

Stadt Neustadt (Hessen), Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan Nr. 34

„Kasseler Straße“

Entwurf

Planstand: 15.07.2021

Projektnummer: 202279

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	4
1.1 Planerfordernis und -ziel	4
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung	4
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung	8
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange	10
1.8 Verfahrensart und -stand	12
2. Inhalt und Festsetzungen	13
2.1 Art der baulichen Nutzung	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung	14
2.2.1 Grundflächenzahl	14
2.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zur Höhenentwicklung	15
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen	16
2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	16
2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	18
3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	19
3.1 Dach- und Gebäudegestaltung	19
3.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern	19
3.3 Grundstücksgestaltung	19
3.4 Werbeanlagen	20
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	20
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	20
5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	20
5.1 Biotop- und Nutzungstypen	20
5.2 Artenschutzrechtliche Aspekte	22
5.3 Boden, Wasser, Luft und Klima	24
5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	25
5.5 Landschaft	25
5.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	25
5.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien	25
5.8 Schutzgebiete	26
5.9 Biotopschutz	26

6.	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	26
6.1	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet	26
6.2	Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer	26
6.3	Wasserversorgung	26
6.4	Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)	27
7.	Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel und vorsorgender Bodenschutz	28
7.1	Altlastenverdächtige Flächen	28
7.2	Kampfmittel	28
7.3	Vorsorgender Bodenschutz	28
8.	Denkmalschutz	29
9.	Klimaschutz und Erneuerbare-Energien-Wärmege- setz	29
10.	Sonstige Infrastruktur	30
11.	Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	30
11.1	Abfallbeseitigung	30
11.2	Lichtemissionen	30
11.3	Bahnanlagen	31
11.4	DIN – Normen und Regelwerke	33
12.	Kosten	33
13.	Bodenordnung	33
14.	Flächenbilanz	33
15.	Anlagen und Gutachten	34

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Entwicklung des vorliegenden Plangebiets zwischen der Kasseler Straße und der Main-Weser-Bahn im Norden der Kernstadt von Neustadt (Hessen) reicht bis in die Zeit des Ersten Weltkrieges um 1914 zurück. Die zum Teil noch bestehenden Gebäude wurden bis etwa 1962 als Hauptforstamt des Hessischen Staatsforstes mit Wohn-, Betriebs- und Funktionsgebäuden (u.a. Stallungen, etc.) genutzt. Ab 1962 fand die Liegenschaft bis etwa 1983 als Hotel- und Gaststättenbetrieb Verwendung. Der zugehörige Garten im Norden des Plangebietes diente dabei als Außenbereich des Gaststättenbetriebes. In der Folgezeit standen verschiedenste Nutzungen in Form einer Musikkneipe, Vergnügungsstätte, Squash-Center, etc. mit den entsprechenden Stellplatzanlagen im Innenhof. Aktuell wird das Areal v.a. wohnbaulich und gewerblich genutzt. Im Anwesen Kasseler Straße Nr. 4 sind gewerblich nutzbare Hallen u.a. mit Hebebühne und entsprechenden Toranlagen vorhanden.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO zur Überplanung des baulichen Bestandes und zur Schaffung von Planungsrecht für eine über den Bestand hinaus gehende Bebauung (Nachverdichtung) v.a. im Norden des Plangebietes.

Gegenwärtig bestehen bereits zahlreiche Anfragen für eine weitergehende Bebauung. Darüber hinaus wurde in der jüngeren Vergangenheit bereits ein Wohngebäude auf dem Grundriss eines zuvor bereits bestehenden Objekts bauaufsichtlich genehmigt. Der vorliegende Bebauungsplan soll in diesem Kontext eindeutige planungsrechtliche Vorgaben schaffen und dazu beitragen den nördlichen Ortseingangsbereich der Kernstadt städtebaulich zu ordnen und aufzuwerten. Darüber hinaus werden die der Zuwegung des gesamten Geltungsbereiches dienenden HAUPTerschließungsstraßen und -wege bauplanungsrechtlich erfasst und zum Nachweis der gesicherten Erschließung in den Plan aufgenommen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischbaufläche - Planung dar. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

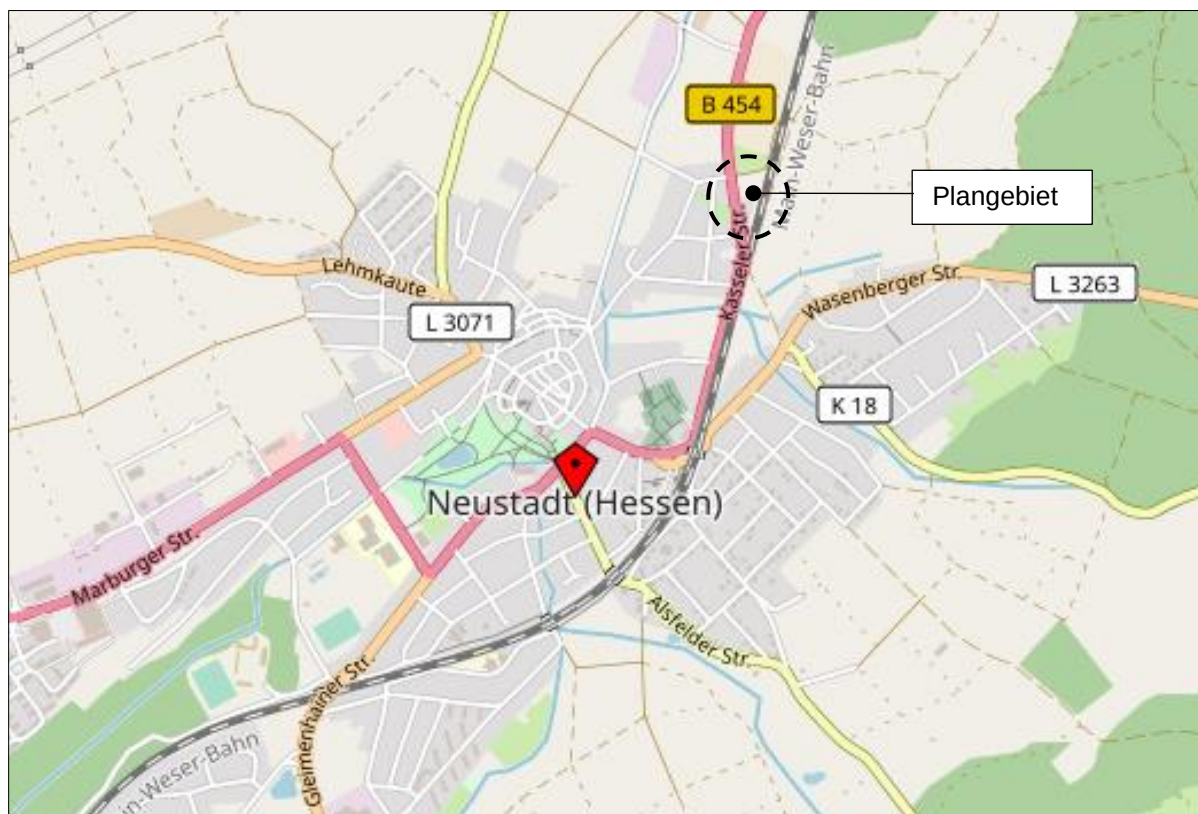
1.2 Räumlicher Geltungsbereich und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,2 ha befindet sich östlich der Kasseler Straße im Norden der Kernstadt. Es zeichnet sich aktuell u.a. durch Frei- und Brachflächen sowie durch eine Bebauung mit Wohngebäuden und gemischt genutzten Gebäuden aus. Es umfasst die in der Gemarkung Neustadt (Hessen) in der Flur 23 gelegenen Flurstücke 80/11, 80/13, 80/14, 80/15, 80/16, 80/17, 80/18, 80/19, 175/5 tlw. und die in der Flur 24 gelegenen Flurstücke 189 tlw. und 192 tlw.

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch landwirtschaftliche Flächen. Im Osten schließen sich die Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn und weitere landwirtschaftliche Flächen an. Südlich läuft das Gebiet keilförmig im Bereich der Kasseler Straße und der Bahnstrecke zusammen. Im Westen wird das Plangebiet durch das Wohngebiet im Bereich Am Schalkert / Am Forstamt begrenzt. Die Bundesstraße B 454 wird aus redaktionellen Gründen im Bestand in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung in der Plankarte deutlich sichtbar darstellen zu können. Gleiches gilt für den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg.

Die Stadt Neustadt (Hessen) verfügt über einen Bahnhof, der vom Plangebiet aus rund 800m südlich entfernt ist und an dem die Linien RB41, RB30, RE30 und RE98 (Main-Weser-Bahn / Frankfurt – Kassel) verkehren. Im Bereich des Bahnhofs / der Bahnhofstraße befindet sich auch die nächstgelegene Bushaltestelle von der aus die Buslinien 96 (Mengersberg-Neustadt), VB-12 (Alsfeld - Antrifttal – Neustadt) und die Anrufsammeltaxis AST 96 verkehren. Die Anbindung an den ÖPNV ist damit grundsätzlich sichergestellt.

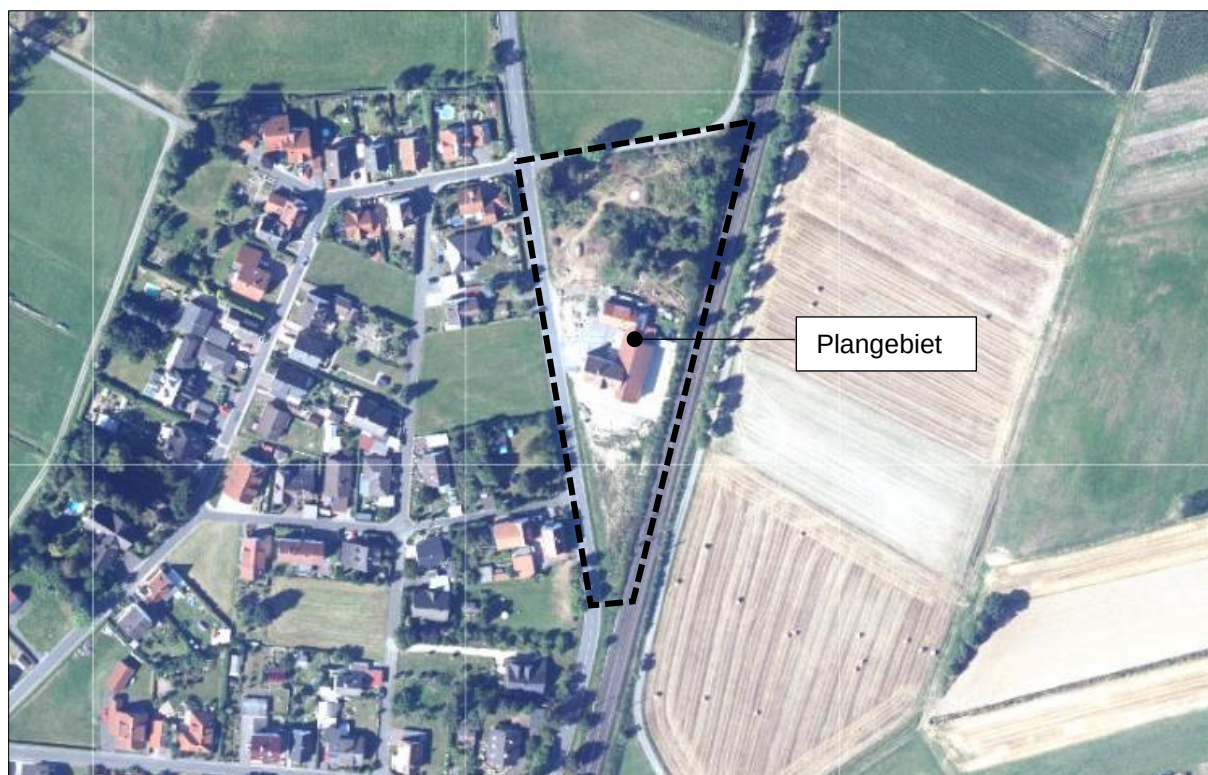
Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2020), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Luftbild des Plangebietes



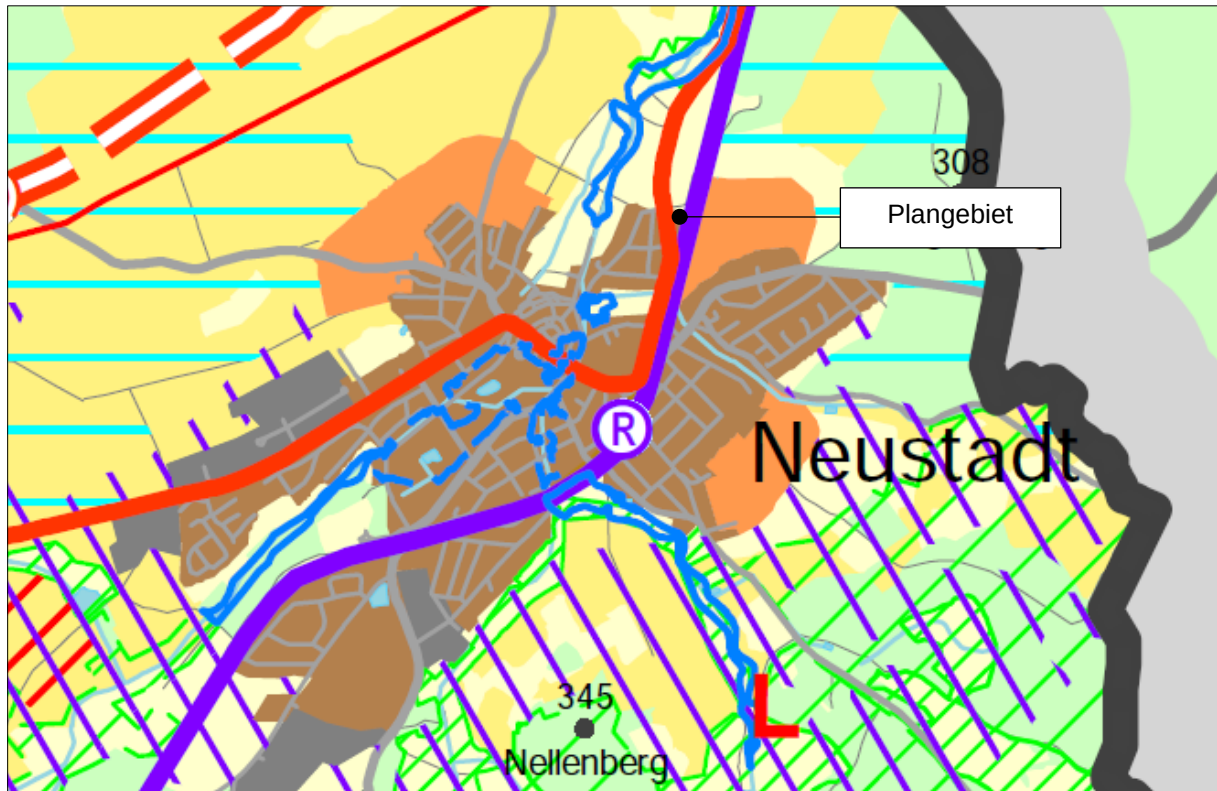
Quelle: <http://natureg.hessen.de>, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.3 Regionalplanung

Die Stadt Neustadt (Hessen) ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als Grundzentrum im ländlichen Raum klassifiziert. Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt das Plangebiet sowie die westlich angrenzenden Flächen als Vorranggebiet Siedlung Bestand dar. Nördlich schließt sich ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft an. Östlich der Bahnlinie befindet sich ein Vorranggebiet Siedlung Planung.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



Quelle: Regierungspräsidium Gießen, bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

Weiterhin maßgeblich sind die folgenden textlichen Zielvorgaben des Regionalplans:

5.1-2 (Z) Splitterhafte Siedlungsentwicklungen und disperse Siedlungsstrukturen sind auszuschließen.

Der Maßgabe wird Rechnung getragen, da sich im Westen das Wohngebiet „Am Schalkert“ befindet und das vorliegende Plangebiet von diesem lediglich durch die abknickende Bundesstraße getrennt wird. Die Abgrenzung des vorliegenden Geltungsbereichs sorgt damit für einen klaren städtebaulichen Abschluss im Norden der Kernstadt und grenzt den Beginn der Ortslage eindeutig ab. Eine splitterförmige oder disperse Siedlungsstruktur wird dadurch nicht befördert.

5.2-1 (Z) (K) Die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung umfassen die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen.

Der Vorgabe wird entsprochen, da sich das Plangebiet innerhalb eines Vorranggebiet Siedlung – Bestand befindet und das Planziel eines Mischgebietes von der obenstehende Zielvorgabe erfasst wird.

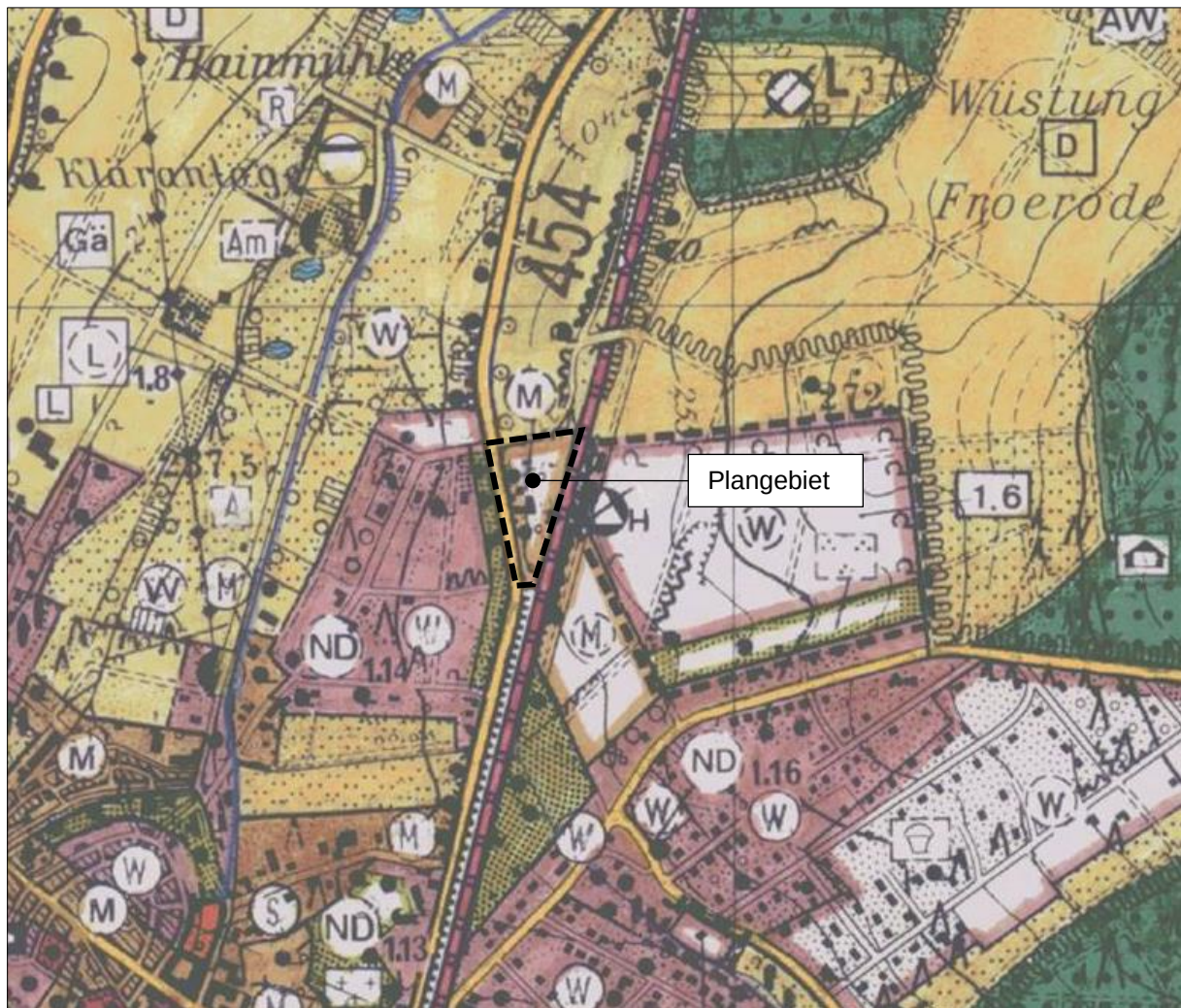
5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den "unbeplanten Innenbereichen" (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung Planung zu erbringen.

Der Maßgabe wird Rechnung getragen. Zur Vermeidung von Doppelungen sei an dieser Stelle auf Kapitel 1.6. verwiesen.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt (Hessen) stellt das Plangebiet als Mischbaufläche - Planung dar. Das Plangebiet ist damit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans



Quelle: Stadt Neustadt (Hessen), bearbeitet

genordet, ohne Maßstab

1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert kein Bebauungsplan oder anderweitige städtebauliche Satzung. Westlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Am Schalkert“ aus 1965 an, der ein Reines Wohngebiet bzw. südlich in Folge der Änderung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „St.-Martin-Weg“ mit Rechtskraft vom 16.01.2020 ein Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet festsetzt.



Bebauungsplan Nr. 6 „Am Schalkert“



Bebauungsplan Nr. 28 „St.-Martin-Weg“

Für den in rund 300m nördlich des Plangebietes liegenden Bereich hat die Stadt Neustadt (Hessen) am 11.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 30 „Solarpark östlich der Hainmühle“ zur Festsetzung eines Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Schaffung von Planungsrecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage gefasst. Weitere Planunterlagen liegen hierzu noch nicht vor.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Neustadt (Hessen) führt ein Baulückenkataster, verfügt damit über einen detaillierten Überblick über die vorhandenen Potentiale und hat in den vergangenen Jahren vielfältige Maßnahmen zur Innenentwicklung unternommen. Aktuell bestehen rd. 100 beplante Baulücken und weitere 44 Baulücken, die nach § 34 BauGB zu beurteilen wären. Die vorliegend in Rede stehenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bestandteil des Baulückenkatasters der Stadt Neustadt (Hessen) und als Flächenpotentiale entsprechend erfasst.

Überwiegend befinden sich die Baulücken und Potentiale zur Innenentwicklung in Privatbesitz, so dass die Stadt hier keine direkte Einflussnahme auf die Entwicklung im Bestand besitzt und v.a. nur durch die Steuerung und Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen mit Hilfe der Bauleitplanung steuernd eingreifen und eine Entwicklung befördern kann.

Mit Hilfe der Bauleitplanung wurden in den vergangenen Jahren in vielen Fällen die Voraussetzungen für die Entwicklung der zur Verfügung stehenden Flächen optimiert, sofern Investitionshemmnisse vorlagen oder die Schaffung klarer planungsrechtlicher Voraussetzungen erforderlich wurden. Im Einzelnen sind beispielhaft zu nennen:

Nr.	Bezeichnung	Maßnahme	Flächen	Rechtskraft
22	Bei der Lohmühle (Alsfelder Str.)	Nachverdichtung, Baulückenschließung, Mischnutzung	ca. 1,16 ha, davon ca. 0,4 ha Wohnbauland	21.06.2012
24	Königsberger Straße	Nachfolgenutzung, Nachverdichtung, Innenentwicklung, Mischnutzung	ca. 0,45 ha, davon ca. 0,23 ha Wohnbauland	24.10.2013
25	Vor der Dick	Konversion ehem. Kaserne, Gewerbe	ca. 15,8 ha Gewerbe	17.09.2009
26	Ringstraße / Töpferweg	Nachverdichtung, Innenentwicklung Dorfgebiet, Wohnnutzung	ca. 0,3 ha, davon ca. 0,2 ha Wohnbauland	21.11.2013
27	Wohnbebauung am Bürgerpark	Innenentwicklung Wohnen	ca. 0,78 ha, davon ca. 0,33 ha Wohnbauland	08.10.2015
28	Sankt-Martin-Weg	Nachverdichtung, Innenentwicklung, Misch- und Wohnnutzung	ca. 0,58 ha, davon ca. 0,46 ha Wohnbauland	16.01.2020
29	Marburger Straße / An der Ziegelei	Innenentwicklung, Misch- und Sondergebiet (Senioren- und Betreutes Wohnen)	ca. 0,95 ha	30.01.2020

Quelle: Stadt Neustadt (Hessen)

Für die Stadt Neustadt (Hessen) ist dabei insbesondere von Bedeutung, dass konkrete Investitions- oder Bauvorhaben vorliegen und somit der tatsächliche Vollzug der Bauleitplanung auch mit hoher Wahrscheinlichkeit sichergestellt werden kann.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung besteht dementsprechend explizite Nachfrage bzw. Investitionsbereitschaft. Bisher haben jedoch die fehlenden städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen z.B. eines Bebauungsplanes die Realisierung der geplanten Vorhaben verhindert.

Darüber hinaus bietet sich in diesem Kontext für die Stadt auch die Möglichkeit, die nördliche Ortseingangssituation der Kernstadt städtebaulich aufwerten und sichtbarer erscheinen zu lassen.

In der Zusammenschau wird die vorliegende Bauleitplanung daher aus Sicht der Stadt Neustadt (Hessen) aus den o.g. Gründen als sinnvoll und zielführend erachtet. Von der Bewertung und Analyse von Planungsalternativen kann daher abgesehen werden. Alternativ steht aus Sicht der Stadt lediglich der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung im Raum, wodurch die städtebaulichen Ziele im Plangebiet nicht realisiert werden können.

1.7 Städtebauliche Konzeption und verkehrliche Belange

Verkehrliche Konzeption: Das Plangebiet wird über die Kasseler Straße erschlossen, die aus redaktionellen Gründen im Bestand in den Geltungsbereich einbezogen wird. Der nördliche asphaltierte Weg soll der Erschließung der nördlichen Grundstücke dienen und wird daher als Straßenverkehrsfläche ebenfalls integriert. Dieser Erschließungsweg wird an die Kasseler Straße angebunden, so dass dieser Knotenpunkt am Ortseingangsbereich eine entsprechende Aufwertung und Bedeutung erfährt. Die Kostentragung für den ggf. erforderlichen Ausbau dieses bereits asphaltierten Weges wird über einen städtebaulichen Vertrag der Stadt mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird in der Plankarte auf das zu berücksichtigende Sichtdreieck hingewiesen, dass entsprechend von Bepflanzungen und Einfriedungen ab einer Höhe von 0,75 m freizuhalten ist.

Entlang der Kasseler Straße werden weitgehend Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da dieser Bereich aktuell als sogenannte „anbaufreie Strecke“ zu werten ist. Unter Bezug auf die geführten Abstimmungen mit hessen mobil wird allerdings die bestehende Grundstückszufahrt im Bereich der Anwesen Kasseler Str. 4 bis 8 als ebensolche festgesetzt. Diese dient auch der Erschließung des Flurstückes 80/13 im Süden, für das im Plan zur Sicherung der Erschließung Geh-, Fahr und Leitungsrecht festgesetzt werden. Für diesen Bereich wird ggf. zusätzlich eine grundbuchliche Sicherung erforderlich.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze) ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG, zulässig und sofern keine anderweitigen Festsetzungen, wie z.B. Erhaltung von Gehölzen oder Anpflanzungen entgegenstehen. Sie haben zudem in allen Fällen einen Mindestabstand von 5,0 m zu Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

Da sich das Plangebiet aktuell noch im Bereich der „anbaufreien Strecke“ befindet, wird in der Plankarte mit Hilfe einer Signatur darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen („Bauverbotszone“). Im Übrigen bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Auch dieser Bereich wird in der Plankarte entsprechend kenntlich gemacht.

Die Darstellungen in der Plankarte zeigen jedoch, dass sich der bauliche Bestand schon heute deutlich innerhalb der Bauverbotszone befindet und auch das Anwesen Nr. 8 erst kürzlich auf dem Grundriss des dort ehemals befindlichen Gebäudes neu errichtet wurde. Auch mit Blick auf die städtebauliche Situation des Plangebietes, welches den nördlichen Beginn der Ortslage der Kernstadt markiert, lässt sich erkennen, dass eine Unterschreitung der o.g. Abstandsflächen vorliegend vertretbar und den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend sinnvoll erscheint.

In diesem Zusammenhang wird auch auf die perspektivische und in Verbindung mit dem Bau der Autobahn A 49 einhergehende Herabstufung der B 454 (Kasseler Straße) zur Stadtstraße hingewiesen.

Im Rahmen weiterer Abstimmungen zu dieser Thematik wurde mit hessen mobil eine Festsetzung zur Nutzungsgliederung innerhalb des Mischgebietes abgestimmt (siehe Kapitel 2.1). Mit E-Mail vom 15.09.2020 hat hessen mobil daraufhin mitgeteilt, dass *vor dem Hintergrund der geänderten Festsetzung eine Beeinträchtigung für den Verkehr auf der B 454 aufgrund des neu hinzukommenden Verkehrs durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten ist*. Der dargestellten Unterschreitung der Bauverbotszone wurde im vorliegenden Einzelfall daher zugestimmt, *da durch die Bestandsbebauung bereits eine Unterschreitung in Teilen des Plangebietes vorliegt und da die Fläche für die Ermöglichung von Wohnbebauung notwendig erscheint*.

Die Baugrenzen im Plan unterschreiten daher die o.g. und im Fernstraßengesetz geregelten Abstände. Im Bereich der Anwesen Nr. 4 und Nr. 8 wird der bauliche Bestand explizit von der Baugrenze erfasst und nachvollzogen.

Ergänzend erfolgt der Vermerk, dass Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente des Plangebietes Sichtbeziehungen und Lichtraumprofile der B 454 nicht einschränken dürfen. Solar- und Photovoltaikanlagen, Werbung, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer führen. Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen. Mögliche Baumpflanzungen entlang der B 454 außerhalb des Straßengrundstückes müssen so erfolgen, dass Schutzmaßnahmen gemäß den *Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme* der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen entbehrlich sind.

Städtebauliche Konzeption: Im Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet festgesetzt. Die Wahl der Gebietsart basiert zum einen auf der in Teilen gewerblichen und gemischten Nutzung im Bereich des Anwesens Hausnummer 4 (Hallen mit Hebebühnen), der durch Wohnnutzungen geprägten Gebäude im Bestand und der städtebaulichen Lage des Plangebietes.

Um auch künftig einerseits eine mischgebietstypische Durchmischung sicherzustellen und andererseits die verkehrlichen Belange des Anschlusses an die B 454 im Norden zu berücksichtigen (siehe auch Abstimmungen mit hessen mobil), wird eine horizontale Gliederung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gliederung des Gebietes ist somit v.a. städtebaulich und verkehrsplanerisch begründet und wird nachfolgend noch im Detail dargelegt.

Zur Aufwertung der städtebaulichen Situation entlang der Bundesstraße und unter Berücksichtigung des Übergangs des Plangebietes in den Außenbereich nach Norden werden grünordnerische Festsetzungen in Form von Baumpflanzungen und Eingrünungen integriert. Zur Main-Weser-Bahn hin werden Ausgleichsflächen festgesetzt, die einen Abstand und Puffer zu den Bahnflächen sicherstellen und als Habitat für Zauneidechsen entwickelt werden sollen.

Das Bebauungsplankonzept wird abschließend ergänzt um Festsetzungen zum Schallschutz, um der Lage des Plangebietes an der Bahnstrecke und der Bundesstraße gerecht zu werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Aktive Maßnahmen wie Lärmschutzwände kommen jedoch aufgrund der kleinräumigen Situation und auch aus städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen vorliegend nicht in Frage. Vielmehr werden in diesem Fall passive Schallschutzmaßnahmen, wie die Gebäudestellung, Anforderungen an Außenbauteile sowie fensterunabhängige Belüftungen, festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und realisieren zu können. Für weitere Details sei zur Vermeidung von Wiederholungen auf Kapitel 2.6 verwiesen.

1.8 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	22.06.2020 Bekanntmachung: 09.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27.07.2020 – 04.09.2020 Bekanntmachung: 09.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 21.07.2020 Frist: 04.09.2020
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	___.___.____ – ___.___.____ Bekanntmachung: ___.___.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ___.___.____ Frist: ___.___.____
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	___.___.____

*Die Bekanntmachungen erfolgen im Mitteilungsblatt der Stadt Neustadt (Hessen) (amtliches Bekanntmachungsorgan).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Vorliegend bleibt zudem die zulässige Grundfläche unterhalb des genannten Schwellenwertes von 20.000 m² zurück. Es bestehen zudem aktuell auch keine Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen demgemäß mitzurechnen wären. Durch die Planaufstellung wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten (Natura 2000-Schutzgebiete gemäß BNatSchG) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auch existieren keine Anhaltspunkte, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Die gewählte Verfahrensart wird daher als zielführend und zulässig erachtet.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 darüber hinaus Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein naturschutzfachlicher Ausgleich vorliegend nicht erforderlich ist.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 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 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 fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Planziel und Planungsvorgabe für den Bebauungsplan ist grundsätzlich die Festsetzung eines Mischgebietes. Mischgebiete dienen v.a. dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden vorliegend Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO allgemein als auch ausnahmsweise im gesamten Gebiet als unzulässig festgesetzt.

Der Ausschluss ist städtebaulich aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Reinen Wohngebiet im Bereich „Im Schalkert“ im Westen sowie den Restriktionen der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes begründet. Mit den genannten und ausgeschlossenen Nutzungen gehen erfahrungsgemäß ein potentiell erhöhtes Verkehrsaufkommen und auch zusätzliche Emissionen aus. Aus Sicht der Stadt Neustadt ist das Plangebiet für derartige Nutzungen aufgrund der umliegenden Nutzungsstrukturen und der verkehrlichen Anbindung nicht geeignet. Darüber hinaus sollen die mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten oftmals einhergehenden negativen städtebaulichen Effekte („Trading-down-Effekt“; nachbarschaftliche Konflikte, etc.) im Übergang zum Reinen Wohngebiet zur Wahrung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind zudem innerhalb der Ortslage bzw. im Bestand und den bestehenden Gewerbegebieten ausreichend Optionen vorhanden, so dass der Ausschluss im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes als zulässig und unter städtebaulichen Aspekten zielführend erachtet wird.

Um einerseits eine mischgebietstypische Durchmischung sicherzustellen, den verkehrlichen Belangen des Anschlusses an die B 454 im Norden und den Flächenzuschnitten im Süden des Geltungsbereiches Rechnung zu tragen, wird eine horizontale Gliederung innerhalb des Mischgebietes in den Bebauungsplan festgesetzt.

Demgemäß sind aus Gründen der verkehrlichen Kapazitäten des Anschlusses an die B 454 und aufbauend auf den Abstimmungen mit hessen mobil im Teilgebiet 1 ausschließlich Wohngebäude gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Somit kann vermieden werden, dass der Anschluss an die B 454 durch Verkehre der in einem Mischgebiet z.B. grundsätzlich zulässigen Gewerbebetriebe, etc. nicht überlastet und verkehrliche Konflikte an diesem Knotenpunkt vermieden werden können.

Im Teilgebiet 2 hingegen sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen (Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe) sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Dieses Teilgebiet kennzeichnet sich bereits durch einen Nutzungsmix aus Wohnen und gewerblichen Einheiten und verfügt über eine bestehende Zufahrt zu B 454, weshalb auf eine zusätzliche Differenzierung verzichtet werden kann.

Im Teilgebiet 3 wiederum sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis 6 BauNVO (Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Gartenbaubetriebe) genannten Nutzungen sowie Räume und Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben gemäß § 13 BauNVO, zulässig. Neben den generell ausgeschlossenen Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden in diesem Teilgebiet aber auch Wohngebäude als unzulässig festgesetzt. Der Ausschluss begründet sich durch den ungünstigen Flächenzuschnitt im Süden des Plangebietes und der unmittelbar „eingeeengten“ Lage zwischen der Bahntrasse und der B 454, wodurch nach diesseitiger Einschätzung keine städtebaulich und schalltechnisch sinnvolle wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden kann.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den getroffenen Festsetzungen zur Gliederung des Mischgebietes einerseits die städtebaulichen Rahmenbedingungen gewürdigt und andererseits auch eine Durchmischung im gesamten Gebiet bzw. Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes planerisch sichergestellt werden kann.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO baulich zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ I), die wiederum durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,6 überschritten werden darf.

Die Festsetzungen bleiben damit auch im Bereich des Mischgebietes hinter den maximal möglichen Werten der BauNVO zurück um eine unangepasste Versiegelung und Überbauung am Ortsrand- / Ortseingangsbereich und unter Berücksichtigung des benachbarten Reinen Wohngebietes vermeiden zu können, erfüllen aber dennoch die Anforderungen, die für Nutzungen in Mischgebieten mit einem entsprechenden gewerblichen Anteil üblicherweise angenommen werden können.

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Plangebiet wird durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ($Z = II$) und durch Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull bestimmt. Die Ableitung der festgesetzten Vollgeschosse und Höhen orientiert sich an dem städtebaulichen Ziel einer moderaten und der Exposition des Geländes angepassten baulichen Entwicklung und dem bestehenden baulichen Bestand und ermöglicht Bauhöhen von zwischen 12m und 14m über dem bestehenden Geländeniveau (258 m bis 260 m über Normalhöhennull).

Als oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung gilt die Gebäudeoberkante. Diese ist bei geneigten Dächern als Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. bei Flachdächern als oberster Attika-Abschluss definiert.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Plankarte mit Hilfe von Baugrenzen definiert, innerhalb derer gebaut werden darf. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, mit Ausnahme der nicht überbaubaren Flächen innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG und sofern keine anderweitigen Festsetzungen, wie z.B. Erhaltung von Gehölzen oder Anpflanzungen entgegenstehen. Sie haben allerdings aus stadtgestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

Im Bereich der in der Plankarte im Norden des Plangebietes festgesetzten Strauchpflanzungen ist im Bereich der Strauchpflanzungen je Grundstück maximal eine Zufahrt mit einer Breite von maximal 5m zulässig. Somit wird zum einen die Erschließung der nördlichen Grundstücke sichergestellt und zum anderen auch eine adäquate Eingrünung im Übergang zum Außenbereich gewährleistet.

2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Förderung der Versickerung und Reduzierung des Oberflächenabflusses wird bestimmt, dass Stellplätze, Zu- und Umfahrten, Wege- und Hofflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen sind, z.B. mit Fugen- oder Porenpflaster, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Belange entgegenstehen. Bei Betriebs-, Lager- und Hofflächen sowie Anlieferungsbereichen ist aus Gründen der Betriebssicherheit ausnahmsweise eine wasserundurchlässige Befestigung zulässig.

Im Bereich der in der Plankarte festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB mit dem Entwicklungsziel „Eidechsenhabitat“ ist aufbauend auf den Ergebnissen des beiliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die Anlage eines Steinriegelkomplexes auf einer Gesamtfläche von ca. 100 qm als sogenannte CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures) vorzunehmen. Die Restfläche außerhalb des Steinriegelkomplexes ist als Grüneinsaat anzulegen.

Da sich die Fläche für diese Maßnahme im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, ist die Verfügbarkeit der Fläche und der Vollzug der Maßnahme zunächst grundsätzlich gewährleistet.

Die Stadt Neustadt (Hessen) erwägt zudem, diese Maßnahme auch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger verbindlich zu vereinbaren und grundbuchlich zu sichern, so dass deren Umsetzung auch im Falle eines Eigentümerwechsels sichergestellt ist.

2.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Flurstücks 80/13 zu belastende Flächen werden in der Plankarte zeichnerisch festgesetzt.

2.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet befindet sich zwischen der Bundesstraße B 454, für die im Planbereich eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 60 km/h gilt, und der Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Auf die Fläche wirken daher die Immissionen von Schienen- und Straßenverkehr ein. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind diese Aspekte des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen, weshalb die TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH beauftragt wurde, für den Bebauungsplan die schalltechnische Untersuchung durchzuführen.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für verkehrserzeugende Anlagen und Gebiete werden die Geräusche des durch sie verursachten Verkehrs auf den öffentlichen Verkehrsflächen anhand der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 genannten Orientierungswerte für Verkehrslärm beurteilt. Solange die Verkehrsgeräusche insgesamt die für sie geltenden Orientierungswerte nicht überschreiten, sind Lärmschutzmaßnahmen insoweit entbehrlich. Nach DIN 18005 Teil 1 ist die Einhaltung der Orientierungswerte wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Sie sind jedoch nicht als Grenzwerte gedacht, sondern sie unterliegen einer verantwortlichen oder begründeten Abwägung. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen - insbesondere in Innenstadtbereichen - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte u. U. nicht einhalten.

Der Immissionsgrenzwert (IGW) gem. § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV liegt in Mischgebieten bei 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) bei Nacht. Die Berechnungen des TÜV-Gutachtens zeigen, dass insbesondere durch den Schienenverkehr auf der angrenzenden Trasse 3900, auf der auch Güterverkehr stattfindet, eine erhebliche Lärmbelastung besteht. Dabei kann der Straßenverkehr gegenüber dem Schienenverkehr insbesondere nachts vernachlässigt werden.

Der Schienenverkehrslärm führt auf der Fläche allerdings zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Vorsorgegrenzwerte der 16. BImSchV. Daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Maßnahmen wie eine Lärmschutzwand entlang der Trasse kommen jedoch aufgrund der kleinräumigen Situation und auch aus städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen vorliegend nicht in Frage. Vielmehr werden in diesem Fall passive Schallschutzmaßnahmen, wie die Gebäudestellung, Anforderungen an Außenbauteile sowie fensterunabhängige Belüftungen, festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen und realisieren zu können. Für weitere Details sei auf das beiliegende Gutachten und die Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 verwiesen. Die Festsetzungen lauten wie folgt:

Ohne gesonderten Nachweis muss die Schalldämmung der Gebäudeaußenbauteile schutzbedürftiger Räume demgemäß in Abhängigkeit von der Raumart und Lage die Anforderungen der folgenden Lärmpegelbereiche (LPB) entsprechend der Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erfüllen:

Für schutzbedürftigen Räume, deren Nutzung zum regelmäßigen Nachtschlaf nicht ausgeschlossen werden kann (Schlafzimmer, Kinderzimmer):

Im Teilgebiet 1 und 2 (im Teilgebiet 3 sind keine Wohnnutzungen zulässig):

1. An den zur Schiene ausgerichteten Fassaden (NO, O, SO-Fassaden) LPB VI
Zu den Schienen ausgerichtet sind Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand zwischen 0 und 90 Grad beträgt.
2. An den von der Schiene abgewandten Fassaden (W, SW, NW-Fassaden) LPB V
Von den Schienen abgewandt sind Fassaden, bei denen der Winkel zwischen Schienenachse und Außenwand mehr als 90 Grad beträgt.
3. An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB IV
Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.

Für alle Schlafräume sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen, die ein Lüften dieser Räume ermöglichen, auch ohne das Fenster zu öffnen (wie z. B. ein in den Fensterrahmen oder die Außenwand integrierter Schalldämmlüfter). Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Für die sonstigen schutzbedürftigen Räume (Wohnräume, Büros, etc.) wird festgesetzt:

Im Teilgebiet 1 und 2:

1. An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB III
Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.
2. An allen sonstigen Fassaden: LPB IV

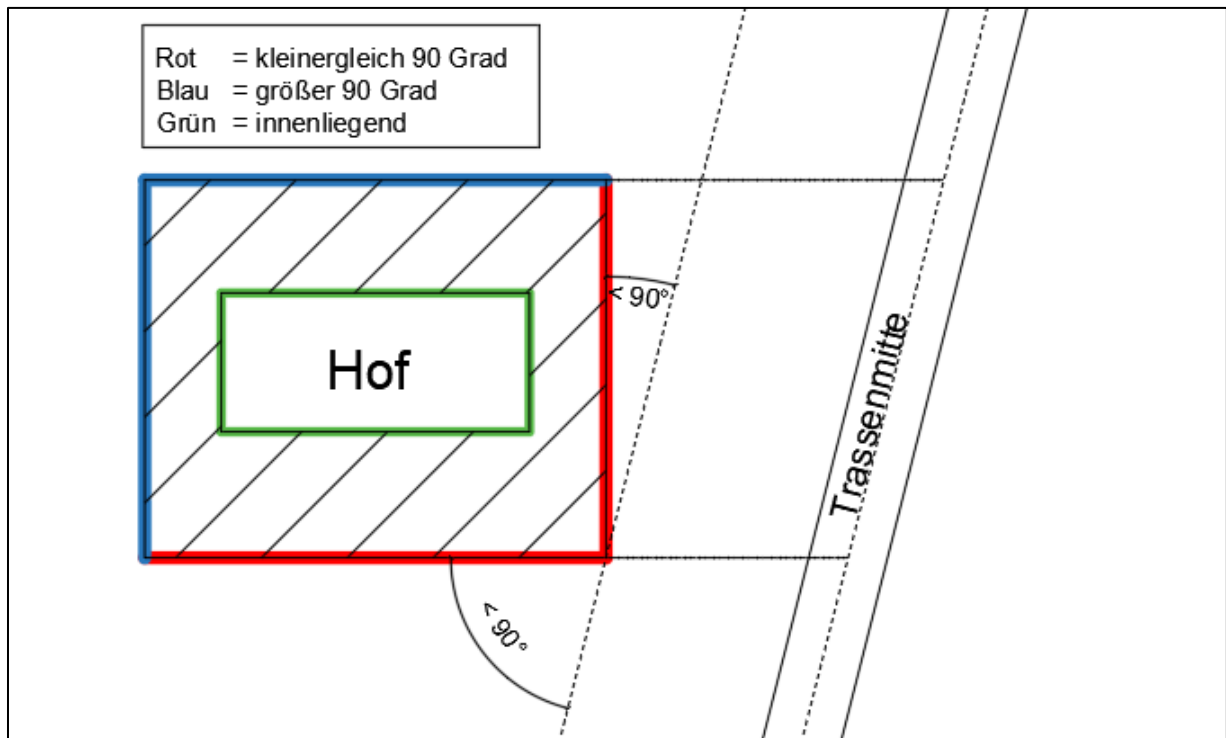
Im Teilgebiet 3:

1. An Innenhofähnlichen Fassaden (innenliegend abgeschirmt) LPB III
Innenliegend abgeschirmt sind Fassaden, die von Gebäuden umschlossen, innerhalb eines Gebäudekomplexes liegen.
2. An allen sonstigen Fassaden: LPB V

Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für die Berechnung ist die DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt aus fassadengenauen Detailberechnungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben, oder wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

Prinzipiskizze / Interpretationshilfe zur Fassadenausrichtung



2.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur städtebaulichen Ein- und Durchgrünung des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen, die nachfolgend stichpunktartig wiedergegeben werden. Diese bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden nachfolgend noch im bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen ergänzt.

- Je Baumsymbol in der Plankarte ist mind. ein einheimischer, großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste zu pflanzen und zu unterhalten. Sofern die Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5 qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von der Eintragung in der Plankarte abweichen. Mit der Festsetzung soll der Ortseingangsbereich aufgewertet werden.
- Zur Eingrünung werden im Norden des Plangebietes die Anpflanzung von standortgerechten Laubsträucher festgesetzt, die als geschlossene Laubstrauchhecke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten sind. Im Bereich der vorstehend genannten Strauchpflanzungen ist je Grundstück maximal eine Zufahrt im Bereich der Strauchpflanzungen mit einer Breite von maximal 5m zulässig, um die Erschließung der Grundstücke zu gewährleisten.
- In der Plankarte werden Ausgleichsflächen festgesetzt, die zur Realisierung artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) für die Zauneidechse dienen und zusätzlich grünordnerische Festsetzungen beinhalten.

Generell gilt, dass bei Abgang von Bäumen oder Sträuchern Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen vorzunehmen sind (Artenempfehlungen siehe Auswahl Listen in den Hinweisen).

3. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden folgende bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.1 Dach- und Gebäudegestaltung

Um eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Dachformen, deren Neigung und Ausgestaltung getroffen:

- Zulässig sind allgemein Flachdächer sowie geneigte Dächer. Weitergehende Einschränkungen werden vorliegend nicht vorgenommen. Trotz der städtebaulich repräsentativen Lage des Plangebietes wird die weitere Konkretisierung der zulässigen Dachformen vorliegend als nicht erforderlich eingestuft, so dass für die Bauherren ausreichend Flexibilität gewährleistet wird. Dies trägt auch dem breiten Nutzungsspektrum im Mischgebiet Rechnung.
- Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt wird festgesetzt, dass bei geneigten Dächern zur Dacheindeckung nur nicht-hochglänzende Materialien in den Farbtönen rot, braun, grau, anthrazit sowie dauerhafte Begrünungen zulässig sind. Glasierte Ziegel oder vergleichbare Materialien werden somit aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie- und Fotovoltaikanlagen) sind von der Bestimmung ausgenommen und bleiben von der Gestaltungsvorschrift unberührt.
- Als Maßnahme durch Durchgrünung, Regenwasserrückhaltung und städtebaulicher Beitrag zum Artenschutz wird eine Mindestbegrünung von mindestens 50% von Flachdächern festgesetzt. Davon ausgenommen bleiben Nebenanlagen und Garagen.

3.2 Gestaltung und Erforderlichkeit von Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehältern

Aus gestalterischen Gründen im Bereich der vorliegenden städtebaulich exponierten Lage sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über der Geländeoberfläche zulässig. Diese Einfriedungen sind mit einheimischen standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen oder mit Kletterpflanzen zu beranken. Blickdichte Einfriedungen und Zäune aus Kunststoff (mit Kunststoffen durchflochtene Metallgitter usw.) sind unzulässig. Bestehende Einfriedungen bleiben davon allerdings aufgrund des Bestandsschutzes unberührt.

Aufgrund der städtebaulich repräsentativen Lage sind zudem Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit beranktem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

Hinweis: Entlang der Bahnlinie sind die Grundstücke im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf den Grundstücken verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird.

3.3 Grundstücksgestaltung

Zur Ein- und Durchgrünung der Grundstücksflächen sind mindestens 25 % der rechnerischen Grundstücksfreiflächen (= Grundstücksfläche abzgl. GRZ I und GRZ II) mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je volle 25 qm bzw. ein Strauch je 1,5 qm). Die nach bauplanungsrechtlichen Vorgaben festgesetzten Maßnahmen und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB können angerechnet werden.

Flächige Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 qm Fläche sind im Bereich der gärtnerisch anzulegenden Grundstücksfreiflächen aus gestalterischen und ökologischen Gründen unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Hausumrandungen mit einer Breite von bis zu 40 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

Zur Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes am Ortseingangsbereich wird zudem bestimmt, dass Stützmauern zu verputzen oder mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken sind oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden sind. Natursteinmauern oder Gabionen sind hiervon ausgenommen. Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig.

3.4 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines städtebaulichen Erscheinungsbildes, dass dem Ortseingang des zentralen Ortsteiles Neustadt (Hessen) auch künftig gerecht wird, wird bestimmt, dass Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern unzulässig ist. Werbeanlagen sind zudem innerhalb der Bauverbotszone gem. § 9 FStrG aus gestalterischen und verkehrlichen Gründen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen die jeweilig realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. § 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des Beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig.

Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und Abs. 7 BauGB im Rahmen der planerischen Abwägung Berücksichtigung finden.

5. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

5.1 Biotop- und Nutzungstypen

Die Biotop- und Nutzungstypen wurden an jeweils einer Begehung im März und Mai 2021 kartiert.

Im zentralen Teil des Gebietes befindet sich die bestehende Bebauung mit den zugehörigen Hof- und Freiflächen. Nördlich und südlich der bestehenden Bebauung befanden sich gärtnerisch genutzte Flächen, die bereits vollständig gerodet wurden. Auf der südlichen Fläche hat sich bereits eine ruderale Wiese entwickelt. Die nördliche Fläche besteht, auf Grund der jüngst durchgeführten Rodungsarbeiten, aus Rohboden mit sich bereits etablierender Ruderalvegetation.

Auf der nördlichen und südlichen Freifläche sind gebietsfremde Pflanzenarten (*Heracleum mantegazzianum*, *Mahonia aquifolium*, *Symphoricarpos albus*) vertreten, die für natürlich vorkommende Arten und Biotope ein potenzielles bis erhebliches Gefährdungspotential darstellen.

Hervorzuheben ist die Riesenbärenklau (*Heracleum mantegazzianum*), die nach EU-Verordnung Nr. 1143/2014 in der „Unionsliste“ als invasive Art von unionsweiter Bedeutung aufgeführt wird. Bei Berührung der Pflanze kann es zu schweren allergischen Reaktionen kommen.

Zudem umfasst das Plangebiet den angrenzenden Teilbereich der Kasseler Straße (B 454) mit Fahr- bahnrand sowie ein Teilbereich der nördlich bestehenden Verkehrsflächen. Am südlichen Fahrbahnrand der B 454 verläuft ein unbefestigter Entwässerungsgraben entlang des geplanten Mischgebietes, der nach Norden entwässert. Auf dem nördlichen Fahrbahnrand der Verkehrsfläche im Norden befindet sich eine Esche (*Fraxinus excelsior*) mittlerer Ausprägung.

Entlang des östlichen Plangebietes verläuft angrenzend der Böschungsbereich der Main-Weser-Bahn mit niedrig wachsenden Gehölzen und wenigen Einzelbäumen, die bereits teilweise gerodet wurden.

Artenliste, der im Plangebiet vorkommenden Pflanzen (März und Mai 2021)

Art	Deutscher Name	Art	Deutscher Name
<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe	<i>Heracleum sphondylium</i>	Wiesen-Bärenklau
<i>Aegopodium podagraria</i>	Gewöhnlicher Giersch	<i>Holcus lanatus</i>	Wolliges Honiggras
<i>Ajuga reptans</i>	Kriechende Günsel	<i>Lamium album</i>	Weißes Taubnessel
<i>Alliaria petiolata</i>	Knoblauchsrauke	<i>Lamium maculatum</i>	Gefleckte Taubnessel
<i>Alopecurus pratensis</i>	Wiesen-Fuchsschwanz	<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Arabidopsis thaliana</i>	Acker-Schmalwand	<i>Lepidium draba</i>	Pfeilkresse
<i>Barbarea vulgaris</i>	Echtes Barbarakraut	<i>Luzula campestris</i>	Feld-Hainsimse
<i>Bromus sterilis</i>	Taube Trespe	<i>Mahonia aquifolium</i>	Gewöhnliche Mahonie
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gewöhnliche Hirtentäschel	<i>Medicago sativa</i>	Luzerne
<i>Centaurea jacea</i>	Wiesen-Flockenblume	<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß	<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Cichorium intybus</i>	Gewöhnliche Wegwarte	<i>Rosa spec.</i>	Rosengewächs
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel	<i>Rubus sectio Rubus</i>	Brombeerstrauch
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel	<i>Rumex obtusifolius</i>	Stumpfbblätteriger Ampfer
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Epilobium spec.</i>	Weidenröschen	<i>Senecio vulgaris</i>	Gewöhnliches Greiskraut
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	<i>Symphoricarpos albus</i>	Gewöhnliche Schneebeere
<i>Fumaria officinalis</i>	Gewöhnlicher Erdrauch	<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Galeopsis tetrahit</i>	Gewöhnlicher Hohlzahn	<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Galium album</i>	Weißes Labkraut	<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Galium aparine</i>	Kletten-Labkraut	<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Glechoma hederacea</i>	Gewöhnlicher Gundermann	<i>Veronica chamaedrys</i>	Gamander-Ehrenpreis
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	Riesen-Bärenklau		



Plangebiet im Norden



Plangebiet im Süden mit bestehender Bebauung im Zentrum



Riesenbärenklau im nördlichen Plangebiet



Markanter Einzelbaum (Esche) am nördlichen Fahrbahnrand

Im Rahmen der Begehungen konnten keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG sowie keine artenschutzrelevanten Pflanzenarten im Plangebiet festgestellt werden.

Insgesamt besitzt das Plangebiet einen eher geringen naturschutzfachlichen Wert. Im Gesamten birgt der Eingriff in die Biotop- und Nutzungstypen ein geringes Konfliktpotenzial. Der Großteil der Flächen ist bereits anthropogen überprägt.

5.2 Artenschutzrechtliche Aspekte

Das Plangebiet wurde 2021 überprüft, ob durch die geplante Nutzung artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Auf Grund der räumlichen Lage und der vorhandenen Habitatausstattung des Plangebietes wurden die Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien untersucht. Die Untersuchungsmethoden und -zeiten sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ, 2021) zu entnehmen. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

Aus der Analyse sind als besonders zu prüfende Vogelarten **Feldlerche, Goldammer, Haussperling, Kuckuck, Mehlschwalbe** und **Wachtel**, als Fledermausarten **Breitflügelfledermaus** und **Zwergfledermaus** sowie als artenschutzrechtlich relevante Reptilienart die **Zauneidechse** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **die artenschutzrechtlich relevanten (oben genannten) Arten** bei Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Ökologische Baubegleitung	Die Umsetzung der nachfolgend genannten Maßnahmen sind durch eine fachkundige Person im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen bzw. zu kontrollieren.
Flächenkontrolle vor Baubeginn (Vögel, Fledermäuse)	Bei Bauarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September sind betroffene Bereiche zeitnah vor Beginn der Baustelleneinrichtung durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
Gebäudekontrolle vor Baubeginn (Zwergfledermaus)	Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, sind unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf das Auftreten der Zwergfledermaus zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG auszuschließen.
Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (Mehlschwalbe)	Vor Baubeginn sind in oder an der Gebäudefassade drei geeigneten Nistmöglichkeiten für die Mehlschwalbe (z.B. Schwegler Mehlschwalben-Fassadennest Nr. 11 oder Hasselfeldt Mehlschwalbendoppelnest oder vergleichbares) anzubringen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
Vorlaufende Kompensationsmaßnahmen (Zauneidechse)	<u>Ausgleichshabitat:</u> Auf einer Fläche von 900 qm sind vor Baubeginn geeignete Reptilienhabitate herzustellen. Hiervon sind auf 100 qm eine Steinriegelkomplex anzulegen. Der Steinriegelkomplex ist regelmäßig so zu pflegen, dass ein übermäßiges Überwachsen vermieden wird. Die restlichen 800 qm sind extensiv als Wiese oder Weide zu pflegen. Die Ausgleichshabitate sind innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umzusetzen. <u>Umsiedlung:</u> Die Zauneidechsen sind vor dem Baubeginn in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat umzusiedeln. <u>Reptilienzaun:</u> Vor Baubeginn ist das Baufenster zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun) zu sichern. <u>Kontrolle bei Baubeginn</u> Tiefbauarbeiten sind zu Beginn der Arbeiten auf Reptilien-Vorkommen zu überprüfen.

Maßnahmenempfehlung und Hinweise

- Da das Angebot von Strukturen, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten geeignet sind, im Siedlungsraum stetig zurückgeht, wird das Anbringen eines geeigneten Fledermauskastens für gebäudebewohnende Arten (z.B. Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH oder Hasselfeldt Fledermaus Wandquartier oder vergleichbares) empfohlen. Der Kasten ist an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5,0 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Der Kasten ist regelmäßig zu pflegen.

- Reduktion der Durchsichtigkeit und Spiegelungswirkung von Fassaden: Zur Verhinderung von Vögelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sollte für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) reduziert werden. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.
- Rodungen von Höhlenbäumen sowie Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstubenzeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) durchzuführen. Günstige Zeitpunkte sind Feb. – März bzw. Sept. – Nov. Baumfällungen von Höhlenbäumen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

5.3 Boden, Wasser, Luft und Klima

Der Boden im Plangebiet ist in den Bereichen der Bebauung stark und auf der restlichen Fläche, infolge gärtnerischer Nutzung, mäßig anthropogen überprägt. Das Plangebiet befindet sich auf etwa 245 m bis 247 m ü. NHN und ist schwach nach Westen geneigt.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, dessen Böden teilweise aus solifluidalen Sedimenten bestehen und als Braunerden / Podsol-Braunerden charakterisiert werden können. Aufgrund der historischen und aktuellen Nutzung sind vollständige, aus natürlichen Prozessen entstandene Bodenprofile durch die anthropogene Überprägung nicht bzw. nur in Teilen zu erwarten.

Hinsichtlich der Bodenfunktionsbewertung stellt der BodenViewer Hessen aufgrund der anthropogenen Überformung und Nutzung keine Daten und Informationen zur Verfügung. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch das Planvorhaben werden daher in den bebauten Bereichen als gering und den bisher nur gering oder nicht bebauten Teilen als mittel bewertet.

Aus Sicht des Bodenschutzes sind im Rahmen von Bauausführungen dennoch die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen zu empfehlen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist „Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Zudem wird auf eine sparsame sowie schonende Nutzung bezüglich der vorhandenen Böden innerhalb des Plangebietes verwiesen (§1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Über die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen lässt sich grundsätzlich eine wirksame Minimierung der Auswirkungen erreichen.

Das Plangebiet ist in den Bereichen der Bebauung stark und auf der restlichen Fläche, infolge gärtnerischer und ruderaler Nutzung, mäßig anthropogen überprägt. Größere Bereiche des Plangebiets sind bereits versiegelt. Im Ganzen besitzt das Plangebiet eine geringe Bedeutung für den Boden- und Wasserhaushalt, für das Klima und die Luft im Plangebietsbereich. Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es teilweise zu Neuversiegelung und Verdichtung der Grünflächen und der Gärten. Die Folgen auf die abiotischen Faktoren (Boden, Wasser, Klima, Luft) im Plangebiet sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Eingriffes jedoch als gering bis mäßig zu werten.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Dem Plangebiet kann keine besondere Erholungsfunktion zugesprochen werden. Jedoch liegen nördlich unweit des Plangebietes Freiflächen, die eine Erholungsfunktion inne tragen. Die Zugänge zu den Freiflächen, die am Plangebiet vorbeiführen, werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Menschen und deren Gesundheit sind durch die vorliegend beabsichtigte städtebauliche Nachverdichtung und Entwicklung nicht zu erwarten. Im Hinblick auf die auf das Gebiet durch die Verkehrsanlagen (Straße / Schiene) einwirkenden Emissionen sei auf das Gutachten des TÜV Hessen und die daraus ergehenden schalltechnischen Festsetzungen (Kap. 2.6) verwiesen, in dem festgestellt wird, dass eine deutliche Lärmbelastung vorhanden ist, jedoch durch geeignete und dem Standort entsprechende Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet herstellbar sind.

5.5 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am Ortseingangsbereich der Ortslage von Neustadt (Hessen). Das Orts- und Landschaftsbild wird im Wesentlichen durch die gemischt genutzte Bebauung entlang der Kasseler Straße sowie der angrenzenden Bebauung westlich (Wohngebiet) geprägt. Das Gelände ist weitgehend eben bzw. schwach geneigt. Insgesamt sind u.a. auch durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen und die Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild in diesem Bereich zu erwarten.

5.6 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Das geplante Vorhaben wird keine relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

5.7 Vermeidung von Emissionen / Nutzung erneuerbarer Energien

Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Nutzung lässt keine nachteiligen Emissionen erwarten. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind ausdrücklich zulässig.

5.8 Schutzgebiete

Da es durch das Vorhaben zu keiner Flächenbeanspruchung von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und/oder Europäischen Vogelschutzgebieten (Natura-2000-Gebiete) kommt und auch im Einwirkungsbereich keine entsprechenden Gebiete vorhanden sind, können nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Momberger Bruchwiesen und Lohgrund bei Mengsberg“ befindet sich in rund 550m Entfernung nördlich des Plangebietes. Es zeichnet sich durch seine naturnahen Auen mit einem besonderen Feuchtbiotop-Mosaik aus. Von besonderer Bedeutung ist das Feuchtgebiet als Lebensraum für den bedrohten Laubfrosch. Der „Lohgrund bei Mengsberg“ ergänzt das Naturschutzgebiet darüber hinaus um Restbestände naturnaher Erlensumpf- und Moorbirkenwälder, schonend genutzte Waldwiesen und Feuchtbrachen.

Die Schutzziele des Naturschutzgebietes werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Im Vorhabenbereich sind zudem keine Nationalparke oder Landschaftsschutzgebiete vorhanden. Sonstige Schutzgebiete (z. B. Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile) sind nicht bekannt.

5.9 Biotopschutz

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie wurden im Plangebiet nicht festgestellt. Auch im Hessischen Naturschutzinformationssystem (NATUREG) finden sich keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope (<http://natureg.hessen.de>, Stand: 2020).

6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt zusammenfassend behandelt:

6.1 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone. In rund 200m grenzt nördlich die Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes WSG TB Wiera I, Schwalmstadt an.

6.2 Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ100 der Wiera befindet sich westlich in rd. 250m Entfernung. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche.

6.3 Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch Anschluss an das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden (siehe Übernahme der Leitungen in der Plankarte; Quelle: Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke). Dabei ist die Wasserversorgungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke zu beachten.

Die Löschwasserversorgung für die festgesetzten Mischgebiete (Bestandsüberplanung) ist über die Infrastrukturen in der Kasseler Straße sichergestellt. Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke weist daraufhin, dass im Brandfall aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage max. 800l / min = 48 cbm / h Löschwasser (einfache Löschwassermenge gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405) über einen Zeitraum von zwei Stunden zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Löschwasserbedarf für den Grundsatz ist somit vorliegend bei freistehender Bebauung (bis zwei Vollgeschosse) mit der genannten Löschwassermenge gewährleistet („Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW“, 2018). Gegebenenfalls zusätzliche Löschwasserbedarfe sind im Zuge der konkreten Objektplanung sicherzustellen.

Die konkrete Planung der Löschwasserversorgung ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreisausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen. Der ggf. erforderliche zusätzliche Nachweis zur Löschwasserversorgung ist durch den Bauherren im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Brandschutzdienststelle des Landkreises Marburg-Biedenkopf vorzulegen.

6.4 Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser)

Das Plangebiet verfügt über Anschlüsse an das bestehende und ausreichend dimensionierte kommunale Ver- und Entsorgungssystem (siehe Übernahme der Leitungen in der Plankarte (DN 200); Quelle: Zweckverband Mittelhessische Abwasserwerke). Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Da sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG unmittelbar geltendes Recht darstellen, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf, wird vorliegend etwa von weitergehenden wasserrechtlichen Festsetzungen abgesehen. Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist gemäß § 8 WHG eine Einleiterlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Nach § 3 Abs. 4 der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes Mittelhessische Abwasserwerke dürfen die Anschlussleitungen im öffentlichen Bereich ausschließlich vom ZMA hergestellt werden. Dazu ist es nötig, einen Entwässerungsantrag beim ZMA zu stellen und die ZMA an der Objektplanung und Bauausführung zu beteiligen.

Hinweis: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Die Vorflutverhältnisse im Bereich der Bahnanlage dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Des Weiteren darf Oberflächenwasser aus dem Plangebiet nicht auf die Straßenparzelle oder in Entwässerungsanlagen der B 454 gelangen.

7. Altlastenverdächtige Flächen, Kampfmittel und vorsorgender Bodenschutz

7.1 Altlastenverdächtige Flächen

Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen oder Altstandorte im Plangebiet liegen nicht vor.

7.2 Kampfmittel

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das im Lageplan näher bezeichnete Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.

7.3 Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung zur Beachtung durch die Bauherren/Vorhabenträger empfohlen werden:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung (zum Beispiel Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch); von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen (Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, muss Infiltrationsvermögen) - bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden -siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMKLV, Stand März 2017“.
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, zum Beispiel durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen - bodenschonende Einrichtung und Rückbau.

6. Vermeidung von Fremdzufuss (zum Beispiel zufließendes Wasser von Wegen) der gegebenenfalls vom Hang herabkommende Niederschlag ist (zum Beispiel durch Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (gegebenenfalls Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort (Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen).
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit, positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen - HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu beachten:

1. Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende
2. Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer

8. Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt, da derzeit keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt sind. Auf die Bestimmungen § 21 HDSchG wird dennoch vorsorglich verwiesen: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

9. Klimaschutz

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird auf die ausdrückliche Zulässigkeit der Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie die Bestimmungen zur Dachbegründung und den weiteren grünordnerischen Maßnahmen hingewiesen.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung gemäß dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) zu beachten und einzuhalten sind. Auf weitergehende Festsetzungen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung verzichtet.

10. Sonstige Infrastruktur

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zur Zeit noch nicht geplant. Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. auch außerhalb des Plangebietes erforderlich. Der Bestand der Telekommunikationslinien ist der Plankarte zu entnehmen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind die Erschließungsmaßnahmen mindestens 3 Monate vor Beginn unter: +49661 895932 (Tel.) oder E-Mail: Bernhard.Nuedling@telekom.de, anzuzeigen. Des weiteren ist durch den Erschließungsträger sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Im Plangebiet verlaufen eine Erdgasversorgungsleitung sowie Stromversorgungsleitungen der EAM Netz GmbH (siehe Plankarte). Vor Baubeginn wird gebeten, sich rechtzeitig mit dem Regionalzentrum Süd in Stadtallendorf, Tel. 06428 / 44751-4333 in Verbindung zu setzen, damit vorher im Einvernehmen mit der Baufirma die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann, da nicht auszuschließen ist, dass zwischenzeitlich weitere Versorgungsleitungen verlegt worden sind.

Das Merkblatt 'Schutz von Versorgungsanlagen' der EAM Netz GmbH in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten. Sollten Versorgungskabel oder Rohre der EAM Netz GmbH aufgrund der Maßnahme umgelegt werden müssen, wird darauf hingewiesen, dass diese Umlegung eventuell zu Zeitverzögerungen in der gesamten Baumaßnahme führen kann.

11. Weitere Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

11.1 Abfallbeseitigung

Bei Bau-, Abriss und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de). Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (zum Beispiel Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie zum Beispiel Asbestzementplatten). Downloadlink: https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuenv/baumerkblatt_2018-09-01.pdf.

11.2 Lichtemissionen

Empfohlen wird, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht im Außenbereich helle, weitreichende künstliche Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht vermieden werden sollten. Leuchten sollten so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Zur Reduzierung von Lichtemissionen und der Begrenzung der Beleuchtungszeiten wird die Nutzung von Zeitschaltuhren und Dämmerungsschaltern empfohlen. Dauerhafte, indirekte Beleuchtung und Blendwirkungen auf schutzbedürftige benachbarte Bereiche (z.B. Daueraufenthaltsräume) sind zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die funktionale Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, verwendet werden.

In diesem Zusammenhang sei auch auf die integrierte bauordnungsrechtliche Festsetzung verwiesen, nach der Lichtwerbung in Form von Blink, Lauf- und Wechsellichtern ausgeschlossen wird.

11.3 Bahnanlagen

Inanspruchnahme: Flächen der DB AG dürfen weder ober- noch unterirdisch in Anspruch genommen werden. Fenster dürfen zur Bahnseite hin nur mit Kippfunktion ausgestattet werden.

Standsicherheit: Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.

Abstimmung bei Baumaßnahmen: Alle Baumaßnahmen entlang der Bahnstrecke müssen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Sollten Bauanträge im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren geprüft werden, ist der Bauherr darauf hinzuweisen, dass eine Abstimmung mit der DB Netz AG erfolgen muss.

Betreten von Bahnanlagen: Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Falle dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.

Oberleitung: Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten. Da hier keine Bemaßungen zur Oberleitungsanlage vorhanden sind, gilt nachfolgende allgemeine Auflage zu Oberleitungsanlagen:

Im Bereich von Oberleitungsmasten D=4m (hier Mast 70-10; 70-12; 70-14 und Mast 70-16) besteht ein Grabeverbot! Innerhalb von einem Schutzabstand von 4m ab Außenkante Mast darf nicht gegraben werden. Hier ist nach den 4m Abstand eine ideelle Böschung von 1:1,5 anzulegen. Wenn dieser Bereich nicht eingehalten werden kann, ist hier eine Statische Ersatzmaßnahme zu vereinbaren und bautechnisch auszuführen.

Bezgl. Erdung und Personenschutz sind Zustimmungen einzuholen, wenn die Annäherungen <5m zur Oberleitungsanlage (Mast, Oberleitung, Abspannungen, etc.) oder < 5m zur außen Schiene des nächstgelegenen Gleises beträgt. Bei Standflächen zur Gleisseite (Fenster/Balkone/Flachdachflächen etc.), muss ein Mindestabstand zur OL Anlage und OL Masten von mind. 5m nachgewiesen werden. Bei Unterschreitungen müssen Ersatzmaßnahmen gem. Ril. 997.0101 eingehalten werden.

Für metallische Zäune oder ähnliches im Abstand von 5m parallel zum Gleis oder näher als 2,5m am OL-Mast, sind bezgl. Erdung und Personenschutz, Zustimmungen von der DB einzuholen.

Bei Kranstellung in diesem Bereich, wobei der Schutzabstand zur OLA von 5m unterschritten werden kann, ist der Kran "zu erden".

Eventuell erforderliche Arbeiten, die von der DB durchgeführt werden sollen, sind im Vorfeld Leistungsvereinbarungen zu Lasten des Bauträgers abzuschließen.

Einsatz von Baukränen: Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Wege-/Zufahrts-/Betretungsrecht der DB Mitarbeiter und beauftragter Dritter: Es wäre ein Zugangsrecht mit Parkbucht für ein DB Fahrzeug, in der Nähe des Mastes 70-10 am Ende der Prüffläche wünschenswert!

Kabel, Leitungen: Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Evtl. vorhandene Kabel und Leitungen müssen gesichert werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Einfriedung: Die Fläche ist (im "offenen" Bereich) zur Bahnseite hin einzufrieden. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen: Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer: Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vegetation: Bei der Bepflanzung der Grundstücke zur Bahnseite hin, dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln), sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Im Grenzbereich zum Bahngelände dürfen keine schnellwachsenden Gehölze und Bäume mit ausladenden Kronen angepflanzt werden, die auf das Bahngelände reichen und die Sicherheit des Bahnbetriebes oder die Oberleitungsanlagen beeinträchtigen können. Die Sicht auf Signale darf nicht beeinträchtigt werden.

Beschädigung von Bahnanlagen: Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu betreten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Immission: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Es wird auf die Zeiten hingewiesen, in denen während der Baumaßnahmen auf dem Gleiskörper z.B. mit Gleisbaumaschinen gearbeitet wird. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnlinie planfestgestellt ist. Es obliegt den Anliegern, für Schutzmaßnahmen zu sorgen.

Haftung: Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Bauherr im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.

11.4 DIN – Normen und Regelwerke

Sofern in den materiellen Festsetzungen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke in der Verwaltung der Stadt Neustadt (Hessen) während der allgemeinen Dienststunden oder nach telefonischer Vereinbarung von jedermann eingesehen werden.

12. Kosten

Der Stadt Neustadt (Hessen) werden aus dem Vollzug des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten entstehen, da die Planung und Realisierung durch einen privaten Investor erfolgt.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht vorgesehen.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung im Baugebiet zu dokumentieren, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz (digital errechnet) aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	12.050 m²
Fläche des Mischgebietes 1,2 und 3	8.722 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ I = 0,4)	3.489 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ II = 0,6)	5.233 m²
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	897 m²
davon mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	151 m²
Straßenverkehrsflächen	3.328 m²
davon Kasseler Straße (B 454)	2.705 m²
davon nördlicher Erschließungsweg (ohne Namen)	623 m²

15. Anlagen und Gutachten

- TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH - Gutachten Nr. T 3100 vom 09.12.2020
- PlanÖ - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 06.07.2021

Planstand: 15.07.2021

Projektnummer: 202279

Projektleitung: Bode

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de