

Bebauungsplan der Stadt Bad Hersfeld
Nr. 4.11
„Homberger Straße - Dippelstraße“
2. Änderung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung



Bebauungsplan der Stadt Bad Hersfeld
Nr. 4.11
„Homberger Straße - Dippelstraße“

2. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Datum: 24.08.2016

Bearbeitung
WOHNSTADTt
Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH
Wolfsschlucht 18
34117 Kassel

INHALT

1. PLANUNGSANLASS	1
2. LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	2
3. PLANVERFAHREN	3
3.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS.....	3
3.2 BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT NACH § 3 (2) BAUGESETZBUCH (BAUGB).....	3
3.3 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN NACH § 4 (2) BAUGESETZBUCH (BAUGB)	3
3.4 BESCHLUSSFASSUNG	4
4. RECHTSVERHÄLTNISSE	4
4.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
4.2 RECHTSGÜLTIGER BEBAUUNGSPLAN.....	5
4.3 SONSTIGE SATZUNGEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE.....	5
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	5
5.1 BEBAUUNGSKONZEPT	5
5.2 NUTZUNGSKONZEPT	6
5.3 FREIRAUMKONZEPT.....	6
5.4 STELLPLATZKONZEPT.....	7
6 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	8
7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG AUF DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG UND ENTWICKLUNG	9
7.1 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE RAUMSTRUKTUR.....	9
7.1.1 Siedlungsentwicklung	9
7.1.2 Ortsbild.....	9
7.1.3 Nutzungskonflikte.....	9
7.2 AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS AUF DIE VORHANDENE INFRASTRUKTUR.....	10
7.2.1 Verkehr	10
7.2.2 Ver- und Entsorgung	10
7.3 AUSWIRKUNG DES VORHABENS AUF BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT.....	10
7.3.1 Geologie und Boden	10
7.3.2 Wasserhaushalt.....	11
7.3.3 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz	11
7.3.4 Kleinklima	11
7.3.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild	11
7.4 FAZIT	12

8	PLANUNGALTERNATIVEN	12
8.1	NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG.....	12
9	INHALTE DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 4.11 „HOMBERGER STRAÙE – DIPPELSTRAÙE“	12
9.1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	12
9.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
9.1.2	MaÙ der baulichen Nutzung.....	13
9.1.3	Bauweise	13
9.1.4	Überbaubare GrundstücksfläÙe	13
9.1.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende FläÙen.....	13
9.1.6	MaÙnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
9.2	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	14
9.3	HINWEIS	14
10	KOSTEN UND KOSTENTRÄGERSCHAFT	15
11	STÄDTEBAULICHE WERTE	15

1. Planungsanlass

Von Beginn an des Schilde-Park-Projektes wurde über die Nutzungsintensität der freizulegenden Industriebrache diskutiert. In einem bürgerschaftlichen Beteiligungsprozess und nach einheitlichem Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung 2009 entschied man sich für die ursprüngliche Planung, die unter anderem auch ein Freihalten des heutigen östlichen Parkbereiches vorsah.

Im Rahmen der Projektumsetzung wurde deutlich, dass aus Kostengründen eine hochwertige Park-Gestaltung im gesamten Bereich nicht möglich sein wird. So wurden - im Gegensatz zur hochwertigen Gestaltung der Plaza im mittleren Bereich des Parks - die Flächen im östlichen Teil eher unter Hochwasserschutz - Gesichtspunkten im Zuge der Freilegung und Renaturierung der Geis als Landschaftsbauwerk hergestellt. Dadurch konnte eine umfangreiche Förderung im Rahmen des Hochwasserschutzes für diesen östlichen Teil generiert werden.

Die Freiflächen im Schilde-Park Ost sind seit 2013 in großen Teilen fertiggestellt. Sie stellen sich heute als extensiv bewirtschaftete Freiflächen in der Stadt dar und werden von der Stadtbevölkerung wegen ihrer Gestaltungsqualität nicht aktiv genutzt. Lediglich der südlich der Geis verlaufende Gehweg stellt eine attraktive Alternative zum die Dippelstraße begleitenden Fußweg dar.

Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 im Jahr 2012 wurde das Ziel einer Freihaltung des östlichen Schilde-Parks von Bebauung teilweise aufgegeben, weil der Bereich nicht die ursprünglich geplanten Freiraumqualitäten aufweisen wird. So wurde das sogenannte Baufenster Ost planungsrechtlich festgesetzt. Ziel war, durch eine frequentierte Nutzung den Schilde-Park weiter zu beleben. Städtebaulich sollte der neu gewonnene freie Blick auf die Fabrikantenvilla Seilerweg 3 und die Lullus-Sturmius-Kirche von der gesamten Dippelstraße aus erhalten bleiben. Mit dem Bau eines Therapie- und Ärzteentrums wird diese Planung derzeit umgesetzt.

Da die Ausgestaltung dieses Baufensters im Jahr 2012 planerisch nicht in letzter Konsequenz diskutiert wurde, haben sich sofort mit der Aufnahme aktiver Grundstücksverkaufsverhandlungen ab 2015 Begehrlichkeiten für weitere Bebauungsmöglichkeiten im östlichen Schilde-Park entwickelt. In einem politischen Diskurs wurde letztlich einem Vorschlag gefolgt, das Baufenster Ost nach Westen bis an die Gebäudekante der sogenannten Stockwerksfabrik zu verlängern und einen weiteren Grundstücksverkauf zu ermöglichen. Die Stadtverordnetenversammlung hat dies in ihrer Sitzung am 25.5.2016 beschlossen. Gleichzeitig wurde eine weitere Bebauung im Park ausgeschlossen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll zudem die Stellplatzthematik im Schilde-Park abschließend geregelt werden. Für die Grundstücke der Hersfelder Zeitung, Benno-Schilder-Platz 2 sowie die Kindertagesstätte im westlichen Schilde-Park erfolgte der Stellplatznachweis im Rahmen der Baugenehmigung auf dem eigenen Grundstück. Sie sind somit nicht Gegenstand der neuen Regelung.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

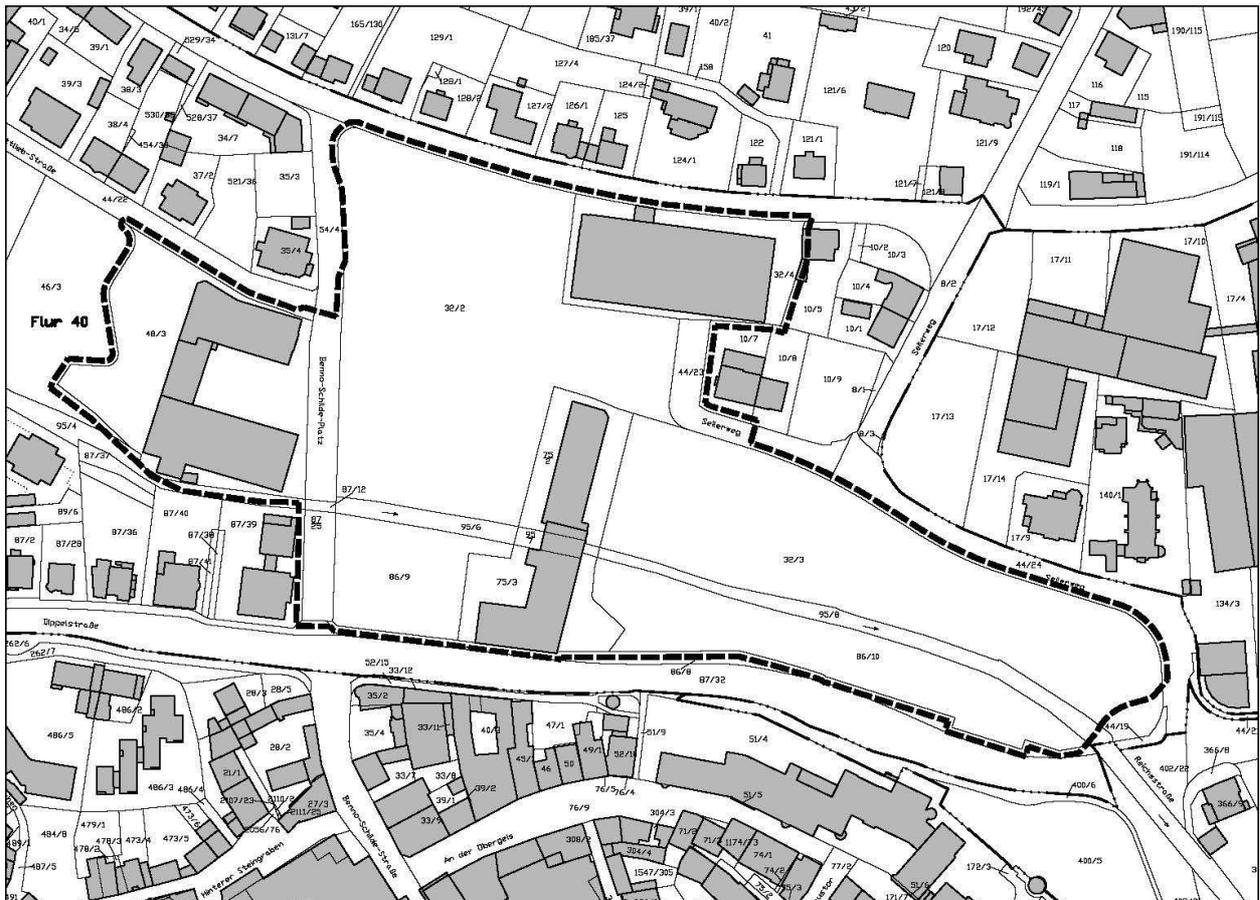
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 „Homberger Straße – Dippelstraße“ liegt in der Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 40, beinhaltet alle von der Grenzebach GmbH erworbenen Grundstücke im Schilde-Park und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der August-Gottlieb-Straße und vom Vlängenweg
- im Süden von der Dippelstraße bzw. dem Geisverlauf
- im Westen vom Grundstück der Jahnhalle
- im Osten vom Seilerweg und dem Schillerplatz

Es weist eine Gesamtfläche von ca. 4,7 ha auf.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich, o. M.



3. Planverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstrasse“ wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Die Änderung des Bebauungsplanes dient einer baulichen Arrondierung eines Baufensters im östlichen Schilde-Park sowie einer abschließenden Stellplatzregelung im Gebiet des Schilde-Parks.

Die Prüfung im Rahmen der Betrachtung der Auswirkungen des Planvorhabens auf die verschiedenen Schutzgüter, die Siedlungsentwicklung und die Infrastruktur ergab bereits bei der 2. Änderung, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen absehbar waren. Natura - 2000 - Flächen sind nicht betroffen. Durch die geringfügige bauliche Erweiterungsoption ändert sich diese Tatsache nicht. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit erfüllt.

Mit Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs.1 BauGB und der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB abgesehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Aufstellung eines Umweltberichtes entfällt.

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld am 25.05.2016 gefasst.

3.2 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der Auslegung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße - Dippelstraße“ wurde vom 26.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 durchgeführt und in der Hersfelder Zeitung vom 19.7. 2016 bekannt gemacht.

3.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2016 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 19.08.2016 gebeten. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.4 Beschlussfassung

Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Hersfeld hat in ihrer Sitzung am XXX 2016 den Bebauungsplan als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

4. Rechtsverhältnisse

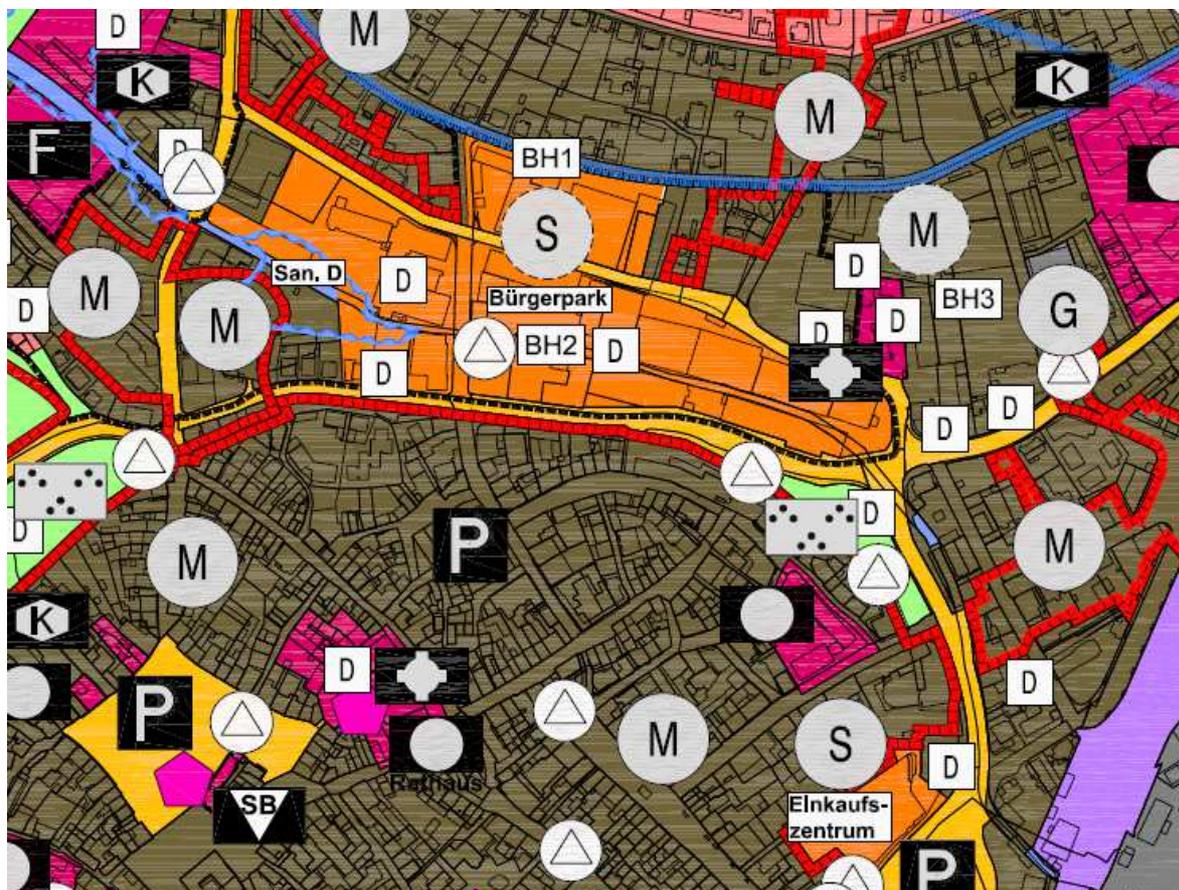
4.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld stellt den Änderungsbereich als Sondergebiet „Bürgerpark“ dar. Innerhalb der Fläche sind verschiedene Einzelkulturdenkmale ausgewiesen.

Die umgebenden Gebiete sind als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Teilbereiche dieser gemischten Bauflächen sind zusätzlich als denkmalgeschützte Gesamtanlagen gekennzeichnet.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplans und differenziert sie infolge der zulässigen und notwendigen räumlichen Konkretisierung auf B-Plan-Ebene.

Abbildung 2:
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Bad Hersfeld



4.2 rechtsgültiger Bebauungsplan

Mit der 2. Änderung wird ein ca. 1.800 m² großer Bereich östlich des Mischgebietes MI 4 der rechtsgültigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.11 „Homberger Straße – Dippelstraße“ überplant. Die 1. Änderung verliert damit in diesem Bereich ihre Gültigkeit. Zudem erfolgt für alle Nutzer im Schilde-Park bis auf das Grundstück Benno-Schilde-Platz 2 und die Kindertagesstätte in der August-Gottlieb-Straße eine von der Stellplatzsatzung abweichende Stellplatzregelung.

Alle anderen Festsetzungen der 1. Änderung werden der Lesbarkeit halber in die Planfassung der 2. Änderung übernommen.

4.3 Sonstige Satzungen und Rechtsverhältnisse

Im Geltungsbereich der 2. Änderung sind folgende Satzungen und Rechtsverhältnisse gültig und müssen berücksichtigt werden:

- Stellplatz- und Ablösesatzung vom 11.05.1995 in der aktuell geltenden Fassung
- für Teile des Änderungsbereichs: Satzung über die äußere Gestalt baulicher Anlagen, Einfriedungen Werbeanlagen und Warenautomaten (Gestaltungssatzung)
- Baumschutzsatzung der Kreisstadt Bad Hersfeld
- Entwässerungssatzung

Mehrere Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung sind nach Hessischem Denkmalschutzgesetz als Einzelkulturdenkmäler geschützt.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bauungskonzept

Vorhandene städtebauliche Strukturen

Der zu ändernde Bereich ist heute als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Westlich des zu ändernden Bereiches steht die im Rahmen des Schilde-Park – Projektes freigestellte, sogenannte Stockwerksfabrik. Sie steht unter Denkmalschutz. Nördlich schließt sich eine dreigeschossige Bebauung sowie dahinter liegend das Schilde-Parkhaus an. Östlich ist das zu erweiternde sogenannte „Baufenster Ost“ festgesetzt. Es lässt in einem Mischgebiet eine viergeschossige Bebauung zu. Südlich liegt im Mittel ca. 4 Meter tiefer die offen gelegte Geis mit den unter Hochwassergesichtspunkten angelegten Böschungsbereichen.

Bebauungs- und Erschließungskonzept

Das Konzept sieht eine weitere Bebauung zwischen der Stockwerksfabrik und dem „Baufenster-Ost“ vor. In ihrer Kubatur greift sie die Gebäudehöhe der Stockwerksfabrik auf führt die Geschossigkeit der Stockwerksfabrik fort (III) fort. Dieser Ergänzungsbau soll ab dem ersten

Obergeschoss direkt an den nördlichen Teil der Stockwerksfabrik anschließen und beide Gebäude baulich verbinden. So wird eine gemeinsame Nutzung beider Gebäude bzw. von Gebäudeteilen ermöglicht und damit die Nutzungsflexibilität erhöht.

Für die Bauvorhaben im ursprünglichen Baufenster Ost bietet sich die Anlage von Stellplätzen im Souterrain-Geschoss und aufgrund der Topografie deren Erschließung von der Südseite an. Eine Zufahrt muss aufgrund der Geländemodellierung deshalb vom westlichen Bereich des Baufensters möglich sein. Zudem muss die Zufahrt zum Wirtschaftshof der südlichen Stockwerksfabrik und zu einem Reinigungsbauwerk des Abwasserbetriebes zur Niederschlagsableitung des Seilerwegs (südlich des Baufensters Ost) gewährleistet werden. Das Saug- und Spülfahrzeug weist eine Höhe von knapp vier Metern auf. Eine Durchfahrt im westlichen Teil des Baufensters entlang der östlichen Gebäudekante der Stockwerksfabrik muss diese Zufahrten sicherstellen. Dies muss im Rahmen der Baugenehmigung durch einen Fahrtstest nachgewiesen werden.

Abbildung 3: Bauungskonzept für das erweiterte Baufenster Ost (Büro Dorbritz)



5.2 Nutzungskonzept

Die geplante Bebauung im erweiterten Baufenster Ost soll eine gemischte Nutzung aus Büro- und Dienstleistungsflächen sowie Wohnen aufnehmen.

5.3 Freiraumkonzept

Der Schilde-Park wurde mit dem Ziel entwickelt, an der Altstadt einen hochwertigen Stadtpark zu entwickeln, in dem als bauliche Struktur nur die denkmalgeschützten Industriegebäude durch Freistellung und Sanierung wirken sollen. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 im Jahr 2012 wurde eine städtebauliche Variante entwickelt, die einerseits diese Freiraumqualität bewahrt, andererseits eine behutsame bauliche Weiterentwicklung im städtebaulichen Umfeld am Seilerweg ermöglicht. Mit dem Baufenster Ost wurde dies planungsrechtlich festgesetzt.

Mit der 2. Änderung wird dieses Baufenster nochmals nach Westen verlängert. Durch die vorhandene Bebauung nördlich dieses Baufensters am Seilerweg ändert sich wenig am Raumeindruck: das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept bleibt erhalten. Durch die Gestaltung der gebäudebezogenen Freiflächen auf der Südseite des Baufensters Ost wird sich die Freiraumqualität im Schilde-Park Ost sogar verbessern.

Wesentliches Ziel für den Schilde-Park ist, den Park trotz der für dessen Belebung, Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit wichtigen Nutzungen autofrei zu gestalten. Stellplätze im Grundstücksbereich außerhalb der Liegenschaften sollen deshalb nicht errichtet werden. Im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bestandsbebauung ist deshalb ein sachgerechter Umgang im Rahmen der HBO mit der Stellplatzthematik zielführend.

5.4 Stellplatzkonzept

vorhandene Stellplatzsituation

Für folgende Nutzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung wurden im Rahmen der Baugenehmigung folgende Stellplatznachweise gefordert bzw. sind folgende Stellplatznachweise gemäß Satzung zu führen.

- a.) Wortreich (ScienceCenter): Gemäß Schreiben der Bauaufsicht vom 15.2.2016 sind hier noch 84 Stellplätze über die Eintragung einer Baulast zulasten der Parkhauses zu führen.
- b.) Schilde-Halle: Gemäß Schreiben der Bauaufsicht vom 15.2.2016 sind hier noch 86 Stellplätze über die Eintragung einer Baulast zulasten der Parkhauses zu führen.
- c.) Schilde-Forum: Der Stellplatzbedarf wird im Bauantrag nicht ausformuliert, es wird auf Stellplatzangebote im Parkhaus verwiesen. In der Baugenehmigung wird eine Baulast zulasten des Parkhauses gefordert. Nach der gültigen Stellplatzsatzung sind für die 300 m² großen Büroflächen (derzeit DAK) 12 Stellplätze nachzuweisen, für 140 Studierende der THM sind 70 Stellplätze nachzuweisen.
- d.) Für das Therapiezentrum im Baufenster Ost sind gemäß Baugenehmigung noch 39 Stellplätze per Baulast sicherzustellen.
- e.) Für das geplante Bürogebäude im Baufenster Ost und die mit dem Objekt verbundenen Flächen im Obergeschoss der nördlichen Stockwerkshalle sind nach Auskunft des beauftragten Architekturbüros 60 Stellplätze nachzuweisen.

Insgesamt besteht durch diese Nutzungen im Schilde-Park auf den ehemaligen Grundstücken der Babcock BSH rein rechnerisch ein Stellplatzbedarf von ca. 350 Stellplätzen. Im Schilde-Parkhaus befinden sich 180 Stellplätze.

Die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen im Schilde-Park, nämlich die Schilde-Halle, das Schilde-Forum mit der THM und das Wortreich lösen im Tagesdurchschnitt aber nur sehr geringe Stellplatzbedarfe aus, die deutlich unter den Forderungen gem. Stellplatzsatzung liegen. In der ersten Änderung des Bebauungsplanes 4.11 wurde formuliert, dass der entstehende Stellplatzbedarf in der Parkgarage am Vlāmenweg nachgewiesen wird. Dies gelingt problemlos, das für diese Nutzungen konzipierte Parkhaus ist im Regelfall deutlich untergenutzt. Die Auslastung der Anlage liegt im Jahresdurchschnitt bei nur 16 Prozent (Quelle: City Parkhaus GmbH), das Oberdeck ist dementsprechend nicht in Nutzung. Da auch Nutzer aus der Innenstadt das Parkhaus nutzen, dürfte die Auslastung durch die angrenzenden Nutzungen Schilde-Halle, Schilde-Forum mit der THM und Wortreich noch geringer sein. Lediglich temporär wird durch Großveranstaltungen in der Schilde-Halle ein Stellplatzbedarf ausgelöst, der nicht allein durch das Parkhaus abgedeckt werden kann.

geplante Stellplatzregelung

Dem tatsächlichen Stellplatzbedarf stehen gemäß der Stellplatzsatzung hohe erforderliche Bedarfe gegenüber, die wie beschrieben nicht benötigt werden und die aus städtebaulichen und auch wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar sind. Sie würden große, zuvor entsiegelte freie Flächen im Schilde-Park wieder versiegeln und den Eindruck eines Bürgerparks mit seinen sehr hohen Aufenthaltsqualitäten nachhaltig schädigen. Zudem würden die zu fordernden Ablösebeiträge zu nicht vertretbaren Belastungen sowohl für die bestehenden Eigentümer, die Wirtschaftsbetriebe der Stadt als auch für Investoren im Baufenster Ost führen, was wiederum zu einem wirtschaftlichen Risiko für die Nutzungen führen könnte, die im Schilde-Park - auch mit Fördergeldern - angesiedelt wurden. Im Rahmen der Baugenehmigungen wurde der Stellplatznachweis zunächst dahingehend geregelt, dass ein Nachweis im Parkhaus durch Baulasteintragung noch zu führen sei. Allerdings kann das Parkhaus die gemäß Satzung geforderten Stellplatznachweise nicht aufnehmen.

Die geforderte Gesamtzahl der Stellplätze steht gem. § 4 (2) Satz 2 der gültigen Stellplatzsatzung in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf. Um hier eine bedarfsgerechte sowie städtebaulich gute Lösung zu erzielen, werden im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 von der Stellplatzsatzung abweichende Festsetzungen getroffen. Für die Gemeinbedarfsnutzungen (Mitmachmuseum, Schilde-Halle, Schilde-Forum) wird der Stellplatznachweis bedarfsgerecht auf 80 Stellplätze eingeschränkt. Dies wird auch perspektivisch als ausreichend angesehen, liegt diese Zahl doch weit über der derzeitigen Auslastung.

Die nicht öffentlichen Nutzungsangebote im Geltungsbereich der zweiten Änderung erhalten für ihre Stellplatzbedarfe eine gebührenpflichtige Nutzungsgewährung innerhalb des Parkdecks im Schilde-Park im Rahmen einer Baulasteintragung. In der Folge wird neben den bereits hergestellten Stellplätzen im Schilde-Park die Herstellung weiterer notwendiger oder nicht notwendiger Stellplätze außerhalb von Gebäuden aus städtebaulichen Gründen gem. § 44 (1), Satz 2, Nr. 5 untersagt. Gemäß Nr. 7 entfällt zudem die monetäre Ablösung.

6 Ziele und Zwecke der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr.4.11 „Homberger Straße – Dippelstraße“ der Kreisstadt Bad Hersfeld verfolgt folgende Ziele und Zwecke:

Ziele

- Festsetzung einer gemischten Baufläche MI 6 östlich angrenzend an die Stockwerksfabrik bis zum MI 4
- Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes vom Seilerweg durch die neue Baufläche hindurch und an ihrer Südseite entlang zur Erschließung eines Reinigungsbauwerkes des Abwasserbetriebs der Stadt Bad Hersfeld
- Ersetzen der Stellplatzsatzung in Ihrer gültigen Fassung für den Bereich der 2. Änderung durch eine separate Stellplatzlösung für die Nutzer im Schilde-Park
- nachrichtliche Übernahme der unveränderten Festsetzungen aus der 1. Änderung für die im Änderungsbereich liegenden Siedlungsflächen ohne Änderungsbedarf
- nachrichtliche Übernahme des aktuellen Gebäudekatasters innerhalb der Änderung

- nachrichtliche Übernahme der Einzeldenkmale und Denkmalgesamtanlagen

Zwecke

- Maßvolle Ermöglichung weiterer attraktiver Bauflächen in zentraler City-Lage zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschaftsstandortes durch Schaffung von Baurecht auf einem ca. 1.800 m² großen, noch einzumessenden Grundstücksbereich als bauliche Arrondierung zwischen der Stockwerksfabrik und dem MI 4 entlang des Seilerwegs
- Aktivierung von Potenzialen zur Innenentwicklung der Siedlungsstruktur
- Im Gegensatz zur Stellplatzsatzung geänderte Stellplatzregelung im Geltungsbereich zur Stärkung des Denkmalensembles und zur Sicherung der städtebaulichen Anmutung als Parklandschaft mit Kultur- und Bildungseinrichtungen

7 Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung

7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf die Raumstruktur

7.1.1 Siedlungsentwicklung

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Mit der Entwicklung wird eine ehemalige Industriefläche als bisher ungenutzte potenzielle Entwicklungsfläche im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit Grund und Boden einer Nutzung zugeführt und partiell für eine intensivere Nutzung vorbereitet.

7.1.2 Ortsbild

Die Kubatur der geplanten baulichen Ergänzung orientiert sich an der Nachbarbebauung (festgesetztes Baufenster Ost und Stockwerksfabrik). Wichtige Blickbeziehungen von den Ausgängen der Innenstadt auf städtebaulich wichtige Bereich im und um den Schilde-Park bleiben erhalten. Das betrifft vor allem den Blick auf das historische Ensemble aus Fabrikantenvilla und katholischer Kirche am Seilerweg von der Benno-Schilde-Straße aus.

7.1.3 Nutzungskonflikte

Zur Ermittlung der Vorbelastung durch den umgebenden Verkehr u.a. auf das Baufenster Ost wurde eine schalltechnische Untersuchung im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellt. Das Gutachten wurde im August 2010 durch die Ingenieurgesellschaft BPR aus Darmstadt vorgelegt. Grundlage für die abgeleiteten Empfehlungen bilden die Orientierungswerte der TA Lärm.

Basierend auf einzelnen Ergebnissen des Gutachtens wurden aus lärmschutztechnischen Gründen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4.11 passive Lärmschutzmaßnahmen für das Baufenster Ost durch Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 an den Gebäuden festgesetzt. Dies wird auch auf die Ergänzung des Baufensters Ost in Form des MI 6 übertragen.

7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene Infrastruktur

7.2.1 Verkehr

Durch die Erweiterung des Baufensters Ost wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 60 Stellplätzen ermittelt. In Anlehnung an die Veröffentlichung „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen kann bei voller Ausnutzung der zulässigen Bebaubarkeit als Orientierungswert eine Verkehrserzeugung des Gebietes von etwa 200 Pkw-Fahrten pro Tag angenommen werden. Ziel und Quellverkehr in Richtung Osten und Westen wird nach derzeitiger Einbahnstraßenregelung über die Relationen Seilerweg / Lambertstraße und Seilerweg / Friedrich-Ebert-Straße / Wilhelm-Wever-Straße laufen. Insbesondere aus südlicher Richtung am Knoten Schillerplatz wird mit einem weiteren Anstieg der Fahrzeugmengen in den Spitzenstunden zu rechnen sein.

7.2.2 Ver- und Entsorgung

Wasser / Abwasser

Das erweiterte Baufenster ist über den Seilerweg an die Wasserver- und entsorgung angeschlossen.

Energieversorgung (Wärme, Strom)

Die Strom- und Wärmeversorgung wird über den Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze der Stadtwerke gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über das vorhandene Leitungssystem zur Versorgung der bestehenden Bebauung gewährleistet.

7.3 Auswirkung des Vorhabens auf Boden, Natur und Landschaft

7.3.1 Geologie und Boden

Die Erweiterung des Baufensters Ost hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Bodenqualität, zumal vorher durch die umfangreiche Entsiegelung des ehemaligen Industrieareals eine deutliche Bodenverbesserung erzielt wurde. Im Rahmen des Bebauungsplans „Vor dem Buchwald“ konnten deshalb sogar 7.000m² Entsiegelung und Parkgestaltung sowie 2.250m² Geisrenaturierung als Kompensationsmaßnahmen festgelegt werden.

Die geringfügige zusätzliche Versiegelung kann durch die in erheblichem Umfang vorgenommene Entsiegelung auf dem Schilde-Areal daher als ausgeglichen angesehen werden.

7.3.2 Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt innerhalb des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Hersfeld. Im Rahmen der geplanten Gebietsausweisung sind keine Gefährdungen des Heilquellenschutzgebietes zu erwarten. Es bestehen somit in dieser Hinsicht keine Nutzungskonflikte.

7.3.3 Vegetationsstrukturen, Arten- und Biotopschutz

Die Fläche, auf der die Erweiterung des Baufensters Ost erfolgt, wurde im Zuge des Schilde-Parks Ost und der Erschließung des Reinigungsbauwerks hergestellt. Sie besitzt keine zu schützenden ökologischen Qualitäten. Sie wurde bis 2015 als Baustraße zum Reinigungsbauwerk gestört und stellt sich heute als extensiv gepflegte Grünanlage dar.

Auf den durch die Planung betroffenen Umstrukturierungsflächen sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden. Die geringfügige Erweiterung des Baufensters Ost stellt keine Beeinträchtigung für den Jagd- und Lebensraum für Insekten, Kleinlebewesen und Vögel dar, zumal mit Anlage des mehrere tausend Quadratmeter großen Schilde-Parks der Standort zuvor erheblich aufgewertet wurde.

7.3.4 Kleinklima

Mit Umsetzung des Schilde-Parks wurde eine erhebliche Verbesserung der siedlungsklimatischen Situation (geringere Erwärmung, bessere Durchlüftung) erreicht. Eine ergänzende Bebauung zwischen dem Baufenster Ost und der Stockwerksfabrik kann angesichts der Verbesserungen im gesamten Schilde-Park in ihrer siedlungsklimatischen Bedeutung als vernachlässigbar angesehen werden.

7.3.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt- und Landschaftsbild

Die Freiraumsituation im Bereich des ehemaligen Geländes der Firma Grenzebach BSH hat sich im Zuge der Konversion vollständig verändert. Die Umsetzung der Planung hat durch die Schaffung nutzbarer Erholungs- und Freiräume zu einer enormen Verbesserung der Freiraumsituation im Plangebiet geführt.

Durch die geringfügige Erweiterung des Baufensters Ost haben sich die relevanten schutzwürdigen Freiraumnutzungen des Schilde-Parks (Aufenthalt, Spiel, wohnungsbezogenes Freiraumangebot) nicht verändert, weil sich die neu überbaubare Fläche derzeit als extensiv bewirtschaftete Grünanlage ohne Aufenthaltsqualität darstellt.

Generell wird durch die Festsetzungen über die Einschränkung der Herstellung öffentlicher Stellplätze aus städtebaulichen Gründen gem. § 44 (1) Satz 2 Nr. 5 HBO das städtebaulich gewollte Landschaftsbild als Parklandschaft gewahrt. Dies kommt auch dem Bodenschutz, dem Wasserhaushalt, dem Artenschutz und dem Kleinklima zu Gute.

7.4 Fazit

Mit der geplanten geringfügigen Arrondierung des Baufensters Ost und der Aufhebung der Stellplatzsatzung wird die im Rahmen des zurückliegenden Konversionsprozesses bereits erfolgte Verbesserung der städtebaulichen, siedlungsstrukturellen und ökologischen Situation innerhalb des Änderungsbereiches weiterentwickelt und der Schilde-Park als innerörtliche urbane Parklandschaft insgesamt weiter gestärkt.

Mit der Umnutzung des ehemaligen Industrieareals zu einem Zentrum für Kultur, Bildung und soziale Einrichtungen innerhalb einer ausgedehnten Parklandschaft wurde eine erhebliche Verbesserung des Umweltzustandes für alle Schutzgüter erreicht.

Mit einer sachgerechten Stellplatzlösung wird die städtebauliche und denkmalpflegerische Qualität im Schilde-Park gesichert.

8 Planungsalternativen

8.1 Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es an anderer Stelle im Stadtgebiet, möglicherweise im unversiegelten Siedlungsbereich zu einer baulichen Entwicklung.

Die Nichtdurchführung der Planung ist damit keine Planungsalternative.

9 Inhalte der 2. Änderung des Bebauungsplanes 4.11 „Homberger Straße – Dippelstraße“

Die 2. Änderung des Bebauungsplans 4.11 „Homberger Straße – Dippelstraße“ ermöglicht im Schilde-Park Ost eine weitere Bebauungsmöglichkeit und trägt damit zur Belebung und Weiterentwicklung des Kultur-, Bildungs- und Wirtschaftsstandortes nördlich der Altstadt bei.

9.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.1.1 Art der baulichen Nutzung

In dem neu festgesetzten Mischgebiet MI 6 werden auf der Basis von § 1 Abs. 5 BauNVO die in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach §6 Abs. 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Die Begründung zum Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten kann der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans entnommen werden.

9.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die Mischgebiete MI 4 und MI 6 wird gemäß § 17, Absatz 2 BauNVO eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO von 1,2 auf 1,25 aus städtebaulichen Gründen zugelassen. Durch den hochwassertechnisch bedingten Verlauf des südlich anschließenden GFL 4 ist die nach BauNVO zulässige Obergrenze der Bezugsfläche nicht ausreichend, um die geplanten Bauvorhaben zu realisieren. Da sich rundherum Grünflächen befinden, sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Damit soll eine möglichst wirtschaftliche Bebaubarkeit der Grundstücke ermöglicht und darüber die städtebaulich wichtige Realisierung der Bauvorhaben befördert werden.

Die festgesetzte Zahl zulässiger Vollgeschosse im MI 6 orientiert sich an der denkmalgeschützten benachbarten Bebauung der Stockwerksfabrik. Sie wird auf maximal drei Vollgeschosse beschränkt, da die nördliche Baugrenze des Baufensters ca. 1,5 Meter höher liegt als die der Stockwerksfabrik.

Für das MI 6 wird die Höhe der Gebäudeoberkante festgesetzt, damit der neue Baukörper sensibel und angemessen auf die unmittelbar anschließende denkmalgeschützte Stockwerksfabrik reagiert und wahrnehmbar nicht höher als diese ist.

9.1.3 Bauweise

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise orientiert sich an der benachbarten Bebauung (Stockwerksfabrik und Bebauung im Seilerweg) und soll damit die städtebauliche Einfügung von Neubauten gewährleisten.

9.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an den vorhandenen städtebaulichen Strukturen (nördliche Giebelseite Stockwerksfabrik und nördliche Baugrenze MI 4) und setzt diese damit fort.

9.1.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Innerhalb der Planänderung sind für die verkehrliche Erreichbarkeit bzw. eine bedarfsbezogene Befahrbarkeit sowie die Ver- und Entsorgung Flächen erforderlich, die funktional und baulich nicht den Charakter von gewidmeten Verkehrsflächen aufweisen sollen und müssen. Sie werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

9.1.6 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das zur Beurteilung der Lärmentwicklung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.11 beauftragte Lärmgutachten hat für mehrere Gebäude eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte Nacht für Mischgebiete oder eine durch die Umsetzung der Planung bewirkte relevante Erhöhung der Lärmbelastung prognostiziert. Es sind daher Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im MI 6 östlich der Stockwerksfabrik werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete überschritten. Deshalb sind auch auf diesem Baufeld passive Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der baugebietstypischen Immissionsrichtwerte vorzusehen (Maßnahmenfläche **MU6**).

9.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Hessische Bauordnung lässt gemäß § 44 (1), Satz 2 Nr. 5 eine Einschränkung oder Untersagung der Herstellung notwendiger oder nicht notwendiger Stellplätze zu, soweit z.B. städtebauliche Gründe dies erfordern.

Für die im Rahmen des Schilde-Park - Projektes freigestellten denkmalgeschützten Liegenschaften, die heute öffentlich genutzt werden, trifft dies zu. Zum einen sind Stellplätze rund um die baulichen Anlagen aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen nicht erwünscht. zum anderen lösen diese Nutzungen auch kaum Stellplatzbedarfe aus:

- Das Mitmachmuseum wortreich wird überwiegend von Gruppen per Bahn oder Bus erreicht
- Großveranstaltungen in der Schilde-Halle lösen im Durchschnitt nur ca. 4 Mal monatlich größere Stellplatzbedarfe aus, die zudem meist in den Abendstunden und überwiegend am Wochenende liegen zu einem Zeitpunkt, wo das Schilde-Parkhaus durch die Tagesnutzer nicht belegt ist.
- Die Studierenden der THM erreichen den Hochschulstandort überwiegend zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Die mit dem Auto anreisenden Studenten suchen sich zudem gebührenfreie Parkplätze im weiteren Umfeld im öffentlichen Straßenraum.

9.3 Hinweis

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“. Auf die Verfügung vom 02. / 09. August 1911 zur Festsetzung des Heilquellenschutzgebietes und auf das Gutachten des Hessischen Landesamtes für Bodenforschung vom 30.04.1963 (Schutzgebietsempfehlung) wird hingewiesen.

Für die ausgewiesene Schutzzone gelten die Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung im Sinne des § 34 Hessisches Wassergesetz. Bauliche Maßnahmen müssen jeweils im Einzelfall unter Beachtung erhöhter Anforderungen des Grundwasserschutzes sowie in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde geplant und ausgeführt werden.

10 Kosten und Kostenträgerschaft

Die Kosten für das Bauleitplanverfahren sowie die Kosten für die Umsetzung des Bebauungsplans obliegen der Kreisstadt Bad Hersfeld.

11 Städtebauliche Werte

geänderte Fläche Plangebiet gesamt **ca. 1.800 m²**

davon:

MI Gebiet **ca. 1.800 m²**

bearbeitet:

WOHNSTADT

Stadtentwicklungs- und Wohnungsbau-
Gesellschaft Hessen mbH
Fachbereich Stadtentwicklung Nord

Kassel,2016

gez. Exner

aufgestellt:

Kreisstadt Bad Hersfeld

Fachbereich Technische Verwaltung
Bereich Stadtplanung

Bad Hersfeld,

gez. Fehling

(Bürgermeister)

