



Stadt Schwalmstadt

Bebauungsplan Nr. 35

"Ascheröder Straße"

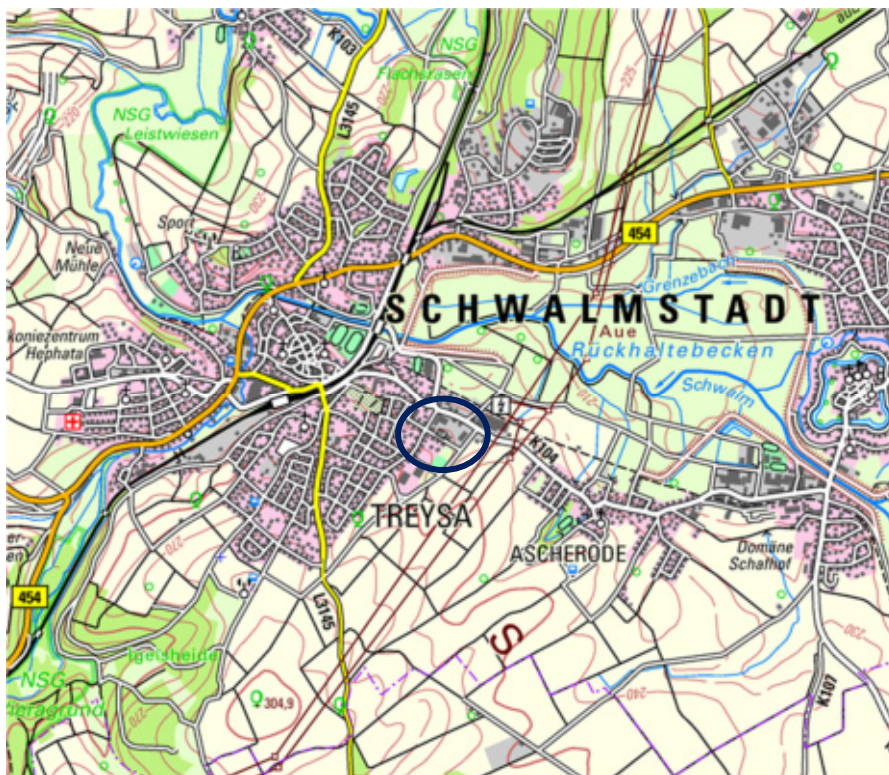
Stadtteil Treysa

2. Änderung

Begründung

gemäß § 13a BauGB

- Entwurf -



akp_ Stadtplanung + Regionalentwicklung

akp_ König Kunze Partnerschaft • Dipl.-Ing. Stadt- und Landschaftsplanung

adresse_ Friedrich-Ebert-Straße 153 • 34119 Kassel

telefon_ 0561.70048-68 **telefax_** -69 **e-mail_** post@akp-planung.de

ls/gö 22.04.26

Inhalt

1	GRUNDLAGEN	3
1.1	Planungsziele	3
1.2	Geltungsbereich und aktuelle Nutzung	3
1.3	Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	4
1.4	Umwelttechnische Untersuchung der Altablagerung	6
1.5	Möglichkeiten der Innenentwicklung.....	8
1.6	Verfahren.....	8
2	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	10
2.1	Bauliche Nutzung.....	11
2.2	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	12
2.3	Freiflächen	12
2.4	Erschließung: Verkehr.....	12
2.5	Erschließung: Ver- und Entsorgung	12
2.6	Flächenbilanz	12
3	UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE	13
4	ANHANG:	14
	• Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ aus dem Jahr 2003 (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen)	
	• Gutachten „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung der Altablagerung Marien- burger Straße 19, Schwalmstadt, Gemarkung Treysa, Schlüsselnummer 634.022.100- 001.085“, Büro für Geotechnik Dipl.-Geologe Joachim Schuster, Homberg (Efze) 2024	

1 Grundlagen

1.1 Planungsziele

Anlass und Ziel der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Ascheröder Straße“ in Treysa bildet die Verschiebung der Baugrenze aufgrund eines ungeeigneten Baugrunds durch eine ehemalige Deponienutzung.

Aktuell befindet sich auf dem Gelände das Gebäude des ehemaligen Arbeitsamts Schwalmstadt/Treysa. Aufgrund von aufkommenden Mängeln in 2019 in der Gebäudesubstanz und einer darauffolgenden Untersuchung der Setzungen des Gebäudes, wurde die Nutzung des Gebäudes von der Bauaufsichtsbehörde untersagt. In einem in 2024 erstellten Gutachten (s. Kap. 1.4) über die Beschaffenheit des Bodens wurde ermittelt, dass Teile des Grundstücks zu einer ehemaligen Deponie — sog. Bürgermeister-Deponie — gehören und keinen geeigneten Baugrund bieten. Aufgrund dessen wird die Baugrenze angepasst und um ca. 18,5 Meter verschoben, so dass der Deponiekörper außerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Der bestehende Baugebietstyp -Mischgebiet- bleibt unverändert bestehen. Weitere Änderungen erfolgen nicht.

1.2 Geltungsbereich und aktuelle Nutzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Treysa an der Marienburger Straße innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ (vom 29.08.2003). Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 30/47, 30/49, 30/51 und 30/52 der Flur 29, Gemarkung Treysa und weist eine Größe von rund 2.580 m² auf. Der Änderungsbereich wird nach Osten und Westen von den Grundstücken entlang der Marienburger Straße, im Süden von der Marienburger Straße und im Norden von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Ascheröder Straße flankiert.

Der zu ändernde Bebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Innerhalb des Änderungsbereichs steht das ehemalige Arbeitsamtsgebäude, dessen Ostflügel aufgrund des nicht tragfähigen Baugrunds dauerhaft nicht mehr in der bisherigen Form genutzt werden darf.



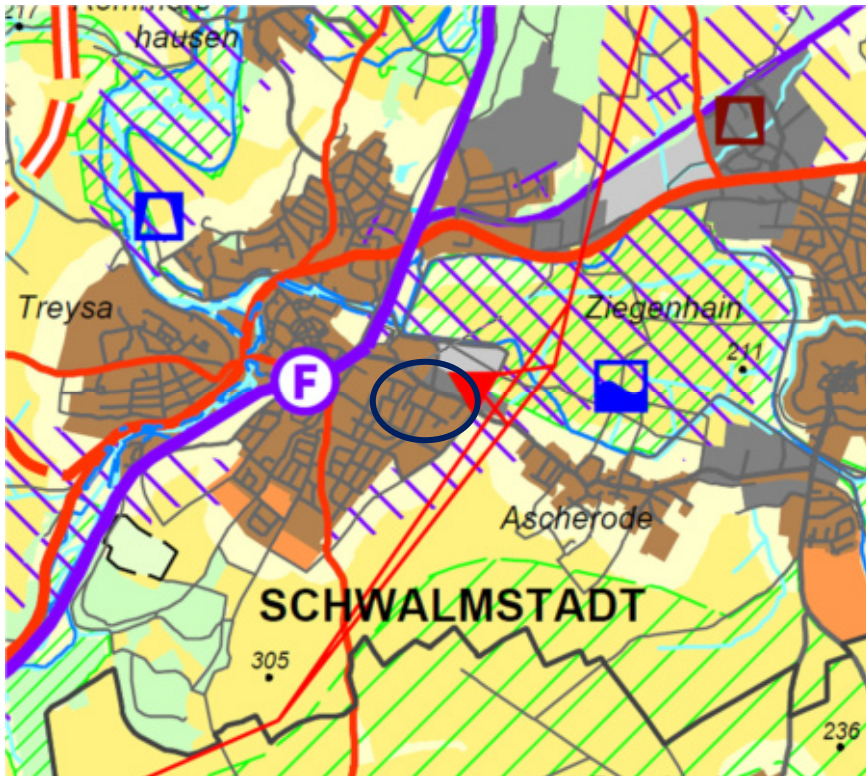
Die Fassade des Ostflügels weist in Teilen eine deutliche Rissbildung auf

1.3 Vorgaben und Rahmenbedingungen

Regionalplan Nordhessen, Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Nordhessen 2009¹ wird der Änderungsbereich als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt. Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 beschreibt das Plangebiet als Mischgebiet. Auch im Landschaftsplan aus dem Jahr 2004 wird der Änderungsbereich als Siedlungsfläche beschrieben.

¹ Veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11 vom 15. März 2010



Ausschnitt Regionalplan 2009 mit Lage des Plangebiets



Ausschnitt Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets

Bestehender Bebauungsplan

Der für den Änderungsbereich derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ ist am 29.08.2003 in Kraft getreten. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den

Änderungsbereich ein Mischgebiet fest. Die Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 35 sowie die Textliche Festsetzungen in der für den Änderungsbereich derzeit gültigen Fassung sind mit Kennzeichnung des Änderungsbereichs der 2. Änderung der Begründung als Anhang beigefügt.

Die nunmehr vorgesehene Änderung des Bebauungsplans bezieht sich ausschließlich auf eine Verschiebung der Baugrenze sowie auf eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung bzgl. der Schadstoffbelastung des Oberbodens.



Lage des Änderungsbereichs (roter Kreis) auf Ursprungsbebauungsplan mit aktuellem Katasterauszug, genordet

Bestehende Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs (Verkehr, Ver- und Entsorgung) ist über die „Marienburger Straße“ gewährleistet.

1.4 Umwelttechnische Untersuchung der Altablagerung

Bereits in 2020 wurden erste Bodenuntersuchungen vorgenommen, die durch das vorliegende Gutachten aus 2024 ergänzt wurden. Anhand einer Luftbildrecherche konnte die Lage des Deponiekörpers bestimmt werden. Dies wurde durch die verschiedenen Bodenuntersuchungen, wie Rammkernsondierung, bestätigt. Im Bereich der Deponie bestehen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von bis zu 8,8 m. Im westlichen Bereich des Grundstücks (außerhalb der Deponiefläche) ergeben sich lediglich Auffüllungen von ca.- 1- 3 m, die von Süd nach Nord abnehmen. Aufgrund der Zusammensetzung der Bohrkerns lassen sich zwei zeitliche Abschnitte von Auffüllungen unterscheiden, die sich teilweise überlappen. Die ältere Auffüllung resultiert aus der Deponienutzung, während die neueren Auffüllungen dazu dienen, das Gelände vor und während der Bauzeit des Gebäudes zu nivellieren.

Aus dem am 19.12.2024 erstellten Gutachten „Ergänzende umwelttechnische Untersuchung der Altablagerung Marienburger Straße 19, Schwalmstadt, Gemarkung Treysa, Schlüsselnummer 634.022.100-001.085“ vom Büro für Geotechnik Dipl.-Geologe Joachim Schuster geht die Empfehlung hervor, dass der östliche Gebäudetrakt des ehemaligen Arbeitsamts aufgrund unzureichender Bodenbeschaffenheit keiner Nutzung mehr zugeführt werden sollte. Die Auffüllungen der ehemaligen Deponie betragen > 3 – 8,8 m und bestehen teilweise aus organischen Materialien, weswegen weitere Setzungen zu erwarten sind (vgl. Gutachten 2024, S.16). Der Gebäudeteil westlich des Treppenhauses hingegen kann erhalten bleiben und eine erneute Nutzung perspektivisch aufgenommen werden. Um weitere Schäden durch die Setzung der Gebäudesubstanz zu vermeiden, sollten die beiden Gebäudeteile vollständig voneinander getrennt werden — laut Gutachten durch Abriss des östlichen Gebäudetraktes und Herstellung von Fugen (vgl. ebd.).



Luftbildausschnitt aus dem Gutachten mit Lage des Änderungsbereichs (gelb) und der Lage der ehemaligen Deponie (rot)

Neben der Rammsondierung zur Untersuchung der Tragfähigkeit des Bodens wurden weitere Proben genommen und untersucht:

Bodenluft:

Durch die Einlagerung von organischen Abfällen kann es beim Abbau dieser Stoffe zur Bildung von Deponiegas kommen, dessen Hauptbestandteile Methan und Kohlendioxid sind. Bei Methan kann in Verbindung mit Luft (Sauerstoff) zu einer explosionsfähigen Mischung kommen.

Eine zu hohe Kohlendioxidkonzentration in einem begrenzten Raum (Schacht, Grube) kann zum Erstickten führen.

Bei den Proben konnte kein Methan nachgewiesen werden, es besteht daher keine Gefahr von explosiven Methangemischen. Auch der Kohlendioxidgehalt ist nur leicht erhöht und die weiteren niedrigen Schadstoffgehalte (Benzol, BTEX, LHKW) ergeben keine Gefährdung von Menschen.

Raumluft:

In der Raumluft sind keine Hinweise auf Schadgase oder eine Beeinflussung durch Bodengase nachgewiesen worden.

Grundwasser:

Die Analysen der verschiedenen Grundwasserproben weisen unterschiedlich starke Konzentrationen von Schadstoffen auf (unterschiedlich schadhaftes Deponiegut). Die Geringfügigkeits-schwellenwerte sind teilweise deutlich überschritten, so dass laut Hessischem Wassergesetz eine Einzelfallprüfung auf eine schädliche Grundwasserverunreinigung erforderlich ist. Trotz der Überschreitungen wird das Gefahrenpotenzial durch das Gutachten als relativ gering eingeschätzt. Es handelt sich nach bisherigem Kenntnisstand um kleinräumig Grundwasservorkommen in den Auffüllungen, sogenannte schwebende Grundwasserkörper, die keine unmittelbare Verbindung zum Hauptgrundwasserleiter haben. Eine Beeinflussung der beiden nächstgelegenen Tiefbrunnen Igelsheide und Schützenwald ist durch die Strömungsverhältnisse unwahrscheinlich.

Oberboden:

Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) setzt in Abhängigkeit der Nutzung des Geländes unterschiedliche Prüfwerte z.B. für Kinderspielflächen, Wohnflächen und Gewerbeflächen fest. Bei den untersuchten Bodenproben kommt bei Benzo(a)pyren (ein polycyclischer aromatischer Kohlenwasserstoff/PAK) zu einer Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen, die Prüfwerte für Wohn- und Gewerbeflächen werden eingehalten. Bei allen übrigen getesteten Stoffen sind keine Überschreitungen der Prüfwerte aufgetreten.

Wenn die Grünfläche östlich und nordöstlich angrenzend an den schadhaften Baukörper künftig auch als Kinderspielfläche (z.B. Ballspielen) genutzt werden, bzw. diese Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann, sieht das Bodengutachten geeignete Maßnahmen, wie z.B. einen Bodenaustausch (Bodenabtrag bis in eine Tiefe von 0,3 m und Wiederauffüllung mit unbelastetem Boden in gleicher Stärke) vor.

Eine abfalltechnische Untersuchung des Deponieguts (künstlich aufgefüllten Böden und Materialien) wurde in Absprache mit dem Regierungspräsidium Kassel aufgrund der durchgeführten Grundwasseruntersuchung als relevanter Schadstoffanzeiger nicht durchgeführt.

1.5 Möglichkeiten der Innenentwicklung

Die Bebauungsplanänderung nimmt ausschließlich bestehende Baurechte aufgrund der Beschaffenheit des Baugrunds zurück, alternative Möglichkeiten im Innenbereich bestehen nicht.

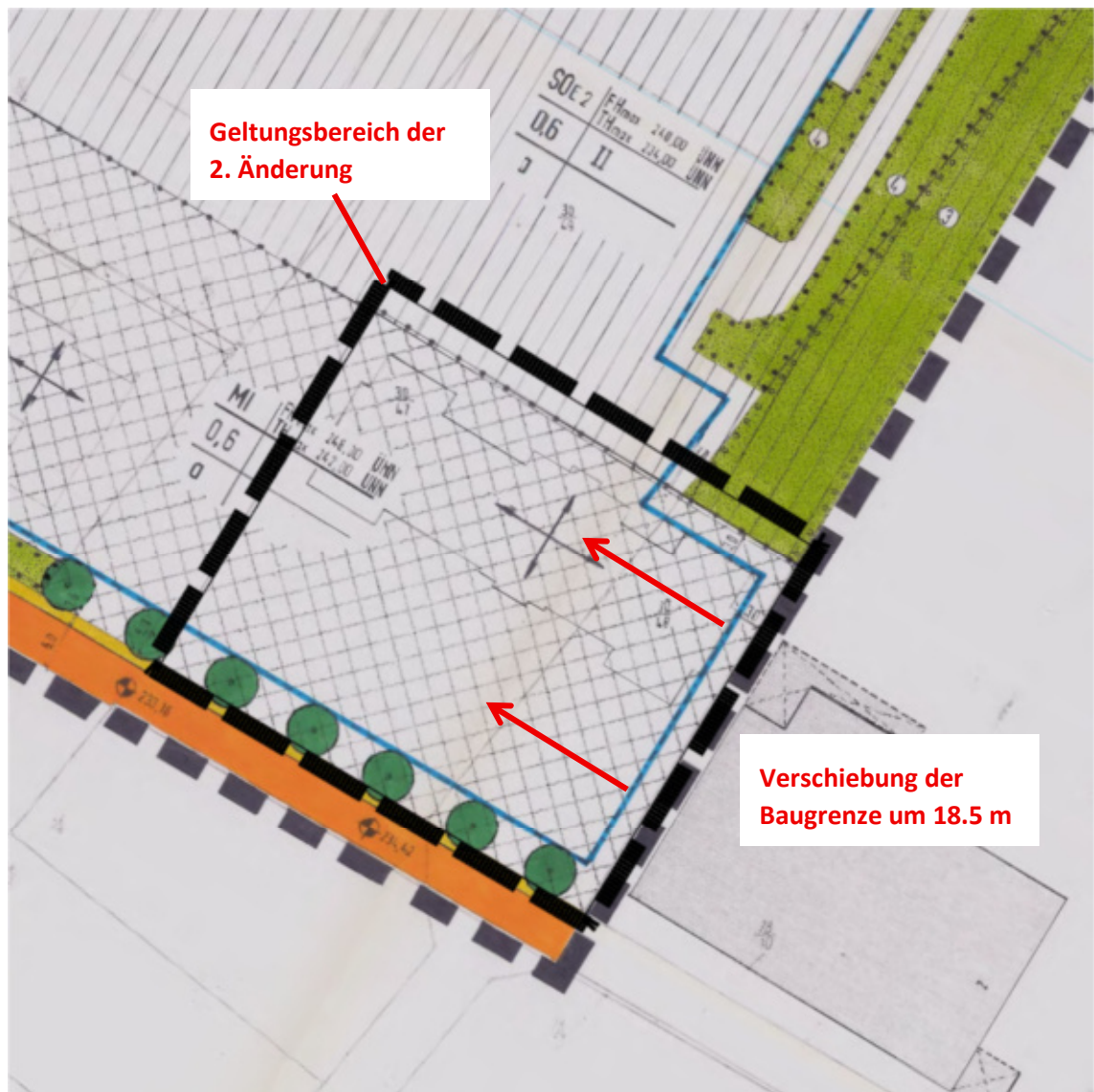
1.6 Verfahren

Da es sich in dem vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits bestehenden rechtskräftigen, bereits bebauten Bebauungsplans handelt und zudem mit der Bebauungsplanänderung

kein weiteres Baurecht geschaffen wird, wird die Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB wird nicht überschritten, zudem begründet der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder Landesrecht unterliegen. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und die Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 1 wird ebenso von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist ebenso nicht anzuwenden. Weiterhin ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

2 Städtebauliche Planung

Gegenstand der 2. Änderung des Bebauungsplans „Ascheröder Straße“ ist, wie bereits in Kapitel 1.1 beschrieben, die Verkleinerung der bestehenden Baugrenze. Konkret wird mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sichergestellt, dass Wohn- und Gewerbegebäude nur im Bereich mit tragfähigem Baugrund gebaut werden dürfen. Nebenanlagen ohne Aufenthalt und Parkplätze sind auch auf dem östlichen Teil des Grundstücks zulässig. Die östliche Flanke der Baugrenze wird um ca. 18,5 Meter in Richtung Westen verschoben. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit abseits der ehemaligen Deponiefläche. Die Altablagerung (ehemalige Mülldeponie) wird über ein Symbol in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Lage orientiert sich an der Darstellung im Gutachten (s. S. 7).



Ausschnitt B-Plan Nr. 35 mit Geltungsbereich der 2. Änderung und Anpassung der Baugrenze

Bei den Bodenproben wurde eine Überschreitung des Prüfwertes gemäß BBodSchV für Kinderspielflächen bei Benzo(a)pyren festgestellt. Die Prüfwerte von Wohnflächen und Gewerbeflächen werden eingehalten, jedoch fallen unter Kinderspielflächen auch solche in privaten Gärten, wo Kinder oralen Kontakt haben könnten. Aus der Beprobungstiefe schließt der Gutachter, dass nicht die Deponie die Ursache für die Überschreitung des Prüfwertes ist, sondern vermutlich die Auffüllung der Grünflächen nach dem Bau des Gebäudes. Daher ist in den Textlichen

Festsetzungen ein Hinweis auf diese Überschreitung enthalten und es wird festgesetzt, dass vor der Anlage von Kinderspielflächen der Oberboden der relevanten Flächen bis in eine Tiefe von 0,3 m auszutauschen ist. Eine entsprechende Flächenabgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird in der Planzeichnung aus den genannten Gründen um das gesamte Mischgebiet gelegt.

Über diese beiden genannten Änderungen (Verschiebung Baugrenze und Textliche Festsetzung zum Bodenaustausch im Falle der Anlage von Kinderspielflächen) hinaus erfolgen keine weiteren Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan.

2.1 Bauliche Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das bereits rechtskräftig festgesetzte und bestehende Mischgebiet nach § 6 BauNVO wird im Änderungsbereich beibehalten. Tankstellen und Vergnügungstätten bleiben ausgeschlossen.

Die Mischgebietenutzung ist hierbei im Zusammenhang mit der Umgebungsbebauung -auch außerhalb des Ursprungsbebauungsplans- zu beurteilen. Während im Süden und Westen überwiegend Wohnnutzungen anschließen, grenzen im Osten und Norden Gewerbenutzungen unmittelbar an den Änderungsbereich an.

Im nördlichen Bereich des Änderungsbereich wird ein kleiner Teil des Sondergebiets „Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe“ nach § 11 BauNVO übernommen. Dieser stellt sich derzeit als Teil einer bewachsenen Böschung dar, die die Höhendifferenz zwischen Sondergebietenutzung und Mischgebiet angleicht.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 aus dem Ursprungsplan wird beibehalten. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse beträgt II.

Die existierenden Höhenbegrenzungen in Form von Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) bleiben bestehen. Dabei beträgt die maximale Traufhöhe 242,00 m ü.NN und die maximale Firsthöhe 248,00 m ü.NN. Die Bezeichnung ü.NN ist mittlerweile veraltet, wird jedoch als Übernahme aus dem Ursprungsplan beibehalten.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird unverändert übernommen und ist als abweichende Bauweise festgesetzt, bei der die Festlegungen der offenen Bauweise gelten, die Länge und Breite der Gebäude jedoch nicht auf 50 m begrenzt sind.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgelegt, die im Rahmen der vorliegenden Änderung im Südosten um 18,50 m zurückgenommen wird (s. hierzu unter 2). Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt unverändert demnach mindestens 5,0 m.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Festsetzungen aus dem vorausgegangenem Bebauungsplan über die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Material- und Farbwahl der Fassaden und Dachgestaltung werden beibehalten.

2.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der in Kapitel 1.4 und 2 beschriebenen Belastung des Oberbodens, der die Grenzwerte für die Anlage von Kinderspielflächen überschreitet, wird in den Bebauungsplan folgende Festsetzung aufgenommen:

„Innerhalb des Mischgebiets im Änderungsbereich ist vor der Anlage von Kinderspielflächen oder wenn sensible Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können, ein Bodenaustausch in den relevanten Flächen vorzunehmen. Hierbei ist der Oberboden bis in eine Tiefe von 0,3 m abzutragen und die darunter liegenden Auffüllungen mit unbelastetem Boden in einer Stärke von 0,3 m wieder abzudecken.“

2.3 Freiflächen

Grundstücksfreiflächen, Flächen mit Pflanzbindung und zur Anpflanzung von Bäumen

Im Änderungsbereich sind keine flächenmäßig bedeutsamen Freiflächen vorhanden.

Entlang der Marienburger Straße gilt es die bereits im vorangegangenen Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung mit Bäumen weiterhin zu forcieren. Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können hierbei an die Erschließung angepasst werden. Der angrenzende Teilbereich einer Grünfläche mit Sträuchern und Bäumen wird weiterhin zum Anpflanzen festgesetzt, auch wenn auf der Fläche (im weiteren Verlauf auch außerhalb des Änderungsbereich Pflanzungen mit Gehölzen vorgenommen wurden).

2.4 Erschließung: Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereichs wird bereits durch die Marienburger Straße sichergestellt. Die Zufahrt zum Grundstück Marienburger Straße 9 liegt außerhalb des ehemaligen Deponiekörpers, es besteht daher kein Anpassungsbedarf.

2.5 Erschließung: Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsleitungsnetz angeschlossen. Jedoch können Anpassungen der Hausanschlüsse erforderlich sein, wenn diese im beschädigten östlichen Teil des Baukörpers in das Gebäude geführt wurden.

2.6 Flächenbilanz

Geplante Flächennutzung	Flächengröße (überschlägig)
Fläche Mischgebiet (MI)	ca. 2.420 m²
<i>davon überbaubare Fläche (GRZ 0,6)</i>	<i>ca. 1.452 m²</i>
<i>davon nicht überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>ca. 1.143 m²</i>
Fläche Sondergebiet (SO)	ca. 119 m²
Fläche Grünflächen	ca. 43 m²
Summe	2.582 m²

3 Umweltschützende Belange

Wie bereits dargestellt erfolgt durch die 2. Änderung des Bebauungsplans lediglich eine Verkleinerung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung aufgrund einer geringfügigen Belastung des Oberbodens (s. nachfolgender Absatz). Die östliche Baugrenze wird um ca. 18,5 m nach Westen verschoben, um eine Überbauung mit Wohn- oder Gewerbegebäuden oberhalb des Deponiekörpers zu verhindern, da die Tragfähigkeit hierfür nicht gegeben ist. Das Bodengutachten empfiehlt hierbei den Abriss des betroffenen Gebäudeteils. Der östliche Grundstücksteil kann weiterhin für Stellplätze (wie bereits im Bestand) und Nebenanlagen genutzt werden. Die Erschließung des Grundstücks ist ebenfalls bereits vollzogen. Auch das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert erhalten. Dementsprechend findet keine Neuinanspruchnahme von Flächen statt, wodurch keine weiteren Eingriffe entstehen.

Bei den Bodenproben wurde eine Überschreitung des Prüfwertes gemäß BBodSchV für Kinderspielflächen bei Benzo(a)pyren festgestellt. Die Prüfwerte von Wohnflächen und Gewerbeflächen werden eingehalten, jedoch fallen unter Kinderspielflächen auch solche in privaten Gärten, bei denen Kinder oralen Kontakt haben könnten. Aus der Beprobungstiefe schließt der Gutachter, dass nicht die Deponie die Ursache für die Überschreitung des Prüfwertes ist, sondern vermutlich die Auffüllung der Grünflächen nach dem Bau des Gebäudes. Daher ist vor der Anlage von Kinderspielflächen der Oberboden der relevanten Flächen bis in eine Tiefe von 0,3 m auszutauschen ist. Eine entsprechende Flächenabgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird in der Planzeichnung um das gesamte Mischgebiet gelegt und eine entsprechende textliche Festsetzung sowie ein Hinweis ergänzt.

Mit den Inhalten der 2. Änderung des Bebauungsplans wird insofern die Anforderungen an die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse entsprochen. Festsetzungen, die negative Auswirkung auf die Belange von Natur und Umwelt haben, werden im Rahmen der 2. Änderung nicht getroffen.

Zusammenfassend erscheint die Bebauungsplanänderung somit hinsichtlich der konkreten Planungsinhalte auch in Hinblick auf potenzielle Umweltauswirkungen sachgerecht.

akp_22.04.26
tk/lsgö

4 Anhang:

Ursprungsbebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ aus dem Jahr 2003



Planzeichnung aus Bebauungsplan Nr. 35 „Ascheröder Straße“ mit Lage des Änderungsbereichs (roter Kreis)

STADT SCHWALMSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 35 -

BAUGEBIET: „ASCHERÖDER STRASSE“

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)



SOE 1, 2 - Sondergebiet Einkaufszentrum und großflächige Einzelhandelsbetriebe



MI - Mischgebiet

Mass der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,6 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 TH max Maximale Traufhöhe ÜNN
 FH max Maximale Firsthöhe ÜNN
 II Maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

a Abweichende Bauweise

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der Baulichen Nutzung	Maximale Trauf- und Firsthöhe ÜNN
Grundflächenzahl	Maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)



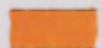
Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)



Sichtfelder

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Strassenverkehrsfläche

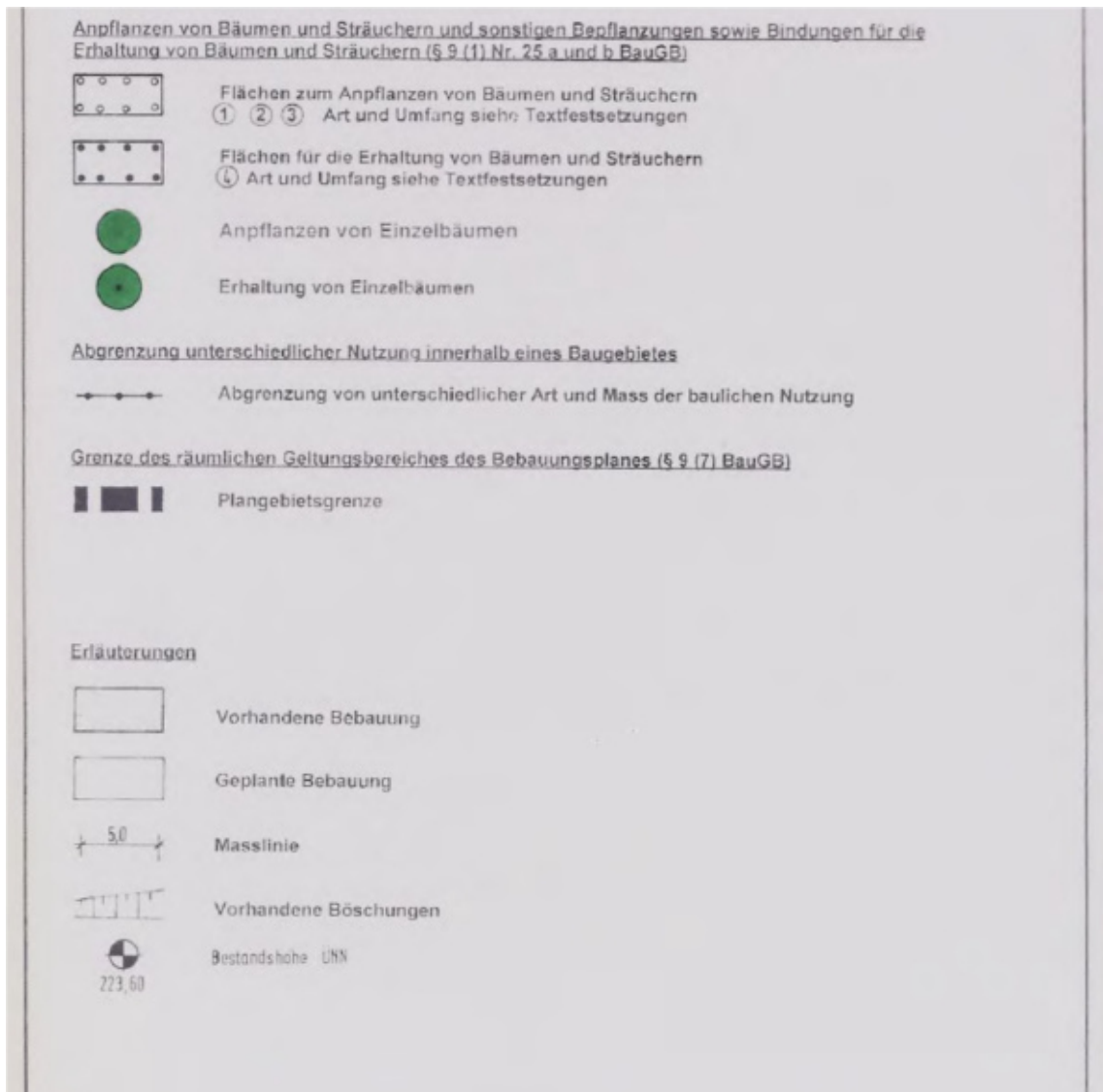


Fusswege

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Private Grünflächen



1.	PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1.1	SO _{E1} - Sonderbaugebiet Einkaufszentrum (§ 11 (3) BauNVO)
A)	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Branchen: + Möbel / Küchen + Bau- und Heimwerkermarkt, Gartengeräte, Pflanzen + Elektroartikel (ausser Foto, Video, TV, Computer, Unterhaltungselektronik) + Handel mit Kfz, Zweirädern und Fahrzeugteilen + Lebensmittel, Getränke, Reformwaren + Wasch- und Putzmittel + Teppiche, Bodenbeläge + Zooartikel
B)	Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Branchen als Nebensortiment sind bis zu einer maximalen Verkaufsfläche (Summe dieser Nebensortimente) von 10 % der Verkaufsfläche zugelassen: + Beleuchtungskörper + Hausrat, Küchenkleingeräte + Glas, Porzellan + Schreibwaren, Zeitungen, Schulbedarf + Blumen + Kosmetika, Drogeriewaren
C)	Weitere in Punkt A und B nicht genannte, zentrenrelevante Branchen sind als Nebensortiment bis maximal 10 m ² Verkaufsfläche je Branche zugelassen.
D)	Nebensortimente gemäß Punkt C sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche (Summe dieser Nebensortimente) je Betrieb von 10 % der Verkaufsfläche, maximal 100 m ² zulässig. Diese Fläche darf auch zeitlich befristet nicht überschritten werden.
E)	Dienstleistungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (Summe sämtlicher Einrichtungen) von 100 m ² im Gebiet SO _{E1} zulässig.
F)	Sonstige Einrichtungen - Sport- und Freizeiteinrichtungen sind (ausser Spielhallen) zulässig. - Cafe und Restaurant sind zulässig.
G)	Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.
H)	Die Verkaufsfläche ist im SO _{E1} auf 1.800 m ² begrenzt.
1.1.2	SO _{E2} - Sonderhauegebiet Einkaufszentrum (§ 11 (3) BauNVO)
A)	Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Branchen + Bekleidung (ausgenommen Schuhe) + Teppiche, Bodenbeläge + Möbel / Küchen + Elektroartikel (ausser Foto, Video, TV, Computer, Unterhaltungselektronik) + Handel mit Kfz- und Fahrzeugteilen
B)	Sonstige Branchen sind als Nebensortiment im Gesamtgebiet SO _{E2} mit einer Gesamtverkaufsfläche (Summe dieser Nebensortimente) von maximal 100 m ² zulässig. Diese Fläche darf auch zeitlich befristet nicht überschritten werden.
C)	Wohnungen und Wohngebäude für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind zulässig.
D)	Sonstige Einrichtungen - Sport- und Freizeiteinrichtungen sind (ausser Spielhallen) zulässig. - Cafe und Restaurant sind zulässig.
E)	Die Verkaufsfläche ist im SO _{E2} auf 2.500 m ² begrenzt.
F)	Dienstleistungen sind bis zu einer Gesamtnutzfläche (Summe sämtlicher Einrichtungen) von 100 m ² im Gebiet SO _{E2} zulässig.

- 1.1.3 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 1.1.3.1 Im Mischgebiet sind nur Einrichtungen nach § 6 (2) BauNVO mit Ausnahme von
+ Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO
+ Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 9 BauNVO
zulässig.
- 1.1.3.2 Im Mischgebiet sind nur Nebenanlagen nach § 14 (1) Satz 1 BauNVO und § 14 (2) BauNVO zugelassen; der Standort der Nebenanlagen ist mit den betreffenden Trägern öffentlicher Belange und dem Bauamt der Stadt abzustimmen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) und §§ 16 - 21a BauNVO
- Für die bauliche Nutzung der einzelnen Grundstücke gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
 - Die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zur Herstellung von Stellplätzen ist im SO₁ und SO₂ gemäß Punkt 1.9.1 zulässig.
 - Höhenbeschränkung gemäß § 16 (2) BauNVO
Es ist die maximale Höhe für Gebäude ÜNN festgesetzt. Es gilt die zeichnerische Festsetzung (Nutzungsschablone).
 - Als Traufhöhe (TH) gilt: Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand ÜNN.
 - Firsthöhe ist die größte Gebäudehöhe bei geneigten Dächern.
- 1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- Für die zulässige Bauweise gelten die zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsschablone).
 - Die zulässige Bauweise ist als abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festlegungen der offenen Bauweise, jedoch wird die Länge oder Breite der Gebäude nicht auf 50 m begrenzt.
- 1.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch zeichnerische Festsetzung der Hauptfirstrichtung der Gebäude festgesetzt. Sind zwei Hauptfirstrichtungen zulässig, ist die Ausrichtung der Gebäude auf eine der angegebenen Richtungen zulässig.
- 1.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Sichtdreiecke
An den Knotenpunkten der Straßen des öffentlichen Netzes sind Sichtdreiecke nach RAS-K-1 (1988) von Bebauung, Bewuchs, Einfriedung und Lagerung über 0,75 m über dem jeweiligen Fahrbahnniveau freizuhalten. Einzelbaumpflanzungen sind als Hochstämme zugelassen.
- 1.6 Flächen für Garagen und Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)
- Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Stellplätze sind innerhalb der Grünflächen unzulässig.
- 1.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- 1.7.1 Mindestbepflanzung der Grundstücksfreiflächen (gem. GRZ nicht überbaubare Grundstücksflächen)
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Bäume oder Sträucher im Sinne der Plandarstellung zu bepflanzen. Je 100 m² Grundstücksfreifläche ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (mindestens die im Plan dargestellten Einzelbäume). Zur Bepflanzung mit Bäumen sind nur standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste zulässig. Die gemäß Punkt 1.7.2 und 1.7.3 herzustellende Bepflanzung ist anzurechnen.

1.7.2 Sonstige Pflanzflächen

Pflanzfläche 1

- Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind zu mindestens 70 % mit Pflanzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Im Abstand von 8 bis 12 m sind hochstämmige Bäume der Pflanzliste mit U = mindestens 16-18 cm zu pflanzen.

- Die Flächen dürfen nicht als Lagerflächen verwendet werden.

Pflanzfläche 2

- Die mit 2 gekennzeichneten Flächen sind auf Dauer als extensive Wiese zu entwickeln. Pflegemaßnahmen dürfen nur einmal jährlich erfolgen. Je angefangene 70 m² ist ein einheimischer Obstbaum mit mindestens U = 14/16 cm zu pflanzen.

Pflanzfläche 3

- Die mit 3 gekennzeichneten Flächen sind vollständig mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen. Bäume werden mit 10 m² je Baum, Sträucher mit 1 m² je Strauch angerechnet.

7.3 Mindestbepflanzung der Stellplätze

- Stellplätze sind zusätzlich zu den Mindestbepflanzungen der Freiflächen mit einem großkronigen, standortgerechten Laubbaum gemäß Pflanzliste mit mindestens U = 16/18 cm je angefangene 5 Stellplätze zu bepflanzen. Bei mehr als 5 Stellplätzen sind diese durch mindestens 2,5 m breite Pflanzflächen zu gliedern.

1.7.4 Pflanzliste

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus domestica	Hausapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Cornus mas	gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharica	Kreuzdorn
Rosa arvensis	Ackerrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa eglanteria	Weinrose
Rosa rugosa	Kartoffelrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum opulus	gemeiner Schneeball

1.7.5 Einzelbäume

- Die im Plan zur Anpflanzung dargestellten Einzelbäume sind als hochstämmige, standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzliste mit mindestens U = 16/18 zu pflanzen.

1.8 Bindungen für die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Pflanzfläche 4

Die auf den mit 4 gekennzeichneten Flächen vorhandene standortgerechte, einheimische Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist auf Dauer zu erhalten, zu schützen und wenn erforderlich durch landschaftstypische und standortgerechte Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Bodenversiegelung
- Die maximal versiegelte Fläche darf im SO_{E1} und SO_{E2} die nach GRZ überbaubare Fläche zur Anlage von Stellplätzen um maximal 50 % überschreiten und insgesamt maximal 90 % der Baugebietsfläche betragen.
- Die maximal versiegelte Fläche darf im MI die nach GRZ überbaubare Fläche um maximal 33 % überschreiten und maximal 80 % der Baugebietsfläche betragen.
- Die Fläche, die die bebaubare Fläche gem. GRZ überschreitet, ist im SO_{E1}, SO_{E2} und im MI mindestens zur Hälfte als wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge zu befestigen.
- 1.9.2 Stellplätze
- Stellplätze für PKW im Bereich der Privatgrundstücke dürfen nur durch wassergebundene Decke, Schotterrasen oder Pflaster mit Rasenfuge befestigt werden.
- 1.9.3 Sonstige befestigte Freiflächen
- Sonstige befestigte Freiflächen müssen gepflastert oder wassergebunden befestigt werden.
- 1.9.4 Dachflächenwasser / Oberflächenwasser
- Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken in Zisternen (oder einem Teich) mit einem Fassungsvermögen von mindestens 25 L/m² Dachfläche zu speichern und verzögert vom Grundstück abzuleiten.
- Soweit technisch möglich, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungssystem dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

- Die Sammlung des Dachflächenwassers als Brauchwasser ist zulässig.
- 1.9.5 Einfriedungen
- Für Einfriedungen aus Hecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Sonstige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
- 1.10 Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz zu den Grundstücksflächen
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Punkt 1.7. der textlichen Festsetzungen ausgewiesene Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind als Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen im Sinne von § 8a (1) Satz 1 und 2 BNatSchG festgesetzt.
- Diese Festsetzungen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplanes zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten sämtliche Flächen der Grundstücke, für die gem. § 1a (3) BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.
7. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 87 DER HESSISCHEN LANDESBYBAUORDNUNG)
- 2.1 Dachdeckung
- Glasierte Dachziegeln, nicht patinierungsfähige Metalldeckungen und verspiegelte Gläser sind unzulässig.
- Als Farbe des Bedachungsmaterials werden gem. RAL ausgeschlossen: grün/türkis, blau, gelb, weiß, rosa, violett/lila, schwarz und orange Farben.
- Rote Farbe ist von RAL 3000 bis 3003 und 3018 bis 3027 ausgeschlossen.
- 2.2 Fassadengestaltung
- Im Sinne einer Einbindung der Bebauung in die Landschaft werden für die Ausbildung der Außenwandflächen nur nichtverspiegeltes Glas, patinierungsfähige und sonstige nicht glänzende Materialien zugelassen.
- 2.3 Werbung
- Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Es wird nur Werbung am Gebäude und auf den Freiflächen an der Einfahrt und dem Haupteingang zugelassen. Werbung auf Dächern ist nicht zulässig.