

Stadt Schlüchtern
Stadtteil Schlüchtern

Bebauungsplan
„Höbäcker Hof, Teil Nord“

B e g r ü n d u n g

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB90089-P
Stand: Dezember 2022

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Bebauungsplan der Innenentwicklung	3
3 Bestand	4
3.1 Lage des Plangebietes	4
3.2 Bestandsbeschreibung	5
4 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht	10
4.1 Regionalplan Südhessen 2010	10
4.2 Flächennutzungsplan.....	10
4.3 Bestehendes Baurecht	11
5 Planung	11
6 Verkehrliche Erschließung.....	18
7 Ver- und Entsorgung	18
8 Immissionsschutz	20
9 Belange des Artenschutzes	21
10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	21
11 Umweltprüfung	22
12 Städtebauliche Daten	22

Anlagen

- Artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung, Projekt-Nr.: G21-63, PGNU Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main, 10. Januar 2022
- Baugrundgutachten, Büro für Umwelt und Geologie Dipl.-Geol. Volker Jörke, Lachendorf, 02. Dezember 2019
- Schalltechnische Untersuchung - Prüfung der schalltechnischen Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens, Aktenzeichen: 2021-0433-809-1, KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Darmstadt, 15.06.2022

1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung und eine planungsrechtliche Sicherung der bestehenden baulichen Anlagen im Bereich des Anwesens Höbäckerweg 3 in der Gemarkung Schlüchtern.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höbäcker Hof, Teil Nord“ umfasst eine Fläche von ca. 1,2 ha und wird seit den 70er Jahren gewerblich genutzt. Durch Betriebsaufgaben, u.a. der südlich gelegenen Vogt-Werke, hat das Gebiet beidseitig des Höbäckerwegs seitdem immer mehr Wohncharakter angenommen.

Durch die Nähe zur vorhandenen Wohnbebauung und zur Kinzigauwe entspricht eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Plangebietes inzwischen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Stadt Schlüchtern.

Stattdessen soll hier der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen und auch andere Nutzungen zum Beispiel im sozialen Bereich ermöglicht werden.

Am 22.02.2021 hatte die Stadtverordnetenversammlung bereits den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Höbäckerhof“ gefasst. Der seinerzeit vorgesehene Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 3,3 ha umfasste zusätzlich zum „Teil Nord“ die Flurstücke der südlich daran angrenzenden Anwesen Höbäckerweg 5, 7, 7a und 7b (Vogt-Werke).

Für das Anwesen Höbäckerweg 5 (ehemaliges Vogt-Gelände) sind jedoch zum einen die Nutzungskonzepte noch nicht weit genug fortgeschritten, zum anderen kommt die zwischenzeitlich auch für den südlichen Teil vorliegende artenschutzrechtliche Potentialeinschätzung zu dem Ergebnis, dass der untersuchte Bereich sehr strukturreich ist und deshalb eine umfassendere Erhebung erforderlich ist, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen südlichen Abschnitt des Gebietes „Höbäcker Hof“ bzw. „Höbäckerweg“ zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen soll.

Vor dem Hintergrund des vordringlichen Wohnraumbedarfs kann der Bauwunsch im nördlichen Teilbereich nicht an die weitere Entwicklung des Vogt-Geländes gekoppelt werden, so dass dieser nördliche Teil, in dem artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden können, vorab entwickelt werden soll.

2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine Fläche von ca. 1,2 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,8 festgesetzt werden. Insgesamt resultiert hieraus eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 9.600 m².

Die zulässige Grundfläche liegt somit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m², die als Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles aufgeführt ist.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Die hier gegenständliche Planung unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer UVP. Da durch die Planung der Uferrandstreifen der Kinzig planungsrechtlich gesichert und durch eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen zusätzlich flankiert wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung keine relevanten Auswirkungen auf den östlich angrenzenden Abschnitt des Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebiet Nr. 5623-317 „Kinzigssystem oberhalb Steinau an der Straße“ hat, sodass keine Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten zu erwarten sind.

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

3 Bestand

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden der Kernstadt von Schlüchtern südlich der Alte Bahnhofstraße, zwischen dem Höbäckerweg und der Kinzig.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt im Westen durch bereits bebaute Grundstücke auf der Westseite des Höbäckerwegs, im Osten durch die Parzelle der Kinzig und des Riedbachs, im Norden durch die Grundstücke Höbäckerweg 1 und Alte Bahnhofstraße 15a bis 19 sowie im Süden durch die Gewässerparzelle Flurstück Nr. 90/1.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 1,2 ha betrifft die Flurstücke Gemarkung Schlüchtern, Flur 25, Nr. 89/2 (teilweise, Straßenparzelle Höbäckerweg), Nr. 86/1, 86/2 und 87/2 (Anwesen Höbäckerweg 1a, Autohaus), Nr. 88/1 und 98 (Anwesen Höbäckerweg 3, Höbäcker Hof), Nr. 99 und 100 (gewässerbegleitende Parzellen „Auf der unteren Fitzwiese“).

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Karte (Abb. 1) hervor.

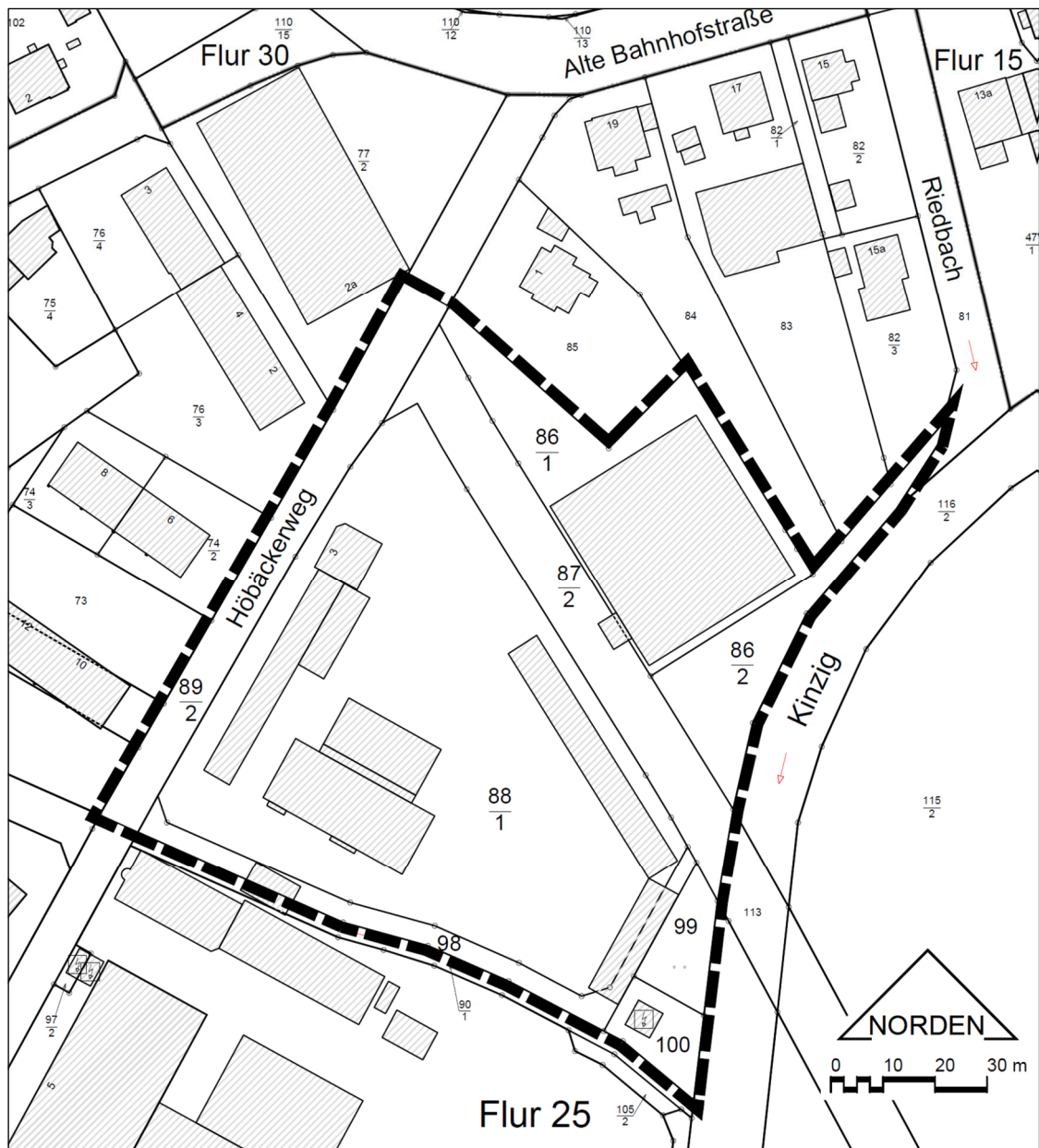


Abb. 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Höbäcker Hof, Teil Nord“;
Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut. Auf dem südlich gelegenen Anwesen Höbäckerweg 3 befindet sich zentral das zweigeschossige Gebäude des „Höbäcker Hofes“ mit eingeschossigem Anbau auf der Nordseite. Das Kellergeschoss ragt ca. 1,2 bis 1,3 m über die Geländeoberfläche hinaus und ist daher bauordnungsrechtlich kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Die Nutzungen im Plangebiet sind aus der nachfolgenden Abbildung 2 ersichtlich:



Abb. 2: Luftbild von Plangebiet und Umgebung (Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Höbäcker Hof ist als ehemaliges Lagerhaus aus dem Jahr 1952 zu einem Geschäftshaus umgebaut worden, das lokale Geschäfte und Dienstleister beherbergt (Brautmoden, Geschenkartikel, Stoffe, Café, Physiotherapie, Kosmetikstudio, Lernförderung).



Abb. 3: Blick von Norden auf das Gebäude des „Höbäcker Hof“ (Quelle: PGNU, Frankfurt/M., Juli 2021)

Auf der Südseite des Höbäcker Hofes schließt sich eine Gartenfläche einschließlich einer Terrasse des Cafés und eines Kinderspielplatzes an. Der überwiegend randliche Gehölzbestand befindet sich bereits außerhalb des Plangeltungsbereiches.



Abb. 4: Blick von Westen auf den Südrand des Plangebietes mit Gartenfläche und Spielplatz; links das Gebäude des „Höbäcker Hofes“, rechts die südlich angrenzende Bebauung des Anwesens Höbäckerweg 5 (Quelle: ÖbVI Heinen & Fischer, Groß-Zimmern, Juni 2021)

Ein im Kataster am Südrand und im Nordwesten noch verzeichneter Gebäudebestand wurde bereits abgebrochen. Ansonsten erstrecken sich entlang des Höbäckerwegs und im östlichen Abschnitt des Anwesens ausgedehnte Reihengaragen und Stellplatzflächen.



Abb. 5: Blick von Westen auf Reihengaragen und Stellplatzflächen des „Höbäcker Hofes“, im Hintergrund der Gehölzbestand des Kinzigufers (Quelle: PGNU, Frankfurt/M., Juli 2021)

Zwischen den Garagen im Südosten und dem Ufer der Kinzig befindet sich eine Ruderallflur. Die Böschung des Kinzigufers selbst ist intensiv begrünt, abschnittsweise mit älteren Schwarz-Erlen und Weiden.



Abb. 6: Blick von Süden auf den Südostrand des Plangebietes mit Ruderalflur und Gehölzen am Ufer der Kinzig (Quelle: ÖbVI Heinen & Fischer, Groß-Zimmern, Juni 2021)

Am Nordrand des Anwesens Höbäcker Hof befindet sich die Grundstückszufahrt und eine Rasenfläche mit einem jungen Baumbestand (vier Robinien und ein Spitzahorn).



Abb. 7: Blick von Westen auf die Zufahrt zum Höbäcker Hof und das Gebäude des Autohauses AWS (Quelle: PGNU, Frankfurt/M., Juli 2021)

Auf dem nördlich an den Höbäcker Hof angrenzenden Anwesen Höbäckerweg 1a befindet sich das Autohaus AWS Autowelt Schlüchtern GmbH (Kia Motors) mit einer Ausstellungshalle im rückwärtigen Bereich. Im vorderen, am Höbäckerweg gelegenen Bereich befindet sich die Grundstückszufahrt mit beidseitig angeordneten Stellplätzen. Zwischen der Halle und dem Ufer der Kinzig wird eine geschotterte Fläche u.a. ebenfalls für das Abstellen von Pkw genutzt.



Abb. 8: Blick von Süden auf das Gelände des Autohauses AWS und das Kinzigufer
(Quelle: ÖbVI Heinen & Fischer, Groß-Zimmern, Juni 2021)

Westlich des Plangebietes befinden sich dreigeschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise mit Satteldächern und Grünanlagen, nördlich des Plangebietes kleinteiliger Wohnungsbau überwiegend mit Satteldächern und Gärten sowie einzelne Gewerbeflächen.



Abb. 9: Blick vom Plangebiet auf die westlich angrenzende Zeilenbebauung
(Quelle: PGNU, Frankfurt/M., Juli 2021)

Im Süden grenzt der Geltungsbereich an das ehemalige Vogt-Gelände (Anwesen Höbäckerweg 5) mit zwei- bis dreigeschossigen Bürogebäuden mit Satteldach und Ruderallfluren in direkter Nachbarschaft.

Zwischen diesem brachliegenden Werksgelände und dem Plangebiet verläuft ein verrohrter Graben (Fl.St. Nr. 90/1).

Östlich des Plangebietes verläuft die Kinzig mit dichtem Ufergehölz; sie ist Teil des Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Gebietes Nr. 5623-317 „Kinzigsystem oberhalb Steinau an der Straße“. Östlich der Kinzig erstreckt sich die Sportanlage „Auwiese“ mit Sportplatz (s. Luftbild, Abb. 2).

4 Übergeordnete Planungen / Bestehendes Baurecht

4.1 Regionalplan Südhessen 2010

Im **Regionalplan Südhessen 2010** (RPS 2010) ist das Plangebiet als Teil eines „Vorranggebietes Siedlung, Bestand“ ausgewiesen.

Im Osten grenzen ein „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und ein „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ an.

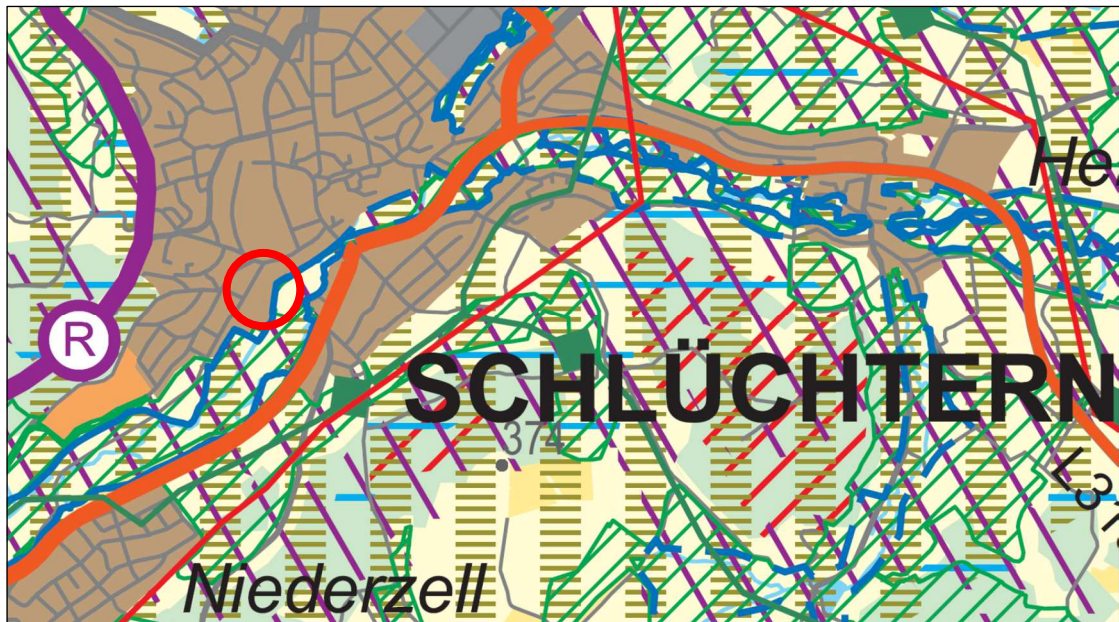


Abb. 10: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010
mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern überwiegend als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt, die sich im Süden fortsetzt. Am Ostrand schließen sich ein Streifen „Grünfläche“ und eine „Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses – Überschwemmungsgebiet“ in Verbindung mit einem „Fließgewässer“ (Kinzig) an.

Östlich des Fließgewässers erstreckt sich eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz als Rasenplatz“, im Südosten eine „Fläche für Landwirtschaft“, die zum großen Teil im „Landschaftsschutzgebiet ‚Auenverbund Kinzig‘“ liegt.

Im Norden und Westen des Plangebietes grenzt die Darstellung von „Gemischten Bauflächen“ an.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:

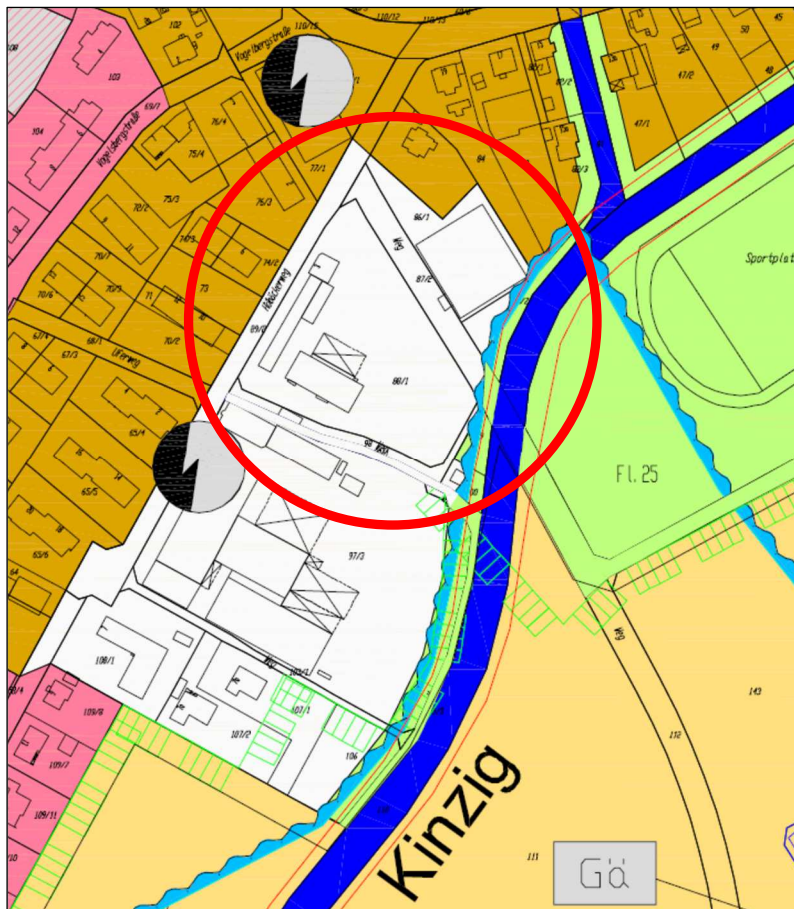


Abb. 11: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern mit Markierung der Lage des Plangebietes (roter Kreis)

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan „Höbäcker Hof, Teil Nord“ anzupassen, wenn dieser Rechtskraft erlangt.

4.3 **Bestehendes Baurecht**

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan; es ist daher derzeit nach § 34 BauGB (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

5 **Planung**

Entsprechend der Zielsetzung und basierend auf den vorliegenden Planungsvorstellungen (s. nachfolgende Abb. 12) ist auf dem Gelände des Höbäcker Hofes (Anwesen Höbäckerweg 3) die Errichtung eines dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhauses mit Staffelgeschoss für ca. 11 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten geplant. Angrenzend ist ein eingeschossiges Gebäude mit Technikum, Fahrrad- und Müllraum sowie Abstellräumen für die Wohnungen geplant.

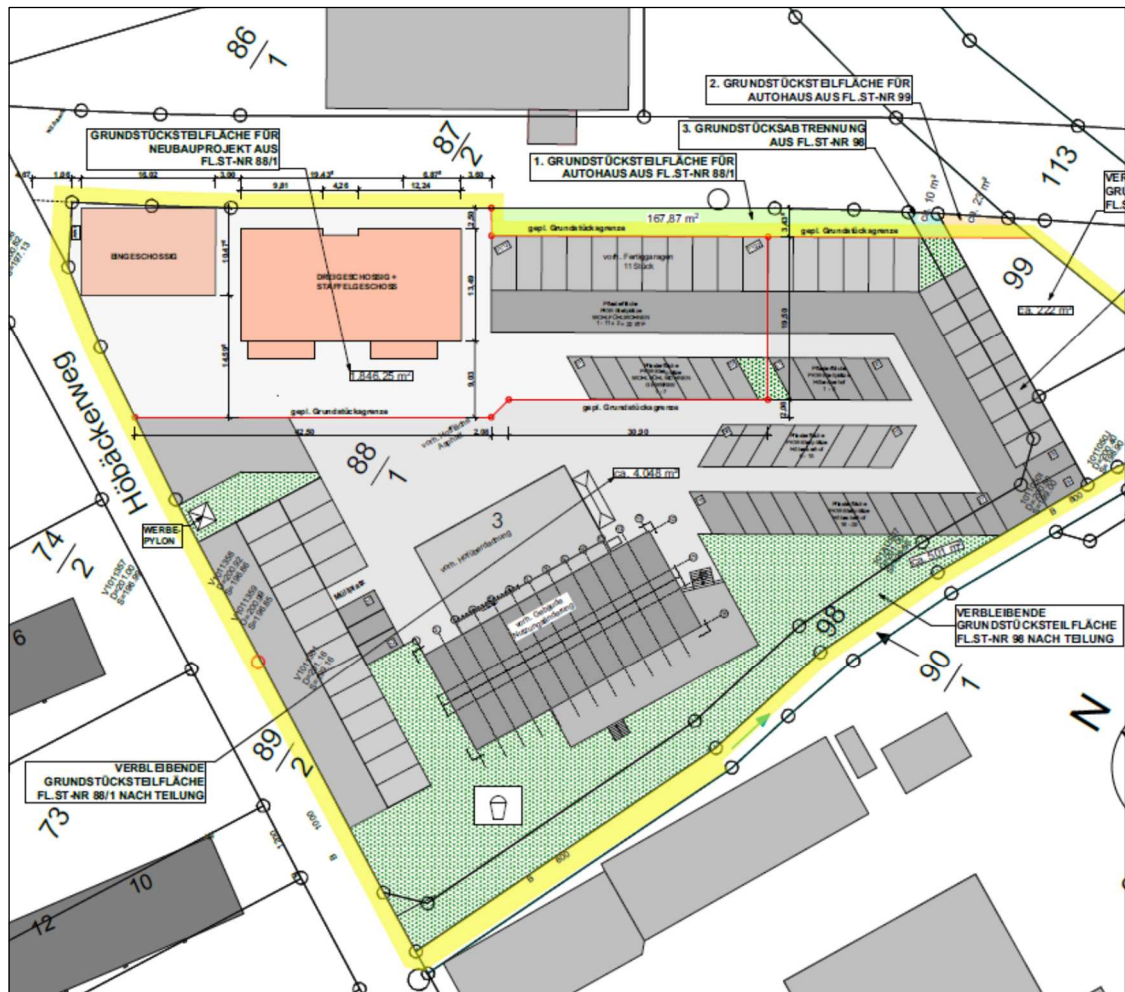


Abb. 12: Freiflächen mit Grenzverlauf, 17.06.2021, Jökel Bau GmbH, Schlüchtern
(Auszug, nicht genordet)

Zur planerischen Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wird das nördlich an den Höbäcker Hof angrenzende Anwesen Höbäckerweg 1a, auf dem sich das Autohaus AWS Autowelt Schlüchtern GmbH befindet, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Im Bebauungsplan „Höbäcker Hof, Teil Nord“ werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Anwesen Höbäckerweg 3 (Höbäcker Hof) ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO und für das nordöstlich benachbarte Anwesen Höbäckerweg 1a mit dem bestehenden Autohaus ein „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der im Umfeld bereits bestehenden und der geplanten Wohnnutzungen wird für das Gewerbegebiet zusätzlich explizit festgesetzt, dass dort nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen im Sinne eines Mischgebietes nicht wesentlich stören. Aus demselben Grund werden Vergnügungsstätten und Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen und werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. sind nicht zulässig.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes auszuschließen, wird ergänzend festgesetzt, dass Fremdwerbeanlagen in beiden Baugebieten unzulässig sind.

Als Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das Urbane Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 fest.

Angepasst an den Gebäudebestand in der näheren Umgebung wird die Anzahl der Vollgeschosse im Urbanen Gebiet auf drei als Höchstmaß begrenzt. Um auch die tatsächliche Gebäudehöhe zu begrenzen, wird diese im Urbanen Gebiet auf 213,90 Meter über Normalnull (m über NN) als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Bezogen auf das anstehende Gelände entspricht dies einer Gebäude- bzw. Firsthöhe von maximal ca. 13 m. Die Firsthöhen der bestehenden Zeilenbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Höbäckerwegs liegen durchweg über 213 m über NN.

Für das Gewerbegebiet wird als Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,8 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 211,0 m über NN festgesetzt.

In beiden Baugebieten darf die zulässige Gebäudehöhe durch technische Anlagen, wie z.B. Antennen oder Fotovoltaikanlagen, um bis zu 2 m überschritten werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für beide Baugebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan zeichnerisch durch Baugrenzen (Baufenster) bestimmt. Im Urbanen Gebiet ist das nordwestliche Baufenster für das Mehrfamilienwohnhaus vorgesehen, das südwestliche für das Bestandsgebäude des Höbäcker Hofes, jeweils mit Erweiterungsoption.

Das Baufenster im Gewerbegebiet umfasst das dort bestehende Hallengebäude sowie eine Option für Anbauten.

Hinsichtlich des im Urbanen Gebiet nordwestlich gelegenen Baufensters wurde zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern eine notarielle Vereinbarung getroffen, die die hier vorliegende Unterschreitung der bauordnungsrechtlich vorgesehenen Maße der Tiefe der Abstandsflächen regelt.

Im Urbanen Gebiet werden Terrassen und Balkone auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Damit ist auch die für die Außengastronomie am Höbäcker Hof bereits errichtete Terrasse planungsrechtlich gesichert.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich in den für sie entsprechend festgesetzten Flächen zulässig. Die zeichnerische Festsetzung orientiert sich dabei weitgehend am derzeitigen Bestand der Garagen und Stellplätze.

Öffentliche Verkehrsfläche

Die Parzelle des Höbäckerwegs wird zur Sicherung der Erschließung im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Für den Bebauungsplan wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung durch die Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main, erstellt (vgl. Kap. 9).

Die im Gutachten genannte Vermeidungsmaßnahme „Kontrolle der Bäume“ wird als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Maßnahme“ im Bebauungsplan insofern festgesetzt als bei der Rodung von Gehölzen aus Gründen des Artenschutzes die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 39 (5) und 44 BNatSchG zu beachten sind.

Danach ist vor der Rodung von Bäumen eine Kontrolle dieser Bäume hinsichtlich besetzter Vogelnester erforderlich. Werden besetzte Vogelnester gefunden, ist die Rodung zu verschieben, bis die Jungvögel ausgeflogen sind.

Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Aus Gründen des Klimaschutzes (Einsparung fossiler Energie) sind im Urbanen Gebiet mindestens 75 % der Dachflächen von Hauptgebäuden mit Photovoltaikanlagen vorzusehen. Diese müssen einen Abstand von mindestens 1 m zur nächstgelegenen Außenwand einhalten.

Grünordnerische Festsetzungen

Zum planungsrechtlichen Schutz des Gewässerrandstreifens nach § 23 Abs. 2 Nr. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) der Kinzig wird am Westrand des Plangebietes eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Gehölzsaum“ festgesetzt. Die Fläche soll sich durch gelenkte Sukzession als gewässerbegleitender Gehölzsaum etablieren. Für die Umsetzung dieser Festsetzung ist die Fläche auf nicht-heimische, invasive Pflanzenarten zu kontrollieren. Durch regelmäßige Pflegemaßnahmen ist die (weitere) Ausbreitung bzw. die Etablierung invasiver Arten, insb. die des Fallopia japonica (Jap. Staudenknöterich), zu unterbinden.

In Hessen ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 HWG im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB 5 m breit, gemessen ab Oberkante der Uferböschung. Diese ist vermessungstechnisch eingemessen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und liegt durchweg außerhalb des Plangeltungsbereiches. Daher ist der Gehölzsaum im Geltungsbereich entsprechend schmaler festgesetzt. Nach § 23 Abs. 2 HWG sind im Gewässerrandstreifen „die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind“ (Nr. 3) und „die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch ...“ (Nr. 4) verboten. Daher ist die Fläche des festgesetzten Gehölzsaums nicht Bestandteil des jeweiligen Baugebietes.

Für den ergänzenden Schutz des Uferrandstreifens und damit auch des FFH-Gebietes „Kinzigsystem oberhalb Steinau an der Straße“ sowie auch zur zusätzlichen Eingrünung des Plangebietes an dessen Ostrand wird – angrenzend an den festgesetzten gewässerbegleitenden Gehölzsaum – eine mindestens 3 m breite „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Diese reicht im Urbanen Gebiet bis an die im Südosten festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze heran. Auch hier ist eine Sukzessionsentwicklung zu einem Gehölzsaum vorgesehen und im Bestand zu erhalten. Die „Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ kann dabei mit in die Berechnung der Grundfläche des Urbanen Gebietes als auch des Gewerbegebietes einbezogen werden.

Der Bebauungsplan setzt eine extensive Begrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Nebengebäuden wie Garagen fest. Dabei wird ergänzend empfohlen, dass die Vegetationstragschicht eine Mächtigkeit von mind. 10 cm aufweisen sollte. Im Sinne des Insektenschutzes sollten Saatgutmischungen mit einem Blumenanteil von mind. 50 % genutzt werden.

Als landesrechtliche Festsetzung wird zur Grundstücksfreiflächenbegrünung bestimmt, dass die nicht überbauten bzw. nicht gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen sind.

Zusätzlich zu den innerhalb der „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ anzupflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze sind innerhalb der sonstigen Grundstücksfreiflächen des „Urbanen Gebietes“ mindestens 14 und innerhalb des „Gewerbegebietes“ mindestens 8 standortgerechte Laubbäume (z.B. gemäß Vorschlagsliste II) anzupflanzen und im Bestand zu erhalten, um eine Begrünung, Gliederung und Beschattung insbesondere der Stellplatzflächen zu gewährleisten. Es sind ausschließlich hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 -18 cm in einer Baumscheibe von mindestens 10 m² oder in Baumgruben mit mindestens 12 m³ anzupflanzen und vor Beschädigungen, insbesondere durch Fahrzeuge, zu schützen. Anzupflanzende Bäume aufgrund der Stellplatzsatzung sind hierauf anzurechnen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

Zum Schutz des Bodens und der Biodiversität sind im Bereich der Grundstücksfreiflächen zudem der flächige Einbau von Schotter-, Splitt-, Mineralstoff- oder Kiesflächen bzw. lose Material- und Steinschüttungen sowie der Einbau von Folien zur Aufwuchsverdümmung unzulässig.

Einfriedungen

Aus gestalterischen Gründen sind nur offene (luft- und lichtdurchlässige) Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig (z.B. als Stabgitter- oder Staketenzäune). Ausgenommen hiervon sind Sichtschutzmauern oder -zäune zur optischen Abgrenzung von Müllsammelstellen (z.B. Müllboxen).

Werbeanlagen (bauordnungsrechtliche Festsetzung)

Innerhalb des Plangebietes sind Werbeanlagen nur am Gebäude selbst zur Eigenwerbung zulässig. Zudem ist je Baugebiet ein Werbepylon innerhalb der nicht

überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn dieser eine Höhe von 6 m über der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Höbäckerweg) nicht überschreitet. Auf den jeweils an der Einfahrt zum Gewerbegebiet und zum Urbanen Gebiet bereits vorhandenen Standort wird in der Planzeichnung hingewiesen.
Um Störungen benachbarter Nutzungen zu unterbinden, sind auch Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig.

Nachrichtliche Übernahmen / Vermerke

In den Bebauungsplan werden die Umgrenzung des Natura 2000-Gebietes „Kinzigssystem oberhalb von Steinau an der Straße“, die Grenze des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Kinzig sowie die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Kinzig“ nachrichtlich bzw. als Vermerk übernommen.

Die Freihaltung des Gewässerrandstreifens von Hochbauten ist in der Planung sichergestellt.

Bezüglich der Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf das angrenzende FFH-Gebiet werden im Hinblick darauf, dass es sich nur um eine wohnbauliche Nachverdichtung eines bereits überwiegend baulich genutzten Bereiches handelt, keine Auswirkungen auf das östlich des Plangebietes gelegene FFH-Gebiet gesehen.

Kennzeichnung

Nach den Ergebnissen einer Baugrunduntersuchung (vgl. Baugrundgutachten, Büro für Umwelt und Geologie, das dieser Begründung als Anlage beigelegt ist) ist im Plangebiet mit relativ hohen Grundwasserständen (bis ca. 2,0 m unter GOK) zu rechnen; das Plangebiet wird entsprechend gekennzeichnet.

Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan wird zeichnerisch auf die am Ostrand des Plangebietes bestehende Oberkante der Böschung des Kinzigufers, den Gebäudebestand, der teilweise bereits abgebrochen wurde und die bestehenden Werbepylon-Standorte am Höbäckerweg hingewiesen.

Zur Regenwasserrückhaltung wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und z.B. als Brauchwasser oder für die Freiflächenbewässerung zu verwenden.

Neben einer Dachbegrünung (vgl. grünordnerische Festsetzungen in Kap. 5) wird eine Fassadenbegrünung von fensterlosen Außenwandflächen ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen empfohlen.

In den Bebauungsplan werden zudem textliche Hinweise auf die Meldepflicht beim Fund von Bodendenkmälern gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG), beim Fund von schädlichen Bodenverunreinigungen und beim Fund von Kampfmitteln aufgenommen.

Die bereits vorab erwähnten Vorschlagslisten für Gehölze werden als Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es werden zudem folgende Hinweise und Empfehlungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Zur Vermeidung von Aufheizungen von Oberflächen sollten für Dach- und Fassadenfarben helle Farbtöne verwendet werden. Helle Flächen haben einen höheren Albedowert, können die Sonnenstrahlen also besser reflektieren als dunkle Flächen und reduzieren so den Temperaturanstieg in der Umgebung.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind möglichst aus nichtreflektierendem dunklem Material vorzusehen.

Vor Einbau Sonnenlichtreflektionen verursachender Bauelemente und technischer Anlagen (z.B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen) ist deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und -räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 zu überprüfen. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung auftreten können, sind ausreichend dimensionierte Blenden oder andere dem Stand der Technik entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Außenleuchten sind nicht direkt vor den Fenstern von schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen anzubringen.

Bei allen Beleuchtungsanlagen sind Außenwirkungen auf angrenzende potenzielle Lebensräume nachtaktiver oder nachts ruhebedürftiger Lebewesen (inkl. Menschen) grundsätzlich zu vermeiden.

Zum Schutz dämmerungs- und nachtaktiver Tiere wie Insekten und Fledermäuse (Artenschutz) und zur Reduzierung der Lichtverschmutzung sollte eine umweltverträgliche Außenbeleuchtung (s.a. Planungshilfen der Fachstelle Sternenpark im UNESCO-Biosphärenreservat Rhön) installiert werden. Es sind Leuchtmittel mit geringer UV- und Blauemission wie amberfarbene LEDs mit bis max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Das Licht darf nur nach unten strahlen. Hierfür ist das Leuchtengehäuse der Lichtquelle komplett nach oben und zu den Seiten abzuschirmen (ULR = 0 %). Leuchtende Werbeanlagen können davon ausgenommen werden. Objektbeleuchtungen sind in einem von oben nach unten gerichteten Winkel zu installieren. Außerdem wird empfohlen, in den späten Nachtstunden sämtliche Beleuchtung zusätzlich deutlich zu reduzieren (um mind. 70 %). Leuchtende Werbeanlagen und Objektbeleuchtungen, die nicht der Sicherheit dienen, sollten während der späten Nachtstunden (mind. von 23 Uhr bis 05 Uhr) ausgeschaltet werden

Zur Ausgestaltung der Baumscheiben bzw. Pflanzgruben wird auf die Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2 der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. hingewiesen.

Die Empfehlung, bei der Planung der südlich angrenzenden Flurstücke, insbesondere die des Flurstückes 97/3, Rücksprache mit dem Bibermanagement des Regierungspräsidiums Darmstadt aufzunehmen, wird bei dem anstehenden Bauleitplanverfahren „Höbäcker Hof, Teil Süd“ berücksichtigt. Eine Betroffenheit in diesem Bebauungsplanverfahren „Höbäcker Hof, Teil Nord“ wird nicht gesehen.

6 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den am Westrand des Plangeltungsbereiches verlaufenden Höbäckerweg erschlossen, der ca. 50 m nördlich des Plangebietes in die „Alte Bahnhofstraße“ mündet. Diese wiederum mündet ca. 400 m westlich in die Bahnhofstraße und ca. 300 m weiter östlich in die Kreisstraße K 954 („Unter den Linden“) und ist damit auch an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Es liegt ca. 4,5 km von der Anschlussstelle „Schlüchtern-Süd“ der Bundesautobahn BAB 66 südwestlich des Plangebietes entfernt.

Der am Nordwestrand des Plangeltungsbereiches verlaufende Höbäckerweg wird im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Auf dem Gelände des Höbäcker Hofes sind insgesamt ca. 18 Pkw-Garagen (mit 14 „gefangenen“ Stellplätzen) und 32 Stellplätze geplant bzw. bereits vorhanden, für die geplante Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes weitere 11 Garagen und 18 Stellplätze.

Entlang des Höbäckerwegs sind weitere 13 Garagen mit vorgelagerten, gefangenen Stellplätzen vorhanden, die der gegenüberliegenden Wohnbebauung zugeordnet sind. Die Aufteilung der bereits vorhandenen Stellplatzflächen kann dem Freiflächenplan (Abb. 12) entnommen werden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich mehrerer RMV-Buslinien (Linien 90-93, 95 und 98) mit den nächstgelegenen Bushaltestellen „In den Sauren Wiesen“ in der Bahnhofstraße (Fußwegentfernung ca. 150 m zum Plangebiet) und „Ulrich-von-Hutten-Gymnasium“ in der Straße „Unter den Linden“ (Fußwegentfernung ca. 350 m zum Plangebiet).

7 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene städtische Infrastruktur und wird, da es sich nicht um ein Neubaugebiet handelt, durch den Anschluss an bereits vorhandene Leitungen sichergestellt.

Laut Auskunft der Stadtwerke Schlüchtern ist für das Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Die Entnahme sei zwar über Unterflurhydranten mit einer Einzelentnahmemenge in Höhe von 96 m³/h nicht möglich. In der Summe der in diesem Bereich befindlichen Hydranten (Einzelentnahme 48 m³/h) kann aber die Löschwassermenge in Höhe von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Versorgungsnetz entnommen werden.

Die vorhandenen Abwasserleitungen (Mischsystem) sind geeignet, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Jeder Grundstückseigentümer hat sich gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Schlüchtern gegen Rückstau selbst abzusichern.

Laut Baugrundgutachten (vgl. Baugrundgutachten, Büro für Umwelt und Geologie, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist) ist nach Starkniederschlägen und/oder während nasser Witterungsperioden in den aufgefüllten und anstehenden, nur gering durchlässigen Schluffen und Tonen mit vorübergehenden Vernässungen durch aufstauendes Sickerwasser zu rechnen. Der Kf-Wert (Durchlässigkeitsbeiwert), der den

Grad der Versickerungsfähigkeit (Wasserdurchlässigkeit) von Böden beschreibt, liegt im Plangebiet bei 10^{-9} m/s. Der Boden ist damit nicht versickerungsfähig.

Es ist daher geplant, das unbelastete Niederschlagswasser unter Berücksichtigung der zulässigen Abflussmenge in Verbindung mit einer Rückhaltung in Zisternen gedrosselt in ein Oberflächengewässer (hier: Kinzig) einzuleiten. Hierzu ist von der Bauwilligen eine entsprechende Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde einzuholen.

Auf die gesetzliche Anzeigepflicht von Regenwassernutzungsanlagen nach § 13 (4) Trinkwasserverordnung wird hingewiesen (Formular Gesundheitsamt Internet www.mkk.de). Das Umweltbundesamt informiert in seiner Broschüre „Versickerung und Nutzung von Regenwasser - Vorteile, Risiken, Anforderungen“ von 2005 über Nutzungsmöglichkeiten und Einsparpotenziale bei der Nutzung von Niederschlag.

Außerhalb des Plangebietes – südlich auf dem Gelände der ehemaligen Vogt-Werke – befinden sich mehrere Grundwassermessstellen, die der Gewässeraufsicht der Altlastenbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt in Frankfurt a. M.) unterstehen. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, die Grundwasserstände beeinflussen können oder Grundwasserbenutzungen erwarten lassen, beispielsweise Versickerungsanlagen, sind mit den Wasserbehörden vorher abzustimmen.

Durch die Wiedernutzung einer bereits baulich genutzten Fläche wird bereits ein Beitrag zum Grundwasserschutz geleistet.

Vor- und nachsorgender Bodenschutz

Es gelten die gesetzlichen Mitwirkungspflichten nach § 4 HAItBodSchG.

Für das Plangebiet liegt ein Eintrag in der Hessischen Verdachtsflächendatei unter der Schlüsselnummer 435.025.110-001.071 vor. Nach Angaben des Eigentümers gab es in einer angemieteten Garage eine Lagernutzung durch einen Malerbetrieb. Diese Garage wurde aber zwischenzeitlich abgerissen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung werden nicht gesehen. Auch der Stadt sind keine weiteren Erkenntnisse hierzu bekannt.

Falls Material in einer Größenordnung über 600 m³ auf- oder eingebracht werden soll, und dies nicht bereits Gegenstand einer Genehmigung ist, besteht die Pflicht zum Unterbrechen von Arbeiten bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde.

Gefährliche Abfälle, insbesondere

- mineralöl- oder PAK-verunreinigter Boden und Bauschutt
- teerhaltige Abfälle (z.B. teerhaltiger Straßenaufbruch)
- Kampfmittel

sind von den übrigen Abfällen separiert zu erfassen und nach den Vorgaben der Nachweisverordnung zu entsorgen.

Fremde Abfälle, die bei der Baumaßnahme nicht angefallen sind, dürfen nicht außerhalb einer zugelassenen ordnungsgemäß und schadlosen stofflichen Verwertung auf dem Grundstück eingebaut, gelagert oder behandelt werden. In Zweifelsfällen wird eine Abstimmung mit dem Dezernat 42.1 – Abfallwirtschaft Ost beim Regierungspräsidium Darmstadt angeraten.

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall zu erhalten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt weist zudem darauf hin, dass der Einbau von Recyclingmaterial grundsätzlich nur in technischen Bauwerken möglich ist. Flächige Auffüllungen mit Recyclingmaterial seien kein technisches Bauwerk.

Stromversorgung / Gas

Im Plangebiet befinden sich Stromversorgungsanlagen der RhönEnergie Fulda GmbH sowie Erdgasleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, die von der Osthessen-Netz GmbH betrieben werden.

Die Strom- und Gasversorgung kann durch die vorgenannten örtlichen Versorgungsträger durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Es ist daher eine systematische Sondierung auf Kampfmittel vor Beginn von Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden, erforderlich. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Maßnahmen bis zu einer Tiefe von 5 m durchgeführt werden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

8 Immissionsschutz

Zu der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt zum Lärm aus der jenseits der Kinzig gelegenen Sportanlage durchgeführt. Konflikte aus dieser Nutzung bestehen mit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung nicht.

Auf spezielle Untersuchungen durch Emissionen von Gewerbebetrieben im Plangebiet kann verzichtet werden, da für das Gewerbegebiet ohnehin nur eine Nutzung durch nicht wesentlich störende Betriebe zugelassen ist.

In diesem Fall besteht auch kein Erfordernis für schalltechnische Untersuchungen zum Straßenverkehr, weil die verkehrliche Zusatzbelastung durch das geplante Bauvorha-

ben für den Höbäckerweg wie auch für die Alte Bahnhofstraße in einem Umfang liegt, der Immissionskonflikte im Hinblick auf die festgesetzte Nutzung ausschließt. Ebenso ist das Verkehrsaufkommen der vorgenannten Stadtstraßen so gering, dass sich daraus kein Erfordernis für Schallschutzmaßnahmen für die Neubauten ableiten lässt. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind daher im Bebauungsplan entbehrlich.

Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung liegen dieser Begründung als Anlage bei.

9 Belange des Artenschutzes

Im Juli 2021 ist von der Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH, Frankfurt am Main, eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung für das Plangebiet erstellt worden.

Danach können artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden, da der Bau der beiden Gebäude auf einer Rasenfläche mit fünf relativ jungen, angepflanzten Bäumen und einem ansonsten weitgehend versiegelten Umfeld erfolgen soll. Erhebliche Störungen, durch die Populationen von Arten nachhaltig beeinträchtigt werden, könnten ausgeschlossen werden, weil die Störungen durch den Bau vorübergehend sind und, wenn überhaupt, Arten treffen werden, die die menschliche Nähe gewohnt sind. Eine Wiederbesiedlung von durch Störungen beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätten sei nach Beendigung der Bauarbeiten möglich. Es sei zudem davon auszugehen, dass es durch die künftige Nutzung der Gebäude zu keiner wesentlichen Veränderung der gegenwärtigen Situation in Bezug auf Störungen durch Licht und Lärm kommen wird.

Der Gutachter zieht das Fazit, dass aufgrund der starken anthropogenen Überprägung des Geländes artenschutzrechtliche Konflikte weitgehend ausgeschlossen werden können. Es sei lediglich eine Kontrolle der Bäume hinsichtlich besetzter Vogelnester vor der Rodung erforderlich.

Die im Gutachten genannte Vermeidungsmaßnahme „Kontrolle der Bäume“ wird als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Artenschutzrechtliche Maßnahme“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht hier keine Ausgleichspflicht, womit eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.

Aufgrund der weitgehend bereits bebauten Flächen und der für die geplante Neubebauung geringen Flächengröße ist der Eingriff in Natur und Landschaft allerdings gering. Durch die Ausweisung des Gewässerrandstreifens der Kinzig als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ wird zudem ein wichtiger Landschaftsbestandteil planungsrechtlich geschützt.

11 Umweltprüfung

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. § 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird.

Zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher kein Umweltbericht erstellt.

12 Städtebauliche Daten

Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,1 ha
Nettobauland GE:	ca. 0,38 ha
davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ...:	ca. 0,02 ha
Nettobauland MU:	ca. 0,67 ha
davon Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen ...:	ca. 0,03 ha
Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Gewässerbegleitender Gehölzsaum:	ca. 0,04 ha
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 1,19 ha

Anlagen