

**Gemeinde Cölbe
Ortsteil Bürgeln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.14
„Ohmtalstraße 14“**
- Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

Teil A:	Begründung
----------------	-------------------

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB

Dezember 2020

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	3
1.1	Planungsanlass und Erforderlichkeit	3
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich	4
3	Verfahren	5
3.1	Verfahrensschritte.....	6
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung	7
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperklausel.....	8
4	Vorhaben- und Erschließungsbeschreibung	9
4.1	Bebauungs- und Erschließungskonzept	9
4.2	Vorhabenbezogene Gutachten.....	10
4.2.1	Altlasten	10
4.2.2	Geochemische Beprobung und Auswertung	10
4.2.3	Ingenieurgeologisches Gutachten	11
4.2.4	Schallimmissionsprognose	11
5	Planerische Rahmenbedingungen	13
5.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	13
5.2	Flächennutzungsplan (FNP)	13
5.3	Bebauungsplan.....	14
5.4	Fachplanerische Rahmenbedingungen	14
5.4.1	Denkmalschutz	14
5.4.2	Wasserrecht.....	14
6	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans	15
6.1	Art der baulichen Nutzung	15
6.1.1	Allgemeines Wohngebiet - WA.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	16
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen	16
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Dachform	17
6.4	Verkehrsflächen.....	17
6.5	Flächen für Stellplätze und Garagen	17
6.6	Nebenanlagen	18
6.7	Ver- und Entsorgung.....	18
6.8	Berücksichtigung von Umweltbelangen	18
6.8.1	Grünordnung.....	19
6.8.2	Artenschutz.....	20
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	21
6.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
6.10.1	Dachgestaltung.....	22
6.10.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	22
7	Hinweise aus den Beteiligungsverfahren nach BauGB	23
7.1	Stromversorgung	23
7.2	Trink- und Löschwasserversorgung.....	23
7.3	Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG	23
7.4	Altlasten, Bodenschutz	24
7.5	Abriss und Entsorgung von Bauabfällen.....	24
7.6	Artenschutz.....	25
7.7	HQ ₁₀₀ und HQ _{extrem} - Hochwasser-Risikogebiet	25
8	Begriffsbestimmungen	26

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)	3
Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)	4
Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)	4
Abbildung 4: Fotos vom Plangebiet, Bestand 2020 (eigene Aufnahmen)	4
Abbildung 5: Bebauungs- und Erschließungskonzept (Architekt Reinhard Schneider).....	9
Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010	13
Abbildung 7: Flächennutzungsplan	13
Abbildung 8: Bebauungsplan „Ohmtalstraße 14“ - Planteil	15
Abbildung 9: Ermittlung der Gebäudehöhe	16

Anlagen:

Fachgutachten

1. Immissionsberechnung Nr. 4536, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, Stand: 13.05.2020
2. Ingenieurgeologisches Gutachten, Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Stand: 22.06.2020
3. Artenschutzfachliche Bestandskontrolle und -beurteilung, Groß & Hausmann GbR, 24.07.2020

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit

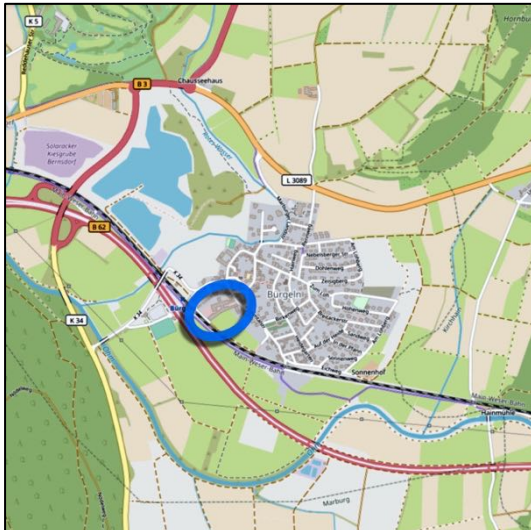


Abbildung 1: Lage des Plangebiets (OpenStreetMap)

Das ehemals durch einen metallverarbeitenden Betrieb gewerblich genutzte Areal am südwestlichen Siedlungsrand von Bürgeln steht bereits seit einigen Jahren leer, da gewerbliche Nachnutzung nicht gefunden werden.

Die Care Space Cölbe Projekt GmbH, Zum Rosenmorgen 1a, 35043 Marburg-Cappel, als neue Eigentümerin des Geländes, beabsichtigen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Reaktivierung des Areals zu Wohnzwecken zu schaffen.

Die Gemeinde Cölbe begrüßt diese Maßnahme, da hierdurch ein städtebaulicher und gestalterischer Missstand beseitigt und eine Gewerbebranche einer städtebaulich sinnvollen neuen Nutzung zugeführt werden soll.

Die beabsichtigte Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern, die durch eine zentral verlaufende Privatstraße erschlossen werden, setzt einen vollständigen Abriss der Bestandsbebauung sowie eine Entsiegelung der umfangreich versiegelten Grundstücksflächen voraus.

Die beabsichtigte Bebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern, die durch eine zentral verlaufende Privatstraße erschlossen werden, setzt einen vollständigen Abriss der Bestandsbebauung sowie eine Entsiegelung der umfangreich versiegelten Grundstücksflächen voraus.

Aufgrund der Lage von Bürgeln im räumlichen Umfeld von Marburg mit einer guten Anbindungsqualität an das Oberzentrum, kann auch ein Bedarf nach derartigen verdichteten Wohnbauformen vorausgesetzt werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe hat hierzu in ihrer Sitzung am 18.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 3.14 „Ohmtalstraße 14“ im Ortsteil Bürgeln beschlossen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die geplante Wohnnutzung definiert werden.

Der Bebauungsplan dient der Definition der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Schaffung von dringend benötigten Wohnbauflächen durch Beseitigung und Umwidmung einer Gewerbebranche in Siedlungsrandlage von Bürgeln und ist daher „erforderlich“ i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB (sog. „Erforderlichkeitsgrundsatz“) und im öffentlichen Interesse.

Das Projekt beinhaltet die „Wiedernutzbarmachung von Flächen im Siedlungszusammenhang“ und dient folglich Maßnahmen der Innenentwicklung. Insofern liegen die Voraussetzungen für die Umsetzung des Bebauungsplans nach § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren vor.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich

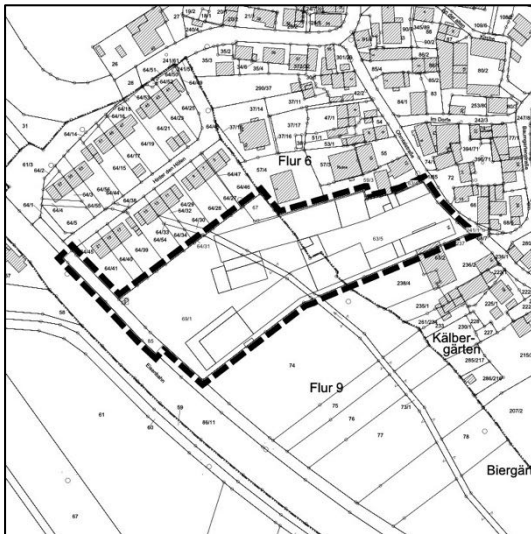


Abbildung 2: Plangebiet auf ALK-Basis (HVBG)



Abbildung 3: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Siedlungslage von Bürgeln und umfasst das ehemals durch einen metallverarbeitenden Betrieb gewerblich genutzte Areal. Die Verkehrserschließung erfolgte über die im Nordosten tangierende Ohmtalstraße sowie einen im Südwesten angrenzenden Wirtschaftsweg, über den eine Verbindung zur Ortsdurchfahrtsstraße „Marburger Landstraße“ auf kurzem Wege gewährleistet ist. Unmittelbar angrenzend an diesen Wirtschaftsweg (Flurstück 85) verläuft die Bahnstrecke der Main-Weser-Bahn. Wiederum südwestlich davon verläuft in einer Entfernung von ca. 80 m von der Plangebietsgrenze die Bundesstraße B 3 (Marburg – Kirchhain/Stadtallendorf).



Abbildung 4: Fotos vom Plangebiet, Bestand 2020 (eigene Aufnahmen)

Das Gelände ist aktuell nahezu vollständig versiegelt und zu großen Teilen mit eingeschossigen Hallen bebaut, die sich entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenzen, überwiegend in Grenzbebauung erstrecken. Dazwischen liegen Hof- und Stellplatzflächen. Im Osten befindet sich ein, vermutlich als Wohn- und Verwaltungsgebäude genutzter zweigeschossiger Trakt, der giebelseitig bis an die Ohmstraße reicht.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachfolgend genannten Flurstücke in der Gemarkung Bürgeln:

Flur 6: Nr. 63/5

Flur 9: Nrn. 67, 69/1, 73/1 (tw.), 85 (tw.) und umschließt eine Fläche von rd. 0,9 ha.

3 Verfahren

Mit dem Inkrafttreten der BauGB Novelle 2007¹ wurde das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für Vorhaben der Innenentwicklung maßgeblich erleichtert.

Mit dem neu integrierten § 13a BauGB soll, zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben, vor allem in den Bereichen Arbeitsplätze, Wohnbedarf und Infrastrukturausstattung, insbesondere das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung, vereinfacht und beschleunigt werden.

Kernstück der Regelung ist dabei das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung in § 13a BauGB. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können.²

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung – das Gesetz benennt hierzu als Beispiel: die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung – wurde in Anlehnung an die Regelungen über die vereinfachte Änderung eines Bauleitplans in § 13 BauGB ein ›beschleunigtes Verfahren‹ eingeführt. Die Bebauungspläne der Innenentwicklung bedürfen keiner förmlichen Umweltprüfung. Sie dürfen im Hinblick auf die Vorgaben der EU-UP-Richtlinie in ihrem Geltungsbereich grundsätzlich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen. Bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu der Einschätzung gelangt sein, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Zudem darf der Bebauungsplan nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es dürfen auch keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Fauna-Flora-Habitat-RL und von Vogelschutzgebieten nach der Vogelschutz-RL bestehen.³

¹ BauGB i.d.F. der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.12.2006

² zitiert aus: DVBl. 3/2007, „BauGB 2007 – Stärkung der Innenentwicklung“, Krautzberger, Stürer

³ ebenda

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel⁴:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

	WA
Maßgebende Grundstücksfläche in qm	7.348
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
<i>Zulässige Brutto-Grundfläche</i>	2.939

Der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführte „untere Schwellenwert“ von 20.000 qm Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient zudem Maßnahmen der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13a BauGB demnach gegeben.

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	18.02.2020
2.	Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	vom 26.10.2020 bis 27.11.2020
5.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom 26.10.2020 bis 27.11.2020
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	

⁴ aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“⁵

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“⁶) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁷) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Ur. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*⁸

⁵Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategienbilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

⁶ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen 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. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁷ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁸ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen werden nicht planerisch für die Siedlungsentwicklung vorbereitet. Die Umwidmungssperrklausel ist durch diesen Bebauungsplan nicht berührt.

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Die Konzeption entspricht durch Abriss des Bestandes und anschließende Neubebauung den Prinzipien des Bodenschutzes („sparsamer und schonender Umgang mit der Ressource Boden“). Die Bodenschutzklausel ist durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht berührt.

Der Ortsteil Bürgeln besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial - konkret mit Stand April 2020 19 Baulücken in Wohn- und Mischbauflächen.

Da sich diese Baulücken aber ausschließlich in privatem Eigentum befinden, hat die Gemeinde Cölbe keinen Einfluss darauf, dass die Grundstücke auch tatsächlich den vorhandenen Bedarf Dritter decken, ob seitens der jeweiligen Grundstückseigentümer auch Veräußerungsinteresse besteht sowie wann, ob und zu welchem Preis sie an Dritte verwertet werden.

Tatsächlich stehen nach dem Kenntnisstand der Gemeinde derzeit weniger als 10 % der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke zum Verkauf an Dritte zur Verfügung. Insofern sind diese Flächenpotenziale mangels Zugriffsmöglichkeiten nicht für eine strategische kommunale Baulandentwicklung geeignet.

Angesichts der demografischen Entwicklung ist es jedoch Ziel der Baulandpolitik der Gemeinde Cölbe, insbesondere jungen Familien kostengünstige, sozialverträgliche Wohnbauflächen anzubieten. Die zahlreichen diesbezüglich vorliegenden Anfragen nach Grundstücken für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern sollen in dem aktuell in der Bauleitplanung befindlichen Baugebiet „Auf der langen Mauer II“ befriedigt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Ergänzung gedacht, der sich an die Nachfragen nach verdichteten Bebauungsformen (Doppel- und Reihenhäuser) richtet. Die hierfür vorgesehene Fläche von rd. 0,8 ha ist auf den Bedarf von Cölbe ausgerichtet. Durch die hervorragende Anbindung an das überörtliche Straßen- und Schienennetz, die landschaftlich reizvolle Lage und die im Ort vorhandene komplette Grundversorgung besitzt Bürgeln eine besondere Attraktivität als Wohnstandort, welche auch die beiden genannten Planungen zur Deckung der örtlichen Nachfrage rechtfertigen.

4 Vorhaben- und Erschließungsbeschreibung



Abbildung 5: *Bebauungs- und Erschließungskonzept (Architekt Reinhard Schneider)*

4.1 **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Das ehemals gewerblich genutzte und nahezu vollständig bebaute Areal am südwestlichen Siedlungsrand von Bürgeln soll nun städtebaulich neu geordnet und einer Neubebauung zugeführt werden. Dazu soll die Bebauung abgerissen und die überwiegend versiegelten Grundstücksflächen entsiegelt werden.

Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes aus überwiegend verdichteten Bauformen (Doppel- und Reihenhäuser).

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets soll über eine neu anzulegende Privatstraße erfolgen, die von dem im Südwesten verlaufenden Wirtschaftsweg in das Plangebiet führt und kurz vor der Ohmtalstraße in einem Wendepunkt endet (Anmerkung: der Wendepunkt ist in der obigen Abbildung noch nicht enthalten). Eine durchgängig befahrbare Straßenverbindung zur Ohmtalstraße ist von Seiten der Gemeinde ausdrücklich nicht erwünscht, um die Altortslage von Bürgeln nicht zusätzlich mit Individualverkehr zu belasten. Lediglich der östliche 4er Block mit Reihenhäusern wird über die Ohmtalstraße erschlossen.

Da der östliche Teil des Plangebietes innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage für den historischen Ortskern von Bürgeln liegt, wird die Reihenhausbauung entlang der Südseite des Plangebietes durchgängig mit Satteldächern versehen, um gestalterische Konflikte mit der angrenzend prägenden Bebauung der historischen Ortslage zu vermeiden.

Entlang der Nordseite sind 4 Doppelhauseinheiten vorgesehen. Da dieser Bereich außerhalb der Gesamtanlage liegt, werden hier keine Vorgaben zur Dachform formuliert. Vorgelagert an der Erschließungsstraße sind die erforderlichen Stellplätze sowie Aufstellflächen für Müllbehälter und Fahrräder vorgesehen.

Im Osten, im Bereich des Wendplatzes ist eine zusätzliche Garagen-/Stellplatzeinheit sowie, nach aktueller Planung, ein Blockheizkraftwerk für eine zentrale Wärme- und Energieversorgung, vorgesehen.

Entlang der Südseite der privaten Erschließungsstraße sind 5 Einheiten zu je 4 Reihenhäuser vorgesehen. Diese werden jeweils flankiert von Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen sowie weiteren Gemeinschaftsanlagen.

4.2 Vorhabenbezogene Gutachten

4.2.1 Altlasten

Für das Plangebiet ist bereits eine Auskunft aus der Altflächendatei (AFD)⁹ eingeholt worden. Demnach liegt folgender Eintrag vor:

AFD-Nr.	Gemarkung /Gemeinde	Straße/Hausnr. R / H Wert	Art der Altfläche/Branche	Status / Bemerkung
534.006.020-001.001	Bürgeln / Cölbe	Ohmtalstraße 14/ 3487435,000/ 5635378,000	Altstandort / Transport von Gütern, Groß-handel Kraftfahr- zeuge, Kunststoffverar- beitung, Herstellung von Maschinen und Maschi- nenbau-erzeugnisse verschiedener Art, Me- tallbau	Fläche nicht bewertet

Da zur umwelttechnischen Beurteilung des Altstandortes nur unzureichend Daten über ggf. vorhandene Untergrundverunreinigungen vorliegen, die aus dem Umgang mit umweltgefährdenden Betriebsstoffen herrühren können, kann auf dieser Grundlage keine Bewertung hinsichtlich einer möglichen Nutzungsgefährdung für den Planungsraum über die Wirkungspfade:

- Boden-Mensch
- Boden-Nutzpflanze
- Boden-Grundwasser

durchgeführt werden.

4.2.2 Geochemische Beprobung und Auswertung¹⁰

Die *Care Space Projekt GmbH* beauftragte die *Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH* mit einer Geochemischen Beprobung zur abfallrechtliche Einstufung des Erdaushubs, respektive zu entsorgenden Materials.

Aufgrund von festgestellten Grenzwertüberschreitungen für mehrere Stoffgruppen wurde folgende Empfehlung geäußert:

⁹ Regierungspräsidium Gießen, Dez. 41.4, Auskunft vom 07.05.2020

¹⁰ „Auswertung geochemischer Beprobung gem. Hess. Verfüllrichtlinie“ und „Geochemische Auswertung nach teerpechhaltigen Substanzen (PKA)“, Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Stand: 03.06.2020

„Es ist daher lokal bei der Annahmestelle zu prüfen, ob diese Überschreitung tolerierbar ist und das Material seitens der Annahmestelle zur Verfüllung des Unteren Verfüllbereichs freigegeben werden kann.“

4.2.3 Ingenieurgeologisches Gutachten¹¹

Die *Care Space Projekt GmbH* beauftragte die *Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH* mit einer Untersuchung der Boden- und Bodenwasserverhältnisse im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme.

Demnach stellen sich die örtlichen Verhältnisse wie folgt dar¹²:

Das geplante Baugebiet befindet sich in westlicher Ortslage von Cölbe OT Bürgeln in einem Gemischtgebiet. Im Baufeld wurde neben dem natürlichen Bodenaufbau unterhalb der Befestigungsflächen eine bis zu 0,60 m mächtige Schottertragschicht vorgefunden. Darunter lagern vorwiegend aufgefüllte Sand- und stellenweise Lehmhorizonte. An zwei Sondierungsstellen im östlichen und mittleren Baufeld wurde unterhalb der aufgefüllten Bodenhorizonte der natürliche Bodenaufbau erkundet. Die geplante Straßenführung, Kanal- und sonstigen Versorgungsleitungen sowie die Neubauten binden vorwiegend in die aufgefüllten Bodenhorizonte ein. Die Höhenkote liegt auf einem Höhengniveau zwischen 190 und 200 m NN. Die Geländeoberkante zeigt ein allgemeines Einfallen in westlicher Richtung.

Die generellen geologischen Verhältnisse werden durch das Auftreten von quartären Schwemmböden beschrieben. Diese wurden bis zur Erkundungsgrenztiefe von 3,00 m unter der Geländeoberkante (GOK) im östlichen Baufeld durch schluffige Auelehm- und Schwemmsandablagerungen und im mittleren Baufeld durch tonige Auelehmablagerungen vorgefunden.

Die Bodenwasserverhältnisse sind gekennzeichnet durch eine zusammenhängende Wasserführung erst unterhalb der Einbindetiefe der Grundbauwerke und Kanalleitungen. Örtlich ist in der feuchten Jahreszeit mit einer Schichtenwasserführung zu rechnen, die entsprechend des natürlichen Gefälles bevorzugt in westlicher Richtung abläuft.

Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse liegen keine Verhältnisse vor, die eine Bebauung und Erschließung grundsätzlich beschränken.

4.2.4 Schallimmissionsprognose

Aufgrund der Nachbarschaft zur Bahnstrecke der Main-Weser-Bahnlinie sowie der Bundesstraße 3 wurde im Vorfeld eine Schallimmissionsprognose¹³ beauftragt, mit dem Ziel, auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien die Vereinbarkeit der geplanten Umnutzung zu Wohnzwecken fachlich zu belegen.

Die Schallimmissionsprognose bildet eine Anlage zur Begründung.

¹¹ siehe Anlage: Ingenieurgeologisches Gutachten, Erde & Boden Mitteldeutschland GmbH, Schwalmstadt, Stand: 22.06.2020

¹² zitiert aus o.g. Gutachten: Kapitel 3

¹³ Immissionsberechnung Nr. 4536, Schalltechnisches Büro A. Pfeifer, Dipl.-Ing., Ehringshausen, Stand: 13.05.2020

Im Ergebnis der Berechnung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete: tags $L = 55 \text{ dB(A)}$ und nachts $L = 45 \text{ dB(A)}$ im Plangebiet überschritten.

Eine Schallschutzbauwerk (Wall) ist nicht sinnvoll einsetzbar, da die Erschließung des Gebietes von Südwesten erfolgen muss und daher ein Schallschutzwall eine mindestens 10 m breite Lücke aufweisen würde.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen werden Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz erforderlich, bei deren Einhaltung ein richtlinienkonformes, d.h. gesundes Wohnen gewährleistet werden kann:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden, die in Richtung der Bahnstrecke exponiert sind nur zulässig, wenn zusätzliche Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Alternativ zu Lüftungseinrichtungen sind auch Fenster zulässig, die im gekippten Zustand eine hinreichende Schalldämmung aufweisen, z.B. das sog. „Hafencityfenster. Diese Fenster müssen ein Schalldämm-Maß im gekippten Zustand von $R_w \geq 30 \text{ dB}$ aufweisen.

Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB umgrenzenden Fläche sind Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Terrassen) in Richtung der Bahnstrecke in schallreduzierter, geschlossener Bauweise (z.B. verglaste Balkone, Wintergärten, Loggien) zulässig. Wenn Wohnungen mehrere Außenwohnbereiche in Richtung der Bahnstrecke erhalten, muss mindestens eine in o.g. geschlossener Bauweise errichtet werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen Nr. 1.6.1 und 1.6.2 können zugelassen werden, wenn im Rahmen der Umsetzungsplanung fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass die o.g. Schalldämm-Maße auf andere Weise erreicht werden können.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

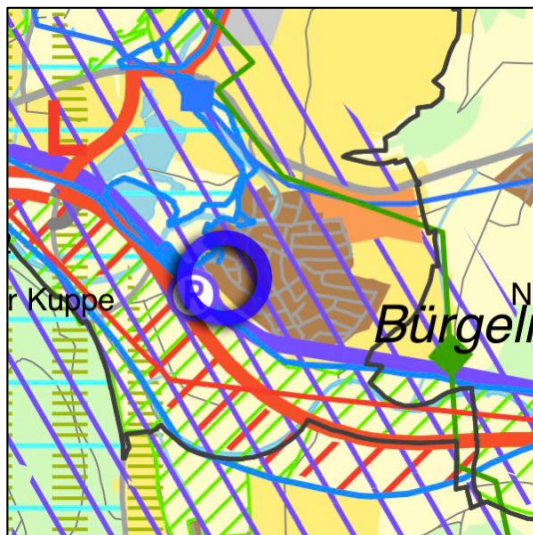


Abbildung 6: Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinde Cölbe ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „Ländlicher Raum“ eingestuft, mit Cölbe als zentralen Ortsteil.¹⁴

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus.

Der vorliegend geplanten Reaktivierung eines ehem. gewerblich genutzten Areals am Rand der durch Wohnbebauung geprägten Siedlungslage zu Wohnzwecken stehen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

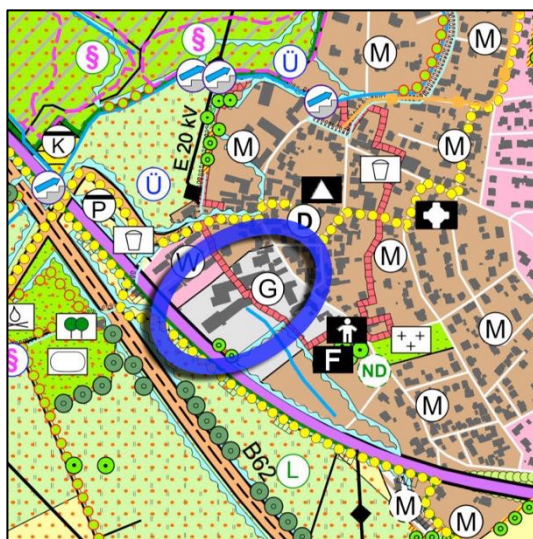


Abbildung 7: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt das Plangebiet, entsprechend seiner ehemaligen Nutzung, als „gewerbliche Baufläche“ (G) dar.

Die geplante Umnutzung des gesamten Areals in ein Wohngebiet erfordert daher eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans in die künftige Darstellung einer „Wohnbaufläche“ (W).

Dies erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

¹⁴ aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

5.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan.

5.4 Fachplanerische Rahmenbedingungen

5.4.1 Denkmalschutz

Der östliche Abschnitt des Plangebietes ist Bestandteil einer nach Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) festgesetzten „Gesamtanlage“.

Gem. § 2 Abs. 3 HDSchG sind „Gesamtanlagen Kulturdenkmäler, die aus baulichen Anlagen einschließlich der mit ihnen verbundenen Grün-, Frei- und Wasserflächen bestehen und an deren Erhalt im Ganzen aus künstlerischen oder geschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht. Nicht erforderlich ist, dass jeder einzelne Teil der Gesamtanlage ein Kulturdenkmal darstellt.“

Der hiervon betroffene Teil des Plangebietes weist keine Einzelkulturdenkmäler auf.

Bauliche Maßnahmen in diesem Bereich innerhalb der Gesamtanlage sind daher nach Maßgabe des § 18 Abs. 4 HDSchG zu genehmigen:

Eine Maßnahme in einer Gesamtanlage ist zu genehmigen, wenn sie diese in Substanz oder Wirkung nur unerheblich oder nur vorübergehend beeinträchtigt. Wenn das öffentliche Interesse an der beabsichtigten Maßnahme entgegenstehenden Gründen des Denkmalschutzes überwiegt, ist die Maßnahme zu genehmigen.¹⁵

5.4.2 Wasserrecht

Das Plangebiet wird etwa mittig in Südost-Nordwest-Richtung durchquert von einer Gewässerparzelle (Flst. 73/1). Im Bereich des Plangebietes ist dieses Gewässer vollständig verrohrt und besitzt auch einen oberflächigen Zulauf, über den das anfallende Niederschlagswasser in die Verrohrung abgeleitet wurde. Im weiteren nordwestlichen Verlauf wurde dieses Gewässer bereits, im Zuge der Erschließung und Bebauung des benachbarten Wohngebietes im Straßenabschnitt „Hinter den Höfen“ entlang der Plangebietsgrenze nach Westen in Richtung des Wirtschaftsweges Flurstück 85 verlegt.

Gem. Wasserrahmenrichtlinie wäre im Zuge der Planung zu prüfen, ob eine Freilegung des verrohrten Gewässerabschnittes sowie ggf. eine naturnahe Ausgestaltung zur Erreichung anzustreben. In Anbetracht der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes ist dieses Ziel jedoch nicht realistisch erreichbar, da dies zu großen Flächenverlusten (einzuhaltender Gewässerrandstreifen) führen würde, die eine Entwicklung nicht mehr wirtschaftlich darstellbar machen würden. Daher wurde im Vorfeld zwischen Vorhabenträger, Gemeinde und der unteren Wasserbehörde folgende Konzeption abgestimmt:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme soll der Anschluss der hinter den Grundstücken „Hinter den Höfen 11 bis 21“ vorhandenen Verrohrung an dem Kontrollschacht R1 der Verrohrung im Wirtschaftsweg abgetrennt und zurückgebaut werden. Die neue Verrohrung wird im Wirtschaftsweg parallel der Bahn und parallel der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück „Ohmtalstr. 14“ bis zum Graben geführt.

Für die beschriebene Verlegung der Gewässerparzelle ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 HWG durchzuführen.

¹⁵ § 18 Abs. 4 HDSchG

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die, für diese Gebietstypen bestehende Obergrenze nach § 17 BauNVO ausgeschöpft.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)/ Vollgeschosse/Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet wird die Geschossflächenzahl (GFZ) bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen (II) mit 0,8 als Obergrenze festgesetzt. Darüber hinaus sind, im Rahmen der u.g. Höhenfestsetzung, noch weitere Geschosse zulässig, sofern diese nicht als Vollgeschosse i.S. § 2 Abs. 5 HBO gelten.

Diese Festsetzungskombination ist an die Anforderungen der Planung angepasst und folgt dem Charakter der umgebenden Bebauung, welche vergleichbare Dichtewerte aufweist.

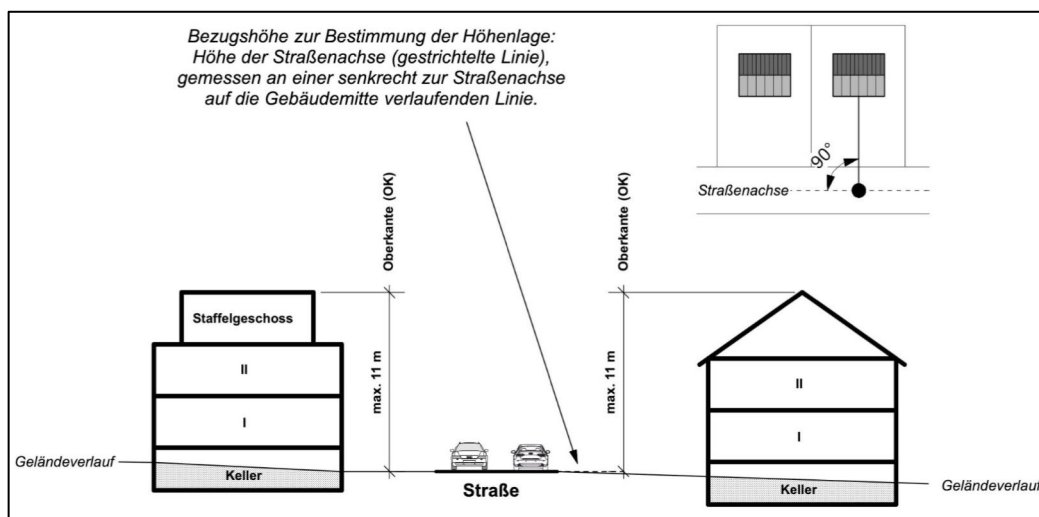


Abbildung 9: Ermittlung der Gebäudehöhe

Die im Bebauungsplan festgesetzten max. zulässigen Höhen baulicher Anlagen entsprechen dem Vorsorgeprinzip und sollen im konkreten Fall gewährleisten, dass die künftige Bebauung dem Charakter der gewachsenen angrenzenden Bebauung folgt. Störende Gebäudehöhen sollen verhindert werden.

Die Gebäudehöhe wird definiert durch die Oberkante (OK) des Hauptbaukörpers. Bei Gebäuden mit Satteldach ist dies die Oberkante der Hauptfirstlinie des Hauptbaukörpers. Bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Dachform

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert, welche sich eng an der geplanten Privatstraße orientieren und eine beidseitige Bebauung ermöglichen, so dass eine möglichst sinnvolle Ausnutzung der zu schaffenden Erschließungsanlagen gewährleistet werden kann.

Im Teilbereich WA 1 sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach,
- Flachdach,
- Pultdach,
- versetztes Pultdach.

Die zulässige Dachneigung beträgt 0° - 45°.

Im Teilbereich WA 2, wird, aufgrund der Überschneidung mit der denkmalgeschützten Gesamtanlage die zulässige Dachform auf das Satteldach mit 35° - 45° Dachneigung beschränkt, weil dieses das Erscheinungsbild der historischen Altortslage von Bürgeln bestimmt.

Im Teilbereich WA 1 sind dagegen auch Flachdächer zulässig. Diese sind zur Vermeidung bzw. Minimierung negativer Auswirkungen auf die Schutzgüter: Boden, Wasser, Klima, Tier- und Pflanzenwelt mindestens extensiv zu begrünen. Das gleiche gilt für Nebenanlagen und Garagen, die mit Flachdächern ausgeführt werden.

6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets soll über eine neu anzulegende Privatstraße erfolgen, die von dem im Südwesten verlaufenden Wirtschaftsweg, der bis zur Plangebieterschließung als Straßenfläche ausgebaut werden soll, in das Plangebiet führt und kurz vor der Ohmtalstraße in einem Wendepunkt endet. Eine durchgängig befahrbare Straßenverbindung zur Ohmtalstraße ist von Seiten der Gemeinde ausdrücklich nicht erwünscht, um die Altortslage von Bürgeln nicht zusätzlich mit Individualverkehr zu belasten. Lediglich der östliche Abschnitt des Teilbereichs WA 2 wird über die Ohmtalstraße erschlossen.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze werden entlang der nördlichen Seite der Privatstraße mehrere Zonen für die Anlage von Stellplätzen festgesetzt. Diese dienen einerseits den unmittelbar dahinter angeordneten Doppelhausblöcken. Im östlichen Abschnitt, im Bereich des Wendepunktes ist eine größere Einheit Garagen mit

vorgelagerten Stellplätzen für die innenliegenden Hauseinheiten im Teilbereich WA 2. Die Kopfenden dieser Reiheneinheiten werden jeweils flankiert von Garagen mit jeweils vorgelagerten Stellplätzen.

Darüber hinaus bietet auch die geplante Privatstraße mit einem Querschnitt von 6,5 m noch die Möglichkeit für die Anlage von Parkplätzen für Besucher und Anwohner im Straßenraum.

6.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen i.S. des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Hierzu wäre auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerks zu zählen, dass aktuell Bestandteil der Erschließungsplanungen des Entwicklers ist, konkretere Angaben liegen jedoch noch nicht dazu vor. Ggf. werden dazu noch Regelungen in den Durchführungsvertrag zwischen Gemeinde und Vorhabenträger aufgenommen.

6.7 Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gem. Abstimmung zwischen Erschließungsträger, Gemeinde Cölbe und unterer Wasserbehörde, soll im Zuge der Erschließungsmaßnahme der Anschluss der hinter den Grundstücken „Hinter den Höfen 11 bis 21“ vorhandenen Verrohrung an dem Kontrollschacht R1 der Verrohrung im Wirtschaftsweg abgetrennt und zurückgebaut werden.

Die neue Verrohrung wird im Wirtschaftsweg parallel der Bahn und parallel der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück „Ohmtalstr. 14“ bis zum Graben geführt.

Für die beschriebene Verlegung der Gewässerparzelle ist ein wasserrechtliches Verfahren gem. § 68 HWG durchzuführen.

Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 WHG eine separate Einleiterlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen, dabei sind die DWA-Regelwerke M 153, A117 sowie A138 zu berücksichtigen.

Die Versorgung des Plangebietes mit der „einfachen Löschwassermenge“ gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 ist, gem. Aussage des ZMW, für das geplante Wohngebiet über das örtliche Versorgungsnetz möglich. Die Erschließung ist nur über die Ohmtalstraße möglich.

6.8 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Kernstück der BauGB-Novelle 2007 ist das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung. Die planenden Städte und Gemeinden sollen durch ein vereinfachtes Aufstellungsverfahren ihre Planungen weitgehend gefahrlos auf die Innenentwicklung konzentrieren können – und damit einen Teil des Entwicklungsdrucks vom Außenbereich, also von der bislang baulich nicht in Anspruch genommenen Landschaft, auf den Innenbereich zu verlagern.

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Umnutzung und der Nachverdichtung bzw. der weiteren Konzentration baulicher Nutzungen und damit auch gleichzeitig dem Schutz des Außenbereichs vor einer weiteren baulichen Inanspruchnahme.

Als zusätzlicher Anreiz zur Vermeidung der weiteren Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen wird bei der Anwendung des Instruments nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB "*Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*" zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht notwendig.

6.8.1 Grünordnung

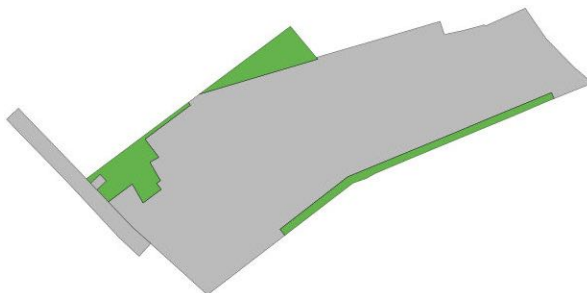
Es wurden folgende grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Eingriffsminimierung sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz in den Bebauungsplan aufgenommen:

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch

- die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf die gebietsbezogen hierfür geltenden Obergrenzen nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie
- zur wasserdurchlässigen Herstellung von Fußwegen und Stellplatzflächen.

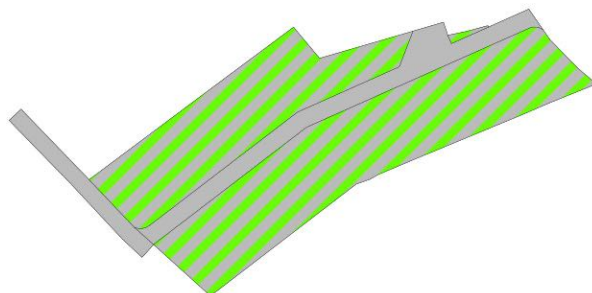
Bestand



Versiegelungsbilanz - Bestand

	Fläche, m ²
Straßen/Wege	421,1
Versiegelte Werksflächen	7.571,3
GESAMT – versiegelt	7.992,4
Grünflächen	1.008,3

Planung



Versiegelungsbilanz – max. zulässig

	Fläche, m ²
Wohngebietsflächen	7.348,2
davon: max. Versiege- lungsanteil = 60% (GRZ)	4.408,9
Straßen/Wege	1.652,4
GESAMT – versiegelt	6.061,3
Grünflächen (min.)	2.939,4

Fazit:

Gegenüber der Bestandssituation, die einen Anteil versiegelter Flächen von 89% aufweist, wird sich, aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans, der Anteil unversiegelter Flächen auf mind. rd. 33% erhöhen. Dies entspricht mind. dem 3-fachen, gegenüber dem bisherigen Zustand.

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen, ausbreitungsaggressive invasive Arten dürfen nicht angepflanzt werden. Standortheimische Laubgehölze dienen auch als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für zahlreiche heimische Tierarten, deren Erhalt und Entwicklung durch diese Festsetzung auch gefördert werden soll.

Grundstücksein- und -durchgrünung

Durch die Anordnung der Baufenster soll eine aufgelockerte Bebauung und eine gute innere Gliederung gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksfreiflächen zu begrünen und anteilig zu mind. 30 % mit Laubbäumen und Sträuchern zu überstellen.

6.8.2 Artenschutz

Im Rahmen einer artenschutzfachlichen Bestandskontrolle und -beurteilung (siehe Anlage zur Begründung) wurden keine einschlägigen Arten beobachtet, die unmittelbar der untersuchten Anlage zuzuordnen gewesen wären.

Die Höfe und der Gartenstreifen sind unter Biotopschutzaspekten unbedeutend.

Für die Ebene des Bebauungsplans ergeben sich in formeller Hinsicht keine Artenschutzanforderungen.

Hinweise / Empfehlungen

Der Planumsetzung stehen keine grundsätzlichen Artenschutzanforderungen entgegen. Sofern sich in den unzugänglichen Höhlungen einzelne synanthrope Tiere aufhalten, wird ihnen auch nach Wegnahme der Unterschlüpfen ein ausreichender Lebens-

raumzusammenhang zur Verfügung stehen. Da aber auch eine individuelle Tötung vorrangig zu vermeiden ist, sollen beim tatsächlichen Abriss der Gebäude folgende Schutzmaßnahmen eingehalten werden:

- In der Brutzeit von März bis September eines Jahres ist vor einem Abriss der Gebäude um den alten Hof durch die verantwortliche handelnde Person auf Vogelbruten zu achten.
- Offene Dachanschlüsse um den alten Hof sind händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.

Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten Unterschlüpfte in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).

6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zukunftsaufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen¹⁶. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Zur Unterstützung der Klimaschutzziele dienen folgende konzeptionellen Inhalte:

- Abriss der großflächigen Gewerbebebauung und überwiegende Entsiegelung. Neu-Erschließung und -bebauung mit moderaten Dichtewerten, die in der Gesamtbilanz den Grünflächenanteil signifikant erhöht (siehe Kap. 6.8.1)
- Festsetzung zur Begrünung von baulich nicht beanspruchten Flächen, sowie ein Verbot zur Anlagen von „Schottergärten“ sowie zur verbindlichen Begrünung von Fachdächern wirkt Aufheizungseffekten entgegen und trägt, neben der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Schaffung von Lebensraums für Kleintiere und Pflanzen, damit auch zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

¹⁶ aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

6.10.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegenden Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Farben in rot, braun, anthrazit oder grau zulässig.

Im Teilbereich WA1 sind auch Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen. Auf allen Dächern sind Solaranlagen zulässig und auch zu empfehlen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

6.10.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Verbot zur Anlagen von „Schottergärten“. Die Regelung dient gleichermaßen mehreren stadökologischen Erfordernissen und naturschutzfachlichen Belangen:

- Sicherstellung eines größtmöglichen Anteils an begrünter Vegetationsschicht (Schaffung von Lebensräumen für Kleintiere und Pflanzen),
- Verringerung von Aufheizungseffekten (Klimaschutz und Klimaanpassung),
- Oberflächenwassermanagement (Gewährleistung von Rückhalte-/Puffervermögen) und
- Sicherung/Förderung natürlicher Bodenfunktionen.

7 Hinweise aus den Beteiligungsverfahren nach BauGB

7.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die EAM Netz GmbH und kann über das Ortsnetz durch Verlegung neuer Kabel erfolgen. Hierzu wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Regioteam der EAM Netz GmbH in Stadtallendorf, Tel.: 06428 – 44751 4333, empfohlen, damit die genaue Lage der Kabel eingemessen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann.

7.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser kann nur über die „Ohmtalstraße“ erfolgen. Zur Löschwasserbereitstellung können 800l/min = 13,33 l/s aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung zur Verfügung gestellt werden.

Da die Erschließung über einen nicht-öffentlichen Erschließungsträger erfolgen soll, ist der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen Erschließungsträger und ZMW erforderlich. Für die in privaten Straßen zu verlegenden Trinkwasserleitungen sind zugunsten des ZMW dingliche Rechte einzutragen.

Die Planung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet ist mit der zuständigen Brandschutzdienststelle beim Kreis Ausschuss Marburg-Biedenkopf abzustimmen.

Die Planung der Hydrantenabstände hat auf der Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 331 zu erfolgen.

Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden müssen die Grundstücke in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder an einer solchen öffentlich-rechtlich gesicherten Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" spätestens zu Beginn der Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.

7.3 Gesamtanlage nach § 2 Abs. 3 HDSchG

Das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege, weist in seiner Stellungnahme vom 27.10.2020 darauf hin, dass für die Gestaltung der Gebäude innerhalb der Gesamtanlage im Vorfeld die Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf notwendig ist.

Zur bestmöglichen Einbindung der Neubebauung in die angrenzende historische Bebauung werden folgende Empfehlungen geäußert:

- Verwendung regionstypischer naturroter Dachziegel in nicht-spiegelnder Oberflächenausführung
- Gestaltung der Fassaden in nicht-grellbunten oder reinweißen Farben
- Einbindung von gliedernden Gestaltungselementen (z.B. Holzverschalung des Giebelbereichs)

7.4 Altlasten, Bodenschutz

Das Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass für das Plangebiet folgender Eintrag im Altflächen-Informationssystem des Landes Hessen enthalten ist:

AFD-Nr.	Gemarkung/ Gemeinde	Straße	Art der Altfläche / Branche	Gefährdung: Branchen- klasse (1-5)	Status / Bemerkung
534.006.02 0.001.001	Bürgeln / Cölbe	Ohmtal- str. 14	Altstandort: Transport von Gütern, Großhandel Kraftfahrzeuge, Kunststoffverarbeitung, Herstellung von Maschinen und Maschinenbauerzeugnissen verschiedener Art, Metallbau	4	Bisher nicht untersuchte Fläche; die Bewertung einer möglichen Nutzungsgefährdung ist daher zur Zeit nicht möglich

Da die Erfassung der v. g. Flächen in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, sind die Daten in der AFD ggf. nicht vollständig.

Deshalb empfehle ich Ihnen, weitere Informationen (z. B. Auskünfte zu Betriebsstilllegungen aus dem Gewereregister, bisher nicht erfasste ehemalige Deponien) bei der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Marburg-Biedenkopf und bei der Gemeinde Cölbe einzuholen.

Auf Grund der Vornutzung ist damit zu rechnen, dass auf diesem Standort mit leichtflüchtigen Stoffen (Lösemitteln usw.) umgegangen wurde und es dadurch zu Bodenverunreinigungen gekommen ist. Diese Schadstoffe können sich grundsätzlich über die Bodenluft und andere Wegsamkeiten wie Leitungskanäle usw. sowie über das Grundwasser auch dem weiteren Umfeld mitteilen. Es kann zu Anreicherungen dieser Schadstoffe in Innenräumen kommen, wodurch eine Nutzungsgefährdung entstehen kann. Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sensible Umnutzung als Wohngebiet geplant.

Aus diesen Gründen bedürfen bodeneingreifende Maßnahmen im Vorfeld einer Zustimmung durch das Dezernat 41.4 des Regierungspräsidiums Gießen.

7.5 Abriss und Entsorgung von Bauabfällen

Das Dezernat 42.2 des Regierungspräsidiums Gießen weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass 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 (z. B.

Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

7.6 Artenschutz

Die untere Naturschutzbehörde äußerte folgende Hinweise / Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte:

- Der Abriss der Gebäude soll außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar erfolgen.
- Erfolgen Abbrucharbeiten in der Brutzeit von März bis September eines Jahres, ist vor einem Abriss der Gebäude eine qualifizierte biologische Bauaufsicht zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG einzuschalten. Die ergriffenen Maßnahmen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) ist darüber ein Bericht vorzulegen. Offene Dachanschlüsse um den alten Hof sind dabei händisch aufzudecken und vor einem Abriss durch eine fachkundige Person auf artenschutzrelevante Sachverhalte hin zu inspizieren.
- Wird im Rahmen der Erkundung eine tatsächliche Nutzung durch einschlägig geschützte Arten festgestellt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die zuständige Naturschutzbehörde ist für das weitere Vorgehen zu Rate zu ziehen.
- Zur Förderung heimischer an Gebäude und Siedlungen angepasster Tierarten (Vögel und Fledermäuse) sollten Unterschlüpf- und Nistmöglichkeiten (z. B. Schwalbennester und Mauerseglerkästen, Fledermausziegel etc.) in guter räumlicher Verteilung geschaffen werden

7.7 HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} - Hochwasser-Risikogebiet

Das Plangebiet liegt, gem. Hochwasserrisikomanagementplan (HWRMP) in einem Gebiet, das bei Hochwasser des oberirdischen Gewässers Ohm überschwemmt wird. Da die im HWRMP ausgewiesene Fläche bisher weder nach § 76 Abs. 2 WHG amtlich festgesetzt noch nach § 76 Abs. 3 WHG vorläufig gesichert ist, bestimmt sich ihr Schutz u. a. nach den §§ 77, 78b WHG. Die Beachtung dieser Vorschriften wird zuständigkeithalber durch die Untere Wasserbehörde (UWB) geprüft.

Für die Errichtung der baulichen Anlagen ist eine dem Hochwasserrisiko angepasste Bauweise nach § 78b WHG vorzunehmen.

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) – 0,6 (Beispiel)

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 1,2 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $600 \text{ qm} * 1,2 = 720 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 720 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Vollgeschosse – III

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (\Rightarrow § 2 Abs. 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)