

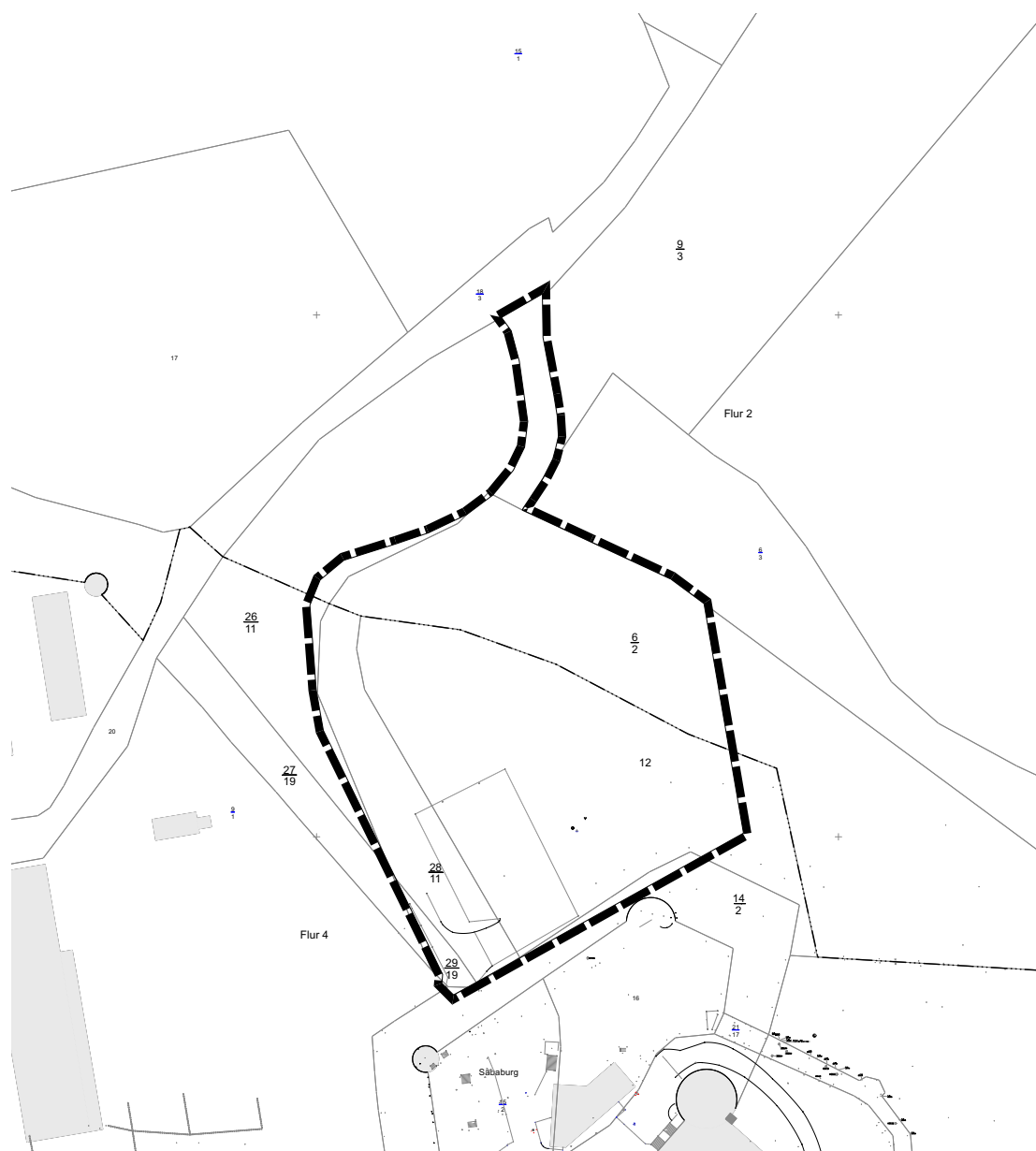


Stadt Hofgeismar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Begründung
- Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“

Begründung
- Vorentwurf-

Stand: 06.08.2025

Vorhabenträgerin:



Land Hessen,

vertreten durch den Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH)

Niederlassung Nord

Leuschnerstraße 75, 34134 Kassel

Bearbeitung:



Michael Linker

Dominik Röttger

Teil A: Städtebaulicher Teil

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung	4
1.1 Planungsanlass und -erfordernis	4
1.2 Allgemeine Planungsziele	4
1.3 Planverfahren und Verfahrensablauf	4
1.3.1 Planverfahren	4
1.3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss	5
1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	5
1.3.4 Öffentliche Auslegung (Entwurfsoffenlage)	5
1.3.5 Satzungsbeschluss	5
1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	6
1.4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung	6
1.4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)	6
1.4.3 Durchführungsvertrag	6
1.5 Lage und Größe des Geltungsbereichs	6
2 Planungsrechtliche Situation	8
2.1 Räumliche Lage	8
2.2 Übergeordnete Planungen	9
2.2.1 Regionalplan Nordhessen	9
2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)	10
2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne	11
3 Vorhabenbeschreibung	11
3.1 Konzeption	11
3.2 Verkehrliche Erschließung	13
4 Umwelt- und Artenschutz	13
4.1 Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	13
5 Inhalte des Bebauungsplans	14
5.1 Wesentlicher Planinhalt	14
6 Denkmalschutz	15
7 Gesamtabwägung	15
8 Kosten	15
9 Bodenordnung	15
10 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung	16
11 Anhang	16

Teil B: Anmerkungen zu den Umweltbelangen (Umweltbericht)

1 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung

1.1 Planungsanlass und -erfordernis

Am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Hofgeismar befindet sich inmitten des Reinhardswaldes die Sababurg, die zusammen mit dem am Fuß der Burg befindlichen Tierpark Sababurg ein über die Region hinaus beliebtes Auszugsziel darstellt.

Auf der Burg befand sich bis 2018 ein Hotel- und Restaurantbetrieb, der aufgrund des allgemein schlechten baulichen Zustandes der Gebäudeerweiterungen aus den 1960er und 1970er Jahren stillgelegt wurde. Seitdem wurden die abgängigen Gebäudeteile weitestgehend rückgebaut und eine Bauvolumenstudie aufgestellt, um geeignete Räume und Maße für Neubauten eines Hotels sowie eines Restaurantgebäudes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu ermitteln. Im Ergebnis ist innerhalb der Burganlage ein Neubau für ein Restaurant mit Terrasse und ein Hotelneubau außerhalb der Burganlage, am nördlichen Hangbereich teilweise auf einem bestehenden Parkplatz, vorgesehen.

Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich wird für die Neuerrichtung des Hotels die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Das Planziel ist die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar, der die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Flächen mit einer Signatur für Bestandsflächen darstellt. Es erfolgt ein Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2 Allgemeine Planungsziele

Gemäß den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Auch eine nachhaltige Energieversorgung durch die Anwendung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Strom und Wärme sind mittlerweile über das Baugesetzbuch erfasst und werden über § 1 Abs. 6 BauGB konkretisiert.

1.3 Planverfahren und Verfahrensablauf

1.3.1 Planverfahren

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Kommunen Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB kann auch eine bauleitplanerische Regelung sein, die es ermöglichen soll, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich zwar noch nicht konkret abzeichnet, aber bei vorausschauender Betrachtung in einem absehbaren Zeitraum erwartet werden kann.

Im vorliegenden Fall liegt ein Bedarf für die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor, zur

Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels in direkter Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Sababurg sowie der Lage innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage. Es erfolgt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im zweistufigen Regelverfahren nach § 30 i.V. m. § 12 BauGB. Die Umweltbelange sind im Umweltbericht darzulegen (§ 2a BauGB), der als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan beizufügen ist, und dessen Inhalte in Anlage 1 zum BauGB aufgeführt sind. Der Umweltbericht wird parallel zum weiteren Verfahren bearbeitet.

Da Bebauungspläne aus den Festlegungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln sind, der wirksame Flächennutzungsplan für den Standort aber „landwirtschaftliche Flächen“ mit einer Signatur für „Bestandsflächen“ darstellt, muss dieser im betroffenen Bereich in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: „Hotel“ geändert werden; dies erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.3.2 Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Der Beschluss für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Hotel Sababurg“ sowie die 61. Änderung des Flächennutzungsplans wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar in ihrer Sitzung am 15.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte ortsüblich am

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich dem

Die Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung erfolgte ortsüblich am

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte nach Anschreiben vom in der Zeit vom bis einschließlich dem

1.3.4 Öffentliche Auslegung (Entwurfsoffenlage)

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in der Sitzung am dem Entwurf zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte ortsüblich am

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Begründung hat vom bis einschließlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.3.5 Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wurde in der Sitzung am als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

1.4 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht gemäß § 12 BauGB aus den nachfolgend dargestellten Bestandteilen:

1.4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan – Planzeichnung mit Begründung

Die Planzeichnung ist vorwiegend auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 mit den gemäß § 9 BauGB möglichen Festsetzungen erstellt.

Die Begründung liegt dem Bebauungsplan bei.

1.4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der VEP ist gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und besteht aus einem Lageplan mit Darstellung der Erschließung und grundsätzlichen Grundstücksflächennutzung.

- Der VEP befindet sich in Bearbeitung und liegt zum Entwurf bei -

1.4.3 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin dem Land Hessen und der Stadt Hofgeismar werden gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der oben genannten Planwerke die Durchführung des Vorhabens sowie die Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten geregelt. Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag mit der Stadt Hofgeismar verpflichtet hat.

1.5 Lage und Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Stadtgebietes von Hofgeismar, innerhalb der Gemarkung Sababurg und liegt direkt unterhalb der äußeren Burgmauer der denkmalgeschützten Sababurg. Nach § 2 Abs. 3 ist der Bereich um die Burganlage herum als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage als Kulturdenkmal ebenfalls im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Das Plangebiet setzt sich aus einem bestehenden Parkplatz, Grünflächen mit einem Streuobstbestand sowie einer Erschließungsstraße zusammen. Betroffen sind in der Flur 2, die Flurstücke 6/2 tlw. und 9/3 tlw. sowie in der Flur 4, die Flurstücke 12 tlw., 14/2 tlw., 26/11 tlw., 28/11 und 29/19 tlw. Die Fläche beträgt insgesamt ca. 5.500 m². Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden grenzt eine Erschließungsstraße an, außerdem befinden sich hier zwei Besucher-Parkplätze,
- Im Osten grenzen Grünlandflächen und ein bewachsener Hang mit Bäumen an, der in Wald übergeht,
- Im Süden befindet sich die Burganlage der Sababurg, weiter südlich fällt die Topografie stark ab, hier sind Bäume bzw. Waldflächen auf einem bewachsenen Hang angrenzend, am Fuße des Hanges befinden sich Flächen die zum Tierpark Sababurg gehören,

- Im Westen fällt das Gelände ab, hier befindet sich ein Fußweg, der nach Nordwesten zu der angrenzenden Erschließungsstraße und zu einem der Parkplätze führt. Entlang des Fußweges verläuft eine Mauer, dahinter befinden sich Gebäude, die vom Tierparkbetrieb genutzt werden.

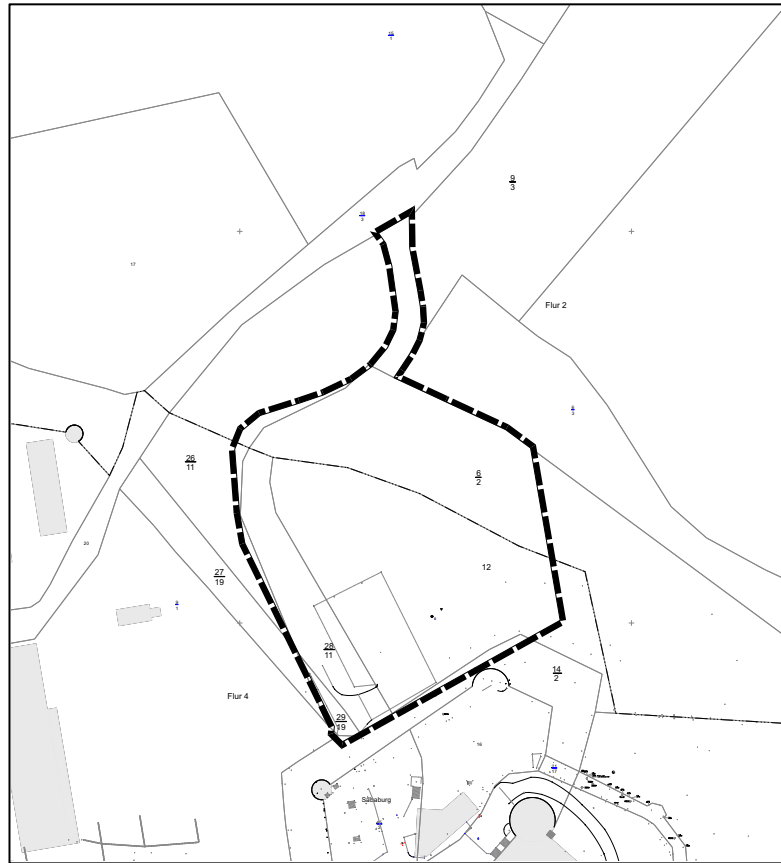


Abbildung 1: Zeichnerische Darstellung des Geltungsbereichs
(Eigene Bearbeitung)



Abbildung 2: Parkplatz unterhalb der Burg
(Eigene Aufnahme LBIH)



Abbildung 3: Böschungskante unterhalb des Parkplatzes
(Eigene Aufnahme LBIH)

Das Plangebiet weist im Süden, im Bereich des Parkplatzes eine ebene Fläche auf, die Höhenlage liegt bei ca. 333 m. ü. NHN. Nach Norden und Osten im Bereich der bestehenden Streuobstwiese fällt das Gelände teilweise stark ab, in Richtung der Erschließungsstraße, die zum Parkplatz und zur Burg hochführt, ist eine Böschung vorhanden. Am nördlichen Rand des Plangebietes liegt die Höhenlage zwischen ca. 321 bis 322 m. ü. NHN.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 72 weist eine Größe von ca. 5.500 m² auf und befindet sich vorgelagert von der Sababurg teilweise auf der Kuppel-lage, aber auch im Bereich des bewachsenen Burghanges. Eine bestehende Nutzung stellt der Parkplatz dar, der Platz für ca. 20 Pkws bietet. Das Vorhaben befindet sich im planungs-rechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB, ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Luftbild zur Übersicht des Geltungsbereichs und den angrenzenden Nutzungen (Quelle: www.natureg.hessen.de)

Über eine private Erschließungsstraße ist das Plangebiet erschlossen, die sich ebenso wie das gesamte Plangebiet und die Sababurg sowie weitere umliegende Flächen im Besitz des Lanes Hessen befinden. Die Erschließungsstraße führt auf eine weitere Straße im Norden und diese hat Anschluss an die nördlich verlaufende K 56, worüber Anschluss an das Örtliche Straßennetz besteht. Die Erschließungsstraße, die hoch zur Burg und zum bestehenden Parkplatz führt, weist eine geringe Breite auf, in einem Kurvenbereich ist die Straße aufgeweitet, sodass hier Begegnungsverkehr stattfinden kann. Im Bereich zum Einmündungsbereich zur K 56 befindet sich die Bushaltestelle „Dornröschenschloss“, worüber Anschluss an das ÖPNV-Netz der Stadt Hofgeismar und der umliegenden Ortschaften besteht.

Die Lage im direkten Umfeld zur Sababurg und deren historische Bedeutung sowie das Plangebiet selbst als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage stellen besondere

Anforderungen an die Gestaltung und Kubatur von Neubauten.

2.2 Übergeordnete Planungen

2.2.1 Regionalplan Nordhessen

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt und zudem von einem „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ überlagert.

„Die in der Karte festgelegten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ sind für die landwirtschaftliche Bodennutzung geeignet und dieser in der Regel vorbehalten. Eine Inanspruchnahme für andere Raumansprüche ist unter besonderer Berücksichtigung des landwirtschaftlichen Belangs zulässig für Siedlungs- und Gewerbeflächen im Umfang bis zu 5 ha im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage unter Beachtung der Ziele der Raumordnung zur Siedlungsentwicklung und dem Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf.“

Die beabsichtigte bauliche Entwicklung eines Neubaus für ein Hotel im direkten Umfeld der Sababurg auf einer Fläche von ca. 5.500 m² beinhaltet sowohl die Fläche für den Neubau als auch eine bestehende Streuobstwiese, die im Bestand gesichert und durch gezielte Maßnahmen aufgewertet werden soll. Die naturschutzfachliche Aufwertung der Streuobstwiese dient zudem der Hangbegrünung nach Norden, sodass die Einbindung des Vorhabens in die Landschaft verbessert werden kann, sodass dem raumordnerischen Ziel für Natur und Landschaft entsprochen werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass das vorliegende Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu vereinbaren ist.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (Quelle: RP Kassel)

2.2.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar aus dem Jahr 1977 sowie in der Neuzeichnung von 2024 wird der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Flächen mit einer überlagerten Signatur für Bestandsflächen darstellt.

Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, steht die Darstellung des Flächennutzungsplans der vorliegenden Planung somit zunächst entgegen. Aufgrund des Planziels der Darstellung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird die 61. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zur Bebauungsaufstellung gemäß § 8 BauGB erforderlich.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan von 1977



Abbildung 7: Ausschnitt aus der Neuzeichnung (2024) des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes



Abbildung 8: Ausschnitt aus der Planzeichnung zur 61. Änderung des Flächennutzungsplanes

2.2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil rechtskräftiger Bebauungspläne. In räumlicher Nähe zum Plangebiet gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3 Vorhabenbeschreibung

3.1 Konzeption

Das Land Hessen, als Eigentümerin der Sababurg, plant durch gezielte Maßnahmen die Attraktivitätssteigerung des Standortes für Touristen und zur Freizeitnutzung. Neben der denkmalgerechten Sanierung der Burganlage und der Integration eines gastronomischen Angebots in Form eines Restaurants innerhalb der historischen Mauern ist die Errichtung eines Hotels außerhalb der Burgmauern vorgesehen. Über den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Hotelbetrieb geschaffen werden, um das touristische Angebot am Standort langfristig zu stärken.

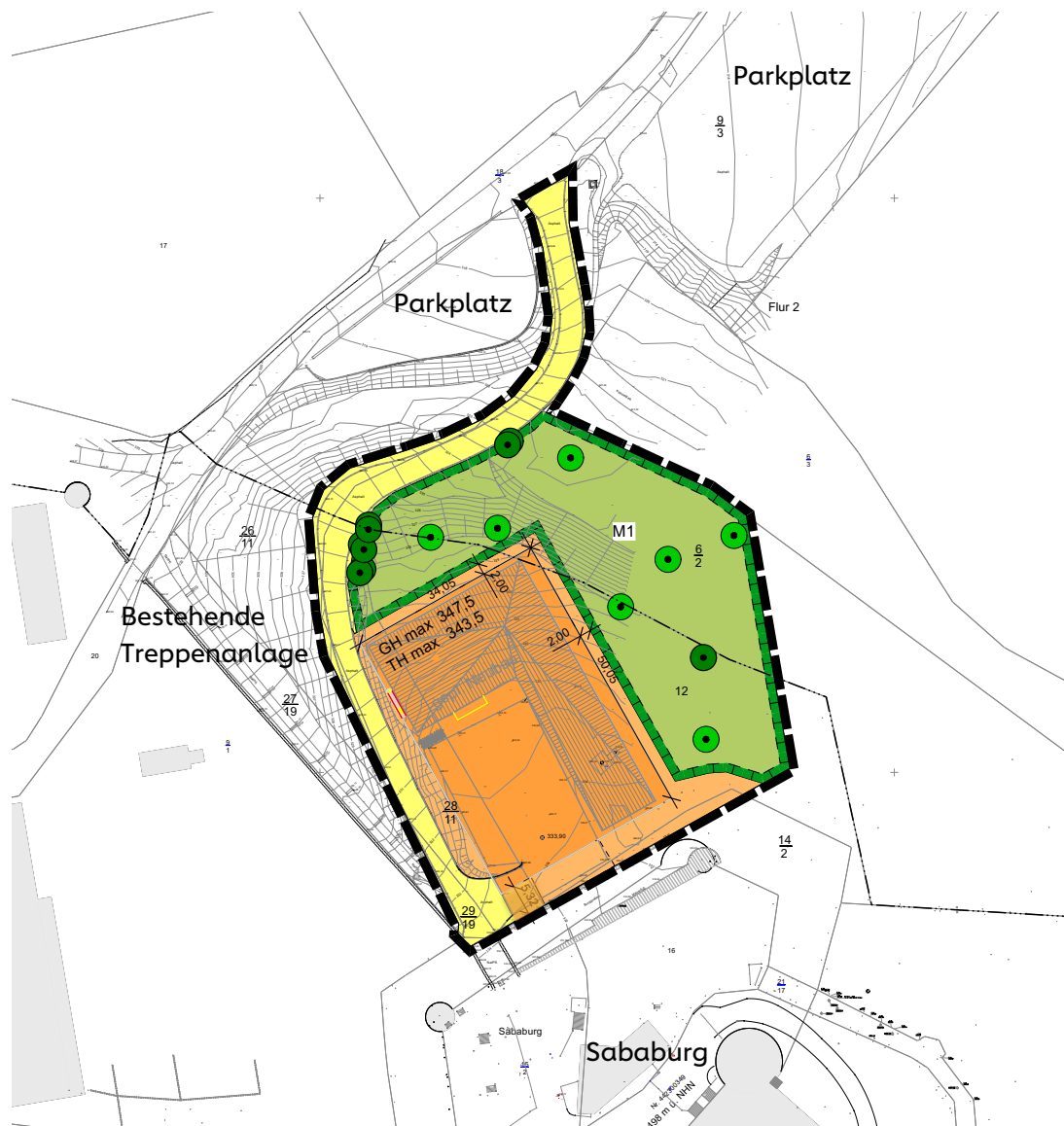


Abbildung 9: Auszug der städtebaulichen Konzeption und Nutzungen (Eigene Bearbeitung)

Das vorgesehene Konzept sieht die Ausweisung eines Baufeldes (orange Fläche) im Bereich des bestehenden Parkplatzes im Vorbereich zum Tor zur Burganlage vor. Zur Realisierung des geplanten Neubaus wird das Baufeld nach Norden und Osten erweitert, um ausreichend Raum für den neuen Baukörper zu schaffen. Es ist ein Gebäude in L-Form geplant, sodass im Eingangsbereich eine Vorhofsituation entsteht. Aufgrund der Nähe zur denkmalgeschützten Sababurg, der Lage innerhalb einer denkmalgeschützten Gesamtanlage und möglicher Auswirkungen auf die Fernsicht der Burg, wurde in die Planung des Hotelneubaus das Landesamt für Denkmalpflege Hessen miteinbezogen. So wurde die Gebäudehöhe auf maximal 14,5 m festgesetzt, sodass zwei Vollgeschosse und ein Dachaufbau möglich sind. Technische Anlagen auf den Dachflächen sind mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen nicht zulässig. Die Fassadengestaltung des geplanten Hotels wird im Laufe des Verfahrens festgelegt, es sollen u.a. auch begrünte Fassadenteile vorgesehen werden. Die Gebäudeplanung wird sich zum Entwurf des Bebauungsplanes weiter konkretisieren. In Folge des stark abfallenden Geländes nach Norden ist das Untergeschoss des geplanten Gebäudes in diesem Bereich sichtbar. Der Baukörper wird in den Hang eingebettet und orientiert sich am natürlichen Höhenverlauf des Geländes, sodass er sich topografisch und gestalterisch in die bestehende Umgebung einfügt.

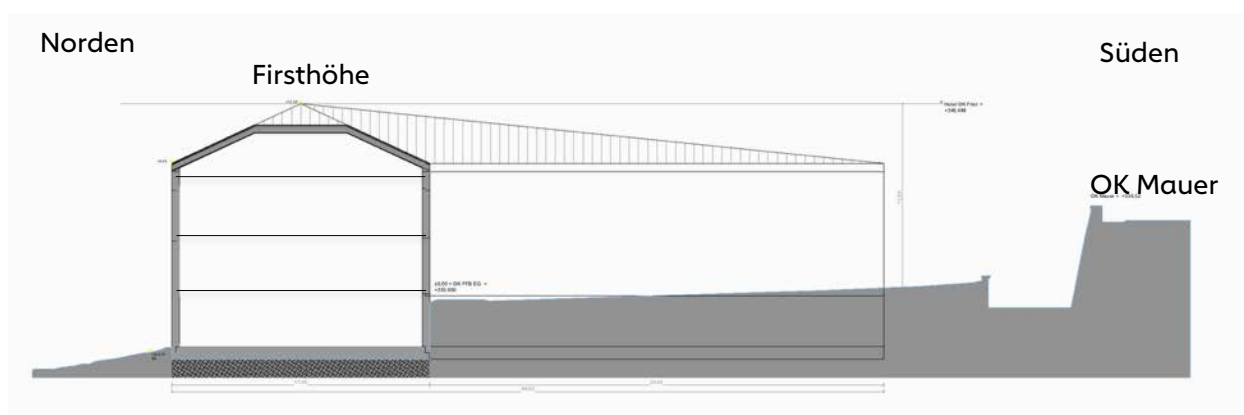


Abbildung 10: Schematische Darstellung Gebäudeschnitt und Geländeverlauf (Eigene Bearbeitung)

Auf dem entstehenden Vorbereich des geplanten Hotels sollen Fahrradabstellplätze und ein Aufenthaltsbereich sowie eine Vorfahrt für Gäste entstehen. Pkw-Stellplätze sind direkt am Hotel mit Ausnahme von Pkw-Stellplätzen für Menschen mit eingeschränkter Mobilität nicht vorgesehen. Dafür stehen ausreichend Pkw-Stellplätze nördlich des Plangebietes, unterhalb der Burg, zur Verfügung. Der bestehende Großparkplatz ist über eine Zufahrt zur K 56 zu erreichen. Ein weiterer Parkplatz befindet sich nordwestlich, auch unterhalb der Burg. Über eine Treppenanlage im Westen sowie die bestehende Erschließungsstraße gelangen die Besucher zum Eingangsbereich der Burg und des geplanten Hotels. Topografisch steigt das Gelände des Plangebietes von Norden nach Süden stark an. Der Bereich zwischen dem geplanten Neubau und der äußeren Burgmauer mit ehemaligem Burggraben wird mit einem Mindestabstand von 5 m freigehalten. In diesem Bereich verläuft eine zweite Zufahrt zur inneren Burganlage, die im Hinblick auf die Erschließung bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten auf dem Burggelände sowie zur Sicherstellung der Befahrbarkeit durch Rettungsfahrzeuge für das Hotel dauerhaft freigehalten werden muss.

Im Zuge der Erweiterung des Baufeldes für das geplante Hotel, das über die Fläche des bestehenden Parkplatzes hinaus geht, werden Fällungen einzelner Obstbäume erforderlich. Diese Eingriffe betreffen ausschließlich den Bereich des erweiterten Baufeldes. Die

angrenzenden Flächen im Norden und Osten bleiben von einer baulichen Inanspruchnahme unberührt. Hier befindet sich eine Streuobstwiese, deren Bestand aufgrund fehlender Pflege derzeit in einem schlechten Zustand ist. Durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen, einschließlich gezielter Nach- und Neupflanzungen, kann dieser Bereich ökologisch aufgewertet und langfristig erhalten werden. Die Maßnahmen können auch als Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff herangezogen werden. Für weitere Informationen wird auf die Anmerkungen zu den Umweltbelangen im Anhang verwiesen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Zuge der Entwurfsplanung.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über eine bestehende Erschließungsstraße angebunden, die nördlich in eine öffentliche Straße mündet und im weiteren Verlauf an die Kreisstraße K 56 anschließt. Über die K 56 besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz.

Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine private Straße im Eigentum des Landes Hessen. Sie verläuft mit deutlicher Steigung über den Hangbereich bis zur Kuppellage der Sababurg. Die Fahrbahn ist abschnittsweise von bestehendem Baumbestand gesäumt und weist eine geringe Regelbreite von ca. 3 m auf. Begegnungsverkehr ist lediglich in aufgeweiteten Kurvenbereichen möglich. Die Erschließungsstraße übernimmt mehrere Funktionen: Sie dient der Erreichbarkeit der Sababurg für Besucher, fungiert als Anfahrtsweg für Rettungsfahrzeuge im Bedarfsfall und gewährleistet die Ver- und Entsorgung der Anlage. Aus diesem Grund wurde die Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen, um auch bauliche Anpassungen, die über eine bloße Erneuerung der Fahrbahndeckschicht hinausgehen, planungsrechtlich abzusichern.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung und dem Entfall des Parkplatzes mit einer Abnahme des Pkw-Verkehrs zu rechnen. Es ist denkbar einen Streifen der Fahrbahn für zu Fußgehende zu markieren, damit Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Hierzu wird sich die Planung zum Entwurf weiter konkretisieren. Die bestehende Leitungsinfrastruktur soll für die Erschließung des Plangebietes weiter genutzt werden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist ergänzend die Errichtung eines Löschwassertanks vorgesehen.

4 Umwelt- und Artenschutz

4.1 Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren besteht die Notwendigkeit eines Umweltberichtes (gemäß § 2a BauGB). Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Absichtungsregelung verwiesen (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Im Zuge der Planung wurde Anmerkungen zu den Umweltbelangen gemacht und deren Ergebnisse zur Biotoptypenkartierung als eigenständiger Teil B dieser Begründung zusammengefasst.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

5 Inhalte des Bebauungsplans

5.1 Wesentlicher Planinhalt

Das Planziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72 „Hotel Sababurg“ ist die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hotelneubaus außerhalb der Burganlage der Sababurg.

Zur Ausweisung gelangt ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“, außerdem Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese“. Außerdem werden private Verkehrsflächen festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Mit dem Bebauungsplan werden somit vorwiegend folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Sicherung und Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hotel“ sowie Maßnahmenflächen zur Entwicklung einer Streuobstwiese,
- Festsetzung von überbaubaren Flächen für Neubau eines Hotels, einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, der überbaubaren Flächen und Geschossflächen,
- grünordnerische und freiraumplanerische Maßnahmen,
- Festsetzungen bezüglich der Freiflächengestaltung,
- Regelung und Sicherung der Erschließung und zur Durchführung des Bauvorhabens,
- Erhalt und Einbindung in das Gefüge des Landschaftsraums und Landschaftsbild,

Die einzelnen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes sind in Kapitel 1 dieser Begründung erläutert. Dem Bebauungsplan liegt die Vorentwurfsplanung des geplanten Hotelneubaus zugrunde. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden im Wesentlichen gemäß der in § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte getroffen in Verbindung mit den Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Hessischen Bauordnung (HBO) sowie weiterer im Bebauungsplan aufgeführter Rechtsgrundlagen. Im Wesentlichen regeln die getroffenen Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige Grundfläche und Höhe der Bebauung), die überbaubaren Flächen sowie Maßnahmen zur Erschließung, Begrünung und Kompensation/ Ausgleich.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, Berücksichtigung nachbarlicher Belange und der Sicherstellung von Handlungsspielräumen, insbesondere auch im Hinblick auf spätere, gegenwärtig aber noch nicht absehbare Entwicklungen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

6 Denkmalschutz

Die Burganlage Sababurg ist mit ihren Bestandteilen (Palasbau, Kanzleigebäude, Burgtor, Burgmauer) als Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgeführt.

Nach § 2 Abs. 3 HDSchG ist der Bereich um die Burganlage herum als historische Grünfläche als Teil der Gesamtanlage als Kulturdenkmal ebenfalls im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Auch besteht für die Freiraum- und Außenraumgestaltung eine Genehmigungspflicht gemäß HDSchG. Sobald die Maßnahme und das Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind ist die Untere Bauaufsichtsbehörde (UBB) einzubeziehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Untere Denkmalschutzbehörde (UDB) im Verfahren eingebunden und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung eingeholt. Besteht hingegen keine Baugenehmigungspflicht, ist das Landesamt für Denkmalpflege für diese Maßnahmen die Genehmigungsbehörde. Im Baugenehmigungsverfahren ist eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.

7 Gesamtabwägung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“ sieht die Errichtung eines Hotels in direkter Umgebung zur Sababurg in Hofgeismar vor.

Das Vorhaben ist Teil eines Gesamtkonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Sababurg für den Tourismus und Freizeitnutzer. Neben der denkmalgerechten Sanierung der Burganlage und der Schaffung eines neuen gastronomischen Angebots innerhalb der historischen Mauern ist die Errichtung eines Hotels außerhalb der Burgmauern vorgesehen. Es sollen wieder Übernachtungsmöglichkeiten angeboten werden, um weitere Besuchergruppen anzusprechen und die Region zu stärken.

Dabei ordnet sich der Neubau der denkmalgeschützten Sababurg optisch unter und fügt sich in die Gesamtanlage ein, wofür Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen werden. Auch die Berücksichtigung der besonderen Topografie, bedingt durch die Kuppellage, ist ein wichtiger Bestandteil des geplanten Gebäudeneubaus.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt -

8 Kosten

Für die Stadt Hofgeismar entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Die Kosten trägt das Land Hessen.

9 Bodenordnung

Im Plangebiet sind keine Bodenordnenden Maßnahmen geplant.

10 Vertragliche Vereinbarung zur Durchführung

Der im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Vorhabenträgerseite abzuschließende Durchführungsvertrag regelt insbesondere die Verpflichtung des Vorhabenträgers, die Planungskosten und die notwendigen Erschließungsmaßnahmen für das Vorhaben zu tragen und das Bauvorhaben nach Erteilung der Baugenehmigung gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen.

- Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt –

11 Anhang

Zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72 „Hotel Sababurg“ der Stadt Hofgeismar:

- Vorhaben- und Erschließungsplan – wird zum Entwurf ergänzt –

Aufgestellt:

Stadt Hofgeismar

Bearbeitet:

ebene 4

architektur und städtebau

Teil B: Anmerkungen zu den Umweltbelangen (Umweltbericht)