

GEMEINDE WESERTAL



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 A

"IM WELSCHEN KAMP / DAS ROTTLAND",

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Stand: 09. Juli 2024

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	4
3	VERFAHRENSABLAUF	5
4	DAS PLANGEBIET	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009.....	6
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
5.3	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT (BEBAUUNGSPLAN NR. 3 A „IM WELSCHEN KAMP / DAS ROTTLAND“).....	6
5.4	KAMPFMITTELRAUMDIENST.....	6
5.5	WASSERSCHUTZGEBIETE.....	7
5.6	ALTLASTEN.....	7
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	7
6.1	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG, FÖRMICHE UMWELTPRÜFUNG.....	7
6.2	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE.....	7
6.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	7
6.2.2	<i>Schutzgut Boden & Wasser</i>	8
6.2.3	<i>Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	8
6.2.4	<i>Schutzgut Klima / Luft & Landschaftsbild / Erholung</i>	8
6.2.5	<i>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</i>	8
6.2.6	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	8
6.3	ARTENSCHUTZ.....	8
6.4	EINGRIFFSREGELUNG.....	9
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	9
7.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	9
7.1.1	<i>Art der baulichen Nutzung</i>	9
7.1.2	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	9
7.1.3	<i>Bauweise und Baugrenzen</i>	10
7.2	ERSCHLIEßUNG.....	11
7.2.1	<i>Öffentliche Verkehrsflächen</i>	11
7.2.2	<i>Ruhender Verkehr</i>	11
7.3	OBERFLÄCHENGEWÄSSER.....	11
7.4	GRÜNORDNUNG.....	12
7.4.1	<i>Maßnahmenfläche</i>	12
7.5	VER- UND ENTSORGUNG.....	12
7.6	MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.....	13
7.7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	13
7.8	HINWEISE.....	14
8	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	14
9	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) ist von Hessen Mobil beauftragt, auf dem Grundstück der Straßenmeisterei Oberweser den Neubau einer LKW-Remise sowie einer Salzlagerhalle zu verwirklichen.

Das Grundstück befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 A aus dem Jahre 1988. Die darin enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen werden den gegenwärtigen Entwicklungsabsichten von Hessen Mobil, insbesondere in Bezug zum Maß der baulichen Nutzung, nicht mehr gerecht.

Dementsprechend beabsichtigt die Gemeinde Wesertal die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A, sodass die dringend notwendig werdenden baulichen Anpassungen auf dem Grundstück der Straßenmeisterei Oberweser umgesetzt werden können.

Ziel und Zweck der 1. Änderung ist dabei die geordnete städtebauliche Entwicklung der Planungsflächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur nachhaltigen Standortsicherung der Straßenmeisterei Oberweser.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei geschaffen werden. Hierbei kommt das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung, da die hierin vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit der Änderung des Bebauungsplans wird dem Bedarf an Investitionen zur Standortsicherung einer Straßenmeisterei, also einer öffentlichen Versorgungseinrichtung, in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung der Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung dar.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im beplanten Bereich, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 A „Im Welschen Kamp / Das Rottland“.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut bzw. versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO), liegt unterhalb des im Gesetz vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000 m²
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die er-

heblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6.2).

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 A im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen primär in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Gemeinde Wesertal als Satzungsgeber, für Hessen Mobil als Betreiberin sowie für das LBIH als Bauherrin.

▪ Aufstellung

Die Gemeindevertretersitzung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Im Welschen Kamp / Das Rottland" sowie deren Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Gemeindevertretersitzung hat zudem in ihrer Sitzung am 14.05.2024 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A "Im Welschen Kamp / Das Rottland" gefasst.

Die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde daher, per ortsüblicher Bekanntmachung am 24.05.2024 in der Heimatzeitung für die Gemeinde Wesertal sowie auf der Homepage der Gemeinde, im Zeitraum vom 27.05.2024 bis einschließlich 28.06.2024 durchgeführt. Im Rahmen dieser Beteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Parallel erfolgte in diesem Zeitraum die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Im Rahmen dessen wurden Hinweise vorgetragen, die in die Begründung zur Bebauungsplanänderung aufgenommen wurden.

4 DAS PLANGEBIET

Das ca. 1,32 ha große Plangebiet umfasst in der Gemarkung Gieselwerder (Wesertal), Flur 007, die Nr. 11/4 (tlw.), 19/7, 90/25 (tlw.), 92/9 (tlw.) sowie 103/17 (tlw.).

Das Plangebiet liegt südlich der Gottstreuer Straße (B 80) am Hang zum Reinhardswald und umfasst die Straßenmeisterei Oberweser, die angrenzenden Straßen *Im Welschen Kamp* und *Am Rottland* sowie das Gewässer *Königsgraben*. Das Plangebiet ist nutzungsbedingt größtenteils versiegelt. Lediglich die Randbereiche des Gewässers sind stark bewachsen und teilen damit das Plangebiet bzw. die Straßenmeisterei in Ost und West.

Südlich des Plangebietes grenzen eine stillgelegte Tennisanlage sowie ein Wohnhaus mit Garten an. Weiter östlich und westlich befinden sich weitere Wohnhäuser und gewerbliche Betriebe, die aber teilweise von Leerstand betroffen sind. Nördlich der Gottstreuer Straße (B 80) befindet sich die Ortslage Gieselwerder, weiter südlich der großflächige Reinhardswald.

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) sind die Flächen des Geltungsgebietes als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Oberweser (rechtskräftig seit 1977) stellt das Plangebiet seit der 5. Änderung des FNP im Jahr 1988 vollständig als Sondergebiet Straßenmeisterei sowie das Gewässer mit Randstreifen als Grünfläche dar.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als aus dem FNP her entwickelt angesehen werden. Es wird keine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung notwendig.

5.3 Bestehendes Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 3 A „Im Welschen Kamp / Das Rottland“)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 26.11.1988).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A sollen die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen den gegenwärtigen Entwicklungsabsichten, insbesondere in Bezug zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Bereiche, angepasst werden.

Das Plangebiet ist größtenteils bereits als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Straßenmeisterei festgesetzt. Das Gewässer inkl. Randstreifen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Bachbegleitgrün ausgewiesen. Dies muss an die aktuellen Gesetzesvorgaben zu Gewässerrandstreifen etc. angepasst werden.

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Im Welschen Kamp / Das Rottland“ treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 A „Im Welschen Kamp / Das Rottland“ vom 26.11.1988 außer Kraft.

5.4 Kampfmittelräumdienst

Mit Stellungnahme vom 27.03.2024 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.5 Wasserschutzgebiete

Südlich des Plangebietes befindet sich das amtlich festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet WSG TB Gieselwerder - Schutzzone III. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung sind innerhalb dessen Geltungsbereiches zu beachten und einzuhalten.

5.6 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken. Die Tiefe der Untersuchung ist hierbei an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht zu orientieren.

6.2.1 Schutzgut Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich behalten ihre bisherige Nutzung als Straßenraum, Straßenmeisterei, Gewässer sowie Gewässerrandstreifen bei. Es werden keine neuen Flächen in An-

spruch genommen oder nutzungsseitig umgewidmet. Der Eingriff wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet. Im Rahmen der planerischen Ausweisung am Standort wird eine Innenentwicklung durch Konzentration von Baugebietsausweisungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen verfolgt.

6.2.2 Schutzgut Boden & Wasser

Für die Bereiche Boden und Wasser sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die durch die zusätzliche Überbauung bedingten Eingriffe werden aufgrund des bereits hoch versiegelten Grundstückes als sehr gering eingestuft. Das Gewässer sowie der Gewässerrandstreifen werden planerisch ausreichend beachtet; Eingriffe finden keine statt.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe kann im Hinblick der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Insbesondere die Gehölzstrukturen entlang des Gewässers werden nachhaltig gesichert.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft & Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des angedachten Vorhabens sollen zwei hochbauliche Anlagen auf derzeit veriegelten Umfahrungs- und Lagerflächen errichtet werden. Für die o.g. Schutzgüter wird bereits aufgrund der Größenordnung des Plangebietes, seiner städtebaulich gefassten Lage im bebauten Bereich und im Hinblick der planungsrechtlichen Reglementierungen zur Höhenentwicklung von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgegangen.

6.2.5 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Für die Bereiche Mensch / Bevölkerung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Nutzung bleibt wie im Bestand unverändert. Die derzeitigen Nutzungen und der Betrieb sind genehmigt. Ggf. muss im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den benachbarten, festgesetzten Mischnutzungen nachgewiesen werden. Durch das Vorhaben entsteht kein höheres Verkehrsaufkommen.

6.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Artenschutz

Für das Zielvorhaben wurde am 26.03.2024 eine faunistische Habitatpotentialanalyse von BÖF – Büro für angewandte Ökologie und Faunistik – naturkultur GmbH durchgeführt. Das Gutachten stellt das folgende Ergebnis fest:

Die Begehung zur Einschätzung des Habitatpotentials für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Rahmen der Planung einer LKW-Remise und Salzlagerhalle keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Sollte ein Eingriff in Gehölze notwendig werden, bspw. den Gehölzriegel am Rand der Streuobstwiese zu entnehmen, ist dies nur im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./29.02 des Folgejahres zulässig.

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Um die planerisch angestrebte Zielsetzung im Plangebiet zu sichern, als auch weiterentwickeln zu können, wird als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Straßenmeisterei“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Unterbringung und Wartung von Fahrzeugen und Geräten sowie der Lagerung von Materialien, die zur Unterhaltung, Pflege und Sicherung des klassifizierten Straßennetzes erforderlich sind. Innerhalb des Plangebiets sind die im Zusammenhang der Zweckbestimmung stehenden Sozial- und Verwaltungsräume sowie betriebliche und sonstige Nebenanlagen usw. zulässig. Mit der Festsetzung werden, die für einen zeitgemäßen Betrieb notwendigen, baulichen Anpassungen bauplanungsrechtlich vorbereitet. Die Festsetzung zur eindeutigen Zweckbestimmung sichert in planungsrechtlicher Hinsicht die speziellen Nutzungsbedürfnisse der Straßenmeisterei, und schließt ferner nicht angestrebte Nutzungsentwicklungen im Plangebiet explizit aus.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich neben der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von baulichen Anpassungsmöglichkeiten an den ökologischen Zielsetzungen des flächensparenden Bauens. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 BauNVO getroffen. Zur differenzierten Festsetzungsmöglichkeit werden zwei Teilbereiche (Baufelder) ausgewiesen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den Vorgaben des § 16 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend kongruent auf die ausgewiesenen Baufelder anzuwenden.

Grundflächenzahl

In dem Plangebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von GRZ 0,6 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO als Höchstmaß festgesetzt. Damit greift die GRZ die ökologische Zielsetzung des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden auf, indem der Umfang der zulässigen Versiegelung die Orientierungswerte des § 17 BauNVO unterschreitet. Ferner ermöglicht die GRZ eine zielentsprechende Bebauung im Kontext der Nutzungs- und Anpassungsbedürfnisse.

Gemäß den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO sind bei der Ermittlung für die zulässige Grundfläche, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, grundsätzlich mitzurechnen. Hierbei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der angeführten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Diese Überschreitung ist bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig. Für die Ermittlung der maximalen Grundfläche wird festgesetzt, dass die Grundflächen von unterirdischen Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung und -bewirtschaftung nicht mitzurechnen sind.

Geschossflächenzahl

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl als maximale GFZ 1,0 gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 BauNVO festgesetzt. Die Ermittlung der GFZ erfolgt gem. § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen.

Zahl der Vollgeschosse

Im Sondergebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf Z = II als Höchstmaß begrenzt. Die Festsetzung entspricht damit der Übernahme der Zahl der Vollgeschosse aus dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan. Hierbei sichert die Festsetzung eine städtebauliche Verträglichkeit des Planziels im Kontext der angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Maximale Gebäudehöhe

Planerisches Ziel dieser Festsetzung ist eine ortsbildverträgliche Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen auf circa 20,00 m. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe wird bestimmt durch Bezugspunkte bezogen auf das Normalhöhennull (NHN). Hinsichtlich der topographischen Gegebenheiten innerhalb des Plangebietes werden in den zwei Teilbereichen differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO getroffen.

7.1.3 Bauweise und Baugrenzen

Bauweise

Im Sondergebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Hochbauten mit seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die Gebäudelänge darf maximal 50,0 m betragen. Die offene Bauweise gewährleistet eine ortsangepasste Bebauung und greift die Festsetzung bezüglich der Bauweise des bislang rechtskräftigen Bebauungsplanes auf.

Baugrenzen

Für das Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch zwei Baufelder mittels festgesetzter Baugrenzen definiert. Gemäß § 23 Abs. 3 dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten, ein Zurücktreten ist grundsätzlich möglich. Die Dimensionierung der Baugrenzen ermöglichen eine zweckdienliche offene Anordnung der Gebäude hinsichtlich des Anpassungsbedarfes. Entsprechend der verkehrlichen Klassifizierung sind die einzuhaltenden Grundstücksabstände mit mind. 3,0 m zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch ergibt sich eine differenzierte, räumliche Wirkung analog zu den Straßenraumbreiten. Zusätzlich schafft die Dimensionierung des Baufeldes ein verträgliches Nebeneinander der vorhandenen Bebauung sowie dem Erhalt der ortsbildprägenden vorhandenen Baumstrukturen.

7.2 Erschließung

7.2.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die verkehrliche Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenverlauf *Im Wel-schen Kamp*. Hierfür wird der bestehende Straßenverlauf planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB gesichert. Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, durch die unmittelbare Anbin-dung an die Bundesstraße B 80 (Gottstreuer Straße).

Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich innerhalb der straßenrechtlichen Bauver-bots- sowie Baubeschränkungszone. Die Bestimmungen des § 9 Abs. 1 FStrG. gelten entspre-chend; generell gilt, dass längs der Bundesfernstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfer-nung bis zu 20,0 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke be-stimmte Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn sowie bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grund-stücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstra-ßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen. Ferner gilt § 9 Abs. 2 FStrG. Die Bauverbotszone ist nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen. Die ausgewiesenen Baufelder liegen entsprechend ihrer Entfer-nung zum Fahrbahnrand der B 80 außerhalb der Bauverbotszone.

Ferner grenzt das Plangebiet im östlichen Bereich an den bestehenden Straßenverlauf der Straße *Am Rottland* an. Die Straße ist Bestandteil ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 3 A und realfaktisch Bestandteil des örtlichen Straßennetzes.

7.2.2 Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück sind Kfz-Stellplätze sowie erforderliche Abstellplätze für Fahrräder gemäß den Anforderungen der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Wesertal nachzuweisen.

7.3 Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Gewässerverlauf des *Köhlerbachs / Königsgraben*. Der offene Gewässerverlauf wird als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB planungs-rechtlich gesichert. Gewässer übernehmen maßgebliche Funktionen, u.a. als inhärenter Be-standteil des Natur- und Wasserhaushaltes sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Die Festsetzung sichert den Gewässerverlauf, indem etwaige Möglichkeiten zur Bebauung oder sonstiger Eingriffe grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Im nördlichen Bereich zur Straße Im Welschen Kamp hin, ist der Gewässerverlauf schließlich verrohrt, sodass dieser nur noch nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt wird.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Maßnahmenfläche

Mittig im Plangebiet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Die Flächen verlaufen als 5,0 m breiter Streifen, parallel beidseitig entlang des offenen Gewässerverlaufs des *Köhlerbachs / Königsgraben*. Die Fläche fungiert als Pufferzone für den Gewässerverlauf und ist diesbezüglich als fließgewässertypischer Uferstreifen zu entwickeln. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen sowie Befestigungen und bzw. oder Versiegelungen von Oberflächen generell unzulässig. Die Fläche sichert damit den gesetzlich festgelegten Gewässerrandstreifen von 5,0 m im Innenbereich gem. § 38 WHG und § 23 HWG. Für den Gewässerrandstreifen gelten entsprechend gesetzlich geregelte Nutzungsgebote bzw. -verbote. Auf die entsprechenden Bestimmungen wird an dieser Stelle hingewiesen. Der Verlauf des Gewässerrandstreifens entspricht dem offenen Gewässerverlauf; mit beginnender Verrohrung endet ebendieser. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit erforderlichen technischen Ver- und Entsorgungsleitungen ist bereits in ausreichendem Maße vorhanden.

Die Deutsche Telekom teilte am 27.06.2024 dazu mit, dass der Verbleib der Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen, sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten jederzeit sicherzustellen ist. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Ein Rückbau der Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. Sollte ein Anschluss der Telekom für ein neu zu errichtendes Gebäude gewünscht werden, kann die Realisierung ebenfalls über die Bauherren-Service beauftragt werden.

Der Landkreis Kassel, Fachbereich 63 Bauen und Umwelt teilte am 21.06.2024 dazu mit, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen oder dessen Einleitung in ein Oberflächengewässer ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel bedürfen. Hinsichtlich der Lagerung und des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Vorschriften des WHG und der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser) ist mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

Der Landkreis Kassel, Fachbereich 38 Brandschutz teilte am 21.06.2024 dazu mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Wird die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegen- den Bauart als klein eingestuft, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/min) und bei mittlerer / großer Gefahr ein Bedarf von 192 m³/h (3.200 l/min) vorzusehen. Der Löschwasser- bedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mindestens 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Ab- stände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein. Der Fließdruck bei max. Löschwasserentnahme darf 2,5 bar nicht un- terschreiten. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so auszuführen, dass sie von Feuerwehr- fahrzeugen befahren werden können. Bei Bemessung und Befestigung der Verkehrsfläche sind mindestens die Vorgaben der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr einzuhalten. Sofern Gebäude zugelassen werden sollten, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsge- räte der Feuerwehr führen soll und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtete werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubret- tungsfahrzeuge verfügt, es sei denn, dass auch der zweite Rettungsweg baulich hergestellt werden soll.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur- und Landschafts- haushalt sowie die bereits vorab naturschutzfachlich beeinträchtigten Zustände sollen durch geeignete Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft abgemildert oder verbessert werden. Diese Maßnahmen haben das Ziel projektbedingte öko- logische Auswirkungen zu minimieren, die Wärmebildung zu beschränken sowie Wasserverun- reinigungen zu verhindern. Ferner dienen sie dem Artenschutz sowie der Minimierung hin- sichtlich mikroklimatischer Auswirkungen.

Dachflächenmaterialien

Gemäß Festsetzung sind Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswas- ser gelangen können, nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig. Hierdurch erfolgt ein vorbeugender Grundwasserschutz vor schädlichen Einträgen durch Schwermetalle in den Wasserkreislauf.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan sonstig vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ge- staltung baulicher Anlagen, zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Rechtsgrundlage ist der § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB.

Zur Durchgrünung des Sondergebietes, zur Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes so- wie zur Sicherstellung eines günstigen Verhältnisses zwischen Bebauung und Grünstrukturen, wird eine Mindestdurchgrünung, als anzulegende und zu erhaltende Grünfläche von mind.

20 % der Grundstücksfreifläche festgesetzt. Auf die Grünfläche angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat und Sukzessionsflächen.

Zur weiteren Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden Vorgaben zur Unterbringung von Werbeanlagen getroffen. Hierdurch soll ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild sowie die Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehre auf den angrenzenden Erschließungsstraßen sichergestellt werden. Hierbei werden die Werbeanlagen auf die im Gebiet dargebotenen Leistungen beschränkt. Somit wird der gestalterische Anspruch gesichert und nicht-regulierbare Fremdwerbung vermieden. Zulässige Werbeanlagen sind grundsätzlich blendfrei zu gestalten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die umliegende Bebauung sowie des angrenzenden Verkehrs sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken unzulässig. Diese Festsetzung umfasst alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb des Baugebietes.

7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Der Ortsteil Gieselwerder wird durch den ÖPNV mit Buslinien an die nächstgelegenen Städte Hofgeismar und Bad Karlshafen angebunden. Von dort besteht Anschluss an überregionale Verbindungen.

9 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem sowie privaten Besitz. Vor Bebauung wird aber voraussichtlich keine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich. Die Grundlage für eine solche bodenordnende Maßnahme würde der Bebauungsplan bilden.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche der Bebauungsplan-Änderung umfasst ca. 1,3 ha, die sich wie folgt zusammensetzen:

Sonstiges Sondergebiet - Straßenmeisterei - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,6) - zzgl. festgesetzter Überschreitung bis zu GRZ 0,8 - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%)	ca. 6.263 m ² ca. 2.087 m ² ca. 2.087 m ²	
Baugebiet, gesamt		10.437 m²
Öffentliche Verkehrsfläche		1.818 m²
Öffentliche Grünfläche		721 m²
Wasserfläche		241 m²
Gesamt		13.217 m²

Bearbeitung:



Kassel, den 09.07.2024

L. Schwarzer

Lena Schwarzer
M.Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



Wesertal, den

Cornelius Turrey
Cornelius Turrey
Bürgermeister

