

# BEBAUUNGSPLAN

„Am Bahnhof“, Gemarkung Volkmarshen

# BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes

- ENTWURF -



- 14.07.2020 -

Verfasser:



Planungsbüro Bioline

zum Verfahren  
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB  
Offenlegung des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/911979  
info@planungsbuero-bioline.de





## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
A 1	ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG .....	1
A 1.1	VORBEMERKUNGEN .....	1
A 1.2	PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS .....	1
A 1.3	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....	2
A 2.	AUSGANGSSITUATION .....	2
A 2.1	DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN .....	2
A 2.2	INHALTE INFORMELLER PLANUNGEN .....	4
A 2.3	RAHMENBEDINGUNGEN .....	6
A 3.	PLANUNGSKONZEPT .....	8
A 3.1	ZIELE UND ZWECKE DES BAULEITPLANS .....	8
A 3.2	PLANINHALT .....	8
A 3.3	BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN .....	9
A 4.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	12
A 4.1	SOZIALE AUSWIRKUNGEN .....	12
A 4.2	STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN .....	13
A 4.3	INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN .....	13
A 4.4	UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN .....	14
A 5.	SONSTIGE INHALTE .....	14
A 5.1	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....	14
A 5.2	VERFAHRENSABLAUF .....	16
A 5.3	RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	16
<b>B</b>	<b>UMWELTPRÜFUNG / -BERICHT</b> .....	<b>18</b>



## A BEGRÜNDUNG

### A 1 ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

#### A 1.1 VORBEMERKUNGEN

Den Kommunen muss gem. Art. 28 Abs. 2 GG<sup>1</sup> das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Dieser Selbstverwaltungshoheit der Kommune unterliegt auch die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) gem. § 2 Abs. 1 BauGB.<sup>2</sup>

Ziel der Bauleitplanung ist die Vorbereitung und Sicherung der baulichen und sonstigen Nutzungen auf den Grundstücken einer Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung sowie der Landesgesetze.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bauleitplanes wird gemäß Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, in der Regel in zwei Verfahrensschritten durchgeführt.

Bei der vorliegenden Planung, handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Ziel es ist, Flächen des Innenbereichs zu revitalisieren. Daher soll die Aufstellung gemäß § 13 a BauGB<sup>3</sup> im beschleunigten Verfahren, in einem Verfahrensschritt, als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgabe des im § 13 a BauGB geforderten Kriteriums, indem der Geltungsbereich eine Größe der festzusetzenden Grundfläche von 20.000 Quadratmetern nicht überschreitet. Zudem wird das Vorhaben durch eine allgemeine Wohnnutzung auf den Flächen begründet. Auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB sind eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB nicht erforderlich.

Dem Bauleitplan ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB<sup>4</sup> beizufügen.

Die jeweiligen Verfahrensschritte sind auf der Planzeichnung in der Verfahrensleiste dargestellt, der Stand des Verfahrens ist dort abzulesen.

Die Aufstellung des Bauleitplanes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der nachstehenden Gesetze und Verordnungen in ihrer aktuellen Fassung:

- › Baugesetzbuch (BauGB);
- › Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- › Planzeichenverordnung (PlanzV);
- › Bauordnung des Landes Hessen (HBO);
- › Hessische Gemeindeordnung (HGO)

#### A 1.2 PLANUNGSANLASS UND PLANERFORDERNIS

Durch die Grundstücksverfügbarkeit der brachliegenden Baukörper auf den verfahrensgegenständlichen Flächen ergibt sich die Möglichkeit zur Sicherung der Bodennutzung zum Zwecke des Wohnens und Arbeitens im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Es handelt sich bei der Fläche um eine seit Jahren nicht mehr genutzte Gewerbeimmobilie bzw. Gewerbebrache. Im Zuge der Umsetzung des IKEKs (integriertes kommunales Entwicklungskonzept) der Stadt Volkmarsen besteht die Möglichkeit mit Hilfe einer Förderung über die Dorfentwicklung die Immobilie zu erwerben und niederzulegen. An die Förderung gekoppelt ist eine der Innenentwicklung dienende Nachnutzung. Diese ist die Grundlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Neben der Schaffung von Wohnraum soll zudem die Möglichkeit der Ansiedlung von Kleinstbetrieben, vornehmlich im Dienstleistungssektor ermöglicht werden.

<sup>1</sup> Art. 28 Abs 2 GG

*Den Gemeinden muß das Recht gewährleistet sein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln [...]*

<sup>2</sup> § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB

*Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.*

<sup>3</sup> § 13 a BauGB:

*Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt*

*1. weniger als 20 000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind [...]*

<sup>4</sup> § 2a BauGB

*Die Gemeinde hat im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens*

*1. die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und  
2. in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.*



Durch die Revitalisierung der innerstädtischen Brache kann das in großen Teilen bereits sanierte Bahnhofsumfeld inkl. Bahnhof weiter attraktiviert werden und wichtige Funktionen zur Belebung der Innenstadt Volkmarsens übernehmen. Durch die Umnutzung des Geländes werden weitere positive Auswirkungen erzielt. So kann beispielsweise durch die unmittelbare Nähe zum Bahnhof eine positive Auswirkung zur Verringerung des Individualverkehrs und den innerstädtischen Verkehrsströmen erreicht werden. Der Flächenverbrauch wird minimiert, da keine Flächen im Außenbereich für eine Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden müssen. Zugleich stellt sich das Vorhaben als äußerst bodenschonend im Sinne der Bodenschutzklausel dar, da sich der Versiegelungsgrad im Gegensatz zum vorherigen Zustand verringert.<sup>5</sup>

### A 1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan ‚Am Bahnhof‘ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches gem. 9 Abs. 7 BauGB durch die Planzeichnung fest.<sup>6</sup> Bei den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches handelt es sich um die Grundstücke eines ehemaligen gewerblichen Betriebes in der Straße ‚Am Bahnhof‘. Konkret wird der räumliche Geltungsbereich durch die Grundstücksgrenzen des nicht weitergeführten Betriebes begrenzt. Auf den Grundstücken befinden sich aktuell Siloanlagen, zwei mindestens viergeschossige Gebäude in Teilen mit Wohnungen sowie die dazugehörigen Nebenanlagen. Die Grundstücke unterliegen aktuell einer vollumfänglichen Versiegelung.

Die Flurstücke 7/8, 7/9 und 7/13, der Flur 29, Gemarkung Volkmarsen der verfahrensgegenständlichen Flächen schließen an die Flächen der Bahnanlage bzw. deren Schienenverkehrswege an. In westliche Richtung grenzt neben der Straße ‚Am Bahnhof‘ eine Wohnbebauung, geprägt durch den Gebäudetyp ‚Siedlungshäuser aus den 50er Jahren‘, an. In südliche und nördliche Richtung schließen weitere gewerbliche Betriebe an.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von 2.640 Quadratmeter. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches sowie die Angabe zur Flächengröße bzw. der Flächenbilanz sind dem Planteil zu entnehmen.

## A 2. AUSGANGSSITUATION

Für die Umsetzung der Planungsziele ist eine detaillierte Darstellung der Inhalte der Bestandsaufnahme in der Begründung erforderlich. Diese wird auf die übergeordneten Planungen sowie die relevanten Schutzgüter begrenzt. Die Stadt Volkmarsen beabsichtigt die verfahrensgegenständlichen Flächen zu erwerben oder entsprechende vertragliche Regelungen zur Nutzung der Flächen zu treffen.

### A 2.1 DARSTELLUNGEN IN ÜBERGEORDNETEN PLANUNGEN

#### REGIONALPLAN NORDHESSEN

Die Vorgaben und Festlegungen eines geltenden Regionalplans haben alle in den §§ 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG<sup>7</sup> genannten Planungsträger zu beachten.

Die Stadt Volkmarsen übernimmt Funktionen als Grundzentrum im ländlichen Raum. Grundzentren im System der zentralen Orte sind Standorte zur Konzentration von Einrichtungen der gemeindlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Nahbereichs. Funktionsprägende Einrichtungen bzw. Angebote sind: Nahversorgung (kurzfristiger Bedarf), alle Bildungsgänge der Mittelstufe, öffentliche Bibliothek, Bürgerhaus oder vergleichbare Einrichtung, ärztliche Grundversorgung, ambulante Pflegedienstversorgung, Sportstätten des gemeindlichen Bedarfs, Haltepunkte im ÖPNV und eine Gemeindeverwaltung. In Teilräumen mit einer noch wachsenden oder weitgehend stabilen Bevölkerung ist eine Erhöhung der Siedlungsdichte anzustreben. Bei der Neuausweisung von Wohngebieten sollen bauleitplanerische Festsetzungen eine verdichtete Bauweise ermöglichen. Der Grad der Verdichtung soll sich dabei nach den örtlichen Gegebenheiten richten.<sup>8</sup>

Die Entfernung vom Plangebiet zur Innenstadt des Mittelzentrums Bad Arolsen beträgt rund 10 km. Das Oberzentrum Kassel liegt circa 40 Kilometer

<sup>5</sup> BVerwG 11.5.1999 – 4 NB 15/99 – NVwZ 1999, 1338 = BRS 62 Nr.19 = BauR 1999, 1136.

„Erforderlich ist eine bauleitplanerische Regelung nicht nur dann, wenn sie dazu dient, Entwicklungen die bereits im Gange sind, in geordnete Bahnen zu lenken, sondern auch dann, wenn die Gemeinde die planerischen Voraussetzungen schafft, die es ermöglichen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet.“

<sup>6</sup> § 9 Abs. 7 BauGB

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

<sup>7</sup> § 3 Abs. 1 Nr. 4 und 5 ROG

alle Behörden des Bundes und des Landes, die Gemeinden und Gemeindeverbände, die sonstigen öffentlichen Planungsträger, die Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts, juristische Personen des privaten Rechts, an denen öffentliche Stellen mehrheitlich beteiligt sind oder deren Planungen und Maßnahmen überwiegend mit öffentlichen Mitteln finanziert werden, sowie Personen des Privatrechts, die ein privilegiertes Vorhaben i. S. d. § 35 BauGB verwirklichen wollen [...]

<sup>8</sup> [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Seite 30]



nordöstlich von Volkmarsen. Die Stadt Volkmarsen ist an die beiden wichtigen Verknüpfungspunkte durch die im Westblatt des Regionalplans Nordhessen 2009 dargestellte ‚Fernverkehrsstrecke - Bestand‘ durch den ‚Haltepunkt im Fernverkehr Bestand‘ angebunden.

Dem Westblatt des Regionalplans Nordhessen 2009 ist zu entnehmen, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen dort als ‚Vorranggebiet Siedlung - Bestand‘ dargestellt sind.<sup>9</sup> Die Ziele des Bebauungsplanes ‚Am Bahnhof‘ sind somit kongruent mit den Darstellungen des Regionalplans Nordhessen 2009.

#### LANDSCHAFTSRAHMENPLAN NORDHESSEN 2000

Die Karte Zustand und Bewertung des Landschaftsrahmenplans Nordhessen 2000 beinhaltet für das Vorhaben keine relevanten Aussagen.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich innerhalb eines bebauten Bereichs, der eine Größe von mehr als 50 ha besitzt. In räumlicher Nähe befindet sich westlich ein weiträumiger, überwiegend landwirtschaftlich genutzter Talzug. Innerhalb des Talzugs befindet sich das ausgewiesene Schutzgebiet ‚Stadtbruch von Volkmarsen‘.

Abbildung 1: Festlegungen im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 – Karte Zustand und Bewertung



Die Stadt Volkmarsen liegt in der naturräumlichen Haupteinheitengruppe ‚Westhessisches Berg- und Senkenland‘, welche sich weiter in die Haupteinheit ‚Ostwaldecker Randsenken‘ gliedert.<sup>15</sup> Die Ostwaldecker Randsenken bilden einen überwiegend mesozoischen Senkenzug am Ostrande der Waldecker Tafel im Bereich tektonischer Gräben zur Westhessischen Senke. In gegenüber der Waldecker Tafel weiter abgesenkten Höhenlagen zwischen 200 und bis wenig über 300 Meter finden sich hier noch einzelne Bergkegel und -kuppen, die 500 Meter Höhe erreichen.

Die Karte ‚Avifaunistisch‘ wertvolle Bereiche beschreibt zusätzlich einen avifaunistischen Schwerpunkt, welcher sich westlich des räumlichen Geltungsbereiches, innerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes befindet. Hierbei handelt es sich um ein überregional bedeutsames Rastgebiet und ein lokal bedeutsames Brutgebiet.<sup>10</sup>

Ausschnitt 2 der Entwicklungskarte zum Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 legt für den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans keinerlei schutzgebietsrelevante Entwicklungsabsichten fest.<sup>11</sup>

#### FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen stellt für die verfahrensgegenständliche Fläche eine Mischgebietsfläche dar. Hierdurch entsprechen die beabsichtigten Entwicklungsziele des Bebauungsplanes nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. In der Folge kann dem § 8 Abs. 2 BauGB nicht Folge geleistet werden. Demnach sind Bebauungspläne aus dem

<sup>9</sup> [Nordhessen, R., & Nordhessen, R. (2009). Mit der Bekanntmachung im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010 in Kraft getreten, Westblatt]

<sup>10</sup> [KASSEL, R. (2000). Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.]

<sup>11</sup> [KASSEL, R. (2000). Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.]

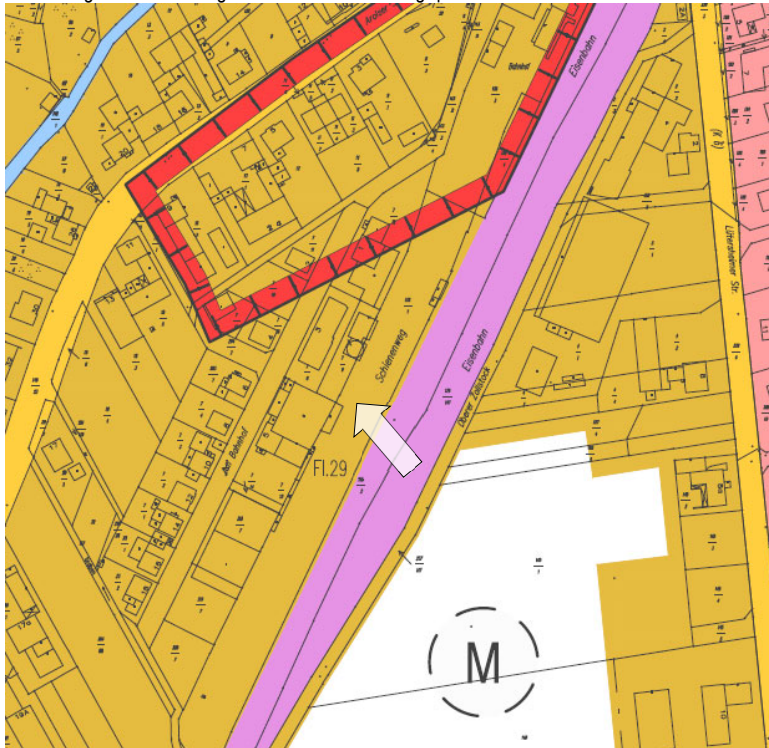


Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hier eröffnet § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird; kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.<sup>12</sup>

<sup>12</sup> § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

*Im beschleunigten Verfahren [...] kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.*

Abbildung 2: Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Volkmarsen



Darstellung als Mischgebietsfläche

#### ANGRENZENDE BEBAUUNGSPLÄNE

An die verfahrensgegenständlichen Flächen grenzen keine rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Volkmarsen an.

## A 2.2 INHALTE INFORMELLER PLANUNGEN

#### INTEGRIERTES KOMMUNALES ENTWICKLUNGSKONZEPT (IKEK)

Die Grundstücke sind kein Gegenstand des integrierten kommunalen Entwicklungskonzeptes, zumal sie außerhalb der Fördergebietsabgrenzung liegen. Durch die Erwerbsmöglichkeit besteht nun die Möglichkeit eines Abbruchs der Gebäude bei gleichzeitiger Aufwertung des Bahnhofsareals. Die Steuerungsgruppe der Stadt Volkmarsen (Dorfentwicklung) hat sich bei ihrem Treffen am 29. April 2020 für die Projektidee und -umsetzung ausgesprochen.

#### PROJEKTSTUDIE ‚WOHNEN UND ARBEITEN AM BAHNHOF‘

Für das Verständnis des Bebauungsplanes ist die inhaltliche Darstellung der planerischen Vorüberlegungen relevant. Bei der Ausarbeitung der Projektstudie wurden verschiedene entwurfsrelevante Leitbilder entwickelt, die bei der Planung berücksichtigt wurden und als Leitbild fungieren soll.

#### Ausgangslage:

Die Projektstudie beschreibt als Ausgangslage ein Grundstück welches aufgrund der zentralen Lage eine gute Anbindung an die Altstadt, die städtische Infrastruktur und die öffentlichen Verkehrseinrichtungen besitzt. Das Grundstück in Bahnhofsnahe besitzt aktuell einen sehr schlechten Gebäudebestand.



Das aus der Nutzung gefallene kompakte, aber in großteiliger Bauweise errichtete, Gebäude steht in engem Bezug zur Bahninfrastruktur, wodurch emissionsrechtlich relevante Vorbelastungen vorliegen.

#### Ziele:

Nach Abbruch der in Teilen möglicherweise vorbelasteten Bausubstanz sollen aufgrund der Nähe des Grundstücks zum Ortskern und zur Bahn die Potentiale der Fläche für die zeitgemäße Entwicklung von Wohnen und Arbeiten ausgeschöpft werden. Besonderer Wert soll hierbei auf eine barrierefreie Entwicklung des Gebäudekomplexes gelegt werden. Hierdurch kann ein inklusiver Ansatz für Wohnen und Arbeiten durch die Verknüpfung von ambulant betreutem Wohnen, Gäste-/Ferienwohnungen, behindertengerechten Wohnungen, Flächen für Dienstleister und Co-Working-Spaces geschaffen werden. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Bahnhof können die Themen Wohnen, Arbeiten und Verkehr sich effizient ergänzen. Auch hier soll neben dem öffentlichen Personennahverkehr ein Mobilitätskonzept für andere Verkehrsmittel Berücksichtigung finden. So sollen insbesondere neben Car-Sharing Modellen auch die aktuelle E-Bike-Entwicklung Berücksichtigung finden.

Die Projektstudie beschreibt weiterhin zeitgemäße Anwendung ortstypischer Materialien, wobei besonderer Wert auf energieeffiziente Materialien gelegt werden soll. Im Folgenden werden die einzelnen Ziele und Ideen näher erläutert. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung der Stadt Volkmarsen handelt, die kein konkretes Vorhaben planungsrechtlich sichert, soll bei einer späteren Bebauung der Fläche diese Konzeptstudie Berücksichtigung finden

#### Wohnen und Arbeiten, inklusiv

Die Themen wohnen und arbeiten sollen durch die Gestaltung der Grundrisse miteinander verknüpft werden. Aufgrund der länglichen und recht schmalen Parzellen ist es vorgesehen, einen Gebäudekomplex zu errichten, der im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss durch eine Öffnung unterbrochen ist. Hier soll städtebaulich die Wirkung erzielt werden, dass das Gebäude unterbrochen ist und sich in die Umgebung integriert. Das Erdgeschoss soll hierbei vorrangig der Erschließung dienen. Die Themen ‚Ankommen, Verweilen und Fortkommen‘ sollen durch Stellflächen für den individuellen Verkehr, der gebäudeinternen Erschließung, Abstell- und Haustechnikräume sowie einem Wechsel von offenen und geschlossenen Bereichen mit entsprechenden Blickbeziehungen umgesetzt werden. In dem 1. bis 3. Obergeschoss sollen Nutzungseinheiten unterschiedlicher Größe entstehen. Wohneinheiten sollen in jedem Geschoss errichtet werden, wobei Dienstleister, Freiberufler und Co-Working-Spaces sich hauptsächlich in den unteren Geschossen befinden, sollen Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnungen für Menschen mit Assistenzbedarf in der mittleren Ebene angeordnet werden. Alle Wohnungen sollen barrierefrei erschlossen werden können. Zusätzlich sollen die Wohnungen entweder eine Dachterrasse oder einen Balkon besitzen, wobei die Dachterrassen einen hausinternen Zugang besitzen und alle Bewohner diese großflächigen Terrassen nutzen können sollen. Das Gebäude soll einladend für alle Zielgruppen sein.

#### Mobilität

Der räumliche Bedarf des motorisierten Individualverkehrs soll langfristig reduziert werden. Zwar kann für jede Wohneinheit eine Stellfläche angeboten werden, Ziel ist es aber ein Char-Sharing-Modell zu integrieren, um den Anteil privater Fahrzeuge zu reduzieren. Zur Förderung der Elektromobilität sollen ausreichend viele Lademöglichkeiten auf dem Grundstück vorgesehen werden. Hier sollte eine Kooperation mit dem regionalen Energieversorger Energie Waldeck Frankenberg Berücksichtigung finden.

Aufgrund einer Entfernung von 200 Metern zum Bahnhof und dessen Bushaltestelle ist die barrierefreie Anbindung an den öffentlichen Personennah- und Personenfernverkehr optimal. Trotz eines eingeschränkten Nahverkehrsangebots bieten der Busverkehr, das Anruf-Sammel-Taxi sowie die Regionalbahn eine umfassende Grundversorgung. Die Nutzung dieser öffentlichen Verkehrsmittel kann gefördert werden.





Die fußläufige Erschließung der Infrastrukturen ist aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks sowie der flachen Topographie der Stadt günstig. Insbesondere das Angebot der E-Bike Nutzung soll durch bauliche Maßnahmen unterstützt werden.

Insgesamt soll der Grundsatz einer zukunftsfähigen Mischung aus privatem Verkehr und öffentlichem Personennah- und fernverkehr angestrebt werden.

#### Energie

Als Energiestandard soll ein besserer Standard als die gesetzlichen Vorgaben es vorschreiben, erzielt werden. Hierdurch wird beabsichtigt den Energieverbrauch langfristig zu reduzieren.

Ein günstiges A/V-Verhältnis (Verhältnis von Außenfläche zu Volumen) soll durch einen großen und kompakten Baukörper erzielt werden. Dieses Verhältnis ist besonders energiesparend. Erneuerbare Energien müssen Bestandteil des Heizsystems sein, um den Verbrauch von Primärenergie langfristig zu reduzieren. Hierzu eignet sich auch eine Lüftungsanlage, welche durch einen hohen Wärmerückgewinnungsgrad den Energieverbrauch reduziert.

Das Grundstück und die mögliche Bebauung bieten auf Grund ihrer Größe, Kubatur und Lage sehr gute Voraussetzungen für eine energiesparende Bauweise. In Verbindung mit einer abgestimmten Gebäudetechnik unter Nutzung erneuerbarer Energien ist ein sehr hoher Energiestandard (min. 60% unter gesetzlichem Mindeststandard) erreichbar. Mehrkosten gegenüber einer Bauweise, die nur gesetzliche Mindeststandards erfüllt, können zumindest zu einem großen Teil durch Fördermittel ausgeglichen werden. Die geringen Folgekosten werden eventuell verbleibende Mehrkosten in überschaubarer Zeit amortisieren.

### **A 2.3 RAHMENBEDINGUNGEN**

#### SCHUTZGEBIETE NACH DEM NATURSCHUTZRECHT

Schutzgebiete entsprechend des Bundesnaturschutzgesetzes und des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz werden durch die geplante Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. FFH- Gebiete und Vogelschutzgebiete gem. Europäischer Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Aufgrund dessen sind Auswirkungen auf Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes nicht zu erwarten.

#### ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZ

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich Baukörper, die seit mehreren Jahren aus der Nutzung genommen wurden. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden aufgrund der vorhandenen großflächigen Versiegelungen keine Bäume oder Gehölzstrukturen in Anspruch genommen. Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte sind im Vorfeld der einzuholenden Abbruchgenehmigung auszuräumen.

#### TRINKWASSERSCHUTZ

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Als Grundlage jeglichen Lebens ist Wasser ein kostbares Gut. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden (§ 1 HWG).

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Wasser- oder Quellschutzgebiet. Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächen oder Fließgewässer. In westlicher Richtung befindet sich in einer Entfernung von etwa 150 Meter das Fließgewässer ‚Mühlengraben‘. Eine Beeinträchtigung des Fließgewässers durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

**BODENBELASTUNGEN**

Die natürliche Funktion des Bodens ist die Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers. Gemäß § 1 BBodSchG<sup>13</sup> sind die Böden, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr.1 und 2 BNatSchG<sup>14</sup> seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Kategorien Lebensraumfunktion, Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts und Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium bestimmt. Für den räumlichen Geltungsbereich liegen keine Datengrundlagen vor; aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand ist allerdings davon auszugehen, dass der Boden keine natürlichen Bodenfunktionen mehr besitzt.

Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stark eingeschränkt. Daher besitzt der Boden keine Funktion als Lebensraum. Die vollständige Versiegelung des Bodens hat die Funktionen des Bodens als Bestandteil des Naturhaushaltes über Jahre hinweg maximal eingeschränkt. Durch einen Abbruch der Gebäude kann der Boden wieder eingeschränkte Funktionen des Naturhaushaltes in Bezug auf die Funktion im Wasserhaushalt, im Nährstoffhaushalt und im sonstigen Stoffhaushalt übernehmen. Der Boden übernimmt aktuell stark eingeschränkte Funktionen als Filter und Puffer für anorganische sorbierbare Schadstoffe, Filter, Puffer und Stoffumwandler für organische Schadstoffe und Filter für nicht sorbierbare Stoffe.

Der Boden besitzt keine Funktion als Archiv der Natur- oder Kulturgeschichte. Seltene oder gefährdete Bodenarten, wie Moore bzw. besonders nährstoffarme Böden, sind nicht vorhanden. Ein besonderes Entwicklungspotenzial des Bodens ist nicht festzustellen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind Altlasten aufgrund der gewerblichen Vornutzung nicht ausgeschlossen. Sofern Altlasten aufgefunden werden, wird die Begleitung der Maßnahme mittels eines fachkundigen Bodengutachters empfohlen.

Über die Reduzierung des Flächenverbrauchs werden die Ziele des Bundesbodenschutzgesetzes aufgegriffen und die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen wiederhergestellt: Die Innenentwicklung dient der Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme des Bodens, weshalb die Bauleitplanung im Einklang mit dem Grundsatz nach § 1a Abs. 2 BauGB steht.<sup>15</sup>

**DENKMALSCHUTZ**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

**BRANDSCHUTZ**

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschwasserbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung zu ermitteln.

Um den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten zu ermöglichen, müssen die vorhandenen und ggf. geplanten öffentlichen Straßen für die Feuerwehr befahrbar angelegt sein.

**MENSCH UND SEINE GESUNDHEIT**

Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung, eine dem Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung und eine menschenwürdige Umwelt sicherstellen. Dafür sind die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) zu

**<sup>13</sup> § 1 BBODSCHG**

*Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.*

**<sup>14</sup> § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG**

*Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere*

- 1. die räumlich abgrenzbaren Teile seines Wirkungsgefüges im Hinblick auf die prägenden biologischen Funktionen, Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen; Naturgüter, die sich nicht erneuern, sind sparsam und schonend zu nutzen; sich erneuernde Naturgüter dürfen nur so genutzt werden, dass sie auf Dauer zur Verfügung stehen,*
- 2. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen [...]*

**<sup>15</sup> § 1a Abs. 2 BauGB**

*Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...]*



bewahren sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Emissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) sicherzustellen. Schädliche Umwelteinwirkungen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sollen vermieden werden. Als Immissionen sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme sowie Strahlen zu bezeichnen.

Durch den Lärmviewer Hessen werden keine Vorbelastungen, ausgelöst durch den Schienenverkehr, dargestellt. Allerdings sind aufgrund der räumlichen Nähe zum Bahnhof und dessen Schienenverkehrswegen Immissionen seitens der Regionalbahn zu erwarten. Übermäßige Geräuschentwicklungen (Lärm) können zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit des Menschen führen, weshalb hier passive Maßnahmen zur Reduzierung des Lärms zu beachten sind.

### **A 3. PLANUNGSKONZEPT**

#### **A 3.1 ZIELE UND ZWECHE DES BAULEITPLANS**

##### ZIEL DES BAULEITPLANS

Im Zusammenhang mit dem Erwerb der im Geltungsbereich befindlichen Immobilien durch die Stadt Volkmarsen sollen die Grundstücke und das angrenzende Bahnhofsumfeld zukunftsfristig neugestaltet werden. Im Einzelnen ist vorläufig angestrebt, die dort befindlichen Gebäude zu entfernen und durch Neubauten zu ersetzen. Daher beabsichtigt die Stadt Volkmarsen mit der Aufstellung des Bauleitplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ zu schaffen. Hierdurch soll zeitgemäßes Wohnen und Arbeiten in der Nähe des Bahnhofs unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit ermöglicht werden. Unter anderem soll Wohnraum für ambulant betreutes Wohnen, Gäste- und Ferienwohnungen, behindertengerechtes Wohnen sowie Räume und Flächen für Dienstleister angeboten werden.

##### ZWECK DES BAULEITPLANS

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesichert werden, welche durch rechtsverbindliche Festsetzungen gewährleistet werden soll. Daher ist es die Aufgabe der Planung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Kommune nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) planungsrechtlich zu sichern.

Durch die Aufstellung des Bauleitplans soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Gleichzeitig soll die Planung dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

#### **A 3.2 PLANINHALT**

##### VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches durch den motorisierten Individualverkehr soll über die vorhandene Straße ‚Am Bahnhof‘ erfolgen. Die Straße hat aufgrund der gewerblichen Nutzung über einen langen Zeitraum ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erfahren. Durch die brachliegende Nutzung wurde das Verkehrsaufkommen deutlich reduziert. Dennoch wäre eine Wiederinbetriebnahme des Gewerbebetriebes auf Grundlage des geltenden Rechts möglich, sodass auch das Verkehrsaufkommen zu jedem Zeitpunkt wieder ansteigen könnte.

Eine Erweiterung der verkehrlichen Erschließung ist vor dem Hintergrund der Planungsabsicht nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplatzflächen sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend der Stellplatzsatzung nachzuweisen.

Das Plangebiet kann neben der Linie 130 des Linienbusverkehrs (Volkmarsen ▶ Calden ▶ Grebenstein) auch durch die Linie 505 (Volkmarsen ▶ Bad Arolsen



► Korbach) an das Personennahverkehrsnetz angebunden werden. Weiterhin besteht die Möglichkeit zum Anschluss an die Linie W3 (Volkmarsen ► Warburg). Neben der Linienbusverbindungen ist auch durch Schienenverkehr ein Anschluss an das überörtliche Personennahverkehrsnetz gegeben. Die Linie RB4(23022) bietet neben dem Anschluss an die Mittelzentren Bad Arolsen und Korbach auch einen Anschluss an das Oberzentrum Kassel. Der Großraum Kassel ist aufgrund seiner bundes- und europaweiten Erreichbarkeit als zentraler Verknüpfungspunkt zu bewerten.<sup>17</sup>

Der räumliche Geltungsbereich ist über vorhandene Wege mit der Altstadt verbunden, sodass wichtige Einrichtungen fußläufig erschlossen werden können. Bei der inneren Erschließung soll die Wegeführung für den Fußgängerverkehr unabhängig von der Straßenführung erfolgen.

#### TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bei einer bereits erschlossenen Fläche soll auf die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden.

Daher kann angenommen werden, dass eine Wasserversorgung der Stadt Volkmarsen mit genügend Trink- und Löschwasser vorliegt und in der weiteren Planung auf der Ebene der Bauleitplanung keine weitere Berücksichtigung finden muss. Da es sich bei dem aktuellen Gebäude um ein Gebäude einer höheren Brandschutzklasse handelt, ist im Rahmen der technischen Planung für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen und entsprechen der geltenden Bestimmungen auszubauen.

Bei der Ableitung des Schmutzwassers kann auf das vorhandene Kanalisationsnetz zurückgegriffen werden. Die Abwasserbeseitigung ist den gesetzlichen Bestimmungen entsprechend zu planen. Eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Kanalisation besteht westlich des räumlichen Geltungsbereiches in der bestehenden Straße ‚Am Bahnhof‘.

Die Stromversorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen gesichert. Im Rahmen der technischen Planung ist zu prüfen, ob ein Anschluss an das Netz erforderlich wird oder auf den vorhandenen zurückgegriffen werden kann. Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern sind in der Nähe der Stromleitungen nur unter Beachtung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungskabeln durchzuführen.

Durch bereits durchgeführte Leitungsverlegungen des örtlichen Energieversorgers ist ein Anschluss an das vorhandene Gasnetz möglich.

Die Müllbeseitigung soll entsprechend den geltenden Bestimmungen des Landkreises Waldeck-Frankenberg bzw. des beauftragten Entsorgers durchgeführt werden.

### A 3.3 BEGRÜNDUNG DER TEXTFESTSETZUNGEN

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO]

Der räumliche Geltungsbereich wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung zur Entwicklung eines Wohngebietes, in dem neben zeitgemäßen Wohnen und Arbeiten in der Nähe des Bahnhofs unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit auch Wohnraum für ambulant betreutes Wohnen, Gäste- und Ferienwohnungen, behindertengerechtes Wohnen sowie Räume und Flächen für Dienstleister ermöglicht werden sollen, als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt. Daher können auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ausnahmsweise zugelassen werden. Zur Sicherung des Gebietscharakters und zur Verhinderung von Fehlentwicklungen sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Die Begrenzung der Grundflächenzahl richtet sich nicht nach den in der Baunutzungsverordnung aufgeführten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die Obergrenze für allgemeine Wohngebiete beträgt gem. § 17 BauNVO einen Wert von 0,4. Aus städtebaulichen Gründen wird eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl um 10 weitere

<sup>17</sup> [REGIERUNGSPRÄSIDIUM KASSEL (2010): Regionalplan Nord-hessen 2009, Seite 4]



Prozentpunkte zugelassen, sodass insgesamt maximal 50 Prozent der Grundfläche überbaut werden dürfen. Weiterhin darf gem. § 19 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Gemäß § 17 BauNVO können die Obergrenzen ausschließlich aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. In diesem Zusammenhang dient die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, indem eine innerstädtische Gewerbebrache revitalisiert werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit der Reduzierung der weiteren Inanspruchnahme des Außenbereiches und folgt der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (30-Hektar-Ziel). Die planungsrechtliche Sicherung der Nutzungen dient vorrangig der Sicherung von Wohnungen und Arbeitsstätten in der Kernstadt, die sich dadurch an einem geeigneten Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs konzentrieren und langfristig die innerstädtische Verkehrsbelastung reduzieren. Aufgrund zusätzlicher Festsetzungen in Bezug auf die bauliche Ausgestaltung des Gebäudes wird ein hohes AV-Verhältnis (Verhältnis von Gebäudeaußenhülle zu Volumen) angestrebt, wodurch eine besondere flächensparende und energieeffiziente Bauweise planungsrechtlich gesichert werden soll. Letztlich ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 erforderlich, um einen durchgehenden Immissionsschutz gegenüber der Schienentrasse für die Siedlungsgebäude in der Straße ‚Am Bahnhof‘ zu erzielen. Hierdurch soll der Baukörper eine abschirmende Wirkung besitzen.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur zulässig, wenn die Umstände ausgeglichen sind und sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Die Anhaltspunkte für allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Folgenden überprüft.

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird keine bauliche Erweiterung gegenüber der aktuellen Gebäudekubaturen ausgelöst. Im Baugenehmigungsverfahren müssen die Abstandsflächen nach hessischer Bauordnung nachgewiesen werden, sodass in der Summe keine negativen Beeinträchtigungen der Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnungen und Arbeitsstätten durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke wird ebenso wenig beeinträchtigt, wie die bauliche Beschaffenheit der bestehenden Gebäude und Arbeitsstätten. Positive Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung können durch die Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung erwartet werden. Gegenüber einem Mischgebietscharakter, in dem ‚sonstige Gewerbebetriebe‘ zulässig sind, können in dem ‚Allgemeinen Wohngebiet‘ ‚sonstige nicht störende Gewerbebetriebe‘ ausnahmsweise zugelassen werden. Da ‚Allgemeine Wohngebiete‘ vorwiegend dem Wohnen dienen, sind auch andere Nutzungen, wie die o.g. nicht störenden ‚Gewerbebetriebe‘ innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches zulässig, sodass insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten erwartet werden. Festsetzungen zu Wärmezeugungsanlagen und der Zulässigkeit regenerativer Energien ermöglichen eine Bewertung der zusätzlichen Auswirkungen auf Luftverunreinigungen, welche durch den Betrieb des Wohngebietes ausgeschlossen werden können. Weiterhin besitzt der Baukörper eine abschirmende Wirkung gegenüber der Schienentrasse, sodass auch hier etwaige negative Beeinträchtigungen durch Lärm vermieden werden können. Auswirkungen durch die planungsrechtliche Sicherung des Wohngebietes auf die vorhandene Erschließung sind den bereits zulässigen Auswirkungen gegenüberzustellen. Die bisherige Nutzung als Lager für landwirtschaftliche Erzeugnisse und sonstige Landwaren hatte einen saisonbedingten erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr zur Folge. Hier ist insbesondere der transportbedingte Abholungs- und Anlieferungsverkehr zu nennen, bei dem Emissionen entstehen können und zu erheblichen Beeinträchtigungen führen können. Dem gegenüber steht die Aufgabe des gewerblichen Transport- und Warenhandelsverkehrs und einer Zunahme im wohnungsbedingten Ziel- und Quellverkehr. Da sich die Fläche an einem Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs befindet und die Infrastruktureinrichtungen sowie die Altstadt in einer fußläufigen Verbindung befindet, wird eine Minderung dieser wohnungsbedingten Verkehrsströmung erwartet, sodass eine Reduzierung gegenüber der bisherigen bauordnungsrechtlich



zulässigen Verkehrsströme erwartet werden kann. In der Summe werden keine negativen Beeinträchtigungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erwartet.

Der Nachweis zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen erfolgt in diesem Kapitel, da für den Bebauungsplan kein zusätzlicher Umweltbericht angefertigt wird (§ 13a Abs.3 BauGB).<sup>18</sup> Der räumliche Geltungsbereich erfährt aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung einen deutlich höheren Versiegelungsgrad als durch die beabsichtigte planungsrechtliche Nutzung, sodass durch die Überschreitung der in § 17 BauNVO genannten Obergrenze der Grundflächenzahl keine negativen Auswirkungen die Versiegelung des Bodens in Form von mangelnder Belüftung des Bodens oder der Beeinträchtigung des Kleinklimas erfolgen. Durch die textlichen Festsetzungen wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die neben der Festsetzung zur Freiflächengestaltung der nicht überbaubaren Flächen im räumlichen Geltungsbereich positive Auswirkungen auf die Versickerung des Oberflächenwassers besitzen. Gegenüber den baulichen Vorbelastungen in Form einer maximalen Versiegelung des räumlichen Geltungsbereichs wird eine zusätzliche Inanspruchnahme hinsichtlich einer fehlenden Versickerung des Oberflächenwassers oder einer zusätzlichen oberflächigen Ableitung von Niederschlagswasser in die Kanalisation und deren Folgen nicht erwartet.

Ausgleichende Umstände und Maßnahmen werden in Form von Bodenschutzmaßnahmen durch Anordnung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge auf den Freiflächen getroffen. Dadurch werden innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches hinsichtlich der Vorbelastungen weitere positive Auswirkungen erwartet. Gleiches kann durch die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebiet und die energiesparende Bauweise erzielt werden. Insbesondere die Festsetzung zur Zulässigkeit von Solarstrom- und Solarwärmanlagen als Einbauten in und an Fassaden sowie auf Dachflächen fördert einen ressourcenschonenden Umgang mit der Umwelt. Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Wärmeerzeugungsanlagen soll neben den Festsetzungen zu der Zulässigkeit von den Solarstrom- und Solarwärmanlagen die Lufthygiene in dem durch die Bahn vorbelasteten Gebiet sicherstellen und keine weiteren Beeinträchtigungen hervorrufen.

Der räumliche Geltungsbereich eignet sich aufgrund seiner günstigen Lage als Standort einer verdichteten Bauweise. Die Lage wird durch den unmittelbaren Anschluss an die Schienenverkehrsstraße und eine jenseits der Schienenwege liegende, innerstädtische Ackerfläche beschrieben. Somit kann die bauliche Dichte erhöht werden, ohne innerstädtische Strukturen zu überlasten. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Maß der baulichen Nutzung zusätzlich durch eine Obergrenze der Geschossflächenzahl limitiert. Hierdurch soll der Baukörper, in seiner Höhenentwicklung in den Stadtraum integriert werden und Umweltbeeinträchtigungen, wie z.B. eine höhere Verdichtung des Verkehrsaufkommen in Form des ruhenden und fließenden Verkehrs, höhere Abgas- und Lärmemissionen, oder eine größere Baumasse durch größeres Volumen des Baukörpers vermieden werden. In der Folge können Auswirkungen auf die Verschattung und den Lichteinfall minimiert werden. Durch die weitere Abstufung der Höhenentwicklung soll sich der Baukörper in die vorhandene drei- bis viergeschossige Bauweise der angrenzenden Betriebe integrieren. Die Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firshöhen der Hauptgebäude werden getroffen, um einen limitierenden Faktor zur Ausprägung der Gebäudekubatur festzusetzen. Durch die Vorgaben bzw. Festsetzungen des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die Festsetzung der oberen und unteren Bezugshöhe wird im Sinne des § 18 Abs. 1 BauNVO<sup>18</sup> vorgenommen.

#### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE FLÄCHEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB]

Die Festsetzung zu den im Baugebiet festgesetzten Gebäudetypen leitet sich aus der traditionellen Siedlungsweise und Bauungsformen ab. Eine abweichende Festsetzung zur Bauweise wird getroffen, um einen Gebäudekomplex planungsrechtlich zu sichern, der einerseits die beabsichtigte Entwicklung mit

#### <sup>18</sup> § 13a Abs.3 BauGB

*Bei Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist ortsüblich bekannt zu machen,*

*1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgestellt werden soll, in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 2 einschließlich der hierfür wesentlichen Gründe [...]*

#### <sup>18</sup> § 18 BauNVO – Höhe der baulichen Anlage

*Bei Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen.*



Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ermöglicht, gleichzeitig aber auch andererseits eine abschirmende Wirkung gegenüber den von der Bahn verursachten Lärmemissionen sicherstellt.

Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen dienen vorrangig der städtebaulichen Ordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches und sollen negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vermeiden.

#### FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN [§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BAUGB]

Die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt. Durch die Festsetzungen kann einerseits die Landschaftsbildbeeinträchtigung und andererseits die Störanfälligkeit sowie das Gefahrenpotential für den Menschen minimiert werden.

#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN [§ 9 Abs. 4 BAUGB I.V.M § 91 HBO]

##### DACHGESTALTUNG

Dachform und -neigung sind auf die Ausprägung von Flachdächern bzw. Pultdächern begrenzt, um das nutzbare Volumen zu maximieren und ein günstigeres AV-Verhältnis gegenüber geneigten Dächern zu erhalten. Flachdächer können zusätzlich der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Weiterhin wird durch die Gestaltung der Dächer als Flachdach eine weitere Nutzung als Dachterrasse oder als extensiv zu begrünende Fläche ermöglicht. Diese dienen der Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers und dessen zeitversetzter Abgabe. Weiterhin kann so das angestrebte Ziel eines vegetationsreichen Erscheinungsbildes des Bahnhofsviertels erreicht werden.

Doppelhäuser sind in ihrer Dachform und -neigung aufeinander abzustimmen, um ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild sicherzustellen.

##### GESTALTUNG NICHT ÜBERBAUBARER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN

Festsetzungen zur Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen werden getroffen, um vorhandene Lebensräume für Flora und Fauna zu ergänzen bzw. neue zu schaffen. Durch diese Festsetzungen sollen Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild der Maßnahme zur Innenentwicklung grundsätzlich minimiert werden und sich positiv auf die Wohn- und Lebensverhältnisse der Menschen auswirken. Die Flächen sollen der Versickerung und Speicherung bzw. der zeitverzögerten Abgabe des anfallenden Regenwassers dienen und sich positiv auf den Regenwasserhaushalt auswirken. Steinbeete und Steingärten sind nicht zulässig, da es sich bei der Art der Gestaltung des Freiraums um eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte und bedenkliche Entwicklung der Versiegelung nutzbarer Freiräume handelt.

##### GLIEDERUNG VON FASSADEN UND ÖFFNUNGEN

Die Festsetzung einer zweigeschossigen Öffnung in der Fassade soll bewirken, dass die städtebauliche Wirkung eines kleinteiligeren Baukörpers erzielt wird. Zusätzlich sollen die Öffnungen und Fassaden in vertikalen Achsen gegliedert werden, um Beeinträchtigungen auf das Erscheinungsbild des Gebäudekomplexes zu minimieren.

##### MÜLLPLÄTZE

Festsetzungen zu Müllplätzen werden getroffen, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden und das gewünschte Erscheinungsbild der Stadterweiterung sicherzustellen.

## **A 4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **A 4.1 SOZIALE AUSWIRKUNGEN**

#### WEICHE STANDORTFAKTOREN

Das Vorhaben leistet einen Beitrag zur Entwicklung und Gestaltung eines Wohngebietes, welches sich sowohl in der Nähe sozialer und infrastruktureller



Einrichtungen als auch in der Nähe der Innenstadt befindet und somit zur Förderung weicher Standortfaktoren in Volkmarsen nachhaltig beiträgt.

#### **A 4.2 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN**

Die Aufstellung des Bauleitplanverfahrens ist aus stadtplanerischen Gesichtspunkten durchweg positiv zu bewerten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine Integration der Maßnahme zur Innenentwicklung in das vorhandene Stadtbild. Durch die verschiedenen Wohnformen, die ermöglicht werden, ist eine soziale Durchmischung im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung innerhalb der Maßnahme zur Innenentwicklung sichergestellt.

Weiterhin bleibt durch die Festlegung des räumlichen Geltungsbereiches und der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung eine abschirmende Wirkung gegenüber der Lärmemissionen des Bahnverkehrs erhalten.

#### **FLÄCHENINANSPRUCHNAHME**

Mit Grund und Boden soll generell sparsam umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a BauGB). Die Funktionen des Bodens sind zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).

Durch das Vorhaben der Stadt Volkmarsen wird eine Maßnahme zur Innenentwicklung entsprechend der gesetzlichen Zielsetzungen umgesetzt. Es können vorhandene Infrastruktureinrichtungen aufgenommen und die Auslastung der Kapazitäten erhöht werden ohne zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt zu verursachen.

#### **A 4.3 INFRASTRUKTURELLE AUSWIRKUNGEN**

##### **TECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Infrastrukturelle Auswirkungen sind in den folgenden Bereichen insbesondere durch die Auslastung zu erwarten:

- › Elektrizität  
Eine Netzerweiterung wird durch den Bebauungsplan nicht ausgelöst. Der Stromversorger wird weitere Kapazitäten zur Verfügung stellen.
- › Telekommunikation  
Neue Telekommunikationslinien sind im Rahmen der Maßnahme zu Innenentwicklung voraussichtlich nicht notwendig.
- › Wasser  
Eine Netzerweiterung der Trinkwasserversorgung ist für die Stadterweiterung nicht erforderlich. Anschlussstellen sind in räumliche Nähe zum Geltungsbereich vorhanden und können aufgegriffen werden. Der Versorger wird in diesem Zusammenhang weitere Kapazitäten einrichten.
- › Abwasserbehandlung  
Für die Behandlung des anfallenden Abwassers reicht die vorhandene Kanalisation aus. Die Abwasserbehandlungsanlage wird zusätzliche Kapazitäten durch die Stadterweiterung erfahren. Das anfallende Oberflächenwasser wird in Teilen auf dem jeweiligen Grundstück zurückgehalten.
- › Müll  
Für den anfallenden, häuslichen Müll werden seitens des Müllentsorgers weitere Kapazitäten zur Verfügung gestellt werden müssen.

##### **VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR**

Die verkehrliche Infrastruktur erfährt gegenüber dem ursprünglichen Zustand des räumlichen Geltungsbereichs keine weiteren Belastungen. Eine höhere





Auslastung des öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, da sich der Bahnhof in unmittelbarer räumlicher Nähe zum Geltungsbereich befindet.

#### **A 4.4 UMWELTRELEVANTE AUSWIRKUNGEN**

##### **AUSWIRKUNGEN AUF ABIOTISCHE SCHUTZGÜTER**

Durch bauliche Anlagen wird ein Teil des räumlichen Geltungsbereiches dauerhaft versiegelt. In diesen Bereichen kann der Boden seine natürlichen Funktionen nicht mehr wahrnehmen, sodass durch die Versiegelung und Überbauung eine Überformung und Zerstörung der natürlichen Bodenstrukturen der Flächen zur Folge hat. Gegenüber dem jetzigen Zustand erfahren die Böden trotz des erhöhten Versiegelungsgrads eine Aufwertung. Folglich können die Regulations-, Produktions-, und Lebensraumfunktionen des Bodens in Teilen wieder wahrgenommen werden. Grundsätzlich geht vom Betrieb der Wohnbebauung keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser aus. Das Oberflächenwasser wird in Teilen durch entsprechende Maßnahmen vor Ort zurückgehalten. Das Schmutzwasser wird über eine Abwasserleitung zur Kläranlage geführt.

##### **AUSWIRKUNGEN AUF BIOTISCHE SCHUTZGÜTER**

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine schädlichen Wirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten. Ungünstige Auswirkungen in Form von Lärmemissionen können aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudekomplexes sowie der textlichen Festsetzungen zu schallmindernden Maßnahmen vermieden werden. Der Entwicklungszustand der Biotope wird sich verbessern, da ausschließlich versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Für Hecken-, Baum- und Höhlenbrüter wird eine Aufwertung der Lebensräume zu erwarten sein, da vor allem Lebensräume für Nistgelegenheiten geschaffen werden.

#### **A 5. SONSTIGE INHALTE**

##### **A 5.1 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

###### **ALTFLÄCHEN (ALTLASTEN- ODER ALTLASTENVERDACHTSFÄLLE)**

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastenverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist jedoch auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Kassel, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

###### **BAUEN IM LÄNDLICHEN RAUM**

Die Bestimmungen der Broschüre "Bauen im ländlichen Raum" des hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, in der jeweils aktuellen Fassung, sollen bei Neubauten herangezogen werden. Auf Anfrage wird die Broschüre auch seitens der Stadt Volkmarsen, Steinweg 29, 34471 Volkmarsen oder des Fachdienstes Dorf- und Regionalentwicklung, Briloner Landstraße 60, 34497 Korbach ausgehändigt.

###### **DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben,



Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

#### GEWERBLICHE UND PRIVATE AUßENBELEUCHTUNG

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sollen für die Außenbeleuchtung energiesparende 'light-emitting diode' Leuchtdioden [LED] mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht) verwendet werden. Alternativ sind alle "insektenschonenden" Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil für die Außenbeleuchtung zulässig.

#### KAMPFMITTEL

Werden bei Bodeneingriffen kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten in diesen Bereichen sofort zu unterbrechen und der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zwecks Festlegung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

#### LÄRM- UND IMMISSIONSSCHUTZ

Auf die geltenden Bestimmungen zum Lärm-, Immissionsschutz wird im Hinblick auf die Beurteilung von Bauvorhaben verwiesen. Im allgemeinen Wohngebiet wird auf die vorhandenen Lärmimmissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Schienenverkehr hingewiesen. Zum zusätzlichen Schutz sind für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz getroffen werden.

#### STELLPLATZSATZUNG

Auf die Anwendung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen bei der Beurteilung von Bauvorhaben wird besonders hingewiesen. Hierbei sind gem. § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Volkmarsen die Vorschriften der 'Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (Garagenverordnung - GaV)' zu beachten. Abweichungen von den Richtwerten können bei im Einzelfall festgestelltem Mehr- oder Minderbedarf an Stellplätzen nur mit Zustimmung der Stadt Volkmarsen zugelassen oder gefordert werden.

#### DEUTSCHE BAHN AG

Alle Bauvorhaben entlang der Bahntrasse sind mit der Deutschen Bahn AG abzustimmen. Aufgrund eventueller Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall) können weder gegen die Deutsche Bahn AG noch gegen die Stadt Volkmarsen als Trägerin der Planungshoheit Ansprüche geltend gemacht werden. Kosten oder anteilige Kosten für Schutzmaßnahmen werden ebenfalls nicht übernommen.

#### BEPFLANZUNG

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zulässig. Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

##### BÄUME 1. ORDNUNG

Spitz-Ahorn *Acer platanoides*  
Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*  
Rosskastanie *Aesculus hippocastanum*  
Rotbuche *Fagus sylvatica*  
Esche *Fraxinus excelsior*  
Walnuss *Juglans regia*  
Zitterpappel *Populus tremula*  
Schwarzpappel *Populus nigra*  
Graupappel *Populus canescens*

##### BÄUME 2. ORDNUNG

Feldahorn *Acer campestre*  
Schwarzerle *Anulus glutinosa*  
Birke *Betula pendula*  
Hainbuche *Carpinus betulus*  
Vogelkirsche *Prunus avium*  
Birne *Pyrus pyraeaster*  
Mehlbeere *Sorbus aria*  
Eberesche *Sorbus aucuparia*  
Elsbeere *Sorbus torminalis*  
Apfel *Malus domestica*



Traubeneiche <i>Quercus petraea</i>	Traubenkirsche <i>Prunus padus</i>
Stieleiche <i>Quercus robur</i>	Felsenkirsche <i>Prunus mahaleb</i>
Winterlinde <i>Tilia cordata</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
Bergulme <i>Ulmus glabra</i>	Bruchweide <i>Salix fragilis</i>
Silberweide <i>Salix alba</i>	

**STRÄUCHER**

Kornelkirsche *Cornus mas*  
 Hasel *Corylus avellana*  
 Weißdorn *Crateagus monogyna*  
 Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*  
 Faulbaum *Frangula alnus*  
 Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*  
 Roter Holunder *Sambucus racemosa*  
 Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*  
 Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*  
 Berberitze *Berberis vulgaris*  
 Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*  
 Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

**VERWERTUNG DES ANFALLENDEN OBERFLÄCHENWASSERS**

Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu minimieren, wird auf der verfahrensgegenständlichen Fläche neben einer Extensivierung der Dachflächen auf die Verwendung von Retentionszisterne verwiesen. Eine Retentionszisterne kann zur Rückhaltung größerer Wassermengen dienen. Eine Retentionszisterne kann die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung verbinden.

**A 5.2 VERFAHRENSABLAUF**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, aufgestellt.

**BESCHLUSSFASSUNG**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung am 09.06.2020 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Volkmarsen beschlossen. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in der Waldeckischen Landeszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.06.2020.

**A 5.3 RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

FACHGESETZ / -PLAN	U.A. MIT VORGABEN ZU ...
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 159 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	übergeordneten Leitvorstellungen und Aufgaben von raumbeachtenswerten Planungen und Maßnahmen...
Landesentwicklungsplan Hessen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2018 (GVBl. S. 398, 551)	Siedlungsentwicklung / Strukturräumen / Zentrenkonzepten, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Freiraumstruktur, Landnutzung, Schutz natürlicher Ressourcen, Prognosen...
Regionalplan Nordhessen 2009	Grundzentren, Siedlungsstruktur, Trassen für Verkehrsinfrastruktur, Gebiete für Naturschutz- und Landschaftspflege, für landwirtschaftliche Bodennutzung, Rohstoffe, Denkmäler...
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist	Aufgaben und Grundsätze der Bauleitplanung (FNP + B-Plan), Sicherung der Bauleitplanung, ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz / Umweltprüfung ...Förderung des Klimaschutzes in Kommunen
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)	Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen...



Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706) geändert worden ist	Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, allgemeiner Schutz von Natur und der Landschaft, Landschaftsplanung, Schutzgebiete, Artenschutz...
Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010, das zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318) geändert worden ist.	Organisation und Verwaltung des Naturschutzes, Naturschutzdatenhaltung, Eingriffsregelung, gesetzlicher Biotopschutz, Natura 2000...
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Schutz natürlicher Bodenfunktionen...
Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Untersuchung und Bewertung von Verdachtsflächen, Analytik, Gefahrenabwehr, Vorsorge...
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.	Oberirdische Gewässer, Grundwasser, Bewirtschaftung von Gewässern, Gewässerrandstreifen, Gewässerunterhaltung, Wasserversorgung, Schutzgebiete, Abwasserbeseitigung...
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366) geändert worden ist.	Gewässereinteilung, Gewässereigentum, Gewässerveränderung, Bewirtschaftung...
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 103 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist	Genehmigungsbedürftige Anlagen, Ermittlung von Emissionen und Immissionen, Luftreinhalteplanung, Lärminderungsplanung...
Hessisches Waldgesetz (HWaldG) vom 27. Juni 2013 (GVBl., 2013, 458), das zuletzt durch Gesetz vom 19. Juni 2019 (GVBl. S. 160) geändert worden ist	Waldschutz, Waldrodung, Waldneuanlage, Schutz-/Bannwald...
Hessisches Gesetz zur Ausführung des Altlasten- und Bodengesetzes und zur Altlastensanierung (HAItBodSchG) vom 28. September 2007 (GVBl. I S. 652), das zuletzt durch das Gesetz vom 27. September 2012 (GVBl. I S. 290) geändert worden ist	Verfahrensvorschriften, Zuständigkeiten, Bodeninformationssystem, Altflächendatei...



## B UMWELTPRÜFUNG / -BERICHT

Bei der vorliegenden Planung im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB <sup>1</sup> die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB <sup>2</sup> kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB sind Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplans mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich zulässig und naturschutzrechtlich nicht ausgleichspflichtig.

**<sup>1</sup> § 13 a Absatz 2 Nr. 1**

*Im beschleunigten Verfahren [...] gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend [...]*

**<sup>2</sup> § 13 Absatz 3 Satz 1**

*(3) Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.*

---

Aufgestellt am 14.07.2020

Planungsbüro Bioline

Orketalstraße 9  
35104 Lichtenfels  
06454/9199794

s.butterweck@planungsbuero-bioline.de