



B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan "Am Bruchborn-Faulbacher Straße" gem. § 13 a BauGB

der Stadt Hadamar

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

**Entwurf für die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 und
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 2 BauGB**

Bearbeitung: Planungsbüro Stadt und Freiraum, Odenwaldstr. 4, 65549 Limburg
M. Eng. Sabine Kraus, M. Eng. Alexander Kreppel

Planstand: Juni 2023

Inhalt

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Anlass und Planziel	4
1.2	Planerfordernis und Auswirkungen der Planung	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum	5
1.4	Bestandssituation Flächennutzung	7
1.5	Verfahrensart	8
1.6	Verfahrensentwicklung/-verlauf	8
2	Ziele der Raumordnung	10
2.1	Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010).....	10
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar	11
2.3	Landschaftsplan der Stadt Hadamar	12
2.4	Bestehende Bebauungspläne	12
3	Beschreibung der Konzeptstudie und der Erschließung sowie Einfügen in die Umgebung 13	
3.1	Beschreibung der Konzeptstudie.....	13
4	Inhalt und Festsetzungen	15
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	16
4.1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	16
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 17 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO).....	17
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	18
4.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO).....	19
4.2	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)	19
4.2.1	PKW-Stellplätze	19
4.2.2	Nicht überbau-/versiegelbare Grundstücksflächen	19
4.3	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO) 21	
4.3.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	21
4.3.2	Dachform	21
4.3.3	Begrünung von baulichen Anlagen.....	21
4.4	Hinweise	21
4.4.1	Bodendenkmäler	21
4.4.2	Artenschutz	21
4.4.3	Verwertung von Niederschlagswasser.....	22
4.5	Gesamtwürdigung der Festsetzungen	22
5	Verkehrerschließung.....	22
6	Ver- und Entsorgung, Brandschutz.....	22
6.1	Müllentsorgung.....	22
6.2	Brandschutz	23

7	Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände	23
7.1	Umweltbericht / Umweltprüfung.....	23
7.2	Schutzgebiete und Biotop.....	23
7.3	Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit	25
8	Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz	30
8.1	Wasserversorgung	30
8.2	Abwasserentsorgung.....	30
8.3	Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer	30
8.4	Wasserschutzgebiete	30
8.5	Versickerung von Niederschlagswasser	31
9	Altablagerungen, Altlasten, Bergbau.....	31
10	Kampfmittel	31
11	Immissionsschutz	31
11.1	Luftschadstoffe, Lichtstrahlung	31
11.2	Verkehrslärm.....	31
12	Denkmalschutz.....	32
12.1	Bodendenkmale	32
13	Sonstige Infrastruktur	33
14	Bodenordnung	33
15	Flächenbilanz	33
16	Städtebauliche Vorkalkulation.....	33

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Plangebietes, Quelle: Ausschnitt Topografische Karte ohne Maßstab	5
Abbildung 2:	Luftbild mit Geltungsbereich auf Grundlage vom Google Earth, Bearbeitung: Kraus 2022.....	5
Abbildung 3:	Planfläche auf Grundlage des Katasters, Bearbeitung: Kraus 2022	6
Abbildung 4:	Luftbild mit Geltungsbereich auf Grundlage vom Google Earth, Bearbeitung: Kraus 2022.....	7
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Verortung des Plangebiets, Quelle: rp-giessen.hessen.de.....	10
Abbildung 6:	Genehmigte Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Alter Sportplatz" der Stadt Hadamar 2004	11
Abbildung 7:	Flächennutzungsplananpassung im Zuge des B-Planverfahrens „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“, Kraus 2022	11
Abbildung 8:	Ausschnitt Plankarte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes Hadamar (1997).....	12
Abbildung 9:	Ausschnitt Bebauungsplan "Nr.1" aus dem Jahr 1963	12
Abbildung 10:	Freiflächenplan Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2023.....	14
Abbildung 11:	Ansichten Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2022	14
Abbildung 12:	Perspektive Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2022	15

Abbildung 13: Plankarte Bebauungsplan inkl. „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“, Kraus 2023	15
Abbildung 14: Gesetzlich geschützte Biotop § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: na-tureg.hessen.de, 2022.....	24
Abbildung 15: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: na-tureg.hessen.de, 2022	24
Abbildung 16: PKW und Containerstellplatz an der Faulbacher Straße, Kraus 2022	25
Abbildung 17: Temporärer Lager- und Umschlagplatz für den Glasfaserausbau, Kraus 2022	25
Abbildung 18: Sukzessionsfläche und Gebüsch, Kraus 2022	26
Abbildung 19: Wiesenflächen im Plangebiet, Kraus 2022.....	26
Abbildung 20: Wasserschutzgebiet, Quelle: gruschu.hessen.de 2022.....	30
Abbildung 21: Denkmalpflegerische Schutzgüter im Umfeld des Plangebiets, Quelle: Denkmalpflege Hessen 2022.....	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet – Bestand, Angaben gem. Auswertung des Luftbildes..	7
Tabelle 2: Verfahrensverlauf.....	9
Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise	19
Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2022	20
Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2022.....	20
Tabelle 6: Überschlägige Konfliktbewertung der umweltschützenden Belange.....	30
Tabelle 7: Flächenbilanz Plangebiet – gem. BauNVO	33

Anlagen

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Planungsbüro Kraus, Juni 2023

1. Vorbemerkungen

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat in ihrer Sitzung am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Bruchborn-Faulbacher Straße" in der Kernstadt von Hadamar beschlossen.

1.1 Anlass und Planziel

Das Wohnraumangebot gegenüber dem Wohnraumbedarf in der Stadt Hadamar ist defizitär. Dies belegt eine umfangreiche Untersuchung aus dem Jahr 2017 „Wohnraumkonzept 2020 für die Stadt Limburg an der Lahn und die Kommunen des Landkreises Limburg-Weilburg“. Dieser konnte durch bisherige Maßnahmen der Innen- und Außenentwicklung nicht vollständig gedeckt werden. Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Hadamar - Kernstadt und wurde in der Vergangenheit als Sportplatz genutzt. Der Caritasverband ist Eigentümerin des Flurstückes 440 der Flur 7, Gemarkung Hadamar. Zur Entwicklung des Grundstückes hat der Caritasverband für den Bezirk Limburg e.V. eine Konzeptstudie in Auftrag gegeben, um bezahlbaren Wohnraum sowie Arbeits- und Lebensstätten zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebaulich verträgliche Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum sowie Arbeits- und Lebensstätten auf dem ehemaligen DJK-Sportplatzgeländes geschaffen werden.

Das Vorhaben folgt dem Leitgedanken „Innen- vor Außenentwicklung“. Die beschriebene Wiedernutzung vermindert die Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich.

1.2 Planerfordernis und Auswirkungen der Planung

Die Zielsetzung der Bauleitplanung deckt sich mit den Zielsetzungen der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Hadamar zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie Arbeits- und Lebensstätten durch Nachnutzung im Innenbereich.

Das Planerfordernis begründet sich insbesondere durch die Überplanung des Teilbereiches des bestehenden Bebauungsplan „Nr. 1“ für die Gebiete: Vor dem Herzenberg, Vor dem Galgenberg, Kimmelwiese, Bruchborn aus dem Jahr 1963. Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sport- und Spielplatz sowie mit einer Anbauverbotszone ausgewiesen. Hier bedarf es einer Umwandlung besagter Flächen in ein allgemeines Wohngebiet sowie anteilig in ein Mischgebiet und öffentliche Straßenverkehrsflächen für die innere Erschließung sowie dem öffentlichen Straßenraum entlang der Straße „Am Bruchborn“.

Mit der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen gehen viele bauordnungsrechtliche und planungsrechtliche Belange einher. Diese bedürfen einer städtebaulichen Lenkung und die Beteiligung der Öffentlichkeit. Kriterien, wie die Erschließung (Befahrbarkeit, Lage der Stellplätze, fußläufige Anbindung), die bebaute Umgebung sowie ökologische Kriterien (Klimaschutz, Begrünung, Artenschutz), sind zu betrachten. Die Festsetzungen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Innenbereich sicherstellen und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Innenentwicklung der Stadt Hadamar Rechnung tragen. Die Umnutzung des Grundstückes soll so gelenkt werden, dass der Entwicklung keine öffentlichen und privaten Belange entgegenstehen. Bezüglich der Auswirkungen der Planung

verweisen wir auf die Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Kapitel 4 sowie auf die Beschreibungen der planungsrechtlichen Grundlagen und einzelnen Belange.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Lage im Raum

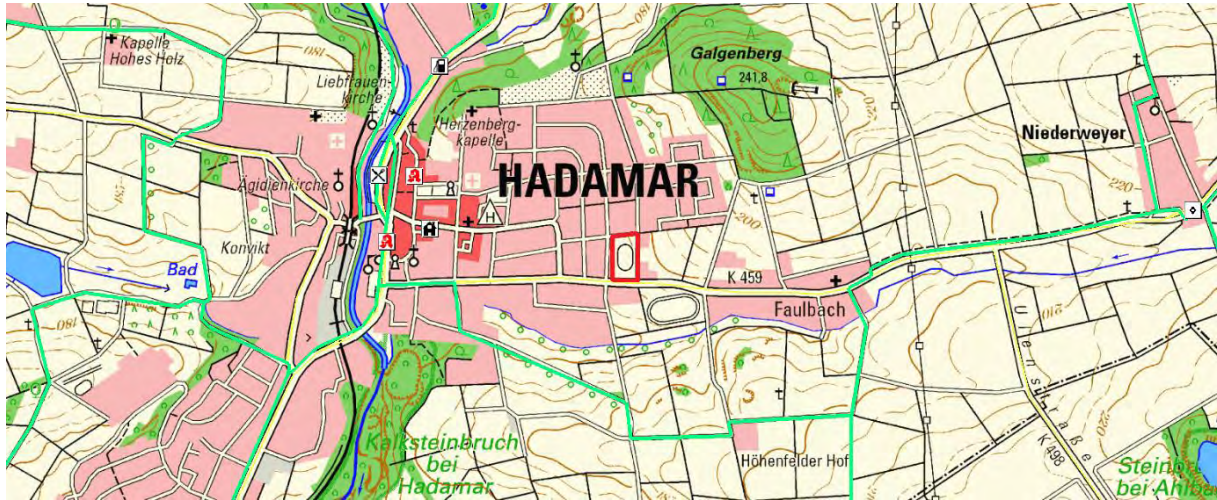


Abbildung 1: Lage des Plangebietes, Quelle: Ausschnitt Topografische Karte ohne Maßstab

Das rund 8.894 m² große Plangebiet liegt im östlichen Siedlungsbereich der Stadt Hadamar - Kernstadt. Das ehemalige DJK-Sportplatzgeländes wird über die „Gerlachstraße“ im Norden, die Straße „Am Bruchborn“ im Osten sowie durch die „Faulbacher Straße (K 459)“ im Süden erschlossen und liegt im planungsrechtlichen Innenbereich. Um das Plangebiet herum gliedern sich hauptsächlich Wohnnutzungen mit vereinzelter Gewerbenutzung an. Im Kreuzungsbereich Faulbacher Straße/Am Bruchborn befindet sich gegenüberliegend des Plangebietes eine Autowerkstatt mit Gebrauchtwagenverkauf.

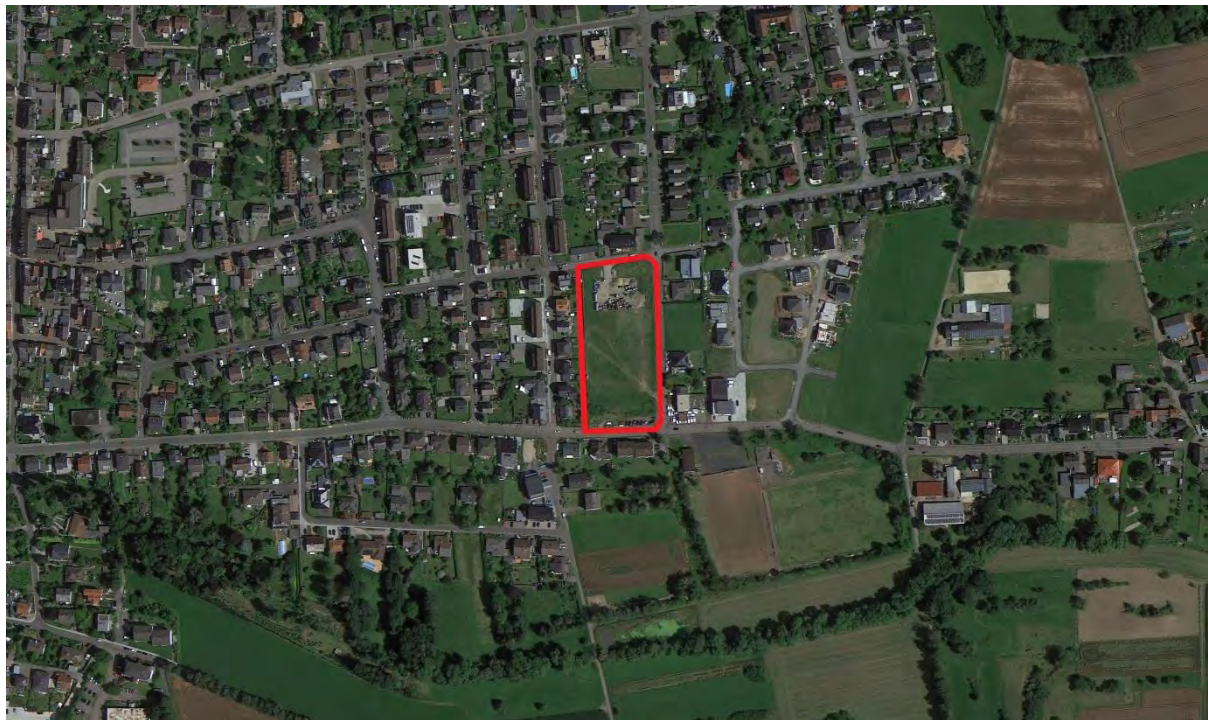


Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich auf Grundlage vom Google Earth, Bearbeitung: Kraus 2022

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ umfasst 8.894 m² und beinhaltet folgende Flurstücke:

Gemarkung Hadamar, Flur 7, Flurstück 440



Abbildung 3: Planfläche auf Grundlage des Katasters, Bearbeitung: Kraus 2022

1.4 Bestandssituation Flächennutzung



Abbildung 4: Luftbild mit Geltungsbereich auf Grundlage vom Google Earth, Bearbeitung: Kraus 2022

Seit mehreren Jahren findet auf dem Sportplatzgeländes keine Nutzung mehr statt. Aktuell befinden sich entlang der Faulbacher Straße geschottete Pkw-Stellplätze sowie Altkleider- und Glascontainer innerhalb des Geltungsbereiches. Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein temporärer Lager- und Umschlagplatz für den Glasfaserausbau der Stadt Hadamar. Das Gelände stellt sich neben den genannten Flächen aktuell als Wiesenbrache mit einem geringen Anteil an Sukzessionsflächen sowie einem vereinzelt Gehölzaufwuchs dar.

Nutzung des Plangebietes	Fläche m ²
Lager- Umschlagsplatz inkl. Zufahrt	1.330
Teil-/Versiegelte Flächen für Wege, Containerstellplätze, PKW-Stellplätze und Erschließung	640
Vegetations-/Sukzessionsfläche auf ehem. Sportplatz	6.924
Gesamtfläche Geltungsbereich	8.894

Tabelle 1: Flächenbilanz Plangebiet – Bestand, Angaben gem. Auswertung des Luftbildes

1.5 Verfahrensart

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB findet Anwendung. Es wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen sowie von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2 a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Absatz 1 und § 10 a Absatz 1 abgesehen. Mit dem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB soll die Innenentwicklung gestärkt werden. Das Plangebiet „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ ist dem Innenbereich zuzuordnen. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind somit erfüllt. Die Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst ca. 3.400 m² und liegt damit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass durch den Bebauungsplan Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu beachten sind. Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura 2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt. Es wird kein Vorhaben begründet, das eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Eine UVP-Pflicht gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist besteht nicht. Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB sind daher nicht erforderlich. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Mensch/Bevölkerung und Gesundheit, Natur und Landschaft, Artenschutz, Wasser und Boden werden in der Planung und Abwägung beachtet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ ist gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB der Flächennutzungsplan zu berichtigen.

1.6 Verfahrensentwicklung/-verlauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat am 07.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ in der Kernstadt von Hadamar gem. § 13 a BauGB beschlossen. Beschlussgrundlage war die unter Kapitel 3 dargestellte, vom Caritasverband Bezirk Limburg e.V in Auftrag gegebene, Konzeptstudie.

Aufgrund dem frühzeitigen Einbeziehen von Fachbehörden sowie der Planvorstellung im Ausschuss Bau, Digitales und Verkehr der Stadt Hadamar, konnten bereits zahlreiche planungsrechtlich relevante Belange geklärt werden. Nachbarschaftliche Konfliktpotentiale sind zum aktuellen Planungsstand nicht zu erkennen. Durch diese Vorleistungen hat die Planung eine Reife erhalten, um die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB einzuleiten und auf eine freiwillige frühzeitige Beteiligung zu verzichten.

Auf Grundlage der Konzeptstudie sowie der daraus entwickelten Entwurfsunterlagen zum Bauleitplanverfahren der Innenentwicklung "Am Bruchborn-Faulbacher Straße" wurde am **00.00.2023** der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgen für einen Monat (mind. 30 Tage). Die Stadt Hadamar gewährt neben der digitalen Einsichtnahme die analoge Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen während der üblichen Dienstzeiten. Die Stadt Hadamar sieht keine besonderen Gründe, die Auslegungszeit zu verlängern.

Der Verfahrensverlauf stellt sich bislang wie folgt dar:

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	07.11.2022
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB	
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	
Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	
Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	
Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses	

Tabelle 2: Verfahrensverlauf

2 Ziele der Raumordnung

2.1 Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010)

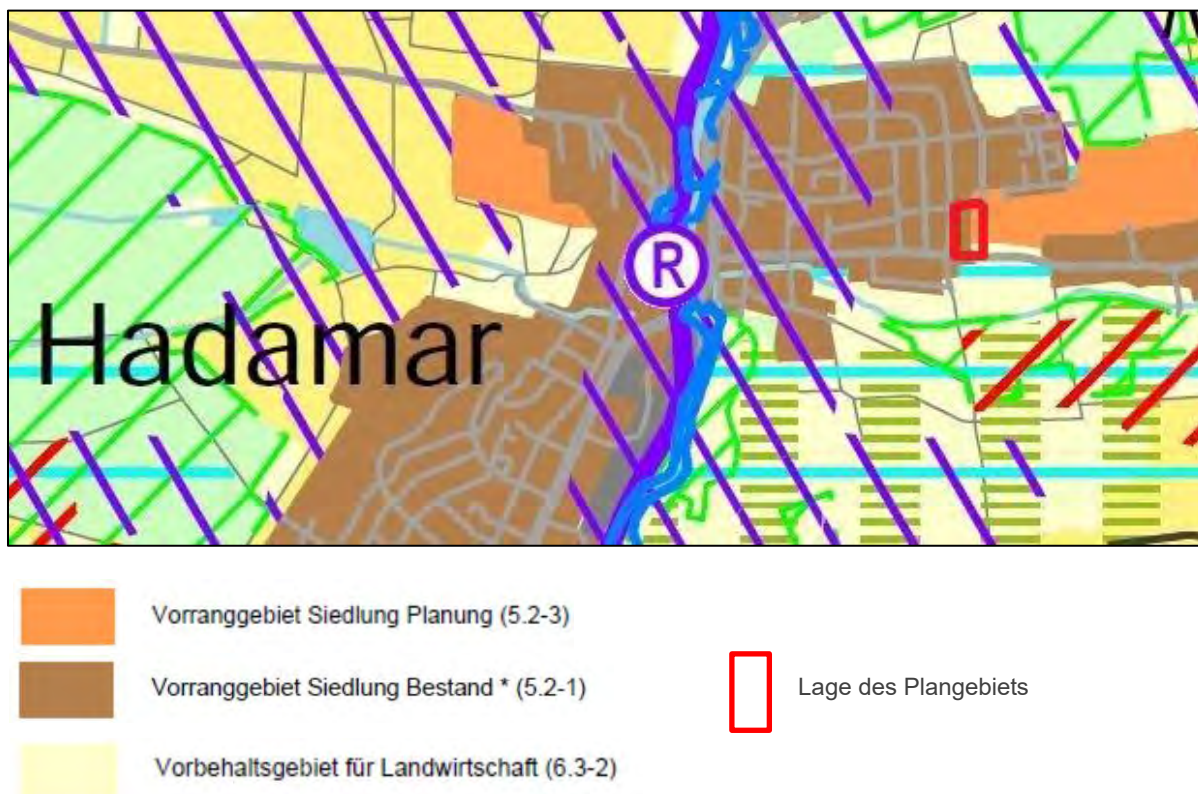


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Mittelhessen 2010 mit Verortung des Plangebiets, Quelle: rp-giessen.hessen.de

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen und so aus dem Regionalplan zu entwickeln. Das Plangebiet wird im Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ und „Vorranggebiet Siedlung Planung“ sowie geringfügig als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Im Regionalplan heißt es dazu unter Ziel 5.2-5: „Der Bedarf an Siedlungsflächen [ist] vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken.“ Sowie unter Ziel 5.2-3: „In den Vorranggebieten Siedlung Planung, die in der Regel am zentralen Ortsteil ausgewiesen sind, hat die Siedlungsentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungen und -funktionen.“ Beide Ziele sind mit der angestrebten Bauleitplanung vereinbar. Auf dem kleinflächigen Bereich des als "Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft" gekennzeichneten Areals hat bis dato keiner landwirtschaftlichen Nutzung stattgefunden. Die Flächeninanspruchnahme entspricht in Verbindung mit den geplanten grünordnerischen Festsetzungen den Zielen der Raumordnung.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar

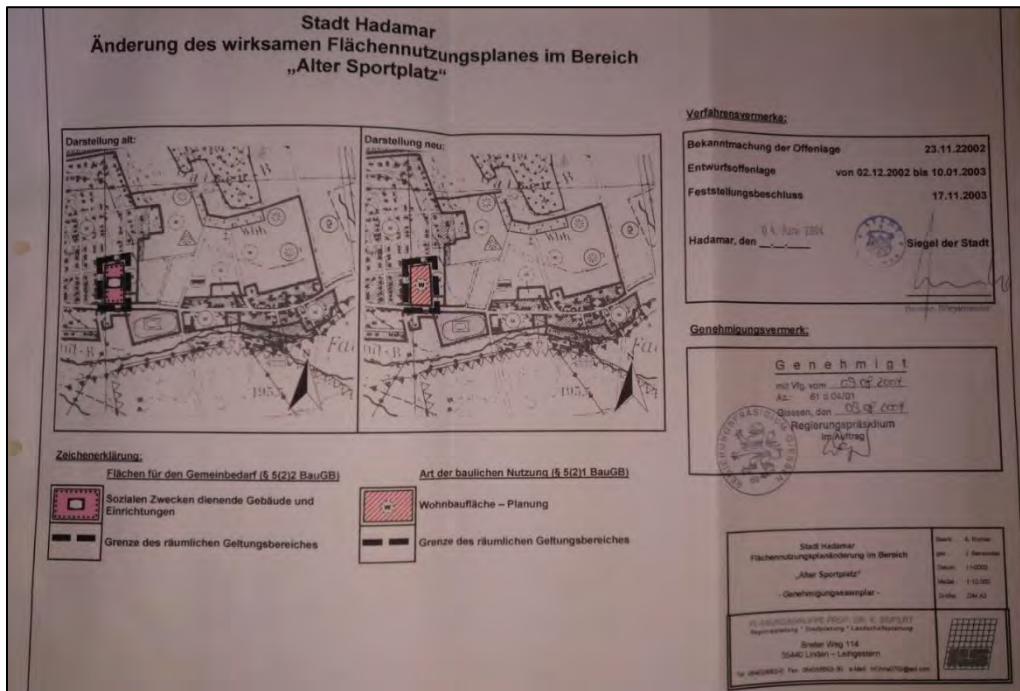


Abbildung 6: Genehmigte Flächennutzungsplanänderung im Bereich "Alter Sportplatz" der Stadt Hadamar 2004

Das Plangebiet bildet sich nach einer im Jahr 2004, durch das Regierungspräsidium Gießen, genehmigte Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Hadamar im Bereich „Alter Sportplatz“ als Wohnbaufläche - Planung dar.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ wird der Flächennutzungsplan gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wie folgt berichtigt.

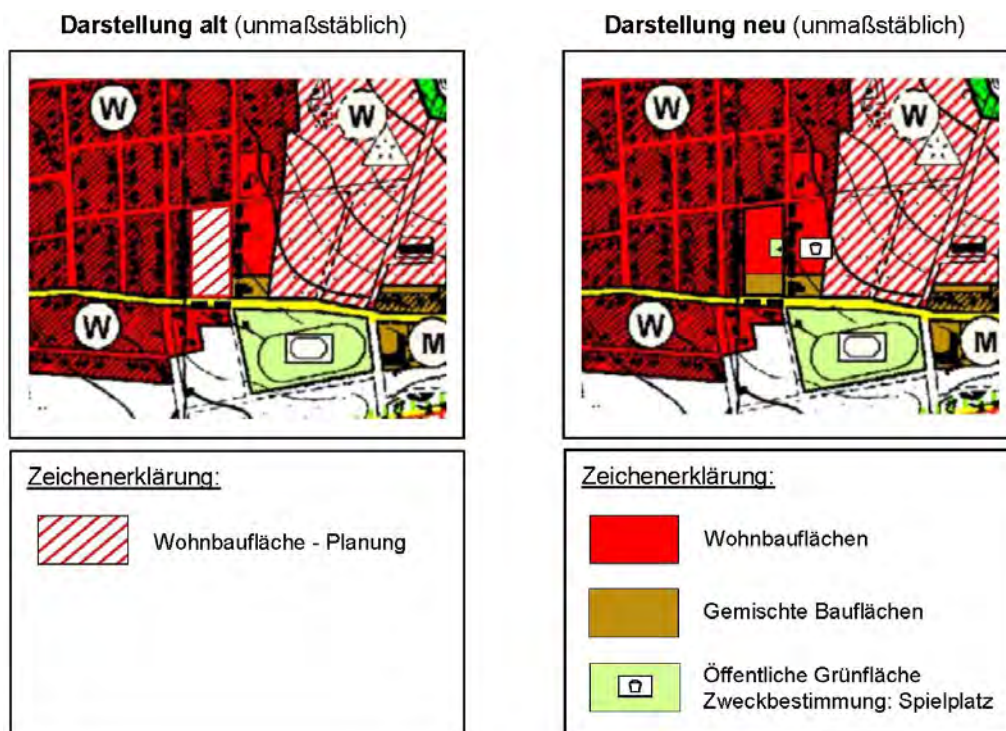


Abbildung 7: Flächennutzungsplananpassung im Zuge des B-Planverfahrens „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ , Kraus 2022

2.3 Landschaftsplan der Stadt Hadamar

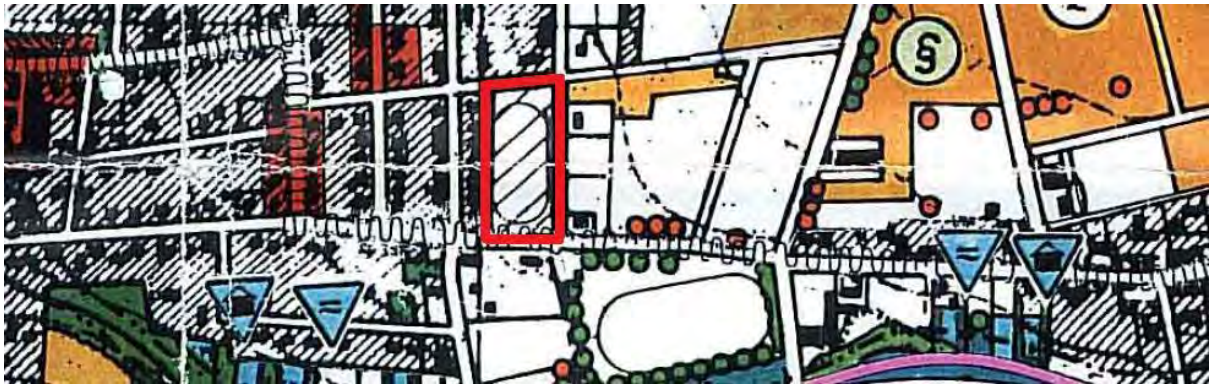


Abbildung 8: Ausschnitt Plankarte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes Hadamar (1997)

Die Aussagen des Landschaftsplans der Stadt Hadamar (1997) zum Plangebiet werden im Kapitel 7 (Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände) dargestellt. In der Karte Entwicklungskonzeption des Landschaftsplanes wird die Planfläche als Siedlungsbereich dargestellt.

2.4 Bestehende Bebauungspläne

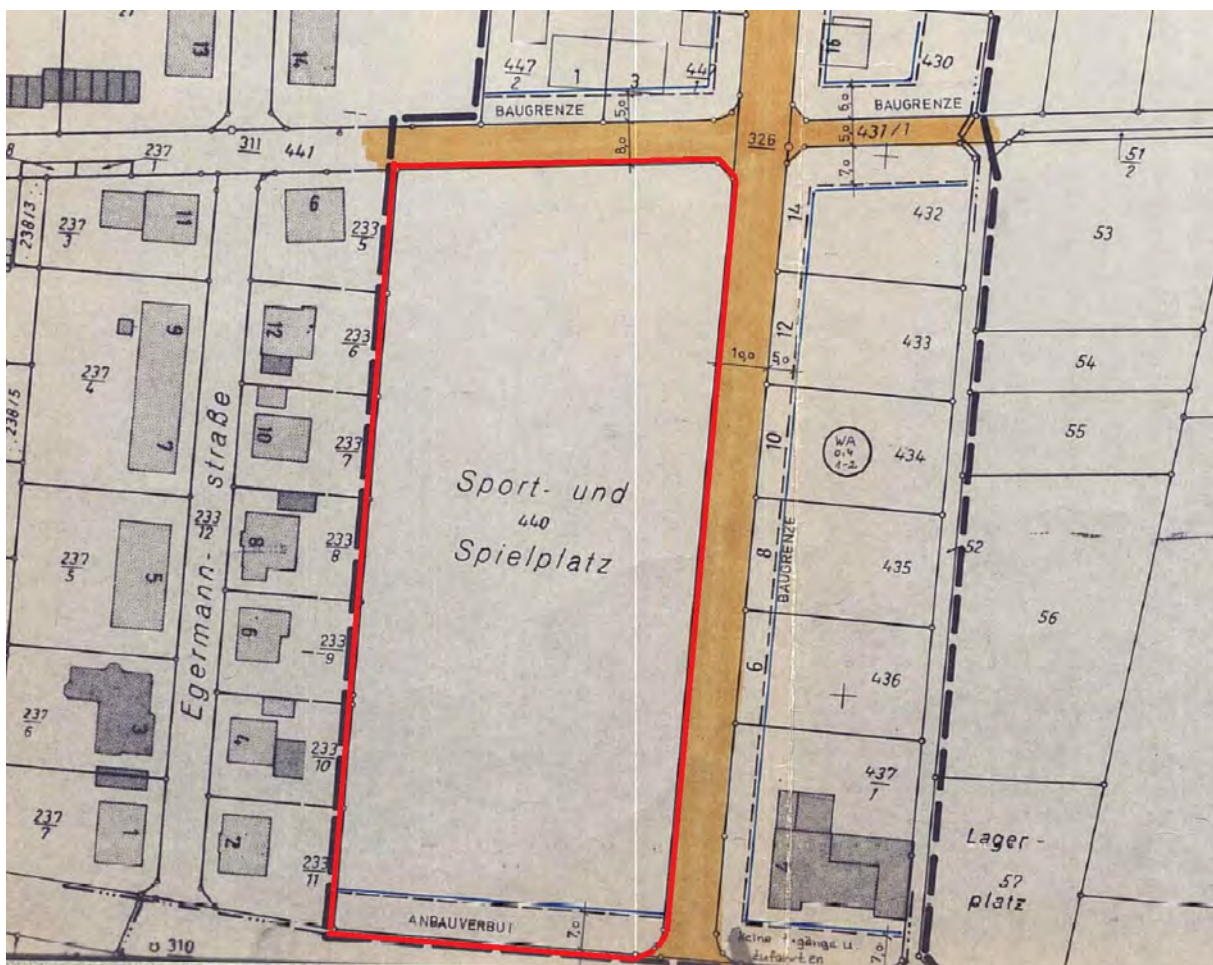


Abbildung 9: Ausschnitt Bebauungsplan "Nr.1" aus dem Jahr 1963

Durch die vorliegende Planung werden Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Nr. 1“ für die Gebiete: Vor dem Herzenberg, Vor dem Galgenberg, Kimmelwiese, Bruchborn aus dem Jahre 1963 überplant.

Gemäß dem bestehenden Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sport- und Spielplatz sowie mit einer Anbauverbotszone ausgewiesen. Durch die städtebauliche Entwicklung entlang der Faulbacher Straße seit 1963 (Bebauungsplan "Nr.1" aus dem Jahr 1963) und dem Wegfall der Anbauverbotszonen rechts und links des Geltungsbereiches ist ein Erhalt/Fortführung der bisherigen Anbauverbotszone obsolet.

Für die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum sowie Arbeits- und Lebensstätten bedarf es einer Überplanung besagter Flächen.

3 Beschreibung der Konzeptstudie und der Erschließung sowie Einfügen in die Umgebung

3.1 Beschreibung der Konzeptstudie

Die Konzeptidee fußt auf der Annahme, dass das Grundstück durch zwei maßgebliche Faktoren beeinflusst wird: Die Lage an der Faulbacher Str., als Ein- und Ausfallstraße der Stadt Hadamar geprägt durch Wohn- und Gewerbebebauung, sowie die Nähe zu den angrenzenden Wohngebieten an der Gerlachstraße, der Egermannstraße und der Straße „Am Bruchborn“. Um diesen beiden Faktoren Rechnung zu tragen, strebt der Eigentümer eine zweiteilige Nutzung des Geländes an:

Ein ca. 34m tiefer Grundstücksbereich als „Mischgebiet“ mit zwei Gebäudekomplexen mit bis zu 3 Geschossen an der Faulbacher Straße. In diesen Gebäuden kann die Ansiedlung von Gewerbe zur Versorgung des Quartiers, beispielsweise Ärzte, Bäcker, erfolgen. In einem der Gebäude strebt der Eigentümer darüber hinaus die Einrichtung eines betreuten Wohnens für Senioren mit ca. 5 Wohnungen (für je 1-2 Personen, insgesamt ca. 7 Personen). Für den verbliebenen Teil des Grundstücks, eingerahmt durch die Wohnbebauung in den Straßen „Gerlachstraße, Egermannstraße und Am Bruchborn“, wird eine Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt. In der Konzeptstudie vorgesehen sind hier 3 barrierefreie, vierspännige Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 33 Wohnungen sowie 4 zweispännige Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen und insgesamt 24 Wohnungen. Auf dem Areal könnten somit 57 Wohnungen für ca. 81 Personen hergestellt werden. Zwischen der Wohnbebauung ist ein Spielplatz für Kinder aus dem Quartier und der benachbarten Wohnbebauung vorgesehen.

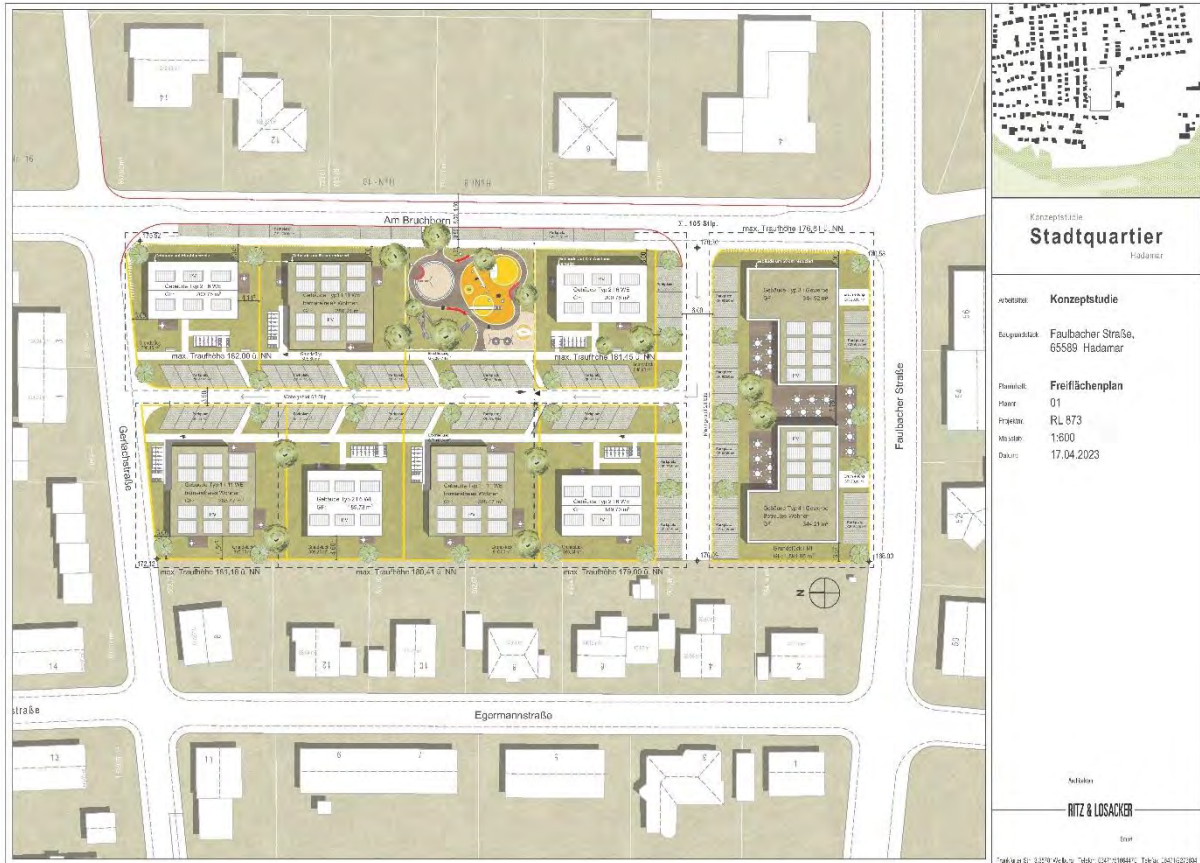


Abbildung 10: Freiflächenplan Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2023



Abbildung 11: Ansichten Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2022



Abbildung 12: Perspektive Konzeptstudie Stadtquartier, Büro Ritz & Losacker 2022

4 Inhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt worden.

Nachfolgend wird die Plankarte des Bebauungsplanes abgebildet.

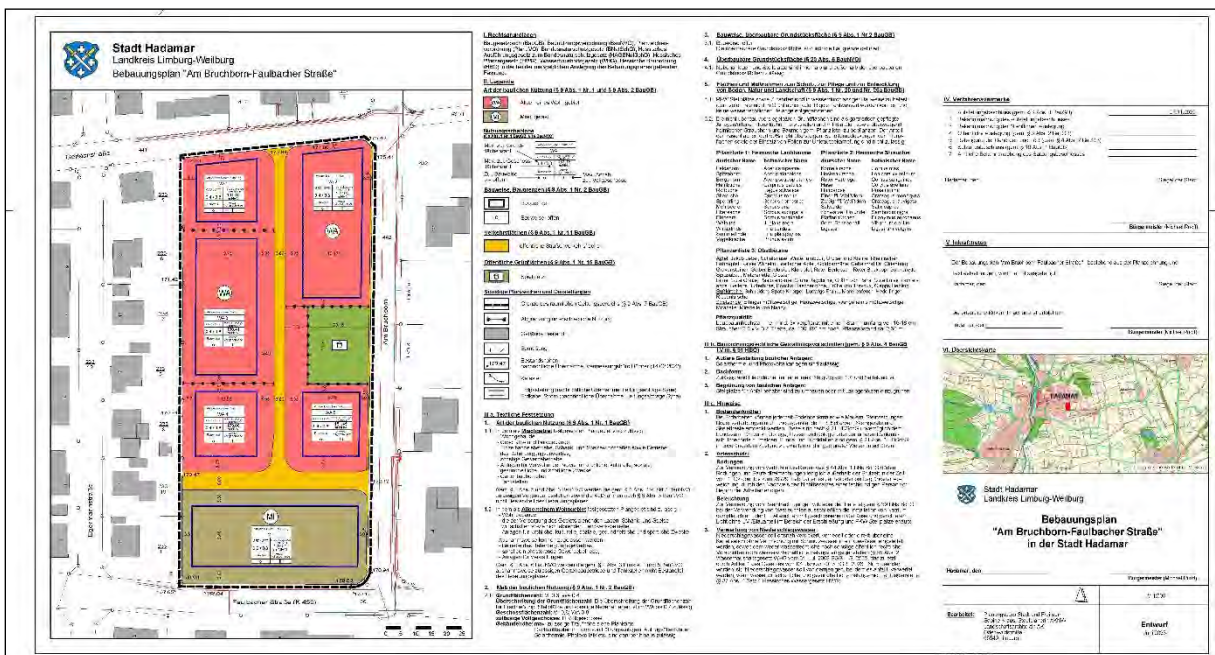


Abbildung 13: Plankarte Bebauungsplan inkl. „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“, Kraus 2023

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen im Planbereich „Am Bruchborn-Faulbacher Straße“ werden die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen nachhaltig geschaffen. Der Bebauungsplan sieht nachfolgende Festsetzungen vor.

4.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird in Fortführung der umgebenden Bebauung als Allgemeines Wohngebiet sowie in Teilbereichen als Mischgebiet festgesetzt.

In dem als Mischgebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 6 Abs. 2 Punkt 8 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten sowie die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem als Allgemeinem Wohngebiet festgesetzten Plangebiet sind zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Punkte 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Moderne Tankstellen werden in der Regel 24 Stunden, 7 Tage die Woche betrieben. Meist schließt sich zum Tankbetrieb ein Shopping Center zur Steigerung der Wirtschaftlichkeit an, wodurch erhöhte Frequenzen von Passanten und Verkehrsteilnehmern auch in den Nachtstunden zu erwarten sind. Ähnliche Wirkfaktoren werden durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, aufgrund ihrer Öffnungs-/ Nutzungszeiten, hervorgerufen. Dies führt u.a. zu negative Lärmentwicklungen und kann zu einem sog. „Trading-Down“-Effekte in der Umgebung führen.

Des Weiteren begründet sich der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten durch die städtebauliche Zielvorstellung, den Nutzungsschwerpunkt auf Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe zu legen. Daher sollen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Aufgrund der o.g. Gründe, den gewachsenen Siedlungsstrukturen im Innenbereich mit einem großen Anteil an Wohnnutzung und unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse sowie zum Schutz des bestehenden sozialen und kulturellen Gefüges sind Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie in Teilbereichen als Mischgebiet werden die umgebenden Wohngebiete sowie die vereinzelt Gewerbenutzung entsprechend fortgeführt. Die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet sowie als Mischgebiet lösen keine Konflikte mit den rund um das Plangebiet befindlichen Nutzungen aus.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. m. § 17 sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gem. BauNVO werden auch Stellplätze, die in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden, im vollen Umfang den Grundflächen für Nebenanlagen angerechnet. Dies bewirkt aufgrund den Vorgaben der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hadamar eine leicht erhöhte GRZ II innerhalb des allg. Wohngebietes von 0,7 statt 0,6. Typischer Weise beträgt der Versiegelungsanteil der GRZ II 50 % der GRZ I, d.h. bei einer GRZ von 0,4 würde dieser sich auf 0,6 belaufen. Aufgrund des hohen Stellplatzbedarfs (inkl. Fahrräder) für Geschossbauten und umfangreiche Stellplätze für Abfallbehälter, ergeben sich Grundflächen für Nebenanlagen von bis zu 70 % innerhalb der allg. Wohngebietsflächen. Anzumerken ist, dass alle bauordnungs- und planungsrechtlichen Anforderungen im Plangebiet abgewickelt werden und somit der öffentliche Raum hiervon unverändert bleibt.

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe

Die **Grundflächenzahl** wird im WA auf max. 0,4 festgesetzt und im MI auf 0,6. Die Festsetzungen gewähren eine gute Durchlüftung und Durchgrünung des Plangebietes. Der erhöhten Stellplatzbedarfs (inkl. Fahrräder) gem. der Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hadamar, u.a. im Geschosswohnungsbau, sowie Rangier- und Zufahrtsflächen für Müll- sowie Rettungs- und Feuerwehrfahrzeugen steht nicht proportional im Verhältnis zur Grundfläche für die Hauptanlagen. Daher wird im Bereich des WA eine geringe Abweichung der GRZ II um 0,1 gegenüber den Orientierungswerten gem. § 17 BauNVO notwendig.

Die Zulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird dementsprechend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO für Flächen für die Erschließung, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen (GRZ II) bis 0,7 im WA und somit eine leichte Überschreitung um 0,1 festgesetzt. Im MI ist eine GRZ II bis 0,8 zulässig.

Die **Geschossflächenzahl** wird auf max. 0,8 festgesetzt. In den Baufenstern WA 1 bis 5 sind bis zu drei Vollgeschosse und im Baufenster des MI sind bis zu drei Vollgeschosse zulässig.

Um städtebaulich unerwünschte Ortsbildbeeinträchtigungen zu vermeiden, werden absolute **Traufhöhen** (m NHN), bei Flachdächern **OK Attika** (m NHN) festgesetzt. Die jeweiligen Traufhöhen/OK Attika ist den entsprechenden Baufenstern zu entnehmen und wurden in Anlehnung an die Umgebungsbebauung sowie die vorhandene Topografie gewählt, sodass ein modernes und gesundes Wohnen/Arbeiten unter Berücksichtigung gesetzlicher Rahmenbedingungen gewährleistet werden kann. Die Auslegung der Festsetzung orientiert sich im Wesentlichen an die bestehenden Nachbarbebauungen. Westlich des Plangebietes befinden sich in der Egermannstraße Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen. Ebenso befinden sich südlich, angrenzend an den Geltungsbereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Faulbacher Straße, Gebäude mit 3 Vollgeschossen, die die Rahmenbedingung für die Einfügung geben. Der Planungsansatz hat die Vorgaben der Traufhöhen nahe der anliegenden Bebauung (2-geschossig) und der in 2. Reihe befindliche Bebauung (2-3-geschossig) in der Höhenentwicklung des Grundstücks abgestuft angeglichen um eine Einfügung darzustellen.

Dachaufbauten in Form von Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten, Solarthermie, Photovoltaik etc. sind darüber hinaus zulässig. Eine Einfügung der Gebäudehöhen, in die örtliche Topografie sowie in den umliegenden Gebäudebestand ist somit gegeben.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet WA sowie das Mischgebiet MI gilt die nach § 22 BauNVO Abs. 2 offene Bauweise. Die Bauweise berührt verschiedene städtebauliche Belange. Neben der Gestaltung des Ortsbilds und der Steuerung der Bebauungsdichte hat der Plangeber die Sicherstellung einer hinreichenden Belüftung und Belichtung sowie sonstige nachbarliche Belange zu beachten. Die festgesetzte Bauweise ist nur für bauliche Hauptanlagen relevant.

Die überbaubare Grundstücksfläche für die geplanten Gebäude wird durch Baugrenzen definiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nach § 23 Abs. 1 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen für das WA und MI bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen werden so dimensioniert bzw. angeordnet, dass durch statische und bauordnungsrechtliche Anforderungen im Zuge der Bauantragstellung die Bauwerke sowie deren untergeordneten Bauteile (Balkone, etc.) geringfügig in ihrer Lage und Dimensionierung angepasst werden können. Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die städtebaulichen Ziele 'Gestaltung des Ortsbilds', 'Erhaltung von Freiflächen', 'Beschränkung der Versiegelung' sowie 'Steuerung der kleinklimatischen Verhältnisse' verfolgt. Weiterhin schützen diese nachbarrechtliche Belange durch die Berücksichtigung von Abstandsflächen. Die Baugrenzen werden in der Plankarte verbindlich, insbesondere zu den angrenzenden Flurstücken bemaßt.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet WA und Mischgebiet MI
Maß der baulichen Nutzung	WA GRZ I: max. 0,4, Überschreitung GRZ II für Erschließung, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bis 0,7 zulässig MI GRZ I: max. 0,6
	WA GFZ: max. 0,8 MI GFZ: max. 0,8
	Gebäudehöhe: WA 1: max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 181,18 m NHN WA 2: max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 182,00 m NHN WA 3: max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 180,41 m NHN WA 4: max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 179,00 m NHN WA 5: max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 181,45 m NHN MI : max. zulässige Traufhöhe/Ok Attika 176,81 m NHN
Bauweise	o - offene Bauweise
Baugrenze	Verlauf in Anlehnung an die geplante Bebauung und definierten Abstandsflächen zu umliegenden Grundstücken

Tabelle 3: Übersicht Festsetzungen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise

4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dies sind insbesondere der Hauptanlage dienenden Flächen wie z.B. die Erschließung und Stellplätze sowie die sonstigen Nebenanlagen wie u.a. die Flächen für die Abfallbehälter.

4.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

4.2.1 PKW-Stellplätze

PKW-Stellplätze sowie Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen, sofern sie nicht in Grünflächen oder Rigolen entwässert werden können und keine wasserrechtlichen Belange entgegenstehen.

Mit der Festsetzung sollen die Eingriffswirkungen auf den Wasserhaushalt gemindert sowie die städtische Infrastruktur entlastet werden. Die Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hadamar in seiner aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

4.2.2 Nicht überbau-/versiegelbare Grundstücksflächen

Die nicht überbau-/versiegelbaren Grundflächen sind als gärtnerisch gepflegte Anlagen/offene Pflanzflächen herzustellen und mit Stauden sowie heimischen Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzliste, zu bepflanzen. Der Anteil der Rasenflächen darf 50% nicht übersteigen. Schotterabdeckungen der Pflanzflächen sowie der Einsatz von Folien zur Unkrautbekämpfung sind nicht zulässig.

Mit der Festsetzung sollen das Ortsbild sowie die Ökologie im Plangebiet gestärkt und Beeinträchtigungen vermieden werden.

Es sind heimische Laubbaum-Hochstämme sowie heimische Sträucher aus nachfolgenden Pflanzlisten zu wählen:

deutscher Name	botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stieleiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Walnuss	Juglans regia
Winterlinde	Tilia cordata
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium

Tabelle 4: Pflanzliste 1 Heimische Laubbäume, Kraus 2022

deutscher Name	botanischer Name
Kornelkirsche	Cornus mas
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Eingriffl. Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Liguster	Ligustrum vulgare

Tabelle 5: Pflanzliste 2 Heimische Sträucher, Kraus 2022

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel: Jakob Lebel, Schafsnase, Winterrambour, Großer und Kleiner Rheinischer Bohnapfel, Kaiser Wilhelm, Bretacher Apfel, Goldparmäne, Geheimrat Dr. Oldenburg, Grafensteiner, Gelber Edelapfel, Klarapfel, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Goldrenette, Spitzrabau, Metzrenette, Gloster

Birne: Gute Graue, Pastorenbirne, Grüne Jagdbirne, Gräfin von Paris, Gute Luise, Conference, Gellerts Butterbirne, Boschs Flaschenbirne, Frühe von Trevoux, Clapps Liebling

Süßkirsche: Schneiders Späte Knorpel, Ludwigs Frühe, Morellenfeuer, Hedelfinger Riesenkirsche

Zwetschge/Mirabelle: Erfinger Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangeheims Frühzwetschge, Mirabelle von Nancy

Pflanzqualität:

Laubbaumhochstämme: mind. 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm

Sträucher: 2-3 x v. 3-5 Triebe, ca. 100-150 cm hoch, Pflanzabstand ca. 2,50 m

4.3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

4.3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

Nach der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne „Klimaschutz und Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung“ fördern. Aus diesem Grund sind thermische Solar- und Photovoltaikanlagen im Plangebiet zulässig.

4.3.2 Dachform

Zulässig sind Flachdächer mit einer max. Neigung von 10° und Satteldächer.

4.3.3 Begrünung von baulichen Anlagen

Stellplätze für Abfallbehälter sind zu umbauen oder mit Laubgehölzen einzugrünen.

Diese Festsetzung dient zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen durch die meist unattraktiven Abfallbehälter sowie zur Kontaktvermeidung durch nicht fachkundige Personen wie u.a. Kinder und die Reduzierung der Geruchsbelästigung durch die Anlagen.

4.4 Hinweise

4.4.1 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

Über Bodendenkmale liegen keine Informationen vor. Der Boden des Plangebietes wurde im Zuge seiner vorangegangene Nutzung als Sportplatzgelände umfangreich bearbeitet und anthropogen genutzt. Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Plangebiet kein anstehender, oberflächennaher Boden mehr vorhanden ist. Zur Vermeidung der Zerstörung von möglichen Bodendenkmalen wird vorsorgend o.g. Hinweis in die Plankarte aufgenommen.

4.4.2 Artenschutz

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgende Hinweise in die Plankarte aufgenommen:

Rodung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung durch den Nachweis des Nichtbesatzes durch eine fachkundige Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und Pkw-Stellplätze erlaubt.

4.4.3 Verwertung von Niederschlagswasser

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 5 geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

Die Planung berücksichtigt und würdigt die wasserrechtlichen Grundsätze und Vorgaben.

4.5 Gesamtwürdigung der Festsetzungen

Die Festsetzungen ermöglichen in ihrem Zusammenspiel die Schaffung von Wohnraum und Dienstleistungen/Gewerbe zur Versorgung des Quartiers durch Bebauung einer seit längerer Zeit ungenutzten Fläche im Innenbereich. Die getroffenen Festsetzungen lenken die Bebauung und die Erschließung gestalterisch, funktional und ökologisch gem. den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Hadamar sowie den gesetzlichen Vorschriften. Planungsrechtliche Konflikte sind nicht zu erkennen. Immissionen und nachbarrechtliche Situationen wurden beleuchtet. Grenzabstände zu den Nachbarn werden eingehalten.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die „Gerlachstraße“ im Norden, die Straße „Am Bruchborn“ im Osten sowie durch die „Faulbacher Straße (K 459)“ im Süden, fußläufig sowie für die Feuerwehr, Müllfahrzeuge, Dienstleistungsbetriebe, Bewohner und Besucher erschlossen. Innerhalb des Plangebietes ist zur innerlichen Erschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehen/festgesetzt, welche nach ihrer Fertigstellung in den Eigentum der Stadt Hadamar als Straßenbaulastträger übergehen wird. Der endgültige Vollzug des Ausbaus und der Nutzung wird später im Rahmen der Fachplanung bzw. des Ausbaus festgelegt. Für den noch nicht vollzogenen Endausbau der Straße „Am Bruchborn“ wird eine endgültige Straßenraumbreite von 10,50 m benötigt. Daher wird ein 50 cm breiter Streifen des Plangebietes entlang der Straße „Am Bruchborn“ durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche der späteren Straßenraumbreite zugeführt. Dieser Streifen geht ebenso wie die innerliche Erschließung nach Fertigstellung in den Eigentum der Stadt Hadamar als Straßenbaulastträger über. Park-/ und Stellflächen sind gem. Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Hadamar auf Bauantragsebene zu berücksichtigen. In ca. 100 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Sportplatz“. Eine Fußläufige Anbindung an den ÖPNV ist somit gegeben.

6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz

6.1 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die „Gerlachstraße“ im Norden, durch die Straße „Am Bruchborn“ im Osten, die „Faulbacher Straße (K 459)“ im Süden sowie über die innerliche Erschließung des Plangebietes sichergestellt.

6.2 Brandschutz

Aufgrund der Bestandssituation und innerstädtischen Lage ist davon auszugehen, dass in ausreichendem Abstand zur bestehenden Bebauung Hydranten zur Brandbekämpfung vorhanden sind, um die Löschwasserversorgung des Plangebietes weiterhin sicherzustellen. Bei der Erschließung des Plangebiets ist darauf zu achten, dass Gebäude für Löschfahrzeuge und Rettungskräfte problemlos zu erreichen sind.

7 Ermittlung von Umweltauswirkungen sowie landschaftspflegerischer und artenschutzrechtliche Belange im Hinblick auf deren Erheblichkeit und bezüglich deren Verbotstatbestände

7.1 Umweltbericht / Umweltprüfung

Seit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 besteht die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan. Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Dennoch sind nach § 1a BauGB die Belange von Natur- und Landschaft zu beachten und in die Abwägung einzustellen.

7.2 Schutzgebiete und Biotope

Natura 2000

FFH-Gebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein FFH-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Elbbachaue östlich von Elz“ (Gebiets-Nr. 5514-304) befindet sich ca. 2,3 km südlich. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

Europäische Vogelschutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein Vogelschutzgebiet. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Steinbrüche in Mittelhessen“ (5414-450) befindet sich ca. 5,6 km entfernt in südöstlicher Richtung. Die zu erwartenden Projektwirkungen haben aufgrund der großen Distanz keine negativen Auswirkungen auf die Arten und Erhaltungsziele des Vogelschutzgebietes.

Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete

Im Bereich des Geltungsbereiches befindet sich kein Naturschutzgebiet. Das nächstgelegene Naturschutzgebiet ist das Gebiet „Kalksteinbruch bei Hadamar“ (Naturschutzgebiet-Nr. 1533016) rund 0,64 km südwestlich des Plangebietes. Eine erhebliche Beeinträchtigung aufgrund der Projektwirkungen kann aufgrund der Distanz zwischen Plan- und Schutzgebiet

ausgeschlossen werden. Landschaftsschutzgebiete gibt es keine im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung.

Gesetzlich geschützte Biotop und Biotopkomplexe nach § 30 BNatSchG

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Nächstgelegenes gesetzlich geschütztes Biotop sind die „Feuchtgehölz am Faulbach süd-östl. bei Hadamar“ ca. 210 m südwestlich des Plangebietes. Dieses gilt als vollständig geschützt. Ca. 350 m nordöstlich liegt das vollständig gesetzlich geschützte Biotop „Streuobst nordöstl. bei Hadamar“. Die Biotop werden von der Planung nicht tangiert.

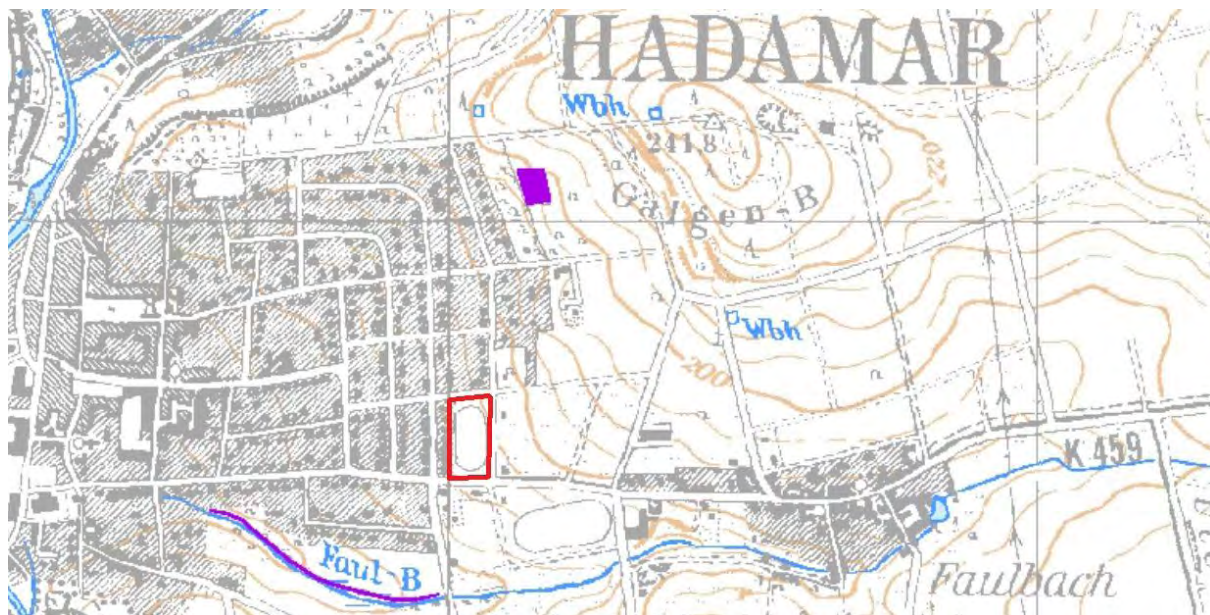


Abbildung 14: Gesetzlich geschützte Biotop § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2022

Ca. 660 m südwestlich befindet sich das teilweise geschützte Biotopkomplex „Gehölz-Bach-Wald-Komplex südl. bis südöstl. Hadamar“. Die Planung löst keine Beeinträchtigungen der Biotop aus.

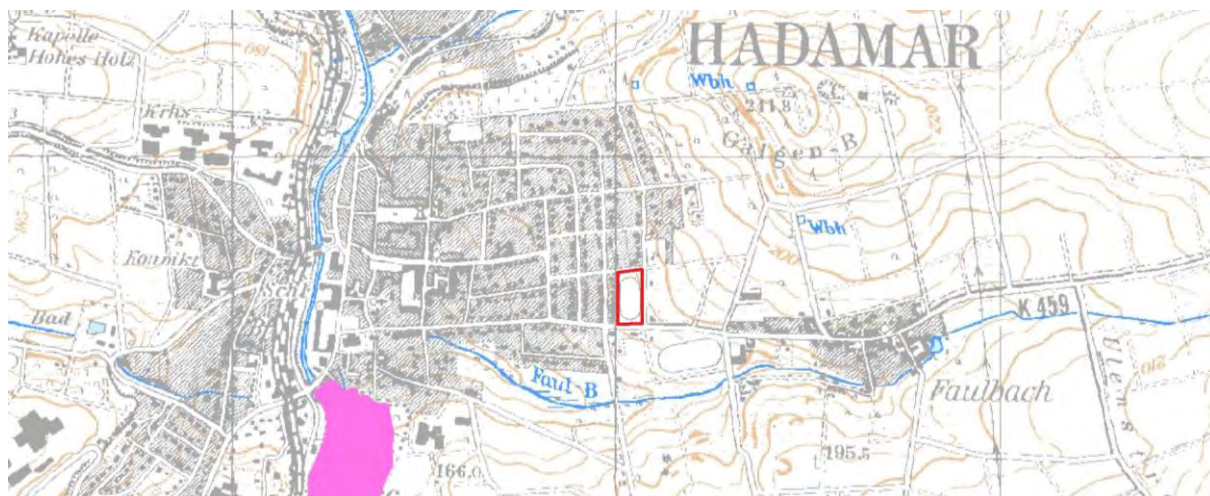


Abbildung 15: Gesetzlich geschützte Biotopkomplexe § 30 BNatSchG, Karte unmaßstäblich, Quelle: natureg.hessen.de, 2022

7.3 Umweltauswirkungen, Landschaftspflege und Artenschutz sowie Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

Der Bebauungsplan bereitet das Plangebiet als Misch- und Wohngebiet für zukünftige Wohn- und Gewerbebauten im vorgeprägten Siedlungsraum vor. Von dieser Bebauung sind regelmäßig geringe Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung wirken. Durch die Versiegelung kann es zu einer etwas stärkeren Erwärmung innerhalb des Plangebietes kommen. Gedämpft wird diese Empfindung jedoch durch vermehrte Schattenflächen und die vorgesehene Begrünung. Eine Erholungsfunktion nimmt das Plangebiet in seiner aktuellen Form und Nutzung als Stellplatz- und Lagerfläche nicht ein.

Vegetation, Natur und Landschaft

Das Naturschutzpotential der Planfläche ist lage- und nutzungsbedingt gering. Das Gebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbestandes und wurde bis zur Aufgabe als Sportplatzgelände stark anthropogen beeinflusst und überformt. Eine an die Faulbacher Straße ausgerichtete Teilfläche wird seit Jahren als geschotterte Stellplatzfläche für PKW sowie als Containerabstellfläche (Glas- und Altkleidercontainer) genutzt.



Abbildung 16: PKW und Containerstellplatz an der Faulbacher Straße, Kraus 2022

Aktuell dienen weitere Teilflächen im nördlichen Teil des Plangebietes als temporärer Lager- und Umschlagplatz für den Glasfaserausbau der Stadt Hadamar. Hierdurch kommt es zu Aufschüttungen von Erdmaterial und Lagerung von Baustoffen sowie ein erhöhtes Fahraufkommen durch PKW/LKW und Baufahrzeugen innerhalb des Geltungsbereiches.



Abbildung 17: Temporärer Lager- und Umschlagplatz für den Glasfaserausbau, Kraus 2022

Im Vorfeld der artenschutzrechtlichen Untersuchungen wurde eine Biotopkartierung durchgeführt. Östlich wird das Plangebiet durch eine kleine Böschung mit krautigem Bewuchs begrenzt, welche sich direkt an die Straße „Am Bruchborn“ angliedert. Nördlich an der oben genannten geschotterten Stellplatzfläche mit Trittpflanzengesellschaften befindet sich eine Sukzessionsfläche auf einem aufgeschütteten Erdwall. Diese Fläche ist überwiegend mit Brombeeren, Brennnessel und Hartriegel bewachsen. An diesen Erdwall gliedert sich kleinflächig im Westen ein Gebüsch mit vereinzelt Baum- und Heckenaufwuchs an.



Abbildung 18: Sukzessionsfläche und Gebüsch, Kraus 2022

Zwischen dem temporärer angelegtem Lager- und Umschlagplatz für den Glasfaserausbau und der Sukzessionsfläche befindet sich großflächig die ruderal geprägte Sportplatzfläche mit unterschiedlichem Krautbestand. Anhand von Fahrspuren, in Teilbereichen, ist gut zu erkennen, dass auf dem Gelände regelmäßig Fahrtbewegungen stattfinden.



Abbildung 19: Wiesenflächen im Plangebiet, Kraus 2022

Weitere Informationen und Details zu den Biotopen und Kartierergebnissen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag im Anhang zu entnehmen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der Pflanzenbestand anthropogen geprägt wurde und aus einem Mix aus heimischen und standortfremden Gehölzen und Pflanzenarten besteht. Geschützte Arten befinden sich keine im Plangebiet. Mit der Planung werden Pflanzenbestände überplant und es müssen wenige Gehölze gerodet werden. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die grünordnerischen Maßnahmen umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode umzusetzen. Im Zusammenspiel von Vermeidungsmaßnahmen und den grünordnerischen Festsetzungen wie etwa dem max. Anteil von Rasenflächen sowie die Vorgabe von Pflanzlisten mit standortgerechter Pflanzenauswahl kann ein durchgrüntes, klimawirksames Quartier innerhalb des Siedlungsbereiches entstehen.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde das Plangebiet im Jahr 2022 im Hinblick auf das vorhandene Artenvorkommen untersucht und Beeinträchtigungen anhand der Wirkfaktoren ermittelt. Die Prüfung hat nach dem Leitfa-den für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen stattgefunden und ist im Anhang (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) detailliert beschrieben.

Aufgrund der Biotopausstattung und der intensiven Nutzung der Planfläche ist nach aktuellen Erkenntnissen mit keinem artenschutzrechtlichen Konfliktpotential unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise zu rechnen.

Zwischen April und Juli 2022 wurde an mehreren Terminen das Habitatpotential der Gehölze sowie der Freiflächen für Vögel sowie Eidechsen hin begutachtet. Es wurde bei der Inaugenscheinnahme auf Eidechsen keine Tiere, Nester oder deren Spuren festgestellt. Im Ergebnis der Kartierungen von Vögeln konnten insgesamt 10 Vogelarten regelmäßig im Untersuchungsgebiet erfasst werden. Eine Art wurden als Brutvogel erkannt (Rotkehlchen, günstiger Erhaltungszustand), die weiteren Arten haben die Fläche nahrungssuchend oder überfliegend genutzt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die geplanten Maßnahmen unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise in der Plankarte keine Verbotstatbestände eintreten und somit keine besonders geschützten FFH-Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie keine Brutvögel tangiert werden.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um Zugriffsverbote gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, werden anhand der vorgefundenen und begutachteten Bestandssituation folgender Hinweis in die Plankarte aufgenommen:

Rodung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen Rodungen und Baufeldfreimachungen lediglich außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines Jahres oder bei begründeter Abweichung durch den Nachweis des Nichtbesatzes durch eine fachkundige Person vor Beginn der Arbeiten erfolgen.

Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wildlebender Tiere ist gem. § 39 BNatSchG bei der Verwendung von Mastleuchten ausschließlich die Installation von Natriumdampfleuchten oder LED-Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und gerichtetem Licht ohne UV-/Blauanteil im Bereich der Erschließung und PKW-Stellplätze erlaubt.

Erholung und Landschaftsbild, Mensch/Bevölkerung und Gesundheit

In Bezug auf die Erholungseignung ist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung, und Biotopstruktur selbst nur mäßig wertvoll. Durch die ortsangepasste Bebauung sowie den grünordnerischen Festsetzungen und die Integration eines öffentlichen Spielplatzes wird das Plangebiet umfänglich aufgewertet. Die Nähe zum Stadtkern sowie die Anbindung an den ÖPNV zeichnen das Plangebiet aus. Durch den Neubau von Wohn- und Gewerbebauten ist mit zusätzlichen Emissionen zu rechnen. Aufgrund von hohen ökologischen und energetischen Standards bei Neubauten sind die zusätzlichen Emissionen aber als gering zu bewerten. Die verkehrliche Belastung des Plangebietes wird aufgrund der Umnutzung und Nachverdichtung höher ausfallen als bisher. Der Landschaftsplan der Stadt Hadamar (1997), Karte 2.5 Landschaftsbild und Erholungseignung, klassifiziert die Planfläche als landschaftlich beeinträchtigt und Siedlungstechnisch überformt.

Klima

Hinsichtlich seiner klimatischen Funktion wird das Plangebiet im Landschaftsplan der Stadt Hadamar (1997), Karte 2.4 Kleinklima, als Klimatyp „Stadtklima offener Bebauung“ sowie als „Gebiet belasteten Innenklimas ohne Kaltluftproduktion“ dargestellt. Frischluftproduzierend wirken sich in geringem Ausmaß die Grünflächenanteile mit ihrem geringen Bewuchs aus. Durch die geplanten grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. die Maßnahmen zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen, werden die Klimafunktionen innerhalb des Plangebietes aufgewertet. Durch eine gezielte Anordnung der Gebäude (Baufenster) kann eine ausreichende Durchlüftung des Quartieres stattfinden.

Wasser und Boden

Der Landschaftsplan der Stadt Hadamar (1997), Karte 2.3 Wasserhaushalt, klassifiziert das Plangebiet mit einer sehr hohen Bedeutung für den Grundwasserhaushalt mit einer großen Ergiebigkeit bei geringer Verschmutzungsempfindlichkeit. Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

Durch die Realisierung des Plangebietes werden bis zu 6.312 m² Grundfläche überbaut/versiegelt wobei zu berücksichtigen ist, dass der vorhandene Untergrund durch seine vorherige Nutzung als Sportplatzgelände und aktuelle Nutzung als Lager- und Abstellfläche stark verdichtet ist und kein natürlicher Boden mehr ansteht. Versiegelungen beeinflussen den lokalen Wasserhaushalt negativ, da Versiegelungen die Grundwasserbildung verringern und den Oberflächenabfluss fördern, soweit die Wassermengen nicht von Flächen im Plangebiet aufgenommen, zurückgehalten und in einen Vorfluter eingeleitet werden können. Ziel ist es, die anfallenden Niederschlagsmengen im Plangebiet zu verwerten und zu versickern, soweit keine wasserrechtlichen, noch öffentlich-rechtliche Vorschriften und wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen. Genaue projektbezogenen Maßnahmen und Berechnungen sowie entsprechende Absprachen mit den zuständigen Behörden sind auf Bauantragsebene vorzunehmen.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung der Grundstücksfreiflächen sowie projektbezogenen Maßnahmen, werden die genannten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt abgemildert und weitgehend kompensiert.

Als Teil der Siedlungsfläche sind für das Plangebiet im Bodenviewer keine Bodeninformationen hinterlegt. Daher ist das Plangebiet als künstlich verändertes Gelände ohne nutzbare Feldkapazität zu betrachten. Mit Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Vorsorgende Bodenschutzmaßnahmen sind zu ergreifen. Insbesondere ist hierzu auf die Beachtung der Info-Blätter des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hinzuweisen:

„Boden – mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende“ (zugänglich gemacht unter: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-10/bodenschutz_fuer_bauausfuehrende.pdf) und

„Boden - damit Ihr Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer“ (zugänglich gemacht unter: https://umwelt.hessen.de/sites/umwelt.hessen.de/files/2021-11/HMUKLV_BoSchu-Bauen_H%C3%A4uslebauer%20Textvorlage_01_180420.pdf).

Die folgenden Maßnahmen sind aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung zu beachten (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Beschränkung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur, u.a. durch Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen („Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen“).
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Reduzierung des Versiegelungsgrads durch Vorgaben zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.
- Bei starken und extremen Regenfällen besteht in Zeiten unbedeckten Bodens in Hanglagen die Gefahr von Auswaschungen. Dies betrifft insbesondere die Bauphase. Es sind geeignete Gegenmaßnahmen zum Schutz des Bodens vor solcherlei Abtrag und der hangabwärts gelegener Bebauung vor Sedimentierung solcher Auswaschung zu treffen.

Nachfolgend wird das Ergebnis der Darstellung der Umweltbelange mit dem möglichen Konfliktpotential anhand der einzelnen Schutzgüter übersichtlich aufgezeigt.

Belange des Umweltschutzes	Erhebliches Konfliktpotential	
	Ja	Nein
Vegetation, Biotope		X
Fauna		X
Geologie + Boden		X
Wasserhaushalt		X
Klima		X
Mensch/ Bevölkerung und Gesundheit sowie Erholungseignung		X

Tabelle 6: Überschlägige Konfliktbewertung der umweltschützenden Belange

8 Wasserwirtschaft / Grundwasserschutz

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser ist über die vorhandene Infrastruktur sichergestellt. Entsprechende Details sind im Rahmen eines Bauantragsverfahrens mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat stattgefunden.

8.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung kann über das bestehende Netz sichergestellt werden. Hierbei sind die Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes zu beachten. Entsprechende Details sind im Rahmen eines Bauantragsverfahrens mit den öffentlichen Stellen zu klären. Eine Vorabstimmung hierzu hat mit der Stadt Hadamar stattgefunden.

8.3 Überschwemmungsgebiet / Oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt. Der „Faulbach“ als nächstgelegenes Oberflächengewässer befindet sich in ca. 210 m Entfernung, südlich des Plangebietes.

8.4 Wasserschutzgebiete

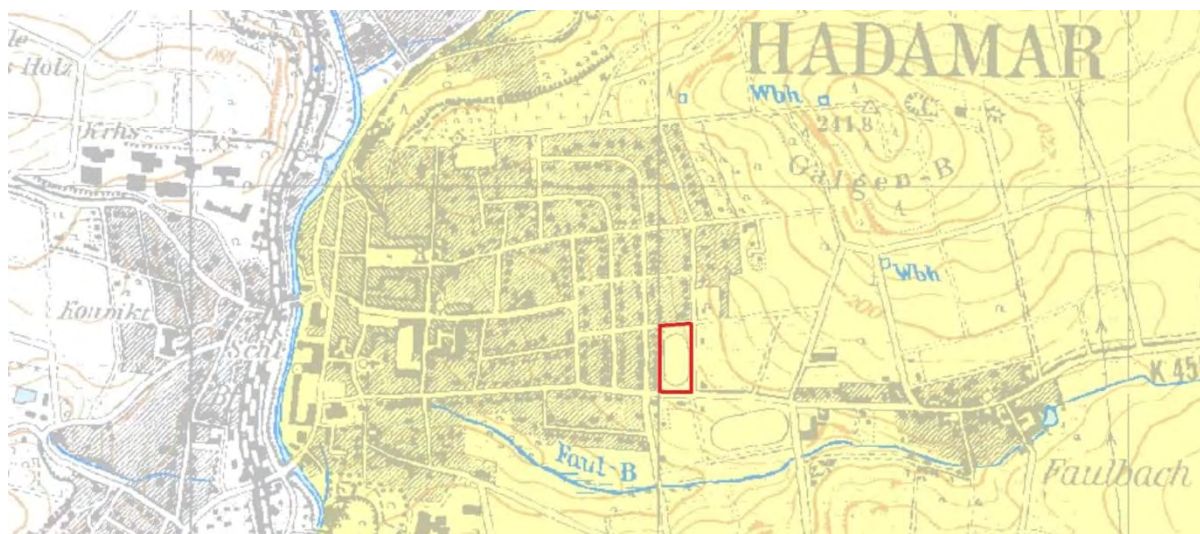


Abbildung 20: Wasserschutzgebiet, Quelle: gruschu.hessen.de 2022

Das Plangebiet liegt im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet „WSG TB III Obertiefenbach, Beselich“ (WSG-ID 533-002) in der Schutzzone III. Die Planung hat keinerlei erhebliche

Auswirkungen auf das Trinkwasserschutzgebiet. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

8.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Maßnahmen zur Versickerung sind im Bebauungsplan als textlicher Hinweis in der Plankarte enthalten. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz WHG vom 31. Juli 2009 BGBl. I S. 2585, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 BGBl. 2023 I Nr. 5 geändert worden ist). Niederschlagswasser soll von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz HWG).

9 Altablagerungen, Altlasten, Bergbau

Es liegen der Stadt Hadamar keine Informationen über Altlasten oder vorangegangenen Bergbau vor. Da das Gelände zuvor als Sportplatzgelände genutzt wurde, ist mit keinen Altlasten zu rechnen.

10 Kampfmittel

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Das Regierungspräsidium Darmstadt wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Kampfmittelverdachtsfalle wird ein entsprechender Hinweis in der Plankarte ergänzt.

11 Immissionsschutz

Von einer Bebauung sind regelmäßige Emissionen (Verkehr – Lärm, Luftschadstoffe) in die Umwelt zu erwarten, die in erster Linie auf die bestehende angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung wirken.

11.1 Luftschadstoffe, Lichtstrahlung

Durch die vorgesehene Bebauung werden sich gegenüber dem Bestand die Immissionen in Form von Luftschadstoffe und Lichtstrahlung erhöhen. Die Außenbeleuchtung sollte daher mit insektenfreundlichen Beleuchtungsmitteln ausgestattet werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde in die Plankarte aufgenommen. Durch die Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird der Energieverbrauch und somit der Schadstoffausstoß bei Neubauten reduziert bzw. vermieden.

11.2 Verkehrslärm

Im Bebauungsplan werden die für die innere Erschließung des Quartieres maßgebliche öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Ein direkter Durchgangsverkehr für umliegende Wohnquartiere entsteht nicht, so dass lediglich mit Ziel- und Quellverkehr innerhalb des Geltungsbereiches gerechnet wird.

Durch die Entwicklung des geplanten Wohn- und Gewerbegebietes wird es zu höheren Verkehrsströmen innerhalb des Plangebiets sowie in den direkt angrenzenden Straßen kommen. Diese Verkehrsmengen werden sich jedoch auf den Ziel- und Quellverkehr beschränken.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die verkehrliche Situation sowie die damit einhergehenden Lärmimmissionen werden aufgrund ihrer innerstädtischen Lage sowie durch die an das Plangebiet direkt angrenzende Kreisstraße (K 459) „Faulbacher Straße“ und die Straße „Am Bruchborn“, welche als Erschließung/Zubringer der nördlich gelegenen Wohnbebauungen dient, nicht erwartet.

12 Denkmalschutz

Innerhalb oder direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine denkmalrechtlich geschützten Objekte. Ca. 77 m nordwestlich befindet sich das Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen „Gesamtanlage Haidauer Straße (14 16, 11 21)“ sowie in ca. 135 m Entfernung westlicher Richtung liegt das Kulturdenkmal aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen „Gesamtanlage Faulbacher Straße (21 35, 26, 28 34)“. Eine Beeinträchtigung durch die vorgesehen Bebauung ist aufgrund ihrer Entfernung sowie die dazwischenliegende Bebauung nicht herzuweisen.

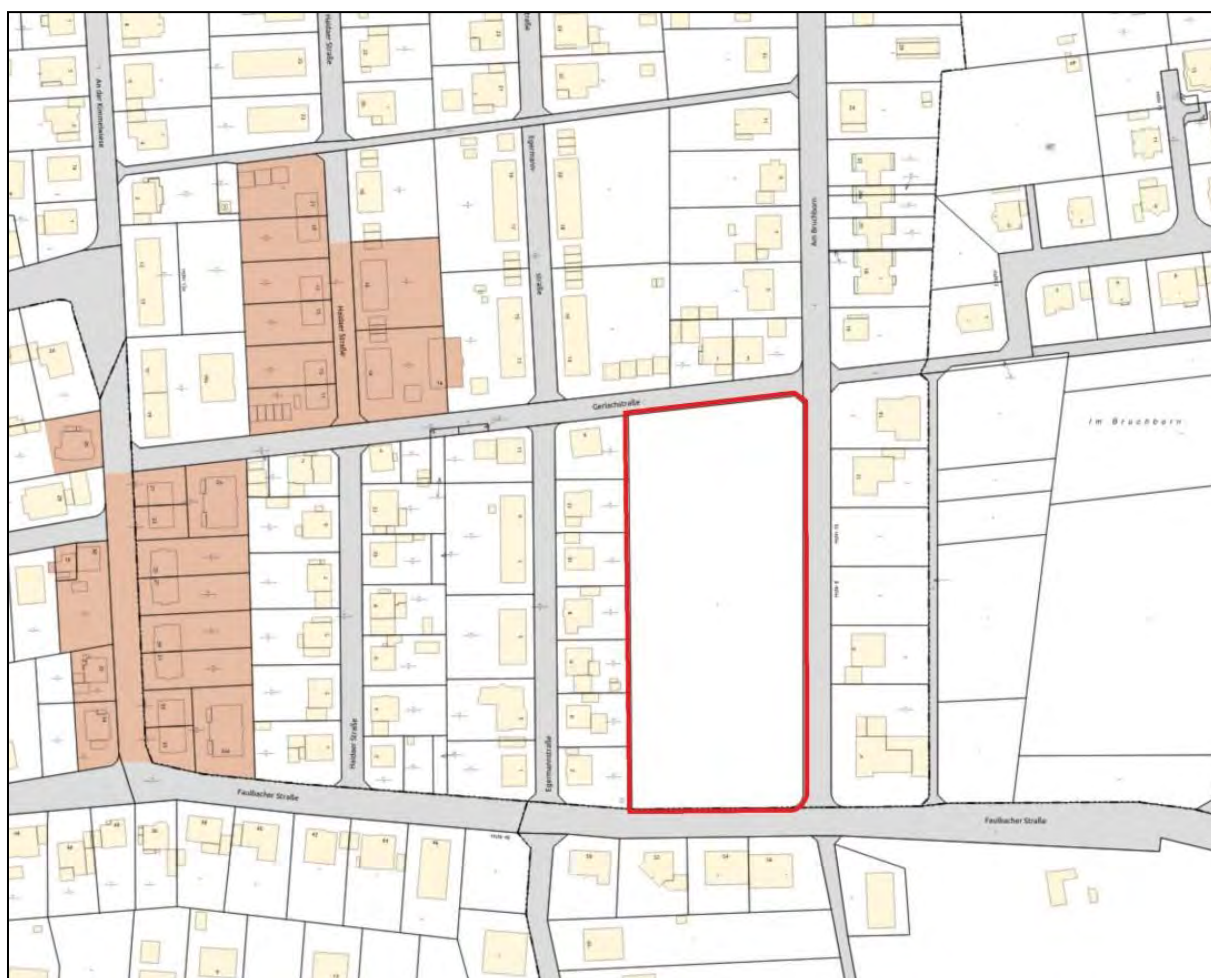


Abbildung 21: Denkmalpflegerische Schutzgüter im Umfeld des Plangebiets, Quelle: Denkmalpflege Hessen 2022

12.1 Bodendenkmale

Bodendenkmale im Plangebiet sind nicht bekannt. Durch die innerörtliche Lage sowie die vorrausgegangene Nutzung als Sportplatzgelände ist davon auszugehen, dass keine Bo-

dendenkmale im Plangebiet anzutreffen sind. Bei Erdarbeiten können dennoch jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessenarchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

13 Sonstige Infrastruktur

Durch die innerörtliche Lage des Plangebietes ist die Medienversorgung mit Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser vorhanden. Notwendige bauliche Veränderungen an dieser Infrastruktur sind in Abstimmung mit den zuständigen Stellen vorzunehmen.

14 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren im Sinne §§ 45 ff. BauGB wird nicht erforderlich. Auf die Möglichkeit zur Teilung und Zusammenschließung von Grundstücken gem. § 19 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

15 Flächenbilanz

Nutzungen im Geltungsbereich	gem. Festsetzungen in m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.637
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,4 (WA)	2.255
zus. versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,7 (WA)	1.691
davon Grünfläche	1.691
Mischgebiet (MI)	1.882
davon überbaubare Fläche GRZ I von 0,6 (MI)	1.130
zus. versiegelbare Flächen für Nebenanlagen GRZ II von 0,8 (MI)	376
davon Grünfläche	376
öffentliche Straßenverkehrsfläche	860
öffentliche Grünfläche - Spielplatz	515
Gesamtfläche Geltungsbereich	8.894

Tabelle 7: Flächenbilanz Plangebiet – gem. BauNVO

16 Städtebauliche Vorkalkulation

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Hadamar zur Übernahme der Verfahrenskosten und zur Zahlung eines Infrastrukturausgleiches zuzüglich der satzungsgemäßen Wasser und Abwasserbeiträge.

Für das Bauleitplanverfahren entstehen der Stadt Hadamar keine Kosten. Die mit der Planung und Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten werden durch den Grundstückseigentümer getragen.

Der Magistrat der Stadt Hadamar

Begründung Bebauungsplan
"Am Bruchborn-Faulbacher Straße" in Hadamar
Entwurf, Juni 2023

Hadamar, den 23.06.2023

Der Magistrat der Stadt Hadamar
Im Auftrag

.....
(Michale Ruoff)
Bürgermeister der Stadt Hadamar