

Stadt Alsfeld, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„Goldschmiedswiese“ – 3. Änderung

Vorentwurf

Planstand: 30.06.2022

Projektnummer: 21-2523

Projektleitung: M. Wolf (Stadtplaner AKH / SRL)

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3 Regionalplanung	7
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	8
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Sonstige informellen Planungen	11
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz	11
1.8 Verfahrensart und -stand	12
2. Städtebauliche Konzeption	13
3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	14
4. Inhalt und Festsetzungen	15
4.1 Art der baulichen Nutzung	15
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	16
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	19
5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	20
6. Wasserrechtliche Festsetzung.....	21
7. Berücksichtigung umweltschützender Belange	22
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	22
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	23
7.3 Artenschutzrechtliche Belange	23
7.4 Schutzgebiete	24
7.5 Biotopschutz	24
8. Klimaschutz	24
9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	25
9.1 Überschwemmungsgebiet	25
9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	25
9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	27
9.4 Abwasserbeseitigung.....	28
9.5 Abflussregelung	29
9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29
10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	29

11. Kampfmittel.....	31
12. Immissionsschutz	31
13. Denkmalschutz	31
14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	31
15. Sonstige Infrastruktur	32
16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise.....	32
17. Bodenordnung.....	34
18. Flächenbilanz	34
19. Anlagen und Gutachten	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen im Außenbereich, die mit der Inanspruchnahme von Freiflächen und dem Verbrauch von Grund und Boden einhergehen, steht die Nutzung von potentiellen Flächen innerhalb der bebauten Bereiche in der Ortslage. Im Hinblick auf die Begrenztheit von Grund und Boden sowie die Erhaltung und Schonung von Natur und Landschaft besitzt die Schaffung von Wohnraum und anderen Nutzungen innerhalb von Siedlungsgebieten eine hohe Bedeutung und erste Priorität.

Diesem Ziel trägt der § 13a BauGB mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ Rechnung. Im Rahmen der Baugesetzbuch-Änderung (EAG Bau 2004) sowie mit dem BauGB 2007 wurden städtebaurechtliche Akzente zu Gunsten der Innenentwicklung geschaffen. So wurde den Gemeinden in § 13a BauGB mit dem beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“) ein Instrument zur deutlichen Erleichterung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung bereitgestellt. Damit soll es den Gemeinden auch erleichtert werden, neben den Zielen einer Verminderung des Flächenverbrauchs, auch die Entwicklung der Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer prägenden Bedeutung für die Stadt- und Ortsentwicklung zu stärken.

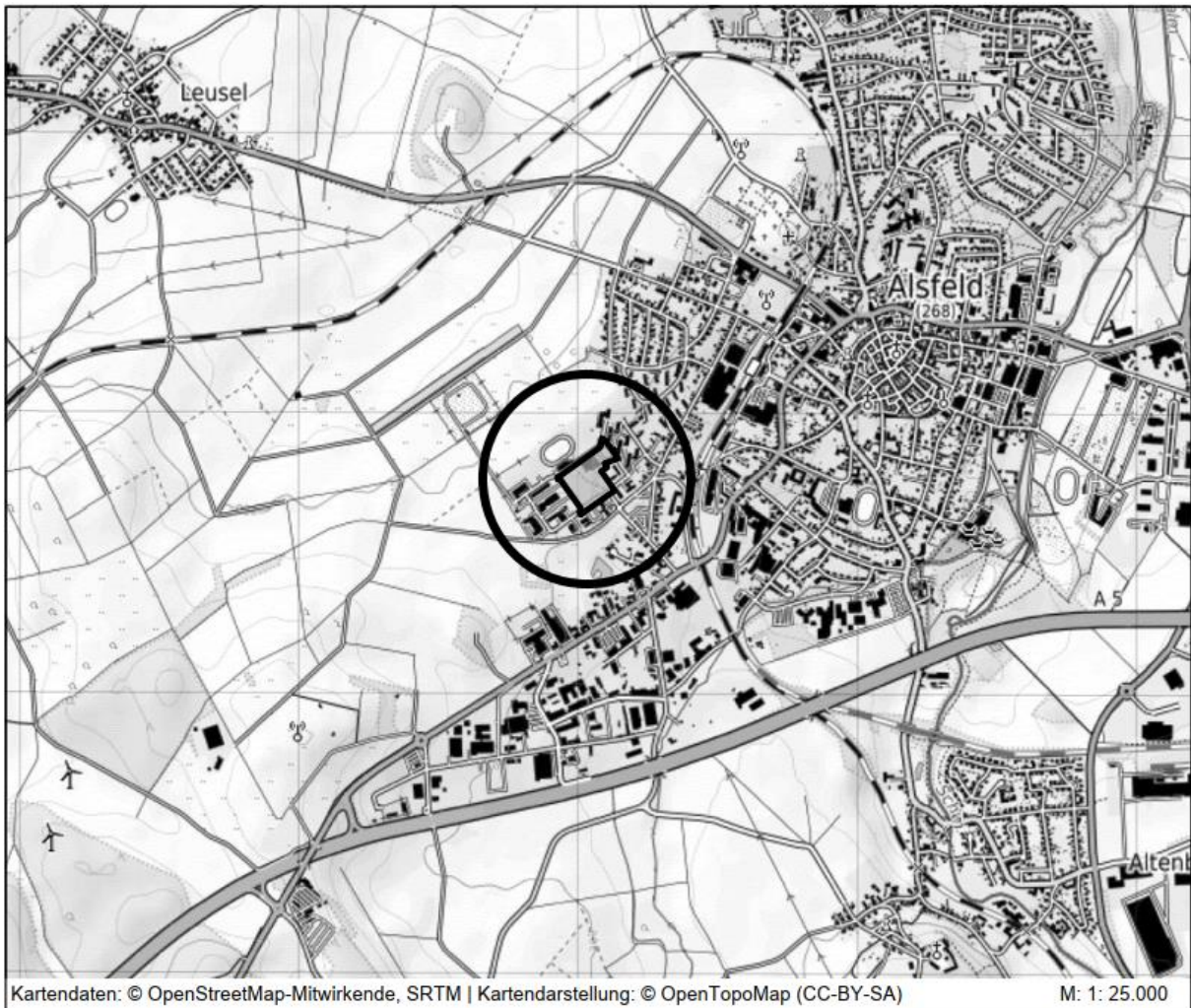
Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB). In diesem Zusammenhang steht auch die Erweiterung von § 1a Abs. 2 BauGB, der sogenannten „Bodenschutzklausel“: *„Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

Die Stärkung der Innenentwicklung stellt somit das zentrale Ziel in der städtebaulichen Entwicklung dar.

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Kernstadt Alsfeld seit Jahren hoch. So sind in den zuletzt ausgewiesenen Baugebieten nur noch wenige Bauplätze verfügbar. Die wenigen noch vorhandenen Baulücken in der Kernstadt befinden sich in privater Hand und stehen derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet sind jedoch bauwillig, so dass hier mit einer zeitnahen Bebauung zu rechnen ist.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umwandlung und Nachverdichtung der Flächen im Bereich Willy-Brandt-Straße für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Wohnanlage für Pflege und Betreutes Wohnen mit barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen geschaffen werden. Das Projekt zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich wird im vorliegenden Fall durch die Projektentwicklung GmbH Steinberg und Hinkel vorgenommen. Aufgrund der bisher geplanten und angrenzenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, und Gewerbegebiet, Sportplatz) soll ein Urbanes Gebiet i.S.d § 6a BauNVO zur Ausweisung gelangen, da die umgebende Nutzung das Plangebiet maßgeblich prägt. Auch das Grundstück der Firma Arabella im Nordosten des Plangebietes sowie der östlich vorgelagerte Parkplatz wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant.

Abbildung 1: Lage des Gebietes in der südwestlichen Kernstadt



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org) und eigene Bearbeitung)

Der Ursprungsbebauungsplan „Goldschmiedswiese“ aus dem Jahr 2001 sieht im Plangebiet eine kleinteilige Wohnhausbebauung mit Grundstücken von 500m² bis 700m² Größe vor (siehe Abb.2). Zum westlich anschließenden Gewerbegebiet wurde eine schmale Pufferzone mit einem Mischgebiet eingerichtet, gleiches gilt für das nordöstliche Grundstück, das derzeit durch die Firma Arabella genutzt wird. Die Wohnbaugrundstücke sollten durch eine mittig verlaufende Erschließungsstraße mit Wendeanlage erschlossen werden (Willy-Brandt-Straße). Die Grundstücke und der Straßenbereich sind auch schon im Kataster dargestellt, die Erschließungsplanung wurde allerdings nie umgesetzt. Zur Ausweisung gelangte primär ein Allg. Wohngebiet (§ 4 BauNVO) und in den Randzonen ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO).

Der Projektentwickler hat nun dieses Areal erworben und eine neue Konzeption mit dem Hintergrund der Nachverdichtung im Innenbereich und der Schaffung von weiteren Wohnformen für verschiedene Bevölkerungsgruppen erarbeitet (siehe Abb. 3).

Abbildung 2: Erschließungskonzept des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes

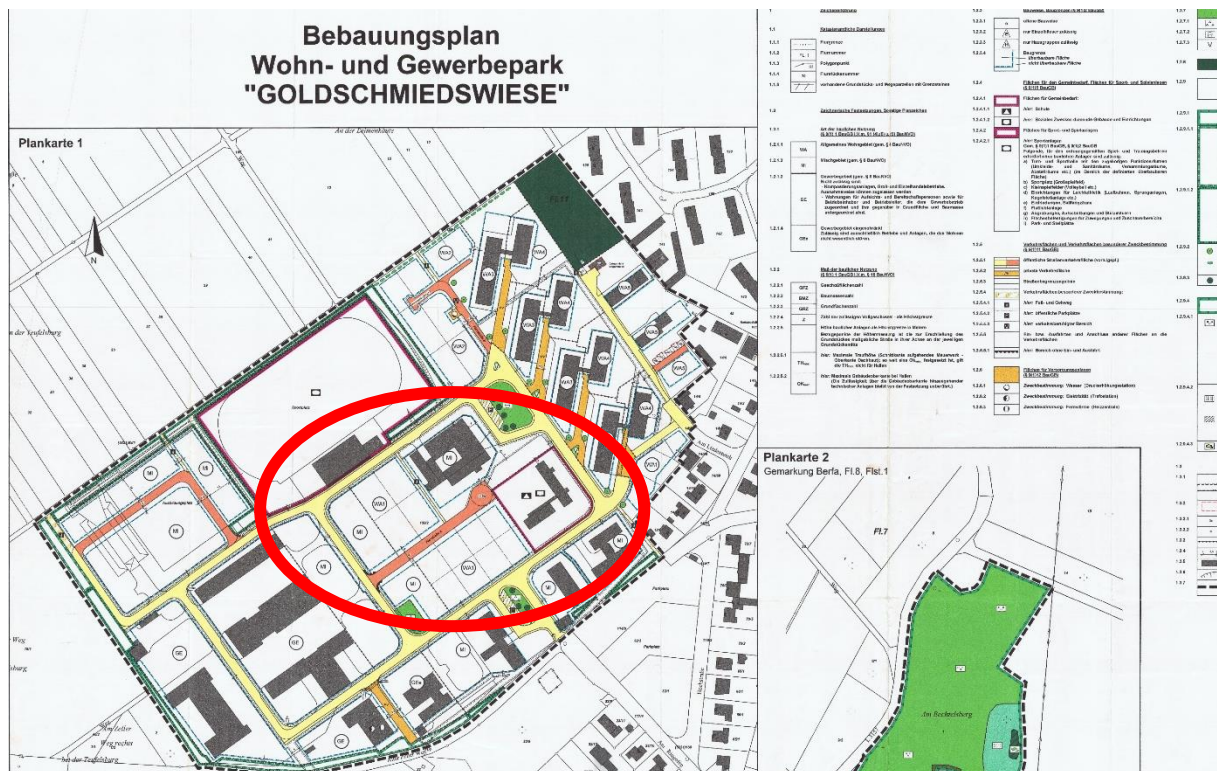


Abbildung 3: Neue Konzeption der Bebauung (Konzept unverbindlich)



Ziel der Planänderung ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit unterschiedlichen Wohnformen sowie die Errichtung einer Senioreneinrichtung. Die bisherige mittig verlaufende Erschließungsstraße kann durch die Anordnung der Gebäude entfallen und die dafür gewonnen Flächen als Grüngürtel mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Auch die Anlage eines Spielplatzes ist vorgesehen. Die erforderlichen Parkplätze werden südlich und nördlich an den Straßenachsen platziert, so dass der

Innenbereich der künftigen Bebauung ebenfalls als Aufenthaltsfläche für die Anwohner genutzt werden kann. Die prägenden vorhandenen Grünstrukturen im Südwesten und Nordosten werden durch die Planung erhalten und gesichert. Dadurch wird das Grünflächenkonzept mit einem wertvollen Beitrag für den Klimaschutz im Bereich einer innerstädtischen Fläche gestärkt und weiter ausgebaut. Auch für das künftige Wassermanagement im Gebiet stellen diese Grünflächen einen wichtigen Beitrag für den Schutz des Boden- und Wasserhaushaltes dar. Sofern der Bau einer Tiefgarage für den Bereich vorgesehen werden sollte, hat die zu erarbeitende Entwässerungskonzeption hinsichtlich der o.g. Punkte eine besondere Bedeutung, die zu beachten ist.

Die Konzeption sieht weiter vor, sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Anstatt an die horizontale Fläche zu gehen, soll der Wohnraum durch dreigeschossige Gebäude (überwiegend mit Staffelgeschossen ergänzt) geschaffen werden. Die Staffelgeschosse sollen so angelegt werden, dass die Kubatur der Gebäude optisch minimiert und kaschiert werden. Diese Staffelung bietet sich im Übergang zur nördlich angrenzenden Sporthalle und zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet an und ermöglicht somit einen moderaten Übergang zur weiter östlich und südöstlich angrenzenden Wohnbebauung an.

Weitere wesentliche Änderungen der Planung (Karte und Festsetzung) werden vorgenommen:

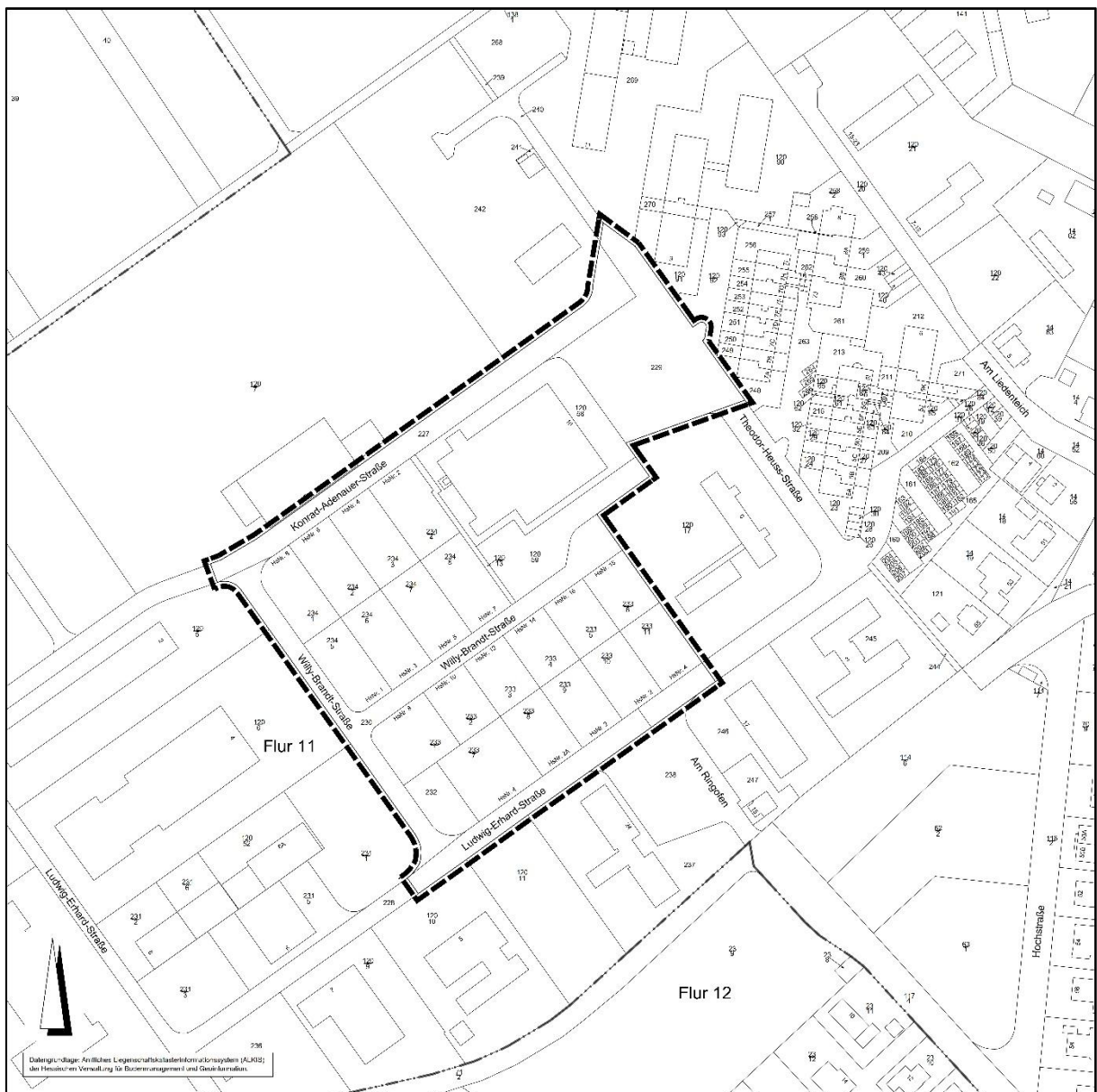
1. Änderung in Urbanes Gebiet § 6a BauNVO
2. Erhöhung der GRZ und GFZ (§ 1a BauGB)
3. Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse
4. Reduzierung der Erschließungsstraßen
5. Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen wie auch im privaten Bereich
6. Erhalt und Gestaltung neuer Grünflächen
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Zugunsten der EAB Wetzlar
8. Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen
9. Zulässigkeit einer Tiefgarage
10. Flachdächer bis 5° Dachneigung – Dachbegrünung und / oder Photovoltaik und/oder Solarthermie
11. 100% Begrünung der Grundstücksfreiflächen
12. Ausschluss von Schottergärten
13. Brauchwassernutzung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt zwischen der Theodor-Heuss-Straße im Osten, der Ludwig-Erhard-Straße im Süden sowie entlang der westlichen Grenze des Gebietes der Willy-Brandt-Straße. Nordwestlich angrenzend befindet sich ein Sportplatz mit Sporthalle. Südwestlich und -östlich ist das Plangebiet von gewerblichen Nutzungen umgeben. Nordöstlich befindet sich teilweise gewerbliche Nutzung sowie Wohnnutzung. Der zur Ausweisung als Urbanes Gebiet vorgesehene Bereich ist derzeit vor allem durch Brachen/Sukzession gekennzeichnet. Vor allem im nördlichen Bereich und entlang der Firma Arabella lassen sich zudem Gehölzstrukturen finden.

Der Geltungsbereich mit einer Fläche von rund 2,6 ha umfasst die Flurstücke 120/13, 120/58, 120/59tlw., 227 tlw., 228 tlw., 229 tlw., 230, 232, 233/1, 233/2, 233/3, 233/4, 233/5, 233/6, 233/7, 233/8, 233/9, 233/10, 233/11, 234/1, 234/2, 234/3, 234/4, 234/5, 234/6, 234/7, 234/8 in der Flur 11 der Gemarkung Alsfeld.

Abbildung 4: Räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung

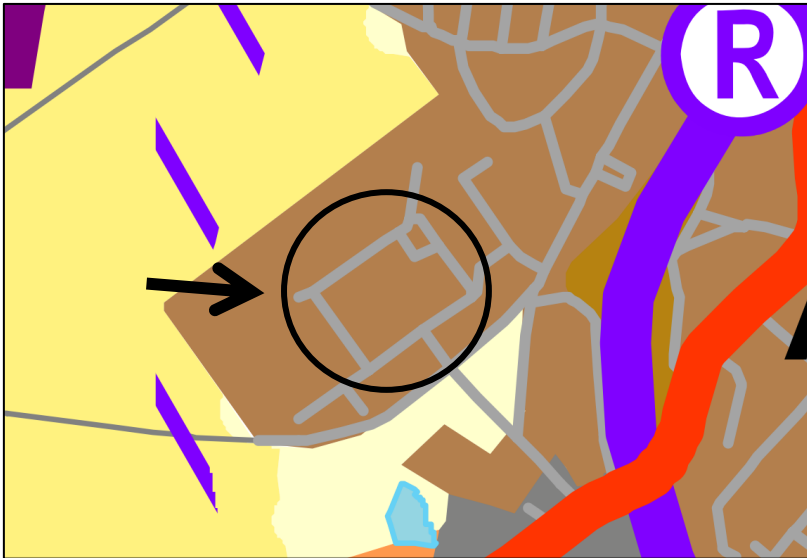


1.3 Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargelegt, welcher das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung“ Bestand (5.2-1) (dunkelbraun) darstellt. Die Planung dient der baulichen Umwandlung Nachverdichtung im Innenbereich und ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Abbildung 5: Regionalplan Mittelhessen 2010



1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Alsfeld stellt das Plangebiet gemäß den Darstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes als gemischte Baufläche und Wohnbaufläche dar.

Damit ist der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB angepasst.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet wird maßgeblich durch den eigentlichen rechtskräftigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2001 geprägt. Allerdings ist der Bebauungsplan in den angrenzenden Bereichen mehrfach geändert worden, was wiederum für die jetzige Änderung von Bedeutung ist bzw. für die geplante Ausweisung eines Urbanen Gebietes begründend berücksichtigt werden kann.

Der nordöstlich angrenzende Bebauungsplan Wohn- und Gewerbepark „Goldschmiedswiese“ - 1. Änderung weist angrenzend zum vorliegenden Plangebiet ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus, in welchem Tankstellen und Spielhallen unzulässig sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) beläuft sich auf 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,8 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse beträgt $Z = II$. In den Teilbereichen direkt angrenzend wird hinsichtlich der Bauweise eine offene Bauweise bzw. die Zulässigkeit einer geschlossenen Bauweise und Grenzbebauung festgesetzt.

Abbildung 6: Übersichtskarte

Bebauungsplan Wohn- und Gewerbepark „Goldschmiedswiese“ – 1. Änderung, Rechtskraft 21.06.2004

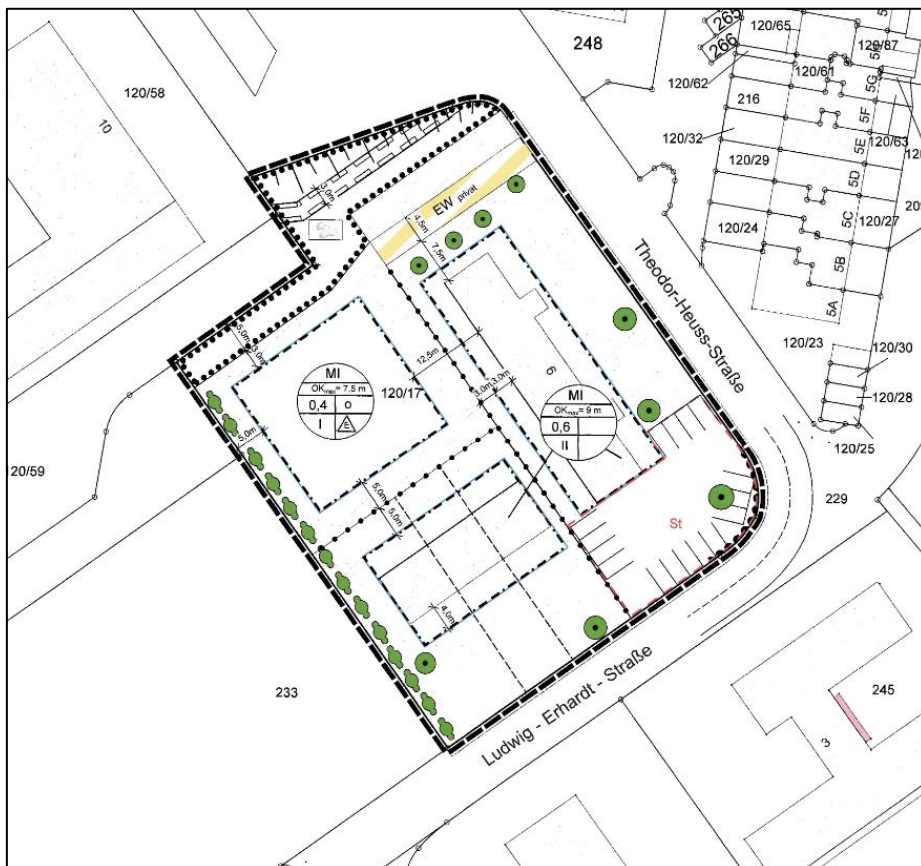


Diese Nutzungskategorie (MI) wird in der vorliegenden Planung modifiziert und ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauVNO ausgewiesen, die bisherige Siedlungsentwicklung in der Nutzung und Siedlungsstruktur wird somit übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht übernommen, da die Fläche im Sinne des flächensparende Umgangs mit Grund und Boden einer Nachverdichtung unterzogen wird. Die Dachneigungen werden im Spektrum etwas erweitert, da sich die aktuelle Architektur u.a. im Zusammenhang mit den regenerativen Energien gegenüber dem Gebiet aus den 2000er Jahren deutlich verändert hat. Die textlichen Festsetzungen sind grundlegend überarbeitet und an das städtebauliche Erfordernis und die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst worden.

Östlich des Plangebietes wird durch den Bebauungsplan „Goldschmiedswiese“ in der 2. Änderung ebenfalls ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) ausgewiesen. Dabei sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art unzulässig. Hier beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 bzw. 0,6 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf Z = I bzw. Z=II. Die Höhenentwicklung wird auf 7,5 m bzw. 9 m begrenzt. Außerdem werden in einem Bereich eine offene Bauweise sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt.

Abbildung 7: Übersichtskarte

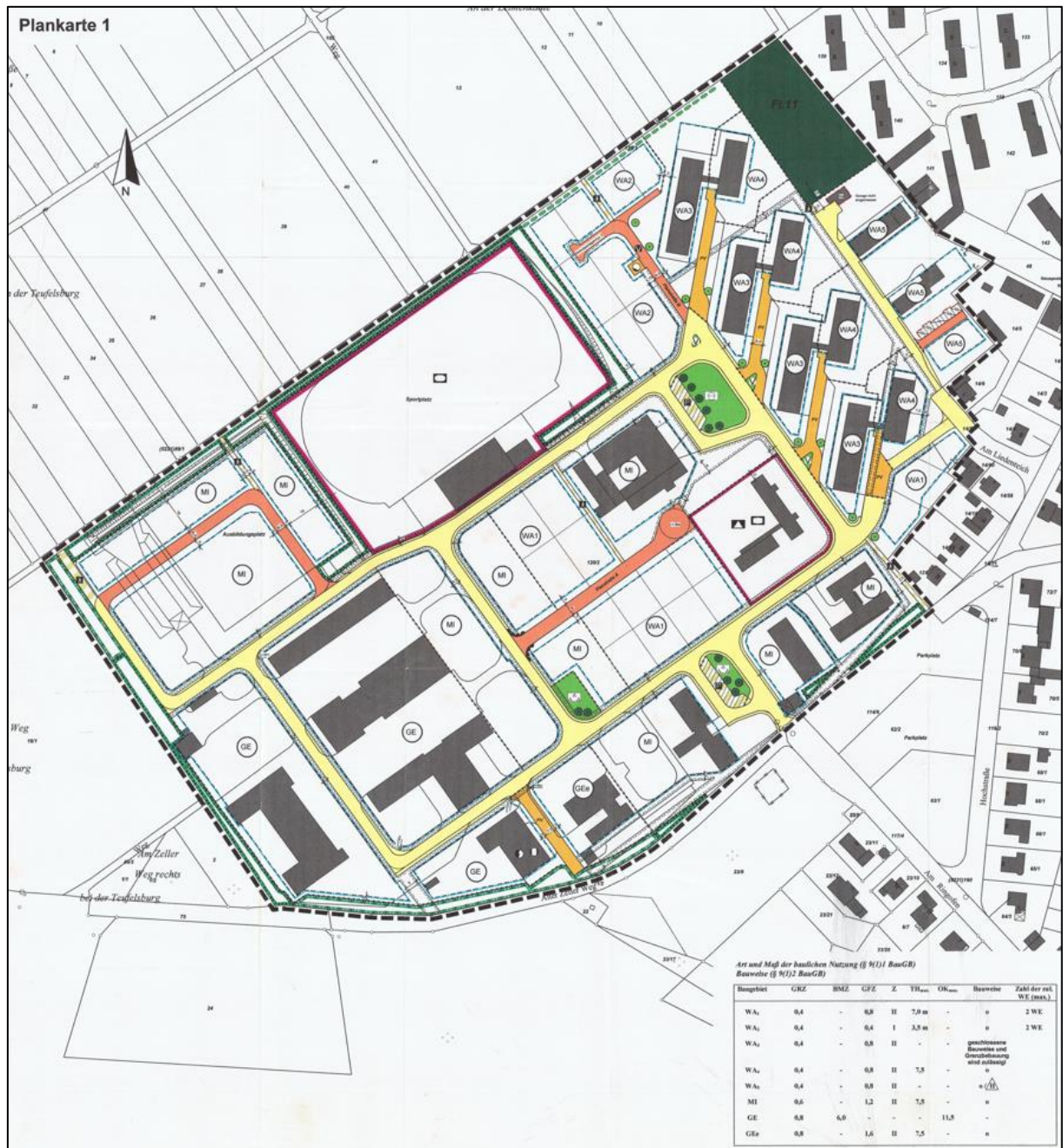
Bebauungsplan Goldschmiedswiese – 2. Änderung, Rechtskraft 27.09.2014



Darüber hinaus gibt es den Bebauungsplan Wohn- und Gewerbepark „Goldschmiedswiese“ aus dem Jahr 2001, welcher jedoch laut der Satzungskarte, die dem Planungsbüro vorliegt, nie Rechtskraft erlangt hat. Dieser umfasst nicht nur den jetzigen Geltungsbereich, sondern auch angrenzende Flächen, die dann wiederum durch die Änderungen 1 und 2 rechtskräftig wurden. Darin war die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes (gem. § 4 BauNVO), eines Mischgebietes (gem. § 6 BauNVO), eines Gewerbegebietes (gem. § 8 BauNVO) sowie eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Im Bereich des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung war die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten sowie von Mischgebieten geplant. Hinzu kommt eine Stichstraße mit Wendeanlage ausgehend der Willy-Brandt-Straße zum Erreichen der mittig gelegenen Grundstücke. Die Anordnung der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage im Nordosten sowie im Süden des Plangebietes orientieren sich an der alten Planung. Auch die an den nördlichen Park angrenzende Parkfläche ist aus der vorherigen Planung übernommen. Eine wesentliche Änderung besteht in dem Wegfall der Planstraße. Dafür ist in diesem Bereich eine private Grünfläche mit einer Parkanlage sowie einem Spielplatz vorgesehen. Maßgeblich für die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch die Umwidmung des Gebietes in ein Urbanes Gebiet und die Erhöhung der Maßzahlen.

Abbildung 8: Übersichtskarte

Bebauungsplan Wohn- und Gewerbepark „Goldschmiedswiese“, ohne Rechtskraft



1.6 Sonstige informellen Planungen

Hierzu liegen aktuell dem Planungsbüro keine Informationen vor.

1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht 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. Weitere Ausführungen sind unter Kapitel 1.1 zu finden.

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. Der vorliegende Plan stellt eine Entwicklung im Innenbereich im Sinne der o.g. gesetzlichen Vorgaben dar (§ 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Fläche ist aktuell der natürlichen Sukzession und Brache ausgesetzt, in Teilbereichen bebaut oder die Fläche wird als Grünfläche und Parkplatz genutzt. Das Plangebiet besitzt daher keine maßgebliche Bedeutung für die Landwirtschaft.

1.8 Verfahrensart und -stand

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	07.10.2021 Bekanntmachung: 09.07.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	11.07.2022 – 12.08.2022 Bekanntmachung: 09.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 06.07.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Bekanntmachung:
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	—.'—.'—

Die Bekanntmachungen erfolgen in der Oberhessische Zeitung als amtliches Bekanntmachungsorgan der _Stadt Alsfeld.

Im Bebauungsplan werden erkennbar keine Nutzungen festgesetzt, die nach Anlage 1 (Nr. 18) zum UVPG einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben umfassen großflächige Nutzungen im Außenbereich (z.B. Feriendorf, Campingplatz) sowie Einkaufszentren und sonstige städtebauliche Projekte mit einer zulässigen Grundfläche von über 20.000 m² im Innen- und Außenbereich.

Natura-2000 Gebiete sind in der näheren Planumgebung nicht vorhanden.

Auch befinden sich in der Umgebung keine Störfallbetriebe.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im besiedelten Bereich. Das Plangebiet ist von vier Seiten von Bebauung umgeben, durch bauliche Anlagen geprägt und erschlossen, so dass hier keine größere Baulücke (Außenbereich im Innenbereich) vorliegt. Das Bebauungsverfahren wird aber nicht im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt, sondern im regulären zweistufigen Verfahren, dient aber dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs.2 BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird daher nicht abgesehen.

Gemäß § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB gelten zudem Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als erfolgt bzw. zulässig, so dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist jedoch insbesondere im Hinblick auf das Vermeidungsgebot zu beachten. Auch sind artenschutzrechtliche Belange zwingend zu berücksichtigen.

2. Städtebauliche Konzeption

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Umwandlung und Nachverdichtung der Flächen im Bereich Willy-Brandt-Straße für eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer Wohnanlage für Pflege und Betreutes Wohnen mit barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen geschaffen werden. Aufgrund der bisher geplanten und angrenzenden Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, und Gewerbegebiet) soll ein Urbanes Gebiet i.S.d § 6a BauNVO zur Ausweisung gelangen, da die umgebende Nutzung das Plangebiet maßgeblich prägt (Gewerbe, Sportplatznutzung, Misch- und Wohngebiete) und somit städtebauliche Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen verhindert werden kann. Auch das Grundstück der Firma Arabella sowie der östlich vorgelagerte Parkplatz wird mit in den Geltungsbereich aufgenommen und überplant.

Ziel der Planung ist die Übernahme der bestehenden Erschließungsstraßen (Willy-Brandt-Straße, Konrad-Adenauer-Straße, Ludwig-Erhardt-Straße und Theodor-Heuss-Straße) und dadurch der Wegfall der bisher geplanten Verlängerung der Willy-Brandt-Straße (Stichstraße zur Wendeanlage). Somit können weitere Bauflächen sinnvoll genutzt und einer Nachverdichtung zugeführt werden.

Die angedachten und vorhandenen Siedlungsstrukturen in Bezug auf Art wie auch beim Maß der baulichen Nutzung werden durch die vorliegende Planung aufgegriffen, um die neuen Bauplätze in die bestehende Siedlungsflächenstruktur zu integrieren und eine homogene Weiterentwicklung des Siedlungskörpers zu gewährleisten. Geplant ist daher auch die Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Sinne des § 6a BauNVO (Baunutzungsverordnung) mit rd. 8-10 größeren Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau und für soziale Einrichtungen. Mit dem Bebauungsplan wird somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht und die freie Fläche in der Ortslage nachverdichtet. Der Bereich des Plangebietes ist von bestehender Wohnbebauung (nicht unmittelbar sondern östlich und südöstlich angrenzend), Gewerbenutzung (unmittelbar südlich und westlich angrenzend), gemischten Bauflächen (unmittelbar südlich und südöstlich angrenzend) und einem Sportzentrum (unmittelbar nördlich angrenzend), umschlossen und bietet sich daher für eine städtebauliche Entwicklung an, zumal

die verkehrliche Erschließung, wie oben beschrieben, bereits vorgegeben ist. Der Bau weiterer Erschließungsstraßen ist bei der Konzeption nicht erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung wird aufgrund der Umwandlung und Neuausweisung als Urbanes Gebiet und der Lage bzw. umgebenden Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) einer verdichteten Bauweise zugeführt. Ziel dieser Festsetzung ist eine in Anlehnung an die Nachbarbebauung einheitliche Gebäudedimension bzw. Abstufung im Verdichtungsgrad zu bekommen, zumal die Bemessungsgrundlage für die GRZ und GFZ die Grundstücksgröße ist, die gegenüber den bisherigen Grundstückeinteilungen größer ist. Insofern ist eine Vergrößerung der GRZ und GFZ sinnvoll.

Auch die Zahl der Vollgeschosse ($Z = III$ und IV) wird im neuen Gebiet erhöht. Die Höhe der Gebäude wird ergänzend zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse im MU 2 mit einer Oberkante der Gebäude (14,5m) über Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden reguliert, so dass sich die künftige Höhe der Gebäude in Verbindung mit den gestalterischen Festsetzungen die bisherige Höhenentwicklung der angrenzenden Gebiete aufgreift und fortsetzt. Zu den südöstlich und östlich angrenzenden Fläche und Nutzungen wird eine Abstufung der Zahl der Vollgeschosse vorgenommen. Die Dachneigungen werden im Spektrum nicht vorgegeben (planerische Zurückhaltung), allerdings wird im Sinne des Klimaschutzes und für das Wassermanagement ein Dachbegrünung bei Flachdächern bis 5° Dachneigung vorgegeben. Alternativ ist die Installation von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie festgeschrieben. Gegenüber dem umgebenen Baustil aus den achtziger Jahren kann sich die Dachlandschaft grundsätzlich verändern, die Höhenentwicklung bleibt aber einheitlich bzw. wird moderat den Vorgaben des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs.2 BauGB) angehoben. Gegenüber der Altplanung werden weitere gestalterische und eingriffsminimierende Festsetzungen mit aufgenommen, um das Gebiet nachhaltig zu entwickeln.

Die Grundstücksverfügbarkeit der Baugrundstücke sowie Erschließungswege sind gegeben. Die bestehenden Eingrünungen und Bäume auf den Baugrundstücke im Süden, mittig und im Nordosten werden zum Erhalt festgesetzt, da diese Grünstrukturen eine deutliche Aufwertung der Wohnumfeldbereiche bewirken. Auch die Gehölze im zentralen Bereich des Gebietes sollen soweit wie möglich erhalten und in das Grünflächenkonzept integriert werden. Somit kann ein hoher Freiflächenanteil im Quartier geschaffen und die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität deutlich gesteigert werden.

3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Stadt Alsfeld. Die verkehrliche Erschließung ist über die Konrad-Adenauer-Straße, die Willy-Brandt-Straße, die Ludwig-Erhard-Straße sowie die Theodor-Heuss-Straße vorgegeben. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebiets ist weder erforderlich noch vorgesehen. Ver- und Entsorgung, die Abfallentsorgung und das Erreichen der Grundstücke (z.B. für die Feuerwehr) sind gewährleistet. Über die vorhandenen Straßen ist eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz gegeben. Über dieses können zudem die umliegenden Kreis- und Landesstraßen sowie die nahe gelegene Bundesstraße B49 (ca. 500 m) sowie die Bundesautobahn A5 (ca. 2 km) erreicht werden. Das Plangebiet ist weiterhin auch für Fußgänger und

Radfahrer sowie mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar. Der nächste ÖPNV-Haltepunkt ist etwa 240 m östlich des Plangebietes an der Straße „Alter Zeller Weg“ gelegen.

4. 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.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Goldschmiedswiese“ – 3. Änderung werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Goldschmiedswiese“ – 2. Änderung von 2001 durch die Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes ersetzt.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) wird im Bebauungsplan durch Ausweisung von Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO, §§ 2-11) festgesetzt. Aus den festgesetzten Baugebieten folgt, dass nach den Maßgaben der Baugebietsvorschriften der BauNVO bestimmte, dem Zweck der Baugebiete entsprechende bauliche Anlagen zulässig sind.

§ 12 BauNVO regelt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen in den einzelnen Baugebieten, § 13 BauNVO die von Gebäuden und Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. § 14 BauNVO schließlich regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen in den Baugebieten.

Die Art der festgesetzten baulichen Nutzung orientiert sich an der tatsächlichen Umgebung, welche sich aus Wohn-, Misch-, sowie Gewerblicher Bebauung zusammensetzt.

Es gelangt daher ein Urbanes Gebiet (MU) im Sinne § 6a BauNVO zur Ausweisung.

Urbane Gebiete i.S.d. § 6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.

Für das Urbane Wohngebiet (MU) 1 und 2 gilt: Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 6a Abs. 3 BauNVO sind Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, und Tankstellen unzulässig. Beide Nutzungsarten vereinbaren sich nicht mit der geplanten Nutzung im Plangebiet (Wohnen, betreutes und altersgerechtes Wohnen, Einrichtungen für gesundheitliche, soziale und kulturelle Zwecke).

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Urbanes Gebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farbig gemäß Planzeichenverordnung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze eingegrenzt.

Weiterhin sind nach § 13 BauNVO Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, zulässig.

Schließlich sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenschaft nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO). Daneben sind die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, da im Bebauungsplan hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt werden.

4.2 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 und die Geschossflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Anzahl der Vollgeschosse sowie der 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. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19

Abs.1 BauNVO für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von $GRZ = 0,8^1$. fest. Die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht somit den Orientierungswert (ehemals Obergrenze) gemäß § 17 Abs.1 BauNVO, um eine gewisse Verdichtung und flächensparendes Bauen zu ermöglichen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Urbane Gebiet die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von $GFZ = 2,4$ fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich im Plangebiet aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind keine weiteren Einschränkungen gemäß § 20 Abs.3 BauNVO vorgegeben. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandsflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO wird unter den textlichen Festsetzungen aufgeführt, das Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen sind. Staffelgeschosse sind im MU 1 und MU 2 grundsätzlich zulässig, müssen aber auf einer Gebäudeseite um mindestens 3,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Die Staffelgeschosse werden, wenn sie die unten aufgeführte Vollgeschossbegriff nicht erfüllen, auch nicht auf die Geschossflächenzahl angerechnet, da sie keine Vollgeschosse im Sinne der HBO sind.

Somit wird die Gebäudedimension durch die Vorgaben der BauNVO und Hess. Bauordnung reguliert.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

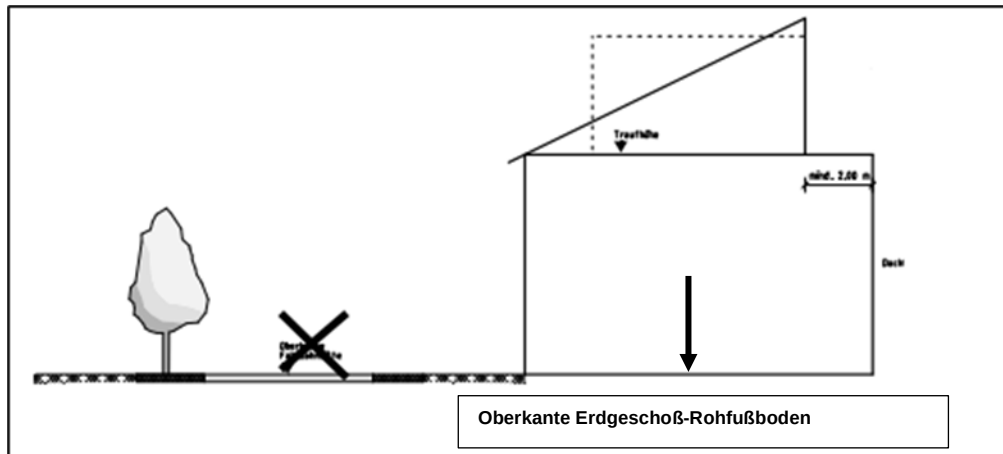
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

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.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (MU1) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = III$ fest. Für das Urbane Gebiet (MU2) wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf $Z = IV$ begrenzt. Damit soll eine für die Ortsrandlage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung und Abstufung erreicht werden. Staffelgeschosse und der Dachausbau (unter Beachtung der Vollgeschossdefinition der HBO) sind grundsätzlich zulässig, werden jedoch im MU2 durch die Festsetzung der Oberkante Gebäude begrenzt, um eine bedrängende Wirkung auf die Nachbargrundstücke zu vermeiden. Die Festsetzung der Bezugspunkte ist der nachfolgenden Übersichtsskizze zu entnehmen.

¹ Rechenbeispiel: Grundstücksgröße für ein Mehrfamilienhaus rd. $1.600m^2$ - $GRZ 0,8 = 1.280m^2$ überbaubare Fläche. Somit dürfen bei dem Grundstück $1.280m^2$ mit baulichen Anlagen überbaut /befestigt werden, verbleiben $320m^2$, die als Grundstücksfreiflächen zu gestalten sind.

Abbildung 7: Unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude



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 innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Bebauungsplan im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am Ortsrand verträglich dimensioniert ist. Für das Urbane Gebiet (MU2) wird die Oberkante von Gebäuden auf OKGeb. max. 14,5 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt für die Oberkante Gebäude im MU 2 wird festgelegt: Gemessen ab Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden. Staffelgeschosse sind im MU 1 und MU 2 zulässig und müssen auf einer Gebäudeseite um mindestens 3,50 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sein. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 20 und 21a Abs. 1 BauNVO sind Tiefgaragengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe wird die Höhenentwicklung in dem Bereich der vorgesehenen Pflegeeinrichtung gesteuert und ein an angepasstes Ortsbild gewährleistet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB ermächtigt im Bebauungsplan die Bauweise festzusetzen, welche in § 22 BauNVO näher geregelt ist. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Tiefe des Grenzabstandes durch das Abstandsflächenrecht bestimmt wird. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise nicht länger als 50 m sein. In der geschlossenen Bauweise sind die Gebäude grundsätzlich ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

Für die geplante Bebauung wird keine Bauweise festgesetzt. Da ein großzügiges Baufenster über mehrere Grundstücke hinweg festgesetzt ist, regelt sich die max. Gebäudelänge durch die geplanten Grundstücksgrenzen und den Vorgaben der HBO. Hierdurch wird eine der städtebaulichen Umgebung angepasste und teils verdichtete Bebauung zugelassen, so dass z.B. Mehrfamilienhäuser oder ein größeres Gebäude für die Senioreneinrichtung zulässig sind.

§ 23 Absatz BauNVO legt mit der Baulinie, der Baugrenze und der Bebauungstiefe die drei Instrumente fest, mit denen die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt werden kann. Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Nach § 23 Abs. 5 BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen in den Abstandsflächen (z.B. Grenzgaragen) zugelassen werden, sofern

im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist. Auf Grund der Örtlichkeiten und Grundstückszuschnitte sind über die textliche Festsetzung 1.2 Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zur Errichtung von Tiefgaragen ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,5 m zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine gewisse Flexibilität zur Platzierung der Tiefgarage unter den Gebäudekörpern und Freiflächenzonen.

4.4 Weitere Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Stellplätze/Garagen/Nebenanlagen

Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Fahrradabstellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist.

Für das Urbane Gebiet MU 1 und 2 gilt: Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung vereinbar ist. Im Bebauungsplan werden außerdem Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt, damit eine gewisse Anordnung von Stellplätzen besonders im Bereich entlang der Ludwig-Erhard-Straße sowie ausgehend der Konrad-Adenauer-Straße vorgegeben wird. In Kombination mit der Möglichkeit zur Festsetzung einer Tiefgarage können somit ausreichend Stellplätze außerhalb des öffentlichen Straßenraumes nachgewiesen werden, so dass der Parkdruck im öffentlichen Verkehrsraum deutlich entlastet wird. In diesem Zusammenhang wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO ist zur Errichtung von Tiefgaragen festgesetzt, das ausnahmsweise eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze um 1,5 m zulässig ist.

Gemäß § 12 BauNVO sind Stellplätze und Garagen im gesamten Baugebiet zulässig, die weitere Zulässigkeit wird im Übrigen durch § 12 Abs. 2 bis 3 BauNVO sowie den landesrechtlichen Bestimmungen geregelt. Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf den privaten Grundstücken richtet sich nach den üblichen Bestimmungen der HBO (§ 6 Abstandsflächen) und der Garagenverordnung (GarVO).

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Eine Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird im vorliegenden Gebiet nicht vorgenommen.

Verkehrsflächen

Die Baugrundstücke werden über vorhandene öffentlichen Straßen und Zufahrten erschlossen. Innerhalb des Gebietes werden die Grundstücke und Häuser über gebietsinterne Erschließungswege erschlossen, aber nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben.

Grünflächen und Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Spielplatz dienen zum einen der Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, zum anderen soll die Freiflächen- und Wohnumfeldqualität deutlich erhöht werden. Für die baulichen Nebenanlagen im Urbanen Gebiet gilt, dass Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen sind. Ziel ist es den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt zu minimieren.

Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen von Gewerbebetrieben sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig. Gleiches gilt für eine erforderliche barrierefreie Gestaltung von Verkehrs- und Außenanlagen, z.B. bei der Senioreneinrichtung.

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient ebenfalls der Eingriffsminimierung und der Sicherung einer qualitätsvollen Gestaltung und Einbindung des Baugebietes in die Örtlichkeiten. Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind standortfremde Gehölze und Bäume durch einheimische, standortgerechte Laubbäumen und Laubsträuchern zu ersetzen und dauerhaft zu unterhalten (gem. Artenliste). Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Außerdem ist je 5 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (analog der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Stadt Alsfeld). Somit kann eine ausreichende Durchgrünung der Stellplatzbereiche geschaffen werden, was letztendlich dem Klimaschutz und Naturschutz dient (Frischlufte, Abkühlung, Beschattungseffekte, Filterung von Feinstaub, Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, Biotopstrukturen für Vögel und Insekten, etc.).

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarrechtgesetz wird verwiesen.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Sie können von den Grundstückseigentümern durch die Errichtung von Stützmauern bis zu 0,75 m (Höchstmaß) abgewendet werden. Ausnahmen von dem Höchstmaß können bei besonders ungünstigen Geländebedingungen zugelassen werden.

5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die bauschichtliche 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.

Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Über die Festsetzung (2.1ff.) wird die Dachgestaltung geregelt, um den Charakter der ortstypischen Dachlandschaft im angrenzenden Bereich zu bewahren sowie gestalterische Eckpfeiler des heutigen Siedlungsbestandes aufzugreifen.

Bei Flachdächern bis 5° Dachneigung ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen und / oder Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie zu installieren. Somit kann eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes geschaffen werden, was letztendlich dem Klimaschutz und dem Naturschutz dient (Frischlufte, Abkühlung, Beschattungseffekte, Filterung von Feinstaub, Minimierung des Eingriffs in

den Boden- und Wasserhaushalt, Drosselung des Abwasserabflusses, Biotopstrukturen für Insekten, etc.).

Zur Dacheindeckung sind begrünte Dachflächen, Tonziegel oder Dachsteine in den Farbtönen Rot, Grau bis Anthrazit sowie Naturschiefer zulässig. Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind jedoch zulässig, zumal hiervon i.d.R. keine Blendwirkungen ausgehen.

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Zulässig sind lebende Einfriedungen (Hecken) aus einheimischen Gehölzen sowie offene Einfriedungen i.V.m. einheimischen Sträuchern oder dauerhaften Kletterpflanzen (vgl. Artenliste) bis max. 1,20 m über geplanter Geländeoberkante. Somit kann eine auseichende Durchgrünung des Baugebietes geschaffen werden, was letztendlich dem Klimaschutz und dem Naturschutz dient (Frischluff, Abkühlung, Beschattungseffekte, Filterung von Feinstaub, Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, Drosselung des Abwasserabflusses, Biotopstrukturen für Insekten, etc.).

Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Die Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO) muss wie folgt ausgeführt werden: 100 % der nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Hof-, Zufahrts-, Stellplatzflächen) überdeckten Grundstücksflächen (nicht bebaubare Fläche lt. GRZ incl. § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 30 % mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Artenliste zu bepflanzen. Pro 150 qm Grundstücksfreifläche ist dabei mindestens ein einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die unter den Festsetzungen 1.5.1 bis 1.5.2 aufgeführten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als 1 m² Fläche oder in der Summe von 5 m² sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen (dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand) oder als Wegbefestigung genutzt werden.

Die Relevanz dieser Festsetzungen bezieht sich besonders zur Beachtung des ökologischen Aspektes des Klimaschutzes sowie einer Erhöhung der Freiflächenqualität des Wohnumfeldes. Somit kann eine auseichende Durchgrünung des Baugebietes geschaffen werden, was letztendlich dem Klimaschutz und dem Naturschutz dient (Frischluff, Abkühlung, Beschattungseffekte, Filterung von Feinstaub, Minimierung des Eingriffs in den Boden- und Wasserhaushalt, Drosselung des Abwasserabflusses, Biotopstrukturen für Insekten, etc.).

6. Wasserrechtliche Festsetzung

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1.1 wird festgelegt, dass Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen zu sammeln und zu verwerten ist (Brauchwassernutzung), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen

Von einer Festsetzung der Dimensionierung der Zisterne, z.B. über die projizierte Dachfläche (z.B. 25 Liter pro Quadratmeter Dachfläche), wird abgesehen, da zum jetzigen Zeitpunkt weder die Größe der Gebäude noch die Anzahl der Wohneinheiten und die künftige Personenzahl des Haushaltes bekannt sind. Die Dimensionierung von mind. 7m³ (davon 3m³ für den Retentionsraum und 4m³ Zisterneninhalt für die Brauchwassernutzung, die dann für die Gartenbewässerung oder Toiletten im Haushalt (3-4 Personen) genutzt werden kann, resultiert als Erfahrungswert für div. Wohngebiete und Vorgabe der Erschließungsplanung. Dieser Wert kann aber nicht direkt auf das vorliegende Baugebiet übertragen werden. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan kann aber im Rahmen der Abwasserplanung die Dimensionierung des Schmutzwasserkanals bzw. des Regenwasserkanals entsprechend reduziert werden, so dass dies sich wiederum auf die Kosten für die Baugebietsentwicklung (Kostenminimierung) und somit auf die Baulandpreise für die Bauherren positiv auswirkt. Ansonsten übt der vorliegende Bebauungsplan diesbezüglich zum jetzigen Planungszeitpunkt planerische Zurückhaltung aus.

Als Hinweis für die Bauherren wird § 55 Abs.2 WHG aufgeführt, der als geltendes Recht im Bauantrag zu berücksichtigen ist: Niederschlagswasser soll ortsnah gesammelt, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch die Verwendung des Niederschlagswassers, beispielsweise für die Freiflächenbewässerung, kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Darüber hinaus soll das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser zunächst primär auf dem Baugrundstück selbst versickern. Somit kann der Eingriff in den Wasserhaushalt deutlich minimiert und die Kläranlage entlastet werden.

Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf das Hess. Wassergesetz. Hierüber ist die einwandfreie Beseitigung des Abwassers einschl. des Niederschlagswassers geregelt und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen, siehe auch Hinweis 4.8 auf der Plankarte. Die Anlagen dafür sind so anzuordnen, herzustellen und zu unterhalten, dass sie betriebssicher sind und Gefahren, unzumutbare Nachteile oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass wasserwirtschaftliche, technische und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen und vorbehaltlich der Eignung unter Qualitäts Gesichtspunkten bzw. soweit keine Dachbegrünung vorgesehen wird. Die Ableitung des übrigen anfallenden Niederschlagswassers ist im Trennsystem vorzusehen. Bei einer beabsichtigten gezielten Versickerung (keine Festsetzung im vorliegenden Bebauungsplan) von überschüssigen Niederschlagswasser auf dem Grundstück selbst ist im Vorfeld der Baumaßnahme ein entsprechendes Baugrundgutachten zu erstellen, in dem nachgewiesen wird, dass auf der Fläche selbst eine Versickerung möglich ist und auf den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Berücksichtigung umweltschützender Belange

7.1 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. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Verfahren, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes erforderlich ist.

Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und artenschutzrechtlichen Anforderungen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Dem Planverfasser sowie der Stadt Alsfeld liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

7.2 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 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung. 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 (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Zum Entwurf wird eine abschließende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen, in der auch der bisher zulässige Eingriff durch den rechtskräftigen Bebauungsplan aufgeführt wird. Weitere Ausführungen zum Eingriff erfolgen dann im Rahmen der Entwurfsoffenlage.

7.3 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Vorentwurfes Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG. Aus diesem Grund wurden faunistische Untersuchungen in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse werden zum zweiten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) in der weiteren Planung und im Abwägungsprozess berücksichtigt. Das Gutachten wird dann als umweltrelevante Information öffentlich mit ausgelegt.

Es wird auch auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der §§ 15 und 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen

genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 63ff HBO). Darüber hinaus erfolgt der Hinweis auf die Konsolidierte Fassung des Bauvorlagenerlass (BVERl) vom 13. Juni 2018, letzte Änderung vom 11. Januar 2019, der weitere Regelungen zum Artenschutz im Rahmen der genehmigungsfreien und genehmigungspflichtigen Bauvorhaben trifft. Diese sind vom Bauherrn / Vorhabenträger im Vorfeld einer Baumaßnahme zwingend zu beachten.

Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB), Hinweise und Empfehlungen verschiedener Träger öffentlicher Belange, die bei nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) beachtet werden müssen.

Zur Beleuchtung des Plangebietes sind zum Schutz von Nachtfaltern und auch Fledermäusen LED-Lampen oder Natriumdampf-Drucklampen mit UV-armen Lichtspektren und geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Es sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett- und Blauanteilen zu verwenden, daher nur bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1700 bis maximal 3000 Kelvin. Künstliches Licht darf nur dahin strahlen, wo es unbedingt notwendig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten einzusetzen. Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen grundsätzlich zu vermeiden.

Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas) sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen nur zu Zeitpunkten außerhalb der Brutzeit (01. Oktober bis Ende Februar) durchgeführt werden. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7.4 Schutzgebiete

Der Stadt Alsfeld und dem Planverfasser liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Erkenntnisse über geschützte Pflanzenarten oder betroffene Schutzgebiete (VSG, NSG, FFH etc.) im Plangebiet vor.

7.5 Biotopschutz

Siehe Ausführungen im Umweltbericht.

8. Klimaschutz

Im Regionalplan Mittelhessen 2010 ist das Plangebiet nicht als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen (6.1.3-1) dargestellt. Klimaschutzbelange sind aber gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB zu berücksichtigen. Insofern erfolgen Vorgaben, wie z.B. die Festsetzung restriktiver Baugrenzen, die Flächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB oder auch die Mindestbegrünung von Grundstücksfreiflächen, Dachflächenbegrünung und der Ausschluss von Stein- und Schottergärten in der Plankarte und den textlichen Festsetzungen (u.a. 1.5.1 bis 1.5.2 und 2.3.1-2.3.2), die die Belange des Klimaschutzes bei der vorliegenden Planung berücksichtigen. Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten

Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

9.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

9.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für mehrere Mehrfamilienhäuser, Geschößwohnungsbau und einer Einrichtung für Senioren mit unterschiedlichen Wohn- und Pflegeangeboten. Die abschließende Anzahl der Wohneinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

Deckungsnachweis

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch ein Architekten- und/oder Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung überprüft. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der bebauten Ortslage geht die Kommune davon aus, dass die Trinkwasserversorgung aufgrund der vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann. Innerhalb des Plangebiets sind die Leitungen (Hausanschlüsse) neu zu verlegen.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

Schutz des Grundwassers

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich²:

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebracht Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

Muldenversickerung

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

Schachtversickerung

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

Rohrversickerung

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

² Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

9.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches, allerdings befinden sich in Teilbereichen feuchte Mulden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Es befinden sich keine bestehenden oberirdischen Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches, insofern ist kein Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

9.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Erschließung wird von einem Ingenieurbüro geprüft und kann aufgrund der bestehenden Leitungen gesichert werden.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Grundstücke werden an die vorhandenen Abwasserleitungen im Bereich vorhandenen Straßenzüge angeschlossen. Weitere Anforderungen werden zum Entwurf ergänzt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Erschließung und Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen wird von einem Ingenieurbüro geprüft. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen. Auch die Ableitung des Abwassers im Trennsystem führt zu einer deutlichen Reduzierung der Abwassermenge. Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück, auf dem es auftritt, sach- und fachgerecht, unter Berücksichtigung der geltenden Trinkwasserschutzverordnung, zu entsorgen. Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass kein Oberflächenwasser auf öffentliche Flächen läuft und hat dafür eigenständig bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. Entwässerungsrinne an Grundstücksgrenze).

Entwässerung im Trennsystem

Die Entwässerungsform hängt von den bestehenden Kanälen in den angrenzenden Erschließungsstraßen ab und wird geprüft. Weitere Informationen werden zum Entwurf ergänzt.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

9.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerungsplanung und die mögliche erforderliche Einleitererlaubnis wird im Zuge der parallel durchgeführten Erschließungsplanung detailliert durch das Ingenieurbüro mit der Fachbehörde abgestimmt.

Hochwasserschutz

Entfällt.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

9.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels.

10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hierzu keine Informationen vor.

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend die nach § 15 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

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 herumzuleiten. 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 (LANUV) zu beachten:

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

11. Kampfmittel

Hierzu liegen im Rahmen des Vorentwurfes bisher keine Erkenntnisse vor. Sollte im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12. 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. Aufgrund der Ausweisung eines Urbanen Gebietes werden keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte erwartet, da der Trennungsgrundsatz gewahrt werden kann. Von der gewerblichen Nutzung im Westen und der Sportplatznutzung im Osten wird über das Urbane Gebiet ein Puffer zur östlich und nordöstlichen Wohn- und Mischgebietsnutzung geschaffen. Somit wird die verträgliche und empfohlene Nutzungsabfolge der Baunutzungsverordnung und des Bundesimmissionsschutzgesetzes beachtet.

13. Denkmalschutz

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 für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

14. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 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 BauGB zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Beachtlich ist hierbei insbesondere die vorgenommene Ergänzung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs.5 Satz 2 und § 1a Abs.5 BauGB), die Erweiterungen zum Inhalt der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) und städtebaulicher Verträge (§ 11

Abs.1 BauGB) sowie die Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie (§ 248 BauGB).

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das aus der EnEV und dem Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) hervorgegangen ist, werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, etwa dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Es ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine ausdrücklichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen. Empfohlen wird jedoch gemäß der gestalterischen Festsetzung 2.1.1 die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen im Bereich der Dachflächen.

Auf die Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung sei hingewiesen und angemerkt, dass die Nutzung der Solarenergie ausdrücklich zulässig ist. Es gilt die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültige Fassung.

15. Sonstige Infrastruktur

Aufgrund der Ortslage an bestehenden Erschließungsstraßen ist davon auszugehen, dass Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden sind. Die Leitungen werden nach der Entwurfsoffenlage nachgetragen, sofern sie seitens der Leitungsträger im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gemeldet werden. Im südöstlichen Bereich verläuft eine Leitung der EAB Betriebsanlagen-Betriebsgesellschaft GmbH, die über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert wird. Die Betreiber der Leitung werden am Verfahren beteiligt und weitere Informationen zum Entwurf mit aufgenommen.

16. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

Brandschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes geht die Stadt Alsfeld davon aus, dass die Löschwasserversorgung für das Urbane Gebiet gesichert werden kann.

Im gesamten bebauten Gebiet sind ausreichende bemessene Zufahrts- und Rettungswege sowie Aufstellflächen für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge vorzusehen und festzulegen, damit im Brandfall oder die Durchführung notwendiger Rettungsmaßnahmen auch wirksame Lösch- bzw. Rettungsarbeiten durchgeführt werden können. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ laut Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und die Vorgaben aus der DIN 14090 für Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten. Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind ständig, auch während der Bauarbeiten und Baustelleneinrichtungen, freizuhalten. (HBO §§ 3 und 13).

Die Hess. Bauordnung (HBO) vom 18.06.2002 – in Kraft ab 01.10.2002-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020, ist zu beachten und einzuhalten, insbesondere weise ich auf die §§

- 2 - Begriffe
- 3 - Allgemeine Anforderungen
- 4 - Das Grundstück und seine Bebauung
- 5 - Zugänge und Zufahrten auf den Grundstücken
- 6 - Abstandsflächen und Abstände
- 13 - Brandschutz

Für die Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung im Gesamtbereich des Planentwurfes ist das Arbeitsblatt W 405 –Technische Regeln- Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlagen – des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. zu beachten und einzuhalten. Dieses Arbeitsblatt ist als anerkannte Regeln der Technik für die Festlegung des Löschwasserbedarfes heranzuziehen (Grundsatz).

Gemäß Arbeitsblatt W 405 beträgt der erforderliche Löschwasserbedarf für das Urbane Gebiet (MU) und der angegebene Geschossflächenzahl von 2,4 sowie der max. zulässigen III bzw. IV Vollgeschossen und bei mittlerer Gefahr der Brandausbreitung voraussichtlich³ 192 cbm/h = 3200 l/min (192m³ für zwei Stunden).

Diese Löschwassermenge muss über einen Zeitraum von mind. 2 Std. zur Verfügung stehen, wobei der Fließdruck bei max. Wasserentnahme aus dem Hydranten 1,5 bar nicht überschreiten darf.

Kann für das Baugebiet die erforderliche Löschwassermenge nicht durch Trinkwasserversorgungsanlagen in ausreichendem Maße sichergestellt werden, so sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, z.B. unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230, Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder Löschwasserbrunnen nach DIN 14220. Sollte eine der oben aufgeführten Ersatzmaßnahme zur Ausführung kommen, so ist darauf zu achten, dass diese zu jeder Zeit erreichbar sein muss. Die Zufahrt zu dieser Ersatzmaßnahme muss der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ lt. Fassung vom Februar 2007 und zuletzt geändert durch Beschluss der Fachkommission Bauaufsicht vom Oktober 2009 und den Vorgaben aus der DIN 14090 Fläche für die Feuerwehr entsprechen.

Die Bereitstellung des Löschwassers aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen ist durch Überflurhydranten nach DIN 3222 sicherzustellen. Der Abstand der Hydranten sollte üblicherweise unter 150m betragen. Es wird hiermit auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRVV), Teil 1: Planung- verwiesen.

Die in diesem Gebiet vorhandenen bzw. einzubauenden Hydranten sind in Verbindung mit dem gesamten Rohrnetz so abzuschließen, dass bei der Durchführung von evtl. Reparaturarbeiten bzw. möglichen Rohrbrüchen nicht das gesamte Rohrleitungsnetz abgestellt werden muss und jederzeit die erforderliche Löschwassermenge zur Verfügung steht.

³ Angabe zum Vorentwurf ohne Gewähr

Dies ist auch erforderlich beim Betrieb von netzabhängigen Druckerhöhungsanlagen, auch hier ist die jederzeitige Löschwasserentnahme auch bei Stromausfall sicherzustellen.

Weitere Einzelheiten sind im Benehmen mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde sowie der Brandschutzdienststelle beim Vogelsbergkreis festzulegen. Der entsprechende Nachweis zur Löschwasserversorgung ist der Brandschutzdienststelle bei Beantragung der Baugenehmigung vorzulegen.

In § 13 Abs. 3 HBO ist zwingend vorgeschrieben, dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonst zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8m über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte (zugelassenes Hubrettungsgerät) von der Feuerwehr vorgehalten werden. Eine weitere Prüfung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Freiflächengestaltungsplan:

Zusammen mit dem Bauantrag ist für jede Baumaßnahme auch ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes prüffähig erkennbar ist. In diesem sind insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen wie Zufahrten, Stellplätze etc. und die Art der Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art der Bepflanzung und weitere freiflächenbezogene Festsetzungen (z.B. Höhenveränderungen, Lage, Größe und Gestaltung von Entwässerungsmulden und weitere Veränderungen in der Freifläche) entsprechend der Vorgabe des Bebauungsplans darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist durch einen Planer oder vergleichbar qualifizierte Person (z.B. Architekt, Dipl. Ing. Landespflege) zu erstellen und zu unterzeichnen.

17. Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß § 45ff oder § 80 BauGB ist voraussichtlich nicht erforderlich, da die Flächen vom Vorhabenträger erworben wurde und die Grundstücksaufteilung dann über eine einfache Grenzregelung erfolgen kann.

18. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren und den Eingriff in Natur und Landschaft besser bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	2,691 ha
Fläche Urbanes Gebiet	1,770 ha
(Versiegelung GRZ 0,8	1,416 ha)
Verkehrsflächen Bestand	0,666 ha

Parkplatzfläche	0,022 ha
Grünfläche Zweckbestimmung Parkanlage	0,193 ha
Grünfläche Zweckbestimmung Spielplatz	0,062 ha

Der Bebauungsplan bereit aufgrund der festgesetzten GRZ von 0,8 im Urbanen Gebiet eine max. Versiegelung von 14.160 m² vor. Der rechtskräftige Bebauungsplan hat ebenfalls schon eine Versiegelung im Bereich des bisher ausgewiesenen Mischgebietsfläche wie auch im Allg. Wohngebiet vorgesehen. Hinzu kommt die geplante Willy-Brandt-Straße zzgl. Wendeanlagen, die jetzt bei der vorliegenden Planung entfällt. Wenn sich das Planungskonzept zum Entwurf hin verfestigt, werden die bisher zulässige und künftige Versiegelung gegenüber gestellt. In der vorliegenden Planung werden keine neu zu versiegelnde Flächen durch Erschließungsstraßen vorgesehen.

19. Anlagen und Gutachten

Umweltbericht, Planungsbüro Fischer 06/2022

Planstand: 30.06.2022

Projektnummer: 21-2523

Projektleitung: Dipl.- Geogr. M. Wolf, Stadtplaner (AKH/SRL).

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

