

Philipp-Soldan-Stadt Frankenberg (Eder), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 44

„An der Marburger Straße“

Satzung

Planstand: 20.10.2020

Projektnummer: 203119

Projektleiter: Roeßing

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	4
1.1	Planerfordernis und -ziel	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
1.3	Regionalplanung	8
1.4	Vorbereitende Bauleitplanung.....	12
1.5	Verbindliche Bauleitplanung.....	13
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	15
1.7	Verfahrensart und -stand	20
2	Städtebauliche Konzeption.....	21
3	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	25
4	Inhalt und Festsetzungen	29
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	30
4.2	Maß der baulichen Nutzung	31
4.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	34
4.4	Fläche für den Gemeinbedarf	35
4.5	Anzahl der Wohneinheiten	35
4.6	Fläche für Versorgungsanlagen.....	36
4.7	Öffentliche Grünflächen	36
4.8	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
4.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	36
4.10	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	37
4.11	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	41
4.12	Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	41
4.13	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers.....	42
5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	42
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	44
6.1	Umweltprüfung und Umweltbericht	44
6.2	Eingriffs- und Ausgleichsplanung.....	44
6.3	Artenschutzrechtliche Belange.....	45
6.4	Schutzgebiete.....	45
6.5	Biotopschutz.....	45
7	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	45
7.1	Überschwemmungsgebiet.....	46
7.2	Wasserversorgung und Grundwasserschutz	46
7.3	Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen.....	47
7.4	Abwasserbeseitigung	49

7.5	Abflussregelung	49
7.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft	50
8	Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	50
9	Kampfmittel	52
10	Immissionsschutz	53
11	Denkmalschutz	56
12	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	56
13	Sonstige Infrastruktur	57
14	Bodenordnung	60
15	Anlagen und Gutachten	60

1 Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Frankenberg (Eder) stellt aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie den vielfältigen wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Angeboten einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort im Landkreis Waldeck-Frankenberg dar. Demgemäß steht sie auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken gegenüber. Die Bedeutung der Stadt Frankenberg (Eder) spiegelt sich auch in der gemäß Regionalplan Nordhessen 2009 zugewiesenen Zentralitätsstufe wider. Mit der Einstufung als Mittelzentrum geht ein regionalplanerischer Auftrag einher, der u.a. die Versorgung der ansässigen Bevölkerung mit vielfältigen Gütern, Dienstleistungen, Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie sonstiger öffentlicher und privater Infrastruktur umfasst. Ein wesentlicher Schwerpunkt ist zudem die Wohnsiedlungsentwicklung, um die städtische Infrastruktur zu erhalten und weiter zu stärken, da lediglich eine stabile Bevölkerungsbilanz Voraussetzung für eine langfristige Aufrechterhaltung des vollen Angebots an öffentlichen Einrichtungen ist. Das Erreichen einer stabilen Bevölkerungsbilanz erfordert Maßnahmen in allen öffentlichen und privaten Bereichen, um zum einen Abwanderung zu verhindern und zum anderen als Zuwanderungsstandort im regionalen Wettbewerb attraktiv zu sein.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 11/2019), bearbeitet

Die Stadt Frankenberg (Eder) ist im Regionalplan als Wohnsiedlungsschwerpunkt benannt, wobei sich der Schwerpunkt nicht nur auf die Kernstadt (zentraler Ortsteil) begrenzt, sondern auch die Stadtteile Röddenau und Schreufa einbezieht. Der maximale Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird für die Stadt Frankenberg (Eder) mit insgesamt 61 ha angegeben. Für die Kernstadt ergibt sich hierbei ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von rd. 37,6 ha. Die Stadt Frankenberg (Eder) hat hiervon seit dem Jahr 2002 lediglich 3,86 ha für Wohnnutzungen zur Ausweisung gebracht.

Die Stadt Frankenberg (Eder) strebt an, die regionalplanerischen Zielvorgaben umzusetzen, wofür es der Neuausweisung von Wohnbaugebieten bedarf. Die städtebauliche Zielvorstellung sieht demnach vor, dass bis zum Jahr 2020 durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Fläche in einer Größenordnung von rd. 24,26 ha für Wohnsiedlungszwecke entwickelt werden. Zu nennen sind hier bspw. die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 45 „Friedrichstraße (rd. 1,5 ha) und Nr. 46 „Im Finsterbach“ (rd. 1,1 ha). Der Schwerpunkt der geplanten Siedlungsentwicklung liegt jedoch im Bereich der Marburger Straße.

Die Stadt Frankenberg (Eder) hat sich bereits im Jahr 2015 mit der Entwicklung von Wohnbauflächen in der Kernstadt beschäftigt und Potentialflächen bestimmt, die unter Einbeziehung von Fachbehörden auf Eignung für eine Siedlungsentwicklung beurteilt wurden. Geprüft wurden u.a. die Belange Verkehr, Landwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz, Regionalplanung, etc. Unter die untersuchten Potentialflächen fiel auch das Plangebiet am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt in Gegenlage zum Baugebiet Bockental, dessen grundsätzliche Eignung festgestellt werden konnte. Die Stadt Frankenberg (Eder) verfolgt daher das Ziel, in diesem Bereich auf einer Fläche von rd. 21,5 ha im Hinblick auf eine nachhaltige und langfristige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise und nachfrageorientierte Baugebietsentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. Zur Umsetzung des Planvorhabens bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Um einen erheblichen Beitrag zur Deckung des Wohnsiedlungsflächenbedarfs in Frankenberg (Eder) zu erzielen und somit den regionalplanerischen Zielvorgaben gerecht zu werden und gleichzeitig einen erheblichen Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Frankenberg (Eder) und der langfristigen Erhaltung der im Stadtgebiet vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu leisten, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg (Eder) in ihrer Sitzung am 09.05.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 44 „An der Marburger Straße“ gefasst. Darüber hinaus erfolgt in Zusammenschau mit dem Baugebiet Bockental eine Arrondierung bzw. Definition des künftigen südlichen Siedlungsrandes der Kernstadt. Planziel des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), eines Mischgebietes im Sinne § 6 BauNVO sowie die für die Erschließung notwendigen Straßenverkehrsflächen. Im Hinblick einer hohen Wohnstandortqualität und aus Gründen der Stadtökologie ist die Vorsehung einer Grünachse geplant. Als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dient ein städtebauliches Konzept, welches im Vorfeld zur Bauleitplanung erarbeitet wurde. Die Konzeption ist im Kapitel 2 dargelegt. Auf die dortigen Ausführungen wird an dieser Stelle verwiesen. Mit der Umsetzung der städtebaulichen Konzeption kann für breite Bevölkerungsschichten Wohnraum planungsrechtlich vorbereitet und ein Gebiet geschaffen werden, welches den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung im Sinne der Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung trägt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Kernstadt Frankenburgs in Gegenlage zum Baugebiet Bockental, welches sich östlich an das Plangebiet anschließt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen beidseits der Marburger Straße. Die Marburger Straße weist aufgrund der vormaligen Klassifizierung und der damit einhergehenden Verbindungsfunktion eine Fahrbahnbreite von rd. 8,0 m auf. Auf der Westseite befindet sich ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg. Insgesamt sind entlang der Straße sowie im Bereich des bestehenden Knotenpunktes straßenbegleitende Gehölzstrukturen im Bestand vorhanden. Die sich westlich der Marburger Straße befindlichen Flächen stellen sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen mit bewachsenen Feldwegen sowie Grünlandflächen dar. Des Weiteren befinden sich Gehölzstrukturen im nördlichen Teil des Plangebietes, die auch den geschotterten Parkplatz zur Kreishandwerkerschaft umgeben. Die sich

östlich der Marburger Straße angrenzenden Flächen unterliegen ebenfalls einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. stellen sich teilweise als Grünlandflächen dar. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes verläuft angrenzend zu einem bestehenden Wirtschaftsweg ein offener Graben in der Wegeparzelle. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wohnbebauung sowie Regenbogenschule
- Westen: Landwirtschaftliche Flächen
- Süden: Aussiedlerhof sowie landwirtschaftliche Flächen
- Osten: Wohnbebauung

Bereich des Plangebietes

Ackerflächen westlich der Marburger Straße	Grünland mit Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes
	
Acker- Grünlandflächen östlich der Marburger Straße	Grünlandflächen östlich der Marburger Straße/ Bockental 4. Bauabschnitt
	

Zufahrt Plangebiet	Kreishandwerkerschaft/ Nördliches	Nördliches	Parkplatz Kreishandwerkerschaft
			
Einmündungsbereich Marburger Straße		Marburger Straße	
			

(Eigene Aufnahmen 2019)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 21,57 ha, wovon auf das Allgemeine Wohngebiet rd. 12,68 ha, auf das Mischgebiet rd. 1,02 ha, auf die öffentlichen Grünflächen (Parkanlage/Verkehrsbegleitgrün) rd. 1,43 ha, auf die Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltungen, Kindertagesstätte) rd. 0,40 ha, auf die Fläche für Versorgung (Gasstation) rd. 0,01 ha, auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 2,09 ha und auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) rd. 3,94 ha entfallen.

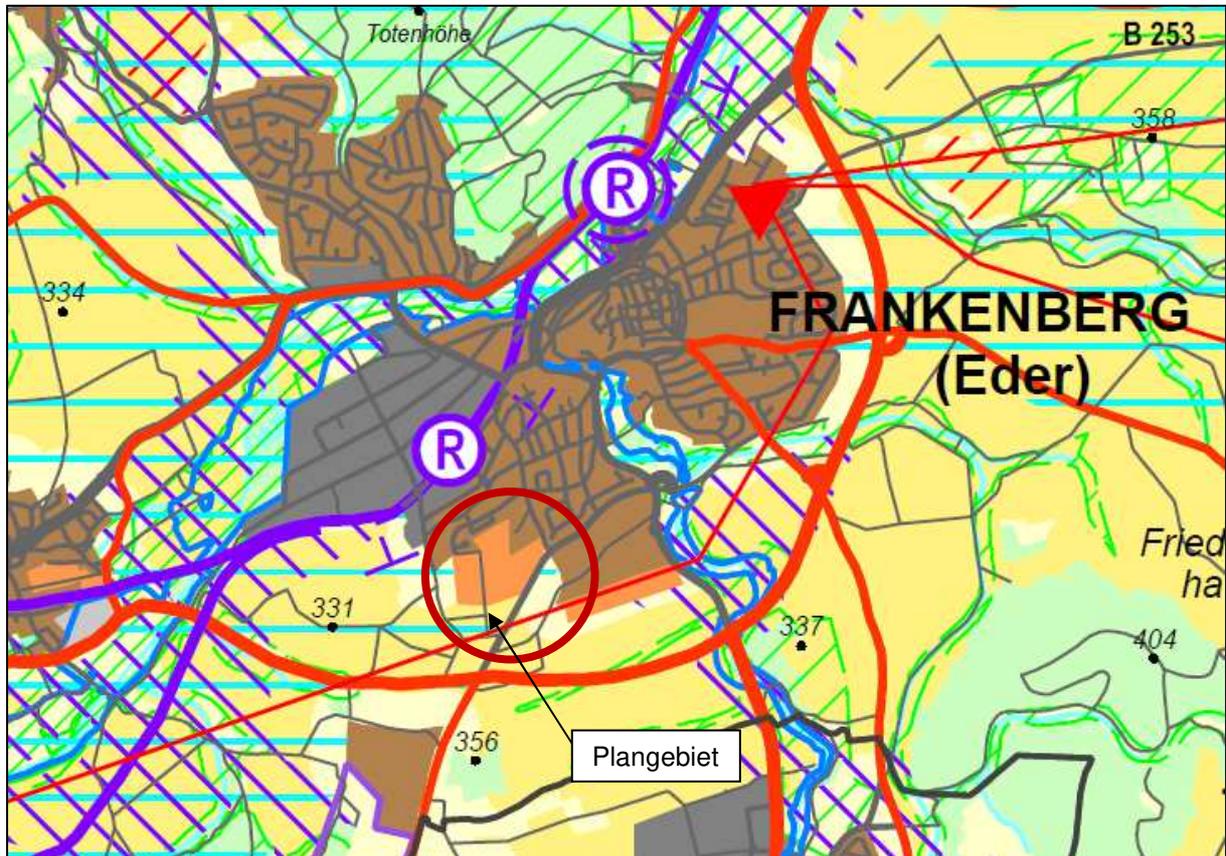
Darüber hinaus sind im Teilplan 2 für den natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich externe Maßnahmenflächen in einer Größenordnung von rd. 2,15 ha Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Plan der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen nach § 41 Flurbereinigungsverfahren (Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischen Begleitplan) ist am 03.12.2018 von der oberen Flurbereinigungsbehörde genehmigt worden. Die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 ff. Flurbereinigungsgesetz) wurde am 02.06.2014 angeordnet. Die rechtliche Wirkung der vorläufigen Besitzeinweisung endet mit der Ausführung des Flurbereinigungsplans (§§ 61 und 63 FlurbG). Der Bebauungsplan steht der Fachplanung nach § 41 FlurbG nicht entgegen.

1.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* sowie als *Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft* dar. Überlagert wird der Bereich kleinräumig mit einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

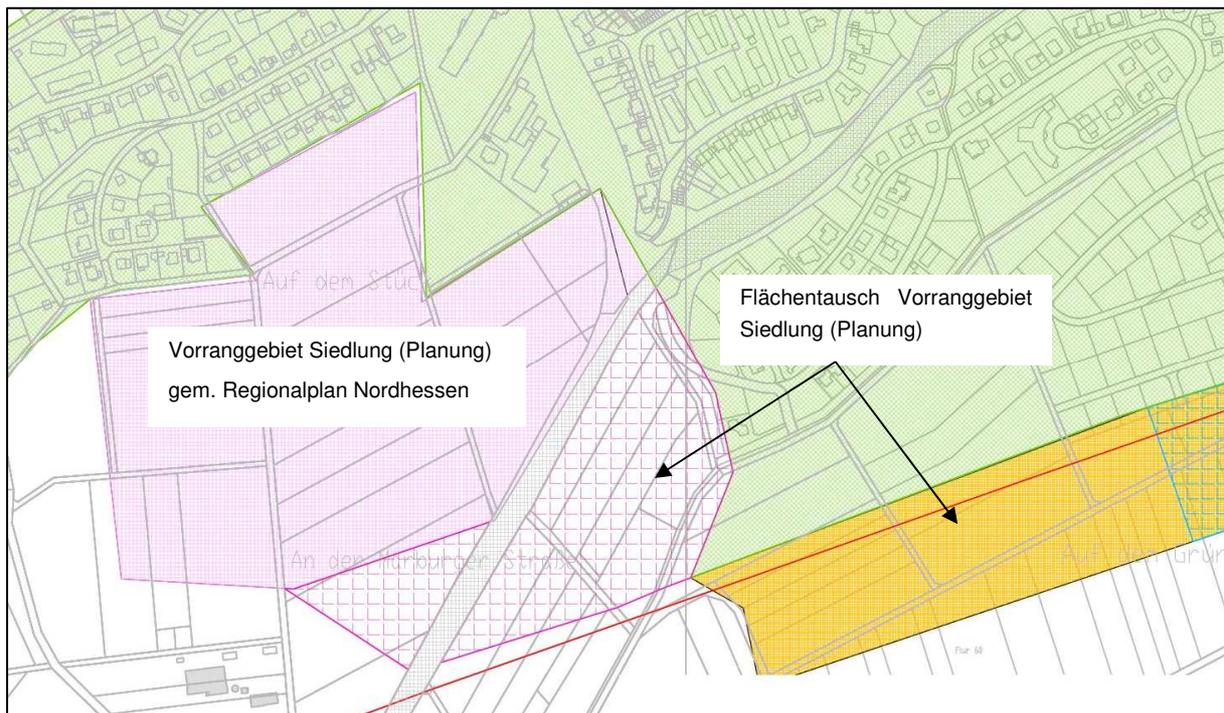
Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



genordet, ohne Maßstab

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde mit der oberen Landesplanungsbehörde die Thematik der geplanten Siedlungsflächenerweiterung erörtert. Im Bereich des Baugebietes Bockental, in dem die Erschließungsarbeiten zum vierten Bauabschnitt im Jahr 2019 abgeschlossen wurden, ist im Regionalplan ein weiteres *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dargestellt. Da diese Teilfläche unterhalb der vorhandenen 110 KV-Hochspannungsleitung liegt und somit für eine Siedlungsentwicklung nur bedingt geeignet ist, hat die Stadt Frankenberg (Eder) einen Flächentausch mit der Regionalplanung abgestimmt, sodass sich nun die Flächen für die geplante Siedlungsentwicklung westlich und östlich der Marburger Straße erstrecken. Der Bebauungsplan ist daher bezüglich der Flächendarstellung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Darstellung Flächentausch Ebene Regionalplanung



genordet, ohne Maßstab

Es handelt sich vorliegend um eine Siedlungserweiterung in einer Größenordnung von rd. 21 ha im Anschluss an die bebaute Ortslage der Kernstadt von Frankenberg (Eder). Auch wenn der Regionalplan Nordhessen 2009 ein *Vorranggebiet für Siedlung (Planung)* darstellt, gilt es, auch die weiteren Ziele der Raumordnung des Kap. 3.1 des Regionalplanes Nordhessen zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsbedarf einzuhalten. Dies ist nachfolgend dargelegt:

Ziel 1:

Die im Regionalplan dargestellten „Vorranggebiete Siedlung Planung“ und „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe Planung“ sind mit anderen Nutzungsansprüchen abgestimmt und haben gegenüber anderen, entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.

Der Regionalplan Nordhessen 2009 stellt unter Berücksichtigung des zugestimmten Flächentauschs für das Plangebiet ein *Vorranggebiet Siedlung (Planung)* dar. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes kann dem Ziel der Raumordnung Rechnung getragen werden.

Ziel 2

Die Siedlungsentwicklung in der Planungsregion orientiert sich an dem System der zentralen Orte und erfolgt darüber hinaus nur in Orten mit guter Infrastrukturausstattung. Auf der Grundlage des landesplanerischen Prinzips der dezentralen Konzentration sind Siedlungs- und Arbeitsschwerpunkte, insbesondere in den zentralen Ortsteilen, zu entwickeln. Bei der Standortwahl für neue Siedlungsgebiete in der Planungsregion soll eine gute Erreichbarkeit der zentralen Einrichtungen und Arbeitsstätten sowie – insbesondere in Verdichtungsräumen – eine gute Anbindung an den ÖPNV gewährleistet sein.

Die Stadt Frankenberg (Eder) ist als *Mittelzentrum* im Regionalplan Nordhessen klassifiziert. Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erschließung aus, da das übergeordnete Stra-

Bennetz (B 252, B 253) über die vorhandene städtische Erschließungsstraße (Marburger Straße) in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Des Weiteren ist die Innenstadt, einschließlich der zentralen Einrichtungen der Nahversorgung wie bspw. Frankenger Tor, in einer Entfernung von rd. 600 m erreichbar. Bildungseinrichtungen wie bspw. die Regenbogenschule (Grundschule), die Kreisvolkshochschule Waldeck-Frankenberg, die Hans-Viessmann-Schule (Berufsförderungswerk für Handwerk und Industrie) schließen sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an und sind aus dem Plangebiet über die vorgesehene Grünachse, die das Quartier Richtung Innenstadt verbinden soll, fußläufig zu erreichen. Des Weiteren wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „Auf dem Stück“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen, sodass neben bestehenden Bildungseinrichtungen auch eine ortsnahe Kinderbetreuung angeboten werden kann. Das Plangebiet verfügt ferner über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich Marburger Straße (Höhe Polizei) und in der Berliner Straße. Des Weiteren ist der Bahnhof von Frankenberg (Eder) in einer Entfernung von rd. 600 m fußläufig über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege erreichbar. Im Weiteren Verfahren sind zudem die Möglichkeiten der Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Plangebiet bspw. im Bereich des geplanten Kindergartens zu prüfen, was die ohnehin gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr attraktiver gestalten würde. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar ist.

Ziel 3

Die Nutzung bislang unbebauter Flächen sowie die Reaktivierung nicht mehr genutzter Gewerbeflächen und leerstehender Gebäude im Siedlungszusammenhang (d. h. auf nach § 30 bzw. 34 BauGB bebaubaren Grundstücken) sollen vorrangig vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen am Ortsrand bzw. in den „Vorranggebieten Siedlung oder Industrie und Gewerbe Planung“ erfolgen. Eine Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.

Flächenneuausweisungen für Siedlungszwecke sowie Industrie und Gewerbe dürfen nur dann erfolgen, wenn solche Bestandsflächen nicht verfügbar oder für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet sind.

Die Stadt Frankenberg (Eder) ist aktiv darum bemüht, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung zu betreiben. So wurden bspw. mit Maßnahmen der Bauleitplanung ehemalige Gewerbestandorte in Wohnbaugrundstücke (Bebauungsplan Nr. 3c „Thonet-Quartier“) umgewidmet. Des Weiteren erfolgt die Aktivierung baulich ungenutzter Flächen im Innenbereich für eine verträgliche Nachverdichtung (Bebauungsplan Nr. 5g „Teichweg“). Des Weiteren verfügt die Stadt Frankenberg (Eder) über ein Baulücken- und Leerstandskataster, wodurch eine Betrachtung der baulichen Entwicklung im Stadtgebiet erfolgen kann und durch jährlich wiederkehrende Anfragen eine Aktivierung der bestehenden Baulücken angestrebt wird. Im Übrigen ist es allerdings i.d.R. die mangelnde Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer, eine aufgrund der Topografie erschwerte Bebaubarkeit oder eine unattraktive Lage, die einer Aktivierung von Baulücken entgegensteht. Auch in Bezug auf Gebäudeleerstände in der Kernstadt und in den weiteren Stadtteilen stellt sich die Situation derart dar, dass ein vergleichsweise geringer Leerstand zu verzeichnen ist. So werden gegenwärtig 43 Gebäude in die Kategorie „langjähriger Leerstand“ eingestuft, die länger als drei Jahre unbewohnt sind. Auch hier gestaltet sich eine Vermittlung häufig schwierig, da die Gebäude teilweise in einem desolaten baulichen Unterhaltungszustand sind, welcher mit einem hohen Sanierungs- und Kostenaufwand verbunden ist. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass häufig das selbstgenutzte Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, einhergehend mit der Gestaltung des Hausbaus nach den eigenen Vorstellungen, einer Sanierung von älteren Gebäudebeständen in der Ortslage, vorgezogen wird. Die Stadt Frankenberg (Eder) betreibt dennoch aktiv die Stadtsanierung in Frankenberg (z.B. Stadtsanierung III

Bahnhofstraße) und bietet zusätzlich auf der Internetseite der Stadt für die Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit sich über private Förderungsmöglichkeiten, Beratungsanfragen, etc. zu informieren, um hier insbesondere die Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und Pächter zu gewinnen, einen Beitrag zur Stadtentwicklung und Stärkung der Stadtstruktur beizutragen. Die sich aus den Aktivitäten der Stadt ergebenden Baupotentiale reichen jedoch nicht aus, die konstante Nachfrage an Wohnraum zu decken. Daher bestehen zu der gegenständlichen Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes in Bezug auf Baulücken und Gebäudeleerstände keine Alternativen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Frankenberg (Eder).

Zu den in Kap. 3.1.1 *Gebiete für Siedlungszwecke / Städtebauliche Grundsätze / Wohnungswesen* formulierten Zielen der Raumordnung ist – soweit sie vorliegend beachtlich sind – auszuführen:

Ziel 1

Der Regionalplan weist in den Ober- und Mittelzentren sowie in geeigneten Grundversorgungszentren und Schwerpunktorten für die Wohnsiedlungsentwicklung „Vorranggebiete Siedlung Planung“ ab etwa 5 ha aus. Dies sind die möglichen Standorte für neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, dazugehörige kleinere gewerbliche Bauflächen und Sonderbauflächen.

Das Plangebiet liegt unter Berücksichtigung des abgestimmten Flächentausches innerhalb eines *Vorranggebietes Siedlung Planung*.

Ziel 2

Die in der nachfolgenden Tabelle genannten Flächenwerte stellen die Obergrenze für die von den Gemeinden für Wohnsiedlungszwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen dar. Als in Anspruch genommene Flächen gelten die Flächen, die über einzelne Baulücken im Siedlungsbestand hinaus für Wohnbauzwecke nutzbar sind bzw. hierfür in Bebauungsplänen neu ausgewiesen werden. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann der vorgegebene Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf um bis zu maximal 30 % überschritten werden, um z. B. Gemeinden mit vielen Ortsteilen und einem geringen Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf eine angemessene Entwicklungsoption einzuräumen. Soweit Gemeinden z. B. auf der Grundlage früherer Regionalpläne in ihren Flächennutzungsplänen mehr Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen ausgewiesen haben, als nach der obigen Tabelle zulässig sind, dürfen Sie gemäß § 1 (4) BauGB nur den o. g. Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf abzüglich sonstiger, z. B. nach § 30 bzw. 34 BauGB nutzbarer Flächen in verbindliche Bebauungspläne umsetzen. Wenn sich im Einzelfall die Grundlagen der Berechnung für den Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf (Einwohnerentwicklung, Haushaltsgroßen, Ersatzbedarf) unvorhergesehen ändern, hat die Anwendung dieser Werte so zu erfolgen, dass eine angemessene Entwicklung der Gemeinde gewährleistet bleibt.

Der maximale Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf für den Zeitraum 2002 bis 2020 wird für die Stadt Frankenberg (Eder) mit insgesamt 61 ha angegeben. Für die Kernstadt ergibt sich hierbei ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 37,6 ha. Die Stadt Frankenberg (Eder) hat hiervon seit dem Jahr 2002 lediglich 3,86 ha für Wohnnutzungen (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet, Sondergebiet) zur Ausweisung gebracht. Hierbei handelt es sich um die folgenden Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 3c „Thonet-Quartier“, rechtskräftig seit: 18.03.2017, Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer Größe von rd. 2,41 ha,
- Bebauungsplan Nr. 5d „Unterm Teich“, rechtskräftig 24.06.2017, Ausweisung eines Sondergebietes Seniorenheim mit einer Größe von rd. 1,3 ha,

- Bebauungsplan Nr. 11e „Bahnhofstraße“, rechtskräftig seit 11.09.2013, Ausweisung eines Mischgebietes mit einer Größe von 0,15 ha.

Des Weiteren plant die Stadt Frankenberg (Eder) zur Deckung des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch Neuausweisungen von Baugebieten, die Schaffung von Wohnbauland in der Kernstadt zu intensivieren. Die städtebauliche Zielvorstellung sieht demnach vor, dass bis zum Jahr 2020 durch die Aufstellung von Bebauungsplänen eine Fläche in einer Größenordnung von rd. 24,26 ha für Wohnsiedlungszwecke entwickelt werden sollen. Zu nennen ist hier bspw. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 46 „Im Finsterbach“ mit rd. 1,1 ha sowie des Bebauungsplanes Nr. 45 „Friedrichstraße“ mit rd. 1,47 ha (brutto) Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann nun mit einer Größe von rd. 21 ha der wesentliche Baustein zur Deckung des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs und somit zur Verfolgung der eingangs dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen geleistet werden. Die regionalplanerische Obergrenze des Siedlungsflächenbedarfs für den Zeitraum bis 2020 wird jedoch weiterhin deutlich unterschritten.

Hierbei gilt es ergänzend darauf hinzuweisen, dass die Siedlungsentwicklung des Plangebietes abschnittsweise in 4 bis 5 Bauabschnitten erfolgen wird, um eine nachfrageorientierte Baugebietsentwicklung zu betreiben. Diese Vorgehensweise hat sich bei der Baugebietsentwicklung „Bockental“ bewährt, für dessen 4. und letzten Bauabschnitt die Erschließungsarbeiten im Jahr 2019 abgeschlossen wurden und die Grundstücke für eine Bebauung freigegeben werden konnten. Da der Stadt Frankenberg (Eder) gegenwärtig 66 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vorliegen, die über das Flächenpotential des 4. Bauabschnittes hinausgehen, bedarf es der Ausweisung eines neuen Baugebiets unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

Ziel 3

Der oben festgelegte Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf soll vorrangig in den zentralen Ortsteilen bzw. Wohnsiedlungsschwerpunkten abgedeckt werden. Alle zentralen Stadt- und Ortsteile der Ober- und Mittelzentren sind Wohnsiedlungsschwerpunkte; daneben werden die nachfolgend benannten Stadt- und Ortsteile als Wohnsiedlungsschwerpunkte festgelegt: (...)

Die Kernstadt von Frankenberg (Eder) bildet den zentralen Ortsteil. Demgemäß wird das Ziel 3 gewahrt.

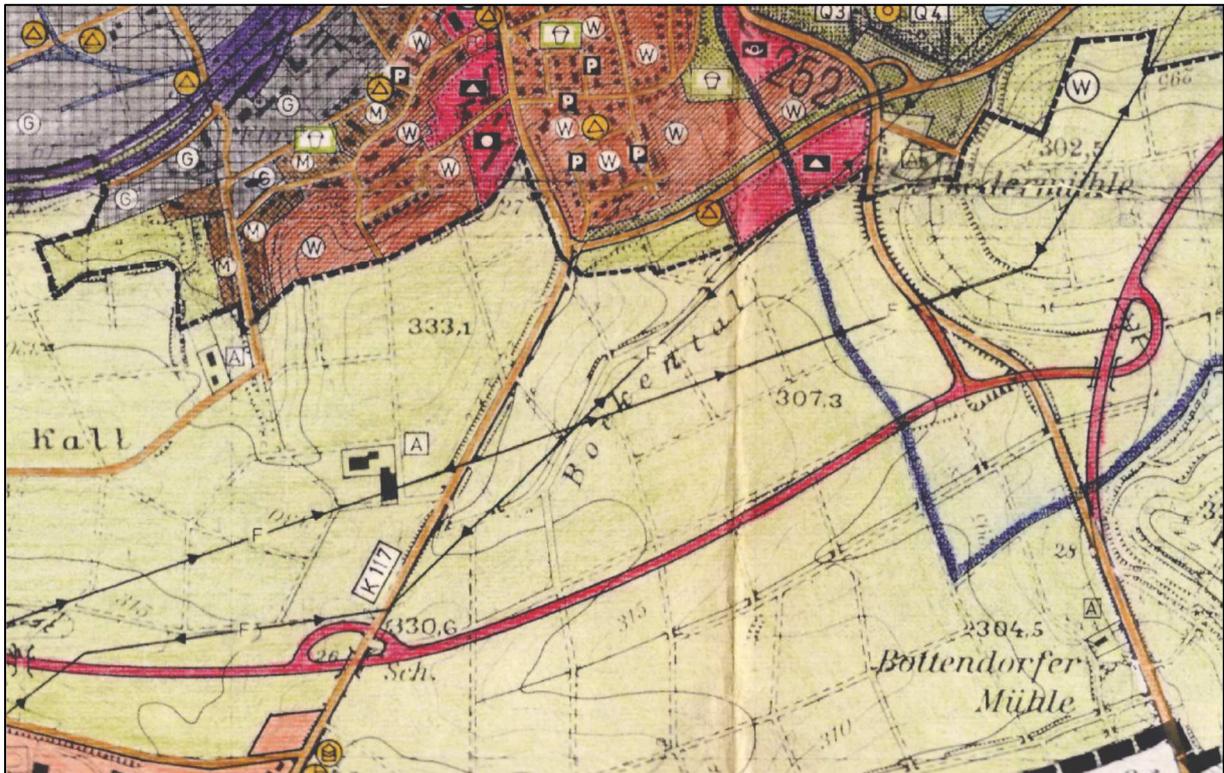
Die sowohl für den naturschutzrechtlichen Ausgleich als auch die für die Schaffung von Ersatzhabitaten im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft des Teilplans 2 vermögen aufgrund der geringen Flächengröße, der weiteren Zugehörigkeit zur landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Gewässerrenaturierung FFH-Gebiet „Obere Eder“ keine Zielverstöße mit den Vorgaben des Regionalplans Nordhessen 2009 erkennen zu lassen. Zusammenfassend kann unter Berücksichtigung der vorangehenden Ausführungen festgehalten werden, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 44 „An der Marburger Straße“ gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Frankenberg (Eder) stellt das Plangebiet teilweise als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Landwirtschaft dar. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes stehen die Darstellungen im wirksamen Flächennut-

zungsplan gegenwärtig entgegen. Die Durchführung der notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

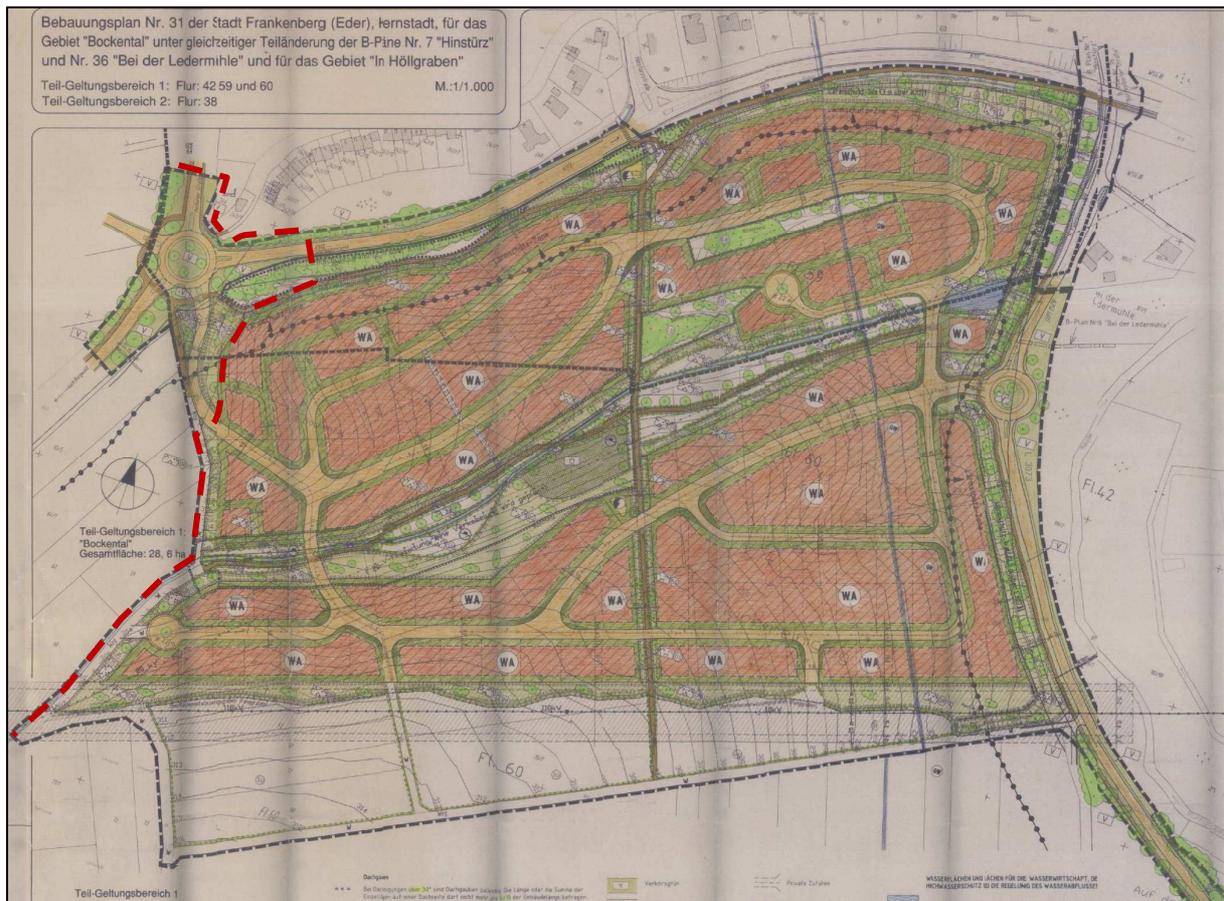
Sowohl für die externe Ausgleichsfläche in Schreufa und den Flächen in Viermünden stellt der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frankenberg (Eder) eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Tatsache, dass diese weiterhin der Landwirtschaft dienen, bleibt trotz Ausweisung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Der vorliegende Bebauungsplan tangiert einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Bockental“. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Frankenberg hat am 22.05.2001 den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bockental“ gefasst. Gegenstand des Bebauungsplanes war die Entwicklung von Wohnbauland einschließlich der Erschließungsstraßen und Grünflächen mit einer Größe von rd. 28,6 ha. Zur Ausweisung gelangte daher ein Allgemeines Wohngebiet sowie die für die Erschließung erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Ein wesentlicher Bestandteil der Planung war zudem ein Landschaftspark für dessen Realisierung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zur Ausweisung gelangte, die das Baugebiet in West-Ostrichtung durchquert. Neben den Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der inneren Erschließung des Gebietes war u.a. im Bereich der Marburger Straße ein fünfarmiger Kreisverkehrsplatz geplant, der im Grundsatz bereits eine Anbindung für die Erschließung des Plangebietes „An der Marburger Straße“ umfasste. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für die Verkehrsanlage sehr detailliert die Straßenverkehrsflächen sowie die straßenbegleitenden Grünflächen fest. Mit dem Bebauungsplan Nr. 43 „Auf dem Stück“ wurden vorlaufend zur Siedlungsentwicklung bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen

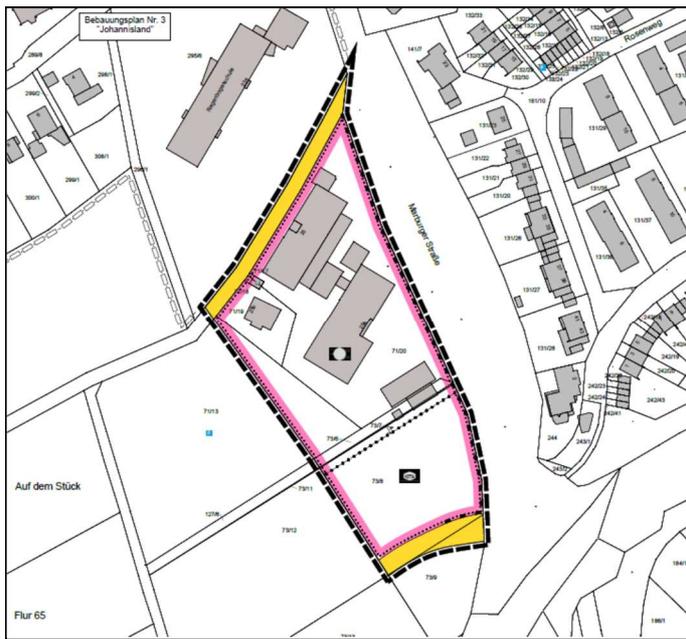
für die Errichtung einer Kindertagesstätte geschaffen. Im Rahmen der Erstellung der städtebaulichen Konzeption für die Baugebietsentwicklung „An der Marburger Straße“ war die verkehrliche Anbindung neu zu beurteilen. Hieraus folgend ergaben sich Lageveränderungen bezüglich des geplanten fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes. Zur Überplanung des Knotenpunktes werden daher die hiervon betroffenen Teilflächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Des Weiteren ist zur Klarstellung und Abgrenzung zum Baugebiet „Bockental“ ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes in den vorliegenden räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Bebauungsplan Nr. 31 „Bockental“



Des Weiteren ist ein Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 43 „Auf dem Stück“ zur Klarstellung und Dokumentation der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, der am 22.08.2019 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen wurde.

Bebauungsplan Nr. 43 „Auf dem Stück“



Mit dem Bebauungsplan Nr. 44 „An der Marburger Straße“ werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 31 „Bockental“ und Nr. 43 „Auf dem Stück“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt.

1.6 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.

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

Die grundsätzliche Festlegung neuer Siedlungs- bzw. Siedlungserweiterungsflächen erfolgte bereits auf den übergeordneten Ebenen im Rahmen der Aufstellung des Regionalplanes Nordhessen 2009 und den mit der oberen Landesplanungsbehörde abgestimmten Flächentausch. Die hier in Rede stehende Siedlungserweiterung „An der Marburger Straße“ entspricht den Darstellungen der Ebene der Regionalplanung.

Die Siedlungsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes nimmt eine wichtige Rolle ein, um dem demografischen Wandel durch ein entsprechendes Angebot an Baugrundstücken entgegenzuwirken. Die Stadt Frankenberg (Eder) ist danach bestrebt, durch eine stabile Bevölkerungsbilanz die im Stadtgebiet vorhandene attraktive und gut ausgebaute Infrastruktur dauerhaft zu erhalten. Hierzu gehören u.a. die kulturellen Angebote, die Bereiche der Kinderbetreuung und Bildungsmöglichkeiten, die vielfältigen Dienstleistungsbereiche, die Einkaufsmöglichkeiten sowie attraktive Freizeitangebote. Durch ein viel-

fältiges Wohnraumangebot soll ein möglichst großer Interessentenkreis angesprochen werden. Hierbei ist der Stadt Frankenberg (Eder) daran gelegen, den Flächenbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Arrondierung zu befriedigen. Als Beispiele sind hier u.a. die Bebauungspläne Nr. 3c „Thonet-Quartier“ oder Nr. 5d „Unterm Teich“ zu nennen.

Das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird in der Stadt Frankenberg (Eder) im Grundsatz geteilt, zumal dies ohnehin Bestandteil einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB ist. Die Stadt Frankenberg (Eder) verkennt jedoch nicht, dass sich hieraus auch Einschnitte in die kommunale Planungshoheit ergeben können und die Zielvorgabe verschiedene Problemstellungen und Herausforderungen weitgehend unberücksichtigt lässt, vor denen die Städte und Gemeinden im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen zur Innenentwicklung stehen. Die Probleme der Flächenmobilisierung im Bestand wie z.B. die eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten, eine geringe Nachfrage von potenziellen Interessenten oder denkmalrechtlich Restriktionen etc. bleiben vorliegend unberücksichtigt. Nicht zuletzt haben die Kommunen in den vergangenen Jahrzehnten bereits intensive Erfahrungen mit den Instrumenten der Innenentwicklung im Rahmen von Stadt- und Dorferneuerungsprozessen oder städtebaulichen Sanierungen gesammelt, bei denen sie im Rahmen der Umsetzung aus bereits genannten Gründen nur begrenzten Gestaltungsspielraum wahrnehmen können.

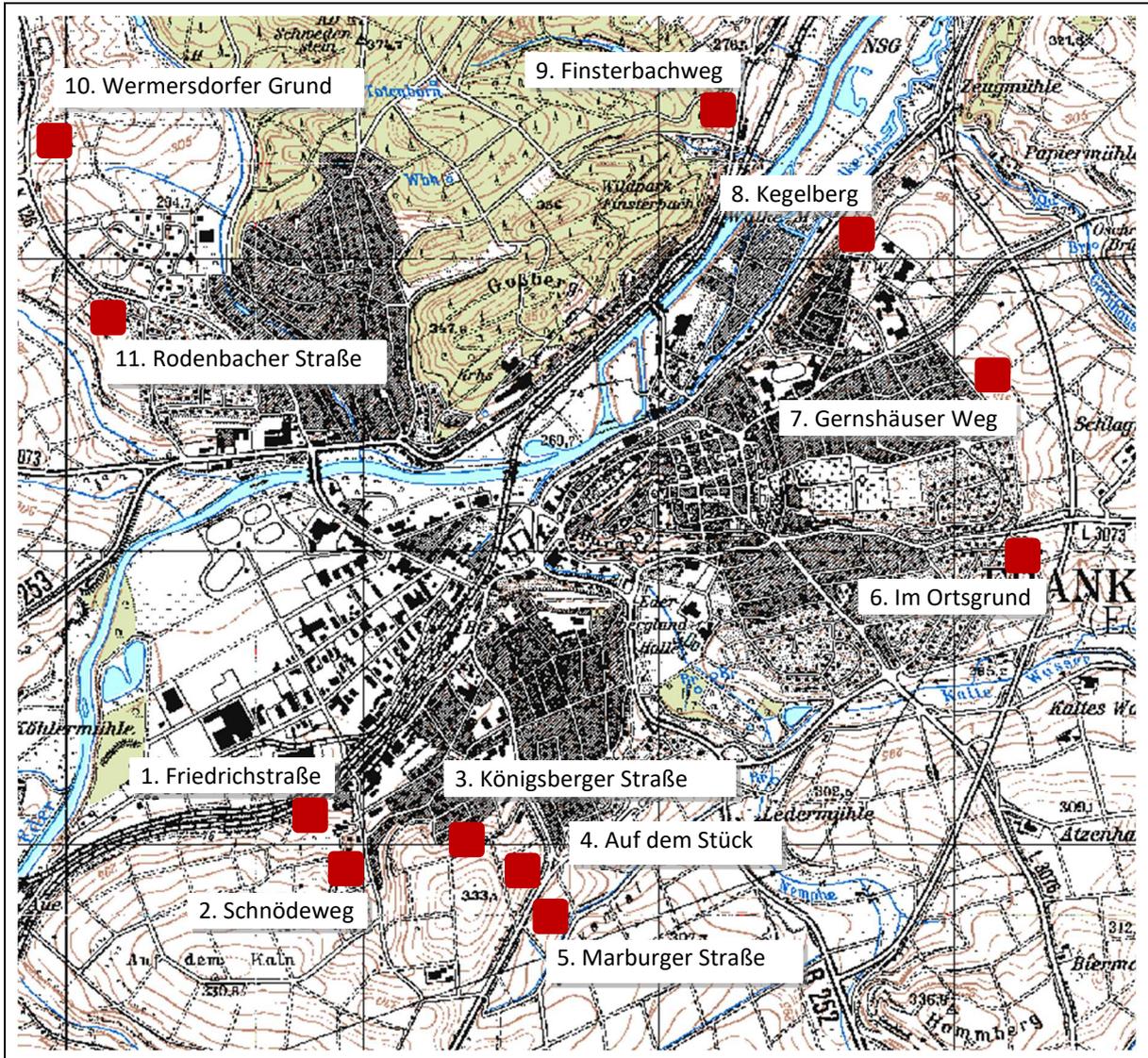
Die Stadt Frankenberg (Eder) ist jedoch aktiv darum bemüht, Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung und somit eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu betreiben. Des Weiteren verfügt die Stadt Frankenberg (Eder) über ein Baulücken- und Leerstandskataster, wodurch eine Betrachtung der baulichen Entwicklung im Stadtgebiet erfolgen kann und durch jährlich wiederkehrende Anfragen eine Aktivierung der bestehenden Baulücken angestrebt wird. Im Übrigen ist es allerdings i.d.R. die mangelnde Verkaufsbereitschaft der derzeitigen Eigentümer, eine aufgrund der Topografie erschwerte Bebaubarkeit oder eine unattraktive Lage, die einer Aktivierung von Baulücken entgegensteht. Auch in Bezug auf Gebäudeleerstände in der Kernstadt und in den weiteren Stadtteilen stellt sich die Situation derart dar, dass ein vergleichsweise geringer Leerstand zu verzeichnen ist. So werden gegenwärtig 43 Gebäude in die Kategorie „langjähriger Leerstand“ eingestuft, die länger als drei Jahre unbewohnt sind. Auch hier gestaltet sich eine Vermittlung häufig schwierig, da die Gebäude teilweise in einem desolaten baulichen Unterhaltungszustand sind, welcher mit einem hohen Sanierungs- und Kostenaufwand verbunden ist. Darüber hinaus hat sich auch gezeigt, dass häufig das selbstgenutzte Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, einhergehend mit der Gestaltung des Hausbaus nach den eigenen Vorstellungen, einer Sanierung von älteren Gebäudebeständen in der Ortslage, vorgezogen wird. Die Stadt Frankenberg (Eder) betreibt dennoch aktiv die Stadtsanierung in Frankenberg (z.B. Stadtsanierung III Bahnhofstraße) und bietet zusätzlich auf der Internetseite der Stadt für die Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit sich über private Förderungsmöglichkeiten, Beratungsanfragen, etc. zu informieren. Die sich aus den Aktivitäten der Stadt ergebenden Baupotentiale reichen jedoch nicht aus, die konstante Nachfrage an Wohnraum zu decken. Daher bestehen zu der gegenständlichen Neuausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes bzw. eines Mischgebietes in Bezug auf Baulücken und Gebäudeleerstände keine Alternativen zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Frankenberg (Eder).

Neben dem demografischen Wandel ist auch ein sozialer Wandel zu verzeichnen. Die gesellschaftlichen Strukturen verändern sich in der Form, dass eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft zu erkennen ist. So steigt der Anteil an Einpersonenhaushalten stark an und es entsteht eine Vielfalt an Lebensstilen. Zu nennen sind hier u.a. gemeinschaftlich orientiertes Wohnen, das insbesondere für die Generation 50+ immer attraktiver wird sowie auch das Mehrgenerationenwohnen. Hieraus folgend besteht seitens der Stadt ein städtebaulicher Handlungsbedarf, ein vielfältiges Wohnraumangebot vorzuhalten. Neben einer klassischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung in Form von

Wohnbaugrundstücken für das selbstgenutzte Wohneigentum, soll auch ein Angebot für Mehrfamilienhäuser und Stadtvillen mit einer höheren Anzahl an Wohneinheiten (zur Miete oder als Eigentum) entstehen, um somit einen großen Interessentenkreis anzusprechen. Neben der Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes sieht sich die Stadt Frankenberg (Eder) aber auch mit einer konkreten Nachfrage an Baugrundstücken im Plangebiet konfrontiert, die die zwingende Notwendigkeit der Ausweisung eines neuen Baugebietes begründen. Ferner hat sich die Stadt Frankenberg (Eder) als städtebauliches Ziel gesetzt, die regionalplanerischen Zielvorgaben bezüglich des Bruttowohnsiedlungsflächenbedarfs von 61 ha zu erfüllen und zur Deckung des Bedarfs, die Siedlungsentwicklung zu intensivieren, was sowohl durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch durch die Neuausweisung von Baugebieten im Außenbereichs erfolgen soll. Mit dem Bebauungsplan und der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes in einer Größenordnung von 21 ha kann ein erheblicher Beitrag geleistet werden. Hierzu ist ergänzend anzumerken, dass das Plangebiet in mehreren Bauabschnitten entwickelt werden soll, wodurch eine nachfrageorientierte Baugebietsentwicklung analog zur Vorgehensweise im Baugebiet „Bockental“ erzielt werden kann. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass der 3. und 4. Bauabschnitt in einem Zeitraum von nur 4 Jahren (seit 2016) hergestellt wurden. Dies zeigt, dass die Stadt Frankenberg (Eder) mit einer hohen Nachfrage an Wohnraum konfrontiert wird, die die Neuausweisung von Wohnbaugebieten auch unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zwingend erforderlich machen. Für das geplante Baugebiet „Marburger Straße“ liegen gegenwärtig rd. 66 Anfragen vor. So übersteigt die Zahl der Anfragen von Interessenten nach Grundstücken zum selbstgenutzten Wohneigentum deutlich das Potential, welches das Baugebiet „Bockental“ realisieren kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Marburger Straße“ erfolgt daher ein wichtiger Beitrag zur Stärkung des Wohnstandortes Frankenburgs und Schaffung und Erhaltung einer stabilen Bevölkerungsentwicklung, wie sie sich in den letzten Jahren darstellt.

Als Entscheidungsgrundlage für die Gebietsentwicklung in der Kernstadt von Frankenberg (Eder) wurde im Jahr 2015 ein Wohnsiedlungsflächenkonzept erstellt, in dem 11 Potentialflächen beschrieben und die Eignung für eine Siedlungsentwicklung bewertet wurden. Die untersuchten Standorte sind nachfolgend in der Übersichtskarte dargestellt. Geprüft wurden u.a. die Belange Verkehr, Landwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz, Regionalplanung sowie die Einschätzung aus landschaftspflegerischer Sicht. Ferner erfolgte eine Beteiligung der Fachbehörden. Nach Analyse der seitens der Behörden eingegangenen Stellungnahmen wurden die positiv bewerteten Standorte einer Prüfung aus Sicht der landschaftspflegerischen Belange unterzogen. Die Zusammenstellung dient somit als Grundlage für die Ermittlung der für eine Bauleitplanung beachtlichen Belange, um auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse die Abwägungsentscheidung zu Gunsten einer Priorität der Standortentwicklung treffen zu können.

Übersicht der Potenzialflächen für die städtebauliche Entwicklung



Zusammenfassung Ergebnis der Beteiligung der Fachbehörden

Nr.	Potenzialfläche	Zusammenfassung	Eignung
1	Friedrichstraße	<p>Bedenken: Nähe zur landwirtschaftlichen Betrieben Benachbarte gewerbliche Nutzung (Bauleitplanung zur Umnutzung bereits eingeleitet)</p> <p>Empfehlungen: Immissionsgutachten erstellen</p>	bedingt
2	Schnödeweg	<p>Bedenken: Nähe zum Aussiedlerbetrieb</p>	bedingt
3	Königsberger Straße	Keine Bedenken	ja
4	Auf dem Stück	Keine Bedenken	ja

5	An der Marburger Straße	Bedenken: Landwirtschaftliche Eignung der Fläche Neuer Siedlungsansatz der ggf. einer Abweichungszulassung vom RPN 2009 bedarf	bedingt/nein
6	Im Ortsgrund	Bedenken: Immissionsschutzbelange durch Nähe zur Straße potenziell tangiert	bedingt
7	Gernshäuser Weg	Bedenken: Landwirtschaftliche Eignung der Fläche Neuer Siedlungsansatz der ggf. einer Abweichungszulassung vom RPN 2009 bedarf Bestehende Gehölzstrukturen	bedingt/nein
8	Kegelberg	Bedenken: Erschließungsaufwand	bedingt
9	Finsterbachweg	Bedenken: Erschließung (freie Strecke L 3076) Gegebenenfalls Waldabstand zu berücksichtigen Splittersiedlungsentwicklung Biotopentwicklungsfläche (Landschaftsplan)	bedingt
10	Wermersdorfer Grund	Bedenken: Erschließung (freie Strecke K 126) Neuer Siedlungsansatz der ggf. einer Abweichungszulassung vom RPN 2009 bedarf	bedingt
11	Rodenbacher Straße	Bedenken: Erschließung (freie Strecke K 126) Gut nutzbare Acker- und Grünlandfläche, Zerschneidung landwirtschaftlicher Grundstücke Neuer Siedlungsansatz der ggf. einer Abweichungszulassung vom RPN 2009 bedarf Südlicher Bereich überwiegend im Landschaftsplan empfohlene Biotopentwicklungsfläche	bedingt/nein

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Plangebiet die in der Konzeption dargelegten Standorte Königsberger Straße, Am Stück und Marburger Straße umfasst. Die Analyse zeigt, dass sowohl der Standort Königsberger Straße und Am Stück als geeignet eingestuft wurden. Für die Potentialfläche 5 (Marburger Straße) ist aufgrund der regionalplanerischen Aspekte zunächst nur eine bedingte bzw. keine Eignung festgestellt worden. Nach Abstimmung mit der oberen Landesplanungsbehörde und des vorgesehenen Flächentausches der im Regionalplan Nordhessen dargestellten *Vorranggebiet für Siedlung Planung* in einer Größenordnung von rd. 5 ha, ist die damals vorgenommene Einstufung neu zu bewerten, wonach die regionalplanerischen Bedenken dem Plangebiet nicht weiter entgegenstehen. Durch die geänderte regionalplanerische Gebietsdarstellung ergeben sich auch Änderungen bezüglich der Einschätzung zur Betroffenheit der landwirtschaftlichen Belange. Das Plangebiet ist in Gänze als *Vorranggebiet Siedlung Planung* zu bewerten, sodass die Siedlungsentwicklung Vorrang vor entgegenstehenden Raumnutzungsansprüchen hat.

Dennoch gilt es näher auf die Belange der Landwirtschaft einzugehen, da unbestritten ist, dass es bei der Entwicklung des Baugebietes zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Flächen kommen wird. Dies ist insoweit zu berücksichtigen, dass die Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange in die Abwägung einzustellen ist. Die Verhältnisse im Plangebiet stellen sich nach derzeitigem Kenntnisstand so dar, dass von der Umsetzung des Planvorhabens vier Eigentümer/Bewirtschafter betroffen sind, wobei zwei Eigentümer/Bewirtschafter den Großteil des Plangebietes landwirtschaftlich als Acker- oder Grünland nutzen. Daher ist eine Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft gegeben. Dieser Betroffenheit stehen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nunmehr konkret unter anderem die in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Bevölkerungsentwicklung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile als öffentliche und in der Bauleitplanung ebenfalls beachtliche Belange gegenüber.

Die Belange des Bodenschutzes werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch weitere eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs.1 BauGB	09.05.2019 Bekanntmachung: 30.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB	09.12.2019 – 24.01.2020 Bekanntmachung: 30.11.2019
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB	Anschreiben: 04.12.2019 Frist 24.01.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	07.09.2020 – 09.10.2020 Bekanntmachung: 29.08.2020
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB	Anschreiben: 02.09.2020 Frist analog § 3 Abs.2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs.1 BauGB	—:—:—

*Die Bekanntmachungen erfolgen in der Hessischen/Niedersächsischen Allgemeinen (HNA) und auf der Internetseite www.frankenberg.de (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Frankenberg (Eder))

Der Bebauungsplan (qualifizierter Bebauungsplan) wird im zweistufigen Verfahren mit Umweltprüfung aufgestellt und durchgeführt. Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilplänen.

2 Städtebauliche Konzeption

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das städtebauliche Konzept „An der Marburger Straße“, welches im Vorfeld zur Bauleitplanung erstellt wurde.

Städtebauliches Konzept



genordet, ohne Maßstab

Die Erstellung des städtebaulichen Konzeptes erfolgte unter den nachfolgend aufgeführten Gesichtspunkten:

- Vorhaltung eines vielfältigen Angebotes an Wohn- und Bauformen für eine wünschenswerte Mischung verschiedener Alters- und Einkommensklassen sowie ein generationenübergreifendes Zusammenleben,
- Schaffung einer städtebaulich verträglichen Bebauungsstruktur und Wohndichte zur Arrondierung des südlichen Ortsrandes der Kernstadt in Zusammenschau mit dem Baugebiet Bockental durch eine lockere Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Integration von Mehrfamilienhäusern,
- Schaffung einer hohen Wohnstandortqualität für ein städtisches Leben mit offenen Schnittstellen ins Grüne, öffentliche Grünanlagen sowie ein sozialer Treffpunkt für die Einwohner,

- Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung,
- Änderung des Streckencharakters der Marburger Straße,
- Aufweichung der Verbindungsfunktion der Marburger Straße und Neugestaltung des Straßenraums,
- Schaffung ruhiger Wohnverhältnisse durch ein bezüglich der Funktion abgestuftes Erschließungssystem,
- Berücksichtigung der Belange des nicht motorisierten Verkehrs (Fußgänger, Radfahrer),
- Modularer Aufbau des Erschließungssystems für eine abschnittsweise, nachfrageorientierte Baugebietsentwicklung,
- Neuordnung der Stellplatzanlage der Kreishandwerkerschaft

Unter Berücksichtigung der dargelegten Aspekte sieht das Konzept vor, dass ausgehend von der Marburger Straße eine bauliche Entwicklung in östliche und westliche Richtung erfolgt. Die Marburger Straße soll hierbei auch Erschließungsfunktionen für Baugrundstücke übernehmen, sodass die bisherige Charakteristik der freien Strecke aufgebrochen wird. Durch eine bauliche Umgestaltung der Marburger Straße, soll die Straßenraumgestaltung einer innerörtlichen Erschließungsstraße entsprechend erfolgen, wobei die verkehrliche Verbindungsfunktion der Marburger Straße, als eine der Haupteinfallsstraßen Richtung Innenstadt weiter erhalten bleiben muss. Straßenbegleitend sind hierbei Mehrfamilienhäuser oder Stadtvillen denkbar, die eine verdichtete Bebauung und den innerstädtischen Charakter widerspiegeln sollen. Gleichzeitig wird der neue Ortseinfahrtbereich durch eine moderne Bebauung geprägt.

Visualisierung Marburger Straße



Einleitendes Element für die veränderte Streckencharakteristik bilden zwei Kreisverkehrsplätze, die gleichzeitig den Ausgangspunkt der verkehrlichen Erschließung des Gesamtgebietes darstellen. Die östlich der Marburger Straße gelegenen Bauflächen werden über eine Verbindungsstraße an das Baugebiet „Bockental“ angeschlossen. Die Straße ist mit einer Breite von 7,0 m vorgesehen und kann im Mischungsprinzip ausgestaltet werden, was die Erschließungs- und die Aufenthaltsfunktion zu Gunsten ruhiger Wohnverhältnisse dokumentiert.

Der westlich der Marburger Straße gelegene Bereich wird über ein Ringsystem verkehrlich erschlossen. Hierbei erfolgt eine im Hinblick auf die Straßenfunktion abgestufte Festlegung der Straßenraumbreiten. Als Hauptsammelstraße, die den Verkehr aus dem Wohnquartier abwickelt, ist eine Verbindungsstraße zwischen den beiden Kreisverkehrsplätzen vorgesehen, die parallel zur Marburger Straße verläuft und einen Straßenquerschnitt von 9,0 m aufweist. Die Hauptsammelstraße soll im Trennungsprinzip ausgestaltet werden und potentiell auch für eine Befahrung mit Bussen ausgelegt werden, damit bei Bedarf im Bereich des geplanten Quartierplatzes eine Buslinie zum Anschluss des Wohnquartiers an den ÖPNV vorgesehen werden kann. Die sich hieran im Ringsystem anschließenden Wohnstraßen dienen im Wesentlichen der Abwicklung des eigenen Quell- und Zielverkehrs und sind daher mit einer Breite von 7,0 m vorgesehen, die im Mischungsprinzip zur Steigerung der Wohn- und Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden können. Der Verlauf der Erschließungsstraßen orientiert sich hierbei im Wesentlichen an den bestehenden Höhenlinien, sodass sich die Grundstücke überwiegend nach Westen, Süden bzw. Südosten ausrichten. Dies gewährleistet eine optimale Besonnung der Gartenbereiche und ermöglicht die Anbringung von Solarkollektoren / Photovoltaikmodulen auf den Dachflächen. Dies gilt analog für das östlich der Marburger Straße gelegenen Teilbaugebiet. Die Parzellierung der Grundstücke und die Anordnung an die Erschließungsstraßen ermöglicht eine optimale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Perspektive Baugebiet



Um differenzierte Nutzungsansprüche befriedigen zu können und eine sozioökonomische Durchmischung des Gebietes zu gewährleisten, sind Baugrundstücke zum selbstgenutzten Wohneigentum zur Errichtung von klassischen freistehenden Ein-/ Zweifamilienhäusern mit einer Bandbreite von rd. 700 m² bis 1.000 m² vorgesehen. Die Entwicklung in den letzten Jahren hat aber auch gezeigt, dass ein sozialer Wandel in der Gesellschaft zu verzeichnen ist. Die gesellschaftlichen Strukturen verändern sich in der Form, dass eine zunehmende Individualisierung der Gesellschaft zu erkennen ist. So steigt der Anteil an Einpersonenhaushalten stark an und es entsteht eine Vielfalt an Lebensstilen. Zu nennen sind hier u.a. gemeinschaftlich orientiertes Wohnen, das insbesondere für die Generation 50+ immer attraktiver wird sowie auch das Mehrgenerationenwohnen. Um hier ein vielfältiges Wohnraumangebot vorzuhalten, sind zusätzlich auch Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die größere Grundstückszuschneitte benötigen. Diese sind insbesondere westlich und östlich der Marburger Straße vorgesehen, wo die Topografie die Errichtung von mehreren Geschossen grundsätzlich erlaubt, ohne dass negative Auswirkungen auf das Straßenbild der Marburger Straße entstehen. Mit

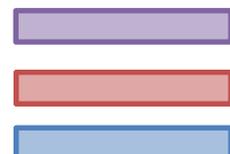
der Auswahl der Wohnformen werden unterschiedliche Altersgruppen und Einkommensklassen angesprochen, mit dem Ziel ein gemischtes und belebtes Quartier zu schaffen.

Das Konzept sieht ferner im Sinne einer familienfreundlichen Stadtgestaltung bei der Ausprägung des öffentlichen Raumes und der Grünflächen, insbesondere den zentralen Bereich, westlich der Marburger Straße vor. Hier besteht die planerische Absicht einer durchgängigen Grünzone mit einem zentralen begrünten Quartiersplatz mit Spielbereich zu schaffen. Der Quartiersplatz dient somit als Aufenthaltsort und Kommunikationsraum für Alt und Jung und wird so zum sozialen Treffpunkt und zum öffentlichen, jedoch geschützten Kern des neuen Gebietes. Die Grünachse übernimmt gleichzeitig eine verbindende Funktion zwischen Wohnquartier und der Innenstadt von Frankenberg (Eder) und spielt für die Stadtökologie eine wichtige Rolle. Des Weiteren sieht das Konzept einen zweiten Quartiersplatz vor, der als Eingang in das Quartier fungieren soll und in Verbindung mit den vorhandenen Bildungseinrichtungen, der geplanten Kindertagesstätte und funktional ergänzenden Nutzungen wie bspw. Nahversorgung in Form einer Bäckerei, Metzgerei oder Dienstleistungen, Büronutzung zu einem lebendigen Stadtraum beitragen soll.

Bebauungsstruktur



- verdichtete Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser/ Quartiersplatz
- offene Bebauung mit klassischen Ein-/ Zweifamilienhäusern (Einzel-/ Doppelhäuser)
- offene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Einzelhäuser)



3 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine gute verkehrliche Erschließung aus, da das übergeordnete Straßennetz (B 252, B 253) über die vorhandene städtische Erschließungsstraße (Marburger Straße) in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Ein wesentlicher Aspekt bei der Planung der Erschließung des Plangebietes spielt die Funktion der Marburger Straße. Aufgrund der ehemaligen Einstufung als klassifizierte Straße mit Verbindungsfunktion, weist der Straßenquerschnitt gegenwärtig eine Fahrbahnbreite von rd. 8,0 m mit beidseitigem Bankett sowie entlang der westlichen Straßenseite einen straßenbegleitenden Rad-/ Gehweg im Zweirichtungsverkehr mit einer Breite von rd. 2,0 m auf. Ferner befinden sich Entwässerungseinrichtungen, die Straßenbeleuchtung sowie Böschungsbereiche, die teilweise Gehölzstrukturen aufweisen, innerhalb der Straßenparzelle. Wie bereits dargelegt, besteht die



planerische Absicht, die Streckencharakteristik einer freien Strecke aufzubrechen und den Straßenraum der Marburger Straße innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches neu zu gestalten, damit diese zukünftig auch Erschließungsfunktionen für die angrenzenden Baugrundstücke übernehmen kann. Bei der Planung gilt es jedoch auch weiterhin zu berücksichtigen, dass die Marburger Straße eine der Haupteinfallsstraßen Richtung Innenstadt darstellt, sodass die Fahrbahnbreite ausreichend zu dimensionieren ist, um das bestehende Verkehrsaufkommen, einschließlich Schwerlastverkehr auch weiterhin reibungslos abwickeln zu können. Des Weiteren ist die bestehende Radwegebeziehung zwischen Burgwaldkaserne und Kernstadt Frankenberg (Eder) auch weiterhin aufrecht zu erhalten. Nach

derzeitigem Planstand ist künftig eine Fahrbahnbreite von 5,5 m vorgesehen, wobei beidseitig ein Radfahrstreifen mit je 1,85 m für den Radverkehr angeordnet wird. Die Gehwegbreite beträgt beidseits 2,5 m. Zur Einleitung der veränderten Streckencharakteristik aus Richtung Süden kommend, ist die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes geplant, der als äußere Erschließung der sowohl östlich als auch westlich der Marburger Straße gelegenen Bauflächen fungiert und gleichzeitig geschwindigkeitsdämpfend wirkt. Im Zuge der Baugebietsentwicklung „Bockental“ war zum Anschluss des Gebietes ein fünfarmiger Kreisverkehrsplatz geplant, der bisher jedoch nicht umgesetzt wurde. Im Zuge der Überplanung des Ge-



samtgebietes wird der Kreisverkehrsplatz lagemäßig neu konzipiert und in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen. Ausgehend von diesen beiden Knotenpunkten erfolgt die verkehrliche Erschließung der westlichen Bauflächen in Form einer Ringschließung, wobei eine Hauptsammelstraße parallel zur Marburger Straße verläuft und die beiden Kreisverkehrsplätze verbindet. Da hierüber der Hauptteil der aus dem Gebiet entstehenden Verkehrsmengen abgeleitet wird und darüber hinaus die grundsätzliche Möglichkeit der Befahrung mit Bussen vorgehalten werden soll, beträgt die Straßenraumbreite hier 9,0 m. Die von der Hauptsammelstraße ausgehenden Erschließungsstraßen weisen einen Straßenquerschnitt von 7,0 m auf, da hier eine geringere Verkehrsbelastung auftritt bzw. abzuleiten ist. Die Flächen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet. Das östlich der Marburger Straße liegende Teilbauggebiet wird mittels Anbindung an den das Baugebiet Bockental verkehrlich erschlossen. Die Straßenraumbreite beträgt auch hier 7,0 m und wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet. Die notwendigen Flächen für die Herstellung der Verkehrsanlagen werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum, bspw. für Besucherverkehr, setzt der Bebauungsplan über das Plangebiet verteilt Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Parkfläche (öffentlich) fest. Hierdurch sollen Konflikte bezüglich des ruhenden Verkehrs in den Erschließungsstraßen vermieden werden. Die Vorsehung weiterer Stellplätze im öffentlichen Raum obliegt der Fachplanung.

Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine Überplanung der derzeitigen Stellplatzanlage der Kreishandwerkerschaft. Diese wird an den nördlichen Rand des Plangebietes verlegt, wobei der Verkehr auch weiterhin über die bestehende Zufahrtsstraße abgewickelt werden kann. Der Bereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ (privat) festgesetzt. Des Weiteren werden in den Bebauungsplan im Bereich der geplanten Kreisverkehre Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten bestimmt, um Grundstückszufahrten im unmittelbaren Knotenpunktbereich und mögliche Konfliktsituationen zu verhindern.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine abschnittsweise Entwicklung des Baugebietes geschaffen. Die Konzeption sieht derzeit die Entwicklung von rd. 200 Baugrundstücken vor, wodurch es zu einem deutlichen Anstieg des Verkehrsaufkommens im Planbereich und im weiteren Straßennetz kommen wird. Zur Beurteilung des künftigen Verkehrsgeschehens wurde auf Grundlage des Programms Ver_Bau (Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, Dr.Ing. Dietmar Bosserhoff) eine Verkehrsabschätzung vorgenommen, die auf der dargelegten städtebaulichen Konzeption basiert.

Wohnbebauung östlich Marburger Straße

Es wird für die Mehrfamilienhäuser die maximal zulässige Anzahl von 8 Wohneinheiten angenommen. Ferner wird davon ausgegangen, dass zwei Drittel der Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern und ein Drittel der Baugrundstücke mit Häusern mit maximal 3 Wohneinheiten bebaut werden.

Einwohner:

- 11 Mehrfamilienhäuser (max. 8 Wohneinheiten)
 - 88 Wohneinheiten
 - 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 17 Einfamilienhäuser
 - 17 Wohneinheiten
 - 1,0 Einwohner je Wohneinheit
- 9 Mehrfamilienhäuser (max. 3 Wohneinheiten)
 - 27 Wohneinheiten

- 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 3,5 Wege/ Einwohner
- 85 % heimgebundene Wege
- 65 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucher

- 10 % der Einwohnerwege
- 65 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohner	510 Pkw-Fahrten/d
Besucher	60 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>20 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	590 Kfz-Fahrten/d

Wohnbebauung westlich Marburger Straße

Den Berechnungen liegen die nachfolgend aufgeführte Kenngrößen zu Grunde. Es wird für 3 Mehrfamilienhäuser die maximal zulässige Anzahl von 8 Wohneinheiten und für 7 Mehrfamilienhäuser die maximale Anzahl von 6 Wohneinheiten angenommen. Ferner wird davon ausgegangen, dass zwei Drittel der Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern und ein Drittel der Baugrundstücke mit Häusern mit maximal 3 Wohneinheiten bebaut werden.

Einwohner:

- 3 Mehrfamilienhäuser (max. 8 Wohneinheiten)
 - 24 Wohneinheiten
 - 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 7 Mehrfamilienhäuser (max. 6 Wohneinheiten)
 - - 42 Wohneinheiten
 - 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 65 Einfamilienhäuser
 - 65 Wohneinheiten
 - 1,0 Einwohner je Wohneinheit
- 32 Mehrfamilienhäuser (max. 3 Wohneinheiten)
 - 96 Wohneinheiten
 - 3,0 Einwohner je Wohneinheit
- 3,5 Wege/ Einwohner
- 85 % heimgebundene Wege
- 65 % MIV-Anteil

- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucher:

- 10 % der Einwohnerweg
- 65 MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung:

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Einwohner	878 Pkw-Fahrten/d
Besucher	103 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>34 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	1.015 Kfz-Fahrten/d

Mischgebiet Marburger Straße

Das Mischgebiet besitzt eine Größe von rd. 1,2 ha. Für die Verkehrsabschätzung wird angenommen, dass 50 % einer Wohnnutzung und 50 % einer gewerblichen Nutzung unterliegen.

Wohnnutzung

Einwohner:

- 40 – 100 Einwohner/ ha
- 3,5 Wege/ Einwohner
- 85 % heimgebundene Wege
- 65 % MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Besucher:

- 10 % der Einwohnerweg
- 65 MIV-Anteil
- 1,5 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung:

- 0,05 Lkw-Fahrten/Einwohner

Gewerbliche Nutzung

Beschäftigte:

- 50 – 100 Beschäftigte /ha
- 2,5 – 3,5 Wege/ Beschäftigten
- 65 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Kundenverkehr:

- 10,0 – 25 Wege/ Beschäftigten/d
- 50 % – 70 % MIV-Anteil
- 1,1 Personen/ Pkw Besetzungsgrad

Ver- und Entsorgung:

- 0,4 – 0,8 Lkw-Fahrten/Beschäftigten/d

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen:

Wohnnutzung

Einwohner	31 - 77 Pkw-Fahrten/d
Besucher	4 - 9 Pkw-Fahrten/d
Ver- und Entsorgung	1 - 3 Kfz-Fahrten/d

Gewerbliche Nutzung

Beschäftigte	44 - 124 Pkw-Fahrten/d
Kundenverkehr	136 - 955 Pkw-Fahrten/d
<u>Ver- und Entsorgung</u>	<u>13 - 51 Kfz-Fahrten/d</u>

Summe 229 – 1.219 Kfz-Fahrten/d (Mittelwert: 724 Kfz-Fahrten/d)

Tägliches Kfz-Fahrtenaufkommen Gesamtbaugebiet

Wohnbebauung östlich Marburger Straße	590 Kfz-Fahrten/d
Wohnbebauung westlich Marburger Straße	1.015 Kfz-Fahrten/d
<u>Mischgebiet Marburger Straße</u>	<u>724 Kfz-Fahrten/d</u>
Summe	2.329 Kfz-Fahrten/d

Die Marburger Straße weist gegenwärtig ein Verkehrsaufkommen von rd. 5.000 Kfz pro Tag im Quell- und Zielverkehr auf. Im Zuge der Umsetzung des gesamten Plangebietes wird es zu einer Verkehrszunahme von rd. 2.329 Kfz-Fahrten pro Tag kommen. Durch die Errichtung der zwei Kreisverkehrsplätze, die in Bezug auf die Leistungsfähigkeit hohe Kapazitäten aufweisen, kann das planinduzierte Verkehrsaufkommen reibungslos abgewickelt und auf das umgebende Verkehrsnetz verteilt werden. Insbesondere die Verkehrsverteilung auf das umgebende Straßennetz lässt keine erheblichen Beeinträchtigungen im Planumfeld erwarten.

Das Plangebiet verfügt ferner über eine gute Anbindung an den ÖPNV. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich im Bereich Marburger Straße (Höhe Polizei) und in der Berliner Straße. Des Weiteren ist der Bahnhof von Frankenberg (Eder) in einer Entfernung von rd. 600 m fußläufig über die vorhandenen straßenbegleitenden Gehwege erreichbar. Im Weiteren Verfahren sind zudem die Möglichkeiten der Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Plangebiet bspw. im Bereich des geplanten Kindergartens zu prüfen, was die ohnehin gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr attraktiver gestalten würde.

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.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des eingangs dargelegten Planziels gelangt größtenteils ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. **Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (außer Stromtankstellen als Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge) unzulässig sind. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potentiellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Ferner gelangt ein **Mischgebiet** im Sinne § 6 BauNVO zur Ausweisung. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsbetriebes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zu den Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen und Gebäuden für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Darüber hinaus sind auch die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

Der Ausschluss der benannten Nutzungen erfolgt analog zum Allgemeinen Wohngebiet. Darüber hinaus sieht die städtebauliche Konzeption als Eingangsbereich in das Wohnquartier die Schaffung eines Quartierplatzes vor, der als Treffpunkt der Einwohner und der sich angrenzend befindlichen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen fungieren soll. Die städtebauliche Zielvorstellung legt daher den Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen, Dienstleistung, Nahversorgung (Bäckerei, Metzgerei, o.ä.) und Büro. Damit im Vollzug des Bebauungsplanes ausreichend Flexibilität in der Umsetzung gewährleistet ist, gelangt hier ein Mischgebiet zur Ausweisung. Voraussetzung ist aber auch hier, dass keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können. Dies gilt analog für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Begründet wird dies dadurch, dass die Betriebe zwar in unterschiedlichem Umfang und Ausmaß, aber doch regelmäßig insbesondere die Wohnruhe in entsprechend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren beeinträchtigen können – etwa durch den verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehr auch zur Nachtzeit sowie nicht zuletzt auch durch das Verhalten der Besucher selbst. Neben einer potentiellen Lärmbelästigung können auch verschiedene städtebauliche Negativwirkungen aufgezählt werden, zu denen insbesondere sog. „Trading-Down“-Effekte gehören, aber auch sonstige Beeinträchtigungen auf das Orts- und Straßenbild durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration – mithin durch ihr optisches Erscheinungsbild und ihre Präsenz im öffentlichen Raum.

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, die Geschossflächenzahl sowie, die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes. Im Hinblick auf die angestrebte städtebauliche Ordnung wird das Allgemeine Wohngebiet in insgesamt 7 Teilbaugebiete und das Mischgebiet in 2 Teilbaugebiete unterteilt, die sich insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Bauweise und zu den Haustypen unterscheiden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes,

der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung und dem Grundsatz zum schonenden Umgang mit Grund und Boden differenziert festgesetzt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen. Daher werden für weite Teile des Plangebietes die Obergrenzen des § 17 BauNVO bezüglich des zulässigen Versiegelungsgrades voll ausgeschöpft. Im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird hingegen eine gegenüber den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung reduzierte Grundflächenzahl festgesetzt.

Demnach gilt für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 eine **GRZ = 0,3**. Entlang der Marburger Straße sind gemäß städtebaulicher Konzeption die Errichtung von modernen Mehrfamilienhäusern geplant. Diese Wohnnutzung weist in der Regel einen höheren Versiegelungsgrad auf, wenn die erforderlichen Stellplätze für die Wohneinheiten oberirdisch vorgesehen sind und nicht in einer Tiefgarage untergebracht werden können. Das Hauptgebäude nimmt bezüglich des Versiegelungsgrades hierbei einen eher untergeordneten Teil ein, was die Festsetzung der **GRZ = 0,3** für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 begründet. Hierdurch kann die Größe der Flächenversiegelung für die Hauptnutzung auf das notwendige Maß beschränkt werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 2, 3, 4, 5 und 7 ist eine intensivere bauliche Ausnutzung unter Ausschöpfung der zulässigen Obergrenzen vorgesehen, was die Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit einem Maß von **GRZ = 0,4** begründet. Dies gilt analog für das Mischgebiet Nr. 8 und 9 für das die zulässige Grundflächenzahl gemäß den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung mit einer **GRZ = 0,6** bestimmt wird. Insgesamt zielen die vorgenommenen Festlegungen der Grundflächenzahl auf eine Steuerung der baulichen Dichte im Plangebiet zur Verfolgung der eingangs dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung ab.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens bis zu einer GRZ = 0,8. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 6 soll ein Angebot für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet werden. Die höhere Anzahl an Wohnungen bedingt eine höhere Flächeninanspruchnahme für die Errichtung von Stellplätzen. Da für den Bereich teilweise die zulässige GRZ=0,3 restriktiv festgesetzt wird, besteht im Hinblick auf den zu erbringenden Stellplatznachweis die Notwendigkeit einer weitergehenden Überschreitung. Demnach gilt, dass die zulässige Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von **GRZ = 0,7** überschritten werden darf. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar, da die Pkw-Stellplätze zur Eingriffsminimierung in wasserdurchlässiger Weise herzustellen sind.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 und 6 sowie das Mischgebiet Nr. 8 und 9 mit einer **GFZ = 0,6** bzw. **GFZ = 1,2** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 2, 3, 4 und 5 wird hingegen unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ=0,4 eine **GFZ = 0,7** festgelegt. Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände

mitzurechnen sind. Hierdurch können Gebäudekubaturen verhindert werden, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich sind.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

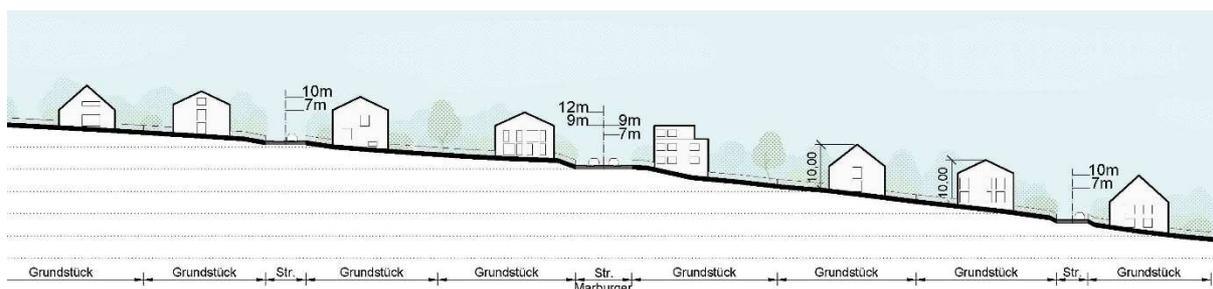
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

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. Garagentagesgeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.

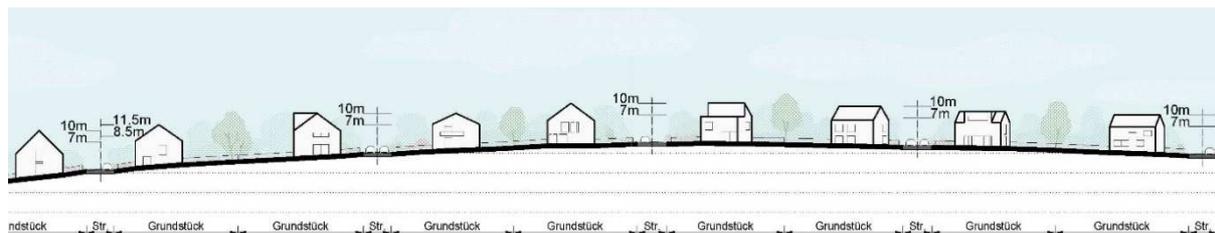
Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet und das Mischgebiet die maximale Zahl der Vollgeschosse einheitlich auf ein Maß von **Z = II**. Durch die ergänzende Festsetzung einer Höhe baulicher Anlagen können negative Auswirkungen auf das Straßenbild vermieden werden. Mit der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist somit eine Bebauung in einer dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept entsprechenden Geschossigkeit zuzüglich von Staffel- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschosdefinition der HBO erfüllen, bauplanungsrechtlich zulässig.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

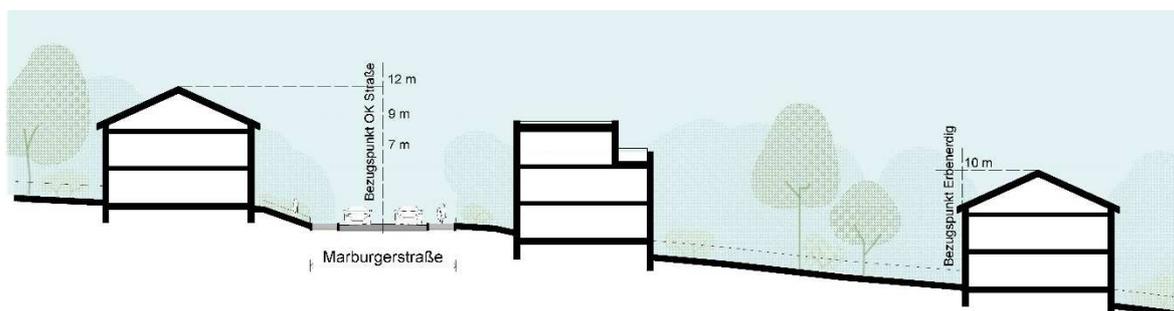
Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung innerhalb des zur Ausweisung gelangenden Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage am neu zu bildenden Ortseingangsbereich verträglich dimensioniert ist. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.



Die Traufhöhe wird für das Allgemeine Wohngebiet mit der Nr. 1, 3, 4, 6 und 7 sowie für das Mischgebiet Nr. 9 mit 7,0 m über Bezugspunkt festgelegt, wobei für das Allgemeine Wohngebiet mit der Nr. 6 und dem Mischgebiet Nr. 9, in denen auch Flachdächer zulässig sind, ergänzend eine max. Gebäudehöhe von 9,0 m über Bezugspunkt bestimmt wird. Die maximale Oberkante Gebäude beträgt 10,0 m über Bezugspunkt. Aufgrund der vorhandenen Geländetopografie bedarf es im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2 eines größeren Spielraums in der Gebäudestellung, um größere Geländebewegungen, einschließlich des Abfangens des Geländes durch Stützmauern im größeren Umfang zu reduzieren. Die Traufhöhe wird daher auf 8,5 m bei einer zulässigen Oberkante Gebäude von 11,5 m festgesetzt. Aufgrund der geplanten Veränderung des Höhenniveaus der Marburger Straße (Absenkung um 1,5 m im Bereich des Tiefpunktes) bedarf es auch für das Teilbaugebiet Nr. 5 einer diffe-



renzierten Höhenfestsetzung. Unter Berücksichtigung der Geländetopografie und der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern wird die maximale Traufhöhe auf 9,0 m über Bezugspunkt und die zulässige Oberkante Gebäude mit 12,0 m festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für das Mischgebiet mit der Nr. 8, wobei die zulässige Oberkante Gebäude für Flachdächer aufgrund der prägenden Wahrnehmung auf 9,0 m über Bezugspunkt reduziert festgesetzt wird.



Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und entspricht bei Pultdächern dem unteren Pultdachabschluss. Bei Flachdächern ist die Traufhöhe der oberste Attika-Abschluss über dem letzten zulässigen Vollgeschoss. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude für die Allgemeinen Wohngebiete 1 bis 6 sowie die Mischgebiete Nr. 8 und 9 ist die das jeweilige Grundstück erschließende Straße, gemessen lotrecht vor der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken (d.h. durch zwei Straßen erschlossenen Grundstücken) gilt die Traufseite als Bemessungsgrundlage. Da der gewählte Bezugspunkt für die Baugrundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebiet Nr. 7 nicht geeignet ist, bezieht sich der Bezugspunkt hier auf das Gelände. Demnach gilt, dass der Untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände auf dem jeweiligen Baugrundstück ist.

Für die Erschließungsplanung wird ein Ingenieurbüro beauftragt werden, sodass die für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen auf den jeweiligen Baugrundstücken notwendigen Straßenhöhen einsehbar sind.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird im Bebauungsplan differenziert festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 4 und 7 sowie für das Mischgebiet wird eine offene Bauweise im Sinne § 22 Abs. 1 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 50 m nicht überschreiten. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 und 6 wird eine abweichende Bauweise festgelegt: Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 20 m nicht überschreiten dürfen. In Abhängigkeit der städtebaulichen Zielvorstellung hinsichtlich der Bauungsstruktur und Bebauungsdichte werden für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1, 2, 3 und 7 die

Haustypen Einzel- und Doppelhäuser bestimmt. Im Bereich des Teilbaugebietes Nr. 4 und 5 ist neben Einzel- und Doppelhäusern auch die Errichtung von Hausgruppen zulässig. Für das Teilbaugebiet Nr. 6 steht der Bau von Mehrfamilienhäusern oder Stadtvillen mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten im Vordergrund, so dass hier lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Trotz Vorsehung von Mehrfamilienhäusern sind die Festlegungen, auch bezüglich der zulässigen Gebäudelänge darauf ausgelegt, dass hier keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt flächenhaft, wobei zu den Straßenverkehrsflächen ein Abstand von 5,0 m einzuhalten ist. Hierdurch soll eine größtmögliche Flexibilität in der Stellung der baulichen Anlagen auf den Baugrundstücken ermöglicht werden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Straßenbild wird ferner bestimmt, dass oberirdische Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Sie haben jedoch einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten. Ferner gilt, dass Tiefgaragen (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sowie oberirdische Pkw-Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, soweit dies mit den Abstandsbestimmungen der Landesbauordnung vereinbar ist.

4.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Vorhaltung von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Kreishandwerkerschaft und der Kindertagesstätte gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf zur Ausweisung. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie zunächst keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes, seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen. Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt Öffentliche Verwaltungen bzw. Kindertagesstätte fest. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

4.5 Anzahl der Wohneinheiten

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude differenziert bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 1 bis 4 und 7 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 5 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Woh-

nung zulässig. Bei Hausgruppen ist eine Wohnung je Hauseinheit zulässig. Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Bei Einzelhäusern sind je Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig. Die Festsetzung ist dabei darauf ausgerichtet, in den Bereichen, die nach der städtebaulichen Konzeption für eine verdichtete Bebauung vorgesehen sind, auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen, wobei die Wohndichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt wird. Darüber hinaus dienen die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens.

4.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Gasstation, deren Bestand auch weiterhin gewährleistet werden muss. Die Flächen sind daher im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Gas“ bestandsorientiert festgesetzt.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Die städtebauliche Konzeption sieht zur Steigerung der Wohnstandortqualität im Quartier und einer als Grünanlage herzustellende Anbindung Richtung Innenstadt eine Grünachse vor. Des Weiteren soll durch die geplante Grünachse, die sich durch das Plangebiet zieht, ein positiver Beitrag zur Stadtökologie (Kleinklima, Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere etc.) erzielt und ein Verbindungskorridor in die freie Landschaft geschaffen werden. Die Grünachse wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Zulässig sind u.a. zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthalts- und Naherholungsbereiche, Spielflächen, Wasserflächen sowie Rad- und Gehwege. Für die zentrale Grünfläche ist neben der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auch die Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt, ohne diese näher zu verorten. Hierdurch soll eine möglichst große Flexibilität in der Stellung der Spielgeräte in der zentralen Grünfläche gewährleistet werden.

Im Bereich des fünfarmigen Kreisverkehrsplatzes, werden die nicht für die Verkehrsanlage benötigten Flächen innerhalb der Straßenparzelle der Marburger Straße als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Die hier vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten.

4.8 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden. So sind Gehwege auf den Baugrundstücken, Garagen- und Stellplatzzufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) und Hofflächen i.S. von untergeordneten Nebenanlagen in wasserdurchlässiger Weise, wie z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfugige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster, zu befestigen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird.

4.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu verhindern. Die Kompensationsmaß-

nahmen mit bodenrechtlichem Bezug werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Für die betroffene Zauneidechse werden vorlaufende Ersatzmaßnahmen in Form der Herstellung eines Reptilienhabitats erforderlich, das ortsnahe im Bereich des Flurstücks 81/1, Flur 65 vorgesehen ist. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Reptilienhabitat“ fest. Darüber hinaus ist die Anlage einer Streuobstwiese mit 20 Hochstamm-Obstbäumen als Ersatz für den betroffenen Feldsperling und Gartenrotschwanz vorgesehen, die mit dem entsprechenden Entwicklungsziel im Bebauungsplan verbindlich verortet wird. Des Weiteren konnte im Rahmen der Artenschutzprüfung eine Betroffenheit von Offenlandbrütern (u.a. Wachtel, Rebhuhn, Feldlerche) festgestellt werden. In der Gemarkung Schreufa, Flur 8, Flurstücke 26, 92/27, 93/27 teilweise und 28/1 teilweise ist auf einer Fläche von rd. 1,0 ha die Herstellung geeigneter Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass innerhalb der Flächen jeweils ein Brachestreifen in Kombination mit einem einjährigen und einem weiteren zweijährigen Blühstreifen anzulegen ist. Hierzu ist die jeweilige Gesamtfläche der Länge nach gleichmäßig in drei Teile zu untergliedern. Die Nutzungsform hat auf den Flächenteilen jährlich zu rotieren. Im Frühjahr des Anlagejahres ist der Oberboden für den vorgesehenen Brachestreifen mit dem Grubber zu pflügen. Danach ist dieser Flächenabschnitt für ein Jahr sich selbst zu überlassen und im zweiten Jahr als Blühstreifen anzulegen. Auf den beiden anderen Flächenteilen hat im Frühjahr des Anlagejahres die Einsaat einer geeigneten Blümmischung in einer dünnen Aussaatstärke zu erfolgen. Einer dieser Flächenteile ist im nächsten Frühjahr mit dem Grubber zu pflügen und als Brachfläche anzulegen, der andere Flächenteil verbleibt in diesem Jahr unverändert als zweijähriger Blühstreifen. Eine Düngung ist unzulässig.

Neben dem artenschutzrechtlichen Ausgleich sind auch für die Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbindlich festgesetzt. Dies betrifft insbesondere in der Gemarkung Viermünden, Flur 14, das Flurstück 116 teilweise sowie in der Flur 10, Flurstück 10 teilweise, 53/1 teilweise, 64/3 teilweise, Flur 12, Flurstück 85/4 teilweise. Hier sind in Ergänzung zur geplanten Renaturierungsmaßnahme der Eder gemäß dem Mittelfristigen Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet „Obere Eder“ Entwicklungsmaßnahmen nach NATUREG in Form von naturnahen Auenstrukturen und naturnahen Gewässerabschnitt vorgesehen, die verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt sind und nach § 9a Abs. 1 BauGB den durch den Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden.

Entlang des südöstlichen Teilbereiches verläuft ein Gewässer. Das vorhandene Gewässer 3. Ordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bockental“. Nach der gesetzlichen Definition des hessischen Wassergesetzes ist der Bereich als § 30 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen, sodass nach Auffassung der Stadt Frankenberg (Eder) ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, wobei aufkommende invasive Neophyten regelmäßig zu entfernen sind. Ergänzend wird der bestehende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt. Eine Verschlechterung des ökologischen Zustandes des Gewässers im Vollzug des Bebauungsplanes ist insofern nicht zu erwarten.

4.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Marburger Straße sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Hierzu ist die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Ergebnis der Untersu-

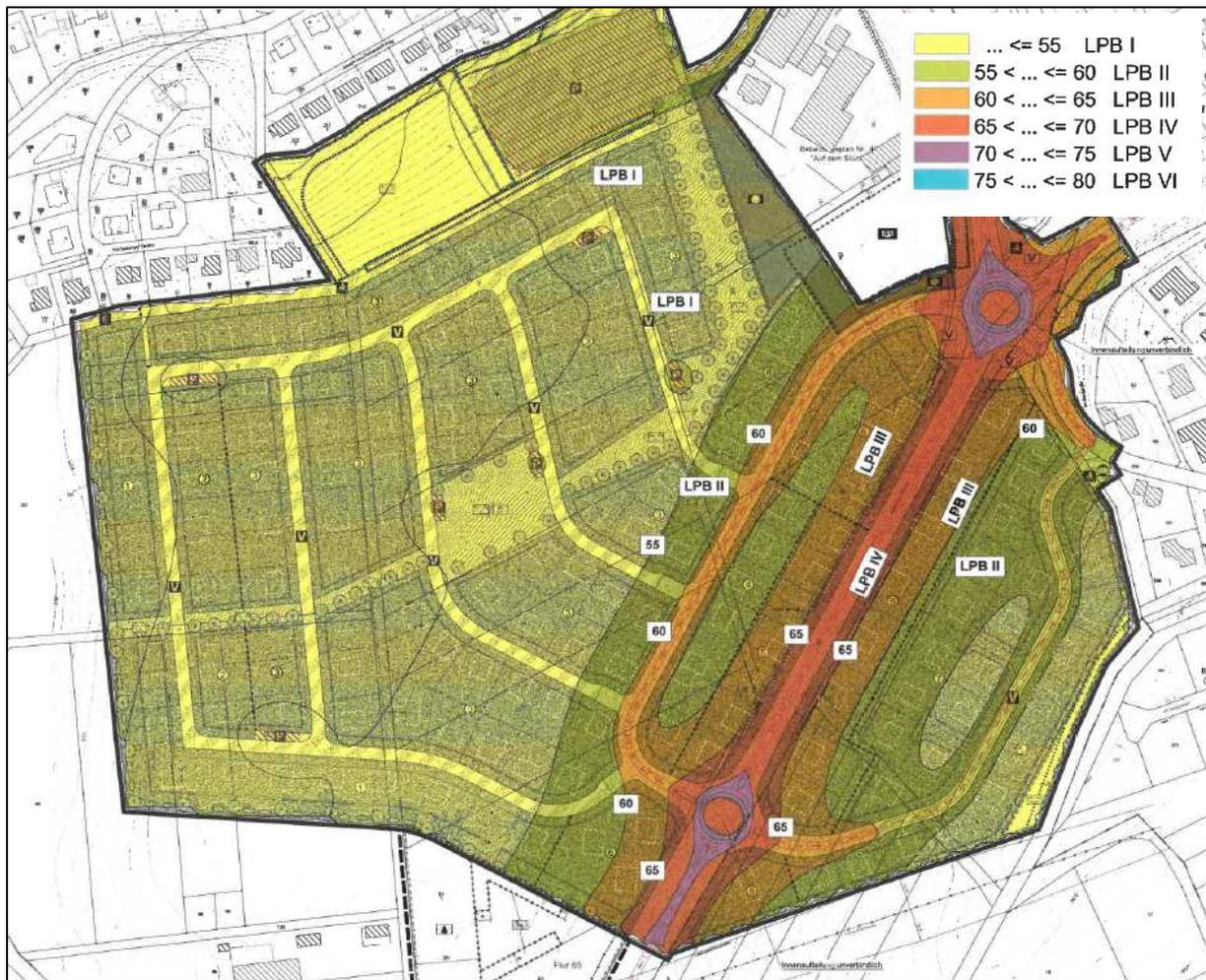
chung sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Der Bebauungsplan enthält daher eine Festsetzung für Mindestanforderungen der Außenbauteile. Demnach gilt:

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im nachfolgenden Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 (Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.) einander wie folgt zugeordnet sind:

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80 ^a

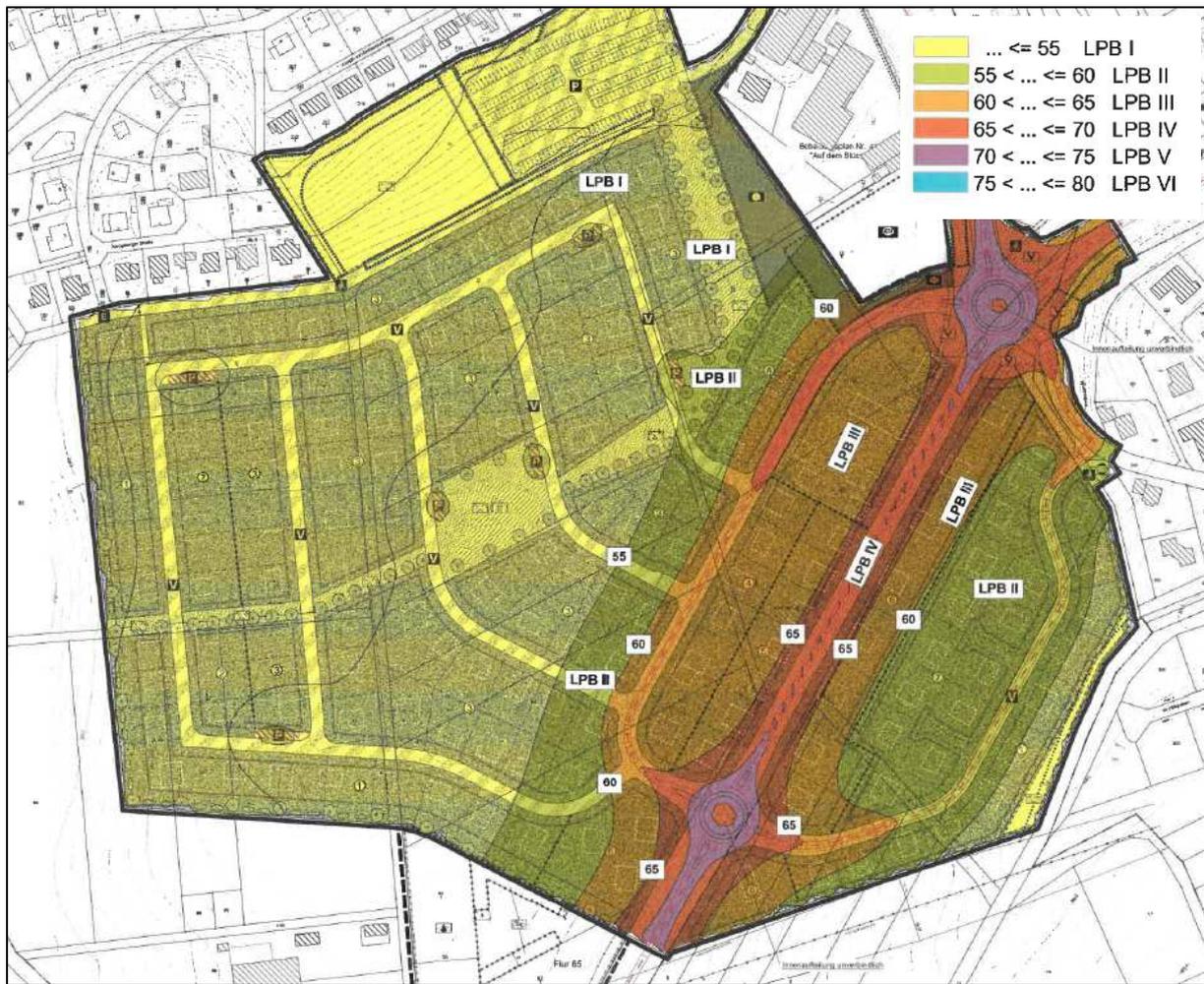
^a für maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, tags



(Darstellung Obergeschoss, Freifeldbedingungen)

Maßgeblicher Außenlärmpegel/ Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, nachts



(Darstellung Obergeschoss, Freifeldbedingungen)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. im Nachtzeitraum, bei geringeren Immissionshöhen, unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In Räumen mit Lärmpegelbereichen \geq III, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit Sauerstoff verbrauchender Energiequelle, ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fensteranlagen zu sorgen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall aufgrund der Bauweise

der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden kann.

Für ergänzende Informationen wird auf die Ausführungen unter Kapitel 10 – Immissionsschutz und das als Anlage beigefügte Schallgutachten verwiesen.

4.11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Anzusprechen sind hier u.a.:

- Je 6 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung, wobei die anzupflanzenden Bäume in die Stellplatzanlage zu integrieren sind. Die nach bauplanungsrechtlichen Festsetzungen anzupflanzenden Laubbäume können zur Anrechnung gebracht werden.
- Je Baumsymbol (Kennzeichnung P) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Je Baumsymbol (ohne Kennzeichnung) in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens vier einheimische, standortgerechte Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang der Laubsträucher sind diese artgleich zu ersetzen. Eine Verschiebung der Pflanzungen um bis zu 5,0 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index 1 ist eine geschlossene Gehölzstruktur zu entwickeln. Hierbei sind in die vorhandenen Bestandslücken ausschließlich Weichhölzer (Hängebirke, Schwarzerle, Weiden) zu pflanzen.
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit dem Index 2 ist jeweils eine geschlossene Laubstrauchhecke unter ausschließlicher Verwendung standortgerechter einheimischer Laubgehölze anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei sind mind. 20 % dornenreicher Gehölze zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von jeweils 4-6 Exemplaren einer Art anzupflanzen. Ein Pflegeschnitt ist einmal jährlich zulässig.
- Nicht durch Gebäude, Terrassen oder Nebenanlagen überbaute Teile der Tiefgaragen sind mit einer Erdauflage von mind. 0,3 m zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

4.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des Flurstücks 70 werden zur Eingriffsminimierung und Reduzierung artenschutzrechtlicher Konflikte im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Dies gilt auch für die vorhandenen Gehölze im Bereich des geplanten 5-armigen Kreisverkehrsplatzes, die von der Baumaßnahme nicht berührt werden.

4.13 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers

In den vorliegenden Bebauungsplan wird eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB bezüglich Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Bereich des Straßenkörpers aufgenommen. Demgemäß gilt: *Von der Straßenseite aus sind Böschungen als Abgrabungen oder Aufschüttungen auf dem Grundstück zu dulden, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. Geländehöhenunterschiede sind innerhalb der privaten Grundstücke zu verziehen.*

Da aufgrund der vorhandenen Geländetopografie nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei der Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraßen zum Abfangen des Geländes Böschungen erforderlich werden, begründet sich die Notwendigkeit der Aufnahme der besagten Festsetzung.

5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

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

Dachgestaltung

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Demnach gilt:

- Für die Allgemeinen Wohngebiete Nr. 1 bis 5 und 7 gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 48°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 und das Mischgebiet 8 und 9 gilt: Für Hauptgebäude zulässig sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 15°- 48° sowie Flachdächer mit einer Neigung von bis zu max. 5°. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in roten und dunklen Farben (schwarz, braun, anthrazit) zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen sind abweichende Dachformen zulässig.
- Dachflächen mit einer Neigung von bis zu maximal 5° sind bis auf Dachterrassen sowie erforderlichen Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen. Die Dachflächen von Garagen und überdachten Stellplätzen sowie von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauN-VO sind hiervon ausgenommen.

Zur Vermeidung von Reflexionen und Beeinträchtigungen auf das Straßen- und Landschaftsbild sowie zur Vermeidung nachbarrechtlicher Konflikte durch mögliche Blendwirkungen, die in Abhängigkeit der gewählten Dacheindeckung entstehen können, sind lediglich nicht glänzende Materialien zulässig. Zur Klarstellung ist daher anzumerken, dass glasierte Dachziegel zu den glänzenden Materialien zuzuordnen sind und somit als Dacheindeckung unzulässig sind. Engobe Dachziegel gehören wiederum zu den zulässigen Materialien, da beim Engobieren eine matte bzw. mattglänzende Oberfläche entsteht. Edelengobe Dachziegel sind aufgrund des höheren Glanzgrades ebenfalls unzulässig.

Darüber hinaus sind auch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie so zu errichten, dass von ihnen keine Blendwirkungen, insbesondere auf das umgebende Straßennetz, ausgehen. Ferner wird die Verwendung von reflexionsarmen Modulen empfohlen.

Dachgauben

Bei Dachneigungen über 30° sind Dachgauben zulässig. Die Länge oder die Summe der Einzel-längen auf einer Dachseite darf nicht mehr als 6/10 der Gebäudelänge betragen. Die Gaubenhöhe zwischen dem Dachaustritt und der Traufe der Gaube darf das Maß von 1,5 m bzw. mehr als 1/3 der Höhe des jeweiligen Hauptdaches, senkrecht gemessen zwischen Traufe und First, nicht überschreiten.

Die vordere Außenwand der Dachgaube muss mind. 30 cm hinter der Gebäudeaußenwand zurückspringen.

Staffelgeschosse

Für das Allgemeine Wohngebiet Nr. 6 gilt: Staffelgeschosse sind gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses talseitig um mind. 3,0 m zurückzusetzen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die straßenseitigen Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante nicht überschreiten. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen beträgt die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen 1,50 m über der Geländeoberfläche. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

Abfall- und Wertstoffbehälter

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

Befestigung der Pkw-Stellplätze

Zur Eingriffsminimierung in den Wasserhaushalt wird festgelegt, dass oberirdische Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als wassergebundene Wegedecken, weitfügige Pflasterungen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder Porenpflaster zu befestigen sind.

Grundstücksfreiflächen

Zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m² Fläche unzulässig sind, soweit sie auf einem Unkrautvlies, einer Folie oder einer vergleichbaren Untergrundabdichtung aufgebracht werden und nicht wie bei einem

klassischen Steingarten die Vegetation, sondern das steinerne Material als hauptsächliches Gestaltungsmittel eingesetzt wird. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Zudem sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

Stützmauern/ Hangbefestigungen

Aufgrund der vorhandenen Geländetopografie werden zum Abfangen des Geländes in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten Stützmauern oder anderweitige Hangbefestigungen erforderlich. Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild werden im Bebauungsplan entsprechende Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorge-setzte Trockenmauern zu verkleiden. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

Hangbefestigungen, wie z.B. Stützmauern, Gabionenwände oder Natursteinmauern für Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind auf eine Höhe von maximal 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Hangbefestigungen ebenfalls auf eine maximale Höhe von 1,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zu begrenzen.

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 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. Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt der Begründung bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

6.2 Eingriffs- und Ausgleichsplanung

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 be-

rücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die 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, wurden in den Umweltbericht integriert; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

Darüber hinaus ist im Zuge der vorliegenden Planung neben der Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs die Schaffung eines artenschutzrechtlichen Ausgleichs erforderlich, sodass hierfür geeignete Flächen zugeordnet und entsprechend hergestellt werden, für die im Bebauungsplan Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit den Entwicklungszielen „Reptilienhabitat“, „Streuobstwiese“, „Extensivgrünland“ (Erhalt und Neuanlage) und „Ersatzhabitate für Offenlandbrüter“ festgesetzt sind.

6.3 Artenschutzrechtliche Belange

Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt. Die Ergebnisse sowie die Formulierung von Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen sind Bestandteil des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, der der Begründung als Anlage beigefügt ist. Soweit die Maßnahmen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen, sind diese verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt. In Bezug auf die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin geltendes Recht darstellen oder nicht über die Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches abgedeckt sind (bspw. Aufhängen von Nistkästen; etc.), kann der Bebauungsplan lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen, was in Form der Darstellung der artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Plankarte und den umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht erfolgt. Daher wird diesbezüglich auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

6.4 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete sowie sonstige Schutzgebiete werden durch die Planung nicht negativ berührt.

6.5 Biotopschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden biotopschutzrechtliche Belange von der Planung nicht negativ berührt.

7 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 behandelt. Darüber hinaus wurde ergänzend zum Bebauungsplan von der EGF mbH ein Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange erstellt. Der Fachbeitrag ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt; auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

7.1 Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 2 WHG oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 46 WHG.

Die externen Ausgleichsflächen (Teilplan 2 – Plankarte 1 und 2) liegen vollständig im Überschwemmungsgebiet der Eder. Da diese als Entwicklungsmaßnahmen nach NATUREG Bestandteil des Mittelfristigen Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet „Obere Eder“ sind und somit der Gewässerrenaturierung dienen, wird das Überschwemmungsgebiet der Eder nicht negativ berührt.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die geplanten Wohnnutzungen. Die Bedarfsermittlung ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz und einen Ausbau der Versorgungsinfrastruktur innerhalb des Plangebietes entsprechend den Anforderungen der geplanten Nutzungen. Der zusätzliche Wasserbedarf kann im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Der Deckungsnachweis ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitung und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung festgelegt. Auf die Ausführungen im Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange wird ebenfalls verwiesen.

Schutz des Grundwassers

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Durch die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken wird zudem sichergestellt, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser frei ablaufen und seitlich versickern kann. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von ca. 380m zu einem festgesetzten Wasserschutzgebiet Zone III des Wasserwerks der EGF.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung der Baugrundstücke zu Wohnzwecken und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Pkw-Stellplätzen, Garagenzufahrten sowie Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schottergärten. Darüber hinaus sind Flachdächer bis maximal 5° in mindestens extensiver Form zu begrünen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen vorgegeben, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken. Ergänzend wird auf die Ausführungen im Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange verwiesen.

Versickerung von Niederschlagswasser

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Es wird auf die Ausführungen im Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange verwiesen.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Trifft nicht zu.

Bemessungsgrundwasserstände

Bis in eine Tiefe von 5m wurde kein Grundwasser festgestellt, jedoch in einer Tiefe von 2,0-2,2m in Teilbereichen Sicker-/ und Schichtwasserführung. Weiterhin wurde die Möglichkeit von Staunässebildung erwähnt.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Auf die vorangehenden Ausführungen wird verwiesen.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Sofern Versickerungsanlagen im Zuge der konkreten Objektplanung zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

7.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen

Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:

Am östlichen Rand tangiert das geplante Baugebiet auf einer Länge von ca. 130 m eine Grabenparzelle zwischen dem geplanten Gebiet und dem Baugebiet „Bockental“. Es handelt sich um einen tro-

cken fallenden Graben, der nur bei Niederschlägen Wasser führt. Der Graben nimmt das anfallende Außengebietswasser des Baugebiets „Bockental“ sowie das dort anfallende Oberflächenwasser auf. Am östlichen Rand des Baugebiets „Bockental“ mündet der Graben in ein Regenrückhaltebecken. Der Graben ist als Gewässer 3. Ordnung zu beurteilen.

Das vorhandene Gewässer 3. Ordnung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 31 „Bockental“. Nach der gesetzlichen Definition des hessischen Wassergesetzes ist der Bereich als § 30 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen, sodass ein Gewässerrandstreifen von 5,0 m im vorliegenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist. Der Bereich des Gewässerrandstreifens wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt. Die Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen, wobei aufkommende invasive Neophyten regelmäßig zu entfernen sind. Ergänzend wird der bestehende Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Gemäß § 38 Abs. 4 WHG ist im Gewässerrandstreifen folgendes verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Gemäß § 23 Abs. 2 HWG sind darüber hinaus verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend,
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern ab dem 1. Januar 2022; § 38 Abs. 2 Satz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes gilt entsprechend.
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,

Gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetzes ist eine Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer so vorzusehen, dass

1. eine Verschlechterung ihres ökologischen und ihres chemischen Zustands vermieden wird und
2. ein guter ökologischer und ein guter chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden.

Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Oberirdische Gewässer und Entwässerungsgräben sind innerhalb des geplanten Baugebiets nicht vorgesehen.

Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen

Der vorhandene offene Graben wird von der Planung nicht negativ berührt.

Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer

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

7.4 Abwasserbeseitigung

Abwasserbeseitigung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 BauGB der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Erschließung gehören eine geordnete Abwasserbeseitigung und eine naturverträgliche Niederschlagswasserbewirtschaftung. Das Entwässerungskonzept sieht zum gegenwärtigen Zeitpunkt die Entwässerung im Trennsystem vor. Zur Regenrückhaltung werden zum einen Retentionsbecken im öffentlichen Verkehrsraum vorgesehen. Zum anderen sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Retentionszisternen vorzusehen. Das durch die Bebauung auf den jeweiligen Baugrundstücken zusätzlich anfallende Niederschlagswasser darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Die Drossel und deren Notüberlauf dürfen an die Kanalisation angeschlossen werden. Für jedes Baugrundstück ist eine separate Regenwasserrückhaltung zu konzipieren. Die maximal zulässige Ablaufmenge, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen wird, wird vom Abwasserwerk Frankenberg in Form einer Bemessungsregenspende vorgegeben. Der Nachweis ist mit den Bauantragsunterlagen vorzulegen. Die Errichtung und dauerhafte Unterhaltung der Retentionszisternen werden vertraglich über die Kaufverträge sichergestellt. Die Betrachtung und Darstellung der geplanten Abwasserbeseitigung ist Gegenstand des als Anlage beigefügten Fachbeitrages Wasserwirtschaftliche Belange. Die Erschließung kann demnach als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden. Für weitergehende Informationen wird auf den Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange verwiesen. Darüber hinaus wird unter Beachtung hygienischer Anforderungen empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung zu verwenden.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der zuständigen Wasserbehörde zu stellen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung

Im Zuge der technischen Erschließungsplanung und geeignete Behandlungsmaßnahmen des Regenwassers zu prüfen und erforderlichenfalls festzulegen.

Vorflutverhältnisse

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Als Vorfluter für die Regenwasserkanalisation dienen die Eder und die Nemphe (Nebengewässer der Eder). Die maßgebliche maximale Einleitmenge sollte entsprechend dem derzeit aus dem natürlichen Gelände kommenden Abfluss festgelegt werden. Empfohlen wird eine Begrenzung auf ca. 10 l/(s*ha).

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Die externen Ausgleichsflächen (Teilplan 2 – Plankarte 1 und 2) liegen vollständig im Überschwemmungsgebiet der Eder. Da diese als

Entwicklungsmaßnahmen nach NATUREG Bestandteil des Mittelfristigen Maßnahmenplan für das FFH-Gebiet „Obere Eder“ sind und somit der Gewässerrenaturierung dienen, wird das Überschwemmungsgebiet der Eder nicht negativ berührt. Die Renaturierungsmaßnahme an der Eder dient u.a. dem Hochwasserschutz.

Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen

Entfällt.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Die im Bebauungsplan vorgenommenen textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Zu nennen sind hier bspw. die Herstellung von Gehwegen, Garagen- und Stellplatzzufahrten und Hofflächen in wasserdurchlässiger Weise, die Begrünung von Flachdächern sowie die Steuerung des zulässigen Versiegelungsgrades durch eine differenzierte Festsetzung der Grundflächenzahl.

Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen. Zwar erfolgt im Bereich der Marburger Straße eine Reduzierung der Fahrbahnbreite in Folge der geplanten Änderung der Streckencharakteristik. Allerdings werden die hier gewonnenen Flächen den Baugrundstücken zugeordnet und unterliegen künftig wieder einer baulichen Nutzung.

Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

7.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft

Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft sind aufgrund des Planziels vorliegend nicht beachtlich.

8 Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Frankenberg (Eder) zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Baugrund

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

Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls 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 (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase 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 (gegebenenfalls 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, 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 zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer

9 Kampfmittel

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmittel muss grundsätzlich ausgegangen werden. In Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 5,0 m erfolgt sind, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in eine Tiefe von 5,0 m (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. Sofern das Gelände nicht sondierfähig sein sollte (z.B. Auffüllung, Versiegelung oder sonstige magnetische Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Mit einer Luftbilddetailauswertung wurde durch den Kampfmittelräumdienst im Plangebiet mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise noch vorhandene Bombenblindgänger hinweisen. Die Punkte wurden koordinatenmäßig erfasst. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Eine Überprüfung der Verdachtspunkte ist auch dann erforderlich, wenn sich dieser außerhalb des Baufeldes bzw. Grundstück befindet und vor bodeneingreifenden Bauarbeiten ein Sicherheitsabstand im Radius von 15 Metern um den eingemessenen Verdachtspunkt nicht eingehalten werden kann. Für weitere Informationen wird auf die Internetseite des Kampfmittelräumdienstes www.rp-darmstadt.hessen.de verwiesen.

Lageplan Verdachtspunkte



10 Immissionsschutz

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

Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Aussiedlerhof, der durch ein landwirtschaftliches Lohnunternehmen gewerblich genutzt wird. Neben einem Wohnhaus, inkl. Büro- und Sozialräume befinden sich die mit der Nutzung einhergehenden notwendigen baulichen Anlagen (Fahrzeug- und Maschinenhalle, Garagen, Silo, etc.). Eine landwirtschaftliche Nutztierhaltung erfolgt hingegen nicht. Die Stadt Frankenberg (Eder) betreibt in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer des Hofes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Aussiedlerhof Marburger Straße“, um auch im Hinblick auf die geplante Siedlungsentwicklung „An der Marburger Straße“ eine Normenklarheit in Bezug auf den zulässigen Nutzungsumfang des Betriebes zu schaffen und planungsrechtlich zu steuern. Insofern sind diesbezüglich keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Westlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 250 m ein landwirtschaftlicher Betrieb, der eine intensive Tierhaltung (Milchvieh) unterhält. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Geruchsgutachten erstellt, das den Planunterlagen als Anlage beigelegt ist. Die ermittelten jährlichen Geruchsstundenhäufigkeiten werden anhand der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) bewertet. Es werden die Bestandssituation (Basis-Szenario= 238 Tiere) sowie das Plan-Szenario (Erweiterung auf einen Tierbestand von ca. 360 Tieren) untersucht. Gemäß Nr. 3.1 der GIRL sind i.d.R. von Anlagen herrührende Geruchsimmissionen dann als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung der vorgegebenen Immissionsrichtwerte überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden als Anteil an den Jahresstunden. Für ein Allgemeines Wohngebiet beträgt der Immissionswert 0,1. Die Ergebnisse der Immissionsbetrachtung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,1 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden = 10 % der Jahresstunden) wird im Basis-Szenario im gesamten Plangebiet eingehalten.
- Im Szenario „Erweiterung“ wird der Immissionswert für Wohngebiet ebenfalls im gesamten Plangebiet eingehalten -abgesehen von einem kleinen Bereich unmittelbar an der westlichen Plangebietsgrenze, der jedoch aufgrund seiner Lage und Nutzung nicht beurteilungsrelevant ist.

In Bezug auf den untersuchten Umfang besteht aus gutachterlicher Sicht kein Konflikt zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und dem Betrieb sowie den Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebes.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der bestehende landwirtschaftliche Betrieb in seiner Entwicklung durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht eingeschränkt wird und das Rücksichtnahmegebot somit gewahrt bleibt. Darüber hinaus sind durch die Einhaltung der Immissionswerte für Allgemeine Wohngebiete nicht mit schädlichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung zu rechnen. Unter Berücksichtigung aller abwägungsbeachtlichen Aspekte und der Lage im ländlichen Bereich, stehen immissionsschutzrechtliche Belange (Geruch) der wohnbaulichen Entwicklung zur Stärkung des Wohnstandortes und Schaffung einer sozial stabilen Bevölkerungsentwicklung in Frankenberg (Eder) nicht entgegen.

Ferner sind auch die Emissionen, die von der Marburger Straße sowie der geplanten privaten Stellplatzanlage im nördlichen Teil des Plangebietes ausgehen, im Bauleitplanverfahren näher zu betrachten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Marburger Straße sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der Bauleitplanung zu würdigen. Hierzu ist die auf das Plangebiet einwirkende Geräuschbelastung durch den öffentlichen Verkehr zu untersuchen. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigelegt ist. Das Ergebnis der

Untersuchung ist nachfolgend zusammenfassend dargelegt. Für weitere Informationen wird auf die schalltechnische Untersuchung verwiesen.

Die schalltechnischen Berechnungen zur Ermittlung der Geräuschbelastung zeigen, dass die aus dem Straßenverkehr auftretenden Geräuschimmissionen im Tages- und Nachtzeitraum die Planungsempfehlungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) überschreiten. Die Errichtung einer Schallschutzwand ist aus städtebaulichen Aspekten abzulehnen, sodass eine Pegelreduzierung durch eine Lärmschutzwand nicht zielführend ist. Daher erfolgt eine planerische Konfliktbewältigung über entsprechend im Bebauungsplan festgesetzte Vorgaben zum passiven Schallschutz.

Nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen. Die Orientierungswerte sind jedoch bewusst nicht als Grenzwerte angelegt, sondern können im Einzelfall einer begründeten Abwägung zugeführt werden. Die Abwägung kann dann in bestimmten Fällen zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oftmals nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ist dann jedoch möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorzusehen und planungsrechtlich abzusichern. Angesichts der örtlichen Gegebenheiten wird der Schallschutz gegenüber Straßenverkehrslärmeinträgen vorliegend im Hinblick auf die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 zurückgestellt. Demgegenüber wird den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile in der planerischen Abwägung der Vorzug gegeben. Ein hinreichender Ausgleich der sich gegenüberstehenden Belange erfolgt jedoch über die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgaben zum passiven Schallschutz. Die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen sind im Kapitel 4.10 aufgeführt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Festzuhalten gilt, dass durch die zu treffenden passiven Schallschutzmaßnahmen den immissionschutzrechtlichen Belangen hinreichend Rechnung getragen werden kann. Darüber hinaus kann in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung und der Stellung der Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken eine konfliktfreie Nutzung der Außenwohnbereiche erreicht werden bspw. durch die Schaffung von Außenwohnbereichen in lärmabgewandten Bereichen, sodass trotz räumlicher Nähe zur Marburger Straße gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Des Weiteren gilt es, in Bezug auf den geplanten privaten Parkplatz, der der Kreishandwerkerschaft und der Hans-Viessmann-Schule zuzuordnen ist, eine Betrachtung der Lärmeinwirkungen auf die nächstgelegene schutzwürdige Bebauung vorzunehmen. Daher umfasst die schalltechnische Untersuchung auch die Beurteilung des geplanten Parkplatzes mit einer worst-case-Begutachtung von rd. 222 Stellplätzen. Da es sich um keinen öffentlichen Parkplatz handelt, erfolgt die Berechnung für die Tageszeit nach den Regelungen der Parkplatzlärmstudie/TA-Lärm. Auf die Betrachtung der Nachtzeiten kann hier verzichtet werden, da die Nutzung (Schule, Kreishandwerkerschaft) des Parkplatzes lediglich in den Tagzeiten stattfinden. Für die Tageszeit kann der Immissionsrichtwert von 55 dB in der Höhe der nächstgelegenen Bebauung eingehalten und unterschritten werden. Mit erheblichen Auswirkungen auf die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung ist insofern nicht zu rechnen. Aktive Schallschutzmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Entlang des südöstlichen Bereichs des Plangebietes verläuft eine 110 kV-Freileitung der Avacon. Die Wohnbaugrundstücke sind soweit zurückgenommen, dass diese außerhalb des vorgegebenen Leitungsschutzstreifens liegen. Darüber hinaus befindet sich die ausgewiesene überbaubaren Grundstücksflächen in einem Abstand von rd. 22 m zur Leitungssachse. Laut LAI- (Länder-

Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind für den Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen für 110-kV-Freileitungen Abstände von 10 m vom ruhenden äußeren Leiter benannt. Ist ein maßgeblicher Immissionsort (ein Ort, der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt ist) weiter von einer 110-kV-Freileitung entfernt als diese 10 m, so muss keine Prüfung der Einhaltung der Grenzwerte durchgeführt werden, da aus der Erfahrung bekannt ist, dass in diesem Abstand die Grenzwerte bereits sicher eingehalten werden. Insofern ist aufgrund der räumlichen Nähe zur Niederfrequenzanlage nicht mit erheblichen schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

11 Denkmalschutz

Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht berührt. 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 gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12 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. Der Beitrag der Bauleitplanung zum Umwelt- und Naturschutz erfolgt damit auch für die Ziele des globalen Klimaschutzes. Dies verbessert die Möglichkeiten von Gemeinden und Vorhabenträger, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB vorzunehmenden Abwägung zu gewichten. Ferner wurde den Gemeinden bereits mit der BauGB-Novelle 2004 die Möglichkeit eingeräumt, 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 sowie auch durch die Novellierung 2013 inhaltlich gestärkt. Beachtlich ist 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).

Seit der BauGB-Novelle 2011 können im Bebauungsplan beispielsweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB explizit Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auch Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, festgesetzt werden. Mit der Änderung des § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ist weiterhin verdeutlicht worden, dass Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages auch die Errichtung und Nutzung von

Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sowie die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sein können.]

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden, Südwesten bzw. Südosten ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Aufgenommen wurde jedoch die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen.

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 § 3 Abs. 1 des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) 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. Im Zuge der Energieeinsparverordnung (EnEV) 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 weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, sondern vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

13 Sonstige Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich teilweise Telekommunikationslinien sowie Versorgungsanlagen (Gas, Wasser, Strom) eine Gasstation sowie Leitungen zur Abwasserentsorgung. Die bestehende Leitungsinfrastruktur im Bereich der Marburger Straße wird im Zuge der Neuplanung zur Straßenraumgestaltung verlegt. Die bestehende Gasleitung, die gegenwärtig im Bereich der geplanten Baugrundstücke verläuft, ist in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt und wird ebenfalls verlegt.

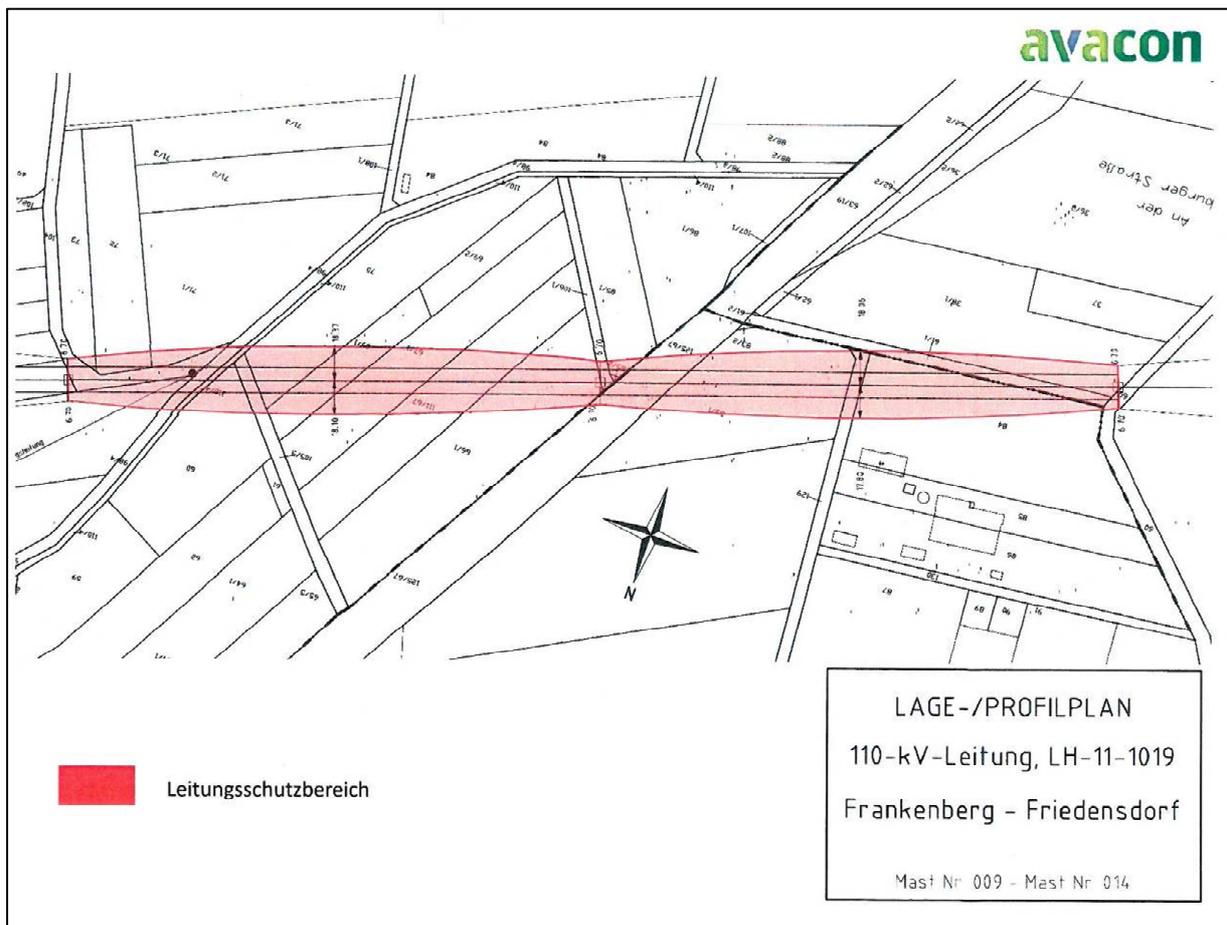
Deutsche Telekom

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Der Verlauf ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten, schriftlich angezeigt werden.

reiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Arbeiten, Planungen und Bepflanzungen im Leitungsschutzbereich unserer Hochspannungsfreileitung sind grundsätzlich im Detail mit uns abzustimmen. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in diesem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht. Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese im Detail abzustimmen.

Die Maststandorte müssen für Unterhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Zur Oberfläche neu geplanter Straßen und Verkehrswege müssen die Sicherheitsabstände, gemäß DIN EN 50341-1, im Bereich der Hochspannungsfreileitung gewährleistet sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden. Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Lageplan 110-kV-Freileitung



14 Bodenordnung

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

15 Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 44 „An der Marburger Straße“, Planungsbüro Fischer, Stand: 20.10.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 44 „An der Marburger Straße“ sowie zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich, PlanÖ, Stand 07/2020
- Geruchsgutachten „An der Marburger Straße“, Müller BBM GmbH, Stand 08/2020
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 44 „An der Marburger Straße“, GSA Ziegelmeyer GmbH, Stand 08/2020
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange bei der Bauleitplanung „An der Marburger Straße“, Energiegesellschaft Frankenberg mbH, Stand 08/2020

Planstand: 20.10.2020

Projektnummer: 203119

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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