

Anlage: Abwägung der Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 159 „Sanierungsbebauungsplan Stedigsrain“

1a) Regierungspräsidium Kassel: Dez. Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutz

Stellungnahme: Kommunales Abwasser, Gewässergüte

Aus Sicht des Dezernats 31.4 (Bereich kommunales Abwasser, Gewässergüte bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Anfallendes Schmutzwasser ist an das Zentralklärwerk Eschwege anzuschließen. Die Kapazität der Kanalisation ist in eigener Verantwortung sicherzustellen. Bei einer Fortschreibung der Schmutzfrachtsimulation muss die geänderte Nutzung des Gebiets berücksichtigt werden.

Das anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer (z.B. die Werra) eingeleitet werden. Daher sind diese Möglichkeiten im Rahmen der Planung zu prüfen. Für eine Versickerung oder Direkteinleitung ist die Verschmutzung des Niederschlagswassers je nach Flächennutzung gemäß dem DWA-Merkblatt M153 zu beurteilen und ggf. eine Vorreinigung zu installieren.

Weiterhin ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers gemäß dem DWA-Arbeitsblatt A117 vor einer Einleitung zu prüfen. Für Versickerungen ist weiterhin das DWA-Arbeitsblatt A138 maßgeblich. Eine Niederschlagswassereinleitung oder –Versickerung ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig, die Erlaubnis ist bei mir zu beantragen. Ich bitte, das Entwässerungskonzept im Vorfeld mit mir abzustimmen.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

1b) Regierungspräsidium Kassel: Dez. Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz

Stellungnahme: Grundwasserschutz, Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Sanierungsbebauungsplans „Stedigsrain“ liegt außerhalb von amtlich festgesetzten und geplanten Wasserschutzgebieten.

Zur Beurteilung von Festsetzungsvorgaben, die sich auf Belange des allgemeinen Grundwasserschutzes (i. S. d. § 5 Wasserhaushaltsgesetz) beziehen, ist zuständigkeitshalber die untere Wasserbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Werra-Meißner im Verfahren zu beteiligen.

Abwägung:

zu Grundwasserschutz, Wasserversorgung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Wasserbehörde wurde beteiligt.

Stellungnahme: Altlasten, Bodenschutz

Der Geltungsbereich der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellenden B-Plan-Änderung Nr. 159 "Sanierungsbebauungsplan Stedigsrain" umfasst Teile bereits rechtskräftiger

Bebauungspläne (hier: Nr. 01 "Gesamtstadt Eschwege" und Nr. 131 "Stadtbahnhof") und setzt diese innerhalb des Geltungsbereichs des aufzustellenden B-Plans Nr. 159 außer Kraft.

Maßgebliche Änderungen gegenüber bestehenden Planungen sind die durchgängige Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen sowie die Einbeziehung bislang unbeplanter Teilflächen entlang der Straße 'Stedigsrain' in den Geltungsbereich.

Das im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung Nr. 159 gelegene Grundstück 'Bahnhofstraße 7' ist in der Altflächendatei des Landes Hessen (FIS AG) unter der Nr. 636.003.030-001.056 als Altstandort (Transportunternehmen/Spedition) i.S. von § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG erfasst. Die Meldung der Fläche zur Aufnahme in die Altflächendatei erfolgte in 2008 auf der Grundlage von § 8 Abs. 4 HAltBodSchG durch die Stadt Eschwege.

Hinterlegt sind in FIS AG lediglich die Lagekoordinaten, Art und Betreiber des Gewerbes sowie der Betriebszeitraum. Der Staus lautet: "Fläche nicht bewertet".

Das heißt: Außer der Kenntnis über eine potenziell schadstoffrelevante Vornutzung liegen derzeit keine weiterführenden Hinweise oder Informationen (Anhaltspunkte i.S. von § 3 Abs. 1 BBodSchV) über tatsächliche Schadstoffeinträge vor.

Im Rahmen ihrer Abwägungspflicht nach § 1 Abs. 7 BauGB hat die Kommune u.a. auch Belange des Umweltschutzes (vgl. u.a. § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. c) BauGB) zu berücksichtigen.

Sofern die Frage einer Beeinträchtigung durch den v.g. Altstandort nicht im Rahmen der Bauleitplanung bewältigt wird, sollten im vorliegenden Entwurf zumindest für nachgeordnete Verfahren Hinweise auf die Existenz des Altstandortes sowie die allgemeinen Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG aufgenommen werden.

Dies gilt gleichermaßen auch für den im vorliegenden Begründungsentwurf erwähnten weiteren Altstandort (ehemalige Weberei Eichmann, Bahnhofstr. 9a) innerhalb des Geltungsbereichs, der seitens der Stadt Eschwege bislang noch nicht an das HLNUG zur Aufnahme in die Altflächendatei gemeldet wurde. Auf die hierzu bestehende gesetzliche Verpflichtung nach § 8 Abs. 4 HAltBodSchG wird daher an dieser Stelle nochmals explizit hingewiesen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes ergeben sich durch die Änderung der Nutzungsfestsetzung gegenüber der ursprünglichen Planung (B-Plan Nr. 01 u. Nr. 131) keine relevanten neue oder zusätzliche Betroffenheiten, die eine ergänzende Betrachtung des Schutzgutes Boden erforderlich machen würden.

Abwägung:

zu Grundwasserschutz, Wasserversorgung:

Hinweise auf die Existenz der Altstandorte Bahnhofstraße 7 und 9a sowie der Verweis auf die allgemeinen Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. 2 HAltBodSchG werden in den Bebauungsplan aufgenommen sowie der Altstandort Bahnhofstr. 9a an das HLNUG zur Aufnahme in die Altflächendatei gemeldet.

2a) Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises: Stab GA 1 Gefahrenabwehr/ Brandschutz:

Stellungnahme:

Für das Mischgebiet ist eine Löschwasserversorgung, mit einer Löschwasserleistung, von mindestens 1600 l/min. für einen Zeitraum von 2 Stunden weiterhin erforderlich. Übrige Änderungen berühren unsere Belange nicht.

Abwägung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

2b) Kreisausschuss des Werra-Meißner-Kreises: FD 8.3 – Natur- und Landschaftsschutz, Immissionsschutz:

1. Wir möchten anregen, textliche Festsetzungen zur Unzulässigkeit vollständig geschotterter Gartenanlagen mitaufzunehmen:

Die Anlage von vollständig geschotterten Gartenanlagen ist unzulässig, der Bedeckungsgrad der als Gartenflächen angelegten Bereiche mit Vegetation muss mind. 75 % betragen.

Vollständig geschotterte Gartenanlagen gehen als Lebensraum für Flora und Fauna fast gänzlich verloren und tragen zudem erheblich zu einem ungünstigen Mikroklima bei.

2. Wir regen darüber hinaus an, eine verbindliche oder mindestens empfehlende Nutzung von Solarenergie bei Neubauten vorzusehen. Die Nutzung von Solarenergie auf Gebäuden ist geeignet, das Schutzgut Boden an anderer Stelle zu entlasten.
3. Der vorliegende Entwurf enthält keine Festsetzungen zur Oberflächengestaltung von Parkplätzen und Zufahrten. Aufgrund der Nähe zur Werra, aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt eines kleinen Teils der Bodenfunktionen ist eine textliche Festsetzung zur Ausgestaltung von neuen Parkplätzen und Zufahrten in teilversiegelter Form mit auf zu nehmen.
4. Wir können der generellen Aussage der Begründung unter Punkt 8, dass im Plangebiet keine besonders geschützte und bestimmte andere [streng geschützte] Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG anzutreffen sind, nicht zustimmen.

Das im Plangebiet auf Flurstück 5/3 stehende, unbewohnte Gebäude ist unserer fachlichen Ansicht wahrscheinlich mit Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten besonders bzw. streng geschützter Tierarten, beispielsweise Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartier in Dachboden und Keller), Schwalbennester oder Horste und Nester anderer heimischer Vögel versehen. Vorbeugend sollte ein Hinweis auf die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Wir weisen darauf hin, dass das Vorkommen geschützter Arten in oder an zu sanierenden Gebäuden in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren inhaltlich und rechtlich abzarbeiten ist. Da CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) erforderlich sein können, ist dies entsprechend frühzeitig in den Planungen zu berücksichtigen.

Abwägung:

Zu 1 und 2.: Die Anregungen 1. und 2. werden zur Kenntnis und folgender Hinweis in den Bebauungsplan genommen:

Hinweis:

Es sollen keine geschotterten Gärten angelegt werden und es wird empfohlen, insbesondere bei Neubauten, Solaranlagen vorzusehen.

Zu 3. Dieser Sachverhalt ist bereits in der Stellplatzsatzung der Kreisstadt Eschwege geregelt.

Zu 4. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, der Investor des Gebäudes Bahnhofstraße 9a informiert und der Hinweis auf den § 44 BNatSchG in die Begründung mit aufgenommen.

3) Magistrat der Kreisstadt Eschwege Fachbereich 3.2 Tiefbau und Abwasserwirtschaft:

Stellungnahme:

Aus tiefbautechnischer Sicht nehmen wir zur o. g. Planung wie folgt Stellung:

- 1.) Über das vorgelagerte städtische Grundstück Flur 54, Flurstück 96/6, verläuft eine vorhandene Anschlussleitung DN 500/250 in nördlicher Richtung mit Anbindung am öffentlichen

Mischwasserhauptsammler. Die v. g. Leitung liegt gemäß Aktenlage in der Zuständigkeit der Hessen-Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege.

Für das Grundstück Flurstück 96/6 ist es erforderlich, eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Lage des Kanals einschließlich des Durchleitens von Abwasser zu Gunsten der Hessen-Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Eschwege; Kurt-Holzapfel-Straße 37; 37269 Eschwege, einzutragen zu lassen. Auf dem Flurstück 96/6 ist zum Zwecke der dauerhaften Unterhaltung, unentgeltlichen Nutzung und Betretung für die dort vorhandene Anschlussleitung einschließlich Schachtbauwerke ein Leitungsrecht durch den Grundstückseigentümer einzuräumen.

Eine Überbauung des v. g. Kanalbereiches (Schutzstreifen) ist nicht zu gestatten.

- 2.) In der Straße „Stedigsrain“ verläuft ein öffentlicher Regenwasserkanal, der entsprechend der Straßenentwässerung dient. Die weiterführende Abwasservorflut (Regenwasser) erfolgt in Richtung des angrenzenden Brückenbauwerkes (B 249) als Direkteinleitung in die Werra.

Die vorwiegend gesicherte abwassertechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Mischwasserkanalisation in der Bahnhofstraße.

Die im Stedigsrain in einem Teilbereich vorhandene öffentliche Mischwasserkanalisation endet am Schachtbauwerk KM 0109850 auf Höhe des Grundstückes Stedigsrain 1.

- 3.) Der Planungsbereich liegt in angrenzenden Teilbereichen mit signifikantem Hochwasserrisiko der Werra. Für Anlagen in Überschwemmungsgebieten sind die Planungsgrundsätze des DWA-Merkblattes M 103 (Hochwasservorsorge für Abwasseranlagen) einzuhalten und zu beachten.

In hochwasser- und überflutungsgefährdeten Gebieten müssen die Schachtabdeckungen wasserdicht verschraubt sein.

Bei Grundstücken, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind druckwasserdichte Schachtabdeckungen vorzusehen (bei Erfordernis).

- 4.) Grundsätzlich sollte die Entwässerung (Gebäudeentwässerung) von Gegenständen unterhalb der Rückstauenebene (Straßenoberkante) durch automatisch arbeitende Hebeanlagen mit Rückstauschleife über die Rückstauenebene erfolgen.

- 5.) Der Bau von Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke ist gemäß DIN EN 12056, DIN 1986-100 sowie DIN EN 752 vorzunehmen.

- 6.) Sind Planungen hinsichtlich der Oberflächenentwässerung (z.B. Entsiegelung von Flächen; Herstellung von Versickerungen) insbesondere bei gewerblicher Nutzung vorgesehen, sind diese im gesonderten Verfahren bei der zuständigen Genehmigungsbehörde (Regierungspräsidium Kassel) einzureichen.

- 7.) Das Flurstück 96/5 im Bereich des Bebauungsplans (Entwurf) ist derzeit eine Grünfläche.

Wir empfehlen, dass das Flurstück für eine zukünftige eventuell notwendige Nutzung von Parkflächen vorgesehen werden sollte.

Trotz der vorhandenen Grenzbebauung ist es gemäß der Baunutzungsverordnung § 6 Absatz 10 möglich, in diesem Bereich Parkflächen herzustellen.

Der § 6 Absatz 10 besagt, dass ohne Abstandsfläche bis zu drei Stellplätze (beziehungsweise in der 3 m – Abstandsfläche) an der Flurstücksgrenze errichtet werden dürfen. Bei mehr als 3 Stellplätzen ist ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

Wir bitten um entsprechende Prüfung.

Abwägung:

Zu 1. Da die Leitung auf dem städtischen Grundstück liegt, ist im Falle eines Verkaufs dafür Sorge zu tragen, dass eine Grunddienstbarkeit für Hessen Mobil eingetragen wird.

Zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.-6. Die Hinweise sind Gegenstand des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 7. Aus städtebaulicher Sicht ist die Anlage von Stellplätzen entbehrlich. Sollte man dennoch zu der Auffassung gelangen, dass Stellplätze erforderlich sein sollten, lassen sich diese auch ohne explizite Festsetzung im Bebauungsplan realisieren.

4) Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE:

Stellungnahme:

Gegen die Bebauungsplanänderung Nr. 159 werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:

Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenARCHÄOLOGIE, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Hinweis:

Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Abwägung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5) Koordinierungsbüro für Raumordnung und Stadtentwicklung der Industrie- und Handelskammer Kassel-Marburg und der Handwerkskammer Kassel:

Stellungnahme:

Die IHK Kassel-Marburg hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung.

Die Bauleitplanung dient dazu, absehbare Gemengelagen zu verhindern und Konflikte unterschiedlicher Nutzungen frühzeitig zu lösen. Die vorliegende Planung muss sich zum Ziel setzen, den Fortbestand der vorhandenen gewerblichen Nutzung neben der neuen Wohnnutzung dauerhaft zu sichern. Um eine absehbare Gemengelage zu vermeiden, sollten die Gewerbetreibenden, der Autoservice Ralf Hums, die Kfz-Werkstatt pitstop und der Investor für den Wohnungsbau gemeinsam in den Planungsprozess eingebunden werden. Für eine nachhaltige Stadtplanung, auch im Sinn der Sanierungsrahmenplanung, ist eine Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten in Quartieren durchaus erwünscht. Eine solche Planung fordert aber auch den Respekt gegenüber allen Betroffenen ein sowie deren Beteiligung am Planungsprozess.

Darüber hinaus weist die Handwerkskammer Kassel darauf hin, dass Kfz-Werkstätten in der Regel baurechtlich nicht mehr als „Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ eingestuft werden. Damit sind Kfz-Werkstätten, in Abhängigkeit von ihrer Größe und Tätigkeit, vorzugsweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) zulässig. Die aktuelle Einstufung des Plangebietes als Mischgebiet (MI) kann zur Folge haben, dass die ansässigen Gewerbebetriebe an diesem Standort baurechtlich nicht mehr zulässig sind. Durch diese Festlegung werden die Betriebsstandorte mit den zugehörigen Arbeitsplätzen und der verbundenen Wertschöpfung langfristig gefährdet.

Mit der Bebauungsplanänderung Nr. 159 werden Vorgaben älterer Bebauungspläne aufgehoben und somit ist die Möglichkeit gegeben, eine moderne und zweckmäßige Anpassung durchzuführen. Im Zuge der Planung soll ebenso eine Korrektur des Flächennutzungsplans erfolgen.

Zur langfristigen, baurechtlichen Sicherung der Gewerbebestandorte der beiden Kfz-Betriebe und zur Vermeidung von Konflikten, empfehlen wir das Plangebiet als urbanes Mischgebiet (MU) auszuweisen. Nach BauNVO § 6 a Urbane Gebiete, sind hier auch „sonstige Gewerbebetriebe“ zulässig. Darüber hinaus sind in einem MU höhere Lärmpegel zulässig (tags 63 dB(A) / nachts 45 dB(A) nach TA-Lärm).

Abwägung:

Die IHK Kassel-Marburg hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Planung; zu ihren Anregungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Die vorliegende Planung hat sich intensiv mit dem Bestand auseinandergesetzt und ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung (Vermeidung von Gemengelage und Konflikten) zu einer Lösung gelangt, die sowohl den Gewerbetreibenden als auch dem Wohnen Rechnung trägt.

Die Firmeninhaber wurden entsprechend der gesetzlichen Regelungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Ziel des Bebauungsplans ist es, wie auch aus der Begründung zu entnehmen ist, entsprechend den Zielen der Sanierung ein modernes Wohnquartier zu entwickeln, in dem auch ergänzend Büro- und Dienstleistungsnutzungen bzw. das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sein sollen.

In der Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanungen aus dem Jahr 2017 heißt es: „Im Quartier [wird] entsprechend den Zielen der Rahmenplanung ... im Rahmen des Stadtumbaus eine Wohnbaulandentwicklung vorbereitet.“

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass es Ziel des Bebauungsplanes ist, die im Umfeld bereits erfolgte Wohnentwicklung fortzusetzen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es hier ein Mischgebiet auszuweisen, bei dem in etwa ein Gleichgewicht von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben herrscht – d. h. dem Wohnen soll anders als beim urbanen Gebiet, bei dem das Wohnen nicht gleichgewichtig sein muss, ein hohes Gewicht zukommen. Auch ist es Ziel, dem Wohnen den höchstmöglichen Schutz vor Emissionen zukommen zu lassen, was nur im Mischgebiet gewährleistet ist.

Die beiden angesprochenen Gewerbegrundstücke liegen seit ihrer baurechtlichen Genehmigung in einem Mischgebiet, d. h. sie wurden damals bauaufsichtlich innerhalb eines Mischgebietes genehmigt, da diese u. a. auch bezüglich der Emissionen in ein Mischgebiet passen.

Bereits ohne die Neuplanung sind die beiden Betriebe im Bestand aufgrund der Eigenart des Baugebietes und der Lage in Nachbarschaft zu schutzwürdigen (Wohn-) Nutzungen zur Rücksichtnahme bzw. Vermeidung unzumutbarer Beeinträchtigungen – die über das was im Mischgebiet zulässig ist hinausgehen – verpflichtet.

Die neue Planung nimmt hinsichtlich der Baugebietsfestsetzung keine Änderung vor. Es gilt für die beiden Betriebe der baurechtliche Bestandsschutz

Auch nach Rücksprache mit den Juristen des Hessischen Städte- und Gemeindebundes wird die Auffassung der IHK nicht geteilt, dass Kfz-Werkstätten in der Regel nicht mehr als Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eingestuft werden. Tatsächlich ist es so, dass Kfz-Werkstätten nach wie vor grundsätzlich in einem Mischgebiet zulässig sind, es sei denn, dass im Einzelfall übermäßige Lärmemissionen von ihnen ausgehen, was jedoch hier nicht der Fall ist.

Beide Betriebe führen in der Regel kleinere, wenig Lärm intensive Wartungs- und Reparaturarbeiten in der Halle durch, so dass – wie auch das Schallgutachten belegt – keine übermäßige Lärmbelastung entsteht.

Allein aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht keine Möglichkeit einer größeren Expansion.

Die Befürchtungen der IHK in Bezug auf die Zukunft der beiden Betriebe werden nicht geteilt.

Die Existenz der beiden Betriebe am Standort ist gesichert. Der neu aufgestellte Bebauungsplan führt für diese Betriebe zu keinen Verschlechterungen gegenüber den bisherigen baurechtlichen Festsetzungen.