



Stadt Hadamar

Bebauungsplan „Altstadt“

Begründung

Inhalt

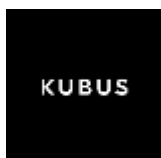
1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
3	Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Ziele der Raumordnung	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bebauungspläne	6
3.4	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
4	Festsetzungen	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
4.3	Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Grundstücksfreiflächen	9
4.4	Flächen für den Gemeinbedarf	9
4.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	9
4.6	Grünflächen, Baumbestand.....	10
5	Verfahren.....	10
6	Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange.....	11
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung.....	11
6.1.1	Gewässerschutz.....	11
6.2	Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege	13
6.3	Denkmalschutz	14
7	Bodenordnung, städtebauliche Daten	15

Anhang:

- Fotodokumentation
- Karten Bestandsaufnahme

Wetzlar, Februar 2024

Planbearbeitung:



KUBUS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Ausgelöst durch verändertes Konsum- und Freizeitverhalten, vollzieht sich ein deutlicher Wandel in der Funktionalität und im städtebaulichen Erscheinungsbild der Innenstadt von Hadamar. Neben urbanen Funktionsverlusten nimmt dabei auch die Wohn- und Lebensqualität ab. Früher lebendige Geschäftsstraßen werden heute durch Leerstände nach Geschäftsaufgaben oder durch geringerwertige Nachnutzungen geprägt.

Auch sind in der historischen Altstadt häufig bauliche Veränderungen an den Gebäuden vorgenommen und städtebaulich unpassende Anbauten errichtet worden, die das Erscheinungsbild nachteilig verändern.

Die vorherrschenden kleinteiligen Grundstücks- und Gebäudestrukturen der Altstadt bieten zwar keine tragfähigen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der Bevölkerung¹. Dennoch ist die Altstadt der zentrale Versorgungsbereich der Stadt, den es in seiner Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln gilt.

Der zu beobachtende Wandel in der Funktionalität, die damit einhergehenden Funktionsverluste und die Leerstandsproblematik, die sinkende Wohn- und Lebensqualität sowie die sinkende Attraktivität für Besucher und Touristen kennzeichnen einen negativen städtebaulichen Strukturwandel („Trading-Down-Effekt“), dem entgegengewirkt werden soll.

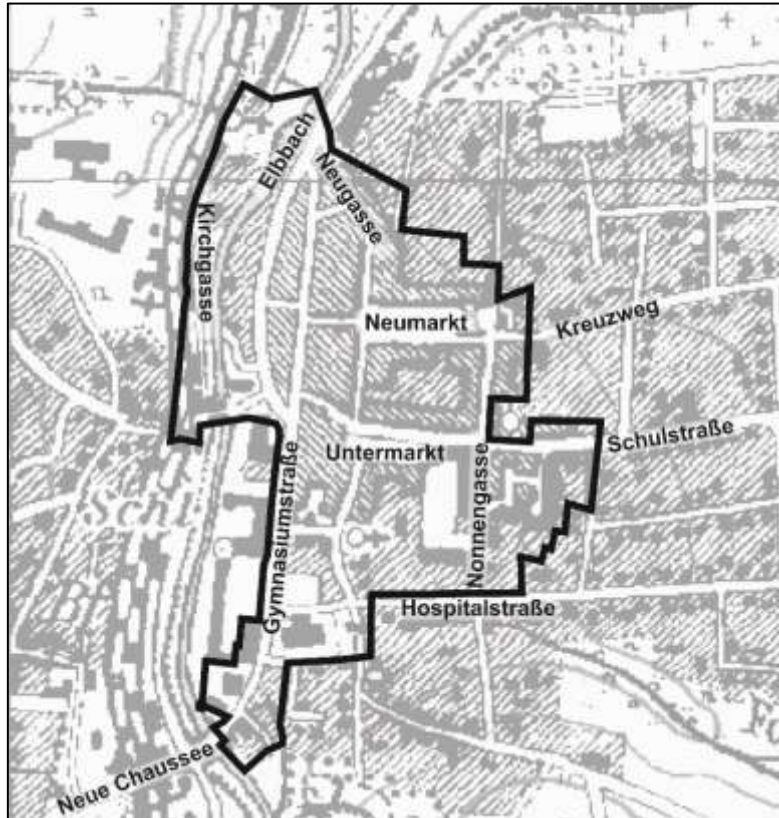
Ein wichtiger Baustein zur Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung wird darin gesehen, verbindliche Rahmenbedingungen für Vorhaben zu schaffen, um die urbane Multifunktionalität der Altstadt (Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Kultur, Bildung, Freizeit, Verwaltung) zu erhalten und zu stärken. Damit ist die allgemeine Zielsetzung Bebauungsplan „Altstadt“ umrissen.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet umfasst den Altstadtbereich von der Neugasse im Norden bis zur Hospitalstraße im Süden. Im Süden ist die Gymnasiumstraße bis an den Elbbach heran einbezogen. Die Gymnasiumstraße bildet bis zur Brückengasse auch die westliche Grenze des Plangebiets. An der Brückengasse überspringt der Geltungsbereich den Elbbach und bezieht die Kirchgasse bis einschließlich der Hospitalkirche ein. Die vorhandene Bebauung im Herzbergweg und der Nonnengasse bildet den östlichen Rand des Plangebiets. Der Geltungsbereich wird an der Schulstraße bis zur Straße Zur Gänsewiese ausgeweitet und führt in Abstufungen zurück zur Hospitalstraße. Abbildung 1 verdeutlicht den Verlauf der Geltungsbereichsgrenze.

¹ Die leistungsfähigen Märkte sind südlich der Altstadt angesiedelt. Sie sind sowohl von der Kernstadt aus wie auch aus Niederhadamar gleichermaßen gut zu erreichen.

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereichs



Bildquelle: Geoportal Hessen

3 Planungserfordernis, Vorgaben, Rahmenbedingungen

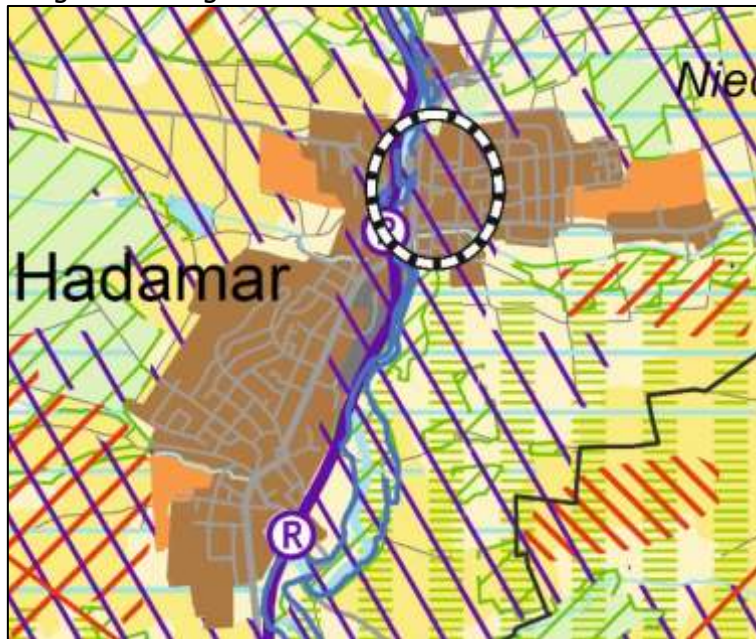
3.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Absatz 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Stadt Hadamar sind die Ziele der Raumordnung im Regionalplan Mittelhessen aus dem Jahr 2010 (RPM 2010) festgelegt. Danach liegt der Planbereich im *Vorranggebiet (VRG) Siedlung Bestand*. Überlagert wird das Vorranggebiet von *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen* sowie teilweise von *Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz* (Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebiet für den Elbbach).

Die Überlagerungen sind teilweise der Maßstabsebene des Regionalplans geschuldet. Heruntergebrochen auf die städtebauliche Planungsebene und die konkreten Verhältnisse, steht der Bebauungsplan, der die bauplanungsrechtliche und die bauordnungsrechtliche Ordnung des faktischen Zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Hadamar zum Ziel hat, mit den raumordnerischen Zielsetzungen im Einklang.

Hinweis: Nach dem Regionalplanentwurf 2021 entfällt die Darstellung des *Vorbehaltsgebiet (VBG) für besondere Klimafunktionen*.

Abbildung 2: Regionalplan Mittelhessen 2010 (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung der Lage des Plangebiets



3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Mischbaufläche-Bestand dargestellt, die zusammenhängenden öffentlichen Einrichtungen als Flächen für den Gemeinbedarf. Das Teilgebiet westlich des Elbbaches ist als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

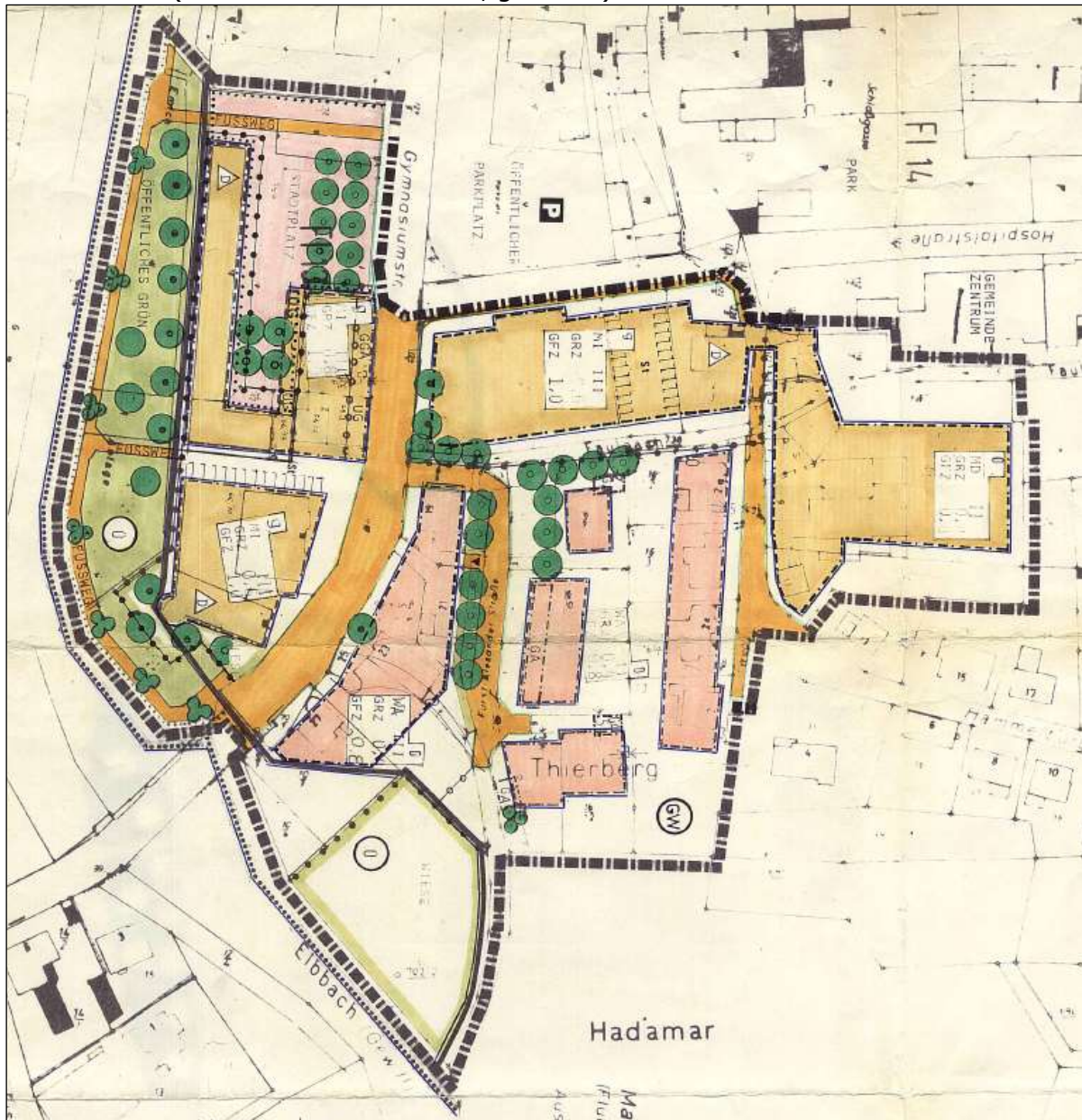
Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan



3.3 Bebauungspläne

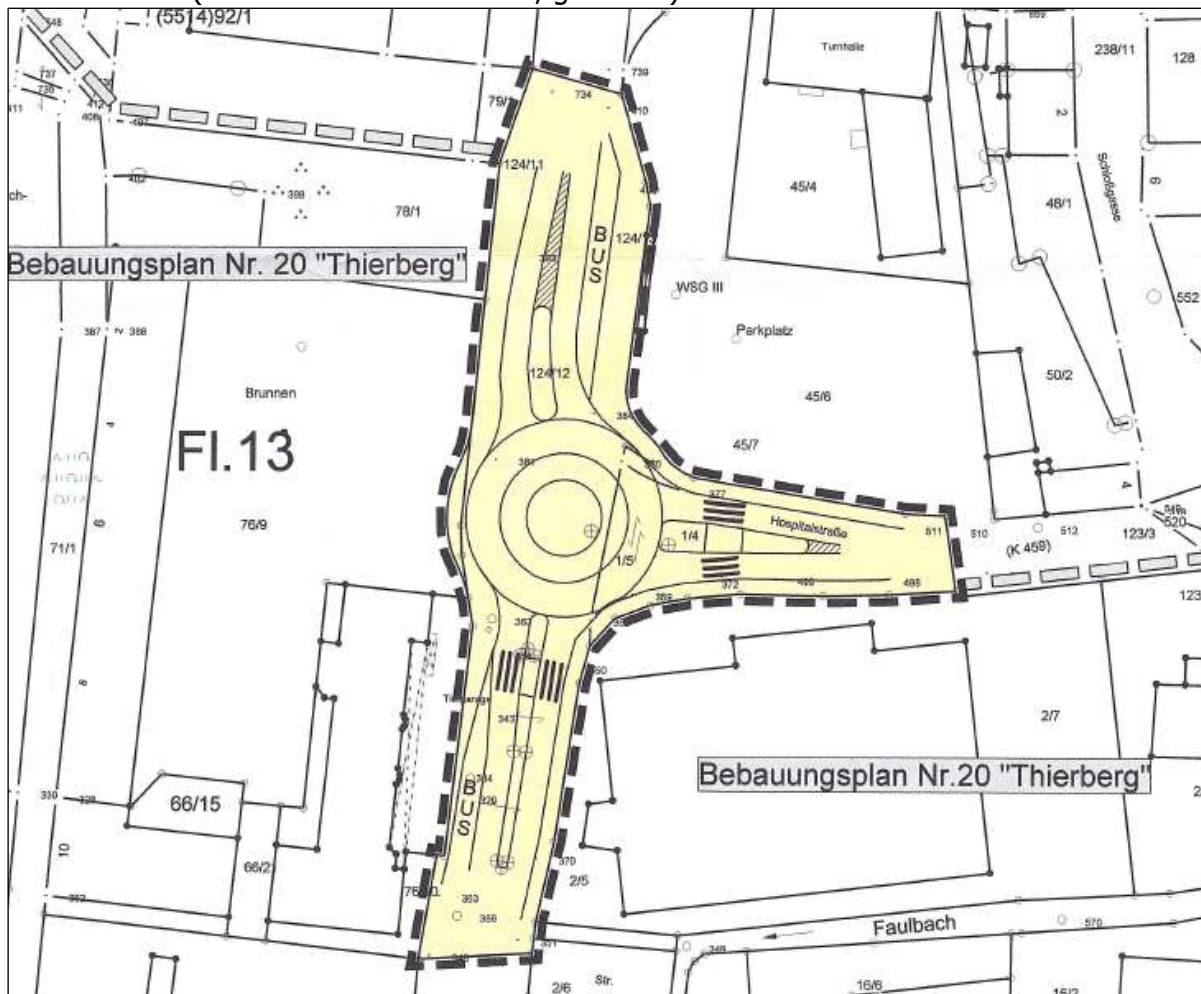
Der Bebauungsplan „Thierberg“ aus dem Jahr 1986 erfasst einen Bereich zwischen dem Elbbach im Süden und der Hospitalstraße (nördliche Geltungsbereichsgrenze). Einbezogen sind der Schlossplatz westlich der Gymnasiumstraße und das Quartier zwischen Hammelburg und Nonnengasse. Als Art der baulichen Nutzung sind Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Abbildung 4: Bebauungsplan „Thierberg“ aus dem Jahr 1986
(unmaßstäblich verkleinert, genordet)



Eine Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2003 beschränkt sich auf die Festsetzung des Kreuzungsbereichs Hospitalstraße / Gymnasiumstraße als Verkehrsfläche. Die Planänderung schafft das Baurecht für den heute hier bestehenden Kreisverkehrsplatz

Abbildung 5: Bebauungsplan „Thierberg“, 1. Änderung aus dem Jahr 2003
(unmaßstäblich verkleinert, genordet)



3.4 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Funktionsverluste, eine Zunahme an Leerständen, vermehrte Ansiedlung von Vergnügungstätten, nachteilige Veränderungen des städtebaulichen Erscheinungsbilds, sinkende Wohn- und Lebensqualität, abnehmende Attraktivität für Besucher und Touristen - diese Stichworte umschreiben den sich stärker abzeichnenden Zustand im Kernbereich der Altstadt von Hadamar. Dem soll unter anderem mit den Mitteln des Bau- und Planungsrechts entgegengewirkt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden verbindliche bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Rahmenbedingungen für Vorhaben nach Nutzung und Gestaltung gegeben, um die urbane Funktionalität zu erhalten und zu stärken.

Im Jahr 2020 wurde in Vorbereitung auf die Ausarbeitung des Bebauungsplanes eine Bestands-erhebung mit Ortsbegehungen im Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse sind in Themen-karten zusammengefasst. Die Begehungen bestätigen die Trading-Down-Erscheinungen und begründen den städtebaulichen Handlungsbedarf. Die Bestandskarten sind in verkleinerter Form unmaßstäblich im Anhang der Begründung beigefügt.

4 Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich erfassten Flächen sind Bestandteil der Altstadt von Hadamar. Ziel des Bebauungsplanes ist der Erhalt und die Weiterentwicklung einer lebendigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Handel, Gewerbe und Dienstleistung, öffentlicher Verwaltung, kirchlichen Einrichtungen, Schule und Kultur. Die Altstadt ist Lebensraum für ihre Einwohner, gleichzeitig Arbeitsort und Ziel für Besucher und Touristen. Die vielfältigen Nutzungsanforderungen entsprechen inhaltlich dem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO:

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die Allgemeine Zweckbestimmung des § 6a Abs. 1 BauNVO beschreibt die Zielsetzung des Bebauungsplanes vollumfänglich.

Bei der Formulierung der einzelnen zulässigen Nutzungen wird der Zulässigkeitskatalog der einzelnen Nutzungen (§ 6a Abs. 2 BauNVO) modifiziert. Der festzustellende städtebauliche Trading-Down-Effekt resultiert vielfach daraus, dass leer fallende Gebäude und Nutzungseinheiten mit Nachnutzungen belegt werden, die der typischen Eigenart der Altstadt widersprechen. Insbesondere die Häufung von Vergnügungsstätten (Betriebe zur kommerziellen Freizeitgestaltung und Amüsierbetriebe einschließlich Wettbüros) verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot, stellt eine Störung der Wohnnutzung dar und erfordert eine bauplanungsrechtliche Steuerung. In gleicher Weise sind die verschiedenen Betriebsformen des „Rotlichtgewerbes“ zu beurteilen. In Literatur und Sprachgebrauch werden sie regelmäßig den Vergnügungsstätten zugeordnet, in der Rechtsprechung werden Bordelle, Anlagen der Wohnungsprostitution und ähnliche Betriebe jedoch auch als Formen allgemeiner Gewerbebetriebe eingestuft. Diese Nutzungen werden für die Mischgebietsteile (MI) und die Gebietsteile, die als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt sind, explizit ausgeschlossen.

Im Übrigen lassen die städtebaulichen Strukturen und die beengten Verkehrsflächen realistischerweise nicht erwarten, dass die Kataloge der zulässigen Nutzungen ausgeschöpft werden. Insbesondere sind die in den Mischgebieten allgemein und im Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen allein wegen der nicht erfüllbaren Flächenanforderungen nicht zu erwarten. Theoretisch denkbar wären sie allenfalls als Nachfolgenutzung an einer der das Plangebiet durchziehenden Verkehrsstraßen (*Am Elbbachufer, Gymnasiumstraße, Hospitalstraße*). Einer Tankstelle im Plangebiet, das in großen Teilen auch dem Wohnen dient, käme ein erhebliches Konfliktpotenzial zu, diese Nutzung wird deshalb vorsorglich ebenfalls ausgeschlossen.

Westlich des Elbbaches stellt der Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen dar. Diese Teilgebiete sind vom zentralen Altstadtbereich abgesetzt und funktional nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs. Entwickelt aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden hier Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im historisch gewachsenen Altstadtbereich mit seinen stark ausdifferenzierten Grundstücks- und Gebäudegrößen variiert der Umfang der bebauten Grundstücksteile naturgemäß sehr stark. Auch die Geschossigkeit der Gebäude und die Gebäudehöhen sind unterschiedlich. Für

die Beurteilung von Bauvorhaben wird daher auf das Einfügungsgebot des § 34 BauGB Bezug genommen, wobei insbesondere Anforderungen, die aus denkmalrechtlichen Belangen abgeleitet werden, zu berücksichtigen sind.

Blockinnenbereiche (z.B. im Bereich *Neugasse-Brückengasse-Borngasse* oder im Bereich *Neumarkt-Krämergasse-Schulstraße-Nonnengasse*) sind aktuell in vielfacher Weise durch Gebäude zugebaut und unzugänglich. Diese Zonen können eine hohe Freiraumqualität haben und sind für die Belichtung und Belüftung der Bebauung von Bedeutung. Mit der Festsetzung der Baugrenzen und von Bereichen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird diesen Umständen Rechnung getragen und die planungsrechtliche Grundlage für die Offenhaltung dieser Flächen gelegt. Ergänzend wird festgesetzt, dass Nebenanlagen in Form von Gebäuden nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Für das Stadtbild sind die Raumkanten, die durch die Fassaden der Gebäude gebildet werden, von zentraler Bedeutung. Sie werden durch die festgesetzten Baulinien aufgegriffen, so dass auch im Falle von Ersatzbebauungen die wertgebenden historischen Raumkanten zukünftig im Kernbereich erlebbar bleiben.

Die gewachsene Gebäudestruktur ist weit überwiegend traufständig, d.h. die Firstlinien verlaufen parallel zur Erschließungsstraße. Dieses Prinzip, das für den geschichtlichen und städtebaulichen Wert der Altstadt maßgebend ist, wird aufgegriffen und in den planungsrechtlichen Festsetzungen verankert.

4.3 Gestaltung von baulichen Anlagen, Werbeanlagen und Grundstücksfreiflächen

Bauordnungsrechtliche Bestimmungen (Gestaltungssatzung) ergänzen die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung inhaltlich.

Die Gestaltungssatzung soll das historisch gewachsene Ortsbild aufgreifen und bewahren. Um- und Neubauten und Gebäudesanierungen sollen die gewachsenen städtebaulichen Strukturen aufgreifen und fortsetzen.

Städtebauliche Trading-Down-Effekte werden äußerlich sichtbar wesentlich durch bestimmte Formen von Werbeanlagen (grelle Farben, wechselnde und bunte Lichteffekte usw.) geprägt. Diese wirken zum Teil nicht nur im öffentlichen Straßenraum sondern bis in Wohnungen hinein. Die formulierten Bestimmungen sollen zu einer einheitlicheren und defensiveren Gestaltung von Werbeanlagen beitragen und den Aufenthalts- und Wohnwert der Altstadt verbessern.

4.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nach dem Zulässigkeitskatalog in § 6a Abs. 2 BauNVO im Urbanen Gebiet allgemein zulässig. In der Altstadt und im Plangebiet entfalten sie als größere Nutzungskomplexe zum Teil ein großes städtebauliches Gewicht und werden aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung in abgegrenzten Nutzungsbereichen als Flächen für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt.

4.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßen, Wege und Plätze werden ihrer Widmung und Zweckbestimmung nach planungsrechtlich als Verkehrsflächen erfasst und festgesetzt. Ordnungsrechtliche Maßnahmen (Geschwindigkeitsregelungen, Nutzungsbeschränkungen, Festlegung verkehrsberuhigter Bereiche, Beschilderungen, Markierungen usw.) sind den bauplanungsrechtlichen Regelungen

nachgeordnet und werden im Wege verkehrsrechtlicher Anordnungen festgelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen werden die bauliche Ausgestaltung und Möblierung zweckentsprechend ausgeführt.

4.6 Grünflächen, Baumbestand

Neben den Grundstücksfreiflächen und Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum sind Grünbereiche für die Stadtgestaltung, den klimatischen Ausgleich und als Erholungsraum integraler Bestandteil der städtebaulichen Strukturen. Im Geltungsbereich wichtigste zusammenhängende Grünflächen sind die Parkanlage am Neumarkt und die den Elbbach begleitenden Grünzonen. Sie werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Für die östlichen Uferbereiche des Elbbaches zwischen der Brücke *Neue Chaussee* im Süden und dem Wehr in Höhe der *Neugasse* im Norden hat die Stadt Hadamar ein Rahmenkonzept erarbeiten lassen, das Gestaltungs- und Nutzungsvorschläge für diese wichtige Grünzone enthält. Das Konzept vereint Nutzungsanforderungen (Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Aufenthaltsqualität) mit der Sichtbarmachung städtebaulicher Beziehungen (Sichtachsen) und ökologischen Anforderungen (Renaturierung, Verbesserung der Gewässergüte). Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage erfasst auf Ebene der Bauleitplanung die Zielsetzung des Gestaltungskonzepts.

Pflanzenbestände im Stadtgebiet tragen dazu bei, dass die Luftaufheizung über bebauten Flächen minimiert wird, erhöhen die Aufenthaltsqualität und sind Lebensraum für Tiere, die sich an das Biotop Stadt angepasst haben. Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird der kartierte Baumbestand (vgl. *Bestandsaufnahme Grünstrukturen und Möblierung* im Anhang) zum Erhalt festgesetzt. Rückschnitt von Bäumen zur Gesunderhaltung oder Formgebung sowie die Beseitigung von Bäumen aus Gründen der Verkehrssicherheit sind durch die Festsetzung nicht erfasst und bleiben zulässig.

5 Verfahren

Grundlage für die Einleitung dereteiligungsverfahren ist der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 12.04.2019. Danach soll das Verfahren in vereinfachter Form (§ 13 BauGB) durchgeführt werden. Ergänzend zum Aufstellungsbeschluss hat die Stadtverordnetenversammlung Hadamar am 27.06.2019 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschlossen.

Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist anwendbar für die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 BauGB, wenn der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Im vereinfachten Verfahren wird u.a. auch von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind:

- der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben,
- es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten beeinträchtigt werden,
- bei der Planung dürfen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 50 Satz 1 BImSchG) bestehen.

Für den Bebauungsplan „Altstadt“ wurde aufgrund der Bestandserhebungen und der örtlichen Verhältnisse davon ausgegangen, dass die o.g. Anwendungsvoraussetzungen erfüllt sind. Die durchgeführte Behördenbeteiligung hat diese Annahme bestätigt. Keine der beteiligten öffentlichen Stellen hat sich ablehnend zu dem Bebauungsplan geäußert oder Anregungen und

Hinweise gegeben, die Anlass für substantielle Änderungen des Planungsvorhabens oder einer anderen Einschätzung für die Verfahrensweise gegeben hätten.
Aus der durchgeführten ersten Öffentlichkeitsbeteiligung liegen keine Stellungnahmen vor.

Anders als beim beschleunigten Verfahren ist das vereinfachte Verfahren nicht an konkrete Flächenbegrenzungen gebunden. Das Gesetz geht davon aus, dass die unter den Anwendungsfall des § 13 BauGB fallenden Pläne überwiegend der Bestandssicherung dienen oder einschränkende bzw. ordnende Funktion haben.

Als Bebauungspläne iSd § 13 Abs. 1 BauGB kommen sowohl qualifizierte (§ 30 Abs. 1) und einfache (§ 30 Abs. 2) als auch vorhabenbezogene (§ 12, § 30 Abs. 3) Bebauungspläne in Betracht, und zwar ohne Einschränkung der sich aus § 9 BauGB und aus der Baunutzungsverordnung ergebenden Regelungsmöglichkeiten².

Die Anwendungsvoraussetzungen treffen auf den Bebauungsplan „Altstadt“ zu. Er dient dem Erhalt der städtebaulichen Strukturen in Art und Maß der baulichen Nutzung und enthält lediglich steuernde Festsetzungen zur (Un)Zulässigkeit einzelner Nutzungen, die der städtebaulichen Zielsetzung entgegenstehen würden.

Unabhängig des nach dem Aufstellungsbeschluss durchzuführenden vereinfachten Verfahrens wurden vorgezogene Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um möglichst umfassend alle privaten und öffentlichen Belange erfassen zu können. Damit wird die Planung für die Bevölkerung frühzeitig transparent gemacht und aus der Behördenbeteiligung ergeben sich die Informationen zu den betroffenen öffentlichen Belangen.

Nach Auswertung und abwägender Beratung über die eingegangenen Stellungnahmen wird das Aufstellungsverfahren mit der förmlichen Beteiligung im Sinne des § 13 BauGB unter analoger Anwendung der Vorschriften über die Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) weitergeführt.

6 Berücksichtigung privater und öffentlicher Belange

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

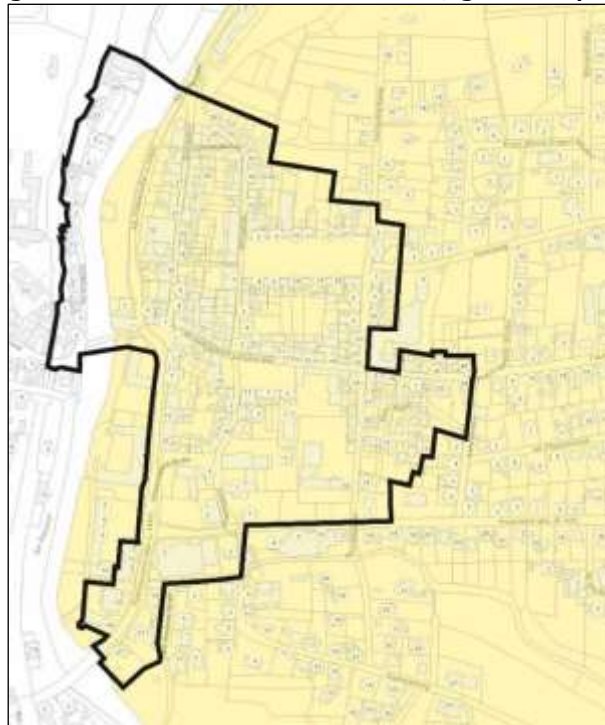
6.1.1 Gewässerschutz

Gewässer, Grundwasser

Der Bereich östlich des Elbbaches liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III) des im Jahr 1965 festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen III Beselich-Obertiefenbach (StAnz. Nr. 14 1965, S. 396 ff.).

² EZKB/Krautzberger BauGB § 13 Rn. 28-28e

Abbildung 6: Wasserschutzgebiet Tiefbrunnen III Beselich Obertiefenbach im Plangebiet (gelb eingefärbte Bereiche, unmaßstäblich, genordet)



Der Elbbach (Gewässer 3. Ordnung) durchzieht das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Gemäß § 23 HWG ist im Innenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m Breite einzuhalten, in dem die Bebauungs- und Nutzungsverbote nach den Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes und des Hessischen Wassergesetzes (HWG) gelten. Darüber hinaus ist für den Elbbach ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, das sich linksseitig zum Teil bis an die Gebäude östlich der Straße *Am Elbbachufer* ausdehnt rechtsseitig teilweise bis an die Gebäude westlich der *Kirchgasse*. Das Überschwemmungsgebiet ist in der Plankarte des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt.

Die teilweise Lage des Plangebiets im Überschwemmungsgebiet ist im Rahmen von Vorhabenplanungen zu berücksichtigen. Neubauten und bauliche Erweiterungen innerhalb des Überschwemmungsgebiets bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG, § 78) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Im Altstadtbereich wurde das Überschwemmungsgebiet innerhalb des Siedlungsbestandes festgesetzt. Die Planung stellt keine Neuausweisung eines Baugebiets dar. Nicht bebaute Grundstücke im Überschwemmungsgebiet stellen zumindest theoretisch ein Potenzial für die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung dar. Ob eine zusätzliche Bebauung mit den wasserrechtlichen Vorbehaltsregelungen (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG) ist im jeweiligen Zulassungsverfahren zu prüfen.

Altflächen, Bodenschutz und Bergbau

Das Regierungspräsidium weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich im Planungsraum mehrere Einträge in der Altflächendatei finden. Nach der Stellungnahme sind die Altflächen noch nicht näher untersucht, es liegen keine weiteren Informationen dazu vor. es ist erkennbar, dass sich alle markierten Flächen innerhalb des gebauten Siedlungsbestandes finden, in dem Nutzungen ausgeübt werden. Der Bebauungsplan dient dem Erhalt und der Aufwertung der städtebaulichen Strukturen. Er stellt auf die Steuerung für innenstadtverträgliche Nutzungen und eine altstadtverträgliche Gestaltung der Bebauung ab. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen, auch bereitet der Bebauungsplan nicht unmittelbar Bauvorhaben vor. Die

Festsetzungen wirken vor allem bei Umnutzungen in bestehenden Liegenschaften (z.B. Neu- belegung von Ladengeschäften, Sanierung von Gebäuden und Umbauten). Ehemalige Depo- nien sind nach Kenntnis der Stadtverwaltung in dem seit Jahrhunderten bebauten Altstadtbe- reich nicht vorhanden.

Bei den gekennzeichneten Flächen handelt es sich um Grundstücke, die - soweit bekannt - seit Jahrzehnten zu Wohnzwecken genutzt sind.

Die Planung umfasst ausschließlich bereits genutzte und bebaute Flächen in der Innenstadt von Hadamar. Neue Bauflächen werden nicht ausgewiesen. Mit den festgesetzten Baugrenzen soll im Gegenteil eine Öffnung und Entsiegelung in Blockinnenbereichen erreicht werden. In- sofern spielen die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes in der vorliegenden Planung eine untergeordnete Rolle, Neuversiegelung von unbebauten Bodenflächen sind nicht in abwä- gungsbeachtlichem Maßstab zu erwarten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Gebiet von zehn Bergwerksfeldern, in de- nen Bergbau betrieben, bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoff- vorkommen nachgewiesen wurden. Die Lage der Untersuchungsarbeiten ist nur teilweise be- kannt, hat nach Information der Bergaufsicht aber außerhalb des Plangebiets stattgefunden.

6.2 Umwelt- und Naturschutz, Landschaftspflege

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Landschafts- oder Naturschutzgebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Die Planung bereitet kein Projekt vor, für das die Durchführung einer Umweltverträglichkeits- prüfung vorgeschrieben ist.

Im Zuge der städtebaulichen Bestandsanalyse wurde durch die Ortsgruppe des Naturschutz- bunds Deutschland e.V. (NABU) über das Vorhandensein von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Geltungsbereich des Bebauungsplans informiert. Hingewiesen wird auf das Vorkom- men von europarechtlich geschützten Gebäudebrütern wie Mauerseglern, Mehlschwalben, Haussperlingen sowie Fledermausarten. Unabhängig von der Art des Aufstellungsverfahrens sind geschützte und gefährdete Arten in der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksich- tigen. Nach Rückkopplung mit dem Verband wurde von dort mitgeteilt, dass es keine detail- lierte Bestandserfassung im Planbereich gibt. Aufgrund der Gebäudesubstanz (z.T. historische Gebäude, teilweise baufällige Gebäude) wird jedoch eine große Zahl von Brutplätzen und Fle- dermausquartieren erwartet.

Konkrete Vorhaben werden mit der Überplanung des innerstädtischen Bereichs nicht vorberei- tet. Der Bebauungsplan dient vorrangig der Regelung zulässiger Nutzungen. Partiiell werden Regelungen getroffen, mit denen Blockinnenbereiche freigestellt werden sollen. Eine Verpflich- tung zum Abbruch von Gebäuden ist aus dem Bebauungsplan nicht ableitbar, die Bestimmun- gen gelten für den Fall, dass genehmigungspflichtige Maßnahmen durchgeführt werden sollen. Im Falle anstehender Gebäudeabbrüche werden die artenschutzrechtlichen Anforderungen im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch Auflagen für objektbezogene Begutachtungen und in Form von Bauzeitenregelungen sowie zur Bereitstellung von Ersatzquartieren berücksichtigt. Bei nicht genehmigungspflichtigen Renovierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen be- steht keine genehmigungsrechtliche Steuerungsmöglichkeit. Den privaten Bauherrenschaften stehen vielfältige Beratungsmöglichkeiten zur Verfügung, um Maßnahmen artenschutzverträglich zu gestalten und auszuführen.

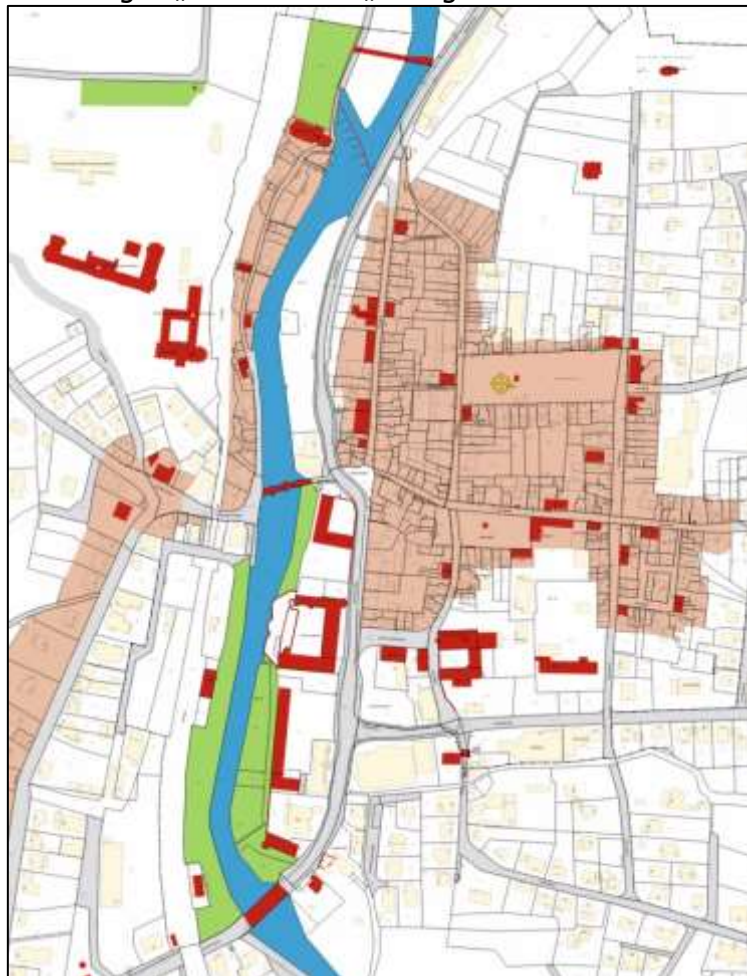
Für die im Geltungsbereich bestehenden Bäume empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde de- ren Aufnahme in die Plankarte des Bebauungsplanes. Einer der Bäume ist als Naturdenkmal ausgewiesen. Der Empfehlung der Behörde wird nachgekommen. Inhaltlich ist damit keine

qualitative Veränderung des Bebauungsplanes verbunden. Die Bäume sind seit vielen Jahren Bestandteil des Stadtbildes und eine wichtige Komponente für die Wohn- und Aufenthaltsqualität. Sie stehen auf öffentlichen Flächen, eine Beseitigung der Bäume ist nicht vorgesehen. Die Festsetzung steht Erhaltungs- und Pflegeschnitten und auch dem Fällen von Bäumen im Falle, dass von ihnen Gefahren ausgehen oder sie nicht mehr standsicher sein sollten (z.B. infolge von Krankheiten), nicht entgegen.

6.3 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich liegen zwei Gesamtanlagen: die Gesamtanlage „Altstadt“ und die Gesamtanlage „Kirchgasse“. Die äußeren Grenzen dieser Denkmalschutzbereiche sind im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Ebenfalls gekennzeichnet sind die darin liegenden, ausgewiesenen Einzeldenkmäler. Mit der Festlegung der Denkmäler und Gesamtanlagen ist der kulturelle Wert der Altstadt erfasst und soll auch Richtschnur für die weitere städtebauliche Entwicklung sein. Ohne historisierende Vorgaben für Ersatzbauten oder Sanierungen von nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude machen zu wollen, sollen Neubauten, Ersatzbauten und Sanierungsmaßnahmen dennoch dem historischen Stadtbild gerecht werden und sich einfügen.

Abbildung 7: Gesamtanlagen „Altstadt“ und „Kirchgasse“ in Hadamar



Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege wird auf die Jahrhunderte alte Siedlungsgenese der Altstadt hingewiesen. Es wird befürchtet, dass durch eine weitere Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Die im Geltungsbereich erfassten Flächen sind vollständig durch Gebäude, Straßen und Plätze bebaut. Inhaltlich stellt der Bebauungsplan auf die Steuerung innenstadtverträglicher Nutzungen und eine altstadtverträgliche Gestaltung der Bebauung ab. Er wirkt sich deshalb vor allem

bei Umnutzungen in bestehenden Liegenschaften, bei baulichen Sanierungen und Umbauten aus. Eine Erweiterung von Gebäuden ist nur innerhalb der durch die Baugrenzen definierten Grundstücksflächen möglich. Von der Zulässigkeit solcher Erweiterungen ist auch ohne den Bebauungsplan auszugehen, denn Vorhaben werden aktuell nach § 34 BauGB beurteilt. Insofern stellt der Bebauungsplan ein ergänzendes Steuerungsinstrument dar, um die städtebaulichen Zielsetzungen erreichen zu können.

Neue Bauvorhaben werden durch die Planung nicht unmittelbar vorbereitet. Auf die selbstständig geltenden Vorschriften des Hessischen Denkmalschutzgesetzes wird ausdrücklich hingewiesen, deren Einhaltung ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren über entsprechende Auflagen einzufordern und zu überwachen.

7 Bodenordnung, städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst, neben der eingeschlossenen Parzelle des Elbbaches und der unmittelbar anliegenden Grünbereiche, vollständig genutzte Grundstücksflächen, Verkehrs- und andere öffentliche Flächen im Altstadtbereich Hadamars. Für den Vollzug des Bebauungsplanes, bei dem konkret anstehende Vorhaben nicht bekannt sind, sind Veränderungen an den Grundstücken nicht notwendigerweise umzusetzen.

Anhang: Fotodokumentation, Bestandsaufnahme

Fotodokumentation 1

Die ausgewählten Fotos geben einen Eindruck über den im Altstadtbereich erkennbaren Trading-Down-Effekt und über angepasste Gebäudegestaltungen



Fotodokumentation 2

Der historisch wertgebende Charakter ist gleichermaßen erkennbar. Ihn zu erhalten und zu stärken, ist Ziel des Bebauungsplanes.



