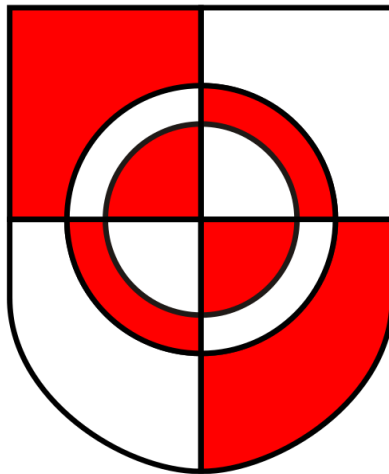


Begründung

**zum
Bebauungsplan**

**Nr. 76 "Alte Ziegelei",
1. Änderung**



Stadt Vellmar

Stadtteil Niedervellmar

Entwurf

Stand: 08. August 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	4
3	VERFAHRENSABLAUF	5
4	DAS PLANGEBIET	5
4.1	Lage und Größe des Plangebietes	5
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	6
5.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009	6
5.2	Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	6
5.3	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007	7
5.4	Klimafunktionskarte des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) 2019	7
5.5	Bestehendes Planungsrecht	8
5.6	Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)	8
5.7	Altlasten	8
5.8	Bombenabwurfgebiet	9
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	9
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	9
6.2	Untersuchung der Umweltbelange	9
6.2.1	<i>Schutzgut Fläche</i>	9
6.2.2	<i>Schutzgut Boden & Wasser</i>	10
6.2.3	<i>Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt</i>	10
6.2.4	<i>Schutzgut Klima / Luft & Landschaftsbild / Erholung</i>	10
6.2.5	<i>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</i>	10
6.2.6	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i>	10
6.3	Artenschutz	10
6.4	Eingriffsregelung	10
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	11
7.2	Bauweise	11
7.3	Erschließung	11
7.4	Anpflanzen von Laubbäumen	12
7.5	Immissionsschutz	12
7.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
7.7	Örtliche Bauvorschriften	12
7.8	Hinweise	13
8	VER- UND ENTSORGUNG	13
9	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	13
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	14

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Vellmar verfolgt mit einer nachhaltigen Siedlungspolitik die Stärkung ihrer innerstädtischen Flächen durch Maßnahmen der Innenentwicklung, um jenen Prozessen zu begegnen, welche durch den Demografischen Wandel zu einem Umbruch der gesellschaftlichen Grundverhältnisse führen werden. Auf Ebene der Stadtplanung ist ein strategisches Handeln erforderlich.

Die JH Immobilien Alte Ziegelei GmbH & Co. KG aus Künzell entwickelt seit einigen Jahren auf der Industriebrache der Alten Ziegelei an der Warburger Straße bzw. B7/B83 im Stadtteil Niedervellmar ein neues Wohnquartier. Die südwestlichen Grundstücke sowie die nördlichen Grundstücke im Quartier wurden bereits bebaut bzw. befinden sich gegenwärtig im Bau.

Im Rahmen der Entwicklung des gesamträumlichen Areal und der zeitgleichen Bedarfsanalyse des Wohnungsmarktes, sollen nun im mittleren Quartiersbereich Einzimmerappartments / Microappartements für den studentischen Wohnungsmarkt entstehen und so das kommunale Wohnraumangebot weiter stärken.

Die Planungen von kompakteren Geschossbauten an dieser Stelle im Areal waren im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgesehen, sodass eine Bebauungsplanänderung, insbesondere bzgl. des Baufelds sowie des Maßes der baulichen Nutzung, notwendig wird. Dementsprechend beabsichtigt die Stadt Vellmar die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur weiteren Konversion des Standortes und gleichzeitigen innerörtlichen Entwicklung zur bedarfsgerechten Wohnraumschaffung.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung geschaffen werden. Hierbei handelt es sich um eine Nachverdichtung im Innenbereich, sodass das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt werden kann. Auch wenn im Zuge der Änderungsplanung bisherig unbebaute Plangrundstücke neu gefasst werden, handelt es sich faktisch aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie der umgebenden Bebauung um einen beplanten Bereich i.S.d. § 30 BauGB. Die im maßgeblichen § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Die beabsichtigte Bebauung stellt eine Nachverdichtung bzw. andere Maßnahmen der Entwicklung von Flächen im innerstädtischen Bereich dar.
- Es wird dem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes überbaut wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6.2).

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 76 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen primär in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Vellmar als Satzungsgeber sowie für den Bauherrn selbst.

• Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Es ist vorgesehen, dass die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar in ihrer Sitzung am 23.09.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung, deren Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB sowie die Veröffentlichung im Internet / Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fasst.

• Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll voraussichtlich parallel im Oktober 2024 durchgeführt werden.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 0,74 ha große Plangebiet liegt im Süden von Vellmar innerhalb des Neubauquartiers *Alte Ziegelei*. Es befindet sich östlich der Straßenbahnschienen der Linie 1 sowie der Bundesstraße 7 bzw. 83. In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich die Bus- und Tramhaltestelle *Dörnbergstraße* sowie die Tramhaltestelle *Triftstraße*.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niedervellmar, Flur 2, die Flurstücke Nr. 125/67, 125/68, 125/69, 125/70, 125/71, 125/72 sowie die Straßenparzellen Nr. 125/58 (tlw.) und 125/59 (tlw.).

Benachbart zum Plangebiet, innerhalb des Quartiers *Alte Ziegelei*, entlang der Warburger Straße, befinden sich Neubauten, welche vorrangig dem Wohnen dienen. Die bestehenden Wohngebäude umfassen drei bis vier Vollgeschosse. Weitere Wohngebäude werden aktuell errichtet.

Die Bebauungsplanänderung kann daher als aus dem FNP her entwickelt angesehen werden. Es wird keine Anpassung des Flächennutzungsplans gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung notwendig.

5.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 14 Vellmar – Besiedelter Bereich. Folgende Aussagen werden dazu getroffen:

Der Landschaftsraum umfasst die Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgebiete, Reihenhäuser, Großformen sowie alten Ortskerne aller Stadtteile

Leitbild/Ziel:

Sinnvolles Nachverdichten unter Wahrung privater und öffentlicher Freiräume; hierbei möglichst adäquate Nachnutzung leerstehender Gebäude und Hofstellen. Alte Ortskerne werden in ihren Strukturen weitgehend erhalten und tragen so zur Wahrung des Ortsbildes bei. Gewerbegebiete werden durchgrünt, um Emissionen vorzubeugen und das Landschaftsbild zu verbessern. Grünzüge und kleinklimatisch wichtige Bereiche werden geschützt und entwickelt.

Vorrangige Funktionen:

- Sicherung und Gestaltung von innerörtlichen Grünzügen mit Funktionen der Naherholung, der Regeneration, der Klimahygiene und des Artenschutzes mit der Anbindung an Grünzüge und Erholungszonen im Außenbereich (Grünzug Günterslohe!)*
- Sicherung und Entwicklung von Flächen, die zur Verbesserung des innerstädtischen Kleinklimas beitragen*
- Erhalt und Entwicklung von innerörtlichen Grünstrukturen als Lebensqualität und Habitate für Flora und Fauna*
- Erhaltung dorftypischer Kleinstrukturen aus Gründen des Ortsbildes*
- Durchgrünung gewerblicher Siedlungstypen zur Emissionsvorbeugung und zur Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes*

Konkret weist die Realnutzungskarte, Bestandskarte 1 – Nordost, den Planbereich vor allem als „Gewerbe- und Industriebrache“ aus; die Holländische Straße als Straßenverkehrsfläche. In der Bestandskarte 2, Kulturlandschaft und Naturschutz, Nordost, wird das Plangebiet vorrangig als baulich geprägte Flächen dargestellt; die Holländische Straße konkret als Verkehrsflächen. Die Bestandskarte 3, Freizeit, Erholung und Landschaftsbild, Nordost, weist das Plangebiet ebenso als baulich geprägte Flächen aus. Die Holländische Straße wird als Verkehrsflächen dargestellt. Maßnahmen i.S.d. Entwicklungskarte 1, Nordost, sind keine innerhalb des Plangebietes verzeichnet.

5.4 Klimafunktionskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2019

Für das Plangebiet liegen die Klimafunktionskarte sowie die Planungshinweiskarte des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), Stand Oktober 2019, vor. Die Klimafunktionskarte stellt das Plangebiet als moderate Überwärmung sowie als starke Überwärmung dar.

Die Planungshinweiskarte stellt das Plangebiet als überbautes Gebiet mit klimarelevanter Funktion dar. Als Maßnahmen werden die Erhaltung von bestehenden Belüftungsmöglichkeiten sowie die Sicherstellung keiner nachteiligen Wirkung durch zusätzliche Emissionen auf Siedlungsräume beschrieben.

5.5 Bestehendes Planungsrecht

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 liegt vollständig innerhalb des rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes (rechtskräftig seit 29.11.2018).

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 sollen lediglich die Anpassungen, die während der konkreten Planung und Umsetzung des Ursprungs-Bebauungsplanes deutlich und / oder erforderlich wurden, berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere den Bereich im nördlichen Teil zwischen den Verkehrsflächen Lehmkuhle sowie Alte Ziegelei.

Insgesamt wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 1. Änderung innerhalb des Geltungsbereiches das Maß der baulichen Nutzung sowie das Baufeld an die neue Planung des Standortes angepasst. Die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet hat sich nicht geändert. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 „Alte Ziegelei“ treten in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 76 „Alte Ziegelei“ vom 29.11.2018 außer Kraft.

5.6 Siedlungsrahmenkonzept 2030 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Das Siedlungsrahmenkonzept (SRK) formuliert die Ziele und Grundsätze der künftigen Siedlungsentwicklung für das Verbandsgebiet des ZRK. Seit seiner Aufstellung 1994 ist das Siedlungsrahmenkonzept zwischenzeitlich fortgeschrieben und als SRK 2030 im März 2021 von der Verbandsversammlung des ZRK beschlossen worden.

Das SRK 2030 formuliert einen allgemeinen Mindestdichtewert von 35 WE/ha. Dieser Mindestdichtewert bezieht sich im Rahmen der Planung auf die theoretische Bebaubarkeit gemäß der Bauleitplanung, bei rückwirkender Betrachtung über den Zeitraum der letzten drei Jahre auf die tatsächlich erzielte Siedlungsdichte im gesamten Verbandsgebiet.

Das Plangebiet ist im SRK als Wohnbauland definiert. Der formulierte Zielwert des SRK mit einer Dichte von 35 WE/ha Bruttowohnbauland wird mit den angedachten Microappartements weit übertroffen, da letztlich zahlreiche Kleinstwohneinheiten in einem Geschossbau auf einer relativ kleinen Grundstücksfläche aufgrund der besonderen Wohnform des studentischen Wohnens entstehen sollen. Insgesamt ist die Planung im Rahmen des Aspekts des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden vertretbar und das Vorhaben als im Sinne der Zielsetzungen des SRK zu betrachten.

5.7 Altlasten

Im Rahmen der TÖB-Beteiligung zum inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.1 Altlasten, Bodenschutz mit Stellungnahme vom 05.09.2017 mit, dass das Grundstück „Alte Ziegelei“ Flur 2, ehemals Flurstück 125/41, unter der Schlüsselnummer 633.026.020-001.001 als Altstandort in der Altflächendatei des Landes Hessen eingetragen ist. Darüber hinaus besteht ein Altlastenverdacht im Bereich der südöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Flur 2, ehemals Flurstück 138/17. Hierbei handelt es sich um einen alten Schuppen, an dem der Verdacht bestand, dass sich dort eine Ölverunreinigung befindet. Aufgrund des vermuteten Schadensalters und der nur geringfügigen festgestellten organoleptischen Auffälligkeiten wurde auf weitere Untersuchungen wegen Unverhältnismäßigkeit verzichtet. Bei Bodeneingriffen in diesem Bereich ist mit Verunreinigungen zu rechnen, die einen erhöhten Kostenaufwand hinsichtlich eines möglichen Verwertungs- bzw. Entsorgungsaufwandes, ggf. auch Sanierungsmaßnahmen auslösen können.

5.8 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 15.08.2017 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens enthebt die planende Kommune zwar von der förmlichen Durchführung der Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichtes, dennoch bleibt das Erfordernis, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen, bestehen. Während für Bebauungspläne im Regelverfahren eine detaillierte Eingriffsermittlung gefordert wird, können sich die Darlegungen für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren dagegen auf überschlägige Angaben zu den voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschränken. Die Tiefe der Untersuchung ist hierbei an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht zu orientieren.

6.2.1 Schutzgut Fläche

Die Flächen im Geltungsbereich umfassen zurzeit brachliegende Flächen sowie versiegelte Verkehrsflächen. Es werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen. Der Eingriff wurde bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 vorbereitet. Im Rahmen der planerischen Ausweisung am Standort wird eine Innenentwicklung durch Konzentration von Baugebietsausweisungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen verfolgt.

6.2.2 Schutzgut Boden & Wasser

Für die Bereiche Boden und Wasser sind keine erheblich nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die durch die Überbauung bedingten Eingriffe wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 76 vorbereitet und werden daher als gering eingestuft.

6.2.3 Schutzgut Pflanzen und biologische Vielfalt

Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe kann im Hinblick der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen haben bereits im Rahmen der Aufstellung des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes stattgefunden.

6.2.4 Schutzgut Klima / Luft & Landschaftsbild / Erholung

Im Rahmen des angedachten Vorhabens sollen zwei hochbauliche Anlagen auf derzeit brachliegenden Flächen errichtet werden. Für die o.g. Schutzgüter wird bereits aufgrund der Größenordnung des Plangebietes, seiner städtebaulich gefassten Lage im bebauten Bereich und im Hinblick der planungsrechtlichen Reglementierungen zur Höhenentwicklung von keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen ausgegangen.

6.2.5 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Für die Bereiche Mensch / Bevölkerung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Plangebiet ist durch Immissionen vorbelastet. Entsprechende Festsetzungen im rechtskräftigen sowie vorliegenden Bebauungsplan ermöglichen, dass keine Umweltauswirkungen entstehen. Durch das Vorhaben entsteht zudem kein höheres Verkehrsaufkommen.

6.2.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

6.3 Artenschutz

Für das Zielvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 76 wurde am 22.12.2017 eine artenschutzrechtliche Einschätzung durchgeführt. Die Einschätzung des Artenschutzes für planungsrelevante Tierarten hat ergeben, dass im Rahmen der Planung einer Fläche für Wohnbebauung keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für das Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung

Das geplante Baugebiet wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung innerörtlicher Flächen als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Um den umgebenden Gebietscharakter gerecht zu werden, sind jedoch die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe sowie der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Es soll vermieden werden, dass sich im Gebiet unverträgliche und unangemessene Nutzungen niederlassen, welche die Lebensqualität im unmittelbaren Umfeld aufgrund ihres Betriebes nachhaltig stören und der gewünschten städtebaulichen Nachverdichtung am Standort entgegenstehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich - neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung - ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Vorgabe zur maximal zulässigen Grundflächenzahl im WA wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan leicht erhöht, bezieht sich aber auf die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,3) und ermöglicht somit eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten. Für eine erhöhte Ausnutzung der Baufläche für erforderliche Stellplätze etc. wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,7 festgesetzt. Diese Überschreitung wird hier u.a. aufgrund der Anforderungen an Stellplatzflächen, Feuerwehraufstellflächen etc. für Geschossbauten unter gleichzeitiger Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Wohnungsbaus benötigt.

In diesem Sinne lassen auch die Vorgaben zur Geschossflächenzahl sowie zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu und fügen sich in den umgebenden Gebietscharakter der schon bebauten Grundstücke ein. Um eine adäquate bauliche Ausnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt und liegt somit innerhalb der Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete. Das Höchstmaß der Vollgeschosse wird auf drei Vollgeschosse begrenzt, sodass eine Höhenstaffelung im Quartier entsteht. Die vorgesehene maximale Gebäudehöhe mit 14 m orientiert sich ebenso an der vorhandenen Bebauung. Die Gebäudekubaturen entlang der Holländischen Straße wirken als Lärmschutzriegel.

7.2 Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, sodass die umgebende Baustruktur aufgenommen und fortgesetzt werden kann. Diese Bauweise lässt Gebäudekubaturen bis zu einer Länge von 50 m zu.

Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Stellplätze zulässig.

7.3 Erschließung

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes wird über die neu hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen Lehmkuhle und Alte Ziegelei sichergestellt. Die Straßenräume sind gegenwärtig noch nicht endausgebaut.

Für die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind, auf Basis der zeichnerisch vorgegebenen Breiten, eine differenzierte Straßenraumgestaltung sowie verschiedene verkehrsrechtliche Maßnahmen möglich, für die jedoch auf der Ebene der Bauleitplanung keine verbindlichen Festsetzungen getroffen werden können. Die Ausgestaltung obliegt einer späteren, qualifizierten Straßen- und Erschließungsplanung.

Ruhender Verkehr

Auf allen Baugrundstücken sind Stellplätze gemäß der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar nachzuweisen. Besucherstellplätze können im begrenzten Umfang innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Radverkehr

Der Radverkehr im Plangebiet wird auf den vorgesehenen Erschließungsstraßen abgewickelt. Eigenständige, benutzungspflichtige Radwege bzw. Radfahrstreifen sind nicht vorgesehen.

7.4 Anpflanzen von Laubbäumen

Die zeichnerisch festgesetzte Anpflanzung von Laubbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen trägt – neben dem gestalterischen Aspekt - zu einem Mindestmaß an Durchgrünung und Abpufferung von Klimaextremen im Straßenraum bei. Während der Erschließungsplanung des Quartiers hat sich herausgestellt, dass der südliche Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche von Leitungen etc. der Versorgungsinfrastruktur benötigt wird. Dementsprechend werden die zu pflanzenden Laubbäume – abweichend zu der ursprünglichen Planung – entlang des nördlichen Straßenrands festgesetzt.

7.5 Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 76 „Alte Ziegelei“ wurde bereits im Jahr 2017 ein Lärm-schutzgutachten erstellt. Demnach ergab sich für den derzeitigen Änderungsbereich ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 60 dB (A). Dieser Wert wird weiterhin angenommen und entsprechend auf die mittlerweile geltende DIN 4109-1:2018-01 angewandt. Der Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch textliche festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen die Eingriffe der Planung minimiert werden: Die Dachbegrünung soll bspw. die Wärmebildung verringern, die Artenvielfalt stärken sowie Staub und CO₂ in der Luft binden und filtern. Die Festsetzung der Dacheindeckung zielt auf einen vorbeugenden Grundwasserschutz ab. Der Wasserkreislauf soll vor schädlichen Einträgen wie z.B. durch Schwermetalle geschützt werden. Zudem soll durch die Vorgabe von Oberflächenbefestigungen der Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter, bspw. Boden und Wasser, reduziert werden.

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zu Stellplätzen und zu den Grundstücksfreiflächen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen u.a. zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden.

Zur Durchgrünung des Wohngebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, sind die unbebauten privaten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Des Weiteren dienen die Festsetzungen zur Anpflanzung von Laubgehölzen auf den Baugrundstücken der inneren Durchgrünung des Baugebietes und Minimierung des Eingriffes durch Überbauung. Die Festsetzung von Fassadenbegrünung von Außenwandflächen dient ebenfalls der gestalterischen Nutzung sowie der Kühlung des Gebäudes. Anlagen, wie Vorgärten in flächigem Stein-, Schotter- oder Kiesbeeten sind – mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten - unzulässig.

Die sonstigen Vorgaben zu Stellplätzen und Gestaltung der baulichen Anlagen orientieren sich am rechtskräftigen Bebauungsplan, sodass eine einheitliche Gestaltung im Quartier erhalten werden kann.

7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den öffentlichen Straßenflächen verfügbar.

Im Plangebiet erfolgt die Ableitung des anfallenden Abwassers im Trennsystem, mit Anschluss an den Kanal in der *Triftstraße*.

Weiterhin sind die sicherheitstechnischen Anforderungen, wie in der Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ ausgeführt, zwingend zu beachten.

9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Durch die Lage des Plangebiets besteht eine optimale Anbindung an das örtliche Straßen-, Fuß- und Radwegenetz sowie an den ÖPNV. In unmittelbarer Nähe existieren Tram- und Bushaltestellen (*Triftstraße* und *Dörnbergstraße*), die von verschiedenen Linien angefahren werden. Außerdem befindet sich der Bahnhof Niedervellmar mit regionalen und überregionalen Verbindungen in fußläufiger Erreichbarkeit.

Des Weiteren ist entlang der östlichen Gebietsgrenze ein Radweg vorhanden, der in unmittelbarer Nähe auf regionale Radrouten führen.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Vor Bebauung ist eine Grundstücksneuordnung unter Anwendung eines Bodenordnungsverfahrens nach § 45 ff Baugesetzbuch erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 7.428 m² große Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 76 setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeine Wohngebiete – WA - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,4) - zzgl. Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%) (12 Laub- oder Obstbäume)	ca. 1.875 m ² ca. 1.406 m ² ca. 1.406 m ²	
Baugebiete, gesamt		4.687 m²
Öffentliche Verkehrsfläche - Erschließungsstraßen	ca. 2.741 m ²	
Verkehrsflächen, gesamt		2.741 m²
Gesamt		7.428 m²

Bearbeitung:



Kassel, den

gez. Schwarzer

Lena Schwarzer
M. Sc. Stadtplanung

gez. Wockenfuß

Josefine Wockenfuß
B. Sc. Stadtplanung

Aufstellung:



**Stadt
Vellmar**

Vellmar, den

Manfred Ludewig
Bürgermeister