

# **Marktflecken Weilmünster**



## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhof Essershausen“**

### **Städtebauliche Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
2.1	Vorhabenplanung.....	4
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen .....	5
3.1	Ziele der Raumordnung.....	5
3.2	Flächennutzungsplan.....	6
3.3	Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster .....	6
4	Festsetzungen.....	7
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen .....	7
4.3	Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen .....	8
4.4	Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	8
4.5	Erhalt von Bäumen.....	8
5	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange .....	9
5.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung .....	9
5.1.1	Gewässerschutz.....	9
5.1.2	Erschließung, Brandschutz.....	9
5.2	Verkehr .....	10
5.3	Bergrecht .....	10
5.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	10
5.5	Denkmalschutz.....	10
6	Bodenordnung .....	11

Weilmünster und Wetzlar, Januar 2018

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## 1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Der Bahnhof in Essershausen (ehemalige Weitalbahn) ist seit 1970 Privateigentum. Die Eigentümer nutzen das Gebäude zum Wohnen und Arbeiten. Anbauten an das unter Denkmalschutz stehende Bahnhofsgebäude sind nicht möglich.

Eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Nebengebäudes abgesetzt vom Bahnhofsgebäude wurde im Zuge einer Bauvoranfrage abschlägig beschieden. Der Bahnhof liegt außerhalb der bebauten Ortslage, ein Bebauungsplan besteht nicht. Aus diesen Gründen wird die geplante Maßnahme als Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB beurteilt, eine Genehmigung wurde nicht in Aussicht gestellt.

Geplant ist ein Nebengebäude mit Garage im Kellergeschoss, Lagerräumen und Atelier/Werkstatt. Es ist gegenüber den Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs in der Brückenstraße angeordnet.

Sachlich und nach den örtlichen Verhältnissen spricht nichts gegen das Vorhaben:

- auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht ein größerer Gebäudekomplex (ehem. Landwirtschaftsbetrieb),
- die Zufahrtsstraße ist ausgebaut und die Erschließung vorhanden,
- das Bahnhofsgrundstück ist bebaut und genutzt. Das Bahnhofsgebäude unterliegt als Einzeldenkmal mit den dazugehörigen Grünanlagen (Flst. 79/1 und 79/3) dem Denkmalschutz (Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen),
- das letzte Gebäude der Ortslage ist vom Bahnhofsgrundstück nur ca. 30 m entfernt. Die Trennung zwischen Innen- und Außenbereich resultiert allein aus der ehemaligen Bahntrasse, die auch zukünftig dauerhaft von Bebauung freizuhalten ist.

Aus städtebaulicher Sicht werden das Vorhaben und die Planung begrüßt, da auf diese Weise das Kulturdenkmal Bahnhof dauerhaft einer Nutzung zugeführt werden und damit dessen Erhalt auf Dauer gesichert werden kann. Die ergänzende Bebauung stört den Charakter des Bahnhofs nicht. Das neue Gebäude wird abgesetzt vom Bahnhofsgebäude Richtung Ortslage gegenüber den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden errichtet werden. Standort für das neue Gebäude ist ein Teil der als Nutzgarten (Grabeland) genutzten Grundstücksfreiflächen.

Eine allgemeine Siedlungsentwicklung und großzügige Bebauung ist wegen der örtlichen Verhältnisse nicht vorgesehen. Nach intensiven Abstimmungen zwischen Vorhabenträger, Genehmigungsbehörde und Gemeinde hat die Gemeindevertretung dem Antrag der Eigentümer zugestimmt und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

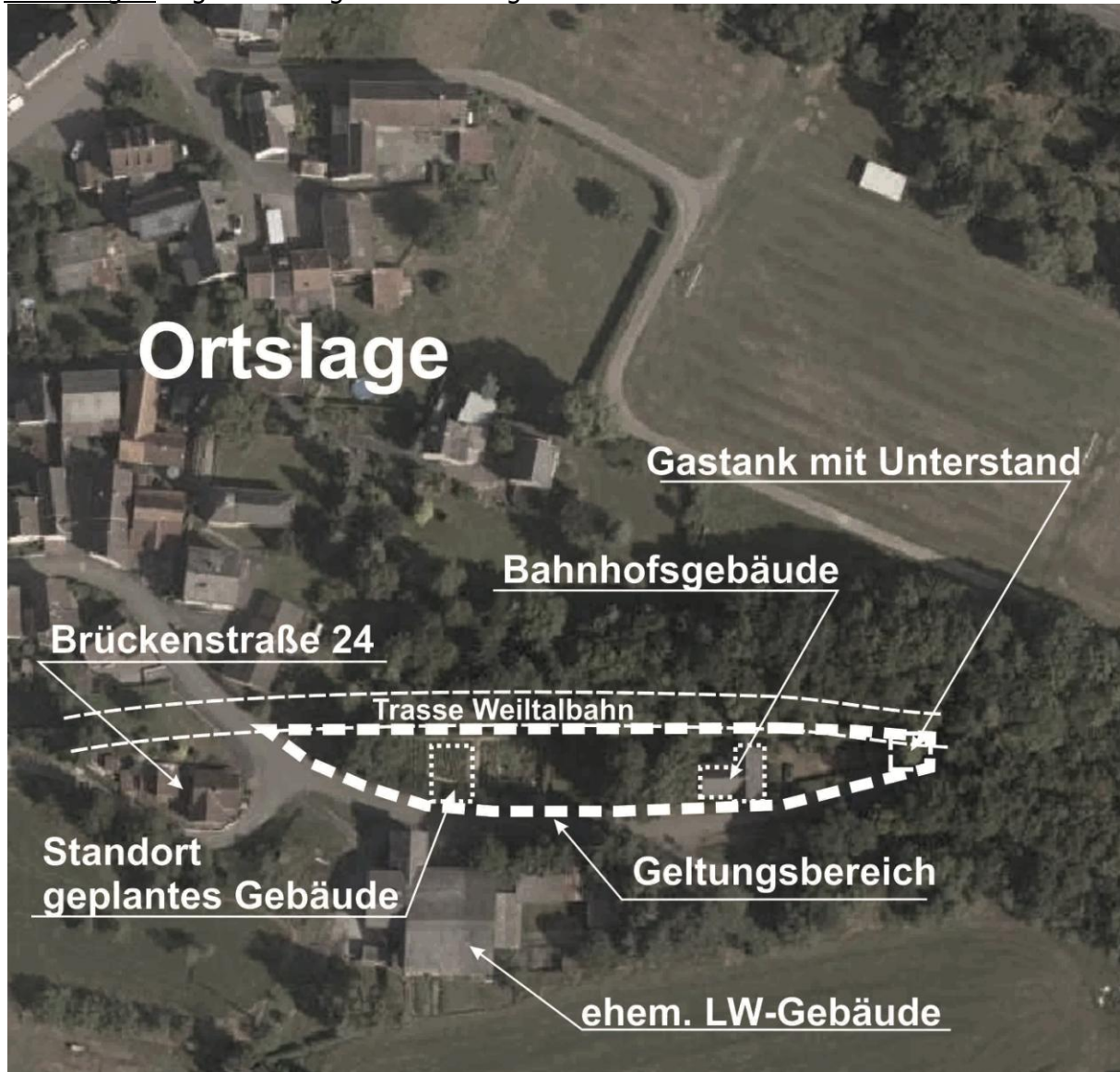
## 2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet umfasst die zum Bahnhof Essershausen gehörenden Grundstücke 79/1 und 79/3 in der Flur 1. Es liegt im Süden der Trasse der ehemaligen Weitalbahn (Flurstück 79/4). Die umliegenden Grundstücke und Flächen sind dem Siedlungsbereich zugeordnet und dementsprechend im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt.

Der Planbereich ist über die Brückenstraße erschlossen. Im Norden liegt die Gehölzbestandene Trasse der ehemaligen Weitalbahn. Nach Osten schließen Wald und die Weitalaue an. Im Süden liegen bebaute Grundstücke, anschließend landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland).

Innerhalb des Geltungsbereichs bestehen das Bahnhofsgebäude und ein kleines Nebengebäude (Garage). Die Gebäude stehen im östlichen Teil des Plangebiets. Große Grundstücks-teile sind Freiflächen, die als Gartenland mit hohem Nutzgartenanteil genutzt sind. Unmittelbar westlich neben dem Bahnhofsgebäude stehen Gehölze und größere Bäume.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets und angrenzende Strukturen



Bildquelle: Geoportal Hessen

## 2.1 Vorhabenplanung

Die Planung (Stand: Oktober 2017, Architekturbüro Stephan Radu, Wolfenhausen) sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Im Kellergeschoss Garage und Technikräume, im Erdgeschoss Lagerräume mit einer lichten Höhe bis zu 3,40 m zur dauerhaften Aufbewahrung von Kunstwerken des Vorhabenträgers. Im Obergeschoss ist ein Atelier geplant. Das Gebäude erhält ein nach Norden ansteigendes Pultdach um für das Atelier die notwendigen Belichtungsflächen bauen zu können. Die Grundfläche beträgt ca. 12 m x 9 m.

Der Baukörper wird in Massivbauweise (Putzfassade) mit einem Dach in Holzkonstruktion ausgeführt, Fenster werden in Holz konstruiert. Die Außenwirkung des Gebäudes soll zurückhaltend bleiben und nicht als prägender Solitär wirken. Die eingesetzten Materialien werden

naturnah gehalten. In der Gebäudetechnik ist die Verwendung regenerativer Energien vorgesehen.

Die Stellung und die Gestaltung des Gebäudes abgesetzt vom historischen Stationsgebäude tragen dem Denkmalstatus des Bahnhofs Rechnung. Die vorhandenen Großbäume und Gehölze trennen Neubau und Altbau. In Gegenlage zu den großvolumigen Gebäuden des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs (Hofanlage Brückenstraße 26) wird der Neubau in die bestehenden Strukturen der Ortslage eingefügt.

### **3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen**

Auslösendes Vorhaben ist der geplante Bau eines Nebengebäudes im westlichen Teil des Grundstücks in Gegenlage zu den ehemaligen Landwirtschaftsgebäuden. Seitens der Baugenehmigungsbehörde konnte eine Zulassung des Vorhabens nicht in Aussicht gestellt werden weil der betroffene Grundstücksteil dem Außenbereich nach dem Baugesetzbuch zugeordnet ist. Das Vorhaben ist nach den Genehmigungsgrundsätzen des § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig, eine Zuordnung zum unbeplanten Innenbereich ist, bedingt durch die besondere örtliche Situation südlich der ehemaligen Bahntrasse, nicht möglich.

Städtebaulich und funktional besteht gleichwohl eine enge Anbindung an die Ortslage, das nächste Wohnhaus (Brückenstraße 24) ist von der Grundstücksgrenze nur ca. 30 m entfernt, vom Standort des geplanten Gebäudes ca. 45 m. Die ehemalige Hofanlage (Brückenstraße 26) ist, ebenso wie das Bahnhofsgrundstück, über die endausgebaute Brückenstraße an die Ortslage angebunden. Allein der in der Örtlichkeit noch vorhandene Damm der ehemaligen Weiltalbahn stellt eine erkennbare Trennlinie dar, die die Zuordnung des Vorhabengebiets zum Außenbereich begründet.

Funktionale Gegebenheiten mit der vorhandenen Erschließung, den Gebäuden der ehemaligen Hofanlage (Wohnnutzung) und die im Flächennutzungsplan dargestellte Siedlungsentwicklung (geplante Wohnbaufläche im südlichen Anschluss) stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist eine dauerhafte Nutzung des unter Denkmalschutz stehenden Bahnhofsgebäudes zur Wahrung der kulturgeschichtlichen Identität des Ortes ausdrücklich erwünscht.

Das Bahnhofsgebäude ist möglichst originalgetreu zu erhalten, Aufstockungen und Anbauten sind auch aus denkmalrechtlichen Gründen nicht zulässig. Die geplante Errichtung eines Funktionsgebäudes trägt durch Lage und Ausformung dem baugeschichtlichen Wert des Bahnhofsgebäudes Rechnung. Das Vorhaben ist der Ortsbebauung angegliedert und der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Hofanlage Brückenstraße 26) untergeordnet.

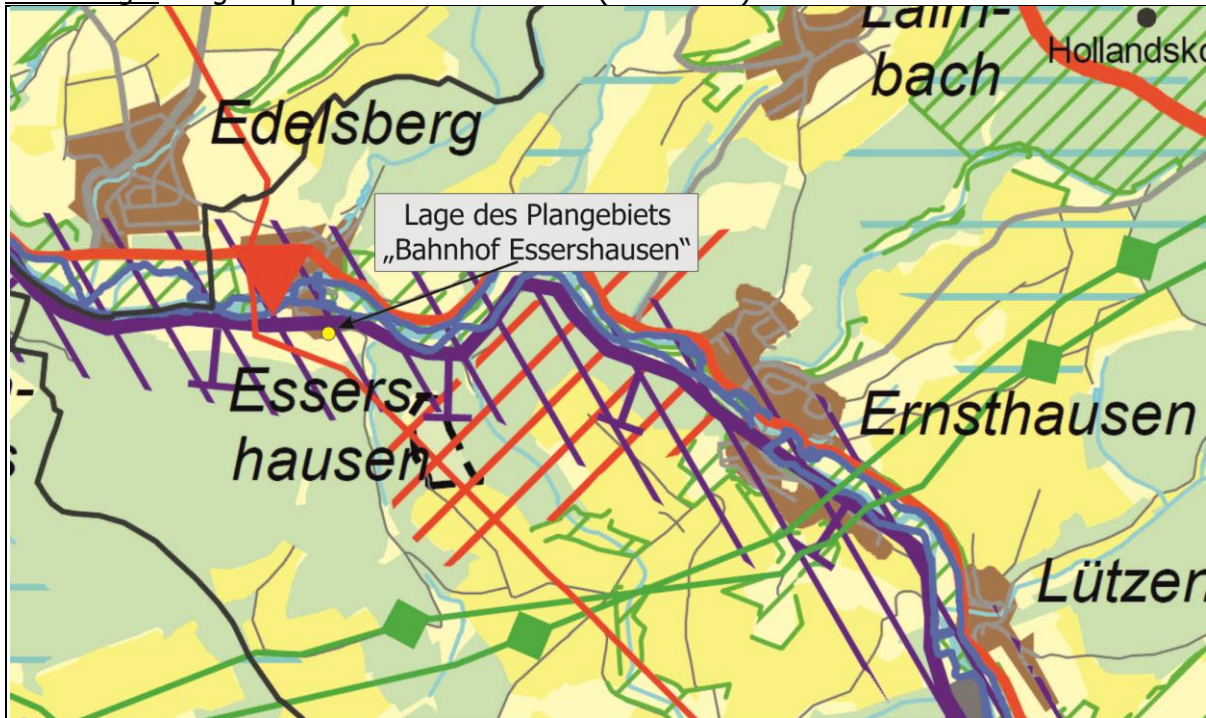
Aus den genannten Umständen ergibt sich das Erfordernis zur planungsrechtlichen Erfassung des Vorhabens. Auf Antrag der Eigentümer wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt.

#### **3.1 Ziele der Raumordnung**

Nach den Darstellungen des Regionalplans Mittelhessen 2010 liegt das Plangebiet innerhalb von *Vorranggebiet Siedlung-Bestand*. Der Bebauungsplan ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.



Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (Ausschnitt)



### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt im Planbereich „Weißfläche“ dar. Für die Zuordnung zu den Mischbauflächen in Essershausen wird zur Wahrung des Entwicklungsgebots parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan geändert (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Abbildung 3: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt)

links wirksame Darstellung

rechts: neue Darstellung des Änderungsplans

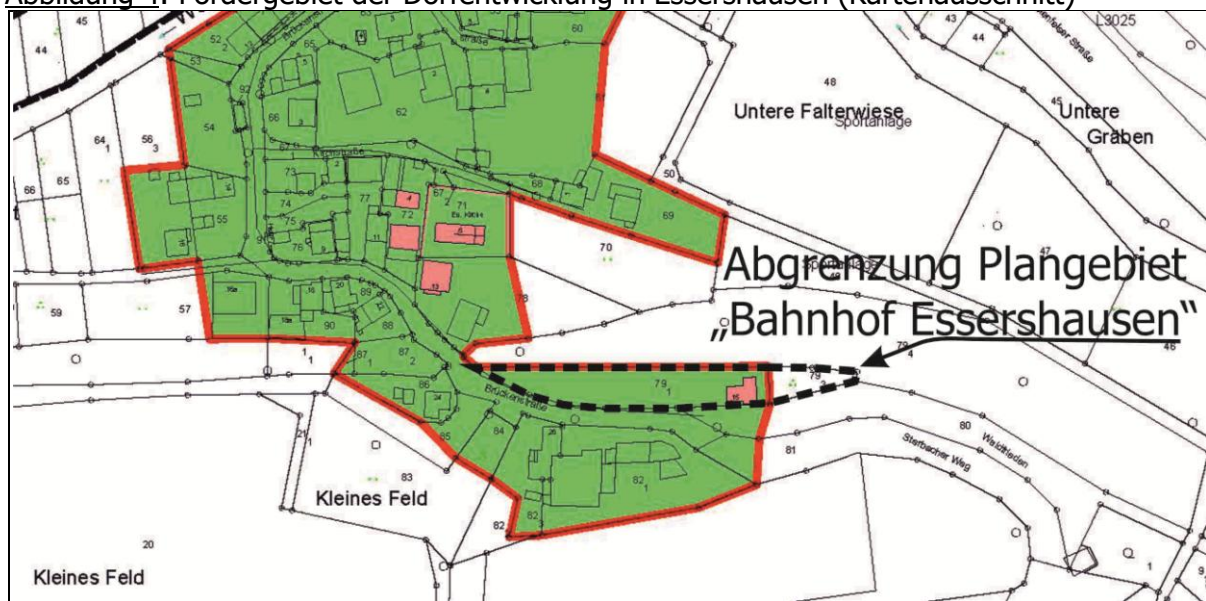


### 3.3 Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster

Der Marktflecken Weilmünster wurde im Jahr 2014 als Förderschwerpunkt in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen.

Das Förderprogramm zielt auf eine Dorfentwicklung ab, die alle Ortsteile einbezieht. Das Plangebiet liegt zum weit überwiegenden Teil innerhalb des im städtebaulichen Fachbeitrag abgegrenzten Fördergebiets für Essershausen (vgl. Abb. 5, grün unterlegt: Fördergebiet).

Abbildung 4: Fördergebiet der Dorfentwicklung in Essershausen (Kartenausschnitt)



## 4 Festsetzungen

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung eines Baugebietes im Sinne der BauNVO wird verzichtet. Im Sinne des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden in Ziff. 1 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen die zulässigen Nutzungen im Einzelnen aufgeführt:

- 1 Wohngebäude (ehemaliger Bahnhof, östliches Baufenster) mit Nebenanlagen und Nebenflächen (z.B. Zufahrten),
- 1 Lagergebäude mit Garage und Atelier (westlichen Baufenster) mit Nebenanlagen und -flächen (z.B. Zufahrten),
- innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Vorhabenplanung abschließend definiert.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der besonderen örtlichen Situation Rechnung tragend, werden im Planbereich 2 Baufenster ausgewiesen, mit denen die prägenden Gebäude erfasst sind: im östlichen Grundstücksteil das historische Bahnhofsgebäude (Kennzeichnung „D“ für Kulturelles Einzeldenkmal), im westlichen Teil die für die Neubebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu bebauende Fläche.

Das Baufenster um das Bahnhofsgebäude folgt nicht exakt den Außenwänden. In die überbaubare Fläche einbezogen ist z.B. die vorhandene befestigte Freifläche vor dem Eingang an der Rückseite. Sie ist auch rechnerischer Bestandteil der zulässigen Grundfläche und fällt nicht unter die Bestimmungen zu den Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Grundstücke im Plangebiet bilden eine Nutzungseinheit und sind zusammen rd. 1.700 qm groß. Eine mischgebietstypische Grundflächenzahl entspräche nicht den besonderen Rahmenbedingungen.

Für das Baufenster um das denkmalgeschützte Bestandsgebäude weist die textliche Festsetzung Ziff. 2.1 auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hin, wonach das Gebäude in

seinen bestehenden Abmessungen zu erhalten ist und etwaige bauliche Veränderungen der denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 18 HDSchG) bedürfen, so dass eine stärkere Veränderung des Hauses in Kubatur und Gestaltung nicht möglich ist.

Für den geplanten Neubau werden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan) und in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten eine maximal zulässige Grundfläche, eine maximal zulässige Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Der Rahmen der zukünftig zulässigen Bebauung ist hierdurch eng gesetzt, was dem besonderen Standort Rechnung trägt, der Realisierung des konkreten Vorhabens jedoch den erforderlichen Spielraum belässt.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster innerhalb der Baugrenze) ist größer gefasst als die zulässige Gebäudegrundfläche. Damit wird ein gewisser Spielraum für die Positionierung des Gebäudes gegeben und der Anschluss an die Brückenstraße (Anlage der Zufahrt) dokumentiert.

Untergeordnete Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig (Textfestsetzung Ziff. 1 und 4) und innerhalb der überbaubaren Flächen als selbständige Gebäude, Räume oder Geschosse in den Hauptgebäuden

Sonstige Nebenanlagen (beispielsweise auch Sitzplätze, Beeteinfassungen, Gewächshäuser u.dgl. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie der Freiflächennutzung dienen (Textfestsetzung Ziff. 3).

Das Gelände ist seit langem durch die historische Nutzung anthropogen überformt, so dass kein Anlass für weitere Flächenbegrenzungen von Nebenanlagen gesehen wird.

### **4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen, die der Versorgung des Grundstückes dienen (Gas) und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze / Garagen und Nebenanlagen zulässig (Textfestsetzung Ziff. 1 und 4).

### **4.4 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Festsetzung eines Einfahrtbereiches von der Brückenstraße zu dem geplanten Neubau ist erforderlich, weil die Geländetopografie an dieser Stelle einen Einschnitt in die Böschung erforderlich macht, um in das Untergeschoss des neuen Gebäudes einfahren zu können.

Für den vorhandenen Stellplatz neben dem bestehenden Bahnhofsgebäude und den Zugang an der Westseite des Gebäudes ist die Festsetzung eines Einfahrtbereiches entbehrlich, weil die ebenerdige Zufahrt von der Brückenstraße aus möglich ist.

### **4.5 Erhalt von Bäumen**

Auf den Freiflächen bestehen einige stattliche Bäume, teilweise sind sie Bestandteil des ausgewiesenen Kulturdenkmals. Diese Bäume werden zur Bewahrung des Ortsbildes und im Sinne der Stellungnahmen von Denkmalbehörden und Naturschutzbehörde gemäß § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.



## **5 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **5.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **5.1.1 Gewässerschutz**

##### **Gewässer, Grundwasser**

Offene Gewässer, deren Gewässerrandstreifen, festgestellte Überschwemmungsgebiete oder Grundwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

##### **Altflächen, Bodenschutz**

###### Nachsorgender Bodenschutz

Informationen über vorhandene schädliche Bodenverunreinigungen oder Altflächen liegen nicht vor. In der Altflächendatei des Landes Hessen (AFD) sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie sonstigen Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen erfasst. Im Planungsraum befinden sich keine entsprechenden Flächen.

###### Vorsorgender Bodenschutz

Grundsätzliche Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sind u.a.:

- sparsamer und schonender Umgang mit Boden (Standortalternativen),
- Bodenbetrachtung anhand natürlicher Bodenfunktionen, Vorbelastung, Nutzungshistorie...,
- Betrachtung Erosionsgefährdungspotential,
- Beschränkung Bodeneingriffe auf das notwendige Maß,
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur.

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes beachtet und mittels geeigneter Festsetzungen Rechnung getragen.

Der für den Neubau in Anspruch genommene Bereich wird seit vielen Jahren gärtnerisch genutzt. Die Inanspruchnahme von bisher unversiegelter Fläche für den geplanten Neubau wird auf das notwendige Maß durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche und die Festsetzung eines engen Baufensters auf ein Mindestmaß reduziert.

Den Maßgaben des vorsorgenden Bodenschutzes wird mit der vorliegenden Planung Rechnung getragen.

#### **5.1.2 Erschließung, Brandschutz**

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden der keine neuen Erschließungsflächen / Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Im Plangebiet ist eine Versorgungsanlage (Niederspannungsleitung) des Energieversorgers vorhanden. Eventuell erforderlich werdende Schutzmaßnahmen oder Leitungsumlegungen sind vor Ort abzustimmen. Dies gilt auch für die in der Brückenstraße verlaufende Telekommunikationsleitung.

In der Vorhabenplanung sind im Rahmen der Genehmigungsplanung die notwendigen Erschließungsmaßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen / Erlaubnisse einzuholen.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W405 sicherzustellen. Die Löschwassermenge ist über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) dürfen nicht mehr als 120m vom Gebäude entfernt sein. Der Fließdruck der Hydranten muss mind. 1,5bar betragen. Es ist der Einbau von Unter- und Überflurhydranten erforderlich. Alternativ können Löschwasserzisternen oder Löschwasserteiche zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung mit herangezogen werden.

## **5.2 Verkehr**

Das Plangebiet ist über die Brückenstraße an das örtliche Straßennetz und weiter an die L 3025 angeschlossen. Das Vorhaben lässt keine Zunahme des Individualverkehrs erwarten, Nutzungen für einen größeren Bedarf in der Andienung im öffentlichen Nahverkehr werden nicht angesiedelt.

## **5.3 Bergrecht**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von drei Bergwerksfeldern (1 erloschen, 2 angezeigt). In den beiden angezeigten Feldern ist Bergbau umgegangen, laut den vorliegenden Unterlagen außerhalb des Plangebietes.

## **5.4 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft**

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht erarbeitet, der dem Entwurf des Bebauungsplanes unter Einarbeitung der Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs.1 BauGB) beigelegt wird.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen sind nicht betroffen. Ausgewiesene Schutzgebiete (Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist.

Innerhalb des Plangebietes dominieren neben dem denkmalgeschützten ehemaligen Bahnhofsgebäude Wiesen und im Westen gärtnerisch als Grabland genutzte Flächen. Die Freiflächen werden von einzelnen markanten Bäumen geprägt. Hierbei sind insbesondere der im westlichen Randbereich stehende Walnussbaum, eine Linde, eine Rosskastanie, zwei Fichten und eine Lärche von hervorgehobener Bedeutung. Diese Einzelbäume werden aufgrund ihrer ökologischen und optischen Bedeutung gemäß § 9 (1) 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind als Freiflächen zu gestalten. Bauliche Anlagen sind nur für die ausdrücklich eng gefassten Ausnahmen zulässig, sofern sie der Freiflächenutzung dienen. Wege, Freisitze usw. sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, sofern nicht Anforderungen an die Barrierefreiheit andere Befestigungen erfordern.

In Umsetzung der Empfehlungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wird ergänzend festgesetzt, dass zum Schutz der nistenden Vögel Rodungen und Rückschnittmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen haben. Für den Neubau sind ausschließlich Fenster mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von max. 15% zu verwenden, um die Kollisionsgefahr der Vögel mit großflächigen Fensterfronten zu minimieren.

## **5.5 Denkmalschutz**

Das Bahnhofsgebäude ist in dem Denkmalverzeichnis als Einzelkulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen aufgelistet (Ehemaliges Stationsgebäude des kleinen Landbahnhofs an der 1891 eröffneten Weitalstrecke).

Zu der dem denkmalgeschützten Gebäude gehört auch die umgebende Freifläche (Flurstücke 79/1 und 79/3), die teils als Grünfläche, teils als Garten genutzt wird. Den Landhauscharakter des historischen Gebäudes unterstreicht der zugehörige Garten mit altem Baumbestand.

Die Denkmalbehörden weisen im Beteiligungsverfahren darauf hin, dass der Standort des geplanten Vorhabens (festgesetztes Baufenster) und das geplante Gebäude sich unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten in das Umfeld einfügen / dem Bestand unterordnen. Angeregt wird, die Grundfläche (festgesetztes Baufenster) zu reduzieren.

Die Baugrenzen für das neue Gebäude spiegeln die Maßstäblichkeit des Vorhabens nicht vollständig wider. Das Baufenster ist größer gefasst als die zulässige Grundfläche (108 qm / 9 m x 12 m). Zwar sind die Baugrenzen für das Gebäude eng gefasst, gleichwohl bleibt für die konkrete Maßnahmenplanung ein gewisser Spielraum für die Positionierung des Gebäudes. Gleichzeitig umfasst das Baufenster auch den Bereich, in dem die Zufahrt zum Gebäude und ein Treppenaufgang angeordnet werden.

Maßnahmen an dem bestehenden ehemaligen Bahnhofsgebäude sowie bei konkreten Baugesuchen innerhalb der ausgewiesenen Grünfläche (§ 2 (1) HDSchG) unterliegen der denkmalrechtlich-rechtlichen Genehmigungspflicht ebenso wie sowie Maßnahmen in direkter Umgebung gem. § 18 Abs. 1 und 2 HDSchG.

## **6 Bodenordnung**

Die in einem Vorhabengebiet liegenden Grundstücke werden durch die Eigentümer / Vorhabenträger gegebenenfalls vereinigt bzw. neu geordnet. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden für die Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht erforderlich.