



Bauleitplanung der Stadt Lauterbach, Kernstadt

Begründung zum
Bebauungsplan „Südbahnhof“
– 1. Änderung und Erweiterung

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Entwurf

Planstand: 05/2018

Bearbeitung:

Franziska Licher, M.Sc. Geographie

Planungsbüro Holger Fischer

Konrad-Adenauer-Straße 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0, Fax 06403/9537-30
E-Mail: f.licher@fischer-plan.de / Internet: www.fischer-plan.de

Inhalt

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Planziel und Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensstand	5
1.3	Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes	6
1.4	Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne	6
2	Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption	8
3	Inhalt und Festsetzungen	9
3.1	Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	10
3.3	Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO).....	12
3.4	Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)	12
3.5	Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)	13
4	Landschaftspflege und Naturschutz	13
4.1	Artenschutz und Schutzgebiete	14
5	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	14
5.1	Überschwemmungsgebiet	14
5.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	15
5.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen	16
5.4	Abwasserbeseitigung.....	16
5.5	Abflussregelung.....	17
5.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	18
6	Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	18
6.1	Straßen und Verkehrsflächen	18
6.2	Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr.....	19
6.3	Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	19
6.4	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	19
6.5	Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien.....	19
6.6	Brandschutz.....	20
7	Flächenbilanz	21
8	Bodenordnung	22
9	Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten	22
10	Denkmalschutz	22
11	Immissionsschutz	23
12	Kosten	23

Abb. 1: Übersicht räumlicher Geltungsbereich



1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Lauterbach hat am 09.04.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südbahnhof“ in der Kernstadt beschlossen.

Im räumlichen Geltungsbereich befindet sich derzeit das ehemalige Gelände der Firma Uniwork Bohrtechnik GmbH, das ehemalige Firmengebäude der RHG Raiffeisen sowie der Firmensitz einer Unternehmensberatung. Weitere Nutzungen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind derzeit Park-, Lager und Schotterflächen sowie das Gleisbett der ehemaligen Bahntrasse. Für die Ansiedlung bzw. den Neubau eines Verwaltungsgebäudes (Hessisches Finanzamt sowie zwei weitere Landesbehörden) soll Bauplanungsrecht geschaffen werden. Durch den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Südbahnhof“ wird der westliche Teil als Gewerbegebiet und der nordwestliche Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Für den östlichen und südlichen Teil des vorliegenden Geltungsbereiches existiert kein Bebauungsplan. Folglich ist dieser Bereich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Dies impliziert, dass sich das geplante Vorhaben (Neubau eines Verwaltungsgebäudes) nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfreiflächen, die überbaut werden sollen, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Eine Bauvoranfrage beim Amt für Bauen und Umwelt des Vogelsbergkreises hat im Bereich, der nach § 34 BauGB zu bewerten ist, den östlichen Teil des geplanten Verwaltungsgebäudes bereits genehmigt. Für die Umsetzung des gesamten Vorhabens ist aber die Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Südbahnhof“ erforderlich. Die Baugrenzen, die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden dementsprechend an das neue Vorhaben angepasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauterbach stellt für den räumlichen Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen dar. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden somit im Zuge einer Berichtigung an die geplante Ausweisung einer gemischten Baufläche angepasst.

Planziel der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Nachverdichtung der bisher gewerblich und gemischt genutzten Flächen. Insgesamt dient die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes der Überplanung, Nachverdichtung und Neuordnung. Hier soll künftig ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauGB für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes ausgewiesen werden. Die Baugrenzen werden gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erweitert und die möglichen Gebäudehöhen neu festgelegt. Gleichzeitig werden die bisherigen textlichen Festsetzungen auf ihre städtebauliche Notwendigkeit und auf die aktuellen Gesetzesgrundlagen hin überprüft und angepasst. In der Summe der Änderungen erfolgt eine Nachverdichtung und Optimierung des bauplanungsrechtlichen Innenbereiches, so dass die Änderung gemäß § 13a BauGB vorgenommen werden kann.

1.2 Verfahrensstand

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren kommt ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zur Anwendung.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB	09.04.2018 Bekanntmachung 30.05.2018*
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 Abs.2 Nr.2 BauGB i.V.m. § 3 Abs.2 BauGB	07.06.2018 – 09.07.2018 Bekanntmachung: 30.05.2018*
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs.2 Nr.3 BauGB i.V.m. § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 01.06.2018 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	

Die Bekanntmachungen erfolgen gemäß Hauptsatzung der Stadt Lauterbach im *Lauterbacher Anzeiger*.

Für Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, hat der Gesetzgeber 2007 ein sog. beschleunigtes Verfahren zur Innenentwicklung eingeführt. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind insofern gegeben, da es sich im Zuge der geplanten Ausweisung um eine bauliche Nachverdichtung im Innenbereich und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird (hier sind es 5.828m²) und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen. Vorliegend bleibt die zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m². Ein UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet und Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB werden ebenfalls nicht beeinträchtigt, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich zur Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes

Das im nordwestlichen Bereich der Kernstadt gelegene Plangebiet wird im Norden und Westen durch gemischte und gewerbliche Nutzungen, im Osten durch Wohnbebauung und im Süden durch die Schillerstraße begrenzt. Das Gelände ist insgesamt weitestgehend eben. Im räumlichen Geltungsbereich liegt eine Fläche von insgesamt rd. 0,86 ha. Betroffen sind die Flurstücke: 49/1, 51, 55/3 in der Flur 3 und 207/1tlw., 207/17, 207/18, 212/6 tlw. in der Flur 15, jeweils Gemarkung Lauterbach.

Ausweisung: Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO.

Abb. 2: Luftbild des Plangebietes, rot gekennzeichnet



Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, genordet, ohne Maßstab

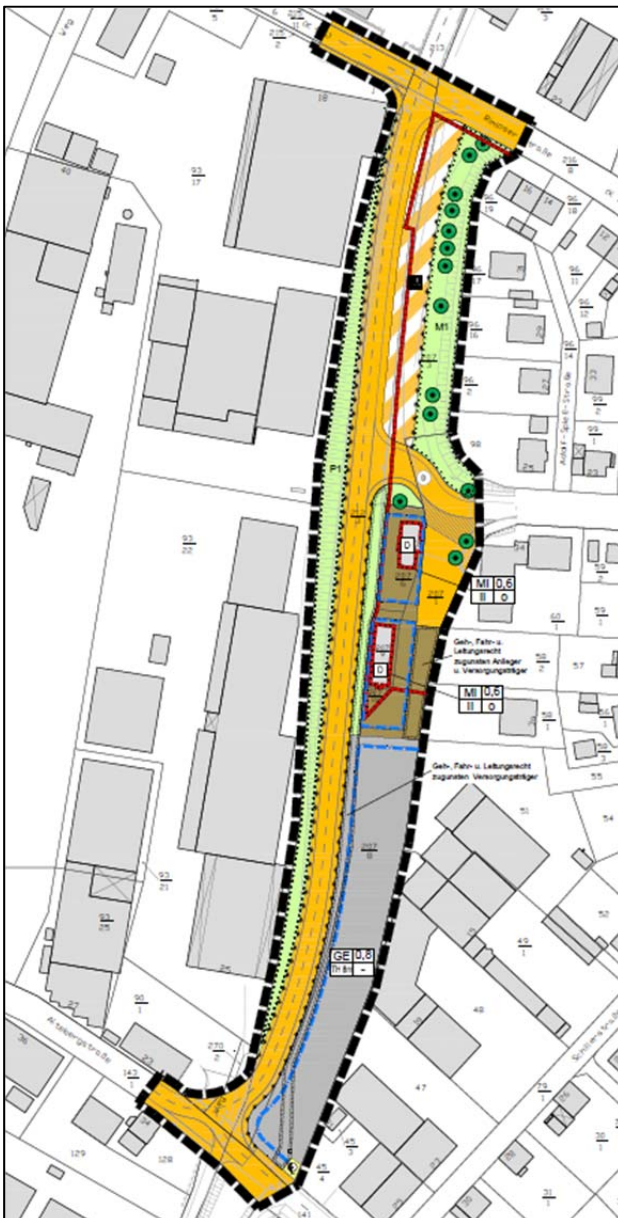
1.4 Übergeordnete Planungen und rechtskräftige Bebauungspläne

Im **Regionalplan Mittelhessen 2010** ist das Plangebiet als Vorranggebiet Siedlung Bestand (5.3-1) dargestellt. Aufgrund der raumordnerischen Vorgaben und Darstellungen stehen der vorliegenden Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.4 BauGB keine Ziele der Raumordnung entgegen, da für die vorgesehen Bebauung die ausgewiesenen Flächen Vorranggebiet Siedlung Bestand in Anspruch genommen werden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Lauterbach stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche Bestand dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst und stellt künftig gemischte Bauflächen dar.

Der **rechtskräftige Bebauungsplan** „Südbahnhof“ weist derzeit für den nördlichen Teilbereich ein Mischgebiet und für den westlichen Teilbereich ein Gewerbegebiet aus. Der südliche und östliche Teilbereich ist in diesem Ursprungsplan nicht erfasst und wird folglich nicht bauplanungsrechtlich durch einen Bebauungsplan erfasst, sodass diese Teilbereiche gemäß § 34 BauGB derzeit als Innenbereich zu bewerten sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Südbahnhof“ für das Gewerbegebiet auf eine GRZ von 0,8 mit einer Traufhöhe von TH = 8 m und für das Mischgebiet auf eine GRZ von 0,6 mit einer Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von Z = II festgesetzt. Die vorliegende 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sieht neben der Erweiterung des Geltungsbereiches, einer geänderten Erschließung mit direktem Anschluss an die Straße: Am alten Südbahnhof und der Anpassung der Baugrenzen, eine höhere Ausnutzbarkeit der Flächen durch die Erhöhung der Grundflächen- und Geschossflächenzahl sowie eine Anpassung der Höhenfestsetzung im westlichen Bereich vor. Des Weiteren werden die sonstigen Festsetzungen an die heutigen Gegebenheiten und Rechtsgrundlagen angepasst.

Abb. 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Südbahnhof“



2 Städtebauliche Aspekte und planerische Gesamtkonzeption

Das bestehende Finanzamt in Lauterbach, wird als Außenstelle des Finanzamtes in Alsfeld geführt, liegt in der Bahnhofstraße der Kernstadt von Lauterbach und befindet sich in einem schlechten und nicht mehr zeitgemäßen Zustand. Folglich ist der Neubau eines Verwaltungsgebäudes, verbunden mit insgesamt 150 Arbeitsplätzen, vorgesehen. Am Standort des ehemaligen Geländes der Firma Uniwork Bohrtechnik GmbH soll dieses Vorhaben realisiert werden, sodass sowohl das Finanzamt (derzeit: Bahnhofstraße 69), als auch das Amt für Bodenmanagement (derzeit: Adolph-Spieß-Straße 28) und das Amt für Wirtschaft und den ländlichen Raum (derzeit: Adolph-Spieß-Straße 34) künftig in einem Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Ausgehend von der bestehenden Erschließungsstraße *Am alten Südbahnhof* soll der Neubau des Verwaltungsgebäudes erschlossen werden. Im Bereich der Schillerstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass der entstehende Verkehr über die Straße *Am alten Südbahnhof* aufgenommen und abgewickelt wird. Der Baukörper soll in U-Form erstellt werden und hat im östlichen und nördlichen Bereich drei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäude Oberkante von 12,5 m (in Anlehnung an den östlich und südlich angrenzenden Gebäudebestand), und im westlichen Bereich sind vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäude Oberkante von 20 m vorgesehen. Dieser Bereich ist durch die großen Gewerbehallen westlich der Straße und dem hohen Raiffeisengebäude vorgeprägt. In einem Innenhof "mit Aufenthaltsqualität" sind rund 130 Autostellplätze vorgesehen, davon auch mehrere Plätze für Elektroautos mit Auflademöglichkeit sowie Radtresore. Die erforderlichen Parkplätze (rund 130 Stück) werden südlich des Verwaltungsgebäudes angeordnet (siehe Abbildung 4), wobei ein Großteil durch die geplanten und vorhandenen Gebäude sowie durch die geplanten Anpflanzungen gegenüber den Wohngebäuden abgeschirmt werden.

Folglich ist für die Verwirklichung des Neubaus eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Südbahnhof“ für den westlichen Bereich erforderlich. Bislang sind hier durch diesen rechtskräftigen Bebauungsplan für den westlichen Teilbereich zwei Vollgeschosse und eine maximale Traufhöhe von 8 m zulässig. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Südbahnhof“ erfordert daher die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe, der Gebäudehöhe sowie die Erweiterung der Baugrenzen. Bis auf den vorgesehenen viergeschossigen Gebäuderiegel im westlichen Teil des Plangebietes, ist der geplante Gebäudekörper aufgrund der Lage gemäß § 34 BauGB im bauplanungsrechtlichen Innenbereich bereits genehmigungsfähig.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO vor, um auf diese Weise die Innenentwicklung und Nachverdichtung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich weiter zu fördern. Das Plangebiet fügt sich in die Umgebung ein, da sich angrenzend sowohl Wohnbebauung (Süden und Osten) als auch gewerbliche und gemischte Nutzungen (Norden und Westen) befinden. Folglich stellt das zur Ausweisung kommende Urbane Gebiet im Sinne des § 6a BauNVO einen guten Übergang sowohl zur Wohnbebauung als auch zu den gewerblichen Nutzungen dar. Dementsprechend soll das Nebeneinander von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie von kulturellen und sozialen Einrichtungen in der Bauleitplanung gestaltet werden. Kennzeichnend für das Urbane Gebiet sind hierbei zum einen das Nebeneinander von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören und zum anderen eine sehr hohe Verdichtung sowie eine Lockerung des Lärmschutzes am Tag. Eine gleichgewichtige Nutzungsmischung wie in einem Mischgebiet ist vorliegend in einem Urbanen Gebiet nicht erforderlich. Folglich orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung an den Obergrenzen für Urbane Gebiete gemäß § 17 BauNVO sowie in Bezug auf die Höhenentwicklung erfolgt eine Abstufung zu den östlich an angrenzenden Nutzungen (Wohnbebauung). Des Weiteren ist zur östlich angrenzenden Wohnbebauung eine Anpflanzungsfläche mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Auch die gestalterischen und grünordnerischen Festsetzungen ermöglichen eine Integration der Nutzung

und der Baukörper in das unmittelbare Umfeld bzw. die angrenzenden Nutzungen. Folglich wird das bestehende derzeit gewerblich und gemischt genutzte Plangebiet überplant, nachverdichtet und optimiert. Tankstellen und Vergnügungsstätten im Urbanen Gebiet werden aufgrund der geplanten Nutzung und des bestehenden Umfeldes von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Gleichzeitig wird durch Niederlegung von Gebäuden, Mauern und geschlossenen Einfriedungen die Qualität des Freiraumes auch im Sinne des Klimaschutzes deutlich verbessert.

Abb. 4: Lageplan: Neubau Verwaltungsgebäude (Finanzamt)



Quelle: Werner Projektentwicklung GmbH, 2018.

3 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs.5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Zur Ausführung dieser Grundnormen werden in der Bebauungsplanänderung- und -erweiterung „Südbahnhof“ zeichnerische und textliche Festsetzungen getroffen. Dabei orientieren sich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gestalterischen Vorgaben an der vorhandenen und angrenzenden Bebauung, um das

charakteristische Gesamtbild des Urbanen Gebietes zu erhalten und diesen Bereich einer städtebaulichen Nachverdichtung im bauplanungsrechtlichen Innenbereich zuführen zu können.

3.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Plangebiet wird im südlichen und mittleren Teil ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören; allgemein zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Gebäude für freie Berufe (Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben).

Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1.1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO für das Urbane Gebiet bestimmt, das Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig sind. Die Ausnahme des § 6a Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, d.h. Vergnügungsstätten sind unzulässig. Aufgrund der östlich angrenzenden Wohnbebauung ist aus immissionschutzrechtlicher Sicht die Unzulässigkeit der Vergnügungsstätten und Tankstellen städtebaulich begründet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

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 setzt der vorliegende Bebauungsplan daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie die Oberkante Gebäude mit dem unteren Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden fest. In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung der Baugrenzen wird somit eine dem Standort angemessene Nutzung und bauliche Nachverdichtung ermöglicht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** fest.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs.2 BauNVO für das Urbane Gebiet (MU1) die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 3,0** fest. Für das Urbane Gebiet (MU2) wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf ein Maß von **GFZ = 2,4** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

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

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet (MU 1) die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = IV** fest. Das Urbane Gebiet (MU 2) wird in Anlehnung an die östlich angrenzende Wohnbebauung mit einer maximalen Zahl der zulässigen Vollgeschosse mit **Z = III** festgesetzt, so dass eine für die Lage des Plangebietes sowie auch hinsichtlich der vorhandenen Umgebungsbebauung angemessene Höhenentwicklung erreicht werden kann.

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 Urbanen Gebietes im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt. Für die Höhenbegrenzung der Gebäude wird abschließend die Oberkante Gebäude als Höchstmaß festgesetzt (MU 1 = 20,0 m und MU 2 = 12,5 m). Als Oberkante Gebäude gilt dabei sowohl der höchstgelegene Abschluss einer Außenwand als auch der entsprechende Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut oder zwischen Dachhaut und Dachhaut zweier unterschiedlich oder gleich geneigter Dachflächen (First). Den unteren Bezugspunkt bildet die Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden **Baugrenzen** festgesetzt, die mit dem Hauptgebäude nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Aufgrund der bereits fortgeschrittenen Planung des Verwaltungsgebäudes in Bezug auf die Gebäudestellung und Anordnung der Stellplätze orientiert sich das Baufenster auf das geplante Vorhaben und wird dementsprechend restriktiv festgesetzt. Für die Anordnung der Stellplätze wird eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzt. Hinsichtlich der Stellung der Gebäude wird jedoch empfohlen, die Firstrichtung so zu wählen, dass bei Bedarf auch nachträglich auf den Dächern Solar- und Fotovoltaikanlagen angebracht werden können.

3.3 Gestalterische Vorgaben – Integrierte Orts- und Gestaltungssatzung (HBO)

In den vorliegenden Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen 2.1 - 2.3 bezüglich der geplanten Bebauung zur Dachgestaltung und der Gestaltung der Einfriedungen aufgenommen sowie zu den Grundstücksfreiflächen, damit sich das künftige Gebäude an die bestehenden Gebäude im Plangebiet sowie im näheren Umfeld bestehenden Gebäudestrukturen anpasst. Den Bauherren verbleibt dennoch ein hinreichender Gestaltungsspielraum. Bei der **Dachgestaltung** sind Flach-, Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind Farbtöne in grau bis anthrazit, schwarze, rote und rotbraune Farbtöne zu verwenden. Aufgrund der Lage zur angrenzenden Bebauung (Wohnbebauung sowie gewerbliche Nutzungen) sind diese gestalterischen Festsetzungen für die künftige Dachgestaltung städtebaulich begründet.

Die Festsetzungen zur **Gestaltung der Einfriedungen** beziehen sich auf die Zulässigkeit von ausschließlich offenen Einfriedungen¹, diese sind bis zu einer Höhe von 1,50 m über Geländeoberfläche zulässig. Des Weiteren sind Mauer- und Betonsockel straßenseitig unzulässig. Ziel ist neben den geplanten Gebäuden die Öffnung des Freiraumes, der derzeit durch bauliche Anlagen und Mauern auf den Grundstücksgrenzen geprägt ist.

Mindestens 50 % der **Grundstücksfreiflächen** (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ inklusive § 19 Abs. 4 BauNVO) sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die unter der Festsetzung 1.4.2 vorzunehmenden Anpflanzungen können angerechnet werden. Artenliste siehe unter 1.4.3. Auch diese Festsetzung dient der Verbesserung der Freiflächenqualität, des Klimaschutzes und der Schonung des Boden- und Wasserhaushaltes.

3.4 Wasserrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V.m. HWG)

Gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zur Verwendung von Niederschlagswasser gilt: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwerten (Brauchwassernutzung,

¹ z.B. Stabgitter, Maschendraht- oder Holzzäune, etc., von denen keine optische Wirkung einer baulicher Anlage (Mauer) ausgeht.

Löschwassernutzung, etc.), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Festsetzung dient der Verbesserung des Klimaschutzes und der Schonung des Boden- und Wasserhaushaltes.

3.5 Kompensationsmaßnahmen und eingriffsminimierende Maßnahmen (BauGB)

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten wird bei der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen festgesetzt, dass mindestens 50% der Grundstücksfreiflächen (nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs.5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen) als Grünfläche anzulegen und mindestens 30 % der Grünfläche mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Festsetzung dient der Mindestdurchgrünung im Urbanen Gebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen.

Um eine gewisse gestalterische Qualität bereits auf Ebene der Bauleitplanung vorzubereiten, gilt es gemäß Festsetzung 1.4.2 innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen neben der Anpflanzung von Laubbäumen auch Anpflanzungen von heimischen Sträuchern vorzunehmen. Die Festsetzung dient ebenfalls der Mindestdurchgrünung im Urbanen Gebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen.

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

Festsetzung (1.3.1) bestimmt die wasserdurchlässige Befestigung bestimmter Grundstücksteile wie Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig (Eingriffsminimierung für das Grundwasser und den Bodenschutz).

Für je 5 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Siehe Artenliste. (Festsetzung 1.4.1). Die Festsetzung dient auch der Mindestdurchgrünung im Urbanen Gebiet und soll die Freiflächen- und Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen.

4 Landschaftspflege und Naturschutz

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. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. 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 beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durch-

führung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht 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 Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, der der Begründung zum Bebauungsplan als Anlagen beigefügt ist.

4.1 Artenschutz und Schutzgebiete

Der Stadt Lauterbach und dem Planverfasser liegen derzeit keine Erkenntnisse über betroffene Schutzgebiete (LSG, NSG, FFH, VSG etc.) im Plangebiet vor. Im Übrigen wird auf die Ausführungen des als Anlage beigefügten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages verwiesen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens liegen zum jetzigen Zeitpunkt des Entwurfes Erkenntnisse über die Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft insbesondere die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) – mithin die erhebliche Störung, Entnahme, Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten sowie der Fang, die Entnahme, Verletzung oder Tötung von Individuen. Die Erforderlichkeit einer von den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls abhängigen artenschutzbezogenen Erhebung ist aufgrund der vorhandenen Strukturen erkennbar. Aus diesen Gründen werden faunistische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bzw. Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und im weiteren Abwägungs- und Planungsprozess, je nach Bewertung und Ergebnis der Untersuchung, berücksichtigt. Für die im Plangebiet nachgewiesenen Arten kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nach bisheriger Prüfung bei Berücksichtigung von bestimmten Maßnahmen ausgeschlossen werden: Rodungsverbot während der gesetzlich geschützten Zeiten gemäß § 39 BNatSchG. Weitere mögliche Maßnahmen, wie die Schaffung, Optimierung oder Sicherung eines geeigneten Ausgleichshabitats für die Zauneidechse, die im Bereich der ehemaligen Gleisanlage vorkommt, werden zum Satzungsbeschluss im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt und vertraglich geregelt.

5 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hess. 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:

5.1 Überschwemmungsgebiet

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

5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung:

Innerhalb des Plangebietes entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf. Für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes entsteht ein zusätzlicher Trinkwasserbedarf. Eine Quantifizierung des Trinkwasserbedarfs wird im Zuge der weiteren konkretisierenden Erschließungs- und Architektenplanung erfolgen.

Deckungsnachweis

Die Stadt Lauterbach untersucht derzeit aufgrund der Lage des Plangebietes, ob die Lösch- und Trinkwasserversorgung auch für die Nachverdichtung des Gebietes gesichert werden kann. Die Stadtverwaltung überprüft parallel zum Bebauungsplan, ob ein Ausbau des Trinkwassernetzes bzw. die Bereitstellung von Löschwasser für die Erweiterungsfläche erforderlich ist.

Technische Anlagen

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfen der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung, da die Leitungen für bzw. in das Gebiet selbst neu verlegt werden müssen.

Schutz des Grundwassers

Unter der textlichen Festsetzung 1.3 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebiets oder Heilquellenschutzgebiets.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Unter der textlichen Festsetzung 1.3 wird festgesetzt, dass Gehwege, Stellplätze, Zufahrten und nicht überdachte Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise zulässig sind und eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder wasserdurchlässiges Pflaster), sofern dadurch keine Grundwassergefährdung gegeben ist. Dies gilt nicht für Flächen, die von Lastkraftwagen und Staplerfahrzeugen befahren werden. Zusätzlich werden Grundstücksfreiflächen festgesetzt, so dass in der Summe dieser Festsetzungen gegenüber den bisherigen Festsetzungen eine qualitative und quantitative Verbesserung zum Schutz des Grundwassers erzielt werden kann.

Versickerung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und verwertet, wenn keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange dem entgegenstehen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Bemessungsgrundwasserstände

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Hierzu liegen in der jetzigen Planungsphase keine Erkenntnisse vor.

5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

Im Plangebiet ist kein Gewässer vorhanden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Die Stadt Lauterbach geht aufgrund der Lage des Plangebietes (Innenbereich) davon aus, dass die Erschließung (Abwasserbeseitigung) gesichert werden kann und die Kläranlage aufgrund der Leistungsfähigkeit das künftig im Plangebiet anfallende Abwasser aufnehmen kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Das Abwasser aus dem Plangebiet sollte im Trennsystem entwässert werden.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Aufgrund der Lage des Plangebietes kann das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Leistungsfähigkeit wird seitens der Stadt bzw. dem Vorhabenträger geprüft.

Reduzierung der Abwassermenge

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwassereingang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen 1.3 und 3.1

Versickerung des Niederschlagswassers

Durch das geplante Urbane Gebiet (Neubau Verwaltungsgebäude) wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine direkte Versickerung ist über den Bebauungsplan nicht vorgesehen, nur eine indirekte Versickerung (1.3 und 3.1).

Entwässerung im Trennsystem

Aufgrund der Lage des Plangebietes sollte das Abwasser an die vorhandenen Kanäle angeschlossen und entwässert werden. Die Entwässerungsart (Misch- oder Trennsystem) wird seitens der Stadt bzw. dem Vorhabenträger im Rahmen des Bauantrages anhand der bestehenden Infrastruktur geprüft.

Kosten und Zeitplan

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

5.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Innenbereich.

Vorflutverhältnisse

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Innenbereich.

Hochwasserschutz

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Innenbereich.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage im Mischgebiet/Urbanen Gebiet.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Durch die geplante gemischte Nutzung (Urbanes Gebiet) wird die Fläche einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen. Eine Versickerung ist über den Bebauungsplan nur indirekt vorgesehen.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels.

5.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Entfällt aufgrund des Planziels (Urbanes Gebiet).

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

Flächenversickerung

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes 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.

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.

6 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

6.1 Straßen und Verkehrsflächen

Die Erschließung des geplanten Urbanen Gebietes ausschließlich erfolgt über die bestehende Erschließungsstraße *Am alten Südbahnhof*. Zur südlich angrenzenden Schillerstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt (Ausnahme: Feuerwehrnotzufahrt). Deshalb erfolgt die Verkehrsabwicklung ohne wesentliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete (östlich und südlich).

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde für den vorliegenden Planbereich bereits ein Verkehrsgutachten erstellt.

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 aufgrund der Topographie als nicht kritisch beurteilt werden.

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.

Im Rahmen der Erschließung ist darauf zu achten, dass der Ausbau dieses Bereiches entsprechend der einschlägigen Vorschriften der Straßenverkehrsordnung sowie den hierzu ergangenen Richtlinien zu erfolgen hat. Es wird darauf hingewiesen, dass ausreichend Parkflächen ausgewiesen werden sollten. Ebenso ist im Rahmen der Errichtung von verkehrsberuhigten Bereichen darauf zu achten, dass die geplanten schmalen Verkehrsflächen für die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (zum Beispiel Müllabfuhr) ausreichend bemessen werden. Die Ausbaupläne sind vorher der Straßenverkehrsbehörde vorzulegen, damit gegebenenfalls auch die Polizei beteiligt werden kann.

6.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Die abschließende Straßenraumaufteilung und -gestaltung wird in der Regel im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung festgelegt. Die Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können. In der vorliegenden Planung wird das durch die entsprechende Ausweisung von Flächen für Stellplätze auf der Plankarte gewährleistet. Im Ergebnis kann somit dem Flächenbedarf des ruhenden Verkehrs Rechnung getragen werden. Die Anordnung der Stellplätze mit einer entsprechenden Umfahrung und die Ein- und Ausfahrt tragen dazu bei, dass die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen und damit verbundenen Immissionen sich nicht unmittelbar auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken, zumal entsprechende Anpflanzungen zum Wohngebiet vorgesehen sind.

6.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In fußläufiger Entfernung (250 m) befindet sich eine Bushaltestelle im Bereich der *Adolph-Spieß-Straße*.

6.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist bereits Bestand. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder Vorort verwertet. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5.ff.

Das Gebiet kann an die bestehende Kläranlage angeschlossen werden. Sollten neue Einleitungen bzw. Anschlüsse an den öffentlichen Kanal benötigt werden, die über den bisherigen Bestand / Bedarf hinaus gehen, müssen die Bedingungen im Rahmen des Bauantrages und der Erschließungsplanung geprüft und mit der Stadt abgestimmt werden.

6.5 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf vorzubringenden Hinweise zu vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.6 Brandschutz

Inwieweit die Löschwasserversorgung für den Geltungsbereich gesichert ist, muss im Zuge der weiteren Detailplanung überprüft werden. Im Zuge der vorliegenden Planungen ergeben sich bezüglich der geplanten Nutzung evtl. brandschutztechnischen Anforderungen, die im weiteren Verfahren (Baugenehmigung und Erschließungsplanung) geprüft werden müssen. Zum jetzigen Planungszeitpunkt liegen hier keine weiteren Aussagen vor.

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.

Gemäß § 3 des Hess. Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) und dem Arbeitsblatt W 405 Wasserversorgung und Brandschutz des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) ist entsprechend der vorgesehenen baulichen Nutzung folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

$$\text{MU (GFZ ab 0,7) } 3.200 \text{ ltr./min.} = 192\text{m}^3/\text{h}$$

Sofern die Löschwassermenge für eine kleine Gefahr der Brandausbreitung zu Grunde gelegt werden sollen, sind entsprechende textliche Festsetzungen zur überwiegenden Bauart aufzunehmen.

Bei max. Löschwasserentnahme muss der Fließdruck mind. 1,5 bar betragen. Die Wasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen. Die Löschwassermenge muss für mind. 2 Std. zur Verfügung stehen. Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (z.B. Zisterne od. Löschwasserteich) sicherzustellen. Bei dem Einbau der Hydranten sind die Richtlinien Arbeitsblatt W 331 des DVGW zu beachten. Auf die ordnungsgemäße Beschilderung wird besonders verwiesen. Der angegebene Löschwasserbedarf ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Fassung Februar 2008 als Richtwert zu betrachten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird je nach Brandbelastung oder Sonderbauvorschriften für die einzelnen Objekte die Löschwassermenge festgesetzt. Diese kann u.U. von der Höhe des Grundschutzes abweichen.

1. Die Zufahrtswege sind so zu befestigen, dass sie von Lösch- und Rettungsfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16t und einer Achslast von 10t ohne Schwierigkeiten befahren werden können. Im Übrigen wird auf DIN 14090 „FLÄCHEN FÜR DIE FEUERWEHR AUF GRUNDSTÜCKEN“ in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
2. Die lichte Breite geradliniger Zufahrten muss mind. 3,0m betragen. Wird eine Zufahrt auf einer Länge von mehr als 12m beidseitig durch Bauteile (z.B. durch Wände, Pfeiler) begrenzt, so muss die lichte Breite mind. 3,50m betragen.
3. Gemäß § 13 Abs. 3 HBO dürfen Gebäude, bei denen der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen über der Geländeoberfläche liegt, nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte, wie Hubrettungsfahrzeuge, verfügt. Aufstell- und Bewegungsflächen müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein; sie sind als solche zu kennzeichnen und ständig freizuhalten; die Kennzeichnung von Zufahrten muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Fahrzeuge dürfen auf diesen Flächen nicht abgestellt werden.
4. Die Kurvenradien sind so zu gestalten, dass Lösch- und Rettungsfahrzeuge ungehindert diese durchfahren können. Soweit für das Baugebiet die vorgenannte Ziffer 3 zutrifft, sind die Kurvenradien so auszulegen, dass diese auch von Hubrettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten durchfahren werden können. Auf Abschnitt 4.2 der DIN 14090 wird verwiesen.

5. Bäume sind so anzupflanzen, dass das Astwerk nicht (auch nicht zu einem späterem Zeitpunkt) in die Fahrbahn hineinragt. Im Bereich von notwendigen Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge dürfen keine Bäume angepflanzt werden. Sträucher und Gehölze niedriger Wuchshöhe sind davon ausgenommen.
6. Bei der Bebauung der Grundstücke und der Gestaltung der Straßen sind insbesondere die Anforderungen des § 4 Abs. 1, sowie § 5 der HBO 2010 zu beachten.

Öffentlich rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Insbesondere die unter Ziffer 6 auf Seite 21 in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebene Wendeanlage muss entsprechend Bild 59 (Flächenbedarf für einen einseitigen und zweiseitigen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge), Bild 57 (Flächenbedarf für einen Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug) oder Bild 60 (Flächenbedarf für eine Wendeschleife für Lastzüge) der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ausgeführt werden, um Feuerwehreinsatzfahrzeugen ein Wenden zu ermöglichen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

2. Gemäß § 3 Abs.1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) ist es Aufgabe der Gemeinde eine den örtlichen Verhältnissen entsprechende Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den Vorgaben des Arbeitsblattes des DVGW Nr. W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) sicherzustellen. Für die Löschwasserentnahme aus der Sammelwasserversorgung sind nur Überflur- bzw. Unterflurhydranten zugelassen. Diese sind nach dem Arbeitsblatt des DVGW Nr. W 331 (Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten) i.V.m. dem Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1), auszuführen. Einzelheiten sind mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

7 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 aufgestellt (digital errechnet im Maßstab 1:1.000).

Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8.592 m²
Fläche des Mischgebietes	7.285 m ²
Versiegelung im MU (GRZ 0,8*)	5.828 m ²
Straßenverkehrsflächen	716 m ²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	591 m ²

* zzgl. § 19 Abs.4 Satz 2 BauNVO

Die Bauflächen im Plangebiet können bei einer GRZ von 0,8 im Urbanen Gebiet maximal durch 5.828 m² (Großteil ist bereits bebaut) versiegelt werden (zzgl. Garagen, Nebenanlagen und Stellflächen).

8 Bodenordnung

Für den Bereich des Plangebietes wird ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 und 80 ff BauGB voraussichtlich nicht erforderlich.

9 Baugrundbeschreibung, Bergrecht, Altlasten

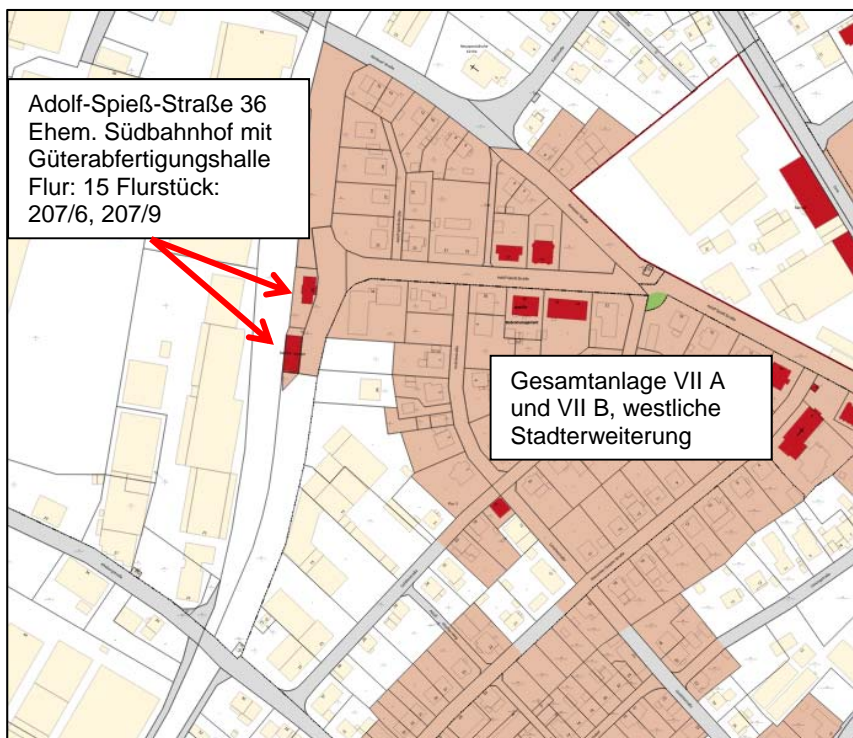
Der Stadt Lauterbach liegen Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Die Erstellung eines Boden- bzw. Baugrundgutachten ist erforderlich. Die Ergebnisse sind im Rahmen der nachfolgenden Planungen (Bauantrag, Erschließungsplanung, etc.) zu beachten.

10 Denkmalschutz

Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Abb. 5: Kulturdenkmäler in Hessen, Lauterbach Kernstadt



Quelle: denkmalpflege-hessen.de, 2018.

Im vorliegenden Fall kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden (angrenzend zum Plangebiet befinden sich Kulturdenkmäler

und geschützte Gesamtanlagen). HessenArchäologie bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde ist mindestens 2 Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau sowie Ver- und Entsorgung) zu benachrichtigen, da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet die nach § 2 Abs. 3 HDSchG geschützte Gesamtanlage VII A und VII B, westliche Stadterweiterung sowie zwei Einzelkulturdenkmale: Adolf-Spieß-Straße 36 Ehem. Südbahnhof mit Güterabfertigungshalle (§2 Abs.1 HDSchG) befinden (siehe Abbildung 5).

11 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet) kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar.

12 Kosten

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden voraussichtlich keine Kosten für die Stadt Lauterbach entstehen.

Lauterbach und Linden, 28.05.2018

Bearbeitung: Franziska Licher, M.Sc. Geographie

(E_BG_Südbahnhof1ÄE_13a.doc)