



Stadt Hofgeismar

1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.34 „Hohes Feld“

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@izu.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen	4
I. PLANUNGSGEGENSTAND	5
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34	8
3. Aufstellungsverfahren	10
4. Einfügung des Vorhabens in übergeordnete Planungen	11
II. PLANUNGSINHALTE	12
Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34	
1. Räumlicher Geltungsbereich	13
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2.1. Art der baulichen Nutzung	13
2.2. Maß der baulichen Nutzung	16
2.3. Festsetzung zur Höhenlage	19
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	20
4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken (Planungsvorschlag)	22
5. Flächen für Nebenanlagen	23

	Seite
6. Verkehrsflächen	24
7. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen; Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	28
8. Grünflächen	36
9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungen und deren Erhaltung	37
10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 HBO)	40
10.1. Dachgestaltung	40
10.2. Einfriedungen	41
10.3. Eingrünung der Grundstücksflächen	42
10.4. Werbeanlagen	43
11. Belastete Flächen (§ 9 (5) BauGB)	44

0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

Die Planungsunterlagen zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34** (Maßstab 1: 500) mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34** (§ 9 (8) BauGB).

Rechtsgrundlagen:

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hohes Feld“ sind:

BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057),
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2, Absatz 15 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

LANDESBAURECHT

- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198).

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

Der Bebauungsplan der Stadt Hofgeismar Nr. 34 „Hohes Feld“ ist seit dem 08.06.1996 rechtskräftig. Am 07. Mai 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar nunmehr gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der **1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34** beschlossen. Wichtigstes Ziel dieser Planänderung ist es, anstelle der hier im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzten, etwa 1,7 ha großen gewerblichen Baufläche (§ 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)) künftig anteilig Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO bzw. für ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO auszuweisen.

Vor dem Aufstellungsbeschluss waren in der Stadtverwaltung die städtebaulichen Absichten und Ziele der Planänderung ausgiebig erörtert worden. Sie stellen sich wie folgt dar:

- **Bevölkerungsentwicklung - Schaffung von dringend benötigten Wohnsiedlungsflächen im Bereich der Kernstadt von Hofgeismar**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Deutschland, besonders in städtischen Bereichen, eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnflächen eingestellt hat. Das gilt auch für den nordhessischen Raum und insbesondere für die Situation in Hofgeismar.

Die Stadtverordneten hatten hierauf bereits in den vergangenen Jahren reagiert und Bauflächen für Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen, die heute vor allem von jungen Familien bewohnt werden. Exemplarisch zu nennen sind die Wohngebiete "Alte Baumschule" (B-Plan Nr. 52) und "Zum Kelzer Berg" (B-Plan Nr. 54). Dessen ungeachtet besteht in Hofgeismar nach wie vor eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum bzw. -bauland, was mehrere Ursachen hat bzw. hatte: Zu nennen sind an dieser Stelle Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet. Beispielhaft zu nennen sind die Wohnansprüche kleinerer Familien, von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, auch die Wohnansprüche der wachsenden Zahl an Pendlern mit oft nur lockerem sozialem und kulturellem Bezug zum Wohnstandort. Speziell in Hofgeismar ergab sich mit dem größeren Zuzug von Aussiedlerfamilien aus Polen und den Nachfolgestaaten der Sowjetunion in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein weiterer Grund für den anwachsenden Wohnraumbedarf. Nachdem sich diese Mitbürger in den ersten Jahren nach ihrer Ankunft in Deutschland zunächst eingelebt und in das gesellschaftliche und das Arbeitsleben integriert hatten, sind sie inzwischen in Hofgeismar heimisch geworden. Zugleich stellten sich vielfach die wirtschaftlichen Voraussetzungen ein, um den verständlichen Wunsch nach Wohneigentum nun Wirklichkeit werden zu lassen.

Im Sinne der Stadtentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass das Interesse vieler Menschen, in Hofgeismar wohnen zu wollen, seit Jahren anhaltend hoch ist. Damit zeigt sich die Attraktivität der Stadt. Diese begründet sich zum einen durch die Lage Hofgeismars in schöner Landschaft, den guten Anschluss an den großstädtischen Raum von Kassel und die hier bestehenden vielfältigen Arbeitsangebote. Zum anderen bietet Hofgeismar selbst kulturelle Angebote, interessante Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, Schulen und andere Bildungseinrichtungen, örtliche Arbeitsstellen und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Mit der Schaffung von Wohnraum ist üblicherweise ein Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

Unter dem dargelegten Hintergrund nimmt die Stadt Hofgeismar ihre Verantwortung wahr und hat die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 beschlossen. Verbunden ist damit die rechtsverbindliche Ausweisung von Wohnbauland. Der Geltungsbereich bietet sich vor allem aus folgenden Gründen für ein neues Wohnsiedlungsgebiet an:

- unmittelbare und vergleichbar kostengünstige Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die hier weitgehend vorhandenen öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Gas, Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation etc.),
- eine attraktive, weitgehend belastungsfreie und zudem zentrumsnahe Wohnlage in der Kernstadt von Hofgeismar,
- eine direkte städtebauliche und gestalterische Anbindung an die östlich vorhandene Wohnsiedlung im "Hohen Feld", die mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 34 entstanden war.

▪ **Einbeziehung und Nutzung von innerörtlichen Freiflächen
in die städtebauliche Entwicklung**

Bei dem Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34 handelt es sich zum großen Teil um eine derzeit innerstädtische Freifläche, die über das bauleitplanerische Verfahren künftig für Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen verfügbar gemacht werden soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Jahre 1996 war an diesem Standort ein emissionsarmes Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Ein hier über lange Jahre ansässiger Betrieb hat inzwischen seine Aktivitäten vollständig eingestellt; seine betrieblichen Gebäude und Anlagen sind inzwischen zurückgebaut worden.

Es liegt in der Aufgabe der Stadt Hofgeismar, rechtskräftig ausgewiesene örtliche Bauflächen zu erhalten bzw. diese - soweit hier die Nutzung eingestellt wurde - wieder baulich verfügbar zu machen. Darüber hinaus wurde mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2011 folgende ergänzende Vorschrift in den Gesetzestext aufgenommen:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind ... die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen ... " [nach § 1a (2) BauGB].

Die Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 trägt in entscheidendem Maße zur künftigen baulichen Nutzung des Geltungsbereiches und damit zu seiner stärkeren Wiedereinbeziehung in die städtebauliche Entwicklung bei. Das Vorhaben ist demzufolge eine Maßnahme, die im Einklang zu den Zielen und Vorgaben des Baugesetzbuches steht.

▪ **Anpassung und Fortschreibung der örtlichen Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 34 befindet sich entlang der "Carlsdorfer Straße", einer der wichtigsten südseitigen Einfahrten in die Stadt. Allein schon aufgrund der prädestinierten Lage der Flächen, ist ihre stärkere Einbeziehung in die Stadtentwicklung anzustreben.

Zwischenzeitlich sind nunmehr Investoren an die Stadt Hofgeismar herangetreten, die sich den Großteil der die in Rede stehenden Flächen eigentumsrechtlich gesichert haben und hier eine Wohnbebauung vornehmen wollen. Grundsätzlich findet dieses Vorhaben die Zustimmung der Stadt Hofgeismar, allein schon deshalb, weil in der Stadt Wohnraum dringend benötigt wird.

Es ist im vorliegenden Falle allerdings nach geltendem Baurecht erforderlich, dass über ein bauleitplanerisches Verfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit die städtebaulichen Planungsgrundlagen, also der geltende Bebauungsplan soweit geändert wird, dass die beabsichtigte Wohnbebauung durch die Investoren baurechtlich zugelassen werden kann. In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es hierbei, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Förderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. An der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden deshalb die Öffentlichkeit und möglicherweise vom Vorhaben betroffene Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen wurden durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Hofgeismar, als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wichtiger Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 ist die Festsetzung von Wohn- bzw. Mischgebietsflächen anstelle eines hier bisher zugelassenen Gewerbegebietes. Damit zu erwarten sind Rücknahmen der zulässigen Nutzungs- und Bauungsintensität, verbunden mit grundlegend positiven Auswirkungen auf Schutzgüter wie Natur, Boden, Landschaft und den Menschen.

2. Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34

Der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 (vgl. Planzeichnung) nimmt eine Gesamtfläche von ca. 1,70 ha ein. Seine Katasterbeschreibung lautet:

Stadt: Hofgeismar / Gemarkung: Hofgeismar (Kernstadt) /

Flur: 19

*Flurstücke-Nrn.: 25, 131/2, 131/17, 131/19, 131/20, 131/29, 394/1, 394/2,
401, 430/4 sowie 120/3 (teilweise).*

Der Hauptteil der Flächen im Geltungsbereich, so die größten Flurstücke Nr. 25 und Nr. 430/4 (s. Planzeichnung) sind im Privatbesitz. Die Stadt Hofgeismar als Trägerin der Bauleitplanung und Eigentümerin wichtiger Erschließungsanlagen (Verkehr, Trinkwasser, Abwasser) hat in Vorbereitung und zur Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 gemäß § 11 BauGB einen *städtebaulichen Vertrag* mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen, um die Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens und die spätere private Wohnbebauung sicherzustellen.

Der Geltungsbereich (s. Planzeichnung, Übersichtsplan) liegt auf ca. 225 m Länge ostseitig entlang der "Carlsdorfer Straße" (= Landesstraße 3229). Die "Carlsdorfer Straße" bildet eine der drei Abfahrten von der seit 2013 bestehenden Ortsumgehung (B 83). Aus südlicher Richtung her kommend, verläuft sie direkt bis in die Innenstadt von Hofgeismar. Das Vorhabengebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt, gut 500 m vor der Auffahrt der "Carlsdorfer Straße" zur Ortsumgehungsstraße (B 83).

Der südliche Teil des Planänderungsbereiches soll als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden. Hier hat sich seit Mai 2016 in einem Neubau ein renommiertes örtliches Bestattungsunternehmen angesiedelt. Alle hiervon nördlich gelegenen Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen, zuzüglich damit verbundener Verkehrsanlagen und Grünbereiche. Diese Flächen sind zum wesentlichen Teil (Flurstück Nr. 25) im Privatbesitz. Die restlichen Grundstücke gehören der Stadt Hofgeismar.

Die Erschließung der neuen Bauflächen durch den Verkehr, den Trinkwasseranschluss, die Abwasserentsorgung und durch Medien wird im Wesentlichen ausgehend von der "Carlsdorfer Straße" erfolgen.

Ostseitig an den Planänderungsbereich grenzend, befindet sich eine größere Wohnsiedlung, die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34 entstanden ist. Die neu zu schaffenden Wohnbereiche im Gebiet der 1. Planänderung zum B-Plan 34 sollen sich dieser Siedlung infrastrukturell und gestalterisch anfügen.

Flächenbilanz - Übersicht

Die Gesamtfläche des Planänderungsbereiches beträgt 17.010 m². Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hohes Feld“ stellt sich die zulässige bauliche Nutzung zurzeit wie folgt dar:

BESTAND (Bebauungsplan Nr. 34)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	=	ca. 15.504 m ² , entspricht anteilig ca. 91 %
öffentliche Grünflächen	=	ca. 1.028 m ² , entspricht anteilig ca. 6 %
Fläche für Nebenanlagen, Garagen	=	ca. 478 m ² , entspricht anteilig ca. 3 %

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“ sieht folgende Änderungen vor:

PLANUNG (1. Änderung zum B-Plan Nr. 34)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	=	ca. 11.523 m ² , entspricht anteilig ca. 68 %
Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	=	ca. 2.740 m ² , entspricht anteilig ca. 16 %
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	=	ca. 1.725 m ² , entspricht anteilig ca. 10 %
Grünflächen (§ 9 (1) Nrn. 15 bzw. 25 BauGB)	=	ca. 1.022 m ² , entspricht anteilig ca. 6 %

Aus diesem Planungsansatz heraus wird deutlich, dass sich die Größe der Baunutzungsflächen kaum verändern. Statt eines emissionsarmen Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 34) werden mit dem Bauleitplanungsverfahren ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet als künftige Nutzungsarten baurechtlich ausgewiesen. Die innere Verkehrserschließung des Baugebietes beansprucht einen Flächenanteil von ca. 10%. Das ist als ein guter Wert zu bezeichnen im Hinblick auf die notwendige Flächenversiegelung, die Erschließungskosten und die effektive Nutzbarkeit der Bauflächen als Misch- bzw. Wohnbaugebiet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die damit gegebene zulässige Überbaubarkeit der Grundstücksflächen lag für das Gewerbegebiet im B-Plan Nr. 34 bei 0,8. Mit der Planänderung sind als GRZ im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 und im Mischgebiet 0,6 vorgesehen. Aus diesen Zahlen ist zu erkennen, dass die Planänderung zu keiner verstärkten Versiegelung der Flächen im Geltungsbereich führen wird. Auch durch die künftig vorgesehenen Arten der baulichen Nutzung (Wohn- und Mischgebiet) sind allgemein geringe Belastungen und Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, als mit dem Bebauungsplan Nr. 34 (Gewerbegebiet) zugelassen. Dadurch wird unterlegt, dass die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden kann (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 3.).

3. Aufstellungsverfahren

Die Stadt Hofgeismar hat beschlossen, die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 im **Verfahren nach § 13a BauGB** aufzustellen. Hierfür gab es folgende Argumente, die sich mit den Bestimmungen des Baugesetzbuches begründen lassen:

1. Die Bebauungsplanänderung leitet Maßnahmen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen der Innenentwicklung ein. Der Geltungsbereich ist kleiner als 2 ha.
2. Mit der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wird kein Vorhaben vorbereitet bzw. begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht) unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB, Buchstabe b) benannten Schutzgüter, die über das bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 zugelassene Maß hinausgehen.

Für das Verfahren nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Bebauungsplanänderung zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zugelassen. Entsprechend ist beim Verfahren nach § 13a BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen.

Ebenso kann auf die frühzeitige Unterrichtung bzw. Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Ermessen der Stadt Hofgeismar wurde der betroffenen Öffentlichkeit sowie den möglicherweise von dem Bauleitplanungsvorhaben berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes N. 34 wurde in diesem Zusammenhang nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Zugleich erfolgte die Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Vorangestellt wird angemerkt, dass der Geltungsbereich eine Fläche betrifft, die im **Regionalplan Nordhessen** (RPN 2009) als Vorranggebiet 'Siedlung – Bestand' dargestellt ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 steht den bekundeten Zielen der Regionalplanung demnach nicht entgegen [s. a. Stellungnahme des RP Kassel – Regionalplanung zum Planentwurf vom 14.06.2018].

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten.

Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hofgeismar ist der Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 als 'gewerbliche Baufläche' (G) nach § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Auf dieser Grundlage wurde 1996 der Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“ aufgestellt und schließlich rechtskräftig. Er beinhaltet den Planänderungsbereich und setzt diesen als emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) nach § 8 BauNVO fest.

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld" sieht künftig für ihren Geltungsbereich abschnittsweise die Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet (WA)* nach § 4 BauNVO bzw. im südlichen Bereich als *Mischgebiet (MI)* nach § 4 BauNVO vor (s. Kapitel II., Abschnitt 2.). Damit wird von der Darstellung im Flächennutzungsplan sowie der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 34 abgewichen.

Zunächst ist an dieser Stelle festzustellen, dass die Nutzungsfolgen und damit verbunden die negativen Auswirkungen auf Mensch und Schutzgüter bei Wohn- bzw. Mischgebietsnutzungen allgemein als geringer abzuschätzen sind, als für Gewerbegebiete.

Darüber hinaus können Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a (2) Nr. 2 auch dann aufgestellt werden, wenn sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass zuvor der betreffende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden muss. Aufgrund der vergleichbar kleinen Fläche des Vorhabengebietes von ca. 1,7 ha Größe und den lokal begrenzten Auswirkungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Hofgeismar von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Es ist folglich ausreichend, den geltenden Flächennutzungsplan nachträglich, also im Zuge späterer Berichtigungen an die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 erfolgenden Nutzungsabweichungen anzupassen.

Ähnliches gilt auch für den **Landschaftsplan** der Stadt Hofgeismar, dessen Inhalte und Ziele von der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht berührt werden.

II. PLANUNGSINHALTE -

Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und § 89 HBO)

Nachfolgend werden die Planungsinhalte zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hohes Feld“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen begründet und erläutert. Diese **Festsetzungen des Bebauungsplanes** sind Bestandteil der Planzeichnung und dort graphisch dargestellt oder als Text verfasst. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und dabei durch **Fettdruck** hervorgehoben.

Ergänzend zur Erläuterung der Planinhalte enthält der nachfolgende Text auch einige Hinweise, die sich vor allem auf die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier vorliegenden städtebaulichen Planung beziehen.

Hinweis:

Von den Festsetzungen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 Hessische Bauordnung (HBO) vorliegen. Diese sind ausreichend zu begründen.

Hinweis:

Alle Gebäude und bauliche Anlagen aus der bisherigen gewerblichen Nutzung des Planänderungsbereiches wurden inzwischen abgerissen und vollständig zurückgebaut. Auf dem Flurstück-Nr. 430/4 (s. Planzeichnung) wurde 2016 der baurechtlich genehmigte Neubau für ein Bestattungsunternehmen errichtet, das seither hier seine Betriebsstätte hat.

Prinzipiell wird darauf hingewiesen, dass bereits vorhandene und/ oder über eine Baugenehmigung entstandene Gebäude und Anlagen (bspw. auch unterirdische Versorgungsanlagen) Bestandsschutz haben, ungeachtet hiervon ggf. abweichender Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan. Bestandsschutz bedeutet, dass eine bauliche Anlage, die in zugelassener Form errichtet wurde, trotz Änderung der Rechtslage - gemeint ist hier die Aufstellung der Bebauungsplanänderung - nicht beseitigt oder abgeändert werden muss. Darin eingeschlossen sind Maßnahmen, um den Baubestand funktionsgerecht nutzbar zu erhalten.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar vom 07.05.2018 zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Er ist ca. 1,70 ha groß und betrifft die seinerzeit als emissionsarmes Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche im südwestlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“.

In Kapitel I., Abschnitt 3. (s. dort) sind alle katasteramtlichen Flurstücke des Planänderungsbereiches aufgelistet und die Lage des Vorhabengebietes beschrieben.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet. Grundsätzliche Absicht der vorliegenden Planung ist es, den Geltungsbereich in das bestehende städtebauliche Gefüge einzubinden. Schwerpunkt ist dabei, den harmonischen Übergang zwischen der Ortsdurchfahrt ("Carlsdorfer Straße") einerseits und der bestehenden Wohnsiedlung ("Hohes Feld") andererseits zu schaffen. Unter diesem Ansatz sind im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die Gebietsaufteilungen vornehmen, um die gewünschte Stufung mit Blick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu erreichen:

2.1. Art der baulichen Nutzung

In der Planzeichnung ist die Abtrennung unterschiedlicher Nutzungsarten nach § 1 (4) BauNVO als Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Perlschnurlinie) dargestellt.

Die in der Planzeichnung (s. dort) dargestellte Perlschnurlinie dient als Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen baulichen Nutzung. In der vorliegenden Planung wird so die Trennung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) dargestellt:

Entsprechend der Planzeichnung werden als Arten der baulichen Nutzung für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und für den südlichen Bereich das Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmegebunden auch andere hiermit verträgliche Nutzungen gestattet. Das Mischgebiet (MI) ist ein offener Gebietstypus, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt nebeneinander stehen.

Für die bauliche Nutzung im gesamten Geltungsbereich (MI und WA) gilt:

Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 und § 6 (2) Nr. 6 BauNVO),
- **Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 und § 6 (2) Nr. 7 BauNVO),
- **Vergnügungsstätten** (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO),
- **Läden und Einzelhandelsbetriebe** (§ 4 (2) Nr. 2 bzw. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen schließt die Stadt Hofgeismar im Geltungsbereich einige Nutzungen sowohl für das WA- als auch das MI-Gebiet aus, die für beide Baunutzungstypen nach BauNVO zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Der Ausschluss begründet sich damit, dass die noch freien Bauflächen in erster Linie zum Wohnen entwickelt und genutzt werden sollen. Hierfür besteht ein tatsächlicher Bedarf, der weitreichend befriedigt werden muss. Darüber hinaus sind weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen städtebaulich zu argumentieren. Hier zu nennen sind beispielsweise ihr - bezogen auf die Siedlungslage - unverhältnismäßig großer Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe), die Tatsache, dass sich möglicherweise erhöhte Belastungen durch Lärm, Kundenverkehr usw. für die künftigen und bestehenden Wohnbereiche einstellen könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. erwartet wird, um hier Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Vergnügungsstätten einzurichten.

Ähnliches gilt für Läden und Einzelhandelsbetriebe: Entsprechend der verbindlichen Grundlage - "Einzelhandelstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar" wäre im Geltungsbereich ohnehin der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen der Hofgeismarer Liste ausgeschlossen überdies auch viele, der hier als nicht-zentrenrelevant eingestuft Waren. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sollen bedarfsorientiert vorrangig zum Wohnen genutzt werden und das Mischgebiet (MI) ist von einem erst 2016 neu angesiedelten Bestattungsunternehmen besetzt. Es besteht somit auch perspektivisch gesehen

kein Grund, Läden und Einzelhandel - auch nicht für den Verkauf von Vorort hergestellten gewerblichen Artikeln - im Geltungsbereich zuzulassen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen im Geltungsbereich (MI und WA) ausnahmsweise zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 und § 6 (2) Nr. 5 BauNVO).

Bereits im Bebauungsplan Nr. 34 waren Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke für den Bereich des Gewerbegebietes, er entspricht etwa dem Planänderungsgebiet, nur ausnahmsweise zulässig. Die Übernahme dieser Festsetzung für den Geltungsbereich zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wahrt eine diesbezügliche Kontinuität zur Nutzung der betroffenen Flächen, ungeachtet des veränderten Baugebietscharakters (nunmehr Allgemeinen Wohngebietes bzw. Mischgebiet).

Die Genehmigung ausnahmegebundener Nutzungen setzt eine spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus.

Hinweise:

In Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende zulässig. Für diesbezüglich spezielle Vorhaben können sich jedoch Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung von Vorhaben bzw. Anlagen.

Der Stadt Hofgeismar bleibt es nach § 15 BauNVO unbenommen, einzelne Anlagen bzw. Nutzungen für das Vorhabengebiet auszuschließen, selbst wenn diese nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Ausschlussgründe ergeben sich beispielsweise bei Vorhaben und Anlagen, die der Eigenart des Baugebietes (in Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung) widersprechen oder von denen unzumutbare Belästigungen und Störungen zu erwarten sind.

2.2. Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Dichte in dem Bauvorhabengebiet sowie die zulässige Größe und Höhe der Baukörper. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen für Neubauten in allen drei Raumdimensionen schaffen. Städtebaulicher Ansatz ist es, eine gewisse Vereinheitlichung für die bauliche Inanspruchnahme der Grundstücke zu bewirken und in diesem Zusammenhang Höchstgrenzen für das Maß der baulichen Nutzung verbindlich vorzugeben. Neubauten sollen so in Größe und Höhe mit der bereits bestehenden Bebauung im Wohngebiet und in benachbarten Bereichen korrespondieren und sich möglichst harmonisch in das Siedlungsbild am Ortseingang von Hofgeismar einfügen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In der Planzeichnung ist eine Abtrennung von Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung nach § 16 (5) BauNVO als Planzeichen 15.14 der Planzeichenverordnung (Perlschnurlinie) dargestellt.

Die in der Planzeichnung (s. dort) dargestellte Perlschnurlinie teilt das Allgemeine Wohngebiet (WA) in zwei Bereiche auf, mit unterschiedlichen Maßen der zugelassenen baulichen Nutzung. Während in dem östlich der Perlschnurlinie gelegenen Baufeld (**WA 1**) eine bis zu III-geschossige Bebauung zugelassen wird, ist auf den anderen Flächen (**WA 2**) lediglich eine bis zu II-geschossige Bebauung statthaft.

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in den beiden Teilen WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist für das gesamte Allgemeine Wohngebiet (WA 1 und WA 2) auf 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des gesamten Allgemeinen Wohngebiets die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 40% zu überbauen, das entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebieten nach § 17 (1) BauNVO. Mit einer GRZ von 0,4 wird eine Baudichte initiiert, die den örtlichen Verhältnissen in der Stadt Hofgeismar angemessen ist und die der Baudichte im benachbarten Wohngebiet "Hohes Feld" entspricht. Der Bodenschonungsklausel des BauGB, nach der mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, wird nachgekommen. Die unbebauten Grundstücksflächen besitzen heute in erster Linie Wert für die private Erholung, der Bewirtschaftungsanspruch insbesondere zur Eigenversorgung wie noch vor einigen Jahrzehnten der Fall, ist meist deutlich in den Hintergrund getreten.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Höhe von Bauwerken. Hinsichtlich dieser Gebäudedimension unterscheiden sich die beiden Teilbereiche WA 1 und WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) voneinander:

Teilbereich WA 1

Für den Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 16 und § 20 BauNVO eine Bebauung mit bis zu III-Vollgeschossen (Z) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 1,2 zulässig.

Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäude im Teilbereich WA 1 eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 9,7 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 15,0 m festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben ist die zulässige Bebaubarkeit von Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes in vertikaler Dimension ausreichend bestimmt: Zulässig sind Gebäude mit Traufhöhen (TH) bis 9,70 m und Firsthöhen (FH) bis 15,0 m. In diesem Rahmen kann die Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen (Z III), auch unter Berücksichtigung der Geländeentwicklung und der Gestaltung von (niedrigen) Sockeln und DREMPeln untergebracht werden. Das Baufeld für den Teilbereich WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34. Die hier zugelassene bis III-geschossige Bebaubarkeit begründet sich zum einen durch die etwas niedrigere Geländelage der Fläche, zum anderen aus der nachbarschaftlichen Situation heraus. So bestehen ausreichende, durch Grünstreifen getrennte Abstände zu den benachbarten, mindestens zweigeschossigen Gebäuden im Osten und Norden.

Teilbereich WA 2

Für den Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes ist gemäß § 16 und § 20 BauNVO eine Bebauung mit bis zu II-Vollgeschossen (Z) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 0,8 zulässig.

Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäude im Teilbereich WA 2 eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 7,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 13,0 m festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben ist die zulässige Bebaubarkeit von Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes in vertikaler Dimension ausreichend bestimmt. Zulässig sind Gebäude mit Traufhöhen (TH) bis 7,00 m und Firsthöhen (FH) bis 13,0 m. In diesem Rahmen kann die zugelassene Bebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen (Z II), auch unter Berücksichtigung der Geländeentwicklung und der Gestaltung von (niedrigen) Sockeln und DREMPeln untergebracht werden.

Damit beabsichtigt sind:

- weitgehende Vereinheitlichung der zulässigen Baukörperhöhen mit dem Ziel, der gestalterischen Anbindung an die vornehmlich 2-geschossige Bebauung im Bereich "Hohes Feld" (B-Plan Nr. 34),
- städtebaulich vereinheitlichte Ansicht am Ortseingang von Hofgeismar, bei Einfahrt in die Stadt über die "Carlsdorfer Straße",
- die effiziente Benutzung von Boden zur Schaffung von Wohnraum im Sinne von Bodenschutzgesetz und Baugesetzbuch.

Hinweis:

Die festgesetzte *Traufhöhe* stellt sicher, dass der Ausbau oberhalb des letzten zugelassenen Vollgeschosses eingeschränkt bleibt. So sind die Errichtung von Geschossen, die gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzt sind (sogenannte Staffelgeschosse) und von Geschossen mit wenigstens einer geneigten Dachfläche (Pulte) auf Grund des folgenden Sachverhaltes eingeschränkt: *"Die Traufhöhe, die ein Bebauungsplan festsetzt, bemisst sich bei einem Staffelgeschoss nach der oberen Dachhaut des obersten Geschosses auch dann, wenn dieses kein Vollgeschoss ist."* [Beschluss des Oberverwaltungsgerichtes Mecklenburg-Vorpommern, verkündet am 22.08.2006, Aktenzeichen: 3 M 73/06].

Durch die Festsetzung einer Traufhöhe werden also u. a. auch massive Gebäudekörper vermieden, deren Außenwandhöhe bis nahe der Traufe reichen würde.

Mischgebiet (MI)

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung im Mischgebiet festgesetzt:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist im Mischgebiet (MI) auf 0,6 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Mischgebietes die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 60% zu überbauen, das entspricht der Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 (1) BauNVO. Mit einer GRZ von 0,6 wird eine effektive Bodennutzung durch die im Mischgebiet erfolgende Bebauung eingeleitet. Der Bodenschonungsklausel des BauGB, nach der mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, wird nachgekommen.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Höhe von Bauwerken im Mischgebiet (MI):

Im Mischgebiet (MI) ist gemäß § 16 und § 20 BauNVO eine Bebauung mit bis zu III-Vollgeschossen (Z) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 1,8 zulässig.

Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäude im Mischgebiet eine maximal zulässige Traufhöhe (TH) von 9,0 m und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 13,0 m festgesetzt.

Mit diesen Vorgaben ist die zulässige Bebaubarkeit des Mischgebietes (MI) in vertikaler Dimension bestimmt. Mit den Festsetzungen wird ein Abgleich der zulässigen Gebäudehöhen mit der benachbarten Bebauung, insbesondere im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes vorgenommen. Es ergibt sich eine diesbezügliche Vereinheitlichung der zulässigen Bauhöhen entlang der Ortseinfahrt "Carlsdorfer Straße".

2.3 Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Zur einheitlichen Bemessung der Höhenlage, insbesondere für die Ermittlung der im Geltungsbereich als obere Grenzen bestimmten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH), wird folgende baurechtliche Festsetzung vorgenommen:

Untere Bezugsebene (=0,0 m) für die festgesetzten Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Oberfläche, der jeweils für die Verkehrserschließung des betreffenden Grundstückes wirksamen, fertig ausgebauten Erschließungsstraße. Die Relation zwischen unterer und oberer Bemessungsebene (Traufkante bzw. First/ oberste Dachkante) wird durch eine, von der Fahrbahnmittelachse aus rechtwinklig, bis zur straßenseitigen Gebäudeaußenwand verlaufenden Linie hergestellt.

Hinweis:

Der untere Bezugspunkt zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen die Mittelachse der anliegenden Straße. Es wird davon ausgegangen, dass zunächst die Erschließung des Vorhabengebietes stattfindet (Straßen, Leitungen) und danach die Wohnbauten errichtet werden. Sollten private Bauherren vor Ausbau der Verkehrsflächen mit ihrem Vorhaben beginnen, sind sie unbedingt auf die geltende Festsetzung zum unteren Höhenbezug hinzuweisen, um diese Vorgabe einhalten zu können! Einige der östlichen Flächen im Geltungsbereich werden möglicher Weise über die bestehende "Willy-Brandt-Straße" erschlossen. In diesem Fall wäre für die Höhe von Neubauten auf den betreffenden Grundstücken die Oberfläche der „Willy-Brandt-Straße“ verbindliche Orientierung.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.

Die offene Bauweise gilt für den gesamten Festsetzungsbereich, also sowohl für das Mischgebiet (MI) als auch für die Baunutzungsflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Städtebauliche Zielsetzung ist es, dadurch eine Harmonisierung hinsichtlich der Anordnung von Baukörpern innerhalb des Gebietes zu erreichen. Das gilt zum einen im Hinblick auf die Lage des Baugebietes entlang und leicht erhöht gegenüber der „Carlsdorfer Straße“. Die Gestaltung des Gebietes, insbesondere die Anordnung der baulichen Anlagen entlang dieser wichtigen Ortszufahrt, soll einen positiven hier vornehmlich geordneten Eindruck vermitteln. Zum anderen bewirkt die festgesetzte offene Bauweise, verbunden mit der Wahrung von Grenzabständen, die bauliche Vereinheitlichung innerhalb des Quartiers und somit eine gestalterische Anbindung zu der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft.

Darüber hinaus bildet die offene Bauweise eine ausreichende, heute meist übliche Grundlage zur Bebauung von Wohn- und Mischgebieten im kleinstädtischen Raum. Objekte großer Baulängen (über 50 m), verbunden mit ihrer oft negativen optischen Wirkung, bleiben ausgeschlossen.

Auf Einschränkungen mit Blick auf die Zulässigkeit von Hausformen wird bewusst verzichtet. Die diesbezüglich gegebenen Möglichkeiten zur architektonischen Gestaltung und vermarktungsrelevanten Aufteilung der Wohnbauflächen soll unbenommen bleiben.

Entsprechend der Planzeichnung sind die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden für den gesamten Geltungsbereich (MI und WA) ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt. Die notwendigen Bauabstände entlang der Grenzen des Geltungsbereiches wurden mehrfach aus den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 34 „Hohes Feld“ in den Planänderungsbereich übernommen.

Die Baugrenzen sind geschlossen und bilden damit einzelne Baufelder für die überbaubaren Grundstücksflächen aus. Auf seitliche Baugrenzen innerhalb dieser Baufelder wird verzichtet, um eine flexible Baukörpersituierung im Gebiet zu ermöglichen; außerdem auch deshalb, weil die in der Planzeichnung dargestellte, mögliche künftige Grundstückseinteilung lediglich als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag zu verstehen ist (s. Kap. II. Abschnitt 4.).

Die Anordnung der Baukörper innerhalb der überbaubaren Baufelder gemäß § 23 BauNVO ist bei Berücksichtigung von festgesetzten Baugrenzen sowie unter Einhaltung der GRZ grundsätzlich freigestellt.

Hinweise:

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften, hier dem § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO), bestimmt. Demgegenüber können sich Abweichungen zu den im Bebauungsplan über Baugrenzen/ Baulinien festgesetzten Bauabständen ergeben. In diesem Fall gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen, haben Vorrang.“

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO, beispielsweise zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann. Dadurch ist die sichere und problemlose Erschließung der Bauflächen möglich.

Verzichtet wird auf Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude, beispielsweise durch Eintragung einer vorgeschriebenen Firstrichtung in der Planzeichnung. Aufgrund dessen, dass die dargestellte Grundstückseinteilung (s. Kap. II. Abschnitt 4.) lediglich Vorschlagscharakter besitzt, wären solcherart verbindliche Vorgaben verfrüht. Eine zum Licht ausgerichtete Gebäudeplatzierung ist ohnehin zumeist im Interesse des Bauherrn, um helle Wohnräume zu schaffen. Darüber hinaus wäre eine Gebäudeanordnung wünschenswert, die die optimale Nutzung von Sonnenenergie zur hausbezogenen Wärme- und/ oder Stromgewinnung ermöglicht. Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Bauweise, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht, liefern soll und kann.

4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken [PLANUNGSVORSCHLAG]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Im vorliegenden Bebauungsplan sind keine Mindest- oder Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke im Vorhabengebiet festgesetzt.

In der Planzeichnung (s. dort) sind denkbare künftige Flurstücksgrenzen eingetragen, die die verfügbare Baufläche des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in annähernd gleichgroße Parzellen aufteilt. Dabei handelt es sich ausdrücklich um einen *unverbindlichen Gestaltungsvorschlag*, von dem im Zuge der baulichen Umsetzung für konkrete Vorhaben jederzeit und uneingeschränkt abgewichen werden kann. So beispielsweise, um den individuellen Wünschen des Bauherrn in Bezug auf Hausform, Grundstücksgröße und -lage nachzukommen.

Die vorgeschlagene Grundstücksaufteilung (s. Planzeichnung) orientiert sich zunächst an der Lage der festgesetzten und anschlussrelevanten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.) im Geltungsbereich. Darüber hinaus geben die benachbarten Wohngrundstücke im Bereich „Hohes Feld“ (B-Plan Nr. 34) eine gewisse Orientierung für die in städtischen Bereichen heute üblichen Grundstücksgrößen.

Für die vorgeschlagene Aufteilung sprechen darüber hinaus auch ökologische Erwägungen, wie der schonende Umgang mit Boden und somit die sparsame, zielgerichtete Inanspruchnahme von Flächen für die Umsetzung von Bauvorhaben.

Hinweis:

Zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücksstruktur ist ein Bodenordnungsverfahren nach §§ 80 ff. BauGB zu empfehlen [s. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement zum Planentwurf vom 21.06.2018].

5. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ist im Bebauungsplan allein schon deshalb verzichtet worden, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II. Abschnitt 4.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn in Bezug auf die Grundstücksauswahl soll gewahrt bleiben und deshalb auch nicht durch Vorgaben zur Verortung von erforderlichen Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

Hinweise:

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätze und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht erlaubt. Auch auf die grundsätzlich in WA-Gebieten zugelassenen Stellplätze und Garagen für Lkw und Busse sowie deren Anhänger sollte im Interesse der Wohnqualität soweit möglich verzichtet werden.

Da die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 festsetzt, obliegt die Wahl der Standorte für Nebenanlagen dem Bauherrn.

Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit von Nebenanlagen ergibt sich aus den landesrechtlichen Vorschriften der Hessischen Bauordnung (HBO):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- Die Stadt Hofgeismar hat auf dieser Grundlage sowie im Zusammenhang mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine Satzung erlassen, die festlegt, ob und in welcher Ausgestaltung, Größe und Anzahl Stellplätze und Garagen im Stadtgebiet hergestellt werden müssen. Diese sogenannte Stellplatzsatzung ist verbindlich und folglich auch für das Vorhabengebiet anzuwenden.

Auf Privatgrundstücken sind Stellplätze und Garagen (hierzu zählen nach der HBO auch Carports) in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen) anzuordnen, um lange Fahrwege zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes möglichst gering zu halten. Von rückwärtig der Hauptgebäude angelegten Stellplätzen und Garagen ist in diesem Zusammenhang abzuraten.

Folgende Festsetzung im Sinne der Verkehrssicherheit ist hierbei zu berücksichtigen und einzuhalten:

Überdachte (Garagen, Carports) und nicht überdachte Pkw- und Lkw-Stellplätze auf den Grundstücken sind mit einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen herzustellen.

Grundstückszufahrten sind durch möglichst rechtwinkligen Anschluss an die öffentliche Straße herzustellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß zu beschränken.

Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden angeregt:

- die Dachbegrünung von Carports und Garagen,
- die Anlage von Stellflächen aus wasserdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers) her möglich ist,
- die gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Gehölzabpflanzung,
- das Zusammenfassen von Zufahrten von Nachbargrundstücken.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der baurechtlichen Festsetzung von Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Widmung geschieht in gesonderten Verfahren.

Aus diesem Hintergrund wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf Festsetzungen zur Unterteilung, der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen (bspw. nach Verkehrsarten, Nutzungen etc.), bewusst verzichtet und auf die zu einem späteren Zeitpunkt notwendige Fachplanung bzw. verkehrsbehördliche Ausweisung verwiesen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sichert bspw. der Stadt ihr Vorkaufsrecht. Zugleich werden damit Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche gemäß § 40 BauGB ausgelöst.

Hinweise:

Nach Aussagen der zuständigen Straßenbehörde bestehen zurzeit keine eigenen Planungsabsichten für den Geltungsbereich zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 34.

Für alle neu vorgesehenen und hier bauleitplanerisch festgesetzten Anschlüsse des Geltungsbereiches zum öffentlichen Straßenverkehr der L 3229 (Zufahrtsstraße, Geh- und Radweg) sind detail-

lierte Fachplanungen aufzustellen und der zuständigen Straßenbauverwaltung (Hessen Mobil – Straßen und Verkehrsmanagement Kassel) zur Prüfung vorzulegen.

In diesem Zusammenhang ist ergänzend zu untersuchen, ob damit der in unmittelbarer Nähe des Vorhabens gelegene Straßenknotenpunkt „Willy-Brandt-Straße“/„Carlsdorfer Straße“ möglicherweise entbehrlich wird und rückgebaut werden kann oder nicht.

Gleichfalls kritisch zu prüfen ist der derzeitige und ggf. zu verändernde Standort der Bushaltestelle des ÖPNV in der „Carlsdorfer Straße“.

Sollten die im B-Plan neu vorgesehen Anschlüsse aus Sicht der Straßenbehörde zugelassen werden, so sind die Kosten für ihre Herstellung allein vom Veranlasser (Stadt Hofgeismar) zu tragen. Der Ausbau der Anschlüsse hat in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei Oberweser zu erfolgen.

Die nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (aktuell: RA-St 2006, Fassung von 2008)“ geltenden Sichtdreiecke am Straßenanschluss zur L 3229 („Carlsdorfer Straße“) sind im Bereich von 0,8 m bis 2,5 m Höhe dauerhaft von jeglichen Sichthindernissen wie baulichen Anlagen, Bepflanzungen, abgestellten Autos usw. frei zu halten.

Alle bestehenden öffentlichen Verkehrsanlagen und ihre Benutzung haben Bestandsschutz. Das schließt ein, dass ausgehend von den Absichten und Zielen der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 keinerlei Forderungen oder Entschädigungsansprüche (aktive Lärmschutzmaßnahmen, Rückbau von Anlagen oder dgl.) abgeleitet und eingefordert werden können. Das gilt im Übrigen nicht nur für den angrenzenden Verkehr der L 3229 sondern auch für alle anderen bestehenden Verkehrsanlagen (wie bspw. die nahe Bundesstraße 83).

Ein grundsätzlicher Planungsansatz war es, lediglich einen neuen Straßenanschluss zur "Carlsdorfer Straße" (L 3229) hin vorzubereiten, um so den Einfluss auf den Verkehr auf dieser wichtigen Ortsdurchfahrt möglichst gering zu halten. Der Anschluss ist so zu planen und herzurichten, dass oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser nicht in private Grundstücke (bspw. auf der gegenüberliegenden Seite der „Carlsdorfer Straße“) abfließen kann.

Entsprechend der Planzeichnung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt.

Bei der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendige Straßenfläche für den Anlieger- und Durchgangsverkehr zum Bauvorhabengebiet. Der besseren Lesbarkeit wegen, sind die festgesetzten Straßenbreiten in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt.

Die gewählte Verkehrsführung ergibt sich zunächst aus den Vorgaben des Bestandes/ Anschlusses. Diesen folgend, wird eine 7,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche im mittleren Bereich des Vorhabengebietes festgesetzt. Sie verläuft in Ost-West-Richtung und verbindet die "Carlsdorfer

Straße" (L 3229) mit der "Willy-Brandt-Straße" im Wohngebiet „Hohes Feld“. Damit wird auf kürzestem Wege der Verkehrsanschluss an den Orts- und Fernverkehr (L 3229) hergestellt und zugleich eine Verbindung in das benachbarte Wohngebiet geschaffen. Im Zuge der nachgeordneten Straßenfachplanung ist verkehrstechnisch und verkehrsrechtlich zu prüfen bzw. zu bestimmen (untere Straßenbehörde) wie die neue Verbindung zwischen „Carlsdorfer Straße“ und „Willy-Brandt-Straße“ ausgebaut und durch wen sie benutzt werden kann. Der vorgesehene Anschluss wurde im Übrigen bereits durch den im Geltungsbereich bisher vorhandenen Gewerbebetrieb aufgeschottert und als Zufahrt genutzt.

Ausgehend von der vorgesehenen Ost-West-Durchfahrt wird die Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung als eine 6,5 m breite, abzweigende Stichstraße in Richtung Norden verlegt. Damit können das hier vorgesehene Allgemeine Wohngebiet (WA) verkehrstechnisch komplett erschlossen und die Grundstücke anschlussbezogen aufgeteilt werden. Die Stichstraße endet mit einer Wendeanlage, ausgelegt für die Umfahrt eines 3-achsigen Müllfahrzeuges.

Hinweise:

Die Ausgestaltung der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung erfolgt im Zuge der späteren Fachplanung bzw. aufgrund entsprechender straßenbehördlicher Anweisungen. Fachtechnisch zu planen bzw. zu bestimmen sind vor allem:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau und -querschnitt,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die Straßenentwässerung,
- die Aufteilung des Straßenraums mit einer möglichen Trennung von Verkehrsarten,
- die sichere Abwicklung, der zu erwartenden Begegnungsfälle,
- die Straßenbeleuchtung,
- die mögliche Festlegung eines Tempolimits.

Ergänzend sollten von den verantwortlichen Planern und Dienststellen weitere Aspekte der Verkehrsgestaltung diskutiert werden, um diesbezügliche Entscheidungen anzuregen. So beispielsweise:

- die unbehinderte Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden Oberflächenbefestigungen,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung,
- die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Gebietes mit dem Fahrrad, mit Rollstühlen und Kinderwagen,
- die Einrichtung von öffentlichen Fahrrad-Abstellplätzen.

Innerhalb der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung sind Baumstandorte eingetragen, die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt sind. Ihre Funktion im Straßenraum wird unter Kap. II. Abschnitt 9. (s. dort) erläutert. Die Bepflanzung im Straßenraum orientiert sich an Vorgaben, die bereits für das Wohngebiet "Hohes Feld" galten (s. Bebauungsplan Nr. 34), womit eine gewisse gestalterische Vereinheitlichung von Verkehrsflächen im örtlichen Siedlungsraum beabsichtigt ist.

Entsprechend der Planzeichnung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen festgesetzt,

Zweckbestimmung: Anliegerzufahrt,

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg.

Das im Norden des Geltungsbereiches angeordnete Allgemeine Wohngebiet (WA) wird - wie bereits beschrieben (s. oben) - über eine 6,5 m breite Stichstraße mit endseitiger Wendeanlage erschlossen. Um den Zugang von Fußgängern und Fahrradfahrern aus dem Wohnquartier zur "Carlsdorfer Straße" und damit in das Stadtzentrum zu verkürzen, wurde ausgehend von der zuvor beschriebenen Wendeanlage ein direkter Weg bis zur "Carlsdorfer Straße" als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Auf den ersten etwa 18 Metern ab Wendeanlage ist dieser Weg noch 3,5 m breit. Er dient hier als Zufahrt zu hinteren Anliegergrundstücken sowie für den diesbezogenen Rettungsverkehr (Feuerwehr, Krankenwagen). Im weiteren Verlauf verengt sich dieser Weg auf 2,20 m Breite. Er darf hier nur noch durch nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer benutzt werden.

Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

- ein Einfahrtsbereich,

- ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.

Durch diese Vorgabe wird sichergestellt, dass die von der Wendeanlage aus festgesetzte Anliegerzufahrt (in ihrem späteren Verlauf Fuß- und Radweg) nur von den Grundstückseigentümern benutzt wird, für die dieser Verkehrsanschluss vorgesehen und erforderlich ist.

Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesene Verkehrsflächen durch dargestellte Straßenbegrenzungslinien bestimmt.

Die farbige (grün) Darstellung der Straßenbegrenzung dient der besser erkennbaren Abtrennung von Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen sowie von unterschiedlichen Verkehrsnutzungen zueinander (z. B. zwischen Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Nutzung).

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sollen soweit wie möglich auch die neuen unterirdischen Leitungen zum notwendigen ver- und entsorgungstechnischen Anschluss des Gebietes verlegt werden (s. Kap. II. Abschnitt 7.).

7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

Abgesehen von vorhandenen Grundstücksanschlüssen der Ver- und Entsorgung, sind im Geltungsbereich folgende öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bekannt:

- Trinkwasserleitung DN 80

Hierbei handelt es sich um eine kurze (ca. 40 m lange) Stichleitung, ausgehende von dem Hauptversorgungsstrang in der "Carlsdorfer Straße". Sie verläuft im Bereich der als Verkehrsfläche festgesetzten öffentlichen Straßendurchfahrt (s. Kap. II. Abschnitt 6.) und endet hier mit einem Unterflurhydranten. Ob und inwieweit diese Stichleitung DN 80 für den künftigen Anschluss des Vorhabenbereiches an die Trink- und Löschwasserversorgung benutzt werden wird, bleibt noch zu klären. Aufgrund der Tatsache, dass die Trinkwasserversorgung des Gebietes, auch im Falle der Nutzung der vorhandenen Stichleitung DN 80, ohnehin innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden wird, kann auf eine baurechtliche Festsetzung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 80 innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 verzichtet werden.

- Regenwasserkanal DN 700

Es handelt sich um einen öffentlichen Kanal zur Ableitung von Niederschlagswasser. Er verläuft unmittelbar entlang der Nordgrenze des Geltungsbereiches im Erdreich. Etwa 45 m vor der "Carlsdorfer Straße" schwenkt dieser Kanal in südliche Richtung ab, wobei er auf seinem späteren Verlauf die "Carlsdorfer Straße" unterquert und an das städtische Kanalnetz in der Straße „Echelnberg“ anschließt. Bereits im Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld" (s. dort) waren für diesen Regenwasserkanal Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt worden.

Gemäß Planzeichnung wird ein im Geltungsbereich vorhandener öffentlicher Regenwasserkanal DN 700, der unterirdisch verlegt ist, gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt.

In die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wird der Verlauf dieses Regenwasserkanals DN 700 aus den Bestandsunterlagen der Stadt Hofgeismar, verantwortlich für die örtliche Abwasserentsorgung, übernommen. Dabei ist berücksichtigt, dass die Kanaltrasse im mittleren Abschnitt auf etwa 40 m Länge erneuert und dabei in die öffentliche Verkehrsfläche für den vorgesehenen Geh- und Radweg (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.) hinein verlegt werden wird.

Hinweis:

Der Verlauf der Regenwasserkanals DN 700 wurde aus dem Bestandsplanwerk der Stadt Hofgeismar in den Bebauungsplan übertragen. Diesbezügliche Abweichungen und Toleranzen sind einzukalkulieren.

In der Planzeichnung wird der im Geltungsbereich unterirdisch verlegte Regenwasserkanal DN 700 einschließlich beidseitig 1,5 m breiter Schutzstreifen als Fläche für Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB, zugunsten des Eigentümers/ zuständigen Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt.

Der im Geltungsbereich vorhandene Regenwasserkanal DN 700 verläuft auf größerer Länge innerhalb der vorgesehenen Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes. Die beanspruchten Grundstücke sind im Privateigentum. Die Zufahrt zu dem Kanal, er gehört der Stadt Hofgeismar als Träger der öffentlichen Abwasserentsorgung, ist allein über öffentliche Straßen und Wege nicht möglich. Aus dieser Konstellation heraus, wird die bereits im Bebauungsplan Nr. 34 vorgenommene Festsetzung von Fahr- und Leitungsrechten in die 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 übernommen. Das Fahr- und Leitungsrecht sichert dem Eigentümer ungehinderten Zugang zu seiner Anlage bspw. für die notwendigen Wartungs- oder Erneuerungsarbeiten.

Hinweise:

Der Grundstückbesitzer darf das Leitungs- und Fahrrecht nicht einschränken oder behindern bspw. durch Überbauung, Bepflanzung usw. Das Fahr- und Leitungsrecht gilt im Regelfall als unbegrenzt sowohl für den Begünstigten als auch für dessen möglichen Rechtsnachfolger. Die baurechtliche Festsetzung der Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB bildet lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Absicherung der dinglichen Belastung. Sinnvoller Weise sollte ergänzend hierzu eine formal-rechtliche Absicherung zwischen dem Eigentümer und dem Begünstigten (Stadt Hofgeismar als Abwasserentsorger) erfolgen bspw. durch notarielle Eintragung einer Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass die unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Gründe sind meist die allgemein höheren Baukosten für eine unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen. Aus diesem Sachverhalt heraus erfolgt im Bebauungsplan eine bindende Festsetzung zur vorrangig unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise

kann bspw. für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile auftreten, die aus wartungstechnischen Gründen oberirdisch sinnvoller anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Stromverteilerkasten etc.).

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes vorzusehenden Leitungen und -anlagen verlaufen aller Voraussicht nach innerhalb der nach § 9 (1) Nr. 11 festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 6.). Darüber hinaus wird ihre konkrete Trassierung erst im Zuge späterer Fachplanungen entwickelt und bestimmt werden. Aus diesen Grund ist in der Planzeichnung darauf verzichtet worden, Versorgungsflächen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) und die Führung von künftigen Versorgungsanlagen und -leitungen einzutragen und somit ihren Standort bzw. ihre Lage schon jetzt verbindlich festzusetzen.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie der Vorinformation im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Vorhabenbereiches:

➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Stadt Hofgeismar. Der voraussichtliche Anschluss ist eine Hauptleitung DN 100 GJS, die im Bereich der "Carlsdorfer Straße" verläuft.

Für die Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zunächst ein neuer Hauptleitungsstrang quer durch den Geltungsbereich zu verlegen. Die Trasse verläuft unterhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (s. Kap. II., Abschnitt 6.). Sie verbindet die Bestandsleitungen in der "Carlsdorfer Straße" und der "Willy-Brand-Straße". Der beiderseitige Anschluss erfolgt über den Aufbau von Schieberkreuzen mit Hydranten. Eine zweite neue Hauptwasserleitung wird ausgehend von der zuvor beschriebenen Verbindungsstrecke unterirdisch in Richtung Norden verlegt. Sie folgt der festgesetzten Stichstraße mit Wendeanlage (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.), die hier die Verkehrserschließung für die Wohnbauflächen bildet.

Über diese beiden Hauptleitungsstränge wird es möglich, alle Neubaugrundstücke des Allgemeinen Wohngebietes (WA) an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Mischgebietsfläche (MI) im Geltungsbereich ist bereits an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass das bestehende Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie der notwendigen Druckverhältnisse bietet. Insoweit handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine unwesentliche Netzerweiterung, die voraussichtlich keine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) erfordern wird.

Auch die **Löschwasserversorgung** ist über das öffentliche Trinkwassernetz sicherzustellen. Dabei sind die allgemeingültigen, brandschutztechnischen Grundsätze zu berücksichtigen. Der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. In diesem Sinne kommen im Rahmen der Erschließung u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung", DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind für Löschfälle im WA-Gebiet stündlich mindestens 48 m³ Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen, der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. -gänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu schaffen.
- § 13 Abs. 3 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Absenkung der Bordsteine erkennbar zu gestalten.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 6.) garantiert eine problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs. Darüber hinaus könnten die Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche benutzt werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist in diesem Zusammenhang anzuwenden.

Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind unzulässig.

Die Mischgebietsfläche (MI) ist bereits an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

➤ **Energieversorgung**

Zuständig für den Strom- und Gasanschluss ist in Hofgeismar die EnergieNetz Mitte GmbH (ENM). Ihre Beteiligung am Vorhaben wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommen. Für die Erschließung werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und die entsprechenden Anschlusskosten berechnet. Diesbezüglich ist eine Abstimmung mit der zuständigen Abteilung der ENM erforderlich. Geplante Bauvorhaben sind rechtzeitig vor ihrem Beginn anzumelden.

Die Nutzung von Erdgas, als einem vergleichsweise umweltfreundlichen, fossilen Energieträger, ist positiv zu bewerten. Die Kernstadt von Hofgeismar ist an das Gasversorgungsnetz angeschlossen. Unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit, ist der Anschluss des Baugebietes an die Gasversorgung zu prüfen und wenn möglich vorzunehmen.

➤ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

Zuständig für die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Grundsätzlich gibt es derzeit in diesem Versorgungssegment große Bewegungen, die bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden sollen.

➤ **Abwasserableitung**

Das innerhalb des Festsetzungsgebietes infolge von Nutzungen anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) ist zu sammeln und in unterirdischen Kanälen abzuleiten, die an das vorhandene Entsorgungsnetz der Stadt Hofgeismar anschließen. Das Schmutzwasser ist auf diese Weise der städtischen Kläranlage zuzuführen und hier mechanisch-biologisch zu reinigen. Nach Aussagen der für die Abwasserbeseitigung zuständigen Stadt Hofgeismar soll die Entwässerung des Vorhabenbereiches im Trennsystem erfolgen. Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Kanalnetz bestehen in der "Carlsdorfer Straße". Die Lage des Vorhabengebietes sowie der vorgesehene Straßenverlauf (s. Planzeichnung) stellen die Entsorgung durch Freigefälleleitungen sicher. Gleiches dürfte auch für die Hausanschlüsse möglich sein. Die mit dem erschlossenen Baugebiet erhöhte Anschlussbelastung kann von dem nachgeordneten städtischen Abwassersystem aller Voraussicht nach aufgenommen werden, ohne dass hier bauliche oder technologische Veränderungen erforderlich sein werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass voraussichtlich ausschließlich häusliches Abwasser zu erwarten ist, für das keine Vorbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erforderlich wird.

Der zuständigen Fachbehörde (oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel - Dezernat 31.5) ist vor Beginn der Erschließung ein Entwurf zur Genehmigung der Kanalisation vorzulegen. Diesbezügliche Fachplanungen, die insbesondere auch hydraulische Berechnungen zur Regenwasserableitung einschließen sollten, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.

Die Fläche des Mischgebietes (MI) ist bereits abwassertechnisch angeschlossen.

Sollte Heizöl gelagert und umgeschlagen werden, so wird auf die Pflicht zur unaufgeforderten Anzeige-/ Prüfung gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 der Anlagenverordnung - wassergefährdende Stoffe (VAWS) hingewiesen. Zuständig ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Der Erlaubnisantrag ist

rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.

Insbesondere im Zusammenhang mit den zu erwartenden Bau- und Erschließungsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden darf. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich untersagt.

Bei Transport, Lagerung und Handhabung gefährlicher Stoffe sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten. Verwiesen wird ausdrücklich auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Der sachgemäße Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, vor allem bei Wartungs-, Pflege- und Reparaturarbeiten an Fahrzeugen und Maschinen, aber auch beim Umschlagen von Mineralölen, ist durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vorgeschrieben.

➤ **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Bei der Niederschlagswasserbehandlung ist der Stand der Technik ist einzuhalten, entsprechende Erlaubnis-Anträge sind bei der oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel - Dezernat 31.5, Kommunales Abwasser, Gewässergüte zu stellen. Dabei sind zutreffender Weise folgende Merk-/ Arbeitsblätter des DWA zu berücksichtigen:

- M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,
- A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,
- A 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
- A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Anlagen und Einrichtungen zur Sammlung und Nutzung von Oberflächenwasser als Brauchwasser sind ansonsten im gesamten Geltungsbereich zulässig. Die hierbei erforderlichen Notüberläufe sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Die nachfolgend dargestellten Alternativen zur Regenwasserableitung in die Kanalisation sind aus ökologischen Gründen und im Zusammenhang mit der Grundwasseranreicherung und Trinkwassereinsparung grundsätzlich positiv zu bewerten. Über ihre praktische Umsetzbarkeit muss der Bauherrn im Einzelfall entscheiden:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit nicht schadstoffbelastet und bautechnisch möglich - in geeigneten Einrichtungen gespeichert (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung u. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das

Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser einzuschränken, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich werden. Für eventuell auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an den Niederschlagswasserkanal erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt eine nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und gegebenenfalls eine gesonderte Gebührenabrechnung.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

Die nachfolgenden Hinweise stehen im Einklang mit den Grundsätzen des WHG:

Die Niederschlagswasserversickerung dient der gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser auf den Wohngrundstücken ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,5 m beträgt und das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand und den Bodenverhältnissen zu prüfen und gegebenenfalls zu nutzen. Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Sie müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant und ausgeführt sein. Darüber hinaus sind befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen - soweit möglich und für die betreffende Nutzung geeignet - mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

➤ **Abfallentsorgung**

Die geltenden „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze“ des zuständigen Entsorgungsbetriebes (Landkreis Kassel – FB 306, Eigenbetrieb Abfallentsorgung) sind planerisch zu berücksichtigen und im Zuge der späteren baulichen Umsetzung des Vorhabens und bei der Nutzung der Anlagen zwingend einzuhalten.

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) zu organisieren und durchzuführen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis; er hat die gültige Abfallsatzung erlassen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.) stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu allen Grundstücken im Geltungsbereich sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.

Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des KrW-/ AbfG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der regelgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß Abfall- und Reststoffüberwachungs-Verordnung (AbfRestÜberwV) vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass der Abfallbeförderer eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat.

Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Straßenbau- und Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und durch Bauüberwachung zu gewährleisten.

➤ **Ablagerungen und Altlasten (siehe hierzu auch Kapitel II., Abschnitt 11.);
Boden- und Grundwasserschutz**

Sollten bei der Erschließung des Gebietes Kampfmittel oder andere Altlasten aufgefunden werden, was allerdings nicht zu erwarten ist, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist. Bei der Erschließung des Vorhabenbereiches sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten.

- Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

8. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind Gebiete am östlichen Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt,

Zweckbestimmung: Siedlungsgrün, gärtnerische Pflege.

Die betreffenden Grundstücke (s. Planzeichnung - Flurstücke-Nrn. 394/2 und 394/1, teilweise) waren bereits im Bebauungsplan Nr. 34, auf den an dieser Stelle verwiesen wird, als Grünflächen festgesetzt worden. Die Ausweisung der Flächen nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB wird also lediglich in die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 übertragen und dabei um die konkretisierte Zweckbestimmung: Siedlungsgrün sowie um die Vorgabe zur gärtnerischen Pflege erweitert.

Darüber hinausreichende Ziele zur Nutzung dieser öffentlichen Grünfläche wurden bisher nicht geäußert. Ihre Entwicklung und Umsetzung im Sinne der baurechtlichen Festsetzungen wird hiermit ausdrücklich angeregt.

9. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Anpflanzungen und deren Erhaltung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 sowie § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 "Hohes Feld" betrifft Flächen im Bereich der Innenentwicklung. Das bauleitplanerische Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der 1. Planänderung zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 34 als zugelassen. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB ist nicht gefordert.

Aufgrund der Lage und Ausstattung des Geltungsbereiches sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) bei der Realisierung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Vorhabengebiet sind von beschränkter städtebaulicher Bedeutung. Sie dienen vorrangig

- zur Verbesserung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum,
- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes,
- zur positiven Gestaltung des Ortsbildes,
- zum Schutz vor Emissionen und Wind sowie
- zur Beschattung des Straßenraums.

➤ **Pflanzenliste**

Für die festgesetzten Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind nachfolgende Arten zu verwenden:

I. Bäume im Verkehrsraum

Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere, Winter-Linde;

II. Gehölze zur Siedlungsrandeingrünung

als Bäume oder Heister: Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Obstbäume,

als Sträucher: Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.

Die Pflanzenliste enthält im Wesentlichen standortheimische Laubgehölze, die für die vorgesehenen Anpflanzungen im Gebiet geeignet sind. Eine gleiche Artenauswahl war zum großen Teil bereits im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzt worden. Sie wurde für den Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 geringfügig verändert bzw. ergänzt.

Gemäß Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 folgende Anpflanzungen und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:

➤ **Anpflanzung im Straßenraum**

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) sind Hochstämme der Pflanzenliste, I. Stammumfang mind. 14 - 16 cm, auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden.

Bereits im Bebauungsplan Nr. 34 war die Anpflanzung von Straßenbäumen festgesetzt worden. Für die neu entstehenden Verkehrsflächen im Bereich der 1. Planänderung werden diese Vorgaben aufgegriffen und gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB baurechtlich umgesetzt. Damit wird eine Vereinheitlichung mit Blick auf die Gestaltung von Straßen im Bereich des bestehenden und des neu hinzukommenden Wohngebietes im Bereich "Hohes Feld" hergestellt.

Den Baumanpflanzungen kommt eine orientierende Wirkung zu. Darüber hinaus dienen sie zur Verschönerung und örtlichen Beschattung des Straßenraums. An hierfür vorgesehenen Stellen können die Bäume so gepflanzt werden, dass sie eine verkehrslenkende Funktion einnehmen. Bei gezielter Anordnung engen sie den Straßenraum punktuell so ein, dass der Fahrverkehr beruhigt wird oder dass unerwünschte Einfahrten bspw. in Rad- und Fußwege verhindert werden.

Die Mindestanzahl und Qualität der anzupflanzenden Bäume sind einzuhalten. Vertretbare Abweichungen von den planzeichnerisch dargestellten Standorten könnten z. B. die Anlage von Einfahrten oder die Anordnung der Straßenbeleuchtung sein. Zu achten ist darüber hinausgehend auf das Beschattungsbild der Bäume gegenüber den anliegenden Grundstücken. Als Verdunstungsschutz sind Mulchen und/ oder das Bepflanzen der offenen Baumscheiben mit bodendeckenden Stauden anzuraten. Ausreichende Stützelemente (Dreibock) sind zu setzen. Der Einbau geeigneter Sicherheitsmaßnahmen zum Schutz der Baumanpflanzung (bspw. Fahrschutz, Borde) ist zu prüfen und ggf. vorzunehmen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen sind Standort, Baumart und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Wurzelbereich mit den betroffenen Versorgungsträgern abzustimmen.

➤ **Anpflanzung zur Siedlungsrandeingrünung**

Auf der in der Planzeichnung als Siedlungsrandeingrünung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche sind Gehölze der Pflanzenliste, II. anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 4 m², je Heister 2 m², je Strauch 1 m².

Diese Siedlungsrandeingrünung war bereits im Bebauungsplan Nr. 34 festgesetzt worden. Sie wird in die 1. Planänderung übernommen und dabei konkretisiert, was die Auswahl und Dichte der Anpflanzung betrifft. Damit soll die Umsetzung, der bereits im Bebauungsplan Nr. 34 bekundeten Ziele für diese Fläche in Erinnerung gerufen und befördert werden; zurzeit ist das Grundstück ohne Gehölzbestand.

Die Anpflanzung kann bei guter Entwicklung vielfältige und positive Funktionen mit Blick auf die Gestaltung des Siedlungsraumes übernehmen wie bspw.

- Verdeckung von baulichen Anlagen gegen Einsicht,
- Emissionsschutz für das Wohngebiet im Bezug auf Lärm, Staub und Wind,
- Schönung der Anlage,
- Entstehen eines lokalen Schutz- und Rückzugsbereiches für Kleintiere (Nager, Vögel etc.),
- erlebniswirksamer Bereich am Siedlungsrand, auch als Beobachtungsraum für Kinder.

Entwicklungsziel für die Anpflanzung ist eine standortgerechte Feldgehölzhecke. Wichtige Elemente dieses Biotoptyps sind ein überkronter und weitgehend geschlossener Kernbereich aus Laubgehölzen unterschiedlicher Aufwuchshöhe, ein abgestufter Gehölzsaum aus lichtbedürftigen Sträuchern mit vorgelagertem artenreichen Krautrand aus perennierenden Stauden, ein- und zweijährigen Kräutern. Die fachkundige Pflege der Hecke (Verjüngungs- und Rückschnitte, eventuell Anbringen von Nisthilfen, Austrag von Unrat usw.) sollte von der Stadt Hofgeismar als Eigentümerin regelmäßig vorgenommen bzw. veranlasst werden.

➤ **Laubbaum, Bestand erhalten**

Auf dem Flurstück Nr. 131/2 (s. Planzeichnung), parallel zu der vorhandenen Baumreihe aus Stiel-Eichen nördlich der „Carlsdorfer Straße“, finden sich auf dem hier hängigen Grundstück einige angepflanzte Laubbäume. Es handelt sich um etwa 10 Jahre alte, gut entwickelte Hochstämme (1 St. Linde, 1 St. Eberesche, ansonsten Gemeine Eschen). Der Erhalt dieser Bäume wurde von der Oberen Naturschutzbehörde [Stellungnahme zum Planentwurf vom 07.06.2018] angeregt und deshalb gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt soweit dem keine anderweitigen Planungen entgegenstehen.

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planänderung war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbundene Vorgaben, die die baulichen Möglichkeiten meist einschränken, nur in dem Umfang vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das örtliche Siedlungsgefüge unbedingt erforderlich ist. Jede Überregulierung ist zu vermeiden, insbesondere auch um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 nicht zu verkomplizieren bzw. zu erschweren.

Soweit die nachfolgenden Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 der Hessischen Bauordnung dem Bebauungsplan Nr. 34 entstammen, werden sie unter Verweis auf die Begründung zum B-Plans Nr. 34 weitgehend unkommentiert aufgeführt.

Hinweis:

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

10.1. Dachgestaltung

Nachfolgende Festsetzungen zur Dachgestaltung werden für den Planänderungsbereich übernommen. Sie sichern eine einheitliche Dachgestaltung von Doppelhäuser und -garagen. Die Begrünung von Flachdächern schafft begrenzte örtliche Ausgleiche für Natur und Klima. Sie trägt zudem zu einer gestalterischen Aufwertung im Siedlungsraum bei:

Doppelhäuser und -garagen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung sein.

Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen $\geq 30 \text{ m}^2$ Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.

Folgende Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 34 wurde in den Geltungsbereich der 1. Planänderung nicht mehr aufgenommen. Sie sind aus gestalterischer Sicht als entbehrlich anzusehen und würden die bauliche Möglichkeiten hier eher behindern statt fördern:

‘Gauben sind ab Dachneigungen $\geq 35^\circ$ zulässig. Die Gesamtbreite von Gauben darf höchstens die Hälfte der Breite von der betreffenden Dachfläche einnehmen.’

Ebenso wird auf die Festsetzung von Dachformen – wie noch im Bebauungsplan Nr. 34 vorgenommen – mit der 1. Planänderung verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungs-

kriterien bspw. durch Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienteren Wärmedämmung usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben. Darüber hinaus sind durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. II., Abschnitt 2.) ausreichende Regulierungsmöglichkeiten gegeben, was die Einschränkung von Ausbauten oberhalb des letzten Vollgeschosses betrifft.

10.2. Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke gegenüber den Straßen im Geltungsbereich sind als lebende Hecken oder Zäune bis 1,25 m Höhe zulässig. Mauern zur Grundstückseinfriedung sowie Zäune und lebende Hecken im Einmündungsbereich von Straßen sind bis 0,8 m Höhe zulässig. Sichtfelder für den Straßenverkehr sind freizuhalten.

Diese Festsetzung nimmt ähnliche Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 34 auf und konkretisiert diese für den Planänderungsbereich. Sie dient zunächst zur städtebaulichen Vereinheitlichung von Grundstücksabgrenzungen in der Siedlungslage. Darüber hinaus wird sie, aufgrund negativer Erfahrungen aus anderen Wohnsiedlungsgebieten, für sinnvoll und gestalterisch notwendig erachtet. Der Stadt wird so die Möglichkeit verschafft (bspw. im Zuge von Bauantragsverfahren) unerwünschten Gestaltungen bei Grundstückseinfriedungen entgegenzuwirken, die im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben außerhalb des B-Plans (HBO) möglich wären. Im Einzelfall kann damit auch nachbarschaftlichen Konflikten vorgebeugt werden.

Auf weitere Festsetzungen zu Grundstückseinfriedung, so bspw. auch für Grundstücke entlang der „Carlsdorfer Straße“, wird bewusst verzichtet. Erfahrungsgemäß erschweren derartige Vorgaben, wenn sie nicht unbedingt städtebaulich zu begründen sind, oft Baugenehmigungsverfahren. Hier dürften zudem die geltende Rechtsgrundlage (HBO) und ihre Anwendung ausreichen.

Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen grenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann.

Wenn möglich, ist ohnehin auf die Errichtung von Zäunen und Mauern zu verzichten. Die Pflanzenliste, II. (s. Kap. II. Abschnitt 9.) bietet alternativ hierzu einen umfangreichen Katalog zur Anpflanzung von erziehbaren Hecken bzw. von Feldgehölzen zur Grundstückseinfriedung.

10.3. Eingrünung der Grundstücksflächen

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere in den Wohnbereichen, Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 34, angepasst auf den Geltungsbereich zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, übertragen:

Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können, überbaut wurden sind: in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zu mind. 70 % und in dem Mischgebiet (M) zu mind. 50 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Dachbegrünungen und Naturhecken werden hierbei angerechnet, Steinschotterflächen dagegen lediglich mit anteilig 1/3 ihrer Fläche.

Je angefangenen Gesamtgrundstücksfläche von 300 m² in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bzw. von 500 m² in dem Mischgebiet (MI) ist ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und zu erhalten.

Die zu erwartende und deshalb so auch bauordnungsrechtlich festgesetzte Anlage von Freiflächen innerhalb von Wohngrundstücken sind Gärten. Vielfach üblich ist heute der sogenannte „strukturarme Hausgarten“ meist nur noch mit Rasen, geschnittener Hecke als Einfriedung, Zierstauden und -gehölzen.

Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturweiterungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden.

Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

Über die oben getroffenen Festsetzungen hinausgehende Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind selbstverständlich zulässig. So sind Fassaden- und Dachbegrünungen möglich, die klimatische und lufthygienische Teilausgleiche schaffen, zur Verbesserung der Gebäudeansicht und in gewissem Maße auch zum Wärmeschutz beitragen.

Hinweis:

Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die vorgegebene Eingrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

10.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbung darf nicht mehr als 10% der sichtbaren Fassadenfläche eines Bauwerks einnehmen und die Traufe nicht überragen.

Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind Vorgaben, die dazu beitragen sollen, dass der Geltungsbereich nicht durch unerwünschte Einflüsse gestalterisch abgewertet wird. Sie sind inhaltlich aus dem Bebauungsplan Nr. 34 übertragen und dabei für den Geltungsbereich der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 34 angepasst worden.

Im Bebauungsplan Nr. 34 war für den Vorhabenbereich die Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der mit vorliegender Planänderung veränderten Nutzung der Flächen als Allgemeines Wohngebiet bzw. als Mischgebiet, werden die Möglichkeiten zur Verwendung von Werbeanlagen weiter eingeschränkt.

11. Belastete Flächen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß Planzeichnung ist im Geltungsbereich eine belastete Fläche gemäß § 9 (5) BauGB dargestellt.

Auf dem als belastete Flächen (§ 9 (5) BauGB) gekennzeichnetem Gebiet im Geltungsbereich (s. Planzeichnung) befand sich von 1956 bis 2017 der Standort der Wiking-Schlauchboot-Werft, eines Bootsbaubetriebes. Die hier vorhandenen baulichen und betrieblichen Anlagen wurden inzwischen vollständig abgerissen und zurückgebaut.

Ihren dahingehenden Pflichten nachkommend, hatte die Stadt Hofgeismar zunächst mit Schreiben vom 30.01.2018 eine Anfrage auf Auskunft aus dem Altflächen-Informationssystem (ALTIS) beim RP Kassel gestellt. Die Antwort der zuständigen Fachbehörde mit Schreiben vom 01.02.2018 stellt fest, dass für die betreffenden Grundstücke keine relevanten Eintragungen im ALTIS vorliegen. Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 wurden gemäß § 4 (2) BauGB erneut die zuständigen Fachbehörden beim Regierungspräsidium Kassel und beim Landkreis Kassel um Stellungnahmen zum Planentwurf gebeten. Die hierzu vorliegenden Schreiben [Landkreis Kassel - Fachdienst Wasser- und Bodenschutz vom 15.06.2018 und Regierungspräsidium Kassel - Dezernat Altlasten, Bodenschutz vom 15.06.2018] stellen fest, dass in Vertretung ihrer Belange keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Eine ergänzende Anfrage des Vorhabenträgers an den Landkreis Kassel - Fachdienst Wasser- und Bodenschutz ergab, dass der Behörde am Standort ein 20 m³ Heizöltank und ein Ölabscheider bekannt waren [E-Mail vom 26.06.2018]. Der Öltank wurde ordnungsgemäß stillgelegt, der Ölabscheider lediglich als Sicherheitsabscheider betrieben. Er lag in der Überwachungszuständigkeit der Stadt Hofgeismar.

Im Vorfeld einer Konversion der in Rede stehenden Fläche von einem Gewerbe- zu einem Wohngebiet, dass dann möglicher Weise von einem privaten Investor errichtet und betrieben wird, beauftragte die Stadt Hofgeismar einen Sachverständigen mit der vorbereitenden Analyse und Begutachtung des angefallenen Abbruchmaterials und des Bodens. Hierbei wurden für einzelne Probefraktionen (bspw. Bauschutt, Asphaltaufbruch) Belastungen mit Schadstoffen (u. a. polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) festgestellt, die ihre Wiederverwertung einschränkt bzw. eine Entsorgung im Rahmen deponietechnischer Maßnahmen verlangt [vorliegende Stellungnahme des Beratungsbüros Boden und Umwelt Nr. 218165-2 vom 25.06.2018].

Aus dem geschilderten Hintergrund heraus, wurde deshalb folgende Eintragung in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 für die gemäß § 9 (5) BauGB dargestellte Fläche vorgenommen:

Für den gekennzeichneten Abschnitt (§ 9 (5) BauGB, s. Planzeichnung) des Geltungsbereiches ist, bedingt durch vormalige Nutzungen, von möglichen Bodenbelastungen und Belastungen durch Baureststoffe auszugehen. Baugenehmigungen können nur erteilt werden und bodeneingreifende Maßnahmen (bspw. Erschließungen) erst erfolgen, nachdem nachweislich die vollständige Beräumung der betroffenen Fläche von Schadstoffen, unter Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen erfolgt ist. Der Bundesbodenschutzverordnung folgend, ist hierbei entsprechend den Vorgaben für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu verfahren.

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch sind die beiden Tiefenabschnitte

0 ... 10 cm - Kontaktbereich für die orale/ dermale Aufnahme und

10 ... 35 cm - maximal durch Kinder erreichbare Tiefe zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der Flächengröße sind dabei in der Regel je Grundstück mind. 3 St. Mischproben für diese beiden Tiefenabschnitte zu entnehmen und hinsichtlich der Parameter des Wirkungspfades Boden-Mensch zu analysieren.

Hinweis:

Bei den möglicherweise von Schadstoffen belasteten Flächen handelt es sich vornehmlich um Privatgrundstücke. Die Stadt Hofgeismar als Trägerin der Bauleitplanung prüft und ergänzt gegebenenfalls die bestehenden Absprachen, Verträge (städtebaulicher Vertrag) etc. mit den privaten Eigentümern/ Investoren, um die regelgerechte Sanierung möglicherweise belasteter Flächen und ihre spätere Nutzung, unter Einhaltung der geltenden gesundheitlichen Anforderungen einzuleiten und sicherzustellen.

Begründung -

1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 34 „Hohes Feld“

Hofgeismar, im Dezember 2018