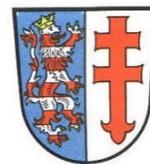


# KREISSTADT BAD HERSFELD



## BEBAUUNGSPLAN NR. 3.4 "KALKOBES – AM BERG“

### BEGRÜNDUNG (TEIL C) 2. Entwurf

Wienröder Stadt Land Regional, 01.09.2021

Inhalt	Seite
<b>1 Planungserfordernis / Verfahren</b>	<b>1</b>
<b>2 Situation</b>	<b>1</b>
2.1 Planungsgebiet	2
2.2 Planungsvorgaben	2
<b>3 Städtebauliche Planung</b>	<b>2</b>
3.1 Planungskonzept	2
3.2 Verkehrliche Erschließung	2
3.3 Ver- und Entsorgung	2
3.4 Festsetzungen	3
<b>4 Umweltentwicklung</b>	<b>3</b>
4.1 Standort / Bestand	3
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	3
4.3 Bilanz und Maßnahmen	4

#### **1 Planungserfordernis / Verfahren**

Im Ortsteil Kalkobes kann Bad Hersfeld durch die Verwendung örtlicher Wohnbauflächen eine weitere Entwicklung in den Außenbereich vermeiden. Innerörtliche Freiflächen bzw. verfügbare Baulücken sind kaum noch vorhanden und das hier beplante - im Flächennutzungsplan als Solches vorgesehene - Baugebiet soll nach mehrfacher Konkretisierung in zurückliegenden Bauleitplanverfahren (Bebauungspläne aus 2002 und 2012) nunmehr endgültig erschlossen werden.

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss daher gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3.4 "Kalkobes – Am Berg" mit dem Ziel, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Die Aufstellung erfolgt im Beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

## **2 Situation**

### **2.1 Planungsgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt 2 km nordwestlich vom Zentrum der Kernstadt Bad Hersfeld am Nordrand des Stadtteiles Kalkobes in der Flur 58, Flurstücke 137 und 87/1 teilweise in einer Höhe zwischen 232 und 259 m ü NN an einem Südhang, umgeben von Wohnbebauung im Osten und Südwesten sowie einem Wirtschaftsweg mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche im Norden.

### **2.2 Planungsvorgaben**

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Hersfeld wird das Planungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

## **3 Städtebauliche Planung**

### **3.1 Planungskonzept**

Durch die Festsetzungen soll erreicht werden, dass das Baugebiet harmonisch an die bestehende Wohnbebauung anschließt und sich in umgebende Siedlung und Landschaft einfügt. Die Verlängerung der Erschließungsstraße „Am Kleußen“ ist dabei die zentrale Achse der Planung. Nördlich zur freien Landschaft hin dient eine größere Grünfläche in Fortsetzung des östlich vorgegebenen Siedlungsrandes der Einbindung.

### **3.2 Verkehrliche Erschließung**

Das Planungsgebiet wird über die vorhandene Erschließungsstraße „Am Kleußen“, welche entsprechend verlängert wird, erschlossen. Öffentliche Stellplätze werden in der Erschließungsstraße vorgesehen. Private Stellplätze sind nach aktuell gültiger Stellplatzverordnung anzulegen.

### **3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasser- und weitere Versorgungen erfolgen über Anschluss an vorhandene Systeme. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. In der östlich des Neubaugebietes gelegenen Wegeparzelle (Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 58, Flurstück 187/1) befindet sich ein Einlaufbauwerk für Regenwasser (Grabenzulauf). Der dort beginnende Regenwasserkanal kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur die Wassermengen des natürlichen Abflusses aus dem Baugebiet aufnehmen. Für die geplante Fläche ergibt sich ein Drosselabfluss von  $Q_{dr} = 27,50$  l/s. Alle über diesen Drosselabfluss zusätzlichen Abflüsse sind im Baugebiet durch Stauraumkanal zurückzuhalten und entsprechend gedrosselt dem Regenwasserkanal zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist mit dem Abwasserbetrieb abzustimmen. Alle notwendigen Nachweise für die Einholung der wasserrechtlichen Erlaubnis etc. sind zu erstellen.

Die Zufahrten zu den Grundstücken und alle für den Einsatz der Feuerwehr erforderlichen Verkehrs- und Aufstellflächen auf dem Grundstück sind so zu befestigen und herzurichten, dass sie von Fahrzeugen mit einer Achslast bis zu 10t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16t. befahren werden können (vgl. hierzu auch § 4 Abs. 1 Nr. 2 HBO, § 5 HBO und § 17 HBO; Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr 7/98). Fahrzeuge, Geräte sowie Materialien dürfen auf ihnen nicht abgestellt bzw. gelagert werden. Am Grundstück muss gemäß § 13 HBO jederzeit eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung stehen. Als ausreichend ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Wasserlieferung von 800 l/min anzusehen, die für eine Zeitspanne von mindestens 2 Stunden (= 96 m<sup>3</sup> Gesamtmenge) bereitstehen muss.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH mindestens 3 Monate

vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Im Falle einer privaten Erschließung ist zur Versorgung des Planbereiches eine Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließungsträger und der Telekom abzuschließen. Geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, sind bedarfsgerecht mitzulegen. Jedenfalls sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

### 3.4 Festsetzungen

Als Art der baulichen Nutzung wird Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Fortsetzung des benachbarten Baugebietes und auf Grundlage des bereits rechtskräftig gewesenen Bebauungsplans durch die Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 und die Geschossflächenzahl mit GFZ 0,6 festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise und die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude entspricht der umliegenden Bebauung und verhindert u.a. übermäßigen Ziel- / Quellverkehr.

Die Gebäudehöhe wird allgemein begrenzt und gestalterische Festsetzungen getroffen, um die Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten. Um auf den relativ tiefen Grundstücken im nördlichen Bereich die Bebauung nicht zu weit in die Landschaft rücken zu lassen, wird hier die bebaubare Fläche per Baugrenze zurückgenommen – im Süden wird die Nähe zur Erschließungsstraße erreicht, indem die östlich anschließende Bebauungsreihe durch die Begrenzung des Baufeldes aufgenommen wird.

Bepflanzung wird zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung sowie zum Eingriffsausgleich festgesetzt. Insbesondere die nördliche Fläche zum Anpflanzen kann durch die Grundstücksbesitzer individuell z.B. als Streuobstwiese ausgebildet werden und dient gleichzeitig der Eingrünung des Gebietes.

## 4 Umweltentwicklung

### 4.1 Standort / Bestand

Das Planungsgebiet besteht aus intensiv genutzter Wiese, zum Teil gesäumt von – teils aufkommenden – Gehölzstrukturen.

### 4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

#### 4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Die Fläche lässt bei homogener Nutzungsart und -intensität weder auf die Entwicklung einer hohen Artenvielfalt noch die Entwicklung seltener Arten – floristisch wie faunistisch – schließen.

Auswirkungen: Durch die geplanten Baumaßnahmen werden derzeit unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die eine allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit haben. Die umgebenden Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten.

#### 4.2.2 Wasser

Zustand: Fließgewässer bzw. ständig wasserführende Gräben sind innerhalb des Bebauungsplans nicht vorhanden. Dem Grundwasser wird aufgrund der geologischen Situation eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit zugesprochen.

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplans liegt innerhalb des mit "Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Stadt Bad Hersfeld" amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes, Zone III. Die v. g. Verordnung vom 16.05.1972 (WSG-ID-632-026), veröffentlicht im St. Anz. 26/72, S.1142, dient u. a. dem Schutz der Tiefbrunnen 1 - 3 Geistal der Stadt Bad Hersfeld und ist zu beachten. Einsichtnahme in die Wasserschutzgebietsverordnung ist u. a. beim Regierungspräsidium Kassel, Abt. III - Umwelt -, Dez. 31.2 möglich.

Der Geltungsbereich befindet sich zudem in dem nach Novellierung festzusetzenden voraussichtlichen Heilquellenschutzgebiet „Lullusbrunnen“ und „Vitalisbrunnen“, und zwar

innerhalb der geplanten quantitativen Schutzzone B (äußere Zone). Voraussichtlich wird eine generelle maximale Tiefenbegrenzung von Eingriffen in den Untergrund von mehr als 10 m (sowohl Bohrungen als auch Erdaufschlüsse, Baugruben, etc. betreffend) als Verbot mit zugrunde gelegt.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende Versiegelung wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche eingeschränkt – Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mit der zu erwartenden Überbauung / Neuversiegelung als mittel einzustufen.

#### 4.2.3 Geologie, Böden

Zustand: Auf grob- und feinkörnigen roten Sandsteinen des mittleren Buntsandsteins haben sich flachgründige, lehmige Sandböden entwickelt. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame Böden sind im Plangebiet nicht bekannt. Generell kommen Böden aufgrund ihrer Eigenschaften wichtige Funktionen für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential) – und damit dem Schutzgut für den Standort mittlere Bedeutung.

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. So ist vor allem mit Versiegelung bisher offener Bodenflächen zu rechnen, aber auch mit Abgrabungen für die Herstellung der Gebäude. Der Boden verliert damit seine Funktionen (Ertragsfunktion, Filter- / Pufferfunktion). Es ist mit Beeinträchtigungen in mittlerem Ausmaß zu rechnen.

#### 4.2.4 Klima

Zustand: Der Standort ist aufgrund seiner Neigung und seiner Relief- / Oberflächengestaltung (Hanglage, Grünfläche) potentiell Kaltluftentstehungsgebiet mit Abfluss in südwestlicher Richtung, hat aber aufgrund geringer Größe und gut durchlüfteter Siedlungsstruktur nur geringe Bedeutung für den Ortsteil.

Auswirkungen: Die Kaltluftentstehungsfunktion geht auf versiegelten Flächen verloren. Das Kleinklima wird durch geringere Verdunstung und Aufheizeffekte betroffen sein. Durch grünordnerische Maßnahmen (Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern) werden Beeinträchtigungen minimiert.

#### 4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu beplanende Fläche ist ein Teilbereich des Offenlands nordlich von Kalkobes, folgt aber mittel- bzw. unmittelbar dem umgebenden Ortsrand. Die Fläche ist aus der Umgebung gut wahrnehmbar, aber als Teilbereich des dortigen Übergangs von der Ortslage zur Landschaft im Verlauf des Ortsrandes von geringer Bedeutung.

Auswirkungen: Der neue Ortsrand wird durch einen Wirtschaftsweg markiert, der sich als nachvollziehbare Ortslagenbegrenzung darstellt. Die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden evtl. subjektive Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild vermindern - es entstehen geringe Auswirkungen.

#### 4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler oder sonstige Sachgüter betroffen.

#### 4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort liegt nahe bestehender Baugebiete – ihm kommt allerdings kaum Bedeutung für die wohnortnahe Erholung Ortsansässiger zu. Umgebende Wegeführungen liegen außerhalb des Planungsgebiets. Das Planungsgebiet ist durch die Bundesstraße 324 "Homberger Straße" vorbelastet, jedoch - vergleichbar mit dem östlich anschließenden Wohngebiet - durch vorgelagerte Bebauung etwas abgeschirmt.

Auswirkungen: Die Bebauung führt zu allenfalls geringer Beeinträchtigung des Erholungspotentials. Für die Wohnsituation im neuen Gebiet ergeben sich immissionsbezogen ähnliche Verhältnisse wie im östlich anschließenden, vorhandenen Wohngebiet.

### 4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei geringen bis partiell mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zeigt die Flächenbilanz, dass durch die Festsetzungen theoretisch eine Neuversiegelung von bis zu 6.800 qm ermöglicht wird, mit deren Umsetzung bei durchschnittlicher Grundstücksgröße von über 900 qm jedoch nicht zu rechnen ist:

<u>Bestand</u>	<u>ca.</u>
Intensivwiese	13.000 qm
<u>Planung</u>	<u>ca.</u>
mögl. Versiegelung (GRZ 0,4 + 1/2 GRZ Freiflächenversiegelung)	5.700 qm
Erschließungsstraße	1.100 qm
Grundstücksfreifläche	6.200 qm

Durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen wird der Eingriff gemindert:

- Standortwahl im Anschluss an bestehendes Wohngebiet
- Einbindung in die umgebende Landschaft
- Beschränkungen von baulicher Nutzung und Flächenversiegelung
- Auflagen zur Gestaltung der Wohnhäuser, Begrenzung der Gebäudehöhe
- Bepflanzungsaufgaben für die privaten Grundstücksfreiflächen

01.09.2021, Wienröder Stadt Land Regional