im Freien für die Kinder des angrenzenden Kindergartens sind innerhalb der Grünfläche alle hierfür erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen (z.B. Spielgeräte, Maßnahmen zum Sonnenschutz, Gerätehäuschen, Einfriedungen) zulässig.

Um eine Ein- und Durchgrünung der Fläche sicher zu stellen, sind über die Fläche verteilt, standortgerechte, ungiftige Bäume und Sträucher zu pflanzen.

### **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen wird festgesetzt, dass Zuwegungen, Parkplätze und Hofflächen in wasserdurchlässigen Bauweisen zu befestigen sind, sofern nicht besondere Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungsarten erfordern (vgl. Textfestsetzung Ziff.2).

### **5.5 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Im Norden und Süden der festgesetzten Grünfläche sind die Randbereiche teilweise dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Dieser Bewuchs bildet eine natürliche Eingrünung des zukünftigen Spielbereiches und erfüllt zahlreiche ökologische Funktionen. Innerörtliche Grünstrukturen dienen als Lebens- und Rückzugsraum für Tiere und tragen zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Mit Festsetzung dieser Flächen zum Erhalt der Gehölze wird dazu beigetragen, dass die Flächen ihre „Klimafunktion“ gem. Regionaler Raumordnungsplan Mittelhessen 2010 weiterhin erfüllen.

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **6.1 Wasserwirtschaft, Bodenschutz, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer und ihre Randstreifen sind von der Planung nicht betroffen.

#### **6.1.2 Bodenschutz**

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich nach Kenntnis der Gemeinde Weilmünster keine Altflächen oder Altlastverdachtsflächen.

Sollten im Zug von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen werden, sind die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen zur Prüfung anzuzeigen.

Vorsorgender Bodenschutz in der Bauleitplanung ist bereits über § 1a BauGB gesetzlich verankert und umfasst im Wesentlichen<sup>1</sup>

- 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.

Das Plangebiet umfasst innerhalb der überbaubaren Fläche neben dem bestehenden Gebäude mit vorhandenem versiegelten Innenhof Zuwegungen und Randbereiche, die bereits deutlich durch vorherige Nutzungen anthropogen überformt bzw. versiegelt sind.

Die Planung bereitet eine neue Nutzung in einem bestehenden Gebäude vor. Hiermit kann der bisherige Leerstand einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Für die beabsichtigte Nutzung als Kindergarten ist es unerlässlich, einen Außenspielbereich für die Kinder einzurichten. Dies ist auf dem Grundstück Nassauer Straße 21 nicht in der erforderlichen Größe darstellbar. Aus diesem Grund wird ein Teil der westlich angrenzenden Freifläche als Grünfläche festgesetzt mit dem Ziel der Entwicklung einer Außenspielfläche. Notwendige bauliche Anlagen werden auf das erforderliche Maß zur Erreichung des Zieles begrenzt.

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

Unvermeidbar sind im vorliegenden Bebauungsplan zur Nachnutzung im Bestand die mit der Errichtung eines Anbaus einhergehenden Folgen wie die Veränderung der Bodenstruktur und Verdichtung. Der Anbau wird im Bereich des bisherigen Innenhofes errichtet. Dieser Bereich ist bereits versiegelt.

Schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen sind bei der ausgeübten und zukünftig geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Unter dem Gesichtspunkt des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine Umnutzung im Bestand der neuen Inanspruchnahme bislang unberührter Freiflächen vorzuziehen.

Desweiteren ist die überplante Fläche größtenteils infolge der bestehenden Nutzung bereits vorbelastet, so dass mit Umsetzung der vorliegenden Planung unter Einhaltung der GRZ innerhalb des Baufensters und der Vorgaben zur wasserdurchlässigen Befestigung die Neuinanspruchnahme des Schutzgutes Boden minimiert werden kann.

Durch geeignete Maßnahmen können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Bauarbeiten gemindert werden. Die Bauherren sollen aus diesem Grunde zu einer bodenschonenden Bauausführung angehalten werden.

Den Empfehlungen/Anweisungen zum Schutz des Bodens ist Folge zu leisten. Die Maßnahmen zum Schutz des Bodens sollten mit den zukünftigen Bauherren vertraglich festgehalten werden.

Folgende Informationsbroschüren des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz sind zu beachten:

„Boden -mehr als Baugrund“ und „Boden – damit Ihr Garten funktioniert“ beide zum download unter der homepage: [Umwelt.hessen.de](http://Umwelt.hessen.de).

---

<sup>1</sup> vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMUENV, Februar 2011

### **6.1.3 Erschließung, Brandschutz, Abfallwirtschaft**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der vorliegenden Planung werden keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Die vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Strom und Telekommunikation) sind nachrichtlich in die Plankarte übernommen worden. Erforderliche Abstimmungen mit den Versorgungsunternehmen obliegen den Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Der Energieversorger (EnergieNetz Mitte) weist in seiner Stellungnahme vom 20.12.2019 darauf hin, dass eventuell erforderlich werdende Schutzmaßnahmen für die vorhandene Niederspannungs- und Gasleitung vor Ort abzustimmen sind. Frühzeitig vor Baubeginn ist aus diesem Grund ein Ortstermin zu vereinbaren. Die Betriebssicherheit der Versorgungsleitungen, insbesondere der Erdgasleitung darf zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, speziell höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes sind zwingend mit dem Versorgungsträger (Regioteam Wetzlar) abzustimmen

Das im Planungsgebiet anfallende Schmutzwasser ist den vorhandenen kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Kläranlage Weilmünster ist geeignet und ausreichend bemessen, um das anfallende Schmutzwasser ordnungsgemäß zu reinigen.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen soll soweit möglich verwertet werden (§37 Abs.4 HWG), dieser Hinweis ist Bestandteil der Plankarte.

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen sollte, sofern es die Untergrundverhältnisse erlauben, über die belebte Bodenzone in der Örtlichkeit breitflächig versickert oder, soweit vorhanden über einen Regenwasserkanal in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden (§ 55 Abs.2. WHG).

Wasser aus Hof- und Grundstücksdrainagen darf nicht in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden.

Ausreichend bemessene Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind gem. DIN 14090 „Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen“ vorzusehen.

Die Löschwassermenge ist entspr. dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen.

Bei Abriss- und Erdarbeiten sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Stand 2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

## **6.2 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des Grundstücks ist über die östlich angrenzende Nassauer Straße sichergestellt. Die bestehende Zufahrt auf das Grundstück muss aufgrund des geplanten Anbaus verlegt werden. Die neue Zufahrt auf das Grundstück ist nördlich im Bereich der vorhandenen Einmündung geplant.

Im öffentlichen Personennahverkehr ist die nächst gelegene Haltestelle „Weilmünster ZOB“ an der Kreuzung Nassauer Straße/Weilstraße. Diese Haltestelle mit den Linien LM 57, LM 54, LM 55, LM 56 und Bus X89 ist ca. 200 Meter entfernt, fußläufig ca. 3 Min.

## **6.3 Bergrecht**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der o.g. Bauleitplanung ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von 3 erloschenen Bergwerksfeldern, in denen bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt.

## 6.4 Denkmalschutz

Das Landesamt für Denkmalpflege weist in seiner Stellungnahme vom 31.01.2020 darauf hin, dass folgender Hinweis zur rechtlichen Sicherstellung in die Baugenehmigung textlich aufzunehmen ist:

Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, weist darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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).

Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Wir bitten, die mit den Erdarbeiten Betrauten entsprechend zu belehren.

## 6.5 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB 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 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“).

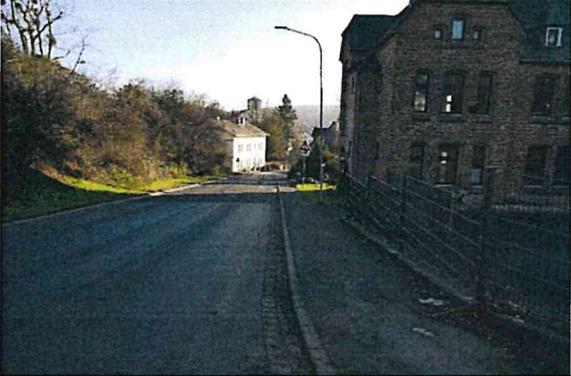
Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18).

## 6.6 Bodenordnung, Städtebauliche Daten

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht beabsichtigt.

Nutzung	Flächengröße (qm)	GRZ	überbaubare Fläche (qm)
Gemeinbedarfsfläche	1.151	0,6	691
Fläche zum Erhalt von Bäumen	511		
Grünfläche	1.030		
	2.692		

## Fotodokumentation

	
Foto 1: Bestandsgebäude „Alte Schule“ Nassauer Straße 21 -Südfassade	Foto 2: Bestandsgebäude „Alte Schule“ Nordfassade mit Innenhof
	
Foto 3: Nassauer Straße Richtung Süden (ortseinwärts), Plangebiet rechts	Foto 4: Bestand Innenhof, Zufahrt auf der Nordseite des Gebäudes
	
Foto 5: Blick von Westen auf das Bestandsgebäude	Foto 6: Westlicher Randbereich des Gebäudes (Flst.52/1)
	
Foto 7: Blick Richtung Westen -geplantes Außenspielgelände	Foto 8: Blick Richtung Osten zu dem Bestandsgebäude. Rechts und links Flächen zum Erhalt von Bäumen. Mitte = Spielgelände