



Stadt Gudensberg

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 90
„Freiheit 7, Alte Molkerei“**

- Begründung -

(§ 9 Abs. 8 und § 2a BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

tel.: (05609) 80485-5 - E-Mail: luepke@lzu.de

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
0. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ – Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung	4
I. Begründung der Bauleitplanung	5
1. Veranlassung und Ziele	5
2. Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90	8
3. Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch	9
4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen	10
5. Auswirkungen der Planung auf die Stadtentwicklung	11
II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte	12
1. Räumlicher Geltungsbereich	12
2. Art und Maß der baulichen Nutzung	13
2.1. Art der baulichen Nutzung	13
2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage	15
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	16
4. Flächen für Nebenanlagen	17

	Seite
5. Grundstückserschließung; Anschlüsse des Vorhabens an den öffentlichen Verkehr sowie an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen	18
6. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen	22
7. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Grundstücksbegrünung	25
8. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes	27
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	32
Zusammenfassung	34

ANHANG

Vorhaben- und Erschließungsplanung des Investors

0. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ – Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

• RECHTSGRUNDLAGEN

BAUPLANUNG- UND RAUMORDNUNGSRECHT

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), mit Wirkung vom 30.04.2022,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), mit Wirkung vom 23.06.2021,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

LANDESRECHT

- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.06.2020 (GVBl. I S. 378).

➤ BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

➤ Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“

bestehend aus :

- Planzeichnung zum VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“,
- Begründung zum VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ mit

Teil A - Planungsbericht (§ 9 (8) BauGB)

zur Begründung des Verfahrens und seinen städtebaulichen Absichten sowie

Teil B - Umweltbericht (gemäß § 2a BauGB).

Der Umweltbericht beschreibt die mit der Bauleitplanung eingeleiteten und zu erwartenden Umweltauswirkungen.

ANHANG: Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung)

mit den vom Vorhabenträger dargelegten Planungen und Absichten.

I. Begründung der Bauleitplanung

1. Veranlassung und Ziele

In Verantwortung der politischen Vertreter und Vertreterinnen einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Entwicklungen, verbunden mit der Verhinderung oder der Förderung von Vorhaben. Eines der wichtigsten Instrumentarien ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung.

In Wahrnehmung der vorgenannten Aufgaben, hat die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg in ihrer Sitzung am 17.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 BauGB den *Aufstellungsbeschluss* für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ gefasst. Bei dem Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 handelt es sich um eine knapp 0,24 ha große, private Fläche in der Kernstadt von Gudensberg und um den Standort eines früheren Molkereibetriebes. Wesentliches Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den durch einen privaten Investor am Standort beantragten Bau einer Wohnanlage rechtlich sicherzustellen und somit zu ermöglichen.

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ begründet sich im Einzelnen wie folgt:

➤ **Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche**

Bei dem Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 handelt es sich um den innerörtlichen Standort einer ehemaligen Molkerei, deren Betrieb seit längerem stillgelegt wurde. Die noch vorhandenen baulichen Anlagen, also die Gebäude und befestigten Verkehrsflächen, nehmen etwa 90 % der Gesamtfläche der Grundstücke ein. Sie tragen den Gegebenheiten einer Stilllegung inzwischen Rechnung. Das bedeutet, ihr baulicher Zustand ist schadhaft, zum Teil bereits als abgängig zu beschreiben. Auf den Freiflächen, auch sie werden seit längerem nicht mehr gepflegt, hat sich eine als ruderal zu beschreibende Vegetation ausgebildet. Die bisherigen Ansätze zu einer dauerhaften Wiedernutzbarmachung der vorhandenen Flächen und Anlagen waren nicht nachhaltig erfolgreich.

Inzwischen hat sich ein Investor diese Flächen eigentumsrechtlich gesichert. Er plant hier den Bau einer Anlage, in der vornehmlich Wohneigentum entstehen soll. Der Planungsentwurf zu dem Vorhaben und seiner Erschließung (= Vorhaben- und Erschließungsplanung) wurde den Vertretern der Stadt Gudensberg vorgestellt. Die Stadt Gudensberg steht den bekundeten Absichten des Investors grundsätzlich positiv gegenüber, insbesondere weil es sich um die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche handelt. Die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind hierzu eindeutig und in § 1a, Absatz 2 wie folgt dargelegt:

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 ...

Das Bauvorhaben stimmt hier also mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz im BauGB voll überein, anstatt der Inanspruchnahme bisher ungenutzter Freiflächen sollen innerörtliche Flächen wieder baulich nutzbar gemacht werden.

➤ **Bereitstellung von dringend benötigten Wohnangeboten**

Wie in vielen urbanen und großstadtnahen Gebieten Deutschlands, ist auch für die Stadt Gudensberg festzustellen, dass gegenwärtig eine anhaltend hohe Nachfrage zu Wohnangeboten besteht, sei es als Bauland zur Verwirklichung von Wohnprojekten oder als Möglichkeiten für den Erwerb von Wohnhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen. Es gibt hierfür mehrere, sich meist ergänzende Ursachen: Exemplarisch zu nennen sind Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend haben sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum herausgebildet. Ein weiterer Aspekt sind die zurzeit und wohl auch noch für die nächsten Jahre günstigen Konditionen am Kreditmarkt bei gleichzeitig steigenden Mietkosten. Damit eröffnet sich einer breiteren Bevölkerungsgruppe als noch am Ende des vergangenen Jahrhunderts die Chance zur Schaffung bzw. zum Erwerb von Wohneigentum.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Wohnattraktivität in der Stadt Gudensberg grundsätzlich sehr hoch ist. Das begründet sich durch die gute Infrastruktur, gekennzeichnet durch örtliche Arbeitsplatzangebote, durch vorhandene Schulen und Kindertagesstätten, die vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten usw. Ergänzend hierzu bietet der benachbarte und schnell zu erreichende großstädtische Raum von Kassel und Baunatal Möglichkeiten zur Erfüllung weiterreichender Bedürfnisse bspw. durch seine vielfältigen Arbeitsplatzangebote, durch hier vorhandenen, kulturellen und sportlichen Anlagen und die überregional ausstrahlenden Möglichkeiten zur schulischen und akademischen Ausbildung.

Mit der Schaffung von Wohnraum, den damit verbundenen Lebensperspektiven und ggf. dem Eigentumsgewinn ist üblicherweise ein Verbleib von jungen Familien mit Kindern am Wohnstandort bzw. deren Zuzug verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird dadurch entgegengewirkt.

Aus den dargestellten Gründen und der Tatsache, dass der in Rede stehende Vorhabensbereich mitten im Siedlungskern von Gudensberg liegt, ist es städteplanerisch gesehen nur konsequent und richtig, diese Fläche für künftige Wohnnutzungen verfügbar zu machen. In Wahrnehmung ihrer Verantwortung haben sich deshalb die Stadtverordneten von Gudensberg entschieden, das Vorhaben des Investors zu

unterstützen und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerie“ beschlossen. Folgende Sachlagen sprechen für den Standort und seine Wiedernutzbarmachung:

- die aufgrund der Vornutzungen weitgehend vorhandenen und damit vergleichsweise kostengünstigen Anschlüsse an die örtliche Verkehrsinfrastruktur sowie an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Energieversorgung, Kanalisation usw.),
- die weitgehend unbelastete Wohnlage inmitten des städtischen Siedlungsraums, verbunden mit den bestehenden örtlichen Angeboten an Bildungs- und Erziehungsstätten, gastronomischen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltungseinrichtungen,
- die Möglichkeiten zur gestalterischen Einbeziehung des Neubaus in das städtebauliche Gefüge unter Nutzbarmachung einer allgemein unerwünschten baulichen Brachfläche,
- die Wahrnehmung der aktuellen Chancen eines Neubaus, verbunden mit Aspekten wie dem nachhaltigen Bauen unter Verwendung ökologischer Baustoffe, ressourcenschonende Bauweisen, der Nutzung von Solarenergie sowie dem Einsatz von energie- und wassersparender Haustechnik.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurden durch die Stadtvertreter auch Standortalternativen geprüft. Dabei ist festzustellen, dass die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Bauflächen grundsätzlich keine Alternative zu der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Baufläche – wie hier beabsichtigt – ist. Andere innerörtliche Bauflächen würden sich nur als Standortalternative eröffnen soweit für sie eine höhere Priorität mit Blick auf die Nutzbarmachung nachzuweisen wäre oder sie von ihrer Lage und Ausstattung her deutlich geeigneter wären, um das Vorhaben erfolgreich umzusetzen. Derzeit gibt es in Gudensberg keine Flächen, die diese Kriterien erfüllen.

▪ **Fortschreibung der Ortsentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Der Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile von Gudensberg. Die Bebauung und Erschließung der Fläche erfolgte ohne das förmliche Recht eines Bebauungsplanes. Seit dem Bestehen des Baugesetzbuches (BauGB) war dessen § 34 der wesentliche praktische Ermessensmaßstab für die Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung von Bauvorhaben im Gebiet. Angesichts der aktuellen Verhältnisse, die allgemein durch eine hohe bauliche Aktivität, insbesondere in den Gemeinden um Kassel bestimmt ist, zeigt sich, dass die Interpretation der Vorgaben nach § 34 BauGB oft an ihre Grenzen gerät. Das betrifft bspw. die Verhinderung unerwünschter Bauten und Nutzungen, aber auch die zukunftsweisende Beförderung und Umsetzungen von Möglichkeiten zur städtebaulichen Fortentwicklung.

Demgegenüber bietet ein gültiger Bebauungsplan rechtlich verbindlichere und handhabbare Grundlagen zur Umsetzung von städtebaulichen Zielen. Er trägt in diesem Zusammenhang wesentlich zu einer Harmonisierung der Stadtentwicklung bei.

An der Aufstellung des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ werden die Öffentlichkeit und die möglicherweise vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen sind durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Gudensberg mit dem Ziel abzuwägen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die Absichten zur Entwicklung des Vorhabenbereiches waren durch den Investor vorab dargestellt worden: Hierzu wurde eine **Vorhaben- und Erschließungsplanung** (Entwurf, s. ANHANG zur Begründung) vorgelegt, in dem die bauliche Umsetzung und die Nutzungsziele konkret dargelegt sind. Auf dieser Grundlage haben die Stadt Gudensberg und der Vorhabenträger einen **Städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag)** abgeschlossen, der die Ziele und ihre Umsetzung sowie die hierfür erforderlichen Verantwortlichkeiten und Kostenübernahmen regelt. Die Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Plan) ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

In den Katalog des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ werden alle Entwicklungsziele der VE-Planung aufgenommen. Zwischen beiden Planungen besteht eine inhaltliche und räumliche Kongruenz (die Geltungsbereiche von VBP Nr. 90 und der VE-Planung sind identisch).

2. Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90

Der Geltungsbereich zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ betrifft folgende Parzellen in der Stadt Gudensberg, Gemarkung Gudensberg (Kernstadt), Flur 16:

Flurstücks-Nrn.	Fläche gesamt	Eigentümer		Bestand, Nutzung	Festsetzung – VBP Nr. 90
90/5, 91/5, 143/4	2.382 m ²	privater Investor		Standort eines aufgegebenen Molkereibetriebes	Allgemeines Wohngebiet (WA) - Nutzungen gemäß VE-Planung

Dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung (s. dort) ist zu ersehen, dass das Vorhaben inmitten des Stadtkerns von Gudensberg umgesetzt werden soll.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine knapp 2.400 m² große Fläche, die sich der private Investor Eigentumsrechtlich gesichert hat, um hier seine Absicht, den Bau einer dreigeschossigen Eigentumswohnanlage, verwirklichen zu können.

Die Lage inmitten der Stadt mit deren Angeboten ist für die vornehmlich zu erwartende Wohnnutzung sehr gut geeignet. Das mit Blick auf seine Auswirkungen kleine Einzelvorhaben trägt in diesem innerörtlichen Siedlungsbereich vor allem aus folgenden Gründen positiv zur Stadtentwicklung bei: Auf dem Standort befinden sich zurzeit die Gebäude und Anlagen eines vormaligen Molkereibetriebes.

Der Gebäudetrakt entlang der Straße „Freiheit“ wurde vor einigen Jahren äußerlich - weniger substanzuell - saniert. Alle anderen Bestandsobjekte sind aufgrund der seit längerem aufgelassenen Nutzung und der unterlassenen Pflege mehr oder minder stark beschädigt (abgängige und zum Teil zerstörte Bausubstanz, verwahrloste Außenanlage).

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ wird der Geltungsbereich nun gezielt betrachtet und deutlicher in die städtebauliche Entwicklung einbezogen. Damit verbunden ist eine erhebliche architektonische Aufwertung des Standortes.

Gegenwärtig ist der Geltungsbereich zu mindestens 90 % seiner Fläche (Gebäude, Verkehrsflächen) überbaut und somit in seiner Oberfläche versiegelt. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 gibt für den Neubau eine Grundflächenzahl von höchstens GRZ 0,6 vor (s. Kap. II, Abschnitt 2.). Das heißt, die bestehende Versiegelung/ Überbauung der Fläche wird bei Realisierung des VBP Nr. 90 zurückgenommen. Schon diese Tatsache verdeutlicht, dass mit dem Vorhaben keine Eingriffe in ausgewiesene Schutzgüter wie Natur, Boden oder Landschaft eingeleitet werden, die über das bereits bestehende Maß hinausgehen (s. hierzu: Begründung, Teil B - Umweltbericht).

3. Aufstellungsverfahren nach dem Baugesetzbuch

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel stellt die Stadt Gudensberg den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ im **beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB** auf, ohne Umweltprüfung und frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Hierfür sprechen folgende Argumente:

- Bei dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ handelt es sich um eine städtebauliche Planung zur baulichen Wiedernutzbarmachung einer Flächen der Innenentwicklung. Zielsetzung ist es, eine Fläche von ca. 2.500 m², Standort eines aufgegebenen Molkereibetriebes, wieder gezielt in das bestehende städtebauliche Gefüge einzubinden. Das Vorhaben entspricht also in vollem Maße den Vorgaben nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB sowie den in § 1a BauGB enthaltenen Vorschriften und Zielen zum Umweltschutz.
- Die mit Aufstellung des VBP Nr. 90 bekundeten Absichten (s. Kap. II.) entsprechen den deklarierten Grundzügen der städtebaulichen Planung für diesen Standort im städtischen Kernbereich von Gudensberg (s. hierzu: Ausführungen in den nachfolgenden Abschnitten 3. und 4.).

- Der sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft ergebende Zulässigkeitsmaßstab für das Vorhaben wird durch die Festsetzung im VBP Nr. 90 (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung) eingehalten.
- Mit dem VBP Nr. 90 wird kein Vorhaben vorbereitet bzw. begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegt. Es bestehen vorhabensbedingt keine Anhaltspunkte für zusätzliche bzw. erhöhte Beeinträchtigungen, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter, die über das bereits vorhandene Maß hinausgehen könnten.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen für die Planung nicht vor.

Die Stadt Gudensberg hatte die Absicht, den VBP 90 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufstellen und in diesem Zusammenhang auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichten zu wollen, öffentlich bekannt gemacht.

4. Einfügung des Vorhabens in vorgeordnete Planungen

(§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem **Flächennutzungsplan** (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Gudensberg ist der Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 als `Gemischte Baufläche` (M) nach § 1 (2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung dargestellt.

In Abstimmung mit der Stadt Gudensberg beabsichtigt der Investor im Geltungsbereich eine Anlage vorwiegend für Eigentumswohnungen zu errichten. Hierzu wird der Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 2.). Den im Flächennutzungsplan bekundeten städtebaulichen Zielen wird damit nicht in vollem Umfang nachgekommen. In diesem Zusammenhang ist allerdings Folgendes festzustellen: Wohnnutzungen sind auch in Gebieten mit Mischnutzung allgemein zugelassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsgebietes ist durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung einer lediglich ca. 0,24 ha großen innerörtlichen Baufläche, weshalb die Aufstellung des VBP Nr. 90 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgt (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 3.). Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Vorgaben des Flächennutzungsplanes abweicht, im Verfahren nach § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor die Darstellung im F-Plan entsprechend ergänzt bzw. geändert wurde. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes kann für diesen Fall zu einem späteren Zeitpunkt bspw. im Zuge einer allgemeinen Berichtigung vorgenommen werden.

Gleichlautendes es gilt mit Blick auf die Darstellungen des Vorhabensbereiches im Landschaftsplan der Stadt Gudensberg (s. dort).

5. Auswirkungen der Planung auf die Stadtentwicklung

Ein wesentliches Augenmerk der Entwicklung von Gudensberg ist es, die Stadt als regionales Grundzentrum zu erhalten. Schwerpunkte sind in diesem Zusammenhang:

- Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der Infrastrukturangebote,
- Weiterentwicklung und Verbreiterung der Gewerbestruktur mit ihren örtlichen Arbeitsangeboten,
- Schaffung und Erhaltung von Wohnraum,
- Förderung und Entwicklung der Stadtteile.

Städtebauliche Planungen – so die vorliegende Aufstellung des VBP Nr. 90 – haben diese Anforderungen zu berücksichtigen und durchzusetzen soweit das angesichts ihre Wirkung und Größe möglich ist. Sie sollen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Unter Rücksicht auf die lediglich etwa 0,24 ha große Fläche des Geltungsbereiches und die konkreten in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (s. ANHANG) niedergelegten Zielsetzungen, werden mit der Aufstellung des VPB Nr. 90 folgende Belange nach § 1 (6) BauGB – zumindest ansatzweise - berücksichtigt:

- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, verbunden mit der Einhaltung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, verbunden mit der gewünschten Bevölkerungsentwicklung von Gudensberg,
- die Schaffung und Erhaltung von Wohnraum sowie die Erneuerung und Fortentwicklung des örtlichen Siedlungsbereiches;

mittelbar und als Ergebnis der zu erwartenden Baumaßnahme kommen hinzu:

- die Belange der mittelständischen Wirtschaft, verbunden mit der Erhaltung und Sicherung von örtlichen bzw. regionalen Arbeitsplätzen sowie
- die verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien.

II. Begründung und Erläuterung der Planinhalte

Bestandteile der vorliegenden städtebaulichen Planung ist die vom Investor aufgestellte Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung, s. ANHANG). Für die Abwicklung der Bauleitplanung sowie zur Sicherstellung und Durchführung des Vorhabens wurde zwischen den Beteiligten, also der Stadt Gudensberg, dem Investor und dem Planungsbüro, ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ werden die in der VE-Planung konkretisierten und mit der Stadt Gudensberg abgestimmten Ziele und Absichten des Investors zur künftigen Gestaltung und Nutzung des Geltungsbereiches in baurechtlich verbindliche, planzeichnerische bzw. textliche Festsetzungen überführt. Im vorliegenden Fall sind auch die Geltungsbereiche von VBP Nr. 90 und VE-Planung identisch. Die Bauleitplanung beruht also sowohl inhaltliche als auch flächenmäßig auf einer durchgängigen Kontinuität zu der VE-Planung.

Im Kapitel II. werden die Inhalte des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ dargestellt. In diesem Zusammenhang sind **baurechtliche Festsetzungen** auf Grundlage von § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) als Fettdruck hervorgehoben. Soweit rechtlich erforderlich, bilden sie die in der VE-Planung enthaltenen Vorhaben und Ziele –vollumfänglich ab.

Die Festsetzungen des VBP Nr. 90 werden im nachfolgenden Text hinsichtlich ihrer städtebaulichen Bedeutung und Auswirkung erläutert und begründet. Sie werden rechtsverbindlich, nachdem die Stadtverordnetenversammlung von Gudensberg den VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ als Satzung beschlossen hat und die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt ist.

Zusätzliche **Hinweise** im nachfolgenden Text beziehen sich, über die allgemeine Begründung von Inhalten hinausgehend, vor allem auf die spätere bauliche Realisierung der VE-Planung.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Die Geltungsbereiche des VBP Nr. 90 und der VE-Planung sind identisch. Ergänzende Erläuterungen zum Geltungsbereich enthält Kapitel I., Abschnitt 2., worauf an dieser Stelle verwiesen wird.

Im Zusammenhang mit dem vormaligen, seit längerem stillgelegten Molkereibetrieb gibt es im Vorhabengebiet zurzeit noch Gebäude und Anlagen. Der Investor plant deren vollständigen Abriss, um sein Vorhaben umsetzen zu können. Fragen eines möglichen Bestandsschutzes sind in diesem Fall also ohne Belang.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§§ 9 und 12 BauGB i. V. m. BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen entscheidend den Inhalt eines Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß Planzeichnung ist als bauliche Nutzung für den Geltungsbereich das Allgemeine Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Die VE-Planung des Investors sieht im Geltungsbereich die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes vor, für das vornehmlich Wohnnutzungen (Eigentumswohnungen) angestrebt werden. Die Festsetzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet (WA) entspricht den damit bekundeten städtebaulichen Absichten am besten. Mit dieser Festsetzung wird zugleich einer wesentlichen Forderung der Regionalplanung beim Regierungspräsidium Kassel mit Blick auf die Aufstellung des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ nachgekommen [s. Stellungnahme des RP Kassel, Dez. Regionalplanung E-Mail vom 06.04.2022 zur 1. Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].

Folgende Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 1 (5) bzw. (6) BauNVO im Geltungsbereich unzulässig bzw. nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90:

- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe** (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO),
- **Anlagen für Verwaltungen** (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO) **sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke** (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO),
- **Gartenbaubetriebe** (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO),
- **Tankstellen** (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO).

Der Ausschluss dieser für Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO grundsätzlich bzw. ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen und Anlagen im Vorhabengebiet begründet sich im Einzelnen wie folgt:

- Um dem Flächenanspruch dieser Nutzungen, unter wirtschaftlich erfolgreichen Gesichtspunkten nachkommen zu können, ist der Geltungsbereich zu klein.
- Aufgrund dieser Nutzungen wären Belastungen zu erwarten, die sich negativ auf die Qualität der im Geltungsbereich vornehmlich zu erwartende Wohnnutzungen auswirken.
- Im Vorhabengebiet und den angrenzenden Innenstadtbereichen von Gudensberg besteht gegenwärtig und auch künftig kein Bedarf um diese Nutzungen zu etablieren.

Zur Sicherstellung, dass vornehmlich die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten bauliche Nutzung im Geltungsbereiches entstehen können, wird folgende Festsetzung auf Grundlage der §§ 9 (2) und 12 (3a) BauGB Bestandteil des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“:

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind nur Vorhaben und Anlagen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Städtebaulichen Vertrag sowie in der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VE-Planung) verpflichtet hat. Änderungen des Städtebaulichen Vertrages oder der Abschluss eines neuen Städtebaulichen Vertrages sind zulässig.

Durch diese Festsetzung und den Tatbestand, dass es sich hier um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) handelt, sind konsequenter Weise anderen Nutzungen ausgeschlossen.

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen wesentlich die zulässige bauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches. Aus diesem Hintergrund werden in den VBP Nr. 90 Vorgaben aufgenommen, die - mit den Absichten der VE-Planung im Einklang stehend - wirksame Beschränkungen der Bebauung für alle drei Raumdimension vornehmen.

In der Planzeichnung ist gemäß §§ 16 und 19 BauNVO die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Obergrenze festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstücks. Mit der getroffenen Festsetzung besteht innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit, die Grundfläche bis zu 60 % zu überbauen, damit wird der Orientierungswert für die Obergrenze in Allgemeinen Wohngebieten (WA) nach § 17 BauNVO von GRZ 0,4 überschritten. Die mit diesem Tatbestand verbundene hohe Baudichte für das WA-Gebiet im Geltungsbereich, ist mit folgenden, städtebaulichen Sachverhalten zu begründen:

- Die vergleichbar hohe Ausnutzung der Fläche für die Errichtung von Gebäuden und Anlagen geht mit den in § 1a BauGB formulierten Aufgaben an die Bauleitplanung einher, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, dabei die Möglichkeiten zur Innenentwicklung aufzugreifen und - im bestehenden Fall - durch Wiedernutzbarmachung einer baulichen Brachfläche umzusetzen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in der Innenstadtlage von Gudensberg. Die festgesetzte Baudichte gleicht sich den hier auf den benachbarten Flächen vorhandenen Gegebenheiten an.
- Bereits die vorherige Nutzung des Geltungsbereiches als Molkerei, verbunden mit Gebäuden und Zufahrten, hatte eine dichte Bebauung und hohe Oberflächenversiegelung zur Folge. Die Vorgaben der Vorhaben- und Erschließungsplanung zum VBP Nr. 90 nehmen die Bebaubarkeit im Vergleich zu

dem bisherigen Bestand deutlich zurück. Darüber hinaus trägt der VBP Nr. 90 zu einer klareren rechtlichen Regelung mit Blick auf die Baudichte im Geltungsbereich bei.

Unterhalb des Erdgeschosses plant der Investor den Ausbau eines erweiterten Kellerbereiches, der vor allem zur Unterbringung von Pkw-Stellplätzen der Bewohner des Gebäudes fungieren soll (Tiefgarage). Um diese Absichten umsetzen zu können, wird folgende ergänzende Festsetzung in den VBP Nr. 90 aufgenommen:

Die Grundflächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht mit anzurechnen.

Entsprechend der Planzeichnung und auf Grundlage der §§ 16 und 20 BauNVO sind als Höchstmaße für die Bauung eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,8, drei (III) Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe (GH) von 13,30 m festgesetzt.

Die zugelassene Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch gebäudetechnisch notwendige Dachaufbauten, in einer zur Dachfläche erheblich untergeordneten Größe (wie Kühlanlagen, Lüftungen, Schornsteine usw.) sowie durch Dachaufbauten im Zusammenhang mit der Ausnutzung von Solarenergie überschritten werden.

Mit diesen Festsetzungen werden die von dem Investor in der VE-Planung dargelegten, mit der Stadt Gudensberg als Trägerin der Bauleitplanung abgestimmten und über den bestehenden Städtebaulichen Vertrag gesicherten Absichten bauplanungsrechtlich umgesetzt. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP Nr. 90) handelt, ist es nicht erheblich, dass die hier zugelassene GFZ von 1,8 den in § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten Orientierungswert der GFZ von 1,2 überschreitet.

Hinweise:

- Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) gemäß § 2 (5) HBO nur dann ein Vollgeschoss und im vorliegenden VBP Nr. 90 für Berechnung der GFZ relevant, wenn es die Geschosshöhe nach HBO über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.
- Gemäß § 20 (4) BauNVO bleiben Nebenanlagen im Sinne des § 154 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, die nach der HBO in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden könnten, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

Die zugelassene Gebäudehöhe von 13,30 m stellt sicher, dass die geplante Bebauung umgesetzt werden kann. Aus baulicher Sicht ist die harmonische Einordnung des geplanten dreigeschossigen Baukörpers mit aufgesetztem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) für den Innenstadtbereich von Gudensberg gut möglich.

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die höchste Lage der Gebäudeoberkante (First). Für die zu ihrer Ermittlung erforderliche untere Bezugsebene gilt folgende Bestimmung:

Die ausgebaute Höhe der nordseitig angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche von 226,20 NHN ist als unterer Bezugspunkt (=0,00 m) zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

Die Höhe von 226,20 NHN der öffentlichen, nordseitig an den Geltungsbereich grenzenden Verkehrsfläche wird als untere Bezugsebene (also = 0,00 m) zur Ermittlung der Gebäudehöhe im Geltungsbereich des VBP Nr. 90 angenommen, die bis max. GH = 13,30 m zugelassen ist. Durch den Bezug auf eine feste Geländehöhe (Straßenoberkante = 226,20 NHN) ist gesichert, dass mögliche Geländeänderungen im Geltungsbereich (Aufschüttungen/ Abgrabungen) keinen Einfluss auf den zulässigen Gebäudeausbau nehmen können. Bei dem hier verwendeten Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) handelt es sich um das zum 30.06.2017 eingeführte Höhensystem für Deutschland DE_DHHN2016.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Gemäß Planzeichnung ist für den Geltungsbereich nach § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Bei der für den Geltungsbereich festgesetzten abweichenden Bauweise (a) im Sinne der offenen Bauweise sind Gebäude bis 60 m Länge zulässig.

Wie in der offenen Bauweise (o) werden die neu entstehenden Baukörper mit seitlichem Grenzabstand gegenüber den Nachbargrundstücken errichtet. Diese Bauweise ist auch im Ortskern von Gudensberg weitgehend ortsüblich und deshalb mit Blick auf das Vorhaben angemessen.

Die VE-Planung des Investors sieht den Bau eines Gebäudes von knapp 60 m Gesamtlänge vor. Aus stadtplanerischer Sicht wird ein Baukörper in dieser Länge, er weicht in diesem Punkt von der nach offener Bauweise zugelassenen Gebäudelänge von 50 m ab, aus folgenden Gründen befürwortet:

- Die Planung sieht einen Baukörper mit Fassadenversprüngen und einer höhenmäßigen Staffelung vor. Es ergibt sich so eine architektonisch gelungene und aufgelockerte Fassadengestaltung. Das Objekt erscheint dadurch in seiner Baumasse leichter und zurückgenommen. Es passt sich so gut in das örtliche Gebäudeensemble ein.
- Der Neubau stellt eine deutlich gelungenere Konstruktion dar, als die hier bisher verorteten Baukörper der alten Molkerei.
- Mit dem Bau eines etwa 60 m langen Objektes wird der Grundstückszuschnitt ausgenutzt, somit eine optimale Größe an Wohnraum geschaffen und somit mit Grund und Boden sorgsam umgegangen.

In der Planzeichnung ist durch die Festsetzung von Baugrenzen die überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.

In der Planzeichnung zum VBP Nr. 90 sind Baugrenzen festgesetzt, die untereinander verbunden ein geschlossenes Baufeld ausbilden. Innerhalb dieses Baufelder ist der in der VE-Planung (s. dort) darge-

stellte Hauptbaukörper vollständig unterzubringen. Zur besseren Lesbarkeit sind die Baugrenzenabstände in der Planzeichnung vermaßt.

Hinweis:

Detaillierte und einzuhaltende Regelungen zu Abstandsflächen und Abständen enthält § 6 der Hessischen Bauordnung (HBO). So gilt bspw., dass untergeordnete Bauteile, die nicht mehr als 1,50 m vor die Außenwand vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben, bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben. Dies gilt insbesondere für Gesimse und Dachvorsprünge, Hauseingangstrepfen und deren Überdachung, Erker und Balkone, die insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Sollten die im VBP Nr. 90 festgesetzten Baugrenzen im Einzelfall gegenüber den Bestimmungen der HBO abweichen, so gilt nach § 6 (11) der HBO, dass die Festsetzungen eines Bebauungsplans zur Tiefe der Abstandsflächen Vorrang haben.

4. Flächen für Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO und HBO)

Gemäß Planzeichnung sind im VBP Nr. 90 Flächen für Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

St –	Pkw Stellplätze im Freibereich
TGa-St -	Pkw Stellplätze in Tiefgarage mit ihrer Zufahrt
TGa-Abst -	Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage
[Planzeichen]	Kinderspielplatz.

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen auf dem Grundstück in ausreichender Gestaltung, Anzahl, Größe, von Fahrradabstellplätzen und Spielplätzen ergibt sich aufgrund der landesrechtlicher Vorschriften (Hessische Bauordnung) und der darauf aufbauenden, weitergehenden Bestimmungen. In diesem Zusammenhang sind folgende **Hinweise** zu berücksichtigen:

- Die Stadt Gudensberg hat auf Grundlage der HBO i. V. m. der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine Stellplatzsatzung erlassen, die in ihrer aktuell gültigen Fassung verbindlich anzuwenden ist.
- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).
- § 8 der HBO enthält Anforderungen zur Herstellung von Kinderspielplätzen im Zusammenhang mit Bauvorhaben, die unabhängig von den Festsetzungen des VBP Nr. 90, zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

Die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrradabstellplätze für die künftigen Bewohner des Geltungsbereiches werden innerhalb einer Tiefgarage untergebracht, die im Erdreich, also unterhalb der Wohngebäudeebene gebaut wird. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt aus nördlicher Richtung, von der hier an der Grundstücksgrenze liegenden öffentlichen Verkehrsfläche („Bahnhofstraße“). Im VBP Nr. 90 ist die Anordnung der Fahrradabstellplätze sowie der Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage mit ihrer (ober- und unterirdischen) Zufahrt planzeichnerisch dargestellt und gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB baurechtlich festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist vornehmlich die räumliche Verordnung der Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches wie beabsichtigt und mit der VE-Planung bekundet. Ihre Herstellungspflicht ist bereits in der Stellplatzsatzung der Stadt Gudensberg bestimmt.

Hinweis:

Weiterer Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB zum Zwecke ihrer baurechtlichen Sicherstellung bedarf es in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 nicht. Hierfür gibt es bereits entsprechende gesetzliche Vorgaben und Bestimmungen.

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb des Vorhabengebietes, gegebenenfalls auch außerhalb der überbaubaren Fläche, ist über die §§ 12 und 14 BauNVO geregelt.

5. Grundstückerschließung; Anschluss des Vorhabens an den öffentlichen Verkehr sowie an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 bis 14 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich aufgrund des vormaligen Molkereibetriebes und der innerstädtischen Lage um eine bereits seit langem erschlossene und baulich genutzte Fläche. Alle notwendigen Anschlüsse sind folglich vorhanden.

Der Anschluss des Vorhabens an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wie Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser kann also auf kurzem Wege, unter Benutzung der bestehenden Leitungen hergestellt/ wiederhergestellt werden. Gleiches gilt für den Anschluss an den öffentlichen Straßenverkehr. Er ist – wie im Bestand - an der Nordseite des Grundstückes, über die hier entsprechend ausgebaute „Bahnhofstraße“ sichergestellt, zu der die Hauptzufahrt eingerichtet wird.

Zwei Fußwege, die im Vorhabengebiet angelegt werden, schließen nord- und südseitig an die hier bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen „Bahnhofstraße“ bzw. „Freiheit“ an (s. ANHANG - Vorhaben- und Erschließungsplanung).

Um später die innerhalb des Geltungsbereiches notwendigen Gebäudeanschlüsse (Hauszuleitungen, Wege usw.) herstellen zu können, bedarf es keiner gesonderter Festsetzungen im vorliegenden VBP Nr. 90. Die nachfolgenden Hinweise sind bei der Erschließung des Grundstückes zu berücksichtigen:

Hinweise:

- Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser etc. dienenden Nebenanlagen können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien.
- Anlagen und Bauwerke für die Versorgung des Geltungsbereiches sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen soweit hierzu das Erfordernis besteht.
- Altflächen oder Altlasten sind für den Geltungsbereich nicht bekannt. Die zuständigen Behörden werden am Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 beteiligt.
- Bei Erdarbeiten im Vorhabengebiet sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.

Wasserrechtlicher Hinweis:

[s. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde – FB 60 beim Schwalm-Eder-Kreis, FB 60 vom 22.04.2022 zur 1. Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].

- Entsprechend den nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz formulierten Grundsätzen zur Abwasserbeseitigung i. V. m. § 37 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) soll nicht verunreinigtes Niederschlagswasser der Grundstücke (von Dach- und Pflasterflächen) auf diesen belassen und verwertet werden. Vorzugsweise soll über die belebte Bodenzone gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 (Sickermulde, Mulden-Rigolen-System etc.) versickert werden. Einfache Rigolen und Sickerschächte sind in Hessen unzulässig. Die im Geltungsbereich vorhandenen Möglichkeiten sind folglich zu prüfen (bspw. Bodenverhältnisse) und soweit möglich auszuschöpfen. Die zuständige Fachbehörde ist der Fachbereich 60.5 – Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Schwalm-Eder-Kreises.

Brandschutztechnische Hinweise:

[s. Stellungnahme des Schwalm-Eder-Kreises, FB 37.2 - vorbeugender Brandschutz vom 25.03.2022 und 18.05.2022 zur Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].:

- Die erforderlichen Zufahrtswege und Stellflächen der Feuerwehr sind entsprechend der aktuell geltenden "Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" einzurichten bzw. auszubauen.
- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind die Vorgaben des DVGW-Arbeitsblattes W 405 einzuhalten. In diesem Zusammenhang muss in den erforderlichen Wasserentnahmeleitungen (Nennweite mind. DN 100 mm) der Fließüberdruck $\geq 2,5$ bar betragen. Zur Brandbekämpfung muss eine Mindestlöschwasserentnahme von 800 l/min in Wohngebieten und 1.600 l/min in Gewerbe-, Misch- und Sondergebieten über eine Löszeit von mind. 2 h zur Verfügung stehen.

- Der Fließdruck im Versorgungsnetz muss auch bei einer maximalen Löschwasserentnahme mindestens 2,5 bar betragen.
- Im Abstand von wenigstens 100 m sind Hydranten zur Löschwasserentnahme einzubauen, die gemäß DIN 4066 gekennzeichnet werden müssen und die an Orten anzuordnen sind, die der Feuerwehr ständig zugänglich bleiben und nicht blockiert werden können (bspw. durch abgestellte Fahrzeuge, Schneelager usw.).
- Sollte die vorhandene Netzversorgung zur Löschwasserbereitstellung nicht ausreichen, sind geeignete Ergänzungen wie Zisternen o. ä. vorzusehen und ggf. einzurichten.
- Es ist sicherzustellen, dass jede Nutzungseinheit mit Aufenthaltsräumen in Gebäuden mit Fenstern, die > 8 m über Gelände liegt, von Hubrettungsfahrzeugen der Feuerwehr erreicht werden kann.
- Die volle Einsatzfähigkeit der Feuerwehr ist in jedem Fall zu berücksichtigen und sicherzustellen. Das gilt auch für die Einrichtung bzw. die Anlage von verkehrsberuhigten Zonen, Stichstraßen, Wohnwegen, für eine rückwärtige Bebauung usw.
- Die weitere Planung und Bebauung auf Grundlage des VBP Nr. 90 ist mit dem Leiter der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.

Hinweise zu Altlasten:

[s. Stellungnahme des RP Kassel, Dez. 31.1 – FB Bodenschutz/ Altlasten vom 05.05.2022 zur

1. Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].

- In der beim HLNUG geführten Altflächendatei des Landes Hessen ALTIS ist der Geltungsbereich als Altstandort der Branchenklasse 2 (gemäß Branchenkatalog zur Erfassung von Altstandorten (HLNUG, Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4) unter folgender Kennzeichnung registriert:

ALTIS-Nummer: 634.007.050-001.011

Arbeitsname: ehemalige Molkerei

Flächenart: Altstandort

UTM-Ost: 525727,245

UTM-Nord: 5669971,07

Die Einstufung als Branchenklasse 2 geht von einem geringen Gefährdungspotential für die Umwelt aus. Nähere Informationen über den Altstandort, die einen konkreten Verdacht erhärten oder ausräumen könnten, liegen der Behörde nicht vor.

- Im Rahmen der konkreten Bauplanung/-ausführung sollte zur Abschätzung der Umweltgefährdung sowie des Entsorgungsaufwandes die Erstellung einer Orientierenden Untersuchung durch einen altlasten-/bodenfachlichen Gutachter veranlasst werden, wobei der Behörde (RP, Dez. 31.1 – FB Bodenschutz/ Altlasten) zur Aktualisierung des Datenbestandes in der Altflächendatei die Ergebnisdokumentation zuzuleiten ist. Verantwortlicher zur Veranlassung und Kostenübernahme für die Untersuchung ist der Investor.

- Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund altlasten-/bodenfachlich untersucht und bewertet werden.
- Ergeben sich im Rahmen von Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, geruchliche oder farbliche Auffälligkeiten), so sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, zwecks Absprache der weiteren Maßnahmen zu informieren.

Bodenschutzrechtliche Ausführungshinweise:

[s. Stellungnahme des RP Kassel, Dez. 31.1 – FB Bodenschutz/ Altlasten vom 05.05.2022 zur

1. Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].

- Gemäß Baugesetzbuch ist mit Boden schonend und sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB). Zudem ist es erforderlich, Vermeidung und Ausgleich von voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus sind die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in Planungen gemäß § 4, § 7 BBodSchG; §§ 1, 2 HaltBodSchG; § 1 Nr. 4 BbodSchV zu berücksichtigen.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
- Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- 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 gezielt zu begrünen.
- 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.
- Hinweise auf fachliche Grundlagen/ Normen: (Stand 05/1998 - derzeit in Überarbeitung)
 - DIN 19639: Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2018)
 - DIN 19731: Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial.

6. Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit Blick auf schädliche Umweltwirkungen ist festzustellen, dass die für Innenbereiche kleiner Städte (unter 10.000 Einwohner) üblichen und bekannten Emissionsbelastungen bestehen. Das bedeutet, der Geltungsbereich ist also weitgehend belastungsfrei. Er verfügt über eine gute, die menschliche Gesundheit nicht wesentlich beeinträchtigende Wohnqualität.

Staubemissionen sind nicht bzw. höchstens unterschwellig vorhanden.

Mit Blick auf *Geruchsemissionen* sind zwei landwirtschaftliche Unternehmen (Sölzer und Knaust) zu erwähnen, die Rinderhaltung betreiben und hierzu über entsprechende Stallungen und Nebenanlagen (ein Fahrsilo, zwei offene Gülleanlagen und eine Biogasanlage) verfügen. Die beiden Betriebsstätten befinden sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Gudensberg (Kernstadt), also ab ca. 300 m Abstand zum Geltungsbereich des VBP Nr. 90. Zu den Geruchswirkungen der Landwirtschaftsbetriebe liegt ein Gutachten vor [Gutachterprüfung und Immissionsprognose für Geruch durch die zwei Landwirtschaftsbetriebe Knaust und Sölzer am Standort Gudensberg, IfU GmbH Privates Institut für Analytik, Frankenberg (Sachsen), 10.12.2019]. Dabei sind der Bestand und ein möglicher Ausbau (Bauantrag), eingeschlossen aktive Maßnahmen zur Einschränkung von Beeinträchtigungen Gegenstand der Betrachtungen. Für den Vorhabenbereich zum VBP Nr. 90 ist festzustellen, dass die Einhaltung der bewertungsrelevanten Immissionswerte nach der GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie, Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen) für Wohn- und Mischgebiete uneingeschränkt besteht bzw. durch entsprechende Maßnahmen der Landwirte (dauerhafte Zwangsbelüftung der Stallungen) sichergestellt ist. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben [Stellungnahme des Schwalm-Eder-Kreises, FB Landwirtschaft und Landentwicklung vom 01.06.2022].

Die in den einschlägigen Regelungen empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerte-*Lärm* (DIN 18005 (Werte in dB(A)) zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse betragen für den Geltungsbereich (Schutzanspruch):

Allgemeines Wohngebiet (WA): tags = 55 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) = 45 dB(A).

Schallschutztechnische Gutachten oder Untersuchungen zu dem Geltungsbereich liegen nicht vor bzw. solche sind nicht bekannt. Zur Einschätzung der Lärmbelastungen wird deshalb an dieser Stelle auf die Angaben zur *Umgebungslärmkartierung* (Lärmviewer) des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) für das Jahr 2017 zurückgegriffen.

Die strategischen Lärmkarten der Umgebungslärmkartierungen dienen der großräumigen Darstellung von Belastungen durch Umgebungslärm, der durch die vier Hauptlärmquellen Straßenverkehr, Schienenverkehr, Flugverkehr und Industrieanlagen verursacht wird. Der Straßenverkehrslärm wird 2017 zusätzlich zur verpflichteten Kartierung nach EU-Richtlinie erstmals ohne Einschränkungen durch Schwellenwerte kartiert.

Erhebliche Lärmeinträge aus Flug- und Schienenverkehr sowie aus Industrie/ Gewerbe oder durch Hauptverkehrsstraßen sind für den Vorhabenbereich gemäß der Umgebungslärmkartierung nicht nachgewiesen. Erwähnenswerte Lärmeinträge für den Umgebungsbereich (tags und nachts) ergeben sich aus den nahen Ortsstraßen „Freiheit“, an der Südseite des Geltungsbereiches sowie durch die weiter westlich gelegene „Besser Straße“ (Ortsdurchfahrt). Darüber hinaus ergeben sich Lärmbelastungen durch die gewerblichen Nutzungen nordöstlich des Vorhabens, hier in erster Linie durch eine Metallstan- zerei.



Lärmkartierung 2017 (Auszug) - Gesamtlärm LDEN [dB(A)]

Der Kartenauszug aus der Lärmkartierung 2017 der HLNUG für den Vorhabenbereich zeigt, dass sich diese Lärmeinträge in Gesamtheit auf etwa > 50 ... 60 dB(A) belaufen, wobei diese Werte für den westlichen Bereich der Fläche etwas höher sind (benachbarte Verkehrs- und Gewerbenutzungen) als an der Ostseite. Wird die Nutzung der Fläche – wie im VBP Nr. 90 festgesetzt (Allgemeines Wohngebiet) - vornehmlich zum Wohnen angenommen und der beabsichtige III-geschossige Ausbau mit aufgesetztem Staffelgeschoss in die nähere Betrachtung einbezogen, so werden die Orientierungswerte-Lärm nach DIN 18005 im vorliegenden Fall u. U. überschritten.

Aus diesem Hintergrund heraus und der Tatsache, dass die Bereitstellung einer guten, die menschliche Gesundheit nicht wesentlich beeinträchtigende Wohnqualität Aufgabe der Bauleitplanung ist, werden folgende Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den VBP Nr. 90 aufgenommen:

Passiver Schallschutz

Es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 vorzunehmen, die dazu führen, dass die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (Wände und Dächer einschließlich Fenster) an allen Fassaden ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R_{w,res} \leq 35$ dB (A) aufweisen:

Das Schalldämm-Maß R_w der Außenwände ist in Abhängigkeit des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 zu ermitteln. Für Dächer von ausgebauten Dachräumen gelten die gleichen Anforderungen an die Luft-Schalldämmung. Dauerlüftungseinrichtungen, Rollladenkästen usw. sind bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes zu berücksichtigen.

Die Sicherstellung der festgesetzten Anforderungen zum passiven Schallschutz, durch die Verwendung entsprechender Baustoffe und sonstiger Maßnahmen, sind im Rahmen der Bauantrages prüffähig nachzuweisen.

Hinweis:

Bestehende gewerbliche oder landwirtschaftliche Anlagen sowie Verkehrsanlagen, eingeschlossen ihre zugelassene Nutzung und Entwicklung, haben Bestandsschutz. Sollten also Maßnahmen zum Schutz der künftigen Wohnnutzung gegen Emissionen (Lärm, Staub, Abgase, Geruch usw.) geprüft und ggf. erforderlich werden, sind diese vom Träger der Bauleitplanung zu veranlassen und zu finanzieren [s. Stellungnahme von Hessen Mobil Kassel vom 20.04.2022 zur 1. Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB].

Hinweis:

Das entstehende Gebäude wird nach den Bestimmungen des GebäudeEnergieGesetzes (GEG) und des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetzes (EEWärmeG), in den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung der baulichen Anlage gültigen Fassungen, geplant und gebaut.

In diesem Zusammenhang wird zur Beheizung ein Luft-Wärmepumpen-System verwendet ggf. ergänzend hierzu Solarthermie für die Warmwasserbereitstellung. Für die Stromversorgung wird Photovoltaik mit Speicherfunktion (Batterien) eingesetzt. Die erforderlichen Solarmodule werden im Bereich des Daches installiert.

7. Anpflanzungen und deren Erhaltung; Grundstücksbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO)

Der Vorhabenbereich inmitten der Stadt Gudensberg war schon in historischen Zeiten aus dem Natur- und Landschaftsraum herausgenommen und durch anthropogene Nutzungen überformt worden.

Für den Geltungsbereich haben die Festsetzungen zur Eingrünung und Anpflanzung deshalb in erster Linie eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen die grünplanerischen Maßnahmen vor allem

- zur Sicherung und ökologischen Aufwertung der verbleibenden Freiflächen,
- zur städtebaulichen Aufwertung des Wohnumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) und
- zur Gestaltung und Schöpfung des Stadtbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Darüber hinaus tragen diese Maßnahmen - in dem an dieser Stelle möglichen Maße - dazu bei, die gegenüber der Vornutzung (Molkereibetrieb) bestehenden Eingriffe in Schutzgüter zurückzunehmen. Eine Wiederherstellung tatsächlich natürlicher Lebensbereiche und Böden kann an diesem Standort nicht als realistische Zielsetzung angestrebt werden.

Die nachfolgenden Festsetzungen, konkretisieren die mit der Vorhaben- und Erschließungsplan bekundete Grundstücksbegrünung und setzen sie in Baurecht um:

Pflanzenliste

Für Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich sind die nachfolgenden Arten zu verwenden: Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Robinie, Mehlbeere, Feld-Ulme, Rotbuche, Vogel-Kirsche, Gemeine Esche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Gemeiner Flieder, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Zweigriffliger Weißdorn, Wildrosen, Obstbäume (Apfel, Birne, Walnuss, Pflaume) als Hochstamm.

Für die Bepflanzung des Grundstückes sind also vorwiegend standorttypische Laubgehölze zu verwenden, begleitet von wenigen, in heimischen Gärten etablierten Arten (Liguster, Flieder).

Die vorgegebene Artenauswahl (s. oben) ermöglicht Anpflanzungen wie Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen, Gebüsche sowie von Hecken und Schnitthecken (bspw. zur Grundstücksabgrenzung).

Zur Begrünung der Grundstücksfreifläche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 und (4) BauGB i. V. m. § 91 HBO folgende Festsetzungen vorgenommen:

Gärtnerisch anzulegende Flächen

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist - mit Ausnahme der für Erschließung und Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Kinderspielplatz) beanspruchten Fläche – mindestens zu anteilig 75% gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Anpflanzungen werden dabei mit angerechnet. Befestigte bzw. teilbefestigte Flächen wie Schotter-, Stein- und Kiesbeete sind unzulässig.

Pflanzgebote

Auf dem Grundstück sind mindestens folgende Anpflanzungen mit Arten der festgesetzten Pflanzenliste vorzunehmen:

- **8 St. Laubbäume (Stammumfang 10-12 cm) bzw. hochstämmige Obstbäume,**
- **80 m² Hecken bzw. Gebüsche (Pflanzdichte: 1 m²/Strauch, 1,5 m²/Heister).**

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen, zu entwickeln und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind zeitnah zu ersetzen.

Über diese Vorgaben hinausgehende Anpflanzungen sind ebenso zulässig und erwünscht wie ergänzende Maßnahmen bspw. Fassadenbegrünungen, die Extensivierung der Grundstückspflege, unter Verzicht auf Unkraut- und Schädlingsbekämpfungsmitteln sowie Düngern usw.

Hinweis:

Die festgesetzte Grundstückseingrünung ist bei der Beantragung von Baugenehmigungen durch die Vorlage eines aussagekräftigen Freiflächengestaltungsplanes nachzuweisen. Die festgesetzten Massen, die Artenauswahl und Qualität der zu pflanzenden Gehölze ist in jedem Falle verbindlich. Die Anordnung der Bepflanzung innerhalb des Grundstückes liegt im Ermessen des Eigentümers. Nachbarschaftsrechtliche Belange sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

8. Aufstellung des Bebauungsplanes unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Schutzgütern und des Artenschutzes

(§ 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sowie § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Aufgrund der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes. Dessen ungeachtet gelten die Anforderungen nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB, nach denen bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange von Schutzgütern wie Natur, Landschaft, Boden, Gesundheit usw. zu berücksichtigen sind. Im nachfolgenden Text werden hierzu kurze, schutzgutbezogene Einschätzungen unter der Annahme vorgenommen, dass die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 „Triftstraße 7, Alte Molkerei“ dargestellte Planung realisiert wird:

a) Besondere Schutz- und Erhaltungsaufgaben aufgrund gesetzlicher Vorgaben

Es wird festgestellt, dass gesetzlich festgelegte Erhaltungsaufgaben und Schutzziele, verbunden mit den darauf basierenden Satzungen, Verordnungen usw., von der Aufstellung des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ **nicht betroffen** sind. Das gilt bspw. für Natur- und Landschaftsschutzschutzgebiete sowie -objekte, Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate (FFH-Gebiete), Wasser-, Heilquellen- und Überschwemmungsgebiete, Kulturdenkmale und Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmale usw.

b) Betrachtung, der zu erwartenden Einflussnahmen auf Schutzgüter

➤ Schutzgut – Mensch

Anstelle der vormaligen gewerblichen Nutzung (Molkerei) entsteht künftig am Standort ein größeres Wohnhaus. Interessenskonflikte mit den benachbarten Nutzungen (gleichfalls vornehmlich Wohnen) sind nicht zu erwarten. Das gilt sowohl für die nutzungsbedingten, also wohnüblichen Emissionen (Lärm, Schadstoffe etc.), als auch mit Blick auf das künftige Verkehrsaufkommen. Für die Bewohner der Anlage werden ausreichende Stellplatzkapazitäten auf dem Grundstück geschaffen (Tiefgarage). Der Straßenverkehr kann über die vorhandenen Strecken geregelt und sicher abfließen. Die Anzahl an Schwerlasttransporten – wie für den Molkereibetrieb üblich – geht zurück.-

Schutzgut – Mensch: keine negativen Beeinträchtigungen

➤ Schutzgut - Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Innerhalb der bisher gewerblich genutzten, zentralörtlichen Fläche, die zu über 90% versiegelt ist, gibt es einen weitgehend spontan angesiedelten Bewuchs von wenigen Gehölzen (1 St. Birke, 1 St. Berg-Ahorn, 2 St. Blutroter Hartriegel) und nitrophilen Stauden. Das tierische Leben ist auf die im Boden lebenden Arten, Insekten, Spinnen und vermutlich Nager (Mäuse) beschränkt.

Inwiefern der alte Gebäudebestand von Kulturfolgern (Vögel, Nager, Fledermäusen) als Siedlungsstätte in Anspruch genommen wird, ist unbekannt und im Zuge des Abrisses/ Rückbaus zu betrachten (ggf. Vergrämuungs-/ Umsiedlungsmaßnahmen). Vernetzungswirkungen sind durch die vorhandenen Anlagen wie Zäune und Straßen gestört und deshalb nicht vorhanden.

Änderungen gegenüber der beschriebenen Ausgangslage ergeben sich im Wesentlichen durch die vorgesehene Neugestaltung der Freiflächen, verbunden mit einer anteiligen Entsiegelung (ca. 30% der Grundstücksfläche) und der im VBP Nr. 90 (s. Kap. II., Abschn. 7.) festgesetzten Eingrünung. Vom Verständnis her handelt es sich um eine gärtnerische Anlage mit dementsprechender Pflege. Wichtigste Zielsetzung ist die Schöpfung des Wohnumfeldes. Vernetzungswirksame Strukturen können, aufgrund der innerörtlichen Lage und der Kleinteiligkeit der Freiflächen, realistischer Weise nicht aufgebaut werden.

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zum VBP Nr. 90 "Freiheit, Alte Molkerei"

(Berechnungsgrundlage: angelehnt an die Kompensationsverordnung Hessen)

Nutzungs-/ Biototyp nach Biotopwertliste	Wertpunkt pro [m²]	Fläche vorher [m²]	Fläche nachher [m²]	Biotopwert vorher [Pkte.]	Biotopwert nachher [Pkte.]
Geltungsbereich – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90					
02.600 Heckenanpflanzung - standortheimisch, jedoch schmalstreifig	20	0	77	0	1.540
0.4110 Einzelbaum, heimisch (mit Krone)	34	10	8	340	272
10.520 nahezu versiegelte Flächen – Verkehrsflächen, Plätze, Pflaster	3	598	214	1.794	642
10.710 Dächer/ Gebäude, nicht begrünt	3	1.601	0	4.803	0
10.720 Dächer, extensiv begrünt	19	0	1.061	0	20.159
11.221 gärtnerisch Anlage mit Spielplatz	14	173	1.022	2.422	14.308
Zwischenwert - Geltungsbereich		2.382	2.382	9.359	36.921
Ausgleichsdefizit - Geltungsbereich					27.562

Eine überschlägige Bilanzierung von Eingriffen und Ausgleichen (s. oben, Abbildung) belegt allerdings, dass infolge des Vorhabens keine Ausgleichsdefizite abzuleiten sind – im Gegenteil, das Grundstück wird aus ökologischer Sicht aufgewertet, wenn die im VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzten Maßnahmen vollständig umgesetzt werden.

Schutzgut - Pflanzen und Tiere: keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen, sind deshalb nach dem Baugesetzbuch erstrangig Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Für den Geltungsbereich zum VBP Nr. 90 trifft das in vollem Umfang zu: Eine seit längerem ungenutzte, gewerbliche Fläche (Alte Molkerei) wird künftig der dringend benötigten Wohnnutzung zur Verfügung gegeben. In diesem Zusammenhang wird die Flächenversiegelung des Grundstücks gegenüber dem Bestand (stillgelegte Molkerei) deutlich zurückgenommen (anteilig

ca. 60% statt bisher ca. 90% der Grundstücksfläche). Damit verbunden sind grundsätzlich auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und die örtliche Wiederherstellung seiner Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere/ Funktion im Wasserhaushalt u.a.m.). Aus den vorangestellten Erläuterungen wird deutlich:

Schutzgut – Boden: keine Ausgleichsdefizite.

➤ **Schutzgut – Wasser**

Der Geltungsbereich liegt inmitten der Kernstadt. Die Fläche ist weder Wasserschutz- noch Überschwemmungsgebiet. Ständige Gewässer gibt es hier nicht. Aufgrund der Vornutzungen (Alte Molkerei) sind ca. 90 % des Grundstücks versiegelt (Gebäude, Verkehrsflächen usw.). Das hier anfallende Regenwasser wird in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 wird die Oberflächenversiegelung des Grundstücks zurückgenommen und es entstehen begrünte Dachflächen. Dadurch kann örtlich mehr Niederschlag als bisher im Erdreich versickern. Bei der sachgerechten Nutzung der Fläche ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers ausgeschlossen. Das gilt auch bei punktuell tieferreichenden Gründungen und Eingriffe in Bodenhorizonte.

Schutzgut – Wasser: keine negativen Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut - Luft, Klima**

Der ca. 0,24 ha große Geltungsbereich ist vergleichsweise klein und schon allein deshalb hinsichtlich seiner Klimafunktion als untergeordnet anzusehen. Luftleitbahnen werden durch das Vorhaben weder unterbrochen noch gestört. Die Flächenversiegelung des Grundstücks und damit verbunden die Wärmeabstrahlung sind im Vergleich zum Bestand als deutlich rückläufig zu erwarten. Hinzu kommt die anteilige Dachbegrünung des Neubaus.

Schutzgut – Luft, Klima: keine nachweisbaren Beeinträchtigungen

➤ **Schutzgut – Landschaft/ Ortsbild**

Belange des Landschafts schutzes sind standortbedingt nicht betroffen.

Die Gebäude und Anlagen des ehemaligen Molkereibetriebes befinden sich im erweiterten Ortskern von Gudensberg. Sie sind infolge der bereits längeren Betriebsstilllegung ungepflegt und zum Teil abgängig. Die von der Umsetzung des VBP Nr. 90 zu erwartenden Auswirkungen auf das Ortsbild sind mit Blick auf das Stadtbild und die innerstädtische Ordnung als positiv einzuschätzen. Nach Abriss des Altbestandes, ist die Errichtung eines attraktiven Baukörpers mit versprungener Gebäudefront, eingerücktem Staffelgeschoss und Gründach vorgesehen, dazu eine gärtnerisch angelegte Freianlage.

Schutzgut – Landschaft/ Stadtbild: positive Einflüsse

➤ **Schutzgut - Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Vorhabengebiet liegt im Bereich der Innenstadt von Gudensberg, hier u. a. in Nachbarschaft zu der nach § 2 (3) Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Freiheiter Straße/ Besserer Straße, den nach § 2 (1) Hessischem Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Kulturgütern Freiheiter Straße 6 und 8, Besserer Straße 10 und 12 sowie dem Kulturdenkmal Bahnhof. Insbesondere aufgrund der geplanten Bauhöhe des Vorhabens (s. VE-Planung des Investors) äußerte die Denkmalschutzbehörde des Schwalm-Eder-Kreises Vorbehalte gegen die Planung [s. Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 13.06.2022]. Eine negative Einflussnahme des entstehenden Gebäudes auf das denkmalgeschützte städtebauliche Ensemble ist nach Ansicht der Behörde nicht auszuschließen. Dessen ungeachtet wurde von den Stadtverordneten nach Abwägung der unterschiedlichen Belange entschieden, die Durchsetzung der vorliegenden VE-Planung weiter zu unterstützen. Wesentliche Argumente waren, dass nach Realisierung des Vorhabens dringend benötigter Wohnraum in Gudensberg zur Verfügung gestellt werden kann und dass die entstehende Anlage zur einer Verbesserung des Ortsbildes für den Standort beiträgt (s. oben, Schutzgut - Stadtbild).

**Schutzgut – Kultur- und sonstige Sachgüter: mittelbare Beeinträchtigung
denkmalschutzrechtlicher Belange**

➤ **Schutzgut - Wechselwirkungen**

Unter Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes lassen sich erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser verstehen, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können.

Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter sind im Vorhabengebiet kaum wirksam. Durch den Bebauungsplan Nr. 90 ergibt sich dahingehend kein Einfluss.

Schutzgut – Wechselwirkungen: keine nachweisbaren Beeinträchtigungen

c) Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bauleitplanungsvorhaben

Die Regelungen zum Artenschutz werden auf Ebene der Bauleitplanung abgeprüft, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist jedoch nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Mit Blick darauf, ob auf dieser - in der Innenstadtlage befindlichen Fläche - Arten der FFH-Richtlinie und/ oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie anzutreffen bzw. künftig zu erwarten sind, wird Folgendes, festgestellt:

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten gemäß Anhang IV b) der FFH-Richtlinie sind nicht verzeichnet, noch für den in Rede stehenden Standort bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattungen ist zurzeit auch ein potenzielles Vorkommen dieser Pflanzenarten für den Wirkungsraum des Vorhabens auszuschließen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

Tierarten gemäß Anhang IV a) der FFH-Richtlinie sind für den in Rede stehenden Standort nicht bekannt. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist auch das potenzielle Vorkommen dieser Tierarten für den Wirkungsraum des Vorhabens nicht anzunehmen.

- Es treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie

Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie IV a) der FFH-Richtlinie sind für den in Rede stehenden Standort nicht bekannt.

- Nach derzeitiger Kenntnis treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1, Nr. 4 i. V. mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 90 eine bauliche Nutzung vorbereitet, die **keinen nachhaltig negativen Einfluss auf ausgewiesene Schutzgüter** haben wird.

Zum Stand der gegenwärtigen Planung wird festgestellt, dass **artenschutzrechtliche Verbotstatbestände** bei Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 **nicht zu erwarten** sind.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (4) HBO)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind gestalterische Vorgaben für Baukörper und sonstige Anlagen. Der VBP Nr. 90 enthält dahingehende Vorgaben, insbesondere wegen der Lage des Geltungsbereiches innerhalb des Stadtkerns.

Grundsätzlicher Ansatz der Planung ist es, nur wenige bauordnungsrechtliche Festsetzungen vorzunehmen. Zum einen, um diesbezügliche Überregulierungen zu vermeiden, deren Einhaltung späterhin kaum zu überwachen wäre. Zum anderen sollen nachgeordnete Genehmigungsverfahren (Baugenehmigung) nicht durch eine Vielzahl an möglichen Ausschlussstatbestände überlastet werden.

➤ **Dachgestaltung**

Von 0° bis 8° geneigte Dächer (Flachdächer) über 30 m² Fläche sind durchgehend extensiv zu begrünen. Soweit bautechnisch erforderlich, sind hiervon Flachdachbereiche ausgenommen, die als Terrasse dienen oder auf denen haustechnische Anlagen sowie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen aufgebaut sind.

Mit dieser Festsetzung wird ein Teilausgleich für den Bau des Gebäudes mit Blick auf Belange wie Naturschutz, Stadtbild, Klima und Niederschlagswasserbewirtschaftung veranlasst. Sinnvoll und anzuraten ist in diesem Zusammenhang ein wenigstens 10 cm starker Auftrag von Bodensubstrat für die Dachbegrünung. Grundsätzlich ist bei Verwendung entsprechender Module auch eine Solarenergienutzung auf begrüntem Flachdachern umsetzbar. Um jedoch mögliche Konflikte auszuschließen, werden dahingehende Ausnahmen für die Dachbegrünung mit Blick auf Terrassen, haustechnischen Anlagen (Lüftung usw.) und Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energiequellen (Sonne, Wind) festgesetzt.

Die Bepflanzung und Pflege der Dachbegrünung sollte dem extensiven Charakter Rechnung tragen.

In diesem Zusammenhang wird folgende Artenauswahl empfohlen:

Gräser (Blauschwingel, Blaugras, Blaugrüne Segge, Erd-Segge, Finger-Segge, Schillergras),
Sukkulente (Dachwurz, Scharfer und Milder Mauerpfeffer),
Kräuter (Frühlings-Fingerkraut, Kleines Habichtskraut, Rundblättrige Glockenblume, Blutroter Storchschnabel, Knack-Erdbeere, Jasione, Gemeines Katzenpfötchen, Sand-Beifuß, Sand-Strohblume),
Gehölze (Färber-Ginster, Purpur-Weide).

➤ **Einfriedungen**

Straßenseitige Einfriedungen – ausgenommen lebende Hecken - sind bis höchstens 1,2 m Höhe zulässig. Im Zufahrtbereich zu Straßen sind die Einfriedungen nur bis 0,8 m Höhe zulässig, um das Sichtfeld auf den Straßenverkehr freizuhalten.

Die Festsetzung dient zunächst dazu, die Höhe von Einfriedungen insbesondere aus toten Materialien (Mauern, Zäune) gegenüber den Straßen einzuschränken. Die optische Wirkung von Einfriedungen im Quartier soll damit beschränkt werden. Für den Zufahrtbereich zu Straßen (hier die „Bahnhofsstraße“) gilt eine zulässige Höhe der Einfriedungen von höchstens 80 cm über Gelände. Dadurch ist die freie Einsichtnahme auf den Straßenraum im Interesse der Verkehrssicherheit gewährleistet.

In diesem Zusammenhang sind aufwachsende Hecken als Grundstückseinfriedung regelmäßig auf die geforderte Höhe von 80 cm zurückzuschneiden.

Ob die Notwendigkeit zur Einfriedung gegenüber den Grundstücksnachbarn tatsächlich besteht sollte kritisch geprüft werden. Falls erforderlich erachtet, sollte die Abgrenzung hier bevorzugt als Naturheckenanpflanzung ausgeführt werden.

➤ **Behälter zur Abfallentsorgung**

Standplätze für Müllbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder im Freien stehend so einzuhausen bzw. zu umgrünen, dass sie von der Straße her nicht einsehbar sind.

Diese Festsetzung dient dazu, die optische Wirkung von Müllbehältern soweit wie möglich einzuschränken und damit die negativen Einflüsse auf das Stadtbild auszuschließen.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche weitere Möglichkeiten, die dazu beitragen können, die neu entstehenden Anlagen und Bauten harmonisch in das Stadtbild einzubinden. Beispielhaft werden an dieser Stelle aufgeführt: Fassadenbegrünungen,

eine zurückhaltende Außenbeleuchtung,

der Verzicht bzw. eine wenigstens unaufdringliche Werbung.

Zusammenfassung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gudensberg hatte am 17.02.2022 gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. § 12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“ im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Damit werden städtebauliche Absichten für den Geltungsbereich verfolgt und umgesetzt, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Gudensberg ableiten lassen. Absicht des VBP Nr. 90 ist die rechtliche Ausweisung einer ca. 0,24 ha großen, innerstädtischen Wohngebietsfläche (§ 4 BauNVO) auf der nach Vorstellung der Stadt Gudensberg und eines privaten Investors ein Gebäudekomplex, vornehmlich für Eigentumswohnungen entstehen soll.

Bei dem Standort handelt es sich um einen ehemaligen Molkereibetrieb, weshalb die infrastrukturellen Anschlüsse (Kanal, Wasser, Straße, Medien) bereits weitgehend bestehen und die Einbindung der Fläche in den innerstädtischen Siedlungskern gegeben ist.

Die vorliegende **Begründung nach § 9 (8) BauGB** ist Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des VBP Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“. Sie betrachtet die Ziele zur Einleitung des Bauleitplanungsverfahrens und begründet und erläutert die damit verfolgten Absichten anhand der Inhalte des VBP Nr. 90. Wichtigstes Ziel ist es, die innerörtliche Fläche im Sinne von § 1a BauGB für bauliche Vorhaben wiedernutzbar zu machen und damit die städtebauliche Entwicklung dieses Standortes voranzubringen. Grundlagen hierfür sind der zwischen Stadt Gudensberg und dem Vorhabenträger abgeschlossene Städtebauliche Vertrag (Durchführungsvertrag) und die mit der Vorhaben- und Erschließungsplanung (s. ANHANG) bekundeten baulichen Absichten.

Nachhaltig negative Auswirkungen auf die ausgewiesenen Schutzgüter nach § 1 (6) BauGB und deren Wechselwirkungen sowie hinsichtlich des Artenschutzes sind nicht zu prognostizieren. Spezielle, über die allgemeine Kontrollpflicht bei der Umsetzung von Bebauungsplänen hinausgehende Überwachungsmaßnahmen, werden nicht erforderlich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90 „Freiheit 7, Alte Molkerei“

- Begründung -

Gudensberg, 30 Juni 2022

