

# **Marktflecken Weilmünster**



**Kerngemeinde  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Tanusstraße“  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB)**

## **Begründung**

## Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht.....	3
2.1	Vorhabenplanung.....	4
3	Planaufstellungsverfahren.....	5
4	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	6
4.1	Ziele der Raumordnung.....	6
4.2	Flächennutzungsplan.....	7
4.3	Städtebaulicher Fachbeitrag im Rahmen der Dorfentwicklung Weilmünster.....	7
5	Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange.....	9
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	9
6.1.1	Gewässerschutz.....	9
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz.....	9
6.1.3	Erschließung, Brandschutz.....	10
6.2	Verkehr.....	10
6.3	Immissionsschutz.....	10
6.4	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft.....	11
6.5	Denkmalschutz.....	12
7	Bodenordnung.....	12

Weilmünster und Wetzlar, 26.08.2016

Planbearbeitung:



KuBuS architektur+stadtplanung  
Altenberger Straße 5  
35576 Wetzlar

## **1 Anlass, Grundlagen, Ziele**

Der Pflegedienstanbieter Cura Sana (Sitz: Bad Camberg) beabsichtigt in Weilmünster ein Senioren-Wohn- und Pflegeheim zu bauen. Gemeinsam von Vorhabenträger und Verwaltung wurde untersucht, welche Standortalternativen für eine solche Einrichtung in Frage kommen. Städtebauliche Zielsetzung ist es, möglichst einen Standort in der Ortslage auszuwählen, um sowohl den Bewohnern eine möglichst selbstständige Teilnahme am öffentlichen Leben zu ermöglichen als auch um die vielfältigen städtebaulichen Funktionen im Kernbereich weiter zu fördern.

Betreiberseitig erfordert die Einrichtung mindestens 80 Pflegeplätze, woraus sich Mindestanforderungen an die Grundstücksgröße zur Anordnung der notwendigen Gebäude und Stellplätze ergeben. Entscheidende Bedeutung hat die Verfügbarkeit der Grundstücke in den aus städtebaulicher Sicht potenziell geeigneten Standortbereichen.

Im Ergebnis der Standortprüfung ist als Vorhabenfläche der Grundstücksbereich um eine inzwischen aufgegebene Schreinerei in der Tanusstraße ausgewählt worden.

Nach der Standortauswahl haben Abstimmungen der Vorhabenträger mit der Bauaufsicht ergeben, dass das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles genehmigt werden kann. Damit wird die Durchführung eines städtebaulichen Planungsverfahrens erforderlich, das hier für eine möglichst konkrete Einbindung fachlicher Belange als Vorhabenbezogener Bebauungsplan erfolgt.

Städtebaulich wird mit der Überplanung des bisher gewerbliche genutzten Bereichs gesichert, dass eine umfeldverträgliche Nachfolgenutzung entsteht und die Entstehung einer dauerhaften Gewerbebrache vermieden wird.

## **2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht**

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke einer inzwischen aufgegebenen Schreinerei. Die Grundstücke sind mit Gebäuden (Wohnhaus, Produktionshalle, Lagergebäude) bebaut oder als Lagerflächen befestigt. An den Grundstücksgrenzen wachsen lineare Gehölzstrukturen. In der Umgebung befinden sich Wohnbebauung und Unternehmenssitze, eine ehemalige Gewerbebrache ist mit einem Behindertenwohnheim bebaut. Nordöstlich des Plangebiets an der Wiesenstraße liegt das zentrale Sportgelände im unmittelbaren Anschluss an die Gesamtschule Weilmünster. Das Vorhabengebiet umfasst in der Flur 30 der Gemarkung Weilmünster die Flurstücke 12/2, 13 und 14. Die Vorhabengrundstücke sind die Lagerflächen der ehemaligen Schreinerei. Das mit den Hauptgebäuden (Produktionshalle/Garage, Wohnhaus) bebaut Grundstück Flur 30, Flst. 15/2 ist nicht Bestandteil der Vorhabenplanung. Es ist zur Sicherstellung einer zukünftig flexiblen und städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Das Plangebiet liegt an der Tanusstraße und ist über diese an das weitere örtliche Straßennetz angebunden. Es umfasst bebaute und genutzte Grundstücksflächen innerhalb des Siedlungsbereichs. Das Umfeld ist in der städtebaulichen Entwicklung geprägt durch einen seit mehreren Jahren dauernden Umbauprozess, in dem auch größere ehemalige Gewerbeflächen neuen Nutzungen zugeführt wurden.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets



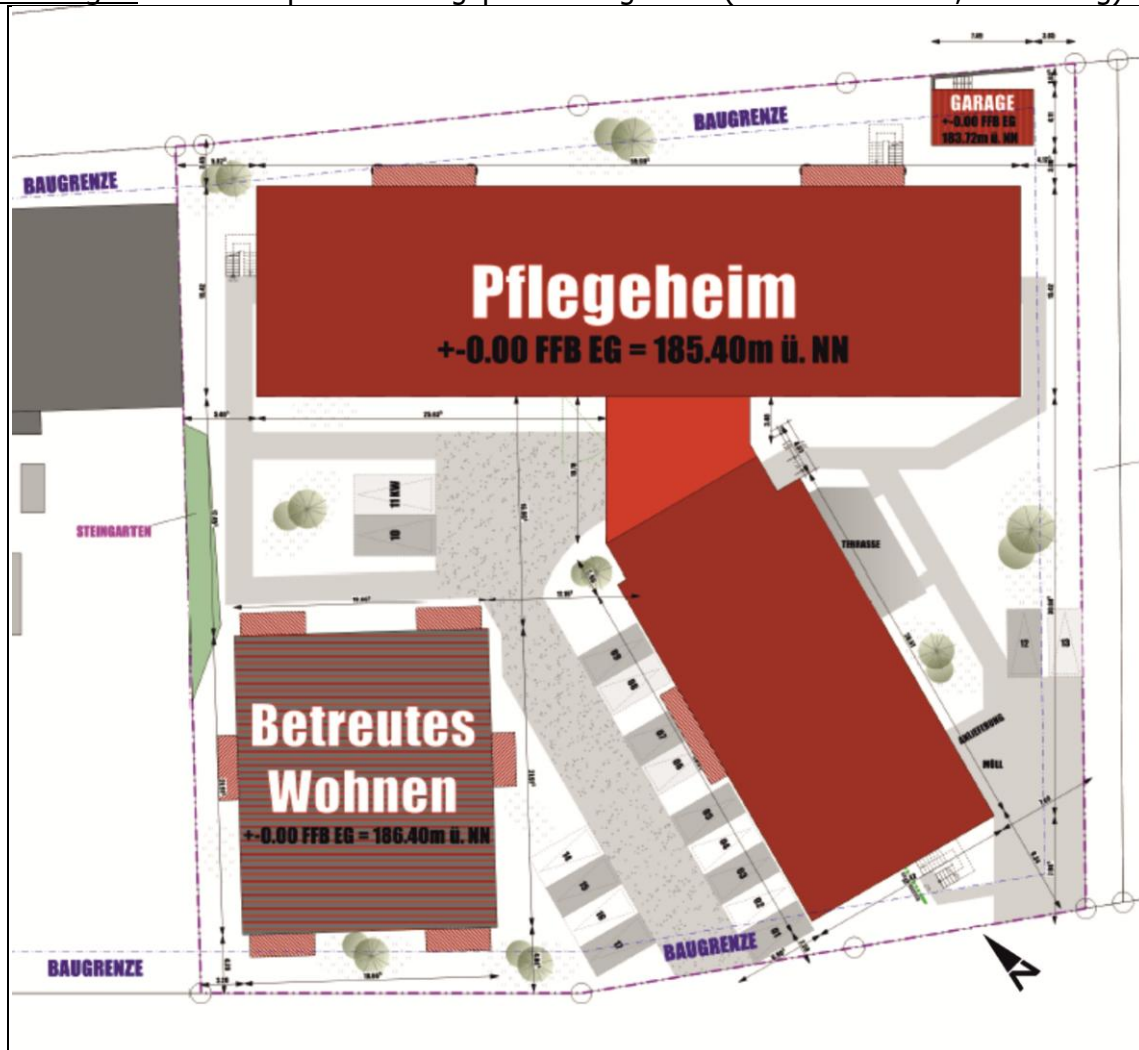
Bildquelle: [www.geoportal.hessen.de](http://www.geoportal.hessen.de)

## 2.1 Vorhabenplanung

Die Planung (Stand: 24.08.2016, Architekturbüro Ebert, Merenberg) sieht zwei dreigeschossige Gebäude vor: Ein Gebäude als Pflegeheim mit insgesamt 84 Zimmern sowie Gemeinschaftsräumen, Verwaltungsbereich und technischen Räumen. Ein Gebäude mit 12 seniorengerechten, barrierefreien Wohnungen. Die Zufahrt und Erschließung erfolgt über die Tanusstraße.

Das Pflegeheim wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca. 56 m errichtet, ein zweiter Gebäudetrakt erstreckt sich winklig abzweigend in das Grundstück hinein. Die Gebäudeflügel sind verbunden durch einen Gebäudeteil, in dem Empfang, Treppenhäuser, Verwaltung und Funktionsräume untergebracht sind. Im nordwestlichen Grundstücksteil ist das Gebäude für betreutes Wohnen (12 Wohnungen) vorgesehen. Auf den Grundstücksfreiflächen sind die erforderlichen Stellplätze und Grünanlagen angeordnet.

Abbildung 2: Freiflächenplan für das geplante Pflegeheim (ebert architekten, Merenberg)



### 3 Planaufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums, bestehend aus einem Pflegeheim und einem Gebäude für betreutes Wohnen. Zur Erleichterung und Verkürzung von Verfahrens- und Verwaltungsabläufen wird für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) angewendet, die entsprechenden Voraussetzungen hierfür sind erfüllt:

- Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 6.142 qm, die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche beträgt ca. 3.675 qm und liegt damit weit unterhalb des nach § 13a BauGB anzulegenden Grenzwerts von 20.000 qm, bis zu dem das beschleunigte Verfahren ohne weitere Vorprüfungen angewendet werden darf.
- Es werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Unternehmen bedarf keiner Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

Der Verweis bezeichnet als Belange die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete). Im Planbereich und seinem Umfeld sind keine Schutzgebiete ausgewiesen oder zur Ausweisung vorgesehen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Vereinfachten Verfahrens sind erfüllt.

## 4 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

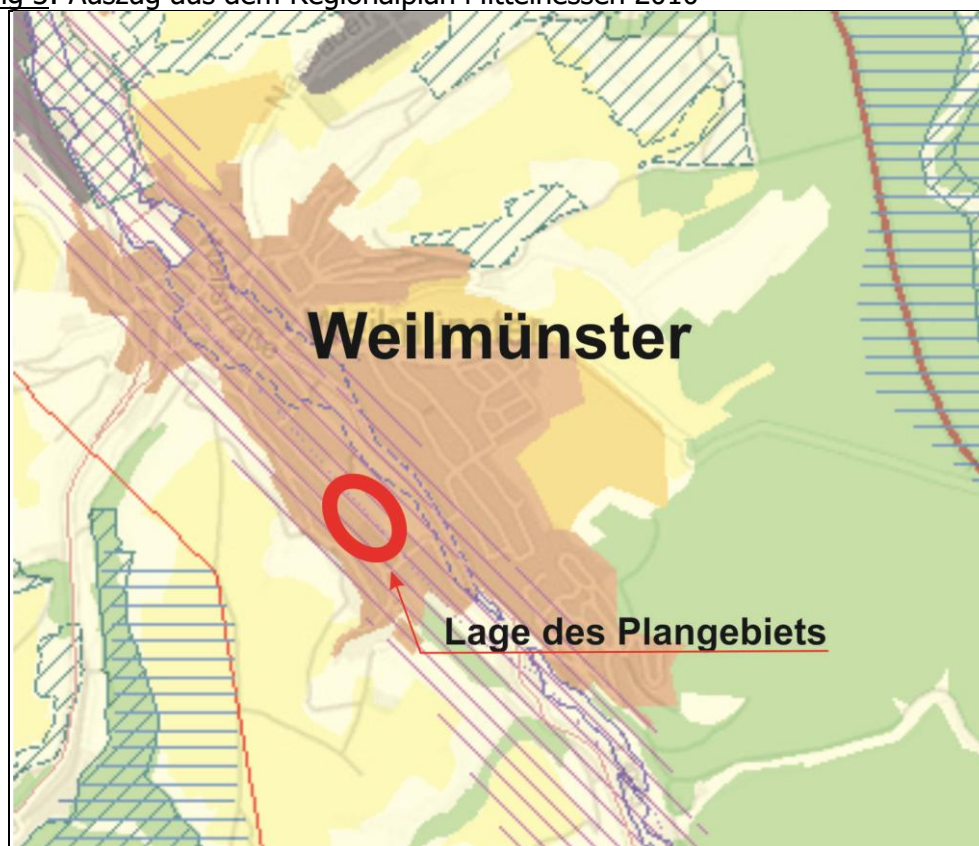
Das Planungserfordernis zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergibt sich daraus, dass das konkrete Vorhaben insgesamt nicht als nach § 34 BauGB innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles genehmigungsfähig eingestuft wird. Nach der Art der baulichen Nutzung fügt es sich in den Rahmen ein und entspricht der städtebaulichen Zielsetzung (Mischbaufläche im Flächennutzungsplan). Der Bebauungsplan dient der Vermeidung einer dauerhaften Gewerbebrache und bereitet die Nachfolgenutzung von in die Siedlungslage integrierten Grundstücken vor. Im Sinne der übergeordneten städtebaulichen Zielsetzungen (Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, Rechtsgrundlage Baugesetzbuch, Ziele der Landesplanung und der Raumordnung) dient die Planung der besseren Ausnutzung innerörtlicher Siedlungsflächen (Innenentwicklung).

### 4.1 Ziele der Raumordnung

Der Planbereich liegt innerhalb des Vorranggebiets Siedlung-Bestand. Als Vorhaben der Innenentwicklung entspricht die Planung den Zielen des Regionalplans Mittelhessen (RPM) 2010:

- Lage innerhalb des für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiets Siedlung-Bestand (Ziel 5.2-1) und
- Deckung des Siedlungsbedarfs vorrangig durch Nachverdichtung des Bestands (Ziel 5.2-5).

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010



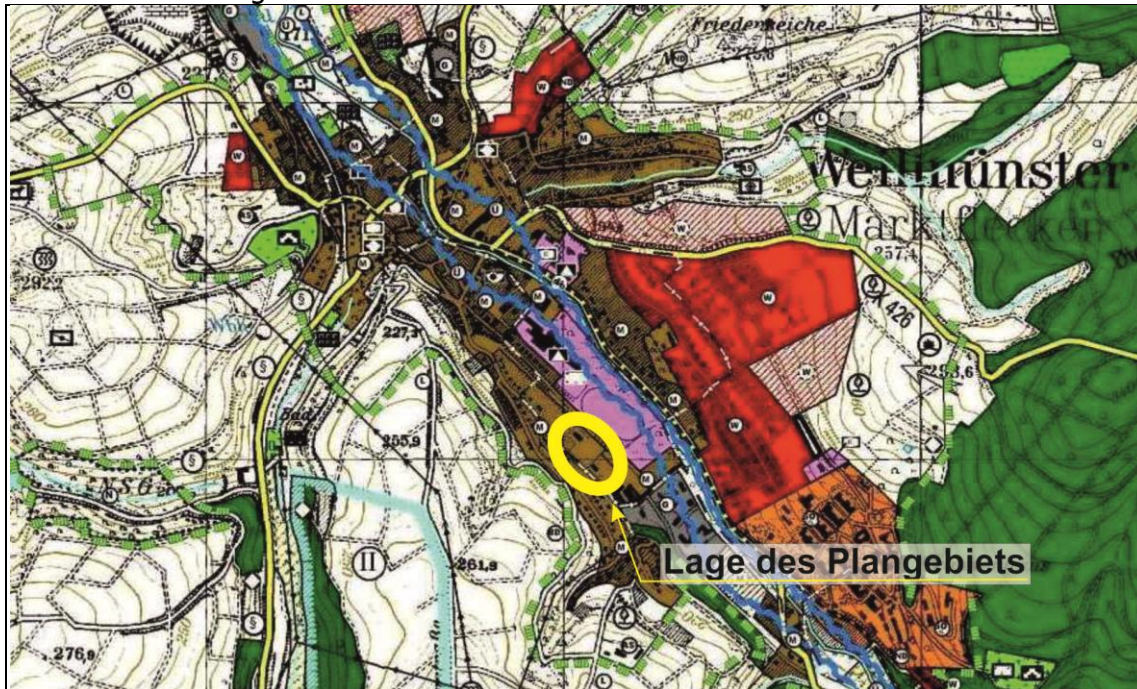
Bildquelle: <https://landesplanung.hessen.de/regionalplaene-0>

## 4.2 Flächennutzungsplan

Neben den übergeordneten Zielen der Raumordnung ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, planungsrechtliche Rahmenbedingung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen. Die mit der Planung verfolgte konkrete städtebauliche Zielsetzung entspricht den im Flächennutzungsplan verankerten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung, der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan Weilmünster (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



## 4.3 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. Unter anderem ist die städtebauliche Innenentwicklung einer Flächeninanspruchnahme und damit einer Entwicklung nach außen vorzuziehen. Dieses Ziel wird mit der vorliegenden Planung umgesetzt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des im städtebaulichen Fachbeitrag abgegrenzten Fördergebietes für Laubuseschbach.

## 5 Festsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die Art der baulichen Nutzung konkret auf das geplante Vorhaben bezogen, ohne Definition eines Baugebiets nach der Baunutzungsverordnung. Mit der Formulierung, dass der Bau und Betrieb einer Seniorenwohnanlage mit Wohnungen (Betreutes Wohnen) und Pflegeheim sowie den erforderlichen Serviceeinrichtungen und Nebenanlagen zulässig ist, wird allgemein die Maßnahme umschrieben. Wel-

che Anlagen und Einrichtungen im Einzelnen erforderlich sind, ergibt sich aus den Betriebsanforderungen an betreutes Wohnen und an das Pflegeheim. Diese Anforderungen unterliegen einer kontinuierlichen Entwicklung, so dass eine weitere Umschreibung und Definition im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet ist. Soweit ergänzende Regelungen notwendig sind, können diese im Zuge des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfasst werden.

Für die einbezogene Fläche der ehemaligen Schreinerei wird die Art der baulichen Nutzung nach § 8 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt um einen möglichst breiten Nutzungsspielraum zu erhalten. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor, aus städtebaulicher Sicht ist es wünschenswert, mittelfristig ergänzende Nutzungen für das Seniorenzentrum anzusiedeln, die innerhalb des Komplexes nicht angeordnet werden können (z.B. Physiotherapie, Dienstleistungen für Senioren usw.).

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ), die Bestimmung der Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) sowie der zulässigen Firsthöhen ( $FH_{\max.}$ ).

### **Definitionen**

#### **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

#### **Geschossflächenzahl**

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19(3) BauNVO zulässig sind.

#### **Vollgeschoss**

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden kann. Der Begriff des Vollgeschosses ist in § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung definiert. Danach sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Zur konkreten Planung sind die weiteren Definitionen der HBO zu berücksichtigen, auf die an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen wird.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

## **5.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die Grundflächenzahl orientiert sich an dem nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstmaß. Sie ist auf eine langfristige Entwicklung im Planbereich ausgelegt und eröffnet sowohl für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wie für die einbezogene Fläche dauerhafte Gestaltungsspielräume.

Nach der Vorhabenplanung sind für die Gebäude des Seniorenzentrums 3 Vollgeschosse vorgesehen, in denen die Wohn-, Pflege-, Aufenthalts- und Betriebsräume untergebracht werden. Die Gebäude sollen als Energieeffizienzhäuser mit entsprechend starken Außenwändämmungen gebaut werden. Die sich daraus ergebenden Außenmaße der Gebäude bedingen die Definition der Geschossflächenzahl für den Vorhabensbereich mit 1,4.



Im Mischgebietsteil des Bebauungsplanes (einbezogene Flächen i.S. § 12 Abs. 4 BauGB) wird eine geringere Ausnutzung festgelegt, die von der städtebaulich bestimmenden Einrichtung des Seniorenzentrums zur weiteren Umgebungsbebauung überleiten. Dennoch erlauben die GFZ und die zulässigen Vollgeschosse eine bauliche Weiterentwicklung der vorhandenen Gebäude.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Zu den bebauten Nachbargrundstücken und zum nordöstlich angrenzenden Grundstück der ehemaligen Bahntrasse (Weiltalbahn) betragen die Abstandsflächen 3 m und untermauern die bauordnungsrechtlichen Abstandsvorschriften. Zur Tanusstraße hin wird ein geringerer Abstand zugelassen um die notwendigen Spielräume für die Bebauung zu eröffnen. Die im angrenzenden Mischgebiet bestehende Halle (Werkstatt, Produktion, Garagen) wurde in Grenzbebauung errichtet. Die notwendigen Abstandsflächen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## **6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange**

### **6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung**

#### **6.1.1 Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt weder in einem festgesetzten bzw. geplanten Wasserschutzgebiet für Trinkwassergewinnungsanlagen noch in einem festgesetzten bzw. geplanten Heilquellenschutzgebiet.

Oberflächengewässer werden von der Planung nicht berührt.

#### **6.1.2 Altflächen, Bodenschutz**

Aus früheren Planungsverfahren (eingestellter Bebauungsplan „Wiesenstraße“) ist bekannt, dass im Umfeld des Plangebiets verschiedene Standorte im Altflächeninformationssystem eingetragen sind. Die nächstgelegenen registrierten Flächen sind Tanusstraße 9 und 16, Wiesenstraße 33). Bei den Standorten handelt es sich um Gebäude, in denen Firmensitze gemeldet sind oder waren. Produktionsanlagen, in denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird oder wurde, sind nicht bekannt. Weitere Hinweise auf Altablagerungen oder Altlasten sind nach der Informationslage der Gemeinde im Plangebiet und dessen Umgebung nicht bekannt.

Die Planung bereitet keine neue oder zusätzliche Inanspruchnahme von Bodenflächen oder Eingriffe in wertvolle Böden vor. Zu dem Vorhaben liegt ein geotechnischer Bericht vor, in dem die Baugrund- und Grundwassersituation für den Bereich des geplanten Seniorenzentrums dargestellt sind<sup>1</sup>. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen enthält der Bericht nicht. Der Bodenaufbau im Vorhabenbereich zeigt in den oberen Schichten in einer Mächtigkeit von 0,5 m bis 3 m Auffüllungen. Die Auffüllungen bestehen hauptsächlich aus natürlichem Gestein mit anthropogenen Beimengungen in Form von Ziegel- Bauschutt-, Keramik- und Schlackeresten. In den erbohrten Bodenstoffen wurden organische Beimengungen gefunden, die untersucht wurden. Die organischen Beimengungen sind für die Böden aus bodenmechanischer Sicht als nicht relevant eingestuft (Anteil von 3,1 bis 3,9 Masse-Prozent). Der erste natürliche Bodenhorizont besteht aus alluvialem Lehm und Schotter. Auch hier wurden organische Beimengungen in nicht relevanter Größenordnung (3,0 bis 3,6 Masse-Prozent) gefunden.

---

<sup>1</sup> Geotechnischer Bericht zum Neubau Pflegeheim Tanusstraße Weilmünster, Institut für Geotechnik IfG, Limburg, 15.12.2015, Az: 11 15 09

In einer Erkundungsbohrung wurde Schichtwasser erkundet. In der geotechnischen Untersuchung wird davon ausgegangen, dass es sich um vagabundierendes Schicht- oder Stauwasser handelt. Jahreszeitlich bedingt könne sich ein periodischer Hanggrundwasserspiegel in den höheren, wasserundurchlässigen Schichten ausbilden.

### **6.1.3 Erschließung, Brandschutz**

Die Erschließung ist über die vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Die anfallenden Abwässer werden in den vorhandenen Kanälen gesammelt, der Kläranlage zugeführt und dort gereinigt. Die im Rahmen der Eigenkontrollverordnung (EKVO) durchgeführten Untersuchungen sind kartiert und in notwendigen Maßnahmen nach Dringlichkeit eingestuft. Kurzfristig besteht im Plangebiet kein Handlungsbedarf zur Sanierung von Kanälen. Auf die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes zur Verwendung von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG) wird hingewiesen.

## **6.2 Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Taurusstraße. Die notwendigen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Übergeordnete Straßen (Bundes-, Landes-, Kreisstraßen) sind von der Planung nicht berührt. Die Verbindung zum regionalen Straßennetz besteht über die Ortsstraßen „Neugasse“ und „Feldbergstraße“ zur Weilstraße (L 3025).

Die Erreichbarkeit des Grundstücks ist auch für Einsatz- und Versorgungsfahrzeuge über die Taurusstraße gesichert. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen werden auf den Grundstücken im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine weiteren Erschließungsstraßen oder -wege notwendig. Nach Nordosten zur Wiesenstraße hin besteht eine Wegeverbindung, die ausgehend von den Lagerflächen (Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes) parallel zum Wohnhaus und Betriebsgebäude des ehemaligen Schreinereibetriebs entlangführt. Für regelmäßigen KFZ-Verkehr werden keine Verbindungen zur Wiesenstraße benötigt. Gegebenenfalls werden Notzufahrten angeordnet. Sinnvoll ist die Anlage von Fußwegeverbindungen zur Schaffung einer attraktiven und kürzeren Verbindung zum Ortskern und den Versorgungseinrichtungen als über die Taurusstraße. Zu berücksichtigen ist dabei der Höhenunterschied zwischen Taurusstraße und Wiesenstraße, der eine barrierefreie Fußwegegestaltung erschwert.

Der öffentliche Personennahverkehr spielt für das Vorhaben eine untergeordnete Rolle. Für eine regelmäßige Busanbindung müssten Linienführungen verändert werden, was mit Blick auf die Enge der Gassen und Ortsstraßen im alten Ortskern nicht zu erwarten ist. Die Entfernung vom Plangebiet zum zentralen Busbahnhof beträgt ca. 1,2 km. Die nächstgelegene Haltestelle „Königsberger Straße“ (Buslinie 289 Weilburg - Grävenwiesbach) ist ca. 500 m entfernt.

## **6.3 Immissionsschutz**

Die Sicherung des Sport- und Veranstaltungsbetriebs auf den benachbarten Sportanlagen ist wichtiger Bestandteil der Beratungen um die städtebauliche Gesamtentwicklung der Siedlungsbereiche um Wiesenstraße, Taurusstraße und Feldbergstraße einschließlich der Gesamtschule und der Sportanlagen. Im Vorfeld des Planungsverfahrens wurden immissionschutzfachliche Untersuchungen veranlasst um die Geräuschsituation und eventuelle Immissionskonflikte zwischen der Sportplatznutzung und der geplanten Nutzung als Seniorenpflegeheim zu prüfen.

Gesetzliche Beurteilungsgrundlagen für die Immissionsuntersuchungen sind die DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau, die TA Lärm und die 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung.

Die Regelwerke enthalten unterschiedliche Bestimmungen zum Lärmschutz. Während die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte definiert, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind und deren Einhaltung angestrebt wird, geben die TA Lärm und die 18. BImSchV Richtwerte vor, die außerhalb von Gebäuden in schutzwürdigen Bereichen eingehalten werden sollen. Die Zielwerte sind abhängig vom Baugebietstyp - je schutzwürdiger ein Gebiet ist, umso niedriger sind die einzuhaltenden Werte. Entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen (Flächennutzungsplan = Mischbaufläche) wird für die vorliegende Planung von den in Mischgebieten einzuhaltenden Werte ausgegangen.

Tabelle: Übersicht Immissionswerte in dB(A)

Gebietsart	DIN 18005-1, Beiblatt 1 Orientierungswerte In Klammern: gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm	TA Lärm Immissionsrichtwerte	18. BImSchV Immissionsrichtwerte
	tags / nachts	tags / nachts	tags / nachts /Ruhezeiten
<b>Mischgebiete</b>	60 / 50 (45)	60 / 45	60 / 55 / 45

Ein schriftliches Gutachten liegt noch nicht vor. Mündlich wurde von dem beauftragten Gutachter<sup>2</sup> mitgeteilt, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu allen Tages- und Nachtzeiten eingehalten sind. Vor dem der Sportanlage nächstgelegenen Gebäude kann es in den sonntäglichen Ruhezeiten zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der 18. BImSchV kommen. Maßgebend sind hier die sonntägliche Fußballspiele mit den entsprechenden Geräuschen aus Torjubel, Zuschauerverhalten und Schiedsrichterpfeifen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für die Tages- und Nachtzeiträume sind eingehalten.

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

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen und Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unberührt von diesen erleichternden Maßgaben des § 13a BauGB ist zu prüfen, ob Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder spezielle artenschutzrechtliche Anforderungen betroffen sind. Ausgewiesene Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen (Informationsportale „Natura 2000“ und „natureg.hessen.de“).

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorgeschrieben ist. Eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht auch für die städtebauliche Planung nicht (Anlage 1 zum UVPG, Ziffer 18). Es bestehen auch keine anderen Anhaltspunkte dafür, dass zu der Planung eine Umweltprüfung erforderlich wäre.

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

<sup>2</sup> Schalltechnisches Büro Pfeifer + Schilling, Ehringshausen

Die Planung ermöglicht die Nachfolgenutzung bisher gewerblich genutzter Grundstücke. Für die geplanten Neu- und Ersatzbauten werden vorhandene Gebäude abgebrochen und bisher verdichtete, teilversiegelte und versiegelte Grundstücksflächen in Anspruch genommen. Neue Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorbereitet, Kompensationsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

## **6.5 Denkmalschutz**

Denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. In den Bebauungsplan ist der Hinweis gem. § 20 HDSchG aufgenommen worden.

## **7 Bodenordnung**

Das im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstück sind Eigentum der Vorhabenträger. Die Grundstücke im Mischgebiet sind Privateigentum. Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs werden nicht erforderlich. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist die Überbaubarkeit der im Vorhabenbereich liegenden Grundstücksgrenzen zu sichern (z.B. Verschmelzung der Grundstücke, Vereinigungsbaulast).