



# **Bebauungsplan Nr. 4**

## **„Das Köterfeld“**

### **7. Änderung und Ergänzung**

**Mai 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung

Amselweg 7  
34596 Bad Zwesten  
0176 21 773 262  
t.schrooten@architektin-schrooten.de  
www.architektin-schrooten.de

**Architektin  
Schrooten**

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Generelle Ausgangslage, Planungsanlass und Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe des Plangebiets .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen.....</b>	<b>4</b>
3.1	Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation .....	4
3.2	Raumordnung .....	6
3.3	Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept.....	6
3.4	Klimaschutz und Klimawandelanpassung .....	7
3.5	Landschaftsplan .....	7
3.6	Flächennutzungsplan .....	7
3.7	Bestehendes Planungsrecht.....	7
<b>4.</b>	<b>Plankonzept.....</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>9</b>
5.1	Stadtentwicklung und Stadtbild.....	9
5.2	Boden und Fläche.....	10
5.3	Wasserwirtschaft .....	10
5.4	Klimaschutz und Klimawandelanpassung .....	14
5.5	Verkehr.....	14
5.6	Immissionen .....	15
5.7	Ver- und Entsorgung .....	21
5.8	Brandschutz.....	22
5.9	Altlasten und Kampfmittel .....	22
5.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	23
5.11	Grünordnung.....	23
5.12	Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutzbelange .....	23
5.13	Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffsregelung .....	23
<b>6.</b>	<b>Inhalte und Festsetzungen.....</b>	<b>24</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	26
6.4	Verkehr.....	26
6.5	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Versorgungsleitungen .....	27
6.6	Grünflächen, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen.....	27
6.7	Maßnahmen für Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien .....	28
6.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	32
6.9	Örtliche Bauvorschriften .....	32
6.10	Nachrichtliche Übernahmen .....	33
<b>7.</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Städtebauliche Werte.....</b>	<b>34</b>
8.1	Flächenbilanz.....	34
8.2	Bodenordnung .....	34
8.3	Kosten .....	34
<b>9.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>34</b>
9.1	Verfahrensablauf.....	35
9.2	Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	36
9.3	Planentscheidung.....	36

## 1. Generelle Ausgangslage, Planungsanlass und Planungsziele

Die Flächen Industriestraße 25 / Poppenhäuser Weg 3 befinden sich in markanter Lage im Stadtgebiet zwischen dem Bahnhof und der Bahnhofstraße, die direkt in die Innenstadt führt. Gleichzeitig liegt es am Fluss Esse, der das Stadtgebiet von Süd nach Nord durchquert. Die Esse wird im bebauten Bereich von teils parkartigen Grünflächen mit Rad- und Fußwegen und Anschluss an den freien Landschaftsraum im Süden der Stadt begleitet. Der Standort ist derzeit nur im Bereich Poppenhäuser Weg 3 durch eine Tageseinrichtung für Obdachlose genutzt. Im Übrigen stellt es leider seit Jahren eine Gewerbebrache dar. Eine stadtstrukturell angepasste Nach- und Weiternutzung ist dringend wünschenswert und geboten.

Grundlegendes städtebauliches Ziel der Stadt ist die Reaktivierung des markanten Kleinquartiers mit einem urban geprägten, gemischten Nutzungsspektrum. Dazu soll Planungsrecht im Rahmen eines Urbanen Gebiets (MU) nach § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden. Ein Vorhabenträger beabsichtigt konkret eine entsprechende Nachnutzung und hat eine Projektplanung dazu vorgelegt. Das Projekt ist wünschenswert, um den Standort im Sinne einer „Stadt-reparatur“ wieder in das belebte Stadtgefüge einzubinden. Dazu sollen auch die angrenzenden, parkartigen öffentlichen Grünflächen verbindlich als solche gesichert werden. Bei der Planung werden insbesondere folgende übergeordnete bzw. gesamtstädtische Rahmenbedingungen einbezogen:

- Angemessene Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange bei Änderung einer vorhandenen Baugebietsfestsetzung innerhalb des seit 2016 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Esse.
- Angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der künftigen Nutzer des Plangebiets (hier insbesondere Straßen- und Schienenverkehrslärm, Gewerbelärm und Immissionen aus der Nutzung des Angerstadions auf der gegenüberliegenden Seite der Industriestraße).
- Sicherung der geordneten Verkehrserschließung sowie der Ver- und Entsorgung, angemessene Berücksichtigung des im Plangebiet verlaufenden, übergeordneten Abwasserkanals.
- Angestrebte Lenkung des Einzelhandels überwiegend in die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere in die Innenstadt auf Grundlage der „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar“ von 2010.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat dazu am 31.08.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 4 „Das Köterfeld“ sowie die Planaufstellung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Mit der Planung wird der grundsätzlichen gesetzlichen Vorgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Innenentwicklung nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Es wird ein unmittelbarer Beitrag zur Verminderung der Außenentwicklung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen geleistet. Gleichzeitig wird die angemessene Auslastung der vorhandenen technischen und sonstigen Infrastruktur der Stadt Hofgeismar und die verstärkte Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel unterstützt.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans „Das Köterfeld“ liegt im Osten der Kernstadt Hofgeismar, westlich des Bahnhofs. Es weist eine Größe von rd. 1,1 ha auf. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Industriestraße,
- im Norden durch den Poppenhäuser Weg,
- im Osten durch die Gewässerparzelle der Esse sowie
- im Süden durch die Böschung der Bahnhofstraße und ihre Verlängerung.

Es umfasst die Flurstücke 192/11, 192/12, 192/15, 192/16, 194/20 tlw. und 268/13 der Flur 16, Gemarkung Hofgeismar.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**

#### **3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation**

Das Grundstück Industriestraße 25 wird bereits seit langer Zeit nicht mehr genutzt. Zuvor wurde hier ein auf Reisemobile / Caravans spezialisierter Kfz-Handel mit Werkstatt betrieben. Lediglich der nördliche Teilbereich ist mit Hochbauten bebaut. Es handelt sich um eine eingeschossige Halle mit sehr flach geneigtem Satteldach, deren Schmalseite zur Industriestraße orientiert ist. Beidseits bestehen befestigte Hof- und Rangierflächen. Auf der Nordseite ist an der Straßenecke ein eingeschossiges, winkelförmiges Pförtnerhaus vorgelagert. Auch dieses besitzt ein eher flach geneigtes Satteldach. Gärtnerisch gestaltete Freiflächen sind nur in geringfügigem Maß nördlich und westlich der Halle sowie um das Pförtnerhaus vorhanden. Hier befinden sich auch die einzigen prägenden Einzelbäume auf dieser Fläche. Das Grundstück ist mit Metallgitter- bzw. Drahtgeflechtzäunen komplett umgrenzt. Entlang der umgebenden öffentlichen Straßen ist der Zaun dabei etwa 1,0-1,2 m, zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen sicherlich 1,6-2,0 m hoch. Es sind insgesamt drei Ein- / Ausfahrten vorhanden, eine zum Poppenhäuser Weg und zwei zur Industriestraße. Aktuell wird überwiegend nur die Ein- / Ausfahrt zum Poppenhäuser Weg genutzt.

Das Grundstück Poppenhäuser Weg 3 ist mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das eine Tageseinrichtung für Obdachlose beherbergt. Daneben ist eine Garage vorhanden. Die Fläche besitzt keine eigene Zufahrt, sondern wird über die Ein- / Ausfahrt des Grundstücks Industriestraße 25 am Poppenhäuser Weg angebunden. Auch hier ist eine komplette Umzäunung aus Metall vorhanden. Die Fläche ist weitgehend versiegelt, nur im äußersten Nordosten besteht eine kleine Rasenfläche. Zum Poppenhäuser Weg hin stocken auch hier einige Laubbäume, die nach Augenschein jedoch bereits zu Beginn des Aufstellungsverfahrens einen eher schlechten Zustand aufwiesen, einige davon sind zwischenzeitlich bereits abgängig.

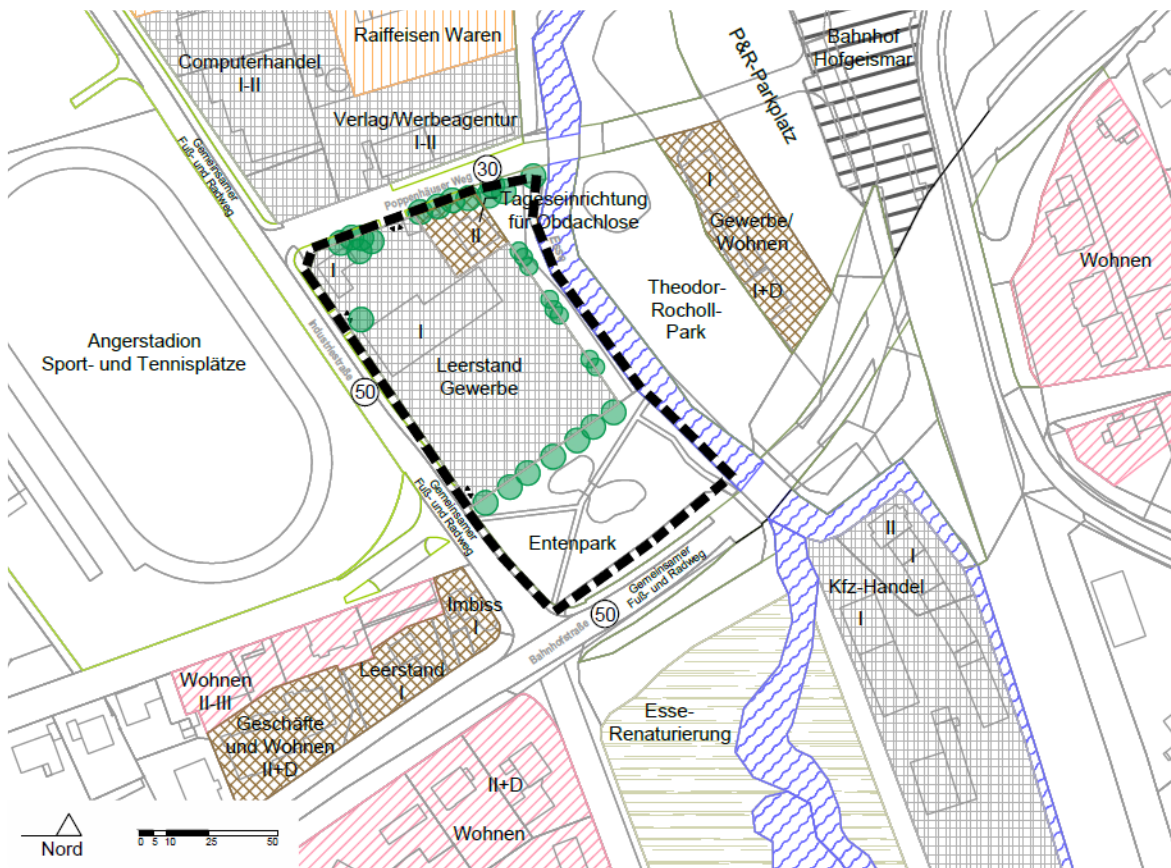
Östlich und südlich der beiden bebauten Grundstücke liegen öffentliche Grünflächen, die überwiegend als Parkanlage gestaltet und teilweise mit hohen, alten Laubbäumen bestanden sind. Entlang des südlichen Abschnitts der Zaunanlage sind überwiegend größere Birken vorhanden, entlang ihres östlichen Abschnitts stocken nur vereinzelt jüngere Laubbäume und Sträucher. Im südlichen Teil der Parkanlage befindet sich ein kleiner Teich. Das Gelände ist von Fuß-/Radwegen durchzogen. Östlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Esse selbst. Auf deren gegenüberliegender Seite liegt ein weiterer Teil der bestehenden Parkanlage. Die Esse wird fuß- / radläufig überbrückt.

Auf der Nordseite des Poppenhäuser Wegs liegen gewerbliche Nutzungen in Form eines Computerhandels und eines Verlags / Werbeagentur gegenüber. Daran schließen nach Norden Flächen des Raiffeisenmarkts an. Die Gebäudestrukturen sind heterogen geprägt, es herrschen flach geneigte Dachformen vor und die Grundstücksfreiflächen sind überwiegend versiegelt.

Im nördlichen Eckbereich Industriestraße / Am Anger befindet sich das Angerstadion. Nördlich schließen daran weitere Sport- und Tennisplätze an. Entlang der Industriestraße weist es eine Um-

wandung und deutliche Eingrünung mit Bäumen und Sträuchern auf. Auf der gegenüberliegenden Seite liegt der Eingangsbereich mit einer Tribüne. Das Stadion ist mit einer Flutlichtanlage ausgestattet.

Im Bereich zwischen Bahnhofstraße, Industriestraße und Am Anger sind gemischte Nutzungsstrukturen vorhanden, wobei sich das Wohnen überwiegend Richtung Am Anger orientiert, an der Bahnhofstraße besteht ein Imbiss und ein ehemaliger Kfz-Handel. Die baulichen Strukturen sind hier sehr heterogen und teils diffus. Die Geschossigkeiten variieren zwischen einem und drei Vollgeschossen, teils zuzüglich genutzter Dachräume. Auf der Südseite der Bahnhofstraße bestehen Siedlungshäuser aus der Vor- / Nachkriegszeit mit zwei hohen Vollgeschossen zuzüglich genutzter, steiler Dachräume. Diese Gebäude bilden eine markante, traufständige Struktur entlang der Straße. Auf dem Mühlenfeld, die nach Süden aus der Bahnhofstraße abzweigt. Weiter in Richtung Innenstadt folgen auf der Südseite der Bahnhofstraße in Sichtweite des Plangebiets größere Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Vollgeschossen zuzüglich genutzter Dachräume. Bei steiler geneigten Dächern herrschen rote Dachfarben vor.



#### *Bestandskarte „Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation“*

Das Plangebiet liegt zwischen Bahnhofstraße (Landesstraße L 3213), Industriestraße (ebenfalls L 3213) und Poppenhäuser Weg. Für die klassifizierten Straßen (hier: Landesstraßen) gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h, für den Poppenhäuser Weg sind maximal 30 km/h vorgegeben. Die Bahnhofstraße ist beidseits, die Industriestraße mindestens auf der Ostseite mit einem gemeinsamen Fuß- / Radweg ausgebaut, im Poppenhäuser Weg bestehen in den Seitenräumen beidseits Gehwege. Durch die bestehende öffentliche Grünfläche verlaufen Fuß- und Radwege, die Verbindungen herstellen zwischen der Industriestraße im Westen, dem Theodor-Rocholl-Park und dem Bahnhofsbereich im Osten, dem Poppenhäuser Weg im Norden und der Teichstraße im Süden. Im Süden ist darüber der freie Landschaftsraum zu erreichen, im Norden führen fuß- / radläufige Verbindungen weiter entlang der Esse.

Mit der Nähe zum Bahnhof Hofgeismar ist eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) gegeben. Hier werden die RegioTram RT1, die RegionalExpresse R11 und R17 und die überörtlichen Buslinien 140, 180, 190, 191 und 192 sowie die StadtBus-Linie 185 erreicht.

### **3.2 Raumordnung**

Hofgeismar ist nach Regionalplan Nordhessen 2009 (rechtskräftig seit dem 15.03.2010) Mittelzentrum im Ordnungsraum Kassel. Das vorliegende Plangebiet ist Teil des „Vorranggebiets Industrie und Gewerbe Bestand“ im Osten der Kernstadt. Die Flächen werden überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, Industriestraße und Bahnhofstraße, sind beide als „Sonstige regional bedeutsame Straße Bestand“ im Regionalplan enthalten.

Nördlich und südlich liegen weitere Flächen mit der Vorrangnutzung Industrie und Gewerbe, ebenfalls überlagert von dem o. g. Vorbehaltsgebiet bzgl. des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Westlich und östlich befinden sich Flächen des „Vorranggebiets Siedlung Bestand“. Im Osten verläuft die Bahnstrecke Kassel – Warburg (Westf) als „Regional- bzw. Nahverkehrsstrecke Bestand“, im Bereich des Bahnhofs Hofgeismar ist ein „Haltepunkt im Regional- bzw. Nahverkehr Bestand“ eingetragen.

In dem vorliegenden besonderen Fall – kleinflächige Entwicklung einer Konversionsfläche in integrierter Lage, Zulässigkeit auch gewerblicher Nutzung im Urbanen Gebiet – hat das Dezernat 21 des Regierungspräsidium Kassel (Regionalplanung, Bauleitplanung, Bauaufsicht, Regionalentwicklung) die Planung mit regionalplanerischer Stellungnahme vom 11.04.2021 als raumordnerisch verträglich bewertet und keine regionalplanerischen Bedenken geltend gemacht.

### **3.3 Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept**

2010 ist die „Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar“ (Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen) eingeholt worden. Das Gutachten kann bei der Stadt Hofgeismar eingesehen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2010 als gemeinsame und verbindliche Grundlage bei der zukünftigen Bewertung und Steuerung von Einzelhandelsansiedlungsvorhaben in der Stadt anerkannt. Es ist seither grundsätzlich in der städtischen Bauleitplanung umgesetzt worden, um insbesondere die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt funktionsgerecht und städtebaulich geordnet weiterzuentwickeln.

Generelle Zielsetzung ist die Stützung und Weiterentwicklung des Einzelhandels in den lokalen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in der Innenstadt. In dem Gutachten sind diese Versorgungsbereiche konkret untersucht und entsprechend abgegrenzt worden, ergänzend werden Handlungsempfehlungen für die weitere Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen und die städtische Bauleitplanung gegeben. Wesentliche Handlungsmaxime ist dabei die Lenkung künftiger Einzelhandelsansiedlungen in die zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere in die Innenstadt. Ziel ist die Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt als multifunktionales Zentrum.

Das vorliegende Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich „Industriestraße“ beginnt nördlich des Poppenhäuser Wegs. Strukturprägend sind hier insbesondere ein Raiffeisen- und ein Lidlmarkt. Die Planflächen liegen allerdings an den wesentlichen Verbindungen zwischen dem Bahnhof und dem zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Nach der städtischen Konzeption sind sie daher i. W. kein geeigneter Standort für den Einzelhandel. Denkbar sind hier danach allenfalls untergeord-

nete Einzelhandelsnutzungen in Ergänzung des Angebots von zulässigen Gewerbebetrieben (sogeannter „Annex-Handel“) sowie solche Verkaufsstätten, die aufgrund ihrer spezifischen Struktur oder ihres Flächenbedarfs nicht für eine Ansiedlung in zentralen Lagen geeignet sind (z. B. Kfz-Handel).

### **3.4 Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

Die Stadt Hofgeismar hat am 17.06.2021 die Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ unterzeichnet und ist damit dem hessischen Bündnis von Städten, Gemeinden und Landkreisen für Aktivitäten zur Reduzierung ihrer Treibhausgasemissionen und für ihre Anpassung an sich verändernde klimatische Bedingungen beigetreten. Der entsprechende Aktionsplan wird derzeit bearbeitet. Es ist dabei bereits jetzt klar, dass die städtischen Ziele sind nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u. a. Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien) in Zusammenarbeit öffentlicher und privater Hand erreichbar, insbesondere auch unter Mitwirkung der Bürgerschaft.

### **3.5 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan für die Stadt Hofgeismar (Ing.-Büro Wenning, 2001) ordnet das geplante Urbane Gebiet (MU) dem Siedlungsraum S 1.3 „Gewerbegebiet“ zu. Wesentliche Ziele liegen hier in einer möglichst weitgehenden Minimierung des Versiegelungsgrads und der Entwicklung von Gehölzstrukturen. Für die angrenzenden Grünflächen ist das Entwicklungsziel „Erhalt des innerörtlichen Freiraums, Förderung naturnaher Strukturen“ bestimmt.

### **3.6 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücksflächen Industriestraße 25 und Poppenhäuser Weg 3 als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Hierfür erfolgt eine Berichtigung des FNP im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die entsprechende „Anpassung des FNP“ ist den Planunterlagen beigefügt. Für die übrigen Flächen des Plangebiets gilt eine Darstellung als Grünflächen. Mit der vorgesehenen, i. W. klarstellenden verbindlichen Festsetzung als „Öffentliche Grünfläche, Parkanlage“ erfolgt eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

Im Umfeld bestehen weitere Grünflächendarstellungen in der Niederung der Esse sowie im Bereich Angerstadion, weitere gewerbliche Bauflächen nördlich des Poppenhäuser Wegs, Wohnbauflächen an der Straße Am Anger und gemischte Bauflächen gegenüber dem Bahnhof sowie in der Bahnhofstraße.

### **3.7 Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Das Köterfeld“ vom 26.01.1991 (Ursprungsplan) umfasst einen großen Teil des Stadtgebiets im Osten der Kernstadt. Er erstreckt sich zwischen Am Hohlen Weg und Bahnhofstraße im Norden und Süden sowie zwischen Würfelturmstraße und dem Flusslauf der Esse im Westen und Osten. Es existieren sechs rechtskräftige Änderungen und eine wirksame Ergänzung dieses B-Plans. Für das Plangebiet der aktuellen, 7. Änderung und Ergänzung gilt der Ursprungsplan selbst sowie dessen 1. Ergänzung. Festgesetzt ist hier das Gewerbegebiet GE 1 mit einer Grundflächenzahl von 0,8, einer Geschossflächenzahl von 1,6 und einer Gebäudehöhe bis zu 13,0 m bei höchstens zwei Vollgeschossen. Eine Bauweise ist nicht vorgegeben, die überbaubaren Flächen sind großzügig gefasst. Es bestehen Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten. Auch sind Beschränkungen zu den Emissionen (Gerüche, Gase, Stäube) definiert. Zum Lärmschutz bestehen Vorgaben, die auf eine Unterbringung von Nutzungen, die das Wohnen stören, innerhalb von Gebäuden oder im Schallschatten baulicher Anlagen abzielen.

Nördlich des Poppenhäuser Wegs liegen ebenfalls Flächen des Gewerbegebiets GE 1, rückwärtig folgt dort das Sondergebiet SO 4 „Baumarkt“. Westlich der Industriestraße sind das Angerstadion und die weiteren Sport- und Tennisplätze als öffentliche Grünfläche „Sportplatz“ bestimmt. Südlich der Straße Am Anger liegt das allgemeine Wohngebiet WA 2, auf der Nordseite der Bahnhofstraße das Mischgebiet MI 2. Die Festsetzungen der Nutzungsmaße zielen hier auf eine Bebauung in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen bei Traufhöhen bis zu 6,5 m ab. Der Bebauungsplan definiert die örtlichen öffentlichen Verkehrsflächen und trifft Regelungen zu ihrer Begrünung. Daneben sind Vorgaben zur Baugestaltung enthalten, die sich allerdings nur in geringem Maß auf die Flächen der Gewerbegebiete beziehen. Die Vorgaben zielen auf ein möglichst einheitliches, harmonisches Stadtbild und überwiegend regionaltypische Gestaltungen ab.

Die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans Nr. 4 beziehen sich auf Flächen außerhalb des vorliegenden Plangebiets. Die wirksame Ergänzung des Ursprungsplans beinhaltet eine Konkretisierung der Festsetzungen zum Vergnügungstättenausschluss. Relevante Inhalte für das vorliegende Änderungsverfahren sind nicht erkennbar.

Für die bestehende Parkanlage (Theodor-Rocholl-Park) gilt bisher kein Bebauungsplan. Die Fläche ist im Bestand dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

#### **4. Plankonzept**

Für die Wiederbelebung und Nachnutzung der Grundstücksflächen Industriestraße 25 / Poppenhäuser Weg 3 hat ein Projektträger ein Nutzungs- und Baukonzept vorgelegt. Diese konkrete Projektplanung entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielen der Stadt für den markanten Standort im Bereich Esse, Bahnhof und im Übergang zur Bahnhofstraße („Stadtaufakt“). Aus diesem Anlass soll das Planungsrecht vor Ort nun im Rahmen einer „Angebotsplanung“ geändert werden.

Insbesondere aufgrund der Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Esse ist eine lockere Bebauung erforderlich und vorgesehen. Um dennoch eine der innerstädtischen Situation angemessene Dichte zu erreichen, ist eine überwiegend mehrgeschossige Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen, jeweils zuzüglich Staffelgeschoss, geplant. Das Gebäude Poppenhäuser Weg 3 und das vorhandene Pförtnerhaus an der Ecke Industriestraße / Poppenhäuser Weg sollen beibehalten und ertüchtigt werden. Ergänzend sollen zwei Neubauten errichtet werden (Haus A im Süden und Haus B in der Mitte der Grundstücksflächen). Das Nutzungskonzept umfasst einen Schwerpunkt im Wohnen für verschiedene Zielgruppen.

Städtische Zielsetzung ist es insbesondere, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an günstigem Wohnraum zu leisten (Haus A). Daneben sollen Seniorenwohngruppen u. ä., Tagesangebote für Senioren und Verwaltungsnutzungen entstehen. Eingebunden werden können auch zusätzliche Dienstleister mit der Hauptzielgruppe Senioren, z. B. Friseur, Fußpflege, Physiotherapie (Haus B). Auch ist die Ansiedlung eines Cafés / Büchercafés, einer Kindertageseinrichtung o. ä. denkbar. Für die publikumsbezogenen Nutzungen ist dabei insbesondere das Erdgeschoss prädestiniert.

Weiterhin ist die Beibehaltung der Tageseinrichtung für Obdachlose vorgesehen. Das bestehende Gebäude soll aufgestockt werden, um ein ergänzendes Angebot an kleinen Wohnungen unterzubringen. Auch das vorhandene, eingeschossige Pförtnerhaus soll in das Nachnutzungskonzept einbezogen und ggf. aufgestockt werden.

Einschließlich seniorenbezogener Wohnangebote (betreutes Wohnen / Wohngruppen) und der Wohnangebote für Obdachlose sind in der konkreten Projektplanung insgesamt etwa 25-30 Wohnungen vorgesehen.



Der Lage im Überschwemmungsgebiet der Esse wird konzeptionell insbesondere dadurch Rechnung getragen, dass die künftige Grundfläche der Gebäude einschließlich des Neubaus der Häuser A und B an der bisher vorhandenen Gebäudegrundfläche orientiert wird. Darüber hinaus wird die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) bei mindestens 150,10 mNHN angesiedelt und damit ca. 10 cm über dem errechneten Wasserstand von 149,99 mNHN bei einem HG100 („Jahrhunderthochwasser“). Damit ergibt sich für die Neubauten eine Erdgeschoßhöhe von mindestens etwa 1,1-1,4 m über Gelände. Um diesen Höhenunterschied barrierefrei überwinden zu können, sind zu den Eingangsbereichen und den Aufenthaltsräumen der geplanten Tagespflege Rampen vorgesehen. Diese sollen in Stahlgitterkonstruktion errichtet werden, um keinen Retentionsraumverlust durch Bodenmodellierungen und Böschungen zu verursachen.

Aufgrund der hervorragenden Anbindung an die Netze des ÖPNV und das fuß- und radläufige Wegenetz der Stadt sowie auch aufgrund des Nutzungskonzepts ist klar mit einem eher geringen Bedarf an Stellplätzen zu rechnen. Die Projektplanung sieht nach Rücksprachen mit den örtlich ansässigen und ersten interessierten Nutzern eine zusammenhängende Stellplatzanlage vor, die den Neubauten vorgelagert entlang der Industriestraße und am Poppenhäuser Weg entwickelt wird. Hier sollen einschließlich von Plätzen mit E-Lade-Möglichkeit und Stellplätzen für behinderte Menschen etwa 45 Stellplätze umgesetzt werden. Die Realisierung ist nach den Regelungen der Stellplatzsatzung der Stadt Hofgeismar durchzuführen.

Die Gebäudestellung und Platzierung der Flächen für die Kfz-Erschließung einschließlich der Stellplätze begünstigt die angestrebte Entwicklung attraktiver gemeinsamer Gartenflächen, in die auch ein abgegrenzter Bereich für demente Menschen als Nutzer der geplanten Tageseinrichtung für Senioren integriert werden kann.

Die Projektplanung entspricht den städtischen Planungszielen für den Eckbereich Industriestraße / Poppenhäuser Weg und kann entscheidend dazu beitragen, diesen lange vernachlässigten Standort wieder geordnet in das belebte Stadtgefüge einzufügen („Stadtreparatur“). In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass eine private Projektplanung auch einer „Angebotsplanung“ zu Grunde gelegt werden kann, wenn sie den städtebaulichen Zielen der Kommune für die Flächen entspricht. Das ist hier der Fall.

Unterstützend sollen die angrenzenden, parkartigen öffentlichen Grünflächen mit teils hohem, altem Baumbestand (Theodor-Rocholl-Park) gleichzeitig verbindlich als solche gesichert werden. Im Zuge dieser 7. Änderung wird der ursprüngliche Geltungsbereich des B-Plans Nr. 4 daher um diese Flächen ergänzt.

Insgesamt bereiten die Festsetzungen eine Wiederbelebung und Neufassung des „Stadtauftrags“ zwischen Bahnhof und Innenstadt vor.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Stadtentwicklung und Stadtbild**

Die inzwischen seit vielen Jahren fehlende Nutzung der Grundstücksflächen Industriestraße 25 stellt eine städtebaulich unbefriedigende Situation dar. Insbesondere auch aufgrund ihrer markanten Lage zwischen Bahnhof und Innenstadt ist eine städtebaulich geordnete Wiedernutzung vordringlich.

Die in der Projektplanung vorgesehenen Geschossigkeiten von überwiegend drei bis vier Vollgeschossen, jeweils zuzüglich Staffelgeschoss, finden sich in Sichtweite des Plangebiets in einigen Mehrfamilienhäusern südlich der Bahnhofstraße wieder. Die höheren Gebäudekubaturen werden daneben auch durch ihre lockere Stellung auf den Flächen und den teils hohen, alten Baum-

bestand am Poppenhäuser Weg und innerhalb der bestehenden Parkanlagen in das Umfeld integriert. Soweit anhand des augenscheinlichen Zustands umsetzbar, werden diese Bäume innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets (MU) zur Erhaltung festgesetzt. Innerhalb der Parkanlagen reicht die verbindliche Sicherung als öffentliche Grünflächen an sich aus, um der Bestandssituation gerecht zu werden.

Die Belebung der Planflächen im Bereich Industriestraße 25 durch die planungsrechtliche Vorbereitung neuer, urban gemischter Nutzungen mit einem Schwerpunkt in der Wohnnutzung bringt insgesamt positive Auswirkungen auf die Umfeldqualität, die Stadtentwicklung und das Stadtbild mit sich. Chancen zur Entwicklung eines gemischten urbanen Quartiers mit einem Schwerpunkt im (günstigen) Wohnraum in zentraler und dennoch „grüner“ Lage werden durch die Planung genutzt.

## 5.2 Boden und Fläche

Im Osten Hofgeismars herrschen Parabraunerden, örtlich Pseudogley-Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden vor. Der Boden innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets (MU) ist durch die jahrzehntelange, vormalige Gewerbenutzung stark überprägt und strukturell komplett verändert. Überwiegend ist er versiegelt, geschottert oder anderweitig befestigt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind hier somit nicht mehr vorhanden.

Innerhalb der Parkanlagen bestehen Böden aus carbonatfreien, schluffig-lehmigen Auensedimenten. Die Bodenfunktionen sind hier allenfalls partiell und geringfügig durch die Wegebefestigungen sowie Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen eingeschränkt.

Die vorliegende planungsrechtliche Wiedernutzbarmachung bereits anthropogen stark veränderter Böden und Flächen trägt zum gesetzlich geforderten, sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Daneben wird sie einer flächensparenden Siedlungsentwicklung gerecht. Bei der Umsetzung ist zum großen Teil eine gärtnerische, versiegelungsarme Gestaltung der künftigen Grundstücksfreiflächen zu erwarten, so dass sich die Bodenfunktionen zu einem gewissen Maß wieder einstellen können. Die Planung bringt somit insgesamt positive Wirkungen für Boden und Fläche mit sich.

## 5.3 Wasserwirtschaft

### Oberirdische Gewässer / Grundwasser

Direkt östlich des Plangebiets verläuft die Esse innerhalb öffentlicher Grünflächen. Diese weisen daneben einzelne kleinere Teiche auf. Grundwasserstände liegen im Nahbereich der Esse nach einzelfallbezogenen Untersuchungen im Umfeld durchschnittlich etwa 2 m unter Geländeoberfläche. Im Rahmen einer „Umwelttechnischen Untersuchung“ der Flächen des geplanten Urbanen Gebiets (MU) wurden 2008 Grundwasserstände bei etwa 1,5 m unter Geländeoberfläche aufgenommen, wobei jahreszeitlich bedingt von einem höheren Grundwasserspiegel bis zu 0,5 m unter Geländeoberfläche und z. T. leicht gespannten Grundwasserverhältnissen auszugehen ist (siehe auch Kapitel 5.9 dieser Begründung). Insgesamt muss jahreszeitlich bedingt und niederschlagsabhängig von Schwankungen des Grundwasserstands ausgegangen werden.

### Hochwasser

Das komplette Plangebiet liegt im Überschwemmungsgebiet der Esse, das durch Verordnung vom 11.07.2016 verbindlich festgesetzt wurde. Es ist überwiegend Bestandteil des Staubereichs des Überschwemmungsgebiets. Das Abflussgebiet erstreckt sich innerhalb der bestehenden öffentlichen Grünflächen teils bis knapp an den Rand des geplanten Urbanen Gebiets (MU). Grundlage der Ermittlung war das sogenannte „HQ100“, das heißt, ein Hochwasserereignis mit einer durch-

schnittlich hundertjährigen Wiederholungswahrscheinlichkeit („Jahrhunderthochwasser“). Der maßgebliche Wasserstand liegt im geplanten Urbanen Gebiet (MU) nach Auskunft der zuständigen Behörden bei 149,99 mNHN und damit durchschnittlich um etwa 1,0-1,3 m über der vorhandenen Geländeoberfläche.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt keine Neufestsetzung eines Baugebiets, sondern die Änderung eines bisherigen Gewerbegebiets in ein Urbanes Gebiet. Die Fläche ist damit bereits jetzt nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen, dabei bleibt es auch nach der 7. Änderung und Erweiterung des B-Plans Nr. 4. Nach § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss die Kommune daher in der Abwägung insbesondere berücksichtigen, dass

- nachteilige Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger vermieden werden
- eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden wird und
- Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden.

Auch nach Änderung des Bebauungsplans bedarf die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall der Genehmigung der zuständigen Behörde (hier: Untere Wasserbehörde) nach § 78 Abs. 5 WHG. Danach muss das Vorhaben konkret folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Die Hochwasserrückhaltung darf nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum muss umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen werden,
- Wasserstand und Abfluss bei Hochwasser dürfen nicht nachteilig verändert werden,
- der bestehende Hochwasserschutz darf nicht beeinträchtigt werden und
- die Bebauung muss hochwasserangepasst ausgeführt werden oder
- die nachteiligen Auswirkungen können durch Nebenbestimmungen in der Genehmigung ausgeglichen werden.

Dabei sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Die Genehmigung wird nach § 45 Abs. 3 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) durch die Bauaufsichtsbehörde im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung im Benehmen mit der Unteren Wasserbehörde erteilt.

Die konkrete Projektplanung und das städtebauliche Konzept sehen gegenüber dem örtlichen Bestand mit den beiden Gebäuden am Poppenhäuser Weg und der Gewerbehalle im Zentrum eine „retentionsraumneutrale“ Grundstücksentwicklung vor. Die Grundflächen und Volumina stellen sich wie folgt dar:

	Grundflächen Bestand in m <sup>2</sup>		Grundflächen Planung in m <sup>2</sup>		Differenz m <sup>2</sup>
	Hochbauten	1.152,29	Nachnutzung Bestand	275,25	
			Neubauten Haus A und B	912,00	
Summe		1.152,29		1.187,25	+ 34,96

*Gegenüberstellung Grundflächen Bestand und Planung*

Hinzu kommen

- Etwa 55 m<sup>2</sup> Podeste und Treppen sowie etwa 100 m<sup>2</sup> Rampen, die aufgeständert in Stahlgitterkonstruktion errichtet werden sollen und
- etwa 150 m<sup>2</sup> für Nebengebäude (Fahrräder, Müll, Gartengeräte etc.), deren Wände im unteren Bereich (c. 0,75-1,00 m) offen gestaltet werden sollen.

Diese Anlagen haben somit nur geringfügigen Einfluss auf das Retentionsraumvolumen. Sie werden hier überschlägig pauschal mit 5 % ihrer Grundfläche und somit etwa 15,25 m<sup>2</sup> angerechnet. Nach der Projektplanung ergibt sich gegenüber der Bestandssituation somit ein Retentionsraumverlust auf rd. 50,5 m<sup>2</sup> Grundfläche. Bei einem durchschnittlichen Wasserstand von bis zu etwa 1,3 m über Gelände im Falle des HQ100 entspricht dies einem Volumen von bis zu etwa 66 m<sup>3</sup>. Dieser kann bereits durch Geländemodellierungen mit teilweiser Absenkung der Bodenoberkante um 0,2-0,3 m im Rahmen der Außenanlagengestaltung in den geplanten Gartenflächen in Richtung der Esse ausgeglichen werden. Es wird davon ausgegangen, dass solchen Anlagen als Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Urbanen Gebiets (MU) umgesetzt werden können. Ein gesondertes Festsetzungserfordernis wird dafür somit nicht gesehen.

Nach der Projektplanung ist die Ausgestaltung der Stellplätze teilweise als Carports angedacht. In diesem Fall ist eine Bauweise ohne geschlossene Wände im unteren Bereich vorgesehen. Damit sollen etwa 0,75-1,00 m ab Bodenoberkante für den Wasserablauf freigehalten werden. Einfriedungen sollen teils wie im Bestand (i. W. Drahtgeflecht bzw. Stahlgitter) beibehalten oder in entsprechender, wasserdurchlässiger Weise erneuert werden. Mindestens in Abflussrichtung soll die Eingrünung der Grundstücksflächen allenfalls durch lockere Heckenpflanzungen o. ä. erfolgen. Neue wasserundurchlässige Einfriedungen und / oder dichte Hecken sind insgesamt nicht vorgesehen.

Somit ist durch das konkret bekannte, anlassgebende Vorhaben keine Beeinträchtigung der Hochwasserrückhaltung erkennbar. Auch ist diesbezüglich die Möglichkeit des gesetzeskonformen Ausgleichs verloren gehenden Rückhalteriums absehbar. Aufgrund der konzeptionellen Herangehensweise in Bezug auf die Grundflächen sowie der geplanten lockeren Bebauung mit großen Lücken sowohl zwischen den nach- / weitergenutzten Gebäuden als auch den geplanten Neubauten sind grundsätzlich weder nachteilige Veränderungen des Wasserstands und des Abflusses bei Hochwasser, noch Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes erkennbar.

Die lockere Gebäudestellung ist darüber hinaus bereits ein Aspekt der geplanten, hochwasserangepassten Bebauung. Daneben sind dazu nach derzeitiger Kenntnis folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Höhe des Fertigfußbodens der Erdgeschosse (OKFF EG) wird bei den Neubauten bei mindestens 150,10 mNHN angesiedelt. Das Vorgehen dient u. a. zur Vermeidung des Wassereintruchs in Gebäude.

Für die Bestandsgebäude, die einer Nachnutzung zugeführt werden und dazu ertüchtigt und teils aufgestockt werden sollen, ist die Anhebung des Erdgeschossfußbodens baustrukturell nicht möglich. Hier erfolgen daher soweit erforderlich andere technische Lösungen zur möglichst weitgehenden Vermeidung des Wassereintruchs.

- Haustechnische Anlagen werden bei den Neubauten im Erdgeschoss oder in den oberen Geschossen untergebracht, nicht in Kellerräumen. Auf diese Weise soll die Funktion dieser Anlagen auch im Hochwasserfall soweit möglich sichergestellt werden.
- Abstellräume werden ebenfalls nicht in Kellern, sondern in den oberen Geschossen angesiedelt. Eine Unterkellerung von Neubauten ist nicht vorgesehen.

In der Gesamtschau sind keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen des konkreten Projekts erkennbar bzw. es ist absehbar, dass sie erforderlichenfalls durch Nebenbestimmungen in der Genehmigung ausgeglichen werden können. Vor diesem Hintergrund sind auch potenziell nachteilige Auswirkungen auf die Nachbarschaft nicht erkennbar.

In Bezug auf eine Versorgung der Nutzer des geplanten Urbanen Gebiets (MU) im Hochwasserfall ist festzuhalten, dass der Katastrophenfall nur bedingt planbar ist. In der vorliegenden Situation kommt einer geordneten Abwicklung jedoch zu Gute, dass die umgebenden öffentlichen Straßen mindestens teilweise nicht innerhalb des Überschwemmungsgebiets liegen bzw. dessen Rand darstellen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass eine Versorgung und ggf. Rettung auch immobiler Nutzer des Plangebiets im Hochwasserfall mittels Booten aus den umgebenden Straßenräumen geordnet möglich ist. Als letzte Rückfallebene verbleibt eine Versorgung / Rettung aus der Luft.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen insbesondere auch der Sicherung einer hochwasserangepassten baulichen und funktionalen Entwicklung im Plangebiet:

- Die geplante lockere Bebauung wird durch baukörperbezogene Abgrenzung der überbaubaren Flächen gesichert.
- Die Festsetzungen der zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ und GFZ) bleiben mit GRZ 0,6 und GFZ 1,0 hinter denen im bisher festgesetzten Gewerbegebiet (GRZ 0,8 und GFZ 1,6) sowie auch deutlich hinter den entsprechenden Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) zurück, da bei der hochwasserangepasst besonders lockeren Bebauung eine höhere bauliche Ausnutzung nicht umsetzbar erscheint.
- Die Platzierung der Erdgeschossfußböden der Neubauten oberhalb der maßgeblichen Wasserspiegelhöhe des HQ100 wird in Form der Festsetzung einer Mindesthöhe der OKFF EG bei 150,10 mNHN gewährleistet.
- Vorgaben zur anteiligen Bepflanzung des Baugebiets mit Bäumen und Sträuchern erfolgen, anders, als in Hofgeismar ansonsten üblich, an dieser Stelle nicht, da solche Begrünungen im Einzelfall negative Auswirkungen auf den Wasserabfluss haben können. Entsprechende grünordnerische Maßnahmen sollen dagegen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Auf diese Weise kann im Zweifelsfall flexibler auf hochwasserbezogene Anforderungen an die Bepflanzung im Rahmen der Genehmigungsplanung reagiert werden.

Aus der i. W. klarstellenden Einbeziehung der angrenzenden öffentlichen Grünflächen in den Bebauungsplan sind keine relevanten Auswirkungen auf die Hochwasserschutzbelange ersichtlich.

Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen in der konkreten Projektplanung und der getroffenen Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Planung und Umsetzung keine nachteiligen Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger haben wird, Beeinträchtigungen des bestehenden Hochwasserschutzes vermieden werden und die Bauvorhaben hochwasserangepasst errichtet werden. Die Anforderungen des § 78 Abs. 3 WHG an die kommunale Abwägung werden vorliegend daher nach bisheriger Kenntnis erfüllt. Dies gilt für das konkret anlassgebende Projekt wie auch für andere Ausgestaltungen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen, die durch den vorliegenden Angebotsbebauungsplan ermöglicht werden. Die Stadt geht davon aus, dass die erforderlichen Voraussetzungen für die Genehmigung einzelner Vorhaben nach § 78 Abs. 5 WHG im konkreten Einzelfall erfüllt und nachgewiesen werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet unmittelbar nach § 78 Abs. 5 WHG einer Genehmigung durch die zuständige Behörde bedürfen, unabhängig davon, ob es sich z. B. um (bau-)genehmigungsfreie Vorhaben handelt.

Es werden nach derzeitiger Kenntnis keine externen Flächen für einen Retentionsraumausgleich benötigt. Vorsorglich wird hier aber trotzdem darauf hingewiesen, dass städtische Flächen dafür derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt hat in den letzten Jahren Renaturierungsmaßnahmen an der Esse durchgeführt, weitere Maßnahmen sind denkbar. Diese können wegen der erfolgten bzw. angestrebten Inanspruchnahme entsprechender Fördermittel nicht als Retentionsraumausgleich angerechnet werden. Gleichwohl leisten sie unabhängig davon faktisch einen Beitrag dazu, die Auswirkungen von Überschwemmungsereignissen in Hofgeismar abzumildern.

#### Trinkwasser- und Heilquellenschutz

Im Plangebiet und dem näheren Umfeld liegen keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

### **5.4 Klimaschutz und Klimawandelanpassung**

Der Geltungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich innerhalb eines Siedlungsbereichs mit hohem Grünanteil (umgebende Sport und Grünflächen, südlich nahe gelegener Übergang in den freien Landschaftsraum).

Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Hofgeismar liegen nicht vor.

Mit der 7. Änderung und Ergänzung des B-Plans Nr. 4 wird als Maßnahme der Innenentwicklung eine langjährige Gewerbebrache einer geordneten Nachnutzung zugeführt. Sie trägt damit grundsätzlich zur Reduzierung weiterer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und der damit verbundenen negativen Auswirkungen auf das Stadtklima bei. Der zulässige Versiegelungsgrad wird gegenüber dem geltenden Planungsrecht verringert. Die bauliche Entwicklung wird sich in maßvoller, ortsangepasster Weise insbesondere in die Höhe entfalten. Die Festsetzung einer weitgehenden Dachbegrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bis 15° Neigung trägt positiv zum Kleinklima im neuen Quartier bei. Auf Grundlage der Projektplanung ist im Rahmen der Umsetzung mit der Einbindung aktueller, innovativer Heiz- und Energiekonzepte zu rechnen. Es wird ein gut durchlüftetes Kleinquartier mit urbaner Nutzungsmischung und einem gewissen Schwerpunkt auf Wohnnutzungen vorbereitet, welches das Umfeld klimatisch wenig belasten wird und aufgrund der lockeren Bebauung in sich eine vergleichsweise geringe klimatische Empfindlichkeit aufweisen wird. Gleichzeitig werden bestehende öffentliche Grünflächen mit teils altem, hohem Baumbestand verbindlich planungsrechtlich abgesichert. Die reaktivierten Baugebietsflächen haben aufgrund des gegebenen hohen Versiegelungsgrads keine besondere stadtklimatische Funktion. Die hervorragende Einbindung in den ÖPNV sowie das örtliche Netz der Fuß- und Radwege ist hierbei ebenfalls positiv hervorzuheben.

In der Gesamtschau wird die vorliegende Planung mit Blick auf ihre Wirkungen hinsichtlich Klimaschutz und Klimawandelanpassung für sinnvoll und vertretbar gehalten. Im Rahmen der Umsetzung sind diese Belange weiter zu berücksichtigen. Auch im Bebauungsplan selbst wird hierauf konkret hingewiesen.

### **5.5 Verkehr**

Zur Gewährleistung einer geordneten Anbindung für den Kfz-Verkehr wird die Straßenanbindung des Plangebiets schwerpunktmäßig an den Poppenhäuser Weg vorgesehen. Die bisherigen Ein- / Ausfahrten in die Industriestraße werden nur zu einem geringen Teil beibehalten und ertüchtigt. Hier ist nur noch eine Einfahrt aus der Industriestraße vorgesehen, Ausfahrten werden in diesem Bereich nicht mehr eingerichtet. Damit wird auch der nahe gelegene, lichtsignalisierte Knotenpunkt Bahnhofstraße / Industriestraße berücksichtigt. Die konkrete Projektplanung sieht eine entsprechende innere Erschließung vor, die im Rahmen der Umsetzung weiter zu konkretisieren ist (z. B. Ausgestaltung der Einfahrt aus der Industriestraße so, dass nur ein Rechtseinbiegen möglich ist und dass nicht irrtümlich auch ausgefahren wird).

Zwischen der künftigen Einfahrt aus der Industriestraße und der Ein- / Ausfahrt am Poppenhäuser Weg ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Auf diese Weise kann ein zusätzlicher „Puffer“ zwischen der Hauptverkehrsstraße und den künftigen Gebäuden aufgebaut werden. Rückwärtige Grundstücksfreiflächen werden damit von störendem Kfz-Verkehr freigehalten und können im Anschluss an die öffentlichen Grünflächen als Gartenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden.

Die reaktivierte Anbindung des Kfz-Verkehrs wird damit als leistungsfähig und verträglich angesehen. In Bezug auf den Fußgänger- und Radverkehr ergeben sich grundsätzlich positive Wirkungen durch die verbindliche planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit ihrer entsprechenden Ausstattung.

Die bestehende, hervorragende ÖPNV-Anbindung kommt der Reaktivierung der langjährigen Gewerbebrache zu Gute.

## 5.6 Immissionen

Zu betrachten sind Immissionen, die aus dem Umfeld auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet einwirken und solche die umgekehrt aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft einwirken.

### Schallimmissionen

Zur Beurteilung der Situation ist für das geplante Urbane Gebiet (MU) zu den örtlich offensichtlich relevanten Aspekten Verkehrslärm (Straße und Schiene), Gewerbelärm und Sportlärm ein Schallgutachten eingeholt worden.<sup>1</sup> Zur Ermittlung der relevanten Geräuscheinwirkungen hat der Schallgutachter zunächst ein digitales Simulationsmodell (DSM) erstellt, das die Schallquellen und Ausbreitungsbedingungen anhand einer „worst-case-Betrachtung“ nachstellt. Das heißt, es werden die Lärmquellen betrachtet, die in ihrem Einwirkungsbereich die höchsten Beurteilungspegel an den kritischen Immissionsorten verursachen. Beim Abgleich der Ergebnisse mit den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 erfolgt eine Differenzierung zwischen Tag und Nacht und soweit erforderlich zwischen verschiedenen Geschossen.

#### • ... Verkehrslärm im geplanten Urbanen Gebiet (MU) - Straße und Schiene

##### - ... Straßenverkehrslärm

Als immissionsrelevant für die vorliegende Planung hat der Gutachter die folgenden öffentlichen Straßen benannt: Industriestraße (L 3213), Bahnhofstraße (L 3213), Carlsdorfer Straße (L 3229), Poppenhäuser Weg, Am Anger, Auf dem Mühlenfeld. Der Berechnung der Emissionen dieser Straßen wurden die *Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19)*, Ausgabe 2019 zu Grunde gelegt.

Da keine projektbezogenen Prognosedaten für die Straßen des Untersuchungsraums vorliegen, hat der Gutachter für die klassifizierten Straßen (hier: Landesstraßen) Angaben aus dem *Lärmviewer Hessen* genutzt. Diese Werte liegen um mehr als 25 % höher, als die letzten Daten der Straßenverkehrszählung von Hessen Mobil (2015). Sie wurden vom Gutachter daher im Sinne eines konservativen Ansatzes „auf der sicheren Seite“ als Prognosewerte herangezogen. Für die nicht klassifizierten Stadtstraßen hat der Gutachter Erfahrungswerte für vergleichbare Anliegerstraßen zu Grunde gelegt und anhand der RLS-19 für die Berechnungen nutzbar gemacht (Umrechnung in „durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke“ (DTV), Ansätze des Lkw-Anteils). In die

<sup>1</sup> GeräuscheRechner PartG mbB, Hildesheim, 26.10.2021: Schalltechnisches Gutachten zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ in Hofgeismar

Berechnungen wurden die jeweiligen Höchstgeschwindigkeiten (hier 50 km/h für die Landesstraßen, 30 km/h für die Stadtstraßen) sowie das Fahrbahnmaterial einbezogen. Für die weiteren örtlichen Gegebenheiten wurden über die Berechnungssoftware soweit erforderlich Korrekturwerte angesetzt, z. B. für den lichtsignalisierten Knotenpunkt Bahnhofstraße / Industriestraße. Darüber hinaus wurde der P+R-Parkplatz am Bahnhof anhand flächenbezogener Schallleistungspegel einbezogen, die auf Grundlage der RLS-19 ermittelt wurden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Gebäude wurde im Ergebnis eine Verlärmung durch Straßenverkehr schwerpunktmäßig aus Richtung Westen festgestellt. Entlang der Industriestraße wurden am Tag (6-22 Uhr) z. B. für das 1. Obergeschoss (meist am stärksten verlärmtes Geschoss) Beurteilungspegel von 65-70 dB(A) und teils darüber hinaus bis in eine Tiefe von etwa 20 m in das geplante Urbane Gebiet (MU) hinein ermittelt, sofern keine Abschirmung durch Gebäude (z. B. Pförtnerhaus) gegeben ist. Im zentralen Bereich liegen die ermittelten Werte parallel zur Industriestraße bei 60-65 dB(A). In einem östlichen Streifen liegen die Pegel überwiegend bei 55-60 dB(A). In den unmittelbaren „Schallschatten“ der bestehenden und geplanten Gebäude ergeben sich hier teils auch niedrigere Werte von 50-55 dB(A).

In der Nachtzeit (22-6 Uhr) liegen die ermittelten Beurteilungspegel in einem Streifen von etwa 10-15 m entlang der Industriestraße mit über 60 dB(A) ebenfalls sehr hoch und nehmen analog zur Tagzeit in Richtung Osten schrittweise ab. Dabei haben sich nur an den äußerten Ostseiten der bestehenden und geplanten Gebäude Werte unter 45 dB(A) ergeben.

Die DIN 18005 nennt keine Orientierungswerte für Urbane Gebiete, daher werden hilfsweise die entsprechenden Werte für Mischgebiete herangezogen. Der Orientierungswert von 60 dB(A) für die Tagzeit wird an den Fassaden durch Straßenverkehrslärm um bis zu 9 dB(A) überschritten, der Wert von 50 dB(A) für die Nachtzeit um bis zu 12 dB(A). Die allgemein bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts angesiedelte Schwelle zur Gesundheitsgefahr wird in Teilflächen direkt entlang der Industriestraße erreicht und abschnittsweise auch überschritten.

#### ... Schienenverkehrslärm

Die etwa 120 m östlich des geplanten Urbanen Gebiets (MU) verlaufende Bahnstrecke Kassel – Warburg (Westf) wirkt hier immissionsrelevant ein. Die Berechnung dazu ist regelkonform nach der *Verkehrslärmschutzverordnung* (16. BImSchV, Stand 11/2020) i. V. m. der *Richtlinie zur Berechnung der Geräuschemissionen an Schienenwegen* ((Schall 03-2014, Stand 11/2020) erfolgt.

Zu Grunde gelegt wurden Zugzahlen für das Prognosejahr 2025, die der Stadt Hofgeismar vorlagen bzw. von der Deutschen Bahn AG zur Verfügung gestellt wurden. Der Gutachter bewertet diesen Prognosezeitraum als ausreichend, da er keine wesentlichen Änderungen erwartet, die für die Bauleitplanung relevant sein könnten. Die Bahnstrecke wird für den Regionalverkehr und den Güterverkehr genutzt, darüber hinaus erfolgen auch ICE-Durchfahrten. Die Zugzahlen des Regionalverkehrs und der ICE-Durchfahrten liegen überwiegend im Tagzeitraum, der Güterverkehr ist tags und nachts annähernd gleichstark ausgeprägt. Die weiteren örtlichen Gegebenheiten wurden wiederum über Korrekturwerte berücksichtigt.

Die Verlärmung durch den Schienenverkehr erstreckt sich aufgrund der Lage der Bahnstrecke zum Plangebiet überwiegend von Ost nach West. Die Beurteilungspegel für das 1. Obergeschoss sind dabei tags und nachts ähnlich, in der Nacht liegen sie sogar etwas höher, als am Tag. Nachts wurden Werte oberhalb 55 dB(A) bis in Tiefen von durchschnittlich etwa 25 m in das Urbane Gebiet (MU) hinein ermittelt. Ansonsten wurden überwiegend Werte zwischen 55-50 dB(A) festgestellt. Nur in den Schallschatten der geplanten bzw. für eine Aufstockung vorgesehenen Gebäude wurden Werte unter 50 dB(A) errechnet. Für die Tagzeit ist festzuhalten, dass sich Werte oberhalb 55 dB(A) nur auf einer kleinen Teilfläche im Nordosten ergaben.



Der hilfswise angesetzte Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) für die Tagzeit wird an den Fassaden durch Schienenverkehrslärm eingehalten, der Wert von 50 dB(A) für die Nachtzeit um bis zu 9 dB(A) überschritten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefahr (allgemein bei Dauerschallpegeln von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts) wird tags insgesamt eingehalten und nachts im östlichen Bereich nahezu erreicht.

#### • Gewerbelärm im geplanten Urbanen Gebiet (MU)

Gewerbelärm wirkt aus Richtung Norden und Nordosten aus den Flächen der dortigen Gewerbe- und einzelhandelsbezogenen Sondergebiete ein. Diese sind anhand der Vorgaben des geltenden Bebauungsplans Nr. 4 bzw. seiner rechtskräftigen Änderungen entsprechend bebaut und genutzt. Danach haben sie deutliche schalltechnische Vorgaben zu berücksichtigen, die insbesondere auf die Unterbringung lärmemittierender Tätigkeiten im Inneren bzw. im Schallschatten von Gebäuden abzielen. Es ist davon auszugehen, dass dies bei den Genehmigungen der vorhandenen Nutzungen berücksichtigt wurde, Anhaltspunkte, dass dies nicht der Fall wäre, liegen nicht vor. Bei den Annahmen im Schallgutachten zu den Emissionen der benachbarten, gewerblich genutzten Flächen sind diese planungsrechtlichen Voraussetzungen einzubeziehen. Der Schallgutachter hat daher sowohl für die bestehenden Gewerbe- als auch einzelhandelsbezogenen Sondergebiete flächenbezogene Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts angesetzt. Diese entsprechen den Werten eines typischen „normalen“, aber nicht besonders lauten Gewerbegebiets (vgl. DIN 18005) mit emittierenden Nutzungen überwiegend in der Tagzeit. Im Sinne eines konservativen Ansatzes „auf der sicheren Seite“ hat der Schallgutachter bei der Ausbreitungsberechnung keine Schallminderung durch Bestandsgebäude in den benachbarten Flächen berücksichtigt (freie Schallausbreitung).

Vor dem Hintergrund der Lage der benachbarten Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen nördlich des geplanten Urbanen Gebiets (MU) ergibt sich durch den Gewerbelärm eine Lärmeinwirkung, die von Nord nach Süd deutlich abnimmt. Für das 1. Obergeschoss sind demnach in der Tagzeit bis etwa 15 m in das geplante Urbane Gebiet (MU) hinein Beurteilungspegel oberhalb von 55 dB(A) zu erwarten. Pegel zwischen 50 und 55 dB(A) erstrecken sich ab dort teils bis etwa 35 m in die Flächen. Im zentralen Bereich wurden Werte von 45-50 dB(A) ermittelt. Werte unterhalb von 45 dB(A) wurden nur im Süden sowie teils in den Schallschatten der bestehenden und geplanten Gebäude errechnet.

Für die Nachtzeit ergaben die Berechnungen Beurteilungspegel von weit überwiegend unter 35 dB(A), nur bis etwa 15 m in die Flächen hinein sind im Norden Werte oberhalb von 40 dB(A), jedoch unterhalb von 45 dB(A) errechnet worden.

Sowohl die Immissionsrichtwerte der *Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm* (TA Lärm, Stand 06/2017) für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts, wie auch die hilfswise herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden sicher eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten

Die Prüfung kurzzeitiger Geräuschspitzen nach TA Lärm ist unter Zugrundelegung des maximalen Schalleistungspegels einer Lkw-Betriebsbremse von 108 dB(A) nach dem *Technischen Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen [...]*, HLU (2005), durchgeführt worden. Im Ergebnis können im Nordwesten des geplanten Urbanen Gebiets (MU) Maximalpegel von bis zu 71 dB(A) auftreten, der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) in Urbanen Gebieten wird deutlich unterschritten.

#### • Sportlärm im geplanten Urbanen Gebiet (MU)

Die Lärmeinwirkungen aus den an der Industriestraße gegenüberliegenden Sportanlagen (Angerstadion, Rasensportfeld und Tennisplätze) hat der Schallgutachter auf Grundlage der *Sport-*

*anlagenlärmenschutzverordnung* (18. BImSchV, Stand 06/2017) prognostiziert. Die Annahmen zu den Spiel- und Trainingszeiten wurden soweit möglich den im Internet veröffentlichten Angaben der hier aktiven Vereine entnommen. Für die Tennisplätze wurden Erfahrungswerte angesetzt. Für die Berechnung der von den Fußballfeldern verursachten Schallemissionen hat der Gutachter als ungünstigsten Fall einen gleichzeitigen Spielbetrieb im Stadion und Trainingsbetrieb auf dem nordwestlich anschließenden Rasensportplatz in der abendlichen Ruhezeit (20-22 Uhr) bewertet und zu Grunde gelegt. Nach der 18. BImSchV wurden die Geräuschemissionen der Spieler, der Schiedsrichterpfiffe und der Zuschauer einbezogen. Die Verteilung der Zuschauer im Angerstadion wurde jeweils hälftig auf der West- und Ostseite des Spielfelds angenommen. Für die Tennisplätze ist eine gleichzeitige Nutzung aller fünf Plätze für eine Stunde in der abendlichen Ruhezeit bei einem Schallleistungspegel von 93 dB(A) je Platz unterstellt worden. Für kurzzeitige Geräuschspitzen wurde ein maximaler Schallleistungspegel von 95 dB(A) verwendet. Weitere Rahmenbedingungen wurden jeweils richtlinienkonform angesetzt.

Es ergeben sich an den Fassaden der bestehenden und künftigen Gebäude danach in der werktäglichen Ruhezeit maximale Pegel von 50 dB(A) im äußersten Eckbereich Industriestraße / Poppenhäuser Weg. Der maßgebliche Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von 63 dB(A) in der abendlichen Ruhezeit an Werktagen wird somit deutlich unterschritten. Durch Schiedsrichterpfiffe können am o. g. Bestandsgebäude Pegel von bis zu 71 dB(A) auftreten. Der relevante Immissionsrichtwert von 93 dB(A) für kurzzeitige Geräuschspitzen wird somit ebenfalls deutlich unterschritten.

#### • Maßgeblicher Außenlärmpegel im geplanten Urbanen Gebiet (MU)

Als Grundlage für die Ermittlung von Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wird nach der DIN 4109 (DIN 4109-1 und DIN 4109-2, jeweils Stand 01/2018) der maßgebliche Außenlärmpegel berechnet. Dabei wird je nach Lärmquelle ein angepasstes Beurteilungsverfahren angewandt, um den unterschiedlichen akustischen Wirkungen Rechnung zu tragen. Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels werden die errechneten Mittelungspegel aus Vorsorgegründen darüber hinaus um 3 dB(A) erhöht, auch wird er aus der Überlagerung der immissionsrelevanten Quellen im Untersuchungsraum gebildet. Es erfolgt eine getrennte Ermittlung für den Tag- und den Nachtzeitraum. Relevant ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höheren Anforderungen ergibt. Für den Nachtzeitraum wird ein weiterer Zuschlag berücksichtigt.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens fließen hier der Straßenverkehrslärm und der Gewerbelärm in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels ein. Im Ergebnis ist für den vorliegenden Fall der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nachtzeit relevant.

Die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen an den Fassaden aufgerundet zwischen 65 dB(A) und 75 dB(A). Die Gebäudefassaden liegen demnach in den Lärmpegelbereichen III bis V.

#### • Empfehlungen des Gutachters / Schallschutzmaßnahmen

Da die schalltechnischen Untersuchungen hinsichtlich des Straßen- und Schienenverkehrslärms teils deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben haben (hilfsweise bezogen auf Mischgebiete), sind zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten Urbanen Gebiet (MU) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aktiver Schallschutz kommt im vorliegenden Fall aufgrund der Lage zu den relevanten Lärmquellen, der städtebaulich markanten Situation inmitten des Stadtgebiets zwischen Bahnhof und Innenstadt sowie aus Hochwasserschutzgründen dabei nicht in Frage. Ein Lärmschutzwall bzw. eine Wand in Richtung der Bahnanlagen läge deutlich zu weit entfernt von der Lärmquelle, um effektiv zu sein. Gleichzeitig brächte eine solche Anlage am Rand der öffentlichen Grünfläche entlang der Esse eine deutlich negative, mindestens optische Barrierewirkung mit sich und kommt somit nicht in Frage. Eine Wand entlang der Industriestraße könnte für die unteren Geschosse spürbare

Pegelminderungen mit sich bringen. Sie wäre an der Stelle inmitten des Siedlungszusammenhangs jedoch aufgrund ihrer funktionalen und optischen Trennwirkung städtebaulich nicht verträglich. Hinzu kommt, dass aufgrund der Lage des Plangebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Esse eine lange Wand an dieser Stelle nicht bis auf den Boden geführt werden könnte. Es müsste ein Bodenabstand von mindestens 0,75-1,00 m gewährleistet werden. Die schalltechnische Wirksamkeit würde dadurch stark eingeschränkt.

Planerischer Schallschutz erfolgt dadurch, dass die Neubauten um mehr als 20 m von der Industriestraße abgesetzt vorgesehen werden. Die überbaubaren Flächen werden entsprechend gefasst. Auch werden die Flächen für die erforderlichen Stellplätze vorgelagert in Richtung dieser Hauptlärmquelle orientiert. Darüber hinaus empfiehlt der Schallgutachter aufgrund der Verkehrslärmbelastungen den Verzicht auf Wohnungen bzw. die gewerbliche Nutzung im Bereich des Bestandsgebäudes an der Ecke Industriestraße / Poppenhäuser Weg. Zusätzlich kann im Rahmen der konkreten Planung die Grundrissorientierung auch unter schalltechnischen Gesichtspunkten optimiert werden. Der Bedarf, hier zusätzliche Vorgaben zu treffen, wird nicht gesehen.

Im Übrigen kommen im vorliegenden Fall nur passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm durch bauliche Schutzvorkehrungen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämm-Maße der Außenbauteile auf Grundlage der DIN 4109-1 in Frage. Diese sind anhand der vom Schallgutachter ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel im Rahmen der Ausführungsplanung nach DIN 4109-2 konkret auszulegen. Da die maßgeblichen Außenlärmpegel sich hier aus den Mittelungspegeln der verschiedenen Lärmquellen für die Nachtzeit ergeben, kann dies für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, teils ggf. zu erhöhten Anforderungen gegenüber einer Berechnungsrundlage anhand der Werte für die Tagzeit führen. Aus Vorsorgegründen wird dies jedoch hingenommen. Für Aufenthaltsräume, die (auch) zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume, Gäste- und Kinderzimmer) sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungsanlagen erforderlich, sofern eine ausreichende Belüftung dieser Räume während der Nachtzeit nicht durch Fenster an gering lärmbelasteten Fassaden möglich ist.

#### • Fazit Schallimmissionen im geplanten Urbanen Gebiet (MU)

In Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Immissionen aus Gewerbelärm und Sportlärm sind keine Lärmkonflikte erkennbar. Das Erfordernis schallschutzbezogener Festsetzungen hat sich dazu nicht ergeben.

Zum angemessenen Schutz vor Verkehrslärm ist die Vorgabe passiver Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage des Schallgutachtens für die Änderung und Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich.

Neben der Sicherung des ausreichenden Schallschutzes in den Innenräumen ist auch eine schalltechnisch vertretbar belastete Nutzung des Außenraums bzw. von Freisitzen in die Abwägung einzubeziehen. Diese Mindestanforderungen können durch entsprechende Platzierung von Balkonen, Terrassen und sonstigen Aufenthaltsbereichen im Freien im Schallschatten von Gebäuden oder durch bauliche Maßnahmen z. B. an den Gebäuden oder im Rahmen der Gartengestaltung gewährleistet werden. Im geplanten Urbanen Gebiet (MU) sind viele Außenraumbereiche vorhanden, die wenig oder zumindest vertretbar lärmbelastet sind. Die genaue Ausgestaltung kann hier daher der Ausführungsplanung überlassen bleiben. Das Erfordernis von Festsetzungen dazu ist nicht erkennbar.

Die Ansätze und Ergebnisse des Schallgutachtens sind aus Sicht der Stadt plausibel, sie schließt sich diesen an. Unter Berücksichtigung der auf dieser Grundlage getroffenen Festsetzungen für bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm wird die Lärmsituation im geplanten Urbanen Gebiet (MU) daher als vertretbar und verträglich angesehen.

Für die einbezogenen öffentlichen Grünflächen wird kein gutachterlicher Untersuchungsbedarf gesehen. Diese sind bereits im Bestand den Lärmeinwirkungen aus den umgebenden Straßen und Nutzungen ausgesetzt. Durch die Änderung des bisherigen Gewerbegebiets (GE) in ein Urbanes Gebiet (MU) werden hier keine negativen schalltechnischen Auswirkungen erwartet.

#### Lichtimmissionen im Plangebiet

Licht kann im geplanten Urbanen Gebiet (MU) insbesondere aus dem Straßenverkehr, durch beleuchtete Werbeanlagen im benachbarten Gewerbegebiet und durch die Beleuchtung der gegenüberliegenden Sportanlagen (insbesondere Flutlichtanlage des Angerstadions) einwirken. Die Lampen der Flutlichtanlage sind grundsätzlich auf das Spielfeld ausgerichtet. Gleichwohl wird auch das Umfeld durch sie aufgehellt und aus einzelnen Blickrichtungen können sich Blendwirkungen ergeben. Der umgebende Siedlungsbereich einschließlich der Wohnbebauung in der Straße Am Anger ist einer ähnlichen Situation ausgesetzt. Im Übrigen entspricht die Situation ebenfalls typischen innerstädtischen Lagen. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist anhand heute üblicher Bauweisen z. B. auch bereits aus energetischen Gründen mit dem Einbau von Rollläden o. ä. an den Fenstern zu rechnen, so dass sich der Einzelne in den Innenräumen auch vor Licht- und Blendwirkungen von außen schützen kann. Ein näherer Untersuchungsbedarf oder sonstiger Handlungsbedarf in Bezug auf Lichtimmissionen wird hier im Rahmen der Bauleitplanung daher nach bisheriger Kenntnis nicht gesehen.

Eine planungsrechtliche Relevanz von Lichtimmissionen in den einbezogenen öffentlichen Grünflächen ist nicht erkennbar.

#### Sonstige Immissionen im Plangebiet

In Bezug auf sonstige Immissionen wie z. B. Staub (insbesondere PM10), Gerüche, etc. ist von einer typischen Situation innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs sowie im Umfeld der o. g. Verkehrswege auszugehen. Hinweise auf besondere Probleme oder einen näheren Untersuchungsbedarf liegen diesbezüglich bislang nicht vor.

Die nächstgelegenen landwirtschaftlichen Flächen liegen durch Bebauung, öffentliche Grünflächen und / oder Hauptverkehrswege abgesetzt vom Plangebiet. Landwirtschaftliche Immissionen sind im Rahmen dieser Gegebenheiten im ortsüblichen Maß hinzunehmen. Landwirtschaftliche oder ähnliche Emittenten, wie z. B. Tierhaltungsanlagen bestehen im Umfeld nicht.

Aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke Kassel – Warburg (Westf) können Erschütterungen aus dem Bahnbetrieb nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Dies ist ggf. im Rahmen der bautechnischen Ausführungen zu berücksichtigen. Eine besondere Problematik, die dazu weitere Untersuchungen bereits im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich machen würde, ist bisher nicht bekannt.

#### Immissionen aus dem Plangebiet im Umfeld

##### • Schallimmissionen aus dem geplanten Urbanen Gebiet (MU) im Umfeld

Im Schallgutachten<sup>2</sup> ist unter Zugrundelegung der konkret bekannten Projektplanung auch eine Prüfung der im Umfeld zu erwartenden Schallimmissionen durch künftige Nutzungen im geplanten Urbanen Gebiet (MU) erfolgt. Unter Berücksichtigung überwiegender Wohnnutzung und darüber hinaus von Nutzungen im seniorenbezogenen und sonstigen Dienstleistungsbereich hat der Schallgutachter die künftigen Stellplätze als relevante Geräuschquelle beurteilt. Diese Geräuschemissionen wurden auf Grundlage der *Parkplatzlärmstudie, Stand 08/2007* unter dem Ansatz von 42 Stellplätzen ermittelt. Die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 an den

<sup>2</sup> GeräuscheRechner PartG mbB, Hildesheim, 26.10.2021: Schalltechnisches Gutachten zur 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ in Hofgeismar

nächstgelegenen Gebäuden mit Büro- bzw. Wohnnutzungen in der Nachbarschaft (Industriestraße 23, Am Anger 44) werden dabei sowohl tags, als auch nachts deutlich unterschritten. Gleiches gilt für die dort jeweils maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen.

Eine relevante Erhöhung der Verkehrsstärke auf den umgebenden Straßen erwartet der Gutachter aufgrund der Projektplanung nicht.

Die Stadt geht davon aus, dass Vergleichbares auch für andere potenzielle Vorhaben gilt, die anhand der Festsetzungen der vorliegenden Angebotsplanung denkbar sind. Vorhaben, die diese Voraussetzungen nicht erfüllen, können im Zweifelsfall auf Grundlage des § 15 Abs. 1 BauNVO unterbunden werden. Ein weiterer Handlungsbedarf in Bezug auf Schallimmissionen aus dem Plangebiet im Umfeld ist auf Ebene der Bauleitplanung in der Gesamtschau nicht erkennbar.

#### • Sonstige Immissionen aus dem Plangebiet im Umfeld

Auch eine Relevanz sonstiger Immissionen aus dem Plangebiet im Umfeld ist auf Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

In Bezug auf Blendwirkungen aus den Erschließungsbereichen des geplanten Urbanen Gebiets in die umgebenden klassifizierten Straßen ist festzuhalten, dass die Höhenlage der Industriestraße und der geplanten Stellplatzfläche im künftigen Urbanen Gebiet in etwa gleich sind. Es sind keine Rampenanlagen o. ä. mit entsprechenden Blendwirkungen in Richtung Industriestraße zu erwarten. Auch mit Blick auf das Abblendlicht an den Kfz ist hier somit nicht mit Blendwirkungen in die umgebenden klassifizierten Straßen zu rechnen. Das Erfordernis einer näheren, z. B. gutachterlichen Untersuchung von Blendwirkungen aus der geplanten Stellplatzanlage ergibt sich hier somit nicht. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Umsetzung zumindest abschnittsweise u. a. entlang der Industriestraße mit sichthemmenden Elementen als Einfriedung zu rechnen ist (z. B. lockere Heckenpflanzungen).

Eine komplette blickdichte Einfriedung auf Höhe von Kfz-Scheinwerfern ist hier jedoch mit Blick auf die gegebenen Anforderungen des Hochwasserschutzes nicht möglich bzw. absehbar. Aus dem o. g. Grund ist dazu hinsichtlich von Blendwirkungen in die umgebenden klassifizierten Straßen aber auch kein Erfordernis erkennbar.

#### Störfallschutz

Es liegen keine Kenntnisse über im Umfeld ggf. bestehende „Störfallbetriebe“ (Betriebe nach 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (12. BImSchV) vor.

### **5.7 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die innerhalb des Stadtgebiets vorhandenen Anlagen vorgesehen.

In den umgebenden öffentlichen Flächen (Straßen, Grünflächen) verlaufen Regen- und Mischwasserkanäle. Ein übergeordneter Mischwasserkanal DN 900 quert darüber hinaus die Flächen des geplanten Urbanen Gebiets (MU) zwischen dem südlichen Teil des „Theodor-Rocholl-Parks“ und dem Grünbereich entlang der Esse im Nordosten. Zum Umgang mit diesem Kanal haben bereits im Vorfeld auf Ebene der Projektplanung Überlegungen und Gespräche stattgefunden. Im Ergebnis soll der Kanal nach Osten verlegt werden. Aus hydraulischen Gründen soll er jedoch am Rand weiterhin innerhalb der auch künftig privaten Flächen geführt werden. Der geplante Verlauf wird im Plankonzept und bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Dazu wird eine ausreichend breite Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Hofgeismar

festgesetzt. Die Vorgehensweise ist auch unabhängig von der konkret bekannten Projektplanung umsetzbar und städtebaulich sinnvoll.

Die Entsorgung der Abwässer liegt hier im Zuständigkeitsbereich der Kommune. Sowohl der Hauptkanal wie auch die Kapazität der Zentralkläranlage sind in der Lage, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Für die Kläranlage der Stadt Hofgeismar ist i. Ü. die Obere Wasserbehörde (OWB) zuständig (RP Kassel, Dezernat 31.5).

Anfallendes Niederschlagswasser ist in die Esse als nächstgelegener Vorfluter einzuleiten bzw., sofern möglich, der Versickerung zuzuführen (z. B. begrünte Dachflächen). Dabei kann unverschmutztes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) voraussichtlich direkt in die Esse eingeleitet werden. Für sonstiges Niederschlagswasser (z. B. von Fahrwegen / Stellplätzen) ist je nach Oberflächenbefestigung (Vollversiegelung / wassergebundene Decke / Sickerpflaster o. a.) vor Einleitung in den Vorfluter eine Klärung bzw. Reinigung erforderlich. Die Regelungen der Entwässerungssatzung der Stadt Hofgeismar sind zu berücksichtigen. Ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

## **5.8 Brandschutz**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter ist für das Baugebiet die erforderliche Mindestlöschwassermenge zur Verfügung zu stellen und die zulässigen Abstände zwischen den Hydranten sind einzuhalten. Auf die entsprechende Stellungnahme des Landkreises Kassel aus Sicht des FB 38 - Brand- und Katastrophenschutz (19.04.2022) wird dazu verwiesen. Die Löschwasserversorgung im Innenbereich liegt grundsätzlich in der Zuständigkeit der Kommune. Hier wird von einem Gewerbegebiet in ein Urbanes Gebiet überführt, das hinsichtlich des Löschwasserbedarfs analog zu einem Mischgebiet bewertet werden kann. Der Löschwasserbedarf steigt durch diese Änderung der zulässigen Flächennutzung nicht. Er kann nach den Erkenntnissen der Stadt hier gedeckt werden.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr und sonstige Rettungskräfte ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Aufgrund der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Belange und Anforderungen angemessen gesichert sind.

## **5.9 Altlasten und Kampfmittel**

Aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung des künftigen Urbanen Gebiets (MU), zunächst als Maschinenbauunternehmen und im Anschluss als Wohnmobilhandel und -werkstatt ist das Vorkommen von Bodenbelastungen und Altlasten zunächst nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im Rahmen von Überlegungen zur Nachnutzung und zum Verkauf wurden im privaten Auftrag bereits die „Umwelttechnische Untersuchungen auf dem Flurstück 192/8“ (CDM Consult GmbH, Mannheim, 15.08.2008) eingeholt. Das genannte Flurstück ist heute geteilt in die Flurstücke Nr. 192/16 und Nr. 192/17.

Es wurden 8 Rammkernsondierungen in Tiefen von etwa 3-6 m unter Geländeoberkante geführt sowie 3 Bodenluftproben genommen. Dabei wurden durchgängig 1,0-1,5 m mächtige Auffüllungen unterschiedlicher Zusammensetzung angetroffen.

Zusammenfassend hat der Gutachter festgehalten, dass die chemischen Bodenuntersuchungen selbst für die sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ergeben hat. Nach Auswertung der Boden- und Bodenluftproben wurde auch keine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser festgestellt. Insgesamt haben sich keine Hinweise auf das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung gezeigt.

Die abfallrechtliche Bewertung hat eine Zuordnung des Bodenaushubs überwiegend zum Zuordnungswert Z0 sowie teilweise zu Z1.1 und Z1.2 nach dem Merkblatt „Entsorgung von Abfällen“

des Landes Hessen (damaliger Stand) ergeben. Es ist somit teilweise keine uneingeschränkte Wiederverwertbarkeit des angetroffenen Bodenaushubs gegeben.

Auch im Übrigen sind im Plangebiet und der näheren Umgebung weder Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle, noch Kampfmittelfunde bekannt.

#### **5.10 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung nach bisheriger Kenntnis nicht berührt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, v. a. auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

#### **5.11 Grünordnung**

Das Plangebiet besitzt mit den vorhandenen öffentlichen Grünflächen mit teils hohem, altem Baumbestand und den Bäumen am Rand des Poppenhäuser Wegs prägende Wirkung auf die grünordnerische Struktur im östlichen Siedlungsbereich Hofgeismars. Die Einbeziehung und verbindliche planungsrechtliche Sicherung der an das geplante MU angrenzenden öffentlichen Grünflächen als „Parkanlage“ trägt zur geordneten Fortentwicklung dieser Prägung bei. Gleiches gilt für die anhand eines Aufmaßes der Stammstandorte und Kronentraufen zur Erhaltung festgesetzten Bäume innerhalb des geplanten Urbanen Gebiets (MU).

#### **5.12 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutzbelange**

Die Stadt Hofgeismar und das Plangebiet sind Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Westthessisches Berg- und Senkenland“. Im Plangebiet und im näheren Umfeld bestehen keine Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete, Naturdenkmale und Naturschutzgebiete. Der Naturpark Reinhardswald umschließt das Stadtgebiet zu weiten Teilen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage berührt die vorliegende Planung die allgemeinen Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nicht negativ.

Im Plangebiet und insbesondere im östlichen und südlichen Umfeld des geplanten Urbanen Gebiets (MU) sind Parkanlagen mit teils hohem, altem Baumbestand vorhanden, die von dem Fluss Esse durchzogen werden. Am Poppenhäuser Weg stehen einige größere Einzelbäume auch innerhalb des bebauten Bereichs. Die vorhandenen Strukturen bieten ein gewisses Lebensraumpotenzial insbesondere für Vögel und Fledermäuse. Konkrete Informationen über örtliche Artenvorkommen liegen der Stadt nicht vor.

Der Bebauungsplan sieht eine verbindliche planungsrechtliche Sicherung der einbezogenen, öffentlichen Grünflächen vor. Negative Auswirkungen auf die Artenschutzbelange sind diesbezüglich somit nicht zu erwarten. Die Erhaltungsfestsetzung zu entsprechend aufgenommenen Bäumen im Randbereich des Poppenhäuser Wegs ist aus Artenschutzsicht grundsätzlich positiv zu bewerten.

Im Rahmen der Umsetzung ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gehölzstrukturen durch die Bauarbeiten beeinträchtigt oder beseitigt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die dabei ggf. berührten Artenschutzbelange bei der Realisierung angemessen berücksichtigt werden können. Es liegen jedenfalls keine Erkenntnisse vor, die darauf hindeuten, dass die Umsetzung aus Artenschutzgründen von vorn herein nicht möglich wäre. Ein näherer artenschutzrechtlicher Untersuchungsbedarf ist zur vorliegenden Bauleitplanung daher bislang nicht erkennbar.

#### **5.13 Umweltprüfung und Umweltbericht, Eingriffsregelung**

Auch bei einem „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ sind die Umweltschutzbelange im erforderlichen Umfang zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Dazu wird insbesondere auf die

vorangehenden Kapitel dieser Begründung verwiesen. Eine formale Umweltprüfung mit Umweltbericht ist im Verfahren nach § 13a BauGB jedoch nicht gefordert.

Die vorliegende Planung bringt aufgrund der Nachnutzung baulich stark vorgeprägter, derzeit überwiegend ungenutzter Flächen im Siedlungszusammenhang i. W. positive Umweltauswirkungen mit sich. Berührte Umweltschutzbelange der Nutzer des Plangebiets sowie der Nachbarschaft (insbesondere Hochwasserschutz, Immissionsschutz, geordnete Abwasserentsorgung) können durch Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzende Maßnahmen im Rahmen der Projektplanung und Umsetzung angemessen berücksichtigt werden.

In dem hier angewandten Verfahren nach § 13a „Fall 1“ BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt, die Eingriffsregelung ist somit nicht mehr anzuwenden. Im vorliegenden Fall kann daneben festgehalten werden, dass diese Eingriffe auf Grundlage des langjährig geltenden Planungsrechts auch tatsächlich bereits erfolgt sind. In Bezug auf die maßgeblichen Nutzungsmaße bleibt die aktuelle Planung sogar gegenüber dem geltenden Planungsrecht und dem örtlichen Bestand zurück.

Insgesamt ist die Planung aus Umweltsicht zu befürworten.

## **6. Inhalte und Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Urbanes Gebiet (MU)

Die Themen Nachnutzung ehemals gewerblich genutzter, innerstädtischer Flächen, „Stadtrepatur“, Innen- vor Außenentwicklung, Quartiersentwicklung mit hervorragender ÖPNV-Anbindung und günstiges, innerstädtisches Wohnen mit großem Grünbezug sind Leitgedanken, die im Rahmen dieser Bebauungsplan-Änderung Berücksichtigung finden. Ziel der Stadt ist es, an einem innerstädtischen Standort ein vielfältiges, urbanes Quartier zu entwickeln. Der Schwerpunkt in diesem Quartier liegt im Bereich der Wohnbauentwicklung, um der anhaltenden Nachfrage der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen einschließlich Senioren in Hofgeismar gerecht zu werden.

Die ehemals als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im Eckbereich Industriestraße / Poppenhäuser Weg werden nach diesen und in den vorangehenden Kapiteln dargelegten Zielen als Urbanes Gebiets (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Hier soll eine Mischung aus Wohnen – teils insbesondere für die Zielgruppe Senioren, Tagesangeboten für Senioren sowie für Obdachlose (entsprechend des Bestands), Verwaltungsnutzungen und Dienstleistungsbetrieben sowie gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen. Diese urban gemischte Gebietsentwicklung bindet „klassisch“ gemäß dem Trennungsgrundsatz an das verbleibende und genutzte Gewerbegebiet im Norden sowie die bestehenden allgemeinen Wohn- und Mischgebiete im Südwesten an. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass dadurch die vorhandenen Betriebe am Poppenhäuser Weg in ihrem Fortbestand und ihrer Weiterentwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht beeinträchtigt werden.

Bei Wohnnutzungen innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) ist davon auszugehen, dass sie insbesondere den Immissionen aus Verkehr (Straße und Schiene) wie auch aus dem gewerblich und durch Einzelhandel sowie Sportnutzungen geprägten Umfeld ausgesetzt ist. Zum Schutz des Wohnens sind daher Vorkehrungen gegen Lärm zu treffen, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. In den am stärksten lärmbelasteten überbaubaren Flächen („Baufeld“ D) werden dazu Aufenthaltsräume in Wohnungen ausgeschlossen. Es handelt sich hier um das überkommene, eingeschossige Pförtnerhaus. Hier können insbesondere publikumsbezogene Nutzungen im Erdgeschoss, Dienstleistungsnutzungen o. ä. untergebracht werden.



In dem Urbanen Gebiet (MU) sollen zur Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers neben dem Wohnen auch Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich allgemein zulässig sein.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, Tankstellen) werden ausgeschlossen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO), da sie sich nicht in die hier vorgesehene städtebauliche Entwicklung einfügen und zu Nutzungskonflikten führen könnten. In Bezug auf Vergnügungsstätten ist diesbezüglich der mit diesen Nutzungen häufig einhergehende „Trading-Down-Effekt“ zu nennen, in Bezug auf Tankstellen insbesondere das von Ihnen angezogene Verkehrsaufkommen und Lärmschutzaspekte. Solche Nutzungen können an anderen, geeigneteren Standorten im Stadtgebiet untergebracht werden bzw. sind dort vorhanden (z. B. Vergnügungsstätten im Gewerbegebiet GE 42, Tankstellen an anderen Stellen entlang der örtlichen Hauptverkehrsstraßen).

Die städtischen Ziele der Einzelhandelssteuerung stellen i. W. auf eine Lenkung von Einzelhandelsnutzungen in die bestehenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere in die Innenstadt, ab. Um dem Rechnung zu tragen, sollen Einzelhandelsbetriebe am vorliegenden, dezentralen Standort nur in äußerst untergeordnetem Rahmen und nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit bezieht sich dabei nur auf untergeordnete Verkaufsstätten von sonstigen im geplanten Urbanen Gebiet (MU) allgemein zulässigen Betrieben (sogenannter „Annex-Handel“) sowie handwerksbezogenen Kfz- und / oder Caravan-Handel einschließlich Zubehörhandel. In Bezug auf den „Annex-Handel“ erfolgt die Festsetzung, um den Umstand zu berücksichtigen, dass eine solche untergeordnete Einzelhandelstätigkeit branchenspezifisch üblich und betriebsnotwendig ist, z. B. bei Friseuren der Verkauf von Haarpflegeprodukten. In Bezug auf den Kfz- und / oder Caravan-Handel ist eine Ansiedlung insbesondere in der Innenstadt aufgrund des Flächenbedarfs nicht wünschenswert oder möglich. Daher trüge ein vollständiger Ausschluss einer solchen Nutzung nicht zur Erreichung der städtischen Ziele der Einzelhandelssteuerung bei.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### Grund- und Geschossflächenzahl

Die getroffenen Festsetzungen mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 bleiben deutlich hinter den zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Urbane Gebiete (GRZ 0,8 und GFZ 3,0) zurück. Sie ermöglichen jedoch die Umsetzung des angestrebten städtebaulichen Konzepts. Aufgrund der Lage des Baugebiets im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist hier nur eine lockere Bebauung umsetzbar, die ausreichend Abflussmöglichkeiten für den Hochwasserfall offen lässt. Eine stärkere Verdichtung wäre zwar städtebaulich wünschenswert, ist aber aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Daher werden diese Festsetzungen im hier vorliegenden Fall auch im Urbanen Gebiet (MU) als sinnvoll und vertretbar angesehen

### Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe baulicher Anlagen werden als Höchstmaße auf Grundlage des angestrebten Baukonzepts differenziert getroffen. Für die südlichen Baufelder ist eine bis zu viergeschossige Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss angedacht. Hier werden somit maximal vier Vollgeschosse zugelassen, die Festsetzung zur maximalen Oberkante der Gebäude erlaubt ergänzend oberhalb des vierten Vollgeschosses die Unterbringung eines fünften Geschosses als Staffelgeschoss mit eher geringer Dachneigung. Analog wird für das nordöstliche Baufeld bei einer Obergrenze von drei Vollgeschossen vorgegangen. Im nordwest-

lichen Baufeld liegt das vormalige Pförtnerhaus, innerhalb dessen insbesondere die Unterbringung von publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen im Dienstleistungsbereich o. ä. denkbar ist. Es handelt sich um das am stärksten lärmbelastete Baufeld, Aufenthaltsräume in Wohnungen können hier nicht zugelassen werden. Daher werden hier maximal zwei Vollgeschosse mit einer entsprechenden Höhenvorgabe festgesetzt, die zum einen die insbesondere schalltechnische Er-tüchtigung des Gebäudes erlauben, andererseits aber noch einen gewissen ergänzenden bau-lichen Entwicklungsspielraum bieten.

Zur Berücksichtigung der Hochwasserschutzbelange wird für Neubauten zusätzlich eine Mindest-höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF EG) festgesetzt. Diese wird mit 150,10 mNHN oberhalb der ermittelten Wasserspiegelhöhe von 149,99 mNHN bei einem „Jahr-hunderthochwasser“ (HQ100) angesiedelt.

Um die Erdgeschossebene zu erreichen, sind mit Blick auf die durchschnittlichen Geländehöhen um etwa 148,7-149,0 mNHN im geplanten Urbanen Gebiet (MU) teils größere Rampen- und Trep-penanlagen erforderlich, die auch in die überbaubaren Flächen einbezogen werden. Um diesbe-züglich eine umgebungsverträgliche Ausprägung zu sichern, wird für die entsprechenden Ab-schnitte der überbaubaren Flächen maximal ein Vollgeschoss zu gelassen.

Unterschiedliche Nutzungsmaße sind in den Baufeldern eingetragen und werden damit durch die Baugrenzen abgegrenzt.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperbezogen mit gewissen Spielräumen an-hand des städtebaulichen Konzepts gefasst. Aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb des fest-gesetzten Überschwemmungsgebiets der Esse werden für die Gebäudeerschließung mit erhöhter Erdgeschossebene umfangreiche Rampen- und Treppenanlagen benötigt. Da diese funktions-gemäß direkt an die Gebäude anschließen müssen, werden entsprechende Bereiche in die über-baubaren Flächen einbezogen. Mit den Festsetzungen wird der besonderen örtlichen Situation im Nahbereich der Esse mit direktem Bezug zu den angrenzenden Grünflächen Rechnung getragen. Durch diese Vorgehensweise wird gleichzeitig eine lockere, offene Bauweise definiert. Dies ist auch mit Blick auf die hier berührten Belange des Hochwasserschutzes positiv.

Um eine harmonische Integration der verkehrsbezogenen Einrichtungen des Gebiets zu unterstüt-zen, werden Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den konkret für diese Anlagen vorgesehenen Flächen zugelassen.

### **6.4 Verkehr**

Der verträgliche Anschluss an die umgebenden öffentlichen Straßen wird durch Festsetzung der betroffenen Straßenbegrenzungslinien und Vorgaben für die Bereiche für Ein- und Ausfahrten so-wie ohne Ein- und Ausfahrten gesichert. Der Lage an der Industriestraße im Nahbereich des licht-signalisierten Knotenpunkts Industriestraße / Bahnhofstraße (jeweils L 3213) wird dabei insbeson-dere Rechnung getragen. Dazu wird gegenüber den im Bestand vorhandenen zwei Ein- und Aus-fahrten nur noch eine Einfahrt in das Plangebiet zugelassen. Aufgrund der Nähe zum dem genann-ten Knotenpunkt soll diese vorsorglich nur „rechts rein“ genutzt werden, dies ist im Rahmen der Umsetzung durch Beschilderung oder ggf. auch bauliche Maßnahmen an der Einfahrt selbst zu sichern. Die Hauptzufahrt des Gebiets soll analog zum Bestand aus dem Poppenhäuser Weg erfol-gen, hier wird ein entsprechender Bereich für Ein- und Ausfahrten definiert. Entlang der Industrie-straße sowie um die Ecke bis zur bestehenden und künftig festgesetzten Hauptzufahrt im Poppen-häuser Weg wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um zur Sicherung des unge-störten Verkehrsflusses auf der Hauptverkehrsstraße beizutragen.

Sichtflächen werden zur umfassenden Information an der Ein- und Ausfahrt am Poppenhäuser Weg sowie an der Einmündung des Poppenhäuser Wegs in die Industriestraße eingetragen. Aufgrund des gegebenen Ausbaus der vorhandenen Straßen liegen sie jedoch vollständig außerhalb des Geltungsbereichs, so dass in der vorliegenden B-Plan-Änderung und -Erweiterung keine Vorgaben zur Freihaltung der Sichtflächen möglich oder erforderlich sind.

Die innere Erschließung wird ordnend vorgegeben, indem eine zusammenhängende Fläche für Stellplätze, Garagen und Carports entlang der Industriestraße mit Anbindung insbesondere an den Poppenhäuser Weg festgesetzt wird. Damit werden auch die Zuordnung der inneren Wege und Stellflächen zu den umgebenden Straßen und die entsprechende Freihaltung der rückwärtigen Gartenflächen unterstützt.

### **6.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, Versorgungsleitungen**

Der geplante Verlauf des neuen Abschnitts des vorhandenen Mischwasserkanals DN 900 mit Anschlüssen an den Bestand im Süden und Nordosten des Plangebiets ist zur umfassenden Information in die Plankarte eingetragen. Anhand dieses Verlaufs wird im Urbanen Gebiet (MU) eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL-Fläche) zugunsten der Stadt Hofgeismar für den Betrieb und die Unterhaltung dieses Kanals festgesetzt. Dabei ist innerhalb des Baugebiets ein Richtungswechsel erforderlich, damit muss hier auch ein zusätzlicher Schacht gesetzt werden. Zur angemessenen Berücksichtigung dieser angepassten, übergeordneten Versorgungsanlagen erhält die GFL-Fläche entlang des Kanals selbst eine Breite von jeweils 2 m beidseits der Leitungssachse, im Bereich des neuen Schachtbauwerks wird ein Radius von 3 m berücksichtigt. Dem Betrieb und Fortbestand dieser relevanten Versorgungsanlage wird damit angemessen Rechnung getragen.

Im Beteiligungsverfahren haben die Deutsche Telekom Technik GmbH und die EAM Netz GmbH Informationen zu den jeweiligen vor Ort vorhandenen Leitungstrassen mitgeteilt. Mit Ausnahme von Hausanschlüssen liegen diese jeweils außerhalb des geplanten Urbanen Gebiets. Lediglich ein Teilabschnitt einer Gas-Mitteldruckleitung der EAM Netz GmbH liegt im Nordwesten so nah am vorliegenden Geltungsbereich, dass der mitgeteilte Schutzstreifen bis in das Plangebiet hineinreicht. Hier ist somit nach der Offenlage und Behördenbeteiligung eine entsprechende GFL-Fläche ergänzt worden. Damit wird auch dieser Leitungsbestand planungsrechtlich angemessen gesichert.

Die GFL-Flächen sind von Hochbauten grundsätzlich freizuhalten.

Versorgungsleitungen (z. B. für Telekommunikation) sind zur Gewährleistung einer attraktiven Gebietsentwicklung generell unterirdisch zu führen, da oberirdische Leitungen nicht dem aktuellen Stand der Technik und heutigen Anforderungen an das Wohnumfeld und den Stadtraum entsprechen. Eine entsprechende Festsetzung sichert dies bzw. stellt es klar.

### **6.6 Grünflächen, grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen**

Die an das geplante Urbane Gebiet (MU) angrenzenden öffentlichen Grünflächen weisen einen parkartigen Charakter auf. Sie sollen dementsprechend als öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ konkret planungsrechtlich abgesichert werden.

Zur Berücksichtigung ökologischer Belange, um einen positiven Beitrag zum Kleinklima zu leisten und die Verdunstung von Regenwasser zu unterstützen, wird eine mindestens extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung geregelt. Aus den gleichen Gründen wird auch ein Mindestmaß für die gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen vorgegeben, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen u. ä. benötigt werden.

Markante Laubbäume im Nordwesten des Plangebiets, deren Zustand augenscheinlich einen Fortbestand erwarten lässt, werden zur Erhaltung festgesetzt, um ihre positive Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild zu sichern. Auch wird damit ein positiver Beitrag zum örtlichen Kleinklima und zur Erhaltung von Lebensräumen für die örtliche Fauna geleistet.

Die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Festsetzungen leisten insgesamt einen Beitrag zur Erreichung der Ziele des Landschaftsplans der Stadt Hofgeismar. Auf die Vorgabe zusätzlicher Gehölzpflanzungen wird dabei aus Rücksicht auf die örtlich betroffenen Hochwasserschutzbelange verzichtet.

### **6.7 Maßnahmen für Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**

Die Stadt zielt auf eine möglichst weitgehende Umsetzung von Maßnahmen zur Erzeugung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien ab. Insbesondere beim Neubau sollen entsprechende Anlagen umgesetzt werden. Technisch stehen dabei derzeit insbesondere Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Luft-Wärme-Pumpen im Vordergrund, wie auch, je nach Einzelfall, Solarthermieanlagen. Gleichzeitig entwickeln sich die technischen Rahmenbedingungen und Möglichkeiten auch hinsichtlich anderer Arten der regenerativen Energieerzeugung stetig weiter. Auch im Rahmen dieser Bauleitplanung soll konkret ein Anstoß zur möglichst weitgehenden Umsetzung regenerativer Energiekonzepte gegeben werden.

Der § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB eröffnet diesbezüglich die Möglichkeit, in definierten Gebieten bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzugeben. Mit der Vorgabe bestimmter solcher Maßnahmen, wie beispielsweise einer „Solardachpflicht“, kann jedoch eine Umsetzung anderer entsprechender Maßnahmen in Frage gestellt werden, da bereits aus Gründen der Wirtschaftlichkeit bei einem einzigen Projekt in der Regel nicht mehrere Energieträger eingesetzt werden (können). Eine solche Festsetzung brächte somit naturgemäß eine gewisse Innovationsfeindlichkeit mit sich. Da ein Bebauungsplan dauerhaft gilt (sofern er nicht konkret durch ein entsprechendes Verfahren geändert wird), hat die Stadt bei der Bauleitplanung insbesondere auch seine langfristige, sinnvolle Anwendbarkeit im Blick. Angesichts der fortschreitenden technischen Entwicklung kann die Festsetzung z. B. einer „Solardachpflicht“ bereits kurz- bis mittelfristig nicht mehr sinnvoll sein und einen erneuten Änderungsbedarf an dem dann geltenden Bebauungsplan mit sich bringen, ohne dass ansonsten relevanter Änderungsbedarf an dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und den sonstigen Inhalten bestünde.

Vor diesem Hintergrund entscheidet sich die Stadt, im vorliegenden Bebauungsplan keine Festsetzung z. B. einer „Solardachpflicht“ zu treffen. Um hier dennoch den gewünschten Anstoß zur lokalen Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen zu geben, wird aber ein Hinweis mit einer konkreten Zielsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, der sich angesichts des aktuellen technischen Stands insbesondere auf die Nutzung solarer Strahlungsenergie bezieht. Daneben sieht er aber auch die Option alternativer Maßnahmen zur regenerativen Energieerzeugung vor.

#### „Solarmindestfläche“, auch als Bezugsgröße

Auch unter Berücksichtigung der Belange der Eigentümer sowie der künftigen Nutzer des geplanten Urbanen Gebiets (MU) wird hier bei Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 50 % der nutzbaren Dachflächen die Installation von Photovoltaikmodulen als sinnvoll und angemessen angesehen („Solarmindestfläche“). *Dachfläche* bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen (in m<sup>2</sup>). *Nutzbar* ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile abzuziehen.

Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachflächen nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich in die „Solarmindestfläche“ eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume beschattete Teile der Dachflächen, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen o. ä. belegte Teile der Dächer sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z. B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Der Zuschnitt des Baugebiets ergibt sich bei der vorliegenden Maßnahme der Innentwicklung aus dem städtebaulichen Bestand, die Abgrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt insbesondere auch die hier betroffenen Hochwasserschutzbelange. Dennoch sind hier keine grundsätzlichen Einschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten der Solarenergie erkennbar.

Der Ansatz einer „Solarmindestfläche“ von 50 % der Bruttodachfläche berücksichtigt grundrechtsschonend, dass nicht alle Teile der Dächer technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können. Im Übrigen ist eine größere Auslegung der Solarfläche über die „Solarmindestfläche“ hinaus vom Plangeber erwünscht, wenn dies für die Bauleute wirtschaftlich vertretbar ist.

Bei der „Solarmindestfläche“ wird zunächst die lokale Stromerzeugung in den Blick genommen. Diese kann auch sinnvoll als Bezugsgröße für die Konkretisierung der im vorliegenden Urbanen Gebiet (MU) mindestens angestrebten Energieerzeugung verwendet werden. Anstelle von Photovoltaikmodulen können auch ganz oder teilweise Solarwärme- bzw. kombinierte Kollektoren errichtet werden. Alternativ können auch gänzlich andere regenerative Energiekonzepte umgesetzt werden, die mindestens die gleiche Energiemenge vor Ort im Gebiet gewinnen bzw. erzeugen.

Dadurch sollen den Bauleuten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Nutzung regenerativer Energien offen gehalten werden, die im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter sein können.

#### Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

In Deutschland ist bei derzeit üblichen PV-Dachanlagen ein Ertrag von 800 - 1.200 kWh pro Jahr und pro installiertem kW<sub>peak</sub> zu erwarten. „Der Ertrag im Süden Deutschlands fällt meist etwas höher aus als im Norden. Ein Grund dafür ist die Globalstrahlung, welche die Gesamtheit der Sonnenenergie bezeichnet, die auf die Erdoberfläche trifft. Vereinfacht gesagt ist die Globalstrahlung höher, je näher Sie sich am Äquator befinden. Und je höher die Globalstrahlung, desto mehr Sonne scheint auf die Erde und somit auf die Solarzellen. Hierzulande beträgt die Globalstrahlung im Schnitt zwischen 900 kWh/m<sup>2</sup> und 1.300 kWh/m<sup>2</sup>.“ (siehe z. B. <https://www.eon.de/de/pk/solar/kwp-bedeutung-umrechnung.html>, aufgerufen 11.05.2022). Basierend auf Satellitendaten und Bodenwerten aus dem DWD-Messnetz gibt z. B. die Internetseite [www.echtsolar.de](http://www.echtsolar.de) eine Karte mit der Jahressumme der Globalstrahlung in Deutschland für 2020 an. Im Norden von Kassel liegen die Werte dabei i. W. über 1.100 kWh/m<sup>2</sup> (<https://echsolar.de/globalstrahlung/>, aufgerufen 11.05.2022). Es wird hier daher davon ausgegangen, dass mit einem Ertrag von ca. 900-1.000 Kilowattstunden Strom (kWh) pro kW<sub>peak</sub> installierter Leistung gerechnet werden kann. Für

1 kW<sub>peak</sub> wird eine Dachfläche von rund 6-8 m<sup>2</sup> benötigt. Aufgrund der zwischenzeitlich stetig gesunkenen (und nun analog zu den sonstigen Preisen im Baubereich wieder steigenden) Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z. B. entfallende / reduzierte EEG-Umlage) ist derzeit noch die Eigenversorgung mit Photovoltaik vom eigenen Dach für Privatpersonen mit Kosten in Höhe von ca. 10 bis 14 ct/kWh zu erzeugen (ohne Speicherlösung, Anlagenbetrieb 20 Jahre, siehe z. B. <https://www.finanztip.de/photovoltaik/>, aufgerufen 11.05.2022). Der selbst erzeugte Strom ist damit angesichts ebenfalls allgemein steigender Energiepreise erheblich günstiger als Netzstrom vom Stromanbieter (Kosten derzeit (Januar 2022) ca. 36 ct/kWh, siehe z. B. <https://www.co2online.de/energie-sparen/strom-sparen/strom-sparen-stromspartipps/strompreis/>, aufgerufen 11.05.2022). Damit rechnet sich bei einem teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre die Installation einer PV-Anlage für die Bauleute i. d. R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage über viele Jahre für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten im jeweiligen Haushalt. Es kann von einem Anlagenbetrieb von 25 Jahren ausgegangen werden. Damit ist der Ansatz einer „Solarmindestfläche“ anhand der anteiligen Errichtung von PV-Anlagen auf den Dachflächen neu zu errichtender Gebäude im Baugbiet auch wirtschaftlich nachvollziehbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

#### Beachtung des Energiefachrechts

Der gewählte Ansatz einer „Solarmindestfläche“ fügt sich in den Rahmen des Energiefachrechts ein und nimmt zugleich Bezug auf dessen gesetzliche Ziele zum Ausbau erneuerbarer Energien (§ 1 Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2021), wonach die leitungsgebundene Stromversorgung zunehmend auf erneuerbaren Energien beruhen soll (§ 1 Abs. 1 Energiewirtschaftsgesetz – EnWG). Zugleich wird die Wahlfreiheit beim Einsatz erneuerbarer Wärmeenergieträger nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, in Kraft seit 01.11.2020) berücksichtigt.

Konkrete Vorgaben zur Art und Weise des Betriebs werden nicht gemacht. Der Grundstückseigentümer kann selbst entscheiden, z. B. die Stromerzeugung aus der Solarstrahlung entweder für die Eigenversorgung bzw. die Direktversorgung der Nutzer der Gebäude (ggf. optimiert mit einem elektrischen Speicher) oder für die Allgemeinheit der öffentlichen örtlichen Energieversorgung oder in einer Kombination dieser Optionen einzusetzen. Die Grundstückseigentümer und Nutzer der Gebäude verfügen über alle Rechte und Pflichten nach dem EnWG, insbesondere verfügen sie über einen Stromnetzanschluss und sind frei in der Wahl ihres Vertragspartners zum Strombezug (z. B. Grundversorger oder ein anderes Unternehmen auf dem Strommarkt). Sie werden nicht dazu verpflichtet, ihren Strombedarf anteilig oder ausschließlich durch Solarstrom zu decken. Sie verfügen über alle Gestaltungsmöglichkeiten innerhalb oder außerhalb der Regelungen des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG).

#### Städtebauliche Gründe für die lokale regenerative Energieerzeugung

Das Ziel der Erzeugung regenerativer Energien vor Ort mindestens im Rahmen des Ansatzes der dargelegten „Solarmindestfläche“ trägt zur nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und zum Klimaschutz bei (§ 1 Abs. 5, § 1a Abs. 5 BauGB) sowie zur Erfüllung der städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Der Anstoß dazu durch den entsprechenden konkreten Hinweis im Bebauungsplan leistet auch einen Beitrag zur Umsetzung der Ziele zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen vor Ort und der Anpassung an sich verändernde

klimatische Bedingungen, wie sie seitens der Stadt durch Unterzeichnung der Charta „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen“ (17.06.2021) zum Ausdruck gebracht wurden. Diese städtischen Ziele sind nur durch eine Vielzahl von Maßnahmen (u. a. Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien) der öffentlichen und privaten Hand, insbesondere unter Mitwirkung der Bürgerschaft erreichbar.

• Örtliche Energieversorgung und Energieversorgungssicherheit (§ 1 Abs. 6 Nr. 8e BauGB)

Mit der Reaktivierung und Neubebauung des ca. 0,7 ha großen Baugebietes mit etwa 25-30 Wohneinheiten sowie zusätzlichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen etc. wird für die Versorgung der zu errichtenden Gebäude ein zusätzlicher Energiebedarf ausgelöst (Strom und Wärme). Hierdurch steigt der Energiebedarf innerhalb der Stadt.

Mit dem Anstoß zur Umsetzung einer „Solarmindestfläche“ oder einer vergleichbaren alternativen, lokalen, regenerativen Energieerzeugung im Urbanen Gebiet MU wird eine ortsbezogene Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs angeregt. Durch eine dezentrale Energieerzeugung am Ort des Bedarfs wird auch die „Importabhängigkeit“ im Energiebereich verringert. Daneben trägt die dezentrale Produktion von Strom auch zur Netzentlastung bei. Energieversorgungs- und Energiepreissrisiken können hierdurch reduziert werden. Eine dezentrale örtliche Energieversorgung aus heimischen Quellen erhöht die Resilienz gegenüber Energieimporten. Werden zusätzlich Speicher installiert, die für eine Notstromversorgung ausgelegt sind, können diese bei einem Ausfall der zentralen Energieinfrastruktur die Energieversorgung sichern. Die lokale Energieversorgung wird durch eine Ersetzung endlicher durch unerschöpfliche erneuerbare Energieträger nachhaltig verbessert. Damit wird die Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung unterstützt.

• Lokale Wertschöpfung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB)

Die auch nach städtebaulichen Gesichtspunkten der verstärkten Nutzung der Solarenergie bzw. anderer erneuerbarer Energieträger ausgerichtete vorliegende Planung schafft Rahmenbedingungen, die sich grundsätzlich positiv auf die lokale Wertschöpfung auswirken. Dabei werden nicht einzelne lokale Wirtschaftsunternehmen spezifisch begünstigt, sondern zulässigerweise Marktstrukturen unterstützt, die die Bedingungen für lokale Wertschöpfung und Beschäftigung verbessern (Longo, Klimaschutz im Städtebaurecht, DÖV 2018, S. 107, 113 f.). Durch eine Ersetzung von Importenergieträgern durch heimische erneuerbare Energien wird lokale Wertschöpfung aufgebaut (siehe dazu die Studie GWS/DIW/ DLR/Prognos/ZSW (Hrsg.), Beschäftigung durch erneuerbare Energien in Deutschland: Ausbau und Betrieb heute und morgen, Berlin 2015, Internet: [https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/beschaeffigung-durch-erneuerbare-energien-in-deutschland.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=6](https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Publikationen/Studien/beschaeffigung-durch-erneuerbare-energien-in-deutschland.pdf?__blob=publicationFile&v=6) (letzter Abruf: 25.03.2021).

• Schadstofffreie Stromproduktion durch PV – Luftreinhaltung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB)

Photovoltaik (PV) bietet ein großes, einfach nutzbares Potenzial, zur lokalen, schadstofffreien Stromproduktion. PV-Anlagen haben den Vorteil, dass von ihrem Betrieb keinerlei Emissionen ausgehen. Bei der Stromerzeugung durch PV-Anlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoffemissionen. PV-Anlagen unterstützen den Umstieg auf Elektromobilität, die zu einer lokalen Entlastung von Luftschadstoffen beiträgt. Eine lokale Stromproduktion mit PV-Anlagen ist in Summe ein wichtiger Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen.

• Klimaschutz (§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB)

Die Stadt gibt im vorliegenden Bebauungsplan auch aus Gründen des Klimaschutzes im Sinne des Entgegenwirkens gegen den Klimawandel den Anstoß, die verfügbaren Dachflächen der neu zu

errichtenden Gebäude zu mindestens 50 % mit PV-Anlagen auszustatten bzw. alternativ mindestens im gleichen Umfang in anderer Weise vor Ort erneuerbare Energie zu erzeugen bzw. zu gewinnen. Durch eine Nutzung erneuerbarer Energien für die Energieversorgung der Gebäude können CO<sub>2</sub>-Emissionen, die in der fossilen Stromproduktion entstehen, vermieden werden. Eine solche Maßnahme ist daher ein Beitrag zur Verlangsamung des (globalen) Klimawandels, der lokal bedrohliche Auswirkungen auf die Sicherheit der Bevölkerung hat. In Bezug auf die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist je kW<sub>peak</sub> installierter Solarleistung (entspricht z. B. ca. 6-8 m<sup>2</sup> PV-Modulfläche) von bis zu etwa 900-1.000 kWh Solarstrom pro Jahr auszugehen. Bei einem CO<sub>2</sub> Wert von Strom von 0,565 kg (Bundesmix, Gemis Daten) je kWh ergibt sich dabei je kW<sub>peak</sub> eine jährliche Einsparung von bis zu etwa 505-565 kg CO<sub>2</sub>/a. Damit kann insofern ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

### **6.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf Grundlage der Ergebnisse des eingeholten Schallgutachtens werden für die Änderung und Errichtung von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bauliche Schutzvorkehrungen nach DIN 4109 festgesetzt. Zu den Abwägungsgründen wird auf Kapitel 5.6 dieser Begründung verwiesen. Die erforderlichen Berechnungsgrundlagen einschließlich der vom Schallgutachter ermittelten, maßgeblichen Außenlärmpegel werden in der Festsetzung wiedergegeben, um eine eindeutige Umsetzbarkeit zu sichern. Der im Schallgutachten empfohlene Verzicht auf Wohnungen im Eckbereich Industriestraße / Poppenhäuser Weg betrifft nur das festgesetzte Baufeld D. Er wird dadurch im Bebauungsplan gesichert, dass die Anordnung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109-1 (2018), Kapitel 3.16) ausschließlich in den übrigen Baufeldern A, B und C zugelassen wird.

### **6.9 Örtliche Bauvorschriften**

Zur gestalterischen Einbindung der künftigen Bebauung in den Siedlungszusammenhang werden örtliche Bauvorschriften nach Hessischer Bauordnung (HBO) in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die planungsrechtlichen Festsetzungen um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen sowie der städtebaulichen Planung für das neue Quartier und lassen gleichzeitig einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

#### Gestaltung der Dächer

Im direkten Umfeld herrschen flach geneigte Dächer vor, auch im Bestand sind solche Dächer innerhalb des Plangebiets vorhanden. Diese Prägung soll ortsangemessen aufgegriffen und weitergeführt werden. Entsprechend werden nur Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 25° Dachneigung zugelassen.

#### Gestaltung der Außenwände

Ziel der Vorgaben zu den Fassadenmaterialien und zu überwiegend hellen Weiß-, Gelb und Grau sowie Rottönen ist eine einheitliche, harmonische Quartiersentwicklung mit Bezügen zu dem entsprechend geprägten Umfeld.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind für gewerbliche Nutzungen branchenspezifisch für die Kontaktaufnahme mit dem Kunden erforderlich. Sie können aber deutlich negative Wirkungen auf das Umfeld mit sich



bringen, wenn sie zu groß oder „schreiend“ gestaltet sind und den Charakter der eigentlichen Bebauung dominieren. Es werden daher Vorgaben zu Akustik, Licht, Größe, Anbringungsorte etc. getroffen, die noch eine angemessene Präsentation der Gewerbetreibenden in den öffentlichen Raum hinein erlauben, aber gleichzeitig einen ruhigen, harmonischen Charakter des Siedlungsbereichs wahren.

#### Einfriedungen

Einfriedungen können ebenfalls große negative Wirkungen auf umgebende öffentliche Räume verursachen, wenn z. B. in kurzer Folge sehr unterschiedliche Materialien aufeinandertreffen. Da das geplante Urbane Gebiet (MU) vollständig von öffentlichen Flächen umschlossen ist, soll hier mit der Vorgabe einer einheitlichen Materialität in Drahtgeflecht und Metallgitter bei technischen Ausführungen und im Übrigen als lebende Hecken eine ruhige und möglichst einheitliche Wirkung der nutzungsspezifisch ggf. erforderlichen Einfriedungen gesichert werden. Auch die betroffenen Hochwasserschutzbelange können auf Grundlage dieser Vorgaben angemessen berücksichtigt werden.

#### Befestigung und gärtnerische Gestaltung von Grundstücksfreiflächen

Um eine harmonische Wirkung von Grundstücksfreiflächen in sich sowie in die umgebenden öffentlichen Räume hinein zu gewährleisten und die geordnete Regenwasserentwässerung zu unterstützen, werden Vorgaben zur wasserdurchlässigen Ausprägung o. ä. der befestigten Grundstücksfreiflächen getroffen. Mit der gleichen Begründung wird außerhalb von Zufahrten, Stellplätzen und Nebenanlagen etc. ein Mindestanteil nicht befestigter, gärtnerische genutzter Grundstücksfreiflächen geregelt. Die Regelungen bringen auch positive Wirkungen auf die Bodenfunktionen und die Lebensraumvielfalt im Plangebiet mit sich. Sie wirken mittelbar auch einer Entstehung von „Schottergärten“ entgegen, welche in der Regel negative Auswirkungen auf das Stadtbild, die Umfeldqualität, das Kleinklima und die Biodiversität mit sich brächten.

#### Empfehlung zur Unterbringung von Müllbehältern u. ä.

Zur Wahrung einer ruhigen, harmonischen Außenraumwirkung wird die Unterbringung von Fahrradern, aber auch Müllbehältern u. ä. in passend zur Materialität der Hauptgebäude zusammenhängend gestalteten Nebengebäuden empfohlen. Insbesondere für Müll kommt auch der Einbau von Unterflurbehältern in Frage. Eine Festsetzung erfolgt hierzu jedoch nicht, um eine angemessene Gestaltungsfreiheit bei der Ausführungsplanung zu wahren.

### **6.10 Nachrichtliche Übernahmen**

Im Sinne der Planklarheit und der umfassenden Information werden sowohl die Lage des gesamten Geltungsbereichs im Überschwemmungsgebiet der Esse und der Verlauf des Abflussgebiets nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In Frage käme einerseits insbesondere der Verzicht auf die Überplanung und die weitere Gebietsentwicklung auf Grundlage des geltenden Planungsrechts für gewerbliche Nutzungen. Auch in diesem Fall wären an dem Standort heute die Belange des Hochwasserschutzes besonders zu berücksichtigen. Dies würde somit auch für eine gewerbliche Entwicklung an dieser Stelle deutliche Restriktionen mit sich bringen. Die Fortentwicklung anhand des Plankonzepts als Urbane Gebiet (MU) wird in der gegebenen, markanten städtebaulichen Lage demgegenüber als städtebaulich, siedlungsstrukturell und stadtgestalterisch wertvoller angesehen und deshalb vorgezogen.

Andererseits käme mit Blick auf die Hochwasserschutzbelange ein Verzicht auf eine bauliche Weiterentwicklung des Standorts z. B. durch Einbeziehung in die umgebenden öffentlichen Grün-

flächen oder Aufhebung des Planungsrechts in Frage. Dann würde jedoch keine bauliche Nachnutzung der stark anthropogen überprägten Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs erfolgen, das gegebene Innenentwicklungspotenzial würde nicht genutzt. Somit würden auch die damit verbundenen positiven Wirkungen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterbleiben. Diese Planungsmöglichkeit wird daher verworfen.

## 8. Städtebauliche Werte

### 8.1 Flächenbilanz

Teilflächen/Nutzungen	in ha*	in %	anteilig versiegelbare Fläche in ha*
Urbanes Gebiet MU	0,66	60,0	0,53
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	0,44	40,0	nutzungstypisch untergeordnet
Gesamtfläche	1,10	100,0	ca. 0,55 – 0,6

\* ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

### 8.2 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nach aktueller Kenntnis zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

### 8.3 Kosten

Der Träger des Projekts im geplanten Urbanen Gebiet hat sich als bereit und in der Lage erklärt, die Kosten der Planung einschließlich Gutachten etc. zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde gefasst. Die Planungshoheit der Stadt wird davon nicht berührt.

Bei der Umsetzung der Planung sind neben den eigentlichen Kosten der Bebauung insbesondere solche zum Anschluss an das umgebende Verkehrsnetz sowie zur Anpassung der örtlichen Kanalisation zu erwarten.

## 9. Verfahren

Mit der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 wird die Reaktivierung und geordnete Nachnutzung einer langjährigen Gewerbebrache gesichert und ihr direktes Umfeld planungsrechtlich neu geordnet bzw. definiert. Das Plangebiet liegt im bebauten Siedlungszusammenhang im Osten der Kernstadt. Es wird durch die Festsetzungen wieder in das belebte Stadtgefüge eingebunden. Die Planung stellt damit eine „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a Abs. 1 dar. Mit dem Bebauungsplan wird ein Beitrag geleistet, dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sowie auch zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in angemessener Weise nachzukommen. Die weiteren Voraussetzungen des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) sind ebenfalls gegeben:

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht (§ 2 Abs. 4, § 2a BauGB) und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auch gelten im Fall des § 13a Abs. 1 Nr. 1 Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt. Sofern die Darstellungen des Flächennutzungsplans von den neuen Planinhalten abweichen, reicht eine Anpassung „im Wege der Berichtigung“ ohne formelles Verfahren. Unabhängig von diesen Verfahrenserleichterungen sind die relevanten Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

## 9.1 Verfahrensablauf

### Aufstellungsbeschluss / Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 31.08.2020 die Aufstellung der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ beschlossen. Dabei wurde auch die Durchführung als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.02.2022 erfolgt.

### Unterrichtung der Öffentlichkeit über allgemeine Ziele / Zwecke und wesentliche Auswirkungen

Die Öffentlichkeit wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 18.02.2022 darüber informiert, dass sie sich bis einschließlich zum 04.03.2022 im Rathaus der Stadt Hofgeismar gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann.

### Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.03.2022 bis einschließlich zum 19.04.2022 beteiligt.

Im Rahmen der Beteiligung sind Stellungnahmen eingegangen, die zu Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans in Bezug auf die Erhöhung der Mindesthöhe der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFF EG), die Berücksichtigung einer Gas-Mitteldruckleitung und den Ansatz einer „Solarmindestfläche“ im Urbanen Gebiet geführt haben. Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt, sie sind zur Berücksichtigung der Anregungen der jeweiligen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange erfolgt. Betroffen davon sind i. Ü. lediglich die Grundstückseigentümer. Diese haben dem Vorgehen mit Email vom 23.05.2022 im Sinne von § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB („vereinfachte erneute Beteiligung“) zugestimmt. Weitere redaktionelle Ergänzungen besitzen lediglich informativen Charakter und stellen keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans dar. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt ist somit insgesamt nicht erforderlich geworden.

### Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat nach Bekanntmachung am 07.03.2022 vom 15.03.2022 bis einschließlich zum 19.04.2022 stattgefunden. Es sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

## 9.2 Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der *Landkreis Kassel* weist mit Schreiben vom 19.04.2022 über die in den vorangehenden Kapiteln bereits enthaltenen Ausführungen hinaus auf folgende Aspekte hin, die für Umsetzung und Betrieb relevant sind:

*Aus Sicht des Hochwasserschutzes:* Eine Unterkellerung von Neubauten ist nicht zulässig.

*Aus Sicht des FB 38 - Brand- und Katastrophenschutz:*

1. Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.
2. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein / mittel eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) vorzusehen.
3. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten.

Das *Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.3, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz*, weist mit Schreiben vom 05.04.2022 über die in den vorangehenden Kapiteln bereits enthaltenen Ausführungen hinaus auf folgende Aspekte hin, die für Umsetzung und Betrieb relevant sind:

Aufgrund der Platzierung der Erdgeschossfußböden (OKFF EG) der Neubauten auf Höhe der maßgeblichen Wasserspiegelhöhe des HQ100 bei 149,99 m NHN [siehe Entwurfsstand November 2021] als hochwasserangepasste Errichtung der Bauvorhaben gem. § 78 Abs. 3 Nr. 3 WHG wird davon ausgegangen, dass eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu befürchten sind (vgl. § 78a Abs. 2 Nr. 3 WHG). Unter Berücksichtigung von eventuell auftretenden Verkläunungen oder Wellenbildung infolge eines Hochwasserereignisses wäre die Platzierung der Erdgeschossfußböden zumindest bei Wohnungen auf einer Höhe von 150,19 mNHN (OKFF EG inkl. 0,2 m Freibord) empfehlenswert. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass haustechnische Anlagen der Neubauten in den oberen Geschossen untergebracht sein müssen, sodass die Funktion im Hochwasserfall gewährleistet ist.

## 9.3 Planentscheidung

Im Rahmen der Bauleitplanung sind alle relevanten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Belange der des Wohnens und der Wirtschaft sowie die Belange der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung werden auch mit Blick auf den städtebaulichen Belang, die Fortentwicklung und Belebung vorhandener Stadtgebiete zu fördern, gegenüber den allgemeinen Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewichtet.

Unter Abwägung der Belange des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden bei Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird hier eine maßvolle Innenentwicklung für vertretbar und vorrangig gehalten.

Der hier vorhandene, langjährig wenig genutzte Standort soll daher verträglich entwickelt und als urbanes, gemischtes Quartier wieder in das belebte Stadtgefüge eingefügt werden.

Die Anforderungen des Immissionsschutzes können durch die Festsetzungen angemessen gesichert werden.

Die Belange des Hochwasserschutzes können im Rahmen der Umsetzung letztlich konkret angemessen beachtet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Hofgeismar wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mit Inkrafttreten der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ treten in ihrem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ und seiner rechtskräftigen Änderungen / Ergänzungen außer Kraft. Bei gerichtlicher Feststellung der Unwirksamkeit der 7. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 4 „Das Köterfeld“ sollen die zuvor gültigen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner 1. Ergänzung wieder aufleben.

Hofgeismar, Mai 2022

Tanja Schrooten, Architektin