



Stadt Laubach, Kernstadt

Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
„Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“

Planstand: 05.03.2020

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Veranlassung und Planziel	3
1.2	Verfahren	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4	Raumordnung und Landesplanung	4
1.5	Vorbereitende Bauleitplanung.....	4
1.6	Innenentwicklung und Bodenschutz	4
1.7	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	5
2	Vorhaben- und Erschließungsplan	5
3	Inhalt und Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Grundflächenzahl.....	7
3.2.2	Geschoßflächenzahl	7
3.2.3	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	8
3.2.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.2.5	Waldrandlage.....	8
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	8
5	Verkehrserzeugung und Verkehrsflächen	9
6	Denkmalschutz	9
7	Berücksichtigung umweltschützender Belange	9
8	Immissionsschutz.....	9
9	Erneuerbare Energien und Energieeinsparung.....	9
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	10
11	Bodenschutz	10
12	Bergbau	10
13	Altlasten und Kampfmittel	11
14	Bauablaufplanung	11
15	Bodenordnung	11
16	Kosten.....	11

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Das 1961 vom Schloss des Grafen zu Solms-Laubach in einen Neubau in der Johann-Sebastian-Bach-Straße umgesiedelte Singalumant wurde bis zu seiner Auflösung 1981 als Internat genutzt. Nach einer Zwischennutzung als Aussiedlerwohnheim steht das Ensemble seit Ende der 1990er Jahre leer und ist dem Verfall preisgegeben.

Während seines Baus und der frühen Nutzungsphase nahezu noch in sichtexponierter Alleinlage befindlich, liegt das aus mehreren Zweckbauten im Stil der frühen 1960er Jahre errichtete Ensemble heute integriert in das Musikerviertel. Hier dominieren Ein- und Zweifamilienhäuser mit geneigten Dächern das Bild. Sie stehen in einem deutlichen Kontrast zu der, dem Geländeverlauf folgend auf mehreren Terrassen angeordneten Riegelbebauung. Das Ensemble erinnert mit seinen kubischen Formen und Flachendächern an ein wesentliches Element der frühen Bauhausarchitektur. Diese Formensprache erfreut sich seit mehreren Jahren wieder großer Beliebtheit.

Ziel der Planung ist es, auch im Hinblick auf eine hohe Energieeffizienz, kompakte Gebäude mit einem optimierten Verhältnis von Hüllfläche und Geschossfläche zu errichten. Hierfür eignen sich Mehrfamilienhäuser in Form von Stadtvillen mit Staffelgeschoss. Zur Johann-Sebastian-Bach-Straße ansichtig werden max. 3 Geschosse und das eingerückte Staffelgeschoss.

Die Gebäude werden soweit möglich in den Hang hineingeschoben, um die straßenseitige Ansicht in der Höhe zu begrenzen. Die Höhe der Gebäude wird in Meter über NN festgesetzt, um eine eindeutige Bezugnahme zu ermöglichen. Hierdurch kann sowohl dem Höhenverlauf der Johann-Sebastian-Bach-Straße als auch dem Höhenverlauf des Geländes Rechnung getragen werden.

Um das Bauplanungsrecht für die Ersatzneubauten zu schaffen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgeführt, die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 13.06.2019 gefasst.

1.2 Verfahren

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Das Bemühen, die zukünftige Bebauung aufgelockert darzustellen, führt zwar, dass die durch die Bestandsbebauung vorgegebene Grenze im Südwesten um mehrere Meter überschritten wird. Die Erweiterung liegt aber noch innerhalb der fiktiven rückwärtigen Baugrenze, wodurch die Anwendung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB legitimiert ist.

Die Zulässigkeit des Verfahrens ist auf Bebauungspläne begrenzt, deren Grundfläche gemäß Grundflächenzahl in der Summe 20.000 m² nicht überschreitet. Bei dem Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ beträgt die anrechenbare Grundfläche nur wenig mehr als 2.000 m².

Im Rahmen des Verfahrens ist auch die Kumulationsregelung des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu beachten, wonach die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Die Kumulationsregelung steht dem Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ nicht entgegen, da ausschließlich unbeplanter Innenbereich i.S. § 34 BauGB angrenzt.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

Das beschleunigte Verfahren ist ferner ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen. Solche liegen nach den Ergebnissen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der Anlage zu dieser Begründung nicht vor.

Schließlich ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Beeinträchtigung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Störfallbetriebe sind in Laubach nicht ansässig.

Mit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gilt im Hinblick auf die Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt durch Offenlage des Bebauungsplanentwurfes.

Bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bedarf es keiner Umweltprüfung, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass auch im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB der Belangekatalog des § 1 Abs. 6 BauGB und damit auch die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu ermitteln, inhaltlich zu prüfen und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Dem trägt der Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ Rechnung, wie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zeigt.

Im beschleunigten Verfahren bedarf es keiner formalen Umweltprüfung, die Belange von Natur und Landschaft sind gleichwohl zu beachten, auch hier sei auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ liegt standörtlich im Musikerviertel nordöstlich der Altstadt und umfasst die Flächen des ehemaligen Singalumnats. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke Gemarkung Laubach, Flur 5 Nr. 1/2 und 65 mit zusammen rd. 5.100 m² Grundstücksfläche. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist durch das Planziel begründet. Die von der Johann-Sebastian-Bach-Straße aus gesehen links und rechts angrenzenden Grundstücke sind mit Wohnhäusern bebaut. Die Straße selbst ist gewidmet, sodass auch sie nicht in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen werden muss. Jenseits der Johann-Sebastian-Bach-Straße folgt wiederum Wohnbebauung. Nordwestlich schließt Wald an, westlich folgen Streuobstwiesen.

1.4 Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittelhessen 2010 stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Laubach stellt Wohnbaufläche dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan weist zwar kein Wohngebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung aus, lässt aber nur Wohnhäuser zu und kann daher aus der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche entwickelt werden.

1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz

Mit dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung 2013 und dem Gesetz zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt 2017 hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden den Auftrag erteilt, der Innenentwicklung den Vorrang vor der Ausweisung von Neubaugebieten einzuräumen. Die

Begründung liegt insbesondere in der Sicherung des Bodens als faktisch nicht regenerierbarem Schutzgut. Mit dem Bebauungsplan „Johann-Sebastian-Bach-Straße“ trägt die Stadt Laubach diesem Auftrag in besonderer Weise Rechnung, da bereits bebautes Gelände einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden soll.

1.7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit der Übernahme des Vorhaben- und Erschließungsplanes in das BauGB im Jahr 1998 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Um das Bauplanungsrecht für die projektierte Wohnbebauung zu schaffen, ist ein aus drei Teilen bestehendes Planwerk erforderlich:

- der Vorhaben- und Erschließungsplan
- der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und
- der Durchführungsvertrag.

Den wesentlichen Beitrag liefert der Vorhaben- und Erschließungsplan, denn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überträgt den Vorhaben- und Erschließungsplan letztlich nur in die Sprache der Bauleitplanung.

Der nachfolgend beschriebene Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die weitere Konkretisierung des Bauvorhabens, mit dem ein städtebaulicher Mangel beseitigt werden soll und eine zukunftsweisende Akzentsetzung für das Musikerviertel erfolgen kann.

2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Das städtebauliche Konzept sieht den Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit zusammen maximal 50 Wohnungen vor. Das nördliche Gebäude wird rechtwinklig zur Johann-Sebastian-Bach-Straße angeordnet, wobei der längere Gebäudeflügel in das Grundstück hineingeschoben wird, um die bisher vorhandene Riegelbebauung durch einen Baukörper abzulösen, dessen straßenseitige Ausdehnung von der Länge her auch in der Johann-Sebastian-Bach-Straße bereits seine Entsprechung findet. Die zugehörigen Stellplätze werden auf der Nordseite angeordnet, wodurch die nach der Hessischen Bauordnung einzuhaltenden Grenzabstände um ein Mehrfaches überschritten werden. Eine abwägungsbedachtliche Beeinflussung der Besonnungssituation des nördlich angrenzenden Wohnhauses wird dadurch vermieden.

Die beiden südlich angrenzend geplanten Gebäude werden in ihrer Achse gedreht, um die Aufenthaltsräume nach Südwesten hin ausrichten zu können. Auch diese Gebäude werden in das Grundstück hineingeschoben, wodurch sich die Besonnung der Bestandsgebäude östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße deutlich verbessert, denn der straßenseitig angeordnete zweigeschossige Gebäuderiegel des Altbebauung entfällt.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze legt der Durchführungsvertrag fest, da die Stadt Laubach keine Stellplatzsatzung hat. Nach dem Durchführungsvertrag werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen. Die Stellplätze werden, unter Wahrung der Grenzabstände nach HBO, ebenerdig angeordnet. Die Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Der Bau einer Tiefgarage ist nicht vorgesehen.

Die Gebäude sollen zweigeschossig ausgeführt werden, aufgrund des zur Johann-Sebastian-Bach-Straße hin abfallenden Geländes werden allerdings auch die Räume im Souterrain ansichtig. Die vorgesehenen Staffelgeschosse werden gegenüber der Außenwand der darunterliegenden Vollgeschosse eingerückt, um die Beeinflussung des Straßenbildes weiter zu reduzieren. Dachterrassen auf den Staffelgeschossen sind nicht vorgesehen.

Aktuelles städtebauliches Konzept des VEP (Atelier-Spitzner, Großseelheim)



nicht genordet, ohne Maßstab

Der Vorhaben- und Erschließungsplan befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

3 Inhalt und Festsetzungen

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht an den Katalog zulässiger Festsetzungen nach 9 Abs. 1 BauGB gebunden. Er muss daher auch keines der typisierenden Baugebiete nach BauNVO ausweisen. Von diesem Angebot macht der vorliegende Bebauungsplan Gebrauch, indem er festsetzt, dass 3 Mehrfamilienhäuser mit zusammen max. 50 Wohnungen zulässig sind. Redaktionell klargestellt wird, dass zu den Wohngebäuden auch solche gehören, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen, um z.B. auch Seniorenwohnen, d.h. Wohnen mit Betreuungsangeboten zu ermöglichen.

Die Positivfestsetzung zulässiger Nutzungen bedeutet auch, dass alle sonstigen Nutzungen ausgeschlossen sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden bei dem Bebauungsplan „Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße“ die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen der Hauptnutzung überdeckt werden darf. Die maximal zulässige Grundflächenzahl für die zum Vergleich herangezogenen Reinen Wohngebiete liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO bei $GRZ = 0,4$. Diese wurde im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Einer besonderen Begründung bedurfte es hierfür nicht, da es, um dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Folge zu leisten, regelmäßig notwendig ist, sich an den jeweiligen Obergrenzen zu orientieren. Infolge der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hiergegen vorgetragenen Bedenken, wird die Grundflächenzahl zur Satzung hin auf $GRZ = 0,3$ reduziert. Der Vorhabenträger hat der Reduzierung zugestimmt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen wie z.B. die Standflächen von Wertstoff- und Abfallbehältern bis zu 50% überschritten werden. Die entspräche einer Grundflächenzahl von insgesamt $GRZ = 0,45$. Um den Stellplatznachweis entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan führen zu können, muss festgesetzt werden, dass die Grundfläche gemäß Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,6$ überschritten werden darf. Hieraus ergibt sich, dass mind. 40% des Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen sind.

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die Ermittlung der Geschossfläche erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude. Die Geschossflächenzahl unterschreitet mit $GFZ = 0,8$ die zulässige Obergrenze der BauNVO für Reine Wohngebiete von $GFZ = 1,2$ um 33%. Diese Unterschreitung ist der Tatsache geschuldet, dass in die Geschossflächenermittlung nur die Vollgeschosse einbezogen werden. Die Geschossfläche von sonstigen Geschossen findet keine Anrechnung. Sonstige Geschosse sind Kellergeschosse, deren Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,4 m über die Geländeoberfläche hinausragen und Staffelgeschosse, wenn sie über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von 2,3 m haben.

Der Bebauungsplan setzt keine Vollgeschosse fest, da bei dem teilweise steil ansteigenden Gelände nicht ausgeschlossen werden kann, dass das untere Geschoss formal auch die Definition der Hessischen Bauordnung für ein Vollgeschoss erfüllt. In diesem Fall wäre die Geschossfläche des

„Kellergeschosses“ auf die zulässige Geschossfläche gem. GFZ anzurechnen. Die Festsetzung der GFZ sorgt also dafür, dass das untere Geschoss entweder als Kellergeschoss auszuführen ist, oder auf die zulässige Geschossfläche gem. GFZ angerechnet werden muss. Der Nachweis ob der Notwendigkeit einer Anrechnung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

3.2.3 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse ist auch dadurch begründet, dass diese keine Aussage über die tatsächlich zulässige Höhenentwicklung ermöglichen. Denn die HBO definiert nur die Mindesthöhe eines Vollgeschosses. Es wurde bereits ausgeführt, dass die Festsetzung der Zahl zulässiger Vollgeschosse auch topografiebedingt nicht geeignet ist, die zulässige Höhenentwicklung mit hinreichender Genauigkeit zu bestimmen.

Daher werden die zulässigen Gebäudehöhen in m über Normalnull festgesetzt. Sie entsprechen den Angaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan, jeweils auf 0,5 m aufgerundet. Die Höhe des als Referenz herangezogenen Wohnhauses Johann-Sebastian-Bach-Straße wird um max. 2,0 m überschritten. In einer vergleichbaren Größenordnung, 2-3 m, bewegt sich auch die Überschreitung des bestehenden hinteren Gebäuderiegels, dessen Attikaoberkante bei 235,14 über NN m liegt.

Diese Höhenentwicklung wird dadurch kompensiert, dass die derzeitige Riegelbebauung mit rd. 50 m Länge (hinterer Gebäuderiedel) bzw. rd. 84 m (Gesamtensemble) aufgebrochen wird und mehrere Sichtbeziehungen zu dem bergseitig angrenzenden Wald verbreitert (nördlich und südlich) bzw. zusätzlich angelegt (mittig) und dadurch auch der Luftaustausch verbessert werden.

3.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, sie ergibt sich abschließend aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. den Abstandsbestimmungen der HBO. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann. Ihre Ausweisung folgt dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.2.5 Waldrandlage

Das bestehende Ensemble befindet sich unmittelbar am Waldrand. Die erste Baumreihe stockt nach den Ergebnissen der Vermessung bereits außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches an der Oberkante der Böschung zwischen Bestandsgebäude und dem den Waldrand begleitenden Weg. Bei der Bebauung wird dafür Sorge zu tragen sein, dass die Bäume und ihre Wurzeln nicht beschädigt werden. Es wird aber auch dafür Sorge zu tragen sein, dass die zukünftige Bebauung nicht durch umstürzende Bäume gefährdet wird. Daher wird in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen, um die Fläche zu markieren, innerhalb derer besondere Anforderungen an die Statik zu stellen sind.

4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO wird bestimmt, dass nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig sind und dass Staffelgeschosse gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Vollgeschosses auf den straßenbildwirksamen Gebäudeseiten um mind. 1,5 m zurück zu setzen sind. Die Gestaltungsvorschrift greift das wesentliche Element der vorhandenen Bebauung auf und gewährleistet zudem die Umsetzung des dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrundeliegenden architektonischen Konzeptes.

Weitere Gestaltungsvorschriften betreffen Abfall- und Wertstoffbehälter, Einfriedungen und Stützmauern sowie die Gestaltung von Grundstücksfreiflächen.

5 Verkehrserzeugung und Verkehrsflächen

Mit der Revitalisierung der Fläche werden auch wieder Ziel- und Quellverkehre entstehen. Nach der durchgeführten Verkehrsuntersuchung¹ sind an einem normalen Werktag folgende Kfz-Fahrten zu erwarten:

Bewohner	182 Kfz-Fahrten
Besucher	28 Kfz-Fahrten
<u>Lieferanten/Entsorger</u>	<u>6 Kfz-Fahrten</u>
Summe	218 Kfz-Fahrten

Die Ergebnisse der anhand der einschlägigen Methodenstandards durchgeführten Berechnungen zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl in der Spitzenstunde am Vormittag als auch am Nachmittag leistungsfähig abgewickelt werden kann. Es sind keine Veränderungen am vorhandenen Straßenraum erforderlich.

Die Überprüfung der Straßenquerschnitte im Bereich der Johann-Sebastian-Bach-Straße hat gezeigt, dass der vorhandene Straßenquerschnitt ausreichend dimensioniert ist und auch sonst die in den Richtlinien geforderten Ansprüche erfüllt.

6 Denkmalschutz

Das Ensemble des ehemaligen Singalumnats steht nicht unter Denkmalschutz. Auch in der Nachbarschaft sind keine Einzeldenkmäler oder geschützte Gesamtanlagen nachgewiesen.

7 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Bei Bebauungsplänen, die im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, ist keine formale Umweltprüfung erforderlich, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Die Belange der Umweltprüfung sind gleichwohl abzuarbeiten, um eine gerechte Abwägung zu ermöglichen. Hierzu wird auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage zu dieser Begründung verwiesen.

8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Bei der Wohnanlage Johann-Sebastian-Bach-Straße werden Wohnnutzungen in ein Wohngebiet integriert. Der Trennungsgrundsatz ist gewahrt.

9 Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Nach § 3 Abs. 1 Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) werden die Eigentümer von Gebäuden, die neu errichtet werden, dazu verpflichtet, den Wärmeenergiebedarf des Gebäudes durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Über die Energieeinsparverordnung (EnEV) ist zudem sicherzustellen, dass bei der Errichtung und wesentlichen Änderung von Gebäuden ein

¹ Verkehrsuntersuchung Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden

bestimmter Standard an Maßnahmen zur Begrenzung des Energieverbrauchs von Gebäuden einzuhalten ist. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist ebenfalls gewährleistet, sie erfolgt wie auch bisher im Mischsystem.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets 531-040 „Wasserwerk Inheiden“ und in der Qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebiets 440-088 „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen vom 27.09.1995, StAnz. 46/1995 S. 3594 bzw. Hessisches Regierungsblatt Nr. 3/1929, S. 17 sind zu beachten, sie stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Oberirdische Gewässer

Oberirdische Gewässer werden nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete werden nicht berührt.

11 Bodenschutz

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 26.11.2019 auf folgende Informationen hin und bittet, diese im Vollzug des Bebauungsplanes zu beachten:

Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_haeuslebauer_textvorlage_01_180420.pdf)

und

Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/hmuklv_boschu-bauen_bauausfuehrende_textvorlage_02_180420_inkl_anhang.pdf)

12 Bergbau

Das Regierungspräsidium Gießen weist in seiner Stellungnahme vom 26.11.2019 darauf hin, dass der Geltungsbereich im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes liegt, in dem bergbauliche

Untersuchungsarbeiten in mehreren Schächten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Daher ist bei Baumaßnahmen auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

13 Altlasten und Kampfmittel

Aus dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Informationen über das Vorhandensein von Kampfmitteln liegen keine vor.

14 Bauablaufplanung

Die Bedienung der Baustelle erfolgt über die Johan-Sebastian-Bach-Straße. Alternativen hierzu bestehen keine.

Nach Vorlage der Abbruchgenehmigung wird das Gebäude zunächst entkernt, dann werden die Fenster und Türen herausgenommen. Schließlich erfolgt der Rückbau der konstruktiven Teile. Alle Abbruchmaterialien werden separiert. Grundlage bilden das Kreislaufwirtschaftsgesetz und die zum KrWG ergangenen Rechtsverordnungen.

Während der Bauphase finden die einschlägigen Vorschriften wie u.a. die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm Anwendung. Ein detailliertes Konzept, wie Lärm- und Staubimmissionen verhindert bzw. minimiert werden, wird Bestandteil des Bauantrages.

15 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

16 Kosten

Der Stadt Laubach entstehen aus dem Vollzug des Bebauungsplanes keine Kosten.

Anlagen

Atelier Spitzner: Vorhaben- und Erschließungsplan

Heinz + Feier: Verkehrsuntersuchung

Planungsbüro Holger Fischer: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag