



# Stadt Hofgeismar

## BEBAUUNGSPLAN NR.66

### „Stettiner Straße“

### - Begründung -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung	5
2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66	8
3. Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 66	9
4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	10
<b>II. PLANUNGSINHALTE</b>	<b>11</b>
<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 66</b>	
1. Räumlicher Geltungsbereich	11
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	12
2.1. Art der baulichen Nutzung	12
2.2. Maß der baulichen Nutzung	14
2.3. Festsetzungen zur Höhenlage	16
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Planungsvorschlag zur künftigen Grundstücksaufteilung	16
4. Flächen für Nebenanlagen	19

	<b>Seite</b>
<b>5. Verkehrsflächen</b>	<b>20</b>
<b>6. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</b>	<b>22</b>
<b>7. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen</b>	<b>30</b>
<b>8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>	<b>32</b>
<b>9. Aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen</b>	<b>33</b>
<b>10. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes</b>	<b>35</b>
<b>11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)	<b>46</b>

---

## **0. Bestandteile des Bebauungsplanes // Rechtsgrundlagen**

### **Bestandteile des Bebauungsplanes:**

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplan Nr. 66** (Maßstab 1: 500)  
mit Darstellung der Planinhalte gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan Nr. 66** (§ 9 (8) BauGB).

### **Rechtsgrundlagen:**

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Stettiner Straße“ sind:

#### **BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT**

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

#### **LANDESBAURECHT**

- Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Juni 2018 (GVBl. S. 198),
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

# **I. PLANUNGSGEGENSTAND**

## **1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung**

Am 17. Juni 2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 66 „Stettiner Straße“** gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Wichtigstes Ziel der städtebaulichen Planung war es, die knapp 0,63 ha große Fläche für Allgemeine Wohnnutzungen (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen und dahingehende bauliche Anlagen zuzulassen. Bisher wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach §13b BauGB, was sich vor allem über die vergleichsweise geringe Größe des Geltungsbereiches und seine Lage, angrenzend an den südwestlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar, begründen lässt (s. hierzu Kapitel I., Abschnitte 2. und 3.).

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

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

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Deutschland, besonders in städtischen Bereichen, eine stark gewachsene Nachfrage nach Wohnflächen eingestellt hat. Das gilt auch für den nordhessischen Raum und insbesondere für die Situation in Hofgeismar. Die Stadtverordneten hatten hierauf bereits in den vergangenen Jahren reagiert und Bauflächen für Wohngebiete ausgewiesen, die heute vor allem von jungen Familien bewohnt werden. Exemplarisch zu nennen sind die Bereiche "Alte Baumschule" (B-Plan Nr. 52), "Zum Kelzer Berg" (B-Plan Nr. 54) und „Auf dem Rennebaum“ (B-Plan Nr. 64).

Dessen ungeachtet besteht in Hofgeismar noch immer eine hohe Abfrage nach Wohnraum bzw. Wohnbauland, was vielfältige Ursachen hat bzw. hatte: Exemplarisch zu nennen sind an dieser Stelle Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet, beispielhaft die Wohnansprüche kleinerer Familien oder von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, auch die Ansprüche einer wachsenden Zahl an Berufspendlern mit leider oft nur lockerem sozialem und kulturellem Bezug zum Wohnstandort. Speziell in Hofgeismar ergab sich mit dem größeren Zuzug von Aussiedlerfamilien aus Polen und den Nachfolgestaaten der Sowjetunion in den 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein weiterer Grund für den anwachsenden Wohnraumbedarf. Nachdem sich diese Mitbürger in den ersten Jahren nach ihrer Ankunft in Deutschland zunächst eingelebt und in das gesellschaftliche sowie das Arbeitsleben integriert hatten, sind sie inzwischen in Hofgeismar heimisch geworden. Zugleich

stellten sich vielfach die wirtschaftlichen Voraussetzungen ein, um den verständlichen Wunsch nach Wohneigentum nun Wirklichkeit werden zu lassen.

Nicht unerwähnt bleiben sollen die zurzeit und wohl auch noch für die nächsten Jahre günstigen Konditionen am Kreditmarkt. Einer breiteren Bevölkerungsgruppe eröffnen sich dadurch Chancen zur Schaffung bzw. zum Erwerb von Wohneigentum.

Nach den Bestimmungen des § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In diesem Zusammenhang wurden vor Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 zunächst von der Stadtverwaltung die baulichen Möglichkeiten zur Innenentwicklung (bauliche Verdichtung, Nutzung von Leerständen, baulich verfügbare Flächen im Innenbereich usw.) geprüft. Dabei zeigte sich, wie bereits im Zusammenhang mit anderen Bauleitplanungsverfahren (s. Bebauungsplan Nr. 64 „Auf dem Rennebaum“), dass die innerörtlich nutzbaren baulichen Möglichkeiten bei Weitem nicht ausreichen, um der gegenwärtig bestehenden Nachfrage nach Wohnraum/ Wohnbauland nachkommen zu können. Abgewogen wurden im Vorfeld auch Standortalternativen. Im Ergebnis war festzustellen, dass es andere potentielle Wohnbauflächen zurzeit aus unterschiedlichen Gründen (Abstandsflächen zu Stromfernleitungen, Emissionsbelastungen etc.) nicht gibt, auf die zurückgegriffen werden könnte und die geeigneter als Wohnbauland wären, als der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66.

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

Unter den dargelegten Hintergründen nimmt die Stadt Hofgeismar ihre Verantwortung wahr und hat die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ beschlossen. Verbunden ist damit die rechtsverbindliche Ausweisung von Wohnbauland. Der Geltungsbereich bietet sich vor allem aus folgenden Gründen für ein neues Wohnsiedlungsgebiet an:

- unmittelbarer, damit vergleichsweise kostengünstiger bzw. bereits vorhandener Anschluss an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die hier bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),

- die attraktive und zentrumsnahe Wohnlage in der Kernstadt von Hofgeismar, verbunden mit dem nahen Zugang zur vorhandenen Infrastruktur von Hofgeismar (Berufsschulen, Läden und andere Versorgungseinrichtungen im Umfeld),
- die direkte städtebauliche Anbindung an die westlich und nördlich vom Vorhaben gelegenen Wohnsiedlungsflächen,
- die Einbeziehung einer unbebauten Fläche in die städtebauliche Entwicklung, welche unmittelbar an die bestehende Siedlungslage angrenzt

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

Der Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 66 liegt entlang der "Stettiner Straße", einer Anliegerstraße mit Tempo-30-Zone. Aufgrund der Tatsache, dass hier bereits die meisten notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser etc.) verlegt sind, ist eine kostengünstige und ressourcenschonende Erschließung des Bauvorhabenbereiches umsetzbar. Aufgrund der prädestinierten Lage der Fläche, mit Anschluss an die vorhandene Siedlungs- und Infrastruktur, ist ihre stärkere Einbeziehung in die Stadtentwicklung also wünschenswert. Sie wird deshalb seit längerem städtebaulich verfolgt und angestrebt. So wurde die Fläche bspw. bereits im RPN 2009 als potentielles Wohnbauland dargestellt.

Zwischenzeitlich ist nunmehr ein Investor an die Stadt Hofgeismar herantreten, der sich die in Rede stehenden Grundstücke eigentumsrechtlich gesichert hat und hier die Wohnbebauung vornehmen möchte. Grundsätzlich und vor allem aus städtebaulichen Gründen findet das Vorhaben die Zustimmung der Stadt Hofgeismar. Nicht zuletzt, weil zurzeit in der Stadt Wohnbauplätze dringend benötigt werden.

Nach geltendem Recht ist es im vorliegenden Falle allerdings erforderlich, dass über ein bauleitplanerisches Verfahren die städtebaulichen Absichten dargelegt und Beschlusslagen unter Beteiligung der Öffentlichkeit geschaffen werden, sodass die beabsichtigte Wohnbebauung rechtlich zugelassen werden kann. In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. An der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 sind deshalb die Öffentlichkeit und möglicherweise vom Vorhaben betroffene Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen sind durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Hofgeismar, als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abzuwägen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

## 2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66 (vgl. Planzeichnung) nimmt eine Gesamtfläche von 6.273 m<sup>2</sup> ein. Seine Katasterbeschreibung lautet:

*Stadt: Hofgeismar / Gemarkung: Hofgeismar (Kernstadt) /*

*Flur: 20 / Flurstücke-Nrn.: 140/1 und 141/2.*

Der beiden Grundstücke des Geltungsbereiches sind im Privatbesitz des Bauvorhabenträgers. Die Stadt Hofgeismar, als Trägerin der Bauleitplanung und der Eigentümer schließen in Vorbereitung und zur Durchführung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 einen *städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB*. Dadurch werden die Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens und die spätere bauliche Nutzung der Flächen als Wohngebiet sichergestellt.



Abb.: Bauvorhabengebiet Luftbild

Der Geltungsbereich (s. Planzeichnung, Übersichtsplan) liegt auf ca. 125 m Länge südseitig entlang der „Stettiner Straße“ (Anliegerstraße), über welche der verkehrstechnische und infrastrukturelle Erschließung des Bauvorhabengebietes geplant ist.

Der Vorhabenbereich wird bisher landwirtschaftlich genutzt, seit längerem als Wirtschaftswiese auf frischem, allgemein nährstoffreichem Standort.

### **Hinweis:**

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung der Fläche als Bauland, wird auf mögliche Entschädigungsansprüche der Bewirtschafter hingewiesen.

Auch die weiter östlich und südlich liegenden Flächen (s. oben, Luftbild) werden landwirtschaftlich beansprucht, hier intensiv ackerbaulich mit jährlich wechselndem Anbau.

Während sich in nordöstlicher Richtung gelegen die vor einigen Jahren großzügig ausgebauten Schulstandorte von überörtlicher Bedeutung befinden, liegen westlich und nordwestlich des Vorhabengebietes Wohnbereiche, vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser in ruhiger Stadtrandlage.



### **3. Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 66**

Die Stadt Hofgeismar hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 66 im **Verfahren nach § 13b BauGB** aufzustellen. Mit § 13b BauGB steht den Kommunen aktuell ein Instrumentarium zur Verfügung, mit dem Außenbereichsflächen vereinfacht als neues Bauland ausgewiesen werden können.

#### **Rechtlicher Hintergrund:**

Durch die Einfügung von § 13b in das Baugesetzbuch im Zuge der Novelle von 2017 hat der Gesetzgeber den Anwendungsbereich von § 13a BauGB, also das sogenannte beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen, ausgedehnt. Nach § 13b BauGB gelten nunmehr die Verfahrenserleichterungen des § 13a (2) BauGB auch für Bauleitplanungsverfahren „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Ziel dieser Regelung ist es, die Ausweisung von Wohnbauflächen für den (angrenzenden) Außenbereich zu erleichtern und somit die Schaffung von neuem Wohnraum in den Kommunen zu beschleunigen. Förmliche Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b können nach derzeitigem Stand nur bis zum 31. Dezember 2019 eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB ist dann spätestens bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Die von den Stadtverordneten der Stadt Hofgeismar beschlossene Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 66 im **Verfahren nach § 13b BauGB** ist wie folgt zu argumentieren:

- Der Bebauungsplan leitet die bauliche Nutzung einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1, Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> Größe ein.
- Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt.

Analog zum Verfahren nach § 13a BauGB ist auch beim Verfahren nach § 13b BauGB von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und von der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB abzusehen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für nachhaltige Beeinträchtigungen, der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB benannten Schutzgüter. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen bei der Planung nicht.

Ebenso kann beim Verfahren nach § 13b BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung bzw. Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB verzichtet werden. Im Ermessen der Stadt Hofgeismar wird der Öffentlichkeit sowie den möglicherweise von der Bauleitplanung berührten Behörden Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 66 wurde in diesem Zusammenhang nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgestellt. Zugleich erfolgte die Beteiligung der möglicherweise vom Vorhaben berührten Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 66 und die hiermit verbundene Ausweisung weiterer Wohnnutzungen entlang der „Stettiner Straße“ steht den im **Regionalplan Nordhessen 2009** dargestellten Zielen der Raumordnung nicht entgegen [s. Regionalplanerische Stellungnahme des RP Kassel zur 1. Auslegung der Entwurfsplanung vom 01.08.2019].

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im gültigen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hofgeismar ist der Geltungsbereich zum Bebauungsplanes Nr. 66 als `Fläche für die Landwirtschaft` nach § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Die vorliegende Bauleitplanung bereitet eine künftige Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 BauNVO vor (s. Kapitel II., Abschnitt 2.). Damit wird von der Darstellung im geltenden Flächennutzungsplan abgewichen.

Festzustellen ist in diesem Zusammenhang zunächst, dass es sich bei dem Vorhabengebiet um eine Außenbereichsfläche handelt, die sich unmittelbar an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Der Gesetzgeber hat mit § 13b BauGB ein Instrumentarium zur Verfügung gestellt, durch das auf solchen Flächen, unter gegebenen Voraussetzungen (s. hierzu Kapitel I., Abschnitt 3.), Bauland im vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden kann. Im vorliegenden Fall ist diese Bedingung erfüllt, weshalb durch die Stadtverordneten eine Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen wurde.

In Anwendung der Bestimmungen des § 13a (2) Nr. 2 gilt, dass Bebauungspläne nach diesem Verfahren auch dann aufgestellt werden können, wenn sie von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, ohne dass zuvor der betreffende Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden müsste. Außerdem wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 die geordnete städtebauliche Entwicklung der Stadt Hofgeismar, allein schon aufgrund der vergleichbar kleinen Fläche des Geltungsbereiches von ca. 0,63 ha, nicht beeinträchtigt. Es ist folglich für das vorliegende Verfahren ausreichend, den geltenden Flächennutzungsplan nachträglich, also bspw. im Zuge späterer Berichtigungen, an die mit dem Bebauungsplan Nr. 66 stattfindende Darstellungsabweichung anzupassen.

Ähnliches gilt auch für den **Landschaftsplan** der Stadt Hofgeismar, dessen Inhalte und Ziele von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 höchstens unerheblich berührt werden.

## **II. PLANUNGSINHALTE -**

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 66**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO und § 91 HBO )

Nachfolgend werden die Planungsinhalte zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen begründet und erläutert. Diese **Festsetzungen des Bebauungsplanes** sind Bestandteil der Planzeichnung und dort graphisch oder in Text dargestellt. Sie werden nachfolgend einzeln aufgeführt und dabei durch **Fettdruck** hervorgehoben.

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

#### **Hinweis:**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 66 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 Hessische Bauordnung (HBO) vorliegen und ausreichend begründet sind.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Der Geltungsbereich war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar. Er besteht aus zwei Flurstücken und ist ca. 0,63 ha groß.

In Kapitel I., Abschnitt 2. (s. dort) sind alle katasteramtlichen Flurstücke des Planänderungsbereiches aufgelistet und die Lage des Vorhabengebietes beschrieben.

#### **Hinweis:**

Teile des Geltungsbereiches (Flurstück-Nr. 140/1) liegen im Gebiet des rechtlich eingeleiteten Flurbereinigungsverfahrens 'Hofgeismar Ortsumgehung B 83'. Die vorläufige Besitzeinweisung der Fläche wurde am 30.12.2016 angeordnet. Sie endet mit der Ausführung des Flurbereinigungsplanes.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.

Grundsätzliche Absicht der vorliegenden Planung ist es, einerseits den Geltungsbereich harmonisch an das bestehende städtebauliche Gefüge anzubinden, andererseits über die zugelassene Bebauung und Nutzung einen gelungenen Übergang zur unbebauten Landschaft zu erreichen.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

**Entsprechend der Planzeichnung ist als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich das Allgemeine Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.**

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 4 BauNVO sind darüber hinausgehend grundsätzlich oder ausnahmegesondert auch andere hiermit verträgliche Nutzungen erlaubt. Das Allgemeine Wohngebiet wurde als Baunutzungstyp u. a. auch deshalb gewählt, weil am Standort gewisse Vorbelastungen (benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen, Verkehrslärm) bestehen und erhalten bleiben (Bestandsschutz). Im Sinne einer städtebaulichen Staffelung bestehen für Allgemeine Wohngebiet (WA) etwas höhere Belastbarkeitsgrenzen mit Blick auf Emissionen (Lärm, Geruch), als beispielsweise für Reine Wohngebiete.

Für die bauliche Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) gilt:

**Gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen bzw. gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO:**

- die der Versorgung des Gebiets dienenden **Läden, Schank- und Speisewirtschaften** (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO);
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes** (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO),
- **Anlagen für Verwaltungen** (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO),
- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO) **und Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

Mit diesen Festsetzungen schließt die Stadt Hofgeismar für den Geltungsbereich mehrere Nutzungen aus, die nach der BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) zulässig bzw. ausnahmegesondert zulässig wären. Das begründet sich zunächst damit, dass die Baufläche im Sinne des hier gewählten Verfahrens nach § 13b BauGB explizit zum Wohnen entwickelt und genutzt werden soll. Hierfür besteht ein ausgewiesener Bedarf in Hofgeismar, dem mit der städtebaulichen Planung nachgekommen wird. Darüber hinaus gibt es weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen, die städtebaulich zu argumentieren sind: Zu nennen ist zunächst der -

mit Blick auf die Größe des Geltungsbereiches - unverhältnismäßige Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Darüber hinaus ist der Sachverhalt berücksichtigt, dass sich durch diese Nutzungen erhöhte Belastungen (durch Lärm, Kundenverkehr usw.) für künftigen und bereits vorhandene Wohnbereiche ergeben könnten und schließlich, dass im Vorhabensbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. künftig erwartet wird, um die hier ausgeschlossenen Nutzungen zu implementieren.

**Gemäß § 1 (5) BauNVO sind folgende Nutzungen des § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässig:**

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

Anstatt der nach BauNVO vorgesehenen allgemeinen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke wird ihre ausnahmegebundene Zulässigkeit für das Vorhabengebiet festgesetzt. Die Genehmigung ausnahmegebundener Nutzungen setzt eine spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Im vorliegenden Fall wird das als zielführend und verantwortungsbewusst erachtet, vor allem unter dem Hintergrund, im Sinne des § 13b BauGB am Standort möglichst Wohnraum anbieten zu können. Im Interesse der Allgemeinheit sind folglich die Absichten zur Einrichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke ausgiebig zu begründen und zu hinterfragen. Das gilt bspw. für die kritische Bewertung von Einzelaspekten wie den Flächenanspruch dieser Anlagen, ihr örtlich nachgewiesenes Erfordernis, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Lärm usw.

**Hinweise:**

In Wohngebieten zulässig sind in der Regel Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen. Das gilt gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch mit Blick auf Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende. Für dahingehend spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben, so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung dieser Vorhaben bzw. Anlagen.

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

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die bauliche Dichte in dem späteren Wohngebiet sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. Städtebaulicher Ansatz ist es, die Möglichkeiten zur baulichen Inanspruchnahme der Flächen innerhalb des kleinräumigen Quartiers zu vereinheitlichen. Darüber hinaus sollen sich die Neubauten an die bereits bestehende Nachbarbebauung soweit gestalterisch anfügen, dass sie das Siedlungsbild am Stadtrand und dessen Weiterentwicklung nicht negativ beeinflussen.

In diesem Zusammenhang sind Vorgaben erforderlich, die bei Neubauten für alle drei Raumdimensionen wirksame und fassbare Beschränkungen schaffen.

**Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen festgesetzt:**

**Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO ist auf 0,4 festgesetzt.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Wohngebietes (WA) die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 40% zu überbauen, das entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauNVO. Der Bodenschonungsklausel des BauGB, nach der mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, wird damit nachgekommen. Die unbebaute Grundstücksfläche besitzen heute in erster Linie Wert für die private Erholung, der Bewirtschaftungsanspruch insbesondere zur Eigenversorgung wie noch vor einigen Jahrzehnten der Fall, ist meist deutlich in den Hintergrund getreten. Insoweit sind – zumindest im städtischen Bereich – heute eher kleinere Grundstücke ohne größere Freianlagen gefragt.

**Abweichend von § 19 (3) BauNVO, ist für die betroffenen Grundstücke entlang des "Sudheimer Grabens" die Einbeziehung der Fläche des (nicht bebaubaren) Uferrandstreifens für die Berechnung von GRZ/ GFZ zulässig.**

Nach den Vorgaben des § 19 (3) BauNVO sind Flächenanteile, für die andere baurechtliche Festsetzungen gelten (Grünflächen, private Verkehrsflächen usw.), von der zur Berechnung von GRZ/ GFZ maßgebenden Grundstücksfläche abzuziehen. Durch die vorgenommene baurechtliche Festsetzung (s. oben) wird hiervon abgewichen. Begründet ist das in der beabsichtigten, vergleichsweise kleinparzelligen Aufteilung des Vorhabengebietes. Im Sinne einer effektiven Bodenausnutzung sollen hier bis zu 15 Bauplätze, auf dann vergleichsweise kleinen Grundstücken (ca. 300 – 500 m<sup>2</sup>) entstehen. Für die entlang des „Sudheimer Grabens“ liegenden Bereiche ist ihre bauliche Nutzung aufgrund des nach § 23 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) hierfür nicht verfügbaren Uferrandstreifens (Bauverbot) eingeschränkt (s. Planzeichnung und Kap. II., Abschnitt 10.). Um trotzdem eine Bebauung bis zu einer GRZ von 0,4 zu ermöglichen, werden die Regelungen nach § 19 (3) BauNVO für den Bebauungsplan Nr. 66 aufgehoben.

Die nachfolgenden Festsetzungen bestimmen im entscheidenden Maße die Höhe von Baukörpern:

**Gemäß § 16 und § 20 BauNVO ist eine Bebauung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) bis maximal 0,8 zulässig.**

**Dächer sowie gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Ausbauten sind dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu 1/2 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit Höhe von  $\geq 2,3$  m überdecken.**

**Hinweis:**

Die zu § 19 (3) BauNVO abweichende Festsetzung zur anrechenbaren Grundstücksfläche der Parzellen entlang des "Sudheimer Grabens" sind bei der Berechnung von GRZ/ GFZ (s. oben) zu beachten.

**Gemäß § 18 BauNVO ist für die Gebäude eine maximal zulässige Außenwandhöhe (AWH) von 7,5 m festgesetzt.**

Mit diesen Vorgaben ist die zulässige Bebaubarkeit des Wohngebietes in vertikaler Dimension ausreichend bestimmt: Zulässig sind demnach Gebäude mit Außenwandhöhen (AWH) bis maximal 7,5 m. In diesem Rahmen kann die Bebauung, auch unter Berücksichtigung der bestehenden Geländeentwicklung, (s. Kap. II., Abschnitt 2.3.) untergebracht werden. Eingeschränkt ermöglicht werden in diesem Kontext auch Ausbauten oberhalb der letzten Vollgeschossebene, sofern diese höchstens bis zu 1/2 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses in Vollgeschosshöhe von 2,3 m (nach der Hessischen Bauordnung) überdecken. Mit dieser Festsetzung wird den erweiterten architektonischen Möglichkeiten zum Dachausbau (Drempel mit Dachgalerie, Dachgarten etc.) Rechnung getragen und die Genehmigung dahin ausgerichteter Bauanträge erleichtert. In diesem Sinne wird im vorliegenden Bebauungsplan auch auf detailliertere Vorgaben zur Bauwerksgestaltung mit einschränkender Wirkung (wie Dachformen, Gestaltung von Bauteilen wie Dächer, Fassaden usw.) verzichtet.

Ebenso verzichtet wurde auf Anraten der Baubehörde des Landkreises Kassel auf die Festsetzung einer max. zulässigen Anzahl von Vollgeschossen (Z). Die bauliche Variabilität bleibt so möglichst hoch. Zudem genügen die vorgenommenen Festsetzungen zur Gebäudehöhe (AWH/ GFZ) aus, um diesbezügliche öffentliche und private Belange (Stadtbild, Nachbarschaft etc.) zu wahren und um – auch unter dem Hintergrund von § 2 (5) HBO - problemlose Entscheidungen im Rahmen baurechtlicher Verfahren zu finden [Stellungnahme des Landkreises Kassel, Bauaufsichtsbehörde zur 2. Auslegung des Planentwurfs vom 31.01.2020].

### **2.3 Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)**

Zur einheitlichen Handhabung bei der Ermittlung der (festgesetzten) Gebäudeaußenwandhöhe (AWH) – auch im Zusammenhang mit der natürlichen Geländeentwicklung im Vorhabengebiet – gelten nachfolgende baurechtliche Festsetzungen:

**Bezugsebenen zur Bemessung der festgesetzten Außenwandhöhe (AWH) sind:**

- **obere (AWH) = höchster Punkt an der lotrecht aufsteigenden, nicht eingerückten oder überkragenden Gebäudeaußenwand,**
- **untere (0,0 m) = höchster Punkt der natürlichen Geländeoberfläche an der hangseitigen Gebäudeaußenwand.**

**Für die Feststellung der unteren Bezugsebene sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien verbindlich. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene untere Bezugspunkte sind linear zu interpolieren. Geländeänderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben unberücksichtigt.**

Hinreichend genaue und nachvollziehbare Festsetzungen zur Ermittlung der Gebäudehöhe sind insbesondere deshalb sinnvoll, weil im vorliegenden Fall das natürliche Gelände als unterer Bezugspunkt angenommen wird. Es fällt innerhalb des Vorhabengebietes, ausgehend von der „Stettiner Straße“ im Norden nach südlicher Richtung um etwa -2,5 m ab. Die angetroffenen Ausgangshöhen werden in diesem Zusammenhang als bindende Bezugswerte festgesetzt, zumal infolge von Bau- und Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Erdkörper und damit Geländeänderungen zu erwarten sind.

### **3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Planungsvorschlag zur künftigen Grundstücksaufteilung**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

**Entsprechend der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich – hiervon ausgenommen das östliche Baufeld - gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise (o) festgesetzt.**

Städtebaulicher Ansatz ist es, dadurch eine Harmonisierung hinsichtlich der Anordnung von Baukörpern innerhalb des Vorhabengebietes und mit Blick auf die angrenzenden Siedlungsflächen zu erreichen. Auch hier wurden die Grundstücke in offener Bauweise bebaut. Überdies bildet die offene Bauweise eine ausreichende, heute im Regelfall übliche Grundlage zur Bebauung in Wohngebieten im ländlichen und kleinstädtischen Raum. Objekte großer Baulänge (über 50 m), verbunden mit ihrer oft negativen optischen Wirkung, bleiben damit ausgeschlossen.



**Entsprechend der Planzeichnung wird allein für das östliche Baufeld im Geltungsbereich gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) im Sinne der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Für die Bebauung gilt: Die Gebäude sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten.**

**Die beiden Bereiche unterschiedlich festgesetzter Bauweisen sind, zur besseren Lesbarkeit in der planzeichnerischen Darstellung, durch eine Perlschnurlinie getrennt.**

Entscheidender Grund zur Festsetzung einer abweichenden Bauweise für das östliche Baufeld im Geltungsbereich sind Aussagen des im Zusammenhang mit dem Vorhaben erstellten Schallschutz-Gutachtens. Hierin wird zum Schutz des künftigen Wohngebietes, insbesondere vor dem aus östlicher Richtung auftreffenden Verkehrslärm (Bahnstrecke als Hauptemittent) empfohlen, hier einen geschlossenen Bauriegel im Interesse des aktiven Schallschutzes zu errichten. Mit Festsetzung, der im Sinne einer geschlossenen Bauweise vorzusehenden Grundstücksnutzung, wird dieser Forderungen nachgekommen. Weiterreichende Erläuterungen zum erforderlichen Lärmschutz ergeben sich aus Kapitel II., Abschnitt 7. Das Schallschutz-Gutachten wird Bestandteil der Planung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“.

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

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Quartiers aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind die Abstände der dargestellten Baugrenzen in der Planzeichnung vermaßt. Die festgesetzten Bauabstände dienen zur Vermeidung von Konflikten gegenüber anderweitigen Ansprüchen und Nutzungen, so zu den benachbarten Wohn- und Verkehrsflächen außerhalb und innerhalb des Vorhabenbereiches, gegenüber landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Fließgewässer (‘Sudheimer Graben’) entlang der südlichen Baugebietsgrenze.

Bei dem vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich, mit einer Gesamtgröße von weniger als 0,7 ha, um ein vergleichsweise kleines Baugebiet. Darüber hinaus sind die Absichten des privaten Investors weitgehend konkretisiert und die Verkehrserschließung festgelegt. Unter diesen Voraussetzungen wird in der Planzeichnung die *Aufteilung des Baugebietes in mögliche Einzelgrundstücke* dargestellt. Da diesbezügliche Festsetzungen auf Ebene der Bauleitplanung rechtlich gesehen nicht möglich sind, handelt es sich bei der in der Planzeichnung vorgenommene Aufteilung um einen unverbindlichen *Gestaltungsvorschlag*. Er orientiert sich wesentlich an der Lage der anschlussrelevanten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 5.). Für die vorgeschlagene Aufteilung sprechen darüber hinaus vermarktungsrelevante also wirtschaftliche Über-

legungen, auch ökologische Argumente wie der effiziente Umgang mit dem Schutzgut - Boden und somit die sparsame und zielorientierte Inanspruchnahme von unbebauten Landwirtschaftsflächen zur Realisierung des Bauvorhabens.

**Hinweis:**

Zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücksstruktur ist die Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach §§ 80 ff. BauGB zu prüfen.

In dem Bebauungsplan sind einzelne Baufelder (überbaubare Flächen) - soweit nach derzeitigem Planungsstand sinnvoll und möglich - kleinteilig und auf die (späteren) Grundstücke bezogen, festgesetzt. Als unverbindlicher *Gestaltungsvorschlag* wird zusätzlich *die Lage der möglichen Baukörper in diese Baufelder eingetragen*.

Ein wichtiger Grund, bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine detailliertere Aufteilung des Baufeldes in überbaubare Einzelflächen festzusetzen, ist folgender: Die baulichen Möglichkeiten zur Nutzung werden dadurch bewusst soweit eingegrenzt wie das zum gegenwärtigen Planungsstand sinnvoll und städtebaulich gesehen erforderlich ist. Ziel ist es, damit die Absichten des Investors deutlicher darzulegen. In diesem Zusammenhang sind auch die geplanten Gebäude in die meist recht kleinen Baufelder eingetragen. Die Öffentlichkeit, insbesondere die Grundstücksnachbarschaft, kann so erkennen, dass innerhalb der überbaubaren Flächen nur kleine Wohnobjekte bis höchstens 75 m<sup>2</sup> Grundfläche beabsichtigt sind und keine hohen und breiten Baukörperfronten als Sichthindernisse entstehen wie mehrfach befürchtet [s. private Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 (2) BauGB].

**Hinweise:**

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

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

Verzichtet wird auf Vorgaben zur Ausrichtung der Gebäude, beispielsweise durch Eintragung einer vorgeschriebenen Firstrichtung in der Planzeichnung. Eine zum Licht ausgerichtete Gebäudeplatzierung wird ohnehin zumeist im Interesse des Bauherrn sein, um helle Wohnräume zu schaffen. Darüber hinaus wäre eine Gebäudeanordnung wünschenswert, die die optimale Nut-

zung von Sonnenenergie zur hausbezogenen Wärme- und/ oder Stromgewinnung ermöglicht. Die Ausgestaltung, der im Bebauungsplan getroffenen Vorgaben zur Bauweise, bleibt letztendlich eine Frage der weiteren architektonischen und freiraumplanerischen Umsetzung. Der Charakter einer Siedlungseinheit bestimmt sich über eine Reihe von Gestaltungsebenen, wobei der Bebauungsplan nur den städtebaulichen Rahmen, innerhalb dessen sich die Bautätigkeit vollzieht, liefern soll und kann.

#### **4. Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ist im Bebauungsplan allein schon deshalb verzichtet worden, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II. Abschnitt 3.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn in Bezug auf die Grundstücksauswahl soll gewahrt bleiben und deshalb auch nicht durch Vorgaben bspw. zur Verortung von erforderlichen Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die Einhaltung der geltenden rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) bleibt davon unbenommen.

##### **Hinweise:**

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Baugebietes ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Das betrifft auch die Anlage von Stellplätze und Garagen soweit diese für den durch die Nutzung verursachten Bedarf notwendig sind. Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge über 3,5 t Eigengewicht und deren Anhänger sind in diesem Zusammenhang in Wohngebieten nicht erlaubt. Da der Bebauungsplan Nr. 66 keine Flächen nach § 9 Abs.1 Nr. 4 festsetzt, obliegt die Wahl der Standorte für Nebenanlagen weitgehend dem Bauherrn.

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

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

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

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

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

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

## **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Mit der baurechtlichen Festsetzung von Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. Die straßen- bzw. verkehrsrechtliche Widmung geschieht in gesonderten Verfahren. Aus diesem Hintergrund heraus wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung auf Festsetzungen zur Unterteilung, der nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB ausgewiesenen Verkehrsflächen (bspw. nach Verkehrsarten, Nutzungen etc.) bewusst verzichtet und auf die zu einem späteren Zeitpunkt erfolgende Fachplanung bzw. verkehrsbehördliche Ausweisung verwiesen. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen sichert der Stadt bspw. ihr Vorkaufsrecht. Zugleich werden damit Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche gemäß § 40 BauGB ausgelöst.

**Entsprechend der Planzeichnung sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung festgesetzt und durch planzeichnerisch dargestellte Straßenbegrenzungslinien bestimmt.**

Bei den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die erschließungsnotwendigen Straßenanschlüsse für den Anliegerverkehr im Bauvorhabengebiet. Der besseren Lesbarkeit wegen, sind die festgesetzten Straßenbreiten in der Planzeichnung (s. dort) vermaßt. Als notwendige Verkehrsanschlüsse für die

Grundstücke im Vorhabenbereich werden zwei kurze im Anschluss 5,75 m breit ausgebaute Stichstraßen konzipiert, die am Ende mit erweiterter Wendemöglichkeit (Bemessungsgrundlage: 3-achsiges Müllfahrzeug) versehen sind. Über die Straßenstiche kann die Erschließung der Bauflächen vorgenommen werden. Innerhalb der 5,75 m breiten Straßen ist der Begegnungsfall Lkw/Pkw sicher zu absolvieren.

Die farbige Darstellung der äußeren Straßenbegrenzung (in der Planzeichnung 'grün', s. dort) dient der besser erkennbaren Abtrennung von Verkehrsflächen gegenüber anderen Nutzungen.

#### **Hinweise:**

Die Ausgestaltung, der im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung, erfolgt im Zuge der späteren Fachplanung bzw. aufgrund entsprechender straßenbehördlicher Anweisungen. Fachtechnisch zu planen bzw. zu bestimmen sind u. a.:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau und -querschnitt,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die Straßenentwässerung,
- Eingrünungsmaßnahmen,
- ggf. die Aufteilung des Straßenraums zur Trennung von Verkehrsarten,
- die sichere Abwicklung, der zu erwartenden Begegnungsfälle,
- die Straßenbeleuchtung,
- die Festlegung von Tempolimits.

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass sich der weiterführende Fahrverkehr über die vorhandene „Stettiner Straße“, sie verläuft auf gesamter Länge entlang der Nordgrenze des Vorhabengebietes (s. Planzeichnung), entwickelt. In diesem Zusammenhang ist durch die Fachabteilung in der Stadtverwaltung zu prüfen und falls angezeigt sicherzustellen (verkehrsrechtliche Anordnungen, weitergehender Straßenausbau o. a.), dass der durch die Realisierung des Vorhabens zusätzlich entstehende Fahrverkehr verkehrssicher und weitgehend belastungsfrei für die betroffenen An-

lieger über die „Stettiner Straße“ abgeführt werden kann. Gleiches gilt für die Bewertung der bereits vorhandenen Verkehrsabläufe auf der „Stettiner Straße“, die als Tempo 30-Zone ausgewiesen ist.

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sollen soweit wie möglich auch die neuen unterirdischen Leitungen zum notwendigen ver- und entsorgungstechnischen Anschluss des Gebietes verlegt werden (s. Kap. II. Abschnitt 6.).

**Je Wohnhaus ist nur eine Zufahrt zur öffentlichen Straße von höchstens 3,5 m Ausbaubreite zulässig.**

Durch diese Festsetzung wird die Anzahl an Grundstückszufahrten im Vorhabengebiet bewusst eingeschränkt. Angesichts der zu erwartenden Anzahl von Wohngebäuden im Baugebiet (verdichtete Bebauung) und aufgrund der Tatsache, dass einige der Grundstücke wohl später an zwei Straßen („Stettiner Straße“ und festgesetzte Stichstraße im Vorhabengebiet) liegen werden, wird diese Festsetzung besonders im Interesse der allgemeinen Verkehrssicherheit für zwingend erforderlich erachtet. Die Zuordnung zu Wohnhäusern wird gewählt, weil zum Zeitpunkt der Bauleitplanung die Grundstücksaufteilung nicht bestimmt werden kann. Doppelhäuser gelten als zwei Wohnhäuser, Reihenhäuser entsprechend ihrer Anzahl.

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

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 13 und 21 BauGB)

**Hinweise:**

Innerhalb der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke im Vorhabengebiet sind derzeit keine Ver- und Entsorgungsanlagen bekannt. Möglicherweise betroffenen Ver- und Entsorgungsträger sind in diesem Zusammenhang und zur Wahrung ihrer Belange an dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ beteiligt.

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

Im Zusammenhang mit perspektivischen Entwicklungen bzw. Vorhaben im Bereich der städtischen Infrastruktur, wurde die vorliegende Planung den zuständigen Fachabteilungen der Stadt Hofgeismar zur Kenntnis gegeben. Im Ergebnis der Rückmeldungen wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen:

**Gemäß Planzeichnung wird nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für erdverlegten Leitungen der öffentlichen Ver- und Entsorgung eingetragen.**

Die Stadt Hofgeismar, zuständig für die örtliche Kanalisation und Trinkwasserversorgung, sichert sich damit vorsorglich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, falls in dieser Lage, was nach Aussagen der zuständigen Fachabteilung denkbar wäre, Leitungsverbindungen innerhalb der Netze neu verlegt werden müssen. Die Breite der Fläche beträgt 3 m, um die erforderlichen Schutzabstände und Arbeitsräume bei der möglichen Verlegung und dem späteren Betrieb der unterirdischen Anlagen einhalten zu können.

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

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass die unterirdische Verlegung abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Gründe sind meist die durch Erdarbeiten meist höheren Baukosten für eine unterirdische Verlegung von Anlagen und Leitungen. Aus diesem Sachverhalt heraus, erfolgt für den Bebauungsplan Nr. 66 eine bindende Festsetzung zur bevorzugt unterirdischen Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise kann bspw. für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile auftreten, die aus wartungstechnischen Gründen oberirdisch sinnvoller anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Stromverteilerkasten etc.).

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

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

➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die Wasserversorgung erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Stadt Hofgeismar. Der voraussichtliche Anschluss ist eine Hauptleitung DN 100, die in der "Stettiner Straße" verlegt ist. Für die Versorgung des Wohngebietes (WA) sind neue Hauptleitungsstränge in die beiden Stichstraßen zu verlegen, über die die neuen Wohnhäuser einzeln an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen werden. Die beiden Hauptanschlüsse an die Leitung in der „Stettiner Straße“ sind regelgerecht nach DVGW herzustellen (Aufbau von Schieberkreuzen ggf. mit Unterflurhydranten).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass das vorhandene städtische Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse hinsichtlich der verfügbaren Trinkwassermenge und -qualität sowie mit Blick auf die notwendigen Wasserdruckverhältnisse bietet. Insoweit handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine unwesentliche Netzerweiterung, die voraussichtlich keine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) fordert.

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

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung", DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind für Löschfälle im WA-Gebiet stündlich mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen, der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. -gänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) zu schaffen.
- § 36 (1) Abs. 1 HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen. Die Zufahrtsmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch Absenkung der Bordsteine erkennbar zu gestalten.

Die Breite der öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 5.) garantiert eine problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs. Darüber hinaus könnten die Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche mitbenutzt werden. Die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist in diesem Zusammenhang anzuwenden.

Grundwasserentnahmen beispielsweise für Trink- oder Brauchwasserzwecke sind unzulässig.



➤ **Energieversorgung**

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

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

➤ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

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

Grundsätzlich gibt es derzeit in diesem Versorgungssegment große Bewegungen, die bei der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt werden sollen. Die unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, inzwischen fusioniert zur Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, bekundet grundsätzliches Interesse, ihr glasfaserbasiertes Kabelnetz im Neubaugebiet zu verlegen [Stellungnahmen unitymedia/ Vodafone Hessen GmbH & Co. KG zur 1. und 2. Auslegung der Entwurfsplanung vom 12.08.2019 und 03.02.2020].

➤ **Abwasserableitung**

Das innerhalb des Festsetzungsgebietes infolge von Nutzungen anfallende Abwasser (Schmutz- und Regenwasser) ist zu sammeln. Nach Aussagen der für die Abwasserbeseitigung zuständigen Stadt Hofgeismar soll die Entwässerung des Vorhabenbereiches im Trennsystem erfolgen.

Das anfallende Schmutzwasser ist dem vorhandenen Entsorgungsnetz der Stadt Hofgeismar zuzuleiten. Der mögliche Anschluss liegt aktuell in der „Stettiner Straße“. Bei Neuverlegung von Anschlüssen an die öffentliche Kanalisation und Einleitung von Abwasser ist die geltende Entwässerungssatzung der Stadt Hofgeismar verbindlich anzuwenden.

Nach vorläufiger Prüfung der Entwässerungsverhältnisse durch die zuständige Fachabteilung in der Stadtverwaltung, kann das Neubaugebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dafür sind technologische oder bauliche Nachrüstungen des städtischen Abwassersystems erforderlich. Ergänzend anzumerken ist, dass voraussichtlich ausschließlich häusliches Abwasser

zu erwarten ist, für das keine Vorbehandlung vor Einleitung in den öffentlichen Kanal erforderlich ist.

Der zuständigen Fachbehörde (oberen Wasserbehörde des Regierungspräsidiums Kassel - Dezernat 31.5) ist vor Beginn der Erschließung ein Entwurf zur Genehmigung der Kanalisation vorzulegen.

Sollte Heizöl gelagert und umgeschlagen werden, so wird auf die Pflicht zur unaufgeforderten Anzeige/ Prüfung gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Für die Errichtung und den Betrieb von Erdwärmesonden und -kollektoren besteht eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. der AwSV. Jeweils zuständig ist der Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel.

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

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

#### ➤ **Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Alternativen zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen und wenn möglich umzusetzen. Im vorliegenden Fall bietet es sich an, das Niederschlagswasser – soweit nicht verunreinigt - in den vorhandenen „Sudheimer Graben“ (Flurstück 197, s. Planzeichnung) entlang der Südgrenze des Vorhabengebietes einzuleiten. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung Voraussetzung, die bei der zuständigen Fachbehörde zu beantragen und einzuholen ist.

Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser eingeleitet wird. Bei der Niederschlagswasserbehandlung ist der Stand der Technik ist einzuhalten. Dabei sind zutreffender Weise folgende Merk-/ Arbeitsblätter des DWA zu berücksichtigen:

M 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,

A 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,

A 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,

A 138 – Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Die nachfolgend dargestellten Alternativen zur Regenwasserableitung sind aus ökologischen Gründen und im Zusammenhang mit der Grundwasseranreicherung bzw. Trinkwassereinsparung grundsätzlich positiv zu bewerten. Über ihre praktische Umsetzbarkeit muss der Bauherrn im Einzelfall entscheiden:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann Niederschlagswasser von Dachflächen - soweit nicht schadstoffbelastet und bautechnisch möglich - in geeigneten Einrichtungen gespeichert (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) und für Brauchwasserzwecke (Toilettenspülung, Freianlagenbewässerung u. a.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser einzuschränken, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sein. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich werden. Für eventuell auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an die Kanalisation erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt eine nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und gegebenenfalls eine gesonderte Gebührenabrechnung.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

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

➤ **Abfallentsorgung**

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

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

Die festgesetzten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 5.) stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu allen Grundstücken im Geltungsbereich sicher.

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

Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des KrW-/ AbfG sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als gefährliche Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Entsorgungsvorgänge sind den Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und der Nachweisverordnung (NachwV) gemäß zu dokumentieren. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde ausschließlich in elektronischer Form vorzulegen. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat.

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

➤ **Ablagerungen und Altlasten;  
Boden- und Grundwasserschutz**

Altflächen sind für den Vorhabensbereich nicht bekannt [Stellungnahme des RP Kassel, Dezernat Altlasten und Bodenschutz zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 31.07.2019].

Sollten bei der Erschließung des Gebietes Kampfmittel oder andere Altlasten aufgefunden werden, was allerdings nicht zu erwarten ist, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw.

das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten.

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

- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten.
- Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlammung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.
- Bauwilligen wird angeraten, vor Baumaßnahmen, verbunden mit Eingriffen in das Erdreich, geotechnische Baugrunduntersuchungen (DIN 4020, DIN\_EN 19977-2) durch einen Sachverständigen anstellen zu lassen.

## 7. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**Gemäß Planzeichnung wird der gesamte Geltungsbereich nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärm-schutzmaßnahmen festgesetzt.**

### Hinweis:

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben hat der Investor auf Anraten der Stadt und der zuständigen Fachbehörde das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 66 ´Stettiner Straße´ in Hofgeismar (Landkreis Kassel)“ erstellen lassen [Dipl. Geoökologe Henning Arps Hildesheim, Bericht-Nr. P 320/19, Oktober 2019]. Dieses Sachverständigengutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“.

Im Zusammenhang mit der Aufgabe, gesunde Wohnverhältnisse für den Vorhabenbereich zu gewährleisten, erfasst das schalltechnische Gutachten die vorhandenen und die künftig zu erwartende Schallbelastungen. Betrachtet wurden Lärmeinträge durch den Schienenverkehr in der Lempeaue (Bahnstrecke Kassel-Warburg), der motorisierte Fahrverkehr auf Straßen, insbesondere auf der Ortsumgehungsstraße L83 sowie verkehrsfremde Nutzungen (Sportanlagen am nördlich vom Vorhaben gelegenen Schulstandort, gewerblich bedingter Lärm usw.). Mit Blick auf das Vorhabengebiet wird im Gutachten als maßgeblicher Lärm-Emittent der Bahnverkehr auf der Strecke Kassel-Hofgeismar-Warburg ermittelt, insbesondere der nach Angaben der Deutschen Bahn künftig (2025) zu erwartende nächtliche Güterverkehr.

Für die künftige Bebauung (hier nimmt der Gutachter einen II-geschossigen Ausbau an) im Vorhabengebiet gibt das Gutachten folgende Geräuschimmissionen an, die zu erwarten sind:

Höhe	Geräuschimmissionen		Orientierungswert (WA)		Überschreitung		Bezogen auf
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
-	50 dB(A) bis 52 dB(A)	52 dB(A) bis 54 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	keine	0 dB bis 9 dB	-
EG	50 dB(A) bis 52 dB(A)	52 dB(A) bis 54 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	keine	0 dB bis 9 dB	Plangebiet
1.OG	50 dB(A) bis 52 dB(A)	52 dB(A) bis 54 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)	keine	0 dB bis 9 dB	Plangebiet

Es wird deutlich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (= Anwendungsbereich für Bauleitplanungen) mit Blick auf Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete zumindest in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) um bis zu 9 dB (A) überschritten werden. Selbst unter Würdigung der aktueller Rechtsprechungen, die Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) akzeptieren, bewegen sich die zu erwartenden Außenlärmbelastungen im Vorhabengebiet in einem kritischen Bereich.

Aus diesem Zusammenhang heraus und auf Grundlage der Empfehlungen des vorliegenden „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 66“ werden folgende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen:

**Für den gesamten Geltungsbereich gilt:**

**Bestandteil erforderlicher Bauvorlagen zu baurechtlichen Verfahren nach der Landesbauordnung ist der gutachterliche Nachweis, dass mindestens folgende Innenschallpegel in Räumen (soweit vorgesehen) gewährleistet sind:**

- Wohnräume, tags = mind. 40 dB(A),
- Schlafräume, nachts = mind. 30 dB(A).

**Soweit diese Werte nicht allein durch Grundrissanordnung und Baukörperstellung eingehalten werden, sind die bestehenden baulichen Möglichkeiten zum passiven Schallschutz für die bzw. an den Umfassungsbauteilen der Wohngebäude gemäß DIN 4109-1 in erforderlichem Maße - also bis zum nachweislichen Erreichen der festgesetzten Innenschallpegel - auszuschöpfen. Dies ist möglich, indem für schutzbedürftige Räume (Schlafräume und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungssysteme nach VDI 2719 bzw. bauliche Maßnahmen an Fenstern und/ oder Fassaden mit gleicher Wirkung vorgenommen werden, die nachweislich zum Erreichen der Orientierungswerte-Lärm (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) beitragen.**

Das hierzu für den Bau zu ermittelnde Schalldämm-Maß der Außenhülle ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung. Auch Dauerlüftungseinrichtungen und Rolladenkästen sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

Eine *aktive Schallschutzmaßnahme* ist dadurch installiert, dass für das östlichste Baufeld im Vorhabenbereich, es liegt in Richtung des wichtigsten Lärmemittenten, der Bahnstrecke Kassel-Warburg, die abweichende Bauweise im Sinne einer geschlossenen Bebauung festgesetzt ist (s. hierzu Kapitel II., Abschnitt 3.). Der hier folglich zu erwartende, geschlossene Gebäuderiegel wird für die westseitig dahinterliegende Bebauung eine wirksame Lärmschutzbarriere bieten und damit zur deutlichen Reduzierung von Schalleinträgen beitragen.

**Hinweise:**

Nach Aussagen des Gesundheitsamtes genügen die vorhabenbezogenen Festsetzungen/ Maßnahmen zum Schallschutz im Bebauungsplan Nr. 66 aus, so sie denn umgesetzt werden. Ihre Einhaltung wird nach Fertigstellung der Gebäude kontrolliert und bedarfsweise nachgefordert [Stellungnahme des Landkreises Kassel, Gesundheitsamt zur 2. öffentlichen Auslegung des Planentwurfs mit Schreiben vom 31.01.2020].

**Hinweis:**

Vorhandene Anlagen und Nutzungen genießen Bestandsschutz, so auch bestehende Verkehrsanlagen wie Bundes- und Landesstraßen sowie die Bewirtschaftung der benachbarten Acker- und Grünflächen. Das gilt auch mit Blick auf die hierdurch betriebsbedingt anfallenden Emissionen wie Lärm, Staub und Abgase. Sollten diese Belastungen entsprechende Nachweise und Vorkehrungen für das Bauvorhabengebiet erforderlich werden lassen, so sind die hierzu notwendigen Maßnahmen und Kosten allein vom Bauvorhabenträger zu übernehmen. Die Verursacher können hierfür nicht in die Verantwortung genommen werden [Stellungnahme von Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 30.07.2019 / Stellungnahme des Regionalverbandes Kurhessen e.V. zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 26.07.2019].

**8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 91 HBO)

Grünordnungsplanerische Maßnahmen im Vorhabengebiet sind von eingeschränkter städtebaulicher Bedeutung. Sie dienen

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

Das wichtigste Augenmerk liegt allerdings auf der Lage des Vorhabens nördlich des „Sudheimer Grabens“, der als Gewässer III. Ordnung ausgewiesen ist. Das nördliche Ufer des „Sudheimer Grabens“, nach Wasserrecht 10 m breit, liegt innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 66. Für diese - auch nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66 - im Privatbesitz verbleibende Fläche gelten uneingeschränkt die Bestimmungen des Wasserrechtes. Zum Schutz von Gewässer, Natur und Landschaft wird im Bebauungsplan Nr. 66 u. a. eine 5 m breite standortgerechte Heckenanpflanzung festgesetzt. Die Maßnahme ist unter Kapitel II., Abschnitt 10. dargestellt und erläutert.

**Hinweis:**

Nordseitig, außerhalb des Vorhabengebietes, gibt es auf dem Grundstück der „Stettiner Straße“ (Flurstück-Nr. 195) gut entwickelte, straßenbegleitende Bäume (vornehmlich Hänge-Birken). Sie gehören der Stadt Hofgeismar und sind soweit möglich zu erhalten. Auf Anregung der oberen Naturschutzbehörde [Stellungnahmen des RP Kassel, Obere Naturschutzbehörde zur 1. und 2. Auslegung des Entwurfs vom 14.08.2019 und 27.01.2020] werden sie in der Planzeichnung (s. dort) nachrichtlich dargestellt, ver-



sehen mit dem Vermerk: 'möglichst zu erhalten'. Ihre baurechtliche Festsetzung zum Erhalt ist aufgrund ihrer Lage außerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 66 nicht möglich.

## **9. Aufgrund wasserrechtlicher Vorschriften getroffene Festsetzungen**

(§ 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nrn. 10 und 16 sowie Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66 grenzt nordseitig an den „Sudheimer Graben“ (Flurstück Nr. 197, s. Planzeichnung), der als Gewässer III. Ordnung eingestuft ist. Teile des Vorhabenbereiches liegen somit innerhalb des Gewässerrandstreifens.

**Für den planzeichnerisch dargestellten, 10 m breiten nördlichen Uferrandstreifen entlang des „Sudheimer Grabens“, er liegt im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 66, gelten die Vorgaben und Bestimmungen des Wasserrechtes nach § 23 HWG (Hessisches Wassergesetz) und § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz).**

### **Hinweis:**

Innerhalb des Uferrandstreifens dürfen nach Wasserrecht (§ 23 HWG) keine baulichen Nutzungen vorgenommen oder über Bauleitplanungsverfahren festgesetzt werden. Unter anderem sind demnach verboten:

- *der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden, in einem Bereich von vier Metern,*
- *die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,*
- *die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften.*

In dem Bebauungsplan werden folglich nur Festsetzungen vorgenommen, die mit dem geltenden Wasserrecht im Einklang stehen und zu dessen Umsetzung wirksam beitragen. In diesem Zusammenhang gelten:

**Gemäß Planzeichnung wird der im Geltungsbereich liegende Uferrandstreifen als Fläche nach § 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt.**

Damit wird verdeutlicht, dass diese 10 m breite Flächen vornehmlich dem Gewässerschutz dient und für sie uneingeschränkt das Wasserrecht gilt.

Hierzu ergänzend werden zum Schutz, zur Erhaltung und zur Entwicklung des Gewässerrandstreifens im Sinne des Wasser- und Naturschutzrechtes folgende weitere Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“ vorgenommen:

**Auf der planzeichnerisch gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzten Fläche sind Gehölze anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln, zu pflegen und zu erhalten. Pflanzdichte: je Heister 3 m<sup>2</sup>, je Strauch 1 m<sup>2</sup>; Pflanzenliste: Schwarz-Erle, Bruch-Weide, Gemeine Hasel** [gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 14.08.2019].

Mit dieser Festsetzung wird besonderes planerisches Augenmerk darauf gelegt, dass der Vorhabenbereich direkt an ein Fließgewässer III. Ordnung grenzt. Zur Abgrenzung und zum Schutz dieses Gewässergrabens wird entlang der Südgrenze des Geltungsbereiches ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Mit der Anpflanzung sind nach guter Entwicklung vielfältige und positive Funktionen zum Schutz des Gewässers, von Boden, Natur und Landschaft sowie für die Gestaltung des Siedlungsraumes zu erwarten wie:

- Verdeckung von baulichen Anlagen gegen Einsicht,
- Schutz des vorhandenen Fließgewässers,
- Emissionsschutz für das Wohngebiet in Bezug auf Lärm, Staub und Wind,
- Schönung der Gesamtanlage,
- Beschattung und teilklimatische Ausgleiche,
- Entstehen eines lokalen Schutz- und Rückzugsbereiches für Kleintiere (Nager, Vögel etc.),
- erlebniswirksamer Bereich am Siedlungsrand, auch als Beobachtungsraum.

Entwicklungsziel für die Anpflanzung ist eine standortgerechte gewässerbegleitende Gehölzhecke. Wichtige Elemente dieses Biotoptyps sind ein überkronter und weitgehend geschlossener Kernbereich aus Laubgehölzen unterschiedlicher Aufwuchshöhe, ein abgestufter Gehölzsaum aus lichtbedürftigen Sträuchern und der vorgelagerte artenreiche Krautsaum.

Die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzte Anpflanzung entlang des „Südheimer Grabens“ betrifft Privatflächen. Aus diesem Grund wird zur Umsetzung, Überwachung und schließlich zur Einhaltung der festgesetzten Maßnahmen folgende ergänzende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 66 aufgenommen:

**Über den städtebaulichen Vertrag ist sicherzustellen, dass der Bauherr/ Grundstückseigentümer die Festsetzungen zur Anpflanzung sowie alle geltenden wasserechtlichen Bestimmungen für den Uferrandstreifen beachtet und einhält.**

Der städtebauliche Vertrag nach § 11 BauGB ist die verbindliche Vereinbarung zwischen der Stadt Hofgeismar als Trägerin des Bauleitplanungsverfahrens und dem Grundstückseigentümer/ Investor. Durch Übernahme in den städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass die gewässerrechtlichen Anforderungen und die hierauf aufbauenden Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die privaten Eigentümer des Gewässerufers nachhaltig befolgt und eingehalten werden.

### **Hinweis:**

Die Einhaltung des städtebaulichen Vertrages und damit die Umsetzungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO sind durch regelmäßige Kontrollen sicherzustellen [s. Stellungnahme der Oberen Naturschutzbehörde zur 2. öffentlichen Auslegung des Entwurfs mit Schreiben vom 27.01.2020].

### **Im Bereich des Gewässerufers (§ 23 HWG i. V. m. § 9 (1) Nr. 16 BauGB) wird gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten ist.**

Der hinter der Uferbepflanzung liegende, an die Bauvorhabenfläche grenzende und nach § 23 HWG noch 5 m breite Uferstreifen wird als Fläche festgesetzt, die von Bebauung frei zu halten ist. Hiermit wird die ohnehin nach § 23 HWG geltende Bestimmung unterstrichen, nach der die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen in Uferstreifen untersagt ist.

## **10. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes**

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 im Verfahren nach § 13b BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts. Für Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist kein Ausgleich erforderlich, was vielerseits durchaus kritisch gesehen wird.

Dessen ungeachtet gelten die Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Umwelt, Natur, Landschaft, Boden, Gesundheit usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu schutzgutbezogene Einschätzungen vorgenommen unter Annahme der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66:

### ➤ **Schutzgut – Mensch**

Mit Blick auf das Schutzgut – Mensch, insbesondere unter Berücksichtigung von Gesundheit und Gesunderhaltung, sind folgende möglichen Konfliktpotentiale für das Vorhaben als künftiger Wohnstandort sowie als Auswirkungen auf benachbarte Wohnbereiche zu betrachten:

- Der Vorhabensbereich schließt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung an.

Die zu erwartenden gegenseitigen Beeinträchtigungen von neuem Wohngebiet und benachbarten Wohnflächen sind als unkritisch, ausgewogen und üblich abzuschätzen.

- Verkehrsentwicklungen

Die neuen Wohnflächen werden über die „Stettiner Straße“ an den Ortsverkehr angeschlossen. Es wird abgeschätzt, dass der zusätzlich entstehende Fahrverkehr aus bis zu 14 neuen Wohnhäusern über diese Tempo-30-Anliegerstraße abgewickelt werden kann. Ausbaumöglichkeiten sind nicht erforderlich, allerdings aufgrund der verfügbaren Straßenfläche grundsätzlich möglich. Die Fachabteilung der Stadtverwaltung nimmt eine dahingehende Prüfung vor und leitet bedarfsweise dahingehende bauliche bzw. verkehrsordnungsrechtliche Umsetzungen ein. Das gilt insbesondere für die sichere Abwicklung des nichtmotorisierten Verkehrs (Fußgänger, Radfahrer usw.).

- Emissionsbelastungen (Geruch, Staub)

Es handelt sich um eine weitgehend belastungsfreie, ruhige Wohnlage am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt. Auf vorhandene, als gering eingeschätzte Geruchs- oder Staubbelastungen durch die benachbarte Landwirtschaft wurde u. a. wird durch Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (statt einer Reinen Wohnbebauung) reagiert.

- Geräuschemissionen, Lärm

Zu dem Vorhaben wurde das „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 66 ‘Stettiner Straße’ in Hofgeismar (Landkreis Kassel)“ [Dipl. Geoökologin Henning Arps Hildesheim, Bericht-Nr. P 320/19, Oktober 2019] erstellt. Dieses Sachverständigengutachten ist Bestandteil der Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“. Betrachtet wurden Lärmeinträge durch den Schienenverkehr in der Lempeaue (Bahnstrecke Kassel-Warburg), der motorisierte Fahrverkehr auf Straßen, insbesondere auf der Ortsumgehungsstraße L83 sowie verkehrsfremde Nutzungen (Sportanlagen am nördlich vom Vorhaben gelegenen Schulstandort, gewerblich bedingter Lärm usw.). Mit Blick auf das Vorhabengebiet wird im Gutachten als maßgeblicher Lärm-Emittent der Bahnverkehr auf der Strecke Kassel-Hofgeismar-Warburg ermittelt, insbesondere der nach Angaben der Deutschen Bahn zu erwartende (2025) nächtliche Güterverkehr. Für die künftige Bebauung (angenommen: Erdgeschoss/ Obergeschoss) im Vorhabengebiet gibt das Gutachten, die zu erwarten Geräuschemissionen an. Dabei wird deutlich, dass die schalltechnischen Orientierungswerte (= Anwendungsbereich für Bauleitplanungen) mit Blick auf Verkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete zumindest in der Nacht (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) um bis zu 9 dB (A) überschritten werden. Aus diesem Hintergrund und auf Grundlage der Empfehlungen des vorliegenden Gutachtens werden im Bebauungsplan Nr. 66 wirksame und überprüfbare Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum passiven Lärmschutz (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 7.) vorgenommen, die sicherstellen, dass die Orientierungswerte-Lärm (Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1) und damit gesunde Wohnqualität nachweislich erreicht werden. Eine zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahme ist dadurch installiert, dass für das östlichste Baufeld im Vorhabensbereich, es liegt in Richtung der lärmrelevanten Bahnstrecke Kassel-Warburg, die abweichende Bauweise im Sinne einer geschlossenen Bebauung festgesetzt ist und deshalb hier ein geschlossener, schallmindernd wirksamer Gebäuderiegel entstehen kann.

**Schutzgut – Mensch:** nach Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen  
keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Vorhabenbereich ist ca. 0,6 ha groß. Er grenzt unmittelbar an die bestehende Ortsbebauung (Wohnnutzungen). Das Gebiet wird derzeit intensiv als Grünland (Futterschnitt) genutzt, vom Status her handelt es sich um eine Ackerfläche, die temporär nicht als solche genutzt und jährlich umgebrochen wird [Stellungnahme des Landkreises Kassel, Fachbereich Landwirtschaft zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 14.08.2019]. Zurzeit findet sich auf der gesamten Fläche ein deckender Aufwuchs aus Süßgräsern vornehmlich frischer und nährstoffreicher Standorte (Wiesen-Lieschgras, Knaul-Gras usw.). Wechsel bzw. Störungen im Bewuchs bspw. durch das Auftreten von Pflanzenarten nitrophiler, staunasser oder magerer Standorte werden nicht beobachtet. Die Wiese wird wohl 2xjährlich gemäht und somit als Futter geerntet. Gezielte Düngungen zur Steigerung des Ertrags sind anzunehmen. Die vernetzungswirksame Funktion der Fläche ist allein schon aufgrund ihre Größe und Lage (am Ortsrand zwischen Wegen und Gräben) eingeschränkt. Vorgesehen ist künftig eine Wohnbebauung.

Der mit dem Bebauungsplan Nr. 66 eingeleitete Eingriff wird in nachfolgender Übersicht exemplarisch betrachtet. Die den einzelnen Maßnahmen in der nachfolgenden Tabelle zugeordneten Flächen sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes untereinander variierbar.

**Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße"**

(Berechnungsgrundlage: Kompensationsverordnung auf Grundlage von §§ 6b und 50 des Hessischen Naturschutzgesetzes)

Nutzungs-/ Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt	Fläche	Fläche	Biotopwert	Biotopwert
	pro [m²]	vorher [m²]	nachher [m²]	vorher [Pkte.]	nachher [Pkte.]
<b>Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 66 "Stettiner Straße"</b>					
02.700 Feldgehölzhecke, standortheimische Neuanpflanzung am Gewässer	27	0	638	0	17.226
10.520 nahezu versiegelte Flächen – Pflaster, anteilig 1/2 zu GRZ 0.4	3	0	1.250	0	3.750
10.710 Dächer, unbegrünt - 1/2 zu GRZ 0.4	3	0	1.250	0	3.750
11.191 Ackerstatus, intensiv nutzbar (aktuell Grünland)	16	6.272	0	100.352	0
11.221 gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	0	2.499	0	34.986
11.225 extensiv genutzte Wiese, Uferbereich	23	0	635	0	14.605
<i>Zwischenwert - Geltungsbereich</i>		6.272	6.272	100.352	74.317
<i>Ausgleichsdefizit - Geltungsbereich</i>					-26.036

Durch die tabellarische Übersicht (s. oben) soll Folgendes verdeutlicht werden:

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Bebauung der Fläche und damit zur Versiegelung von Boden. Dieser Sachverhalt stellt den erheblichsten Eingriff in Schutzgüter (siehe Schutzgut Boden) dar, der mit der Planung zugelassen wird.

Bei der Fläche handelt es sich um intensiv nutzbares Ackerland, das zurzeit als Futterwiese bewirtschaftet wird. Im Zuge der künftigen Nutzungen bieten sich – trotz der beabsichtigten Wohnbebauung - für die verbleibenden Freiflächen zumindest in Einzelaspekten ökologische Aufwertungen an, die zum Teil bereits im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzt bzw. angeregt wurden. Zu nennen sind:

- Der Uferbereich zu dem angrenzenden „Sudheimer Graben“ bleibt auch künftig auf 10 m Breite frei von baulichen Nutzungen, Bodenversiegelungen oder Geländeänderungen. Den wasserrechtlichen Vorgaben folgend, sind hier Düngemittel, Herbizide usw. weitreichend unzulässig. Insoweit soll dieser Bereich vornehmlich extensiv gepflegt (s. Festsetzungen in Kap. II., Abschnitt 10.) werden.
- Die Anpflanzung einer 5 m breiten Hecke an der Südgrenze des Vorhabenbereiches, entlang des „Sudheimer Grabens“ ist als Ausgleichsmaßnahme zu verstehen. Es ergeben sich dadurch Brut- und Rückzugsräume für kleinere Säugetiere und Vögel (s. Festsetzung in Kap. II., Abschnitt 10.).
- Aufgrund der Örtlichkeit bietet es sich an, dass das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser als Brauchwasser genutzt soweit möglich versickert und/ oder in den angrenzenden „Sudheimer Graben“ abgeleitet wird.
- Den Vorgaben des Bebauungsplanes gemäß werden die unbebauten Grundstücksflächen nach den individuellen Vorstellungen der Eigentümer gärtnerisch gepflegt und abschnittsweise mit Gehölzen bepflanzt (s. Kap. II., Abschnitt 11.). Insbesondere die Anlage von Naturhecken als Umgrenzung ist anzunehmen.

#### • **Artenschutzrechtlicher Beitrag zur Bauleitplanung**

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (also nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Aus diesem Grund hat der Investor für das Vorhaben die **„Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 66 der Stadt Hofgeismar“** [Diplom-Biologe Torsten Cloos, Spangenberg 10/2019] erstellen lassen. Sie ist der vorliegenden Bauleitplanung als Bestandteil beigelegt. Als möglicherweise relevante Artengruppen im Gebiet werden im Gutachten Fledermäuse und Vögel genannt. Alle anderen Tier- und Pflanzenarten bzw. -artengruppen aus dem Anhang IV der FFH-Liste finden hier keine geeigneten Habitate vor und werden auch nicht beobachtet.

Als *Fledermäusen* treten als typische Siedlungsarten die Zwergfledermaus und Arten des freien Luftraumes (wie Abendsegler) auf, die den Vorhabenbereich zur Nahrungssuche ggf. auch für Transferflüge nutzen. Die Empfehlung des Gutachters, bei der späteren baulichen Nutzung der Fläche mindestens 5 m breite Puffer zu der im Norden angrenzenden Birkenreihe (Bestand im Bereich der „Stettiner Straße“) sowie zu dem im Süden angrenzenden „Sudheimer Graben“ einzuhalten, ist in der vorliegenden Planung beachtet (s. Planzeichnung und Kap. II., Abschnitte 8. und 10. dieser Begründung). Unter diesen Voraussetzungen stellt der Gutachter fest: *„Die Frage nach dem Eintreffen von Verbotstatbeständen [nach § 44 (1) Nr. 4 i. V. m. (5) BNatSchG] kann für die Artengruppe der Fledermäuse durchgängig mit nein beantwortet werden.“*

Mit Blick auf die Artengruppe der *Vögel* sind in dem Gutachten zunächst alle Arten aufgelistet, die den Betrachtungsraum zur Nahrungssuche nutzen. Für diese Vögel sind nach Aussagen des Gutachters „ *keine erheblichen Beeinträchtigungen*“ zu erwarten. Naheliegend sind ggf. auch adäquate Ausgleichshabitate vorhanden. Auch für Brutvögel „*sind aus Artenschutzsicht keine Maßnahmen nötig*“. Siedlungsarten werden von dem Vorhaben eher profitieren. Hierzu trägt im entscheidenden Maße der im Bebauungsplan Nr. 66 geplante, mind. 5 m breite, nicht bebaubare Pufferstreifen zu Gehölzen und dem „Sudheimer Graben“ bei (s. Festsetzungen unter Kap. II., Abschnitt 10.). Revierzentren von Offenlandarten wie der Feld-Lerche konnten vom Gutachter für den Vorhabensbereich „*keine festgestellt werden*“. Resümierend stellt der Gutachter fest: " ... *die durch den BPlan „Stettiner Straße“ grundsätzlich möglichen Veränderungen des Plangebietes [können] als artenschutzrechtlich unkritisch angesehen werden.*"

Zur Berücksichtigung bei der Realisierung des Bebauungsplanes wird folgender **Hinweis** aus dem Gutachten in die Begründung aufgenommen:

Grundsätzlich sollte versucht werden, auch in und an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse vorzusehen

Aus den vorangegangenen Darlegungen wird deutlich, dass bei einem verantwortungsvollen Umgang mit den Naturressourcen gilt:

**Schutzgut - Pflanzen und Tiere:** keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen, Es treten keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ein.

➤ **Schutzgut - Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, sind deshalb nach dem novellierten Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Vor Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens hatte die Stadt Hofgeismar eingehend überprüft, ob und welche innerörtlichen Kapazitäten vorhanden bzw. aktivierbar sind, um so der bestehenden Nachfrage nach Wohneigentum gerecht werden zu können. Grundlage ist die sogenannte 'Baulückenerhebung' des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), an der sich auch die Stadt Hofgeismar beteiligt. Erfasst werden hier Leerstände und Baulücken. Das Kataster wird regelmäßig aktualisiert. Die nachfolgende Abbildung zeigt den vom ZRK zuletzt 2018 erfassten Bestand an Baulandpotential (Wohn- und Gewerbeflächen) und Gebäudeleerständen in der Kernstadt von Hofgeismar. Gleichlaufende Untersuchungen liegen auch für die noch weitgehend ländlich geprägten Stadtteile vor:

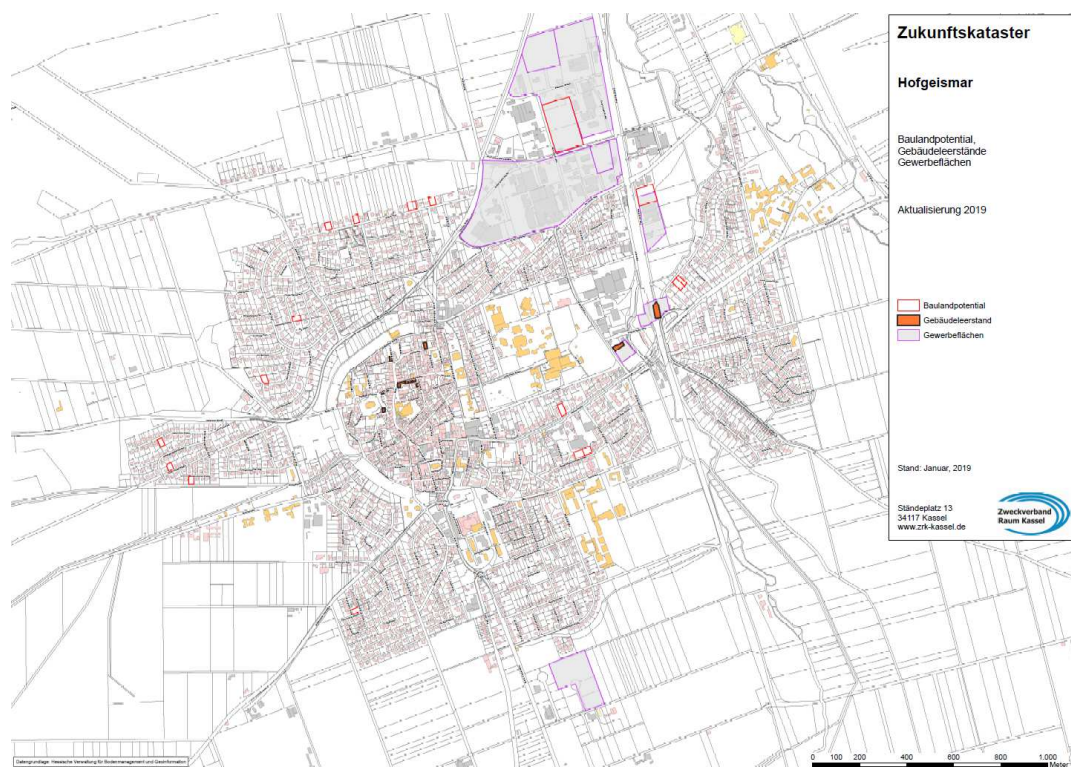


Abb.: Stadt Hofgeismar, Kernstadt – Baulückenerhebung des ZRK (Stand: 2018)

Mit Blick auf die Abbildung (s. oben) wird deutlich, dass es in der Kernstadt innerstädtische Baulücken derzeit nur in sehr eingeschränkter Kapazität von insgesamt ca. 1,3 ha Größe gibt. Die erfassten Flächen verteilen sich dabei auf mehrere, ausnahmslos private Einzelgrundstücke. Die Stadt selbst besitzt keine innerörtlichen Flächen, die zur Wohnbebauung benutzt werden können. Die tatsächliche Inanspruchnahme der wenigen innerörtlichen Baulücken ist zudem aus unterschiedlichen Gründen (Eigentumsverhältnisse, Erschließungsmöglichkeiten, Immissionen, Bodenbelastung etc.) schwierig.

Zu erwähnen ist an dieser Stelle auch, dass die Stadt zudem die Möglichkeiten zur baulichen Nachverdichtung - wenn immer möglich und sinnvoll - aufgegriffen und vorgenommen hat. In der Innenstadt stehen mehrere Wohnobjekte leer (s. oben, Abb. – Baulückenerhebung). Hierbei handelt es sich überwiegend um ältere Gebäude in der Altstadt mit angegriffener bzw. mehr oder weniger sanierungsbedürftiger Bausubstanz. Zur Aktivierung ihrer Nutzung hat die Stadt Hofgeismar am 07. Mai 2018 u. a. die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und eine neue Sanierungssatzung beschlossen. Parallel hierzu läuft das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“.

Trotzdem bleibt festzustellen, dass der Bestand an innerörtlichen Baulücken und Wohnungsleerständen in Hofgeismar so gering ist, dass hiermit der derzeit bestehenden Nachfrage nach Flächen für die Wohnbebauung auch nicht annähernd nachgekommen werden kann. Auch deshalb unterstützt die Stadt Hofgeismar die Absichten des Investors, an der „Stettiner Straße“ neues Wohnbauland zu schaffen und hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 beschlossen.



Ergänzend wird darauf hingewiesen dass der Vorhabenbereich im RPN 2009 als 'Vorranggebiet Siedlung, Planung' dargestellt ist.

Durch die bauliche Erschließung des Geltungsbereiches und seine spätere Nutzung als Wohnbaufläche ergeben sich zwangsläufig lokale, nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes – Boden, bedingt durch die zu erwartende Flächenversiegelung. Betroffen sind vor allem:

- Boden als Lebensraum für Tiere und Bodenorganismen,
  - Boden als Bestandteil des Naturhaushalts insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
  - Bodenfunktion als Lebensraum für Pflanzen – Ertragspotenzial,
  - Boden als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere für das Nitratrückhaltevermögen.
- Infolge der Erschließung finden Eingriffe in das Bodengefüge statt, bedingt durch die Hanglage des Geländes ggf. verstärkt (Abtragungen/ Abtreppungen, Auffüllungen etc.).
- Der dauerhafte Verlust einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsfläche ist nachteilig, allerdings angesichts der Notwendigkeiten neuen Wohnraum zu schaffen, zu relativieren.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Boden ist der Kompensationsbedarf festzustellen. Durch die Verzahnung von Baugesetzbuch (BauGB) und Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist für diese Bewertung eine Beurteilung der im BBodSchG verankerten Bodenfunktionen erforderlich. Entsprechende Bestands-Flächendaten finden sich im sogenannten Bodenviewer (BFD5L) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). Sie basieren auf landesweit einheitlichen Methoden zur Bodenfunktionsbewertung. Hierbei werden einzelne Schwerpunktkriterien herangezogen, die sich für die Beurteilung des Vorhabengebietes wie folgt darstellen:

- *Kriterium Feldkapazität* - Funktion des Bodens im Wasserhaushalt



**Feldkapazität** des Bodens im Vorhabengebiet - **sehr hoch**

- Kriterium *Ertragspotenzial* - Funktion des Bodens als Lebensraum für Pflanzern



**Ertragspotential** des Bodens im Vorhabengebiet - **sehr hoch**

- Kriterium *Nitratrückhaltevermögen* - Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs-, und Aufbaumedium

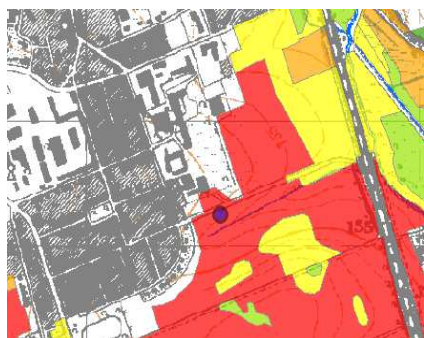


**Nitratrückhaltevermögen** des Bodens im Vorhabengebiet - **sehr hoch**

- Kriterium *Standorttypisierung für die Biotopentwicklung* - Funktion des Bodens als Lebensraum



**Standorttypisierung** des Bodens für *Biotopentwicklung* im Gebiet - **keine**



Im Ergebnis besitzt der im Vorhabenbereich vorhandene Boden einen **sehr hoher Funktionserfüllungsgrad**.

Teilflächen der Planung nach Wertstufen vor dem Eingriff	Fläche [ha]	Wertstufen vor Eingriff			Wertstufen nach Eingriff			Wertstufendifferenz des Eingriffs		
		Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen	Ertragspotenzial	Feldkapazität	Nitratrückhaltevermögen
Verkehrsflächen, Straße	0,05	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	5,00	5,00
Baufläche, überbaut GRZ 0,40	0,20	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00	5,00	5,00	5,00
Baugebiet, unbebaute Freiflächen	0,31	5,00	5,00	5,00	3,75	3,00	3,75	1,25	2,00	1,25
Grünstreifen/ Uferrand	0,07	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00

Tab. 1: Bebauungsplan Nr. 66 - Ermittlung der Wertstufendifferenz der Bodenfunktionen vor und nach dem Eingriff

Tabelle 1 stellt die Teilflächen des Geltungsbereiches einzeln, bezogen auf ihre derzeitigen Wertstufen dar. Ermittelt wurde, welche Folgen die mit dem Bebauungsplan Nr. 66 veranlassten Maßnahmen voraussichtlich auf das Schutzgut Boden nehmen werden. Die Flächenversiegelung durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsstraßen führt bspw. zu einem vollständigen Wertverlust des betroffenen Bodens mit Blick auf die Kriterien Feldkapazität, Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen.

In einem zweiten Schritt wurde der Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in den Boden ermittelt, der mit der Planung veranlasst wird (Tabelle 2):

Teilflächen der Planung	Fläche [ha]	Minderungsmaßnahmen	Wertstufen nach Minderungsmaßnahmen			Kompensationsbedarf		
			Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen	Ertrags-potenzial	Feld-kapazität	Nitrat-rückhalte-vermögen
Verkehrsflächen	0,05	Anpflanzung, Bäume Verzicht auf Vollversiegelung	4,99	4,99	4,99	0,25	0,25	0,25
Baufläche, überbaut GRZ 0.4	0,20	Gründächer	5,00	4,50	4,90	1,00	0,90	0,98
Baugebiet, unbebaute Freiflächen	0,31	Gartenanlage	1,25	1,00	1,25	0,39	0,31	0,39
Grünstreifen/ Uferrand	0,07	Anpflanzung, standortgerecht	5,00	5,00	5,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe Ausgleichsbedarf nach Bodenfunktionen (BWE)</b>						<b>1,64</b>	<b>1,46</b>	<b>1,62</b>
<b>Gesamtsumme - Ausgleichsbedarf - Schutzgut Boden (BWE)</b>						<b>4,71</b>		

Tab. 2: Bebauungsplan Nr. 66 - Ermittlung des bodenbezogenen Kompensationsbedarfs

Es ergibt sich ein deutlicher Ausgleichsbedarf, was insbesondere durch die Versiegelung bisher unbebauter Flächen begründet ist. Eigenständige Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Boden werden zurzeit nicht vorgeschlagen.

Aus den vorangegangenen Darstellungen wird deutlich:

**Schutzgut – Boden:** Es verbleibt ein, mit Blick auf die Flächengröße, kalkulierbares **Ausgleichsdefizit**.

Im Zusammenhang mit der Ausgleichsproblematik für Eingriffe in das Schutzgut - Boden ist Folgendes beizutragen: Der Regionalplan Nordhessen 2009 sieht für Hofgeismar eine Siedlungsentwicklung von 16 ha Wohnbauland bis 2020 vor. Bisher wurden erst gut 10 ha dieses Kontingentes ausgeschöpft. Der Stadt Hofgeismar verbleiben also aktuell noch dahingehende Möglichkeiten, die mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 genutzt werden. Das Vorhaben sieht eine effektive Bebauung, bei sparsamem Bodenverbrauch vor (GRZ 0,4/GFZ 0,8). Die Fläche ist im RPN für Wohnentwicklungen dargestellt.

➤ **Schutzgut - Wasser**

- An der Südgrenze des Vorhabengebietes verläuft ein wasserführender Graben. Bauliche Nutzungen der 10 m breiten Uferrandstreifen und andere Beeinträchtigungen des Gewässers bleiben auch nach Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 ausgeschlossen.
- Der nördliche Uferbereich wird durch die im Bebauungsplan Nr. 66 festgesetzte standortgerechte Gehölzabpflanzung sowie ein Bauverbot geschützt und schließlich aufgewertet (s. Kap. II, Abschnitt 10.).
- Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten [Stellungnahme des RP Kassel, Dezernat Grundwasserschutz zur 1. Auslegung des Entwurfs vom 31.07.2019].
- Der entstehende Einfluss auf die Grundwasserneubildung bleibt marginal und standortbedingt unkritisch. Für das Wohnbaugebiet wird eine ökologisch vertretbare Regenwasserbewirtschaftung angestrebt.

**Schutzgut – Wasser:** keine negativen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgüter - Luft, Klima**

- Bei dem Bauvorhabengebiet handelt es sich um eine an die Siedlung grenzende Fläche von ca. 0,6 ha Größe. Sie liegt im 'Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen'.
- Luftleitbahnen zur Stadt – ausgehend von der Lempeaue - werden vermutlich leicht gestört, die Frischluftzufuhr dabei jedoch nicht entscheidend unterbrochen.
- Es handelt sich um kein Vorranggebiet für die Windenergienutzung

**Schutzgut – Luft, Klima:** aufgrund der Kleinflächigkeit  
keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Landschaft**

- Der Vorhabensbereich ist kein Landschaftsschutzgebiet oder geschützter Landschaftsbestandteil.
- Sichtbeziehungen werden höchstens unwesentlich und nicht negativ gestört bzw. verändert.
- Das Vorhaben ist am südöstlichen Ortsrand von Hofgeismar geplant. Es lässt sich aufgrund seiner Hanglage gut in den Landschafts- und Siedlungsraum einbinden. Dazu trägt die im Bebauungsplan Plan Nr. 66 festgesetzte Siedlungsabpflanzung (Hecke entlang des „Sudheimer Grabens“, s. Kap. II., Abschnitt 10.) wirksam bei.
- Mit der Realisierung ergibt sich eine arrondierende Wirkung in Bezug auf die Ortsansicht und den Abschluss der Siedlungslage.

**Schutzgut – Landschaft:** keine nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

- Der Planungsbereich ist seit langem eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.
- Bau- und Kunstdenkmale sind nicht vorhanden [Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zur 1. Auslegung der Entwurfsplanung vom 01.08.2019]. Auch Kultur- und Sachgüter im nahen Ortsbereich bleiben durch die bauliche Inanspruchnahme der Fläche unbeeinträchtigt.
- Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten. Die Vorgaben des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beim Auffinden von möglichen Bodendenkmalen sind bei Erschließungsarbeiten zu beachten. Die Bauausführenden werden über diese gesetzlichen Auflagen belehrt.

**Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter:** keine Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

- Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet nur schwach ausgebildet. Durch den Bebauungsplan Nr. 66 ergeben sich hier gegebenenfalls einzelne marginale Verschiebungen, die nicht als negativ zu erwarten sind.

**Schutzgut – Wechselwirkungen:** keine wirksamen Beeinträchtigungen

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 66 eine Wohnbebauung vorbereitet die - aus der Sache heraus (Aufstellungsverfahren nach 13b BauGB) und ohne entsprechende Ausgleichs - einen lokal nachteiligen Einfluss auf das Schutzgut - Boden (Verlust von ca. 0,6 ha an landwirtschaftlicher Fläche) nimmt.

Negative Auswirkungen auf andere Schutzgüter bleiben weitreichend unwirksam bzw. sie können kompensiert oder vermieden werden. Besondere Wirkung kommt hier der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zum Schall- und Gewässerschutz zu (nach Kap. II., Abschnitte 7. und 10.).

## **11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 HBO verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planung war es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbundene Vorgaben die die baulichen Möglichkeiten meist einschränken, nur in dem Umfang vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das örtliche Siedlungsgefüge unbedingt erforderlich ist. Jede Überregulierung ist zu vermeiden, insbesondere auch um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 66 nicht unnötig zu erschweren.

### ➤ **Dachgestaltung**

#### **Die Dachneigung darf maximal 45° erreichen.**

Diese Festsetzung trägt zunächst zu einer gewissen städtebaulichen Vereinheitlichung in der Gestaltung von Gebäuden bei. Das gilt vor allem für Dachkonstruktionen oberhalb der letzten Vollgeschossebene. Darüber hinaus ergibt sich durch gleichzeitige Anwendung dieser Festsetzung und der einzuhaltenden Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 2.2.: Festsetzungen von Außenwandhöhe und zum Maß von Dächern und Ausbauten oberhalb der letzten Vollgeschossebene) eine wirksame Beschränkung der möglichen Gebäudehöhe (Firsthöhe).

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

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

#### **Dächer von untergeordneten Nebenanlagen und Garagen ab 30 m<sup>2</sup> Oberfläche und mit Dachneigungen von 0° bis 8° (Flachdächer) sind extensiv zu begrünen.**

Auf weitergehende Festsetzungen (bspw. zu Dachformen, -neigungen und -farben) wird verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

### ➤ **Einfriedungen**

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

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

Auf weitere Festsetzungen zu Grundstückseinfriedung wird bewusst verzichtet. Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen grenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung wirklich besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann.

### ➤ **Eingrünung der Grundstücksflächen**

Grünordnungsplanerischen Aspekten soll mit Blick auf die Gestaltung der Grundstücke, insbesondere in den Wohnbereichen, Rechnung getragen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

**Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen, Zufahrten oder sonstigen Bauwerken, die nach HBO zugelassen werden können überbaut wurden, sind zu mind. 70 % gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Flächen von Dachbegrünungen und lebenden Hecken, auch als Uferbepflanzung, werden hierbei angerechnet, Steinschotterflächen dagegen lediglich mit anteilig 1/3 ihrer Fläche.**

**Je angefangener Gesamtgrundstücksfläche von 350 m<sup>2</sup> ist ein hochstämmiger standortheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.**

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

Auf konkretere Vorgaben zur Anlage und Nutzung der Freiflächen wird mit Blick auf das Gestaltungsrecht des Grundstückseigentümers verzichtet. Strukturierungen in der Gartengestaltung, verbunden mit einer Bereicherung der Artenvielfalt unter Bevorzugung standortheimischer Pflanzen, auch alter Kultursorten, sollte vermehrte Beachtung geschenkt werden. Eine strukturreiche Gartengestaltung steht keineswegs im Widerspruch zu den heute allgemein gewollten Bewirtschaftungs- und Erholungszielen.

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

**Hinweis:**

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

**Hinweis:**

Die Baugrundstücke im Süden des Geltungsbereiches liegen entlang des „Sudheimer Grabens“. Für den hier vorhandenen 10 m breiten Uferstreifen, er liegt einseitig im Bereich des Vorhabengebietes, gelten die wasserechtlichen Vorgaben nach § 23 HWG. Ergänzend und unterstützend hierzu, werden im Bebauungsplan Nr. 66 Festsetzungen zum Schutz, zur naturnahen Entwicklung und zum Erhalt dieses gewässernahen Bereiches vorgenommen. Diese sind in Kapitel II., Abschnitt 10. dargestellt und begründet. Über den städtebaulichen Vertrag (s. hierzu auch Kap. II., Abschnitt 9.) werden die Einhaltung des Gewässerschutzes sowie die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch den privaten Eigentümer geregelt und sichergestellt.

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 66 „Stettiner Straße“**

Hofgeismar, im März 2020