

Stadt Hadamar, Kernstadt

Begründung

Bebauungsplan

„St.-Anna-Quartier“

Vorentwurf

Planstand: 19.05.2026

Projektnummer: 25-3115

Projektleitung: Adler / Caetano

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

1. Vorbemerkungen	3
1.1 Planerfordernis und -ziel	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
1.3 Regionalplanung	6
1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	7
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	10
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	14
3.4 Verkehrsflächen	14
3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen	15
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	16
4.1 Gestaltung baulicher Anlagen.....	16
4.2 Werbeanlagen.....	16
4.3 Einfriedungen	17
4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter	17
4.5 Begrünung von baulichen Anlagen.....	17
4.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	17
5. Wasserrechtliche Festsetzungen	18
6. Berücksichtigung umweltschützender Belange	18
6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege	18
6.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben.....	18
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	19
7.1 Überschwemmungsgebiete	19
7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	19
7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen	20
7.4 Abwasserbeseitigung.....	20
7.5 Abflussregelung	22
8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund	22
9. Kampfmittel	23
10. Immissionsschutz	23

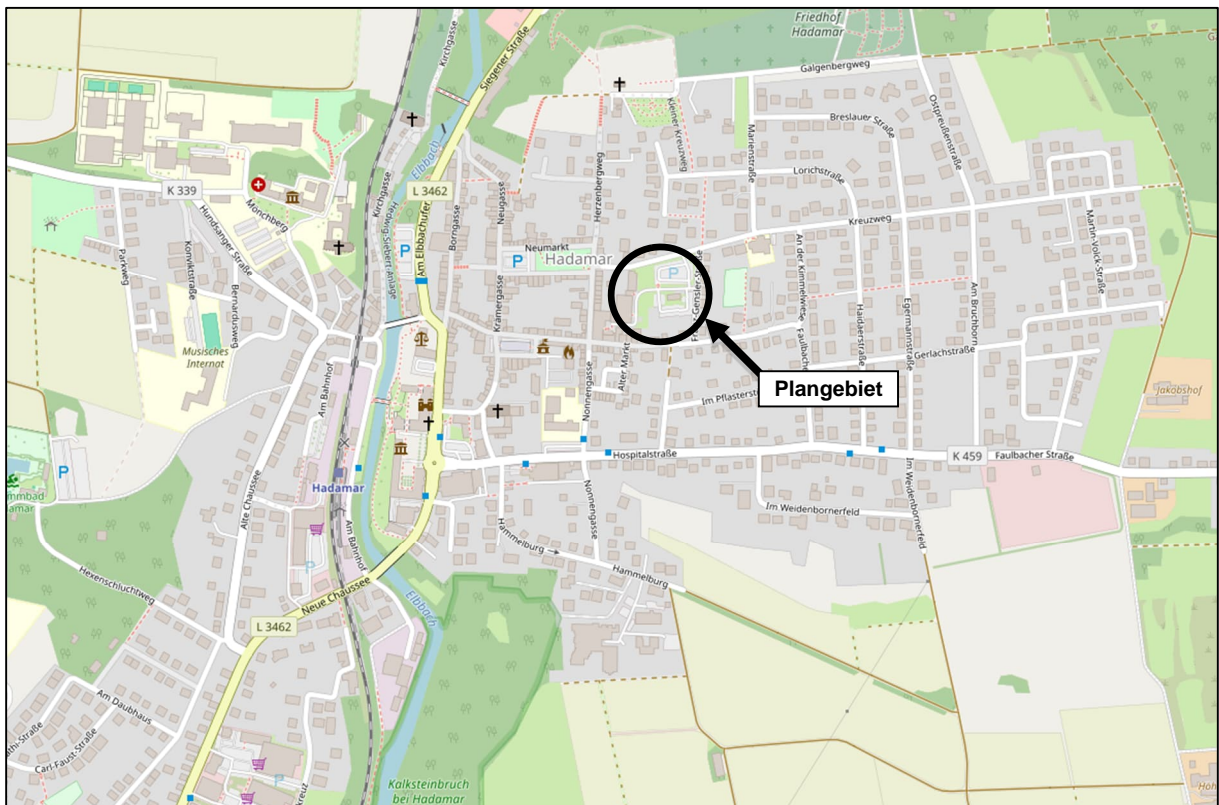
11. Denkmalschutz	23
12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	23
13. Bodenordnung.....	24
14. Flächenbilanz.....	24
15. Anlagen und Gutachten.....	24

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Kernstadt Hadamar ist im Bereich der bestehenden Park- und Stellplatzflächen östlich des Gebäudes des Gesundheitszentrums St. Anna mit dem medizinischen Versorgungszentrum zwischen der Straße Kreuzweg im Norden und der Schulstraße im Süden eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung im Zuge der Errichtung eines überwiegend als Seniorenzentrum genutzten Gebäudeensembles, bestehend insbesondere aus einer Pflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs einschließlich entsprechender Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück, vorgesehen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hadamar hat daher in ihrer Sitzung am 04.02.2026 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „St.-Anna-Quartier“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des geplanten Vorhabens als Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden zudem Festsetzungen unter anderem zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 04/2026), bearbeitet

Abbildung genordet, ohne Maßstab

Als Grundlage für die Ausgestaltung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplanes dient die seitens der ABID ST. ANNA HADAMAR GMBH vorgestellte Bebauungs- und Nutzungskonzeption mit den darin enthaltenen und für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung relevanten Inhalten und Planungsvorgaben.

Demnach umfasst die Planung die Errichtung von drei einzelnen und um einen Innenhof gruppierten Gebäuden, die über eine gemeinsame Tiefgarage, die auch der Unterbringung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit dem medizinischen Versorgungszentrums dient, verbunden sind. Der zwischen den Gebäuden liegende Bereich oberhalb der Tiefgarage wird als Innenhof mit grünordnerisch gestalteten Aufenthalts- und Freiflächen angelegt. Das größere der drei geplanten Gebäude soll insgesamt fünf Vollgeschosse umfassen, während für die beiden kleineren Gebäude an der Franz-Gensler-Straße jeweils drei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten und als Staffelgeschoss ausgebildeten Dachgeschosses vorgesehen sind. Die äußere und innere verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über von der Straße Kreuzweg im Norden ausgehende Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück, die nach Süden über das Anwesen der zum Rückbau vorgesehenen Liegenschaften des Grundstückes Schulstraße 33 bis zur Schulstraße fortgeführt und angebunden werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Nordwesten des Baugrundstückes vorgesehen.

Bebauungskonzept



Quelle: ABID Senioren Immobilien GmbH, Stand: 09.12.2025

Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang ein „Sondergebiet Krankenhaus“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Hadamar, Flur 7, die Flurstücke 298/3, 298/4, 298/5, 298/8, 348/2 teilweise sowie in der Flur 14 die Flurstücke 2/1, 3/4, 3/5, 4/3, 4/4, 230/5 teilweise und 388/6 teilweise und wird wie folgt begrenzt:

- Norden: Verkehrsflächen der Straße Kreuzweg sowie überwiegend Wohnbebauung
- Osten: Verkehrsflächen der Franz-Gensler-Straße sowie anschließend Wohnbebauung
- Süden: Rückwärtige Freiflächen und Liegenschaften der Bebauung entlang der Schulstraße sowie räumlicher Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Altstadt“ von 2026 (Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO) und Grenze der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt
- Westen: Gebäude und Liegenschaften des Gesundheitszentrums St. Anna

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst auf einer Fläche von insgesamt rd. 0,8 ha die bestehenden Park- und Stellplatzflächen des Gesundheitszentrums St. Anna einschließlich der baulich bislang ungenutzten und zum Teil mit Gehölzen überstandenen Grünflächen im umliegenden Bereich sowie ein Betriebsgebäude und eine Trafo-Station. Zur Sicherung der äußeren Erschließung und zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Anbindung des Baugrundstückes wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Straße Kreuzweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Bereich des Plangebietes



Eigene Aufnahmen (05/2026)

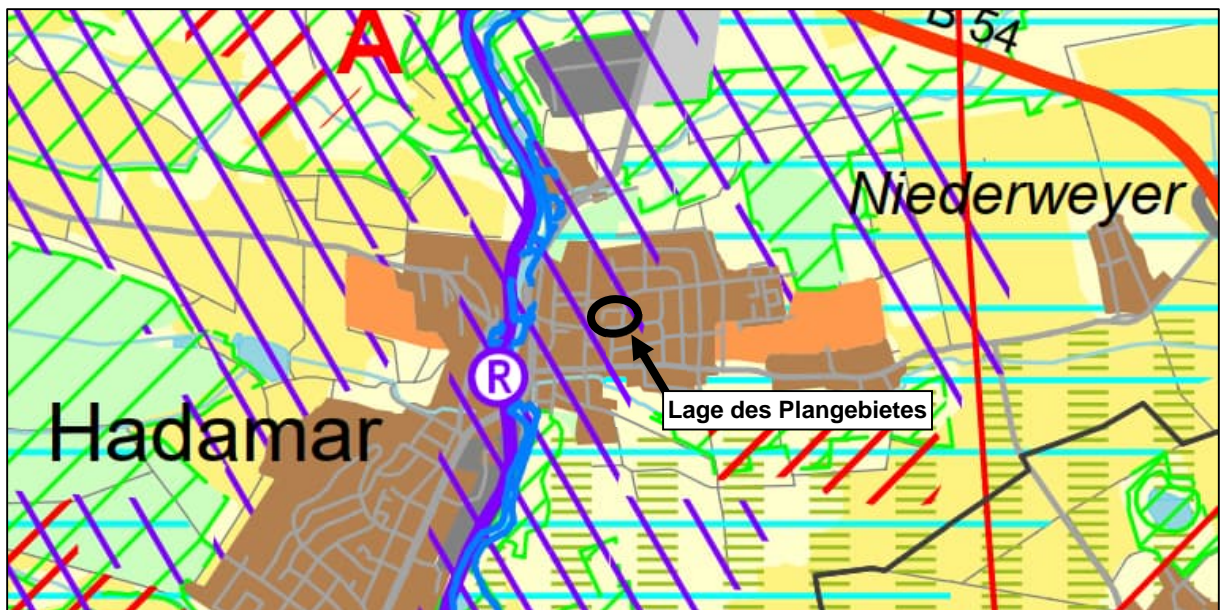
Im Hinblick auf die topografischen Gegebenheiten bewegt sich das Höhengniveau zwischen rd. 146 m über Normalhöhennull (ü.NHN) im Südwesten bis rd. 156 m ü.NHN im Nordosten des Plangebietes. Das natürliche Gelände steigt somit nach Nordosten hin entsprechend an.

1.3 Regionalplanung

Der Bereich des Plangebietes ist im **Regionalplan Mittelhessen 2010** als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ sowie überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ festgelegt.

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 umfassen die „Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung“ die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, kleinere gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-5 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 ist vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den „Vorranggebieten Siedlung Bestand“ durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Die Planung ist somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Regionalplan Mittelhessen 2010



Ausschnitt genordet, unmaßstäblich vergrößert

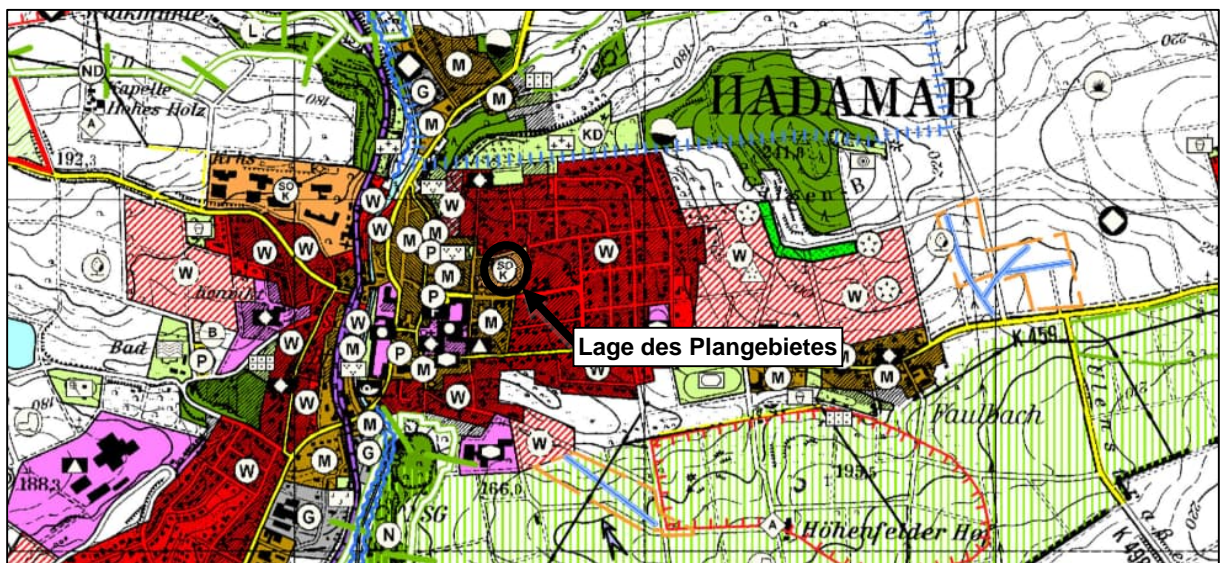
In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen die Kalt- und Frischluftentstehung sowie der Kalt- und Frischluftabfluss gesichert und, soweit erforderlich, wiederhergestellt werden. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion und den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen in diesen Gebieten, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen vermieden werden. Der Ausstoß lufthygienisch bedenklicher Stoffe soll reduziert, zusätzliche Luftschadstoffemittenten sollen nicht zugelassen werden.

Der Bereich des Plangebietes liegt zentral innerhalb der geschlossenen Ortslage der Kernstadt Hadamar am Rande der Altstadt und wird bereits überwiegend baulich genutzt. Die vorliegende Planung sieht eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung sowie im Zuge des geplanten Vorhabens auch einen begrünten Innenhof mit Aufenthalts- und Freiflächen, grünordnerisch gestaltete Außenanlagen und Gebäude mit begrünten Dachflächen vor, sodass nicht von erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Stadtklima auszugehen ist und dem entsprechenden Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen werden kann.

1.4 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Hadamar stellt für den Bereich des Plangebietes bislang ein „Sondergebiet Krankenhaus“ dar. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, stehen die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes somit zunächst entgegen. In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, jedoch auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung für den Bereich des Plangebietes entsprechend angepasst.

Flächennutzungsplan der Stadt Hadamar

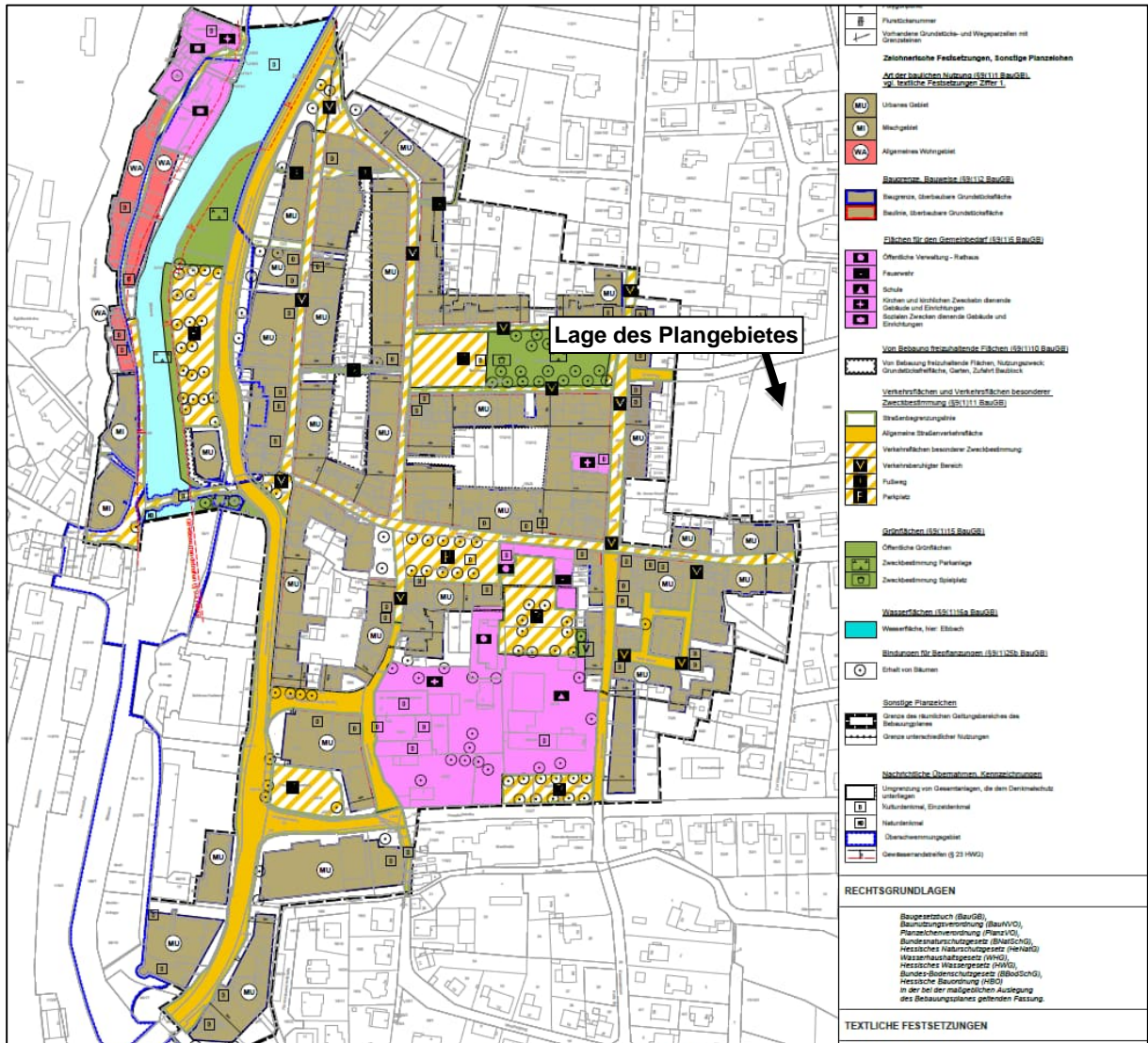


Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

Der gesamte Altstadtbereich westlich des Plangebietes wurde im Zuge der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Altstadt“ von 2026 bauleitplanerisch erfasst und bauplanungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan ist als sogenannter einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausgestaltet. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes angrenzende Bebauung entlang der Schulstraße liegt bereits im räumlichen Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes von 2026, der hier sowie auch für den überwiegenden Bereich der Altstadt als Art der baulichen Nutzung Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festsetzt. Darüber hinaus werden bestandsorientiert differenzierte Flächen für den Gemeinbedarf sowie auch Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden durch Bau- und zum Teil auch Baulinien überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind in dem einfachen Bebauungsplan hingegen nicht enthalten.

Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Verkehrsflächen werden nach ihrer Nutzung differenziert. Die Straße Kreuzweg wird demnach als Allgemeine Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die Schulstraße im Süden hingegen als Verkehrsberuhigter Bereich. Hinzu kommen schließlich auch Grünflächen, Wasserflächen und entsprechende grünordnerische Festsetzungen.

Bebauungsplan „Altstadt“



Ausschnitt genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gilt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 zudem bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der **Innenentwicklung** zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Hadamar ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Urbanen Gebietes mit einem überwiegend als Seniorenzentrum genutzten Gebäudeensemble bestehend aus einer Pflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen sowie einer Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs geschaffen werden und somit die Park- und Stellplatzfläche im Bereich des Gesundheitszentrums St. Anna einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung zugeführt werden. Der Bereich des Plangebietes umfasst bereits baulich in Anspruch genommene und entsprechend vorgeprägte Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhanges, sodass die bodenrechtliche Schutzwürdigkeit bereits eingeschränkt ist. Auch wird im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet, der Bebauungsplan dient als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vielmehr ausdrücklich einer städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich in zentraler Lage in der Kernstadt Hadamar.

Die **Belange des Bodenschutzes** werden im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt.

1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Die allgemeinen Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind gegeben, da der Bebauungsplan der städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich bzw. auf einer zentral im geschlossenen Bebauungszusammenhang gelegenen Fläche dient. Das Verfahren nach § 13a BauGB ist darüber hinaus nur zulässig, wenn eine Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird und wenn der Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bestehen.

Die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO bleibt deutlich unterhalb des genannten Schwellenwertes nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch besteht kein enger räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang i.S.d. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne der Innenentwicklung, sodass die Grundflächen dieser Bebauungspläne dann entsprechend mitzurechnen wären. Darüber hinaus bereitet der Bebauungsplan kein Vorhaben vor, für das die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht und es werden keine Schutzgebiete i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB beeinträchtigt. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind, sodass das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Durchführung eines Monitorings nach § 4c BauGB abgesehen.

In Anwendung des beschleunigten Verfahrens kann unter anderem auch grundsätzlich von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Gleichwohl erfolgt im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	04.02.2026 Bekanntmachung: _____.____.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: _____.____. Frist: _____.____.
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	_____.____. – _____.____. Bekanntmachung: _____.____.
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: _____.____. Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	_____.____.

Die Bekanntmachungen erfolgten im Amts- und Mitteilungsblatt für das Hadamarer Land „Hadamar aktuell“.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass ein Ausgleich für den durch den vorliegenden Bebauungsplan zulässigen Eingriff in Natur und Landschaft nicht erforderlich ist.

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage in der Kernstadt von Hadamar im Bereich zwischen der Straße Kreuzweg im Norden und der Schulstraße im Süden sowie der Franz-Gensler-Straße im Osten, von wo aus über die umliegenden innerörtlichen Verkehrswege sowie weiterführend insbesondere über die Bundesstraßen B 8, B 49 und B 54 sowie auch über die Bundesautobahn BAB 3 eine überörtliche **Anbindung** erfolgen kann. Das Plangebiet ist auch für Fußgänger und Radfahrer über die bestehenden Verkehrswege erreichbar und über die nächstgelegenen Haltepunkte an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die äußere verkehrliche **Erschließung** ist bereits Bestand. Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über von der Straße Kreuzweg im Norden ausgehende Bewegungsfelder auf dem Baugrundstück, die nach Süden über das Anwesen der zum Rückbau vorgesehenen Liegenschaften des Grundstückes Schulstraße 33 bis zur Schulstraße fortgeführt und angebunden werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist im Nordwesten des Baugrundstückes vorgesehen.

Zur Sicherung der äußeren Erschließung und zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Anbindung des Baugrundstückes wurde zudem der entsprechende Abschnitt der Straßenparzelle der Straße Kreuzweg in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In diesem Bereich werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Im Zuge der geplanten städtebaulichen Neuordnung und Nachverdichtung wird es hinsichtlich der zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre innerhalb des Plangebietes in gewissem Umfang zu Veränderungen der Verkehrsbewegungen im Umfeld des Plangebietes kommen. Dabei ist jedoch in der Summe grundsätzlich nicht von einer wesentlichen Erhöhung der **Verkehrsmengen** auszugehen, da es sich bei den vorgesehenen Nutzungen nicht um verkehrsintensive Nutzungen handelt und der Bereich des Plangebietes bislang im Wesentlichen als Park- und Stellplatzfläche der Unterbringung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs im Zusammenhang mit dem Gesundheitszentrum St. Anna dient. Die geplante gemeinsame Tiefgarage dient insofern auch der Unterbringung und Neuordnung des ruhenden Verkehrs im Zusammenhang mit dem medizinischen Versorgungszentrums; die hiermit verbundenen Ziel- und Quellverkehre bleiben demnach grundsätzlich unverändert. Mit Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufes der weiterführenden innerörtlichen Verkehrswege und negativen Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation bzw. die Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit der umliegenden Verkehrswege ist im Zuge einer Umsetzung der Planung somit im Ergebnis nicht zu rechnen.

Gleichwohl erfolgten bereits Erfassungen der aktuellen Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes als Grundlage für die Erstellung einer **Verkehrsuntersuchung** und den Nachweis der verkehrlichen Leistungsfähigkeit der maßgeblichen Knotenpunkte. Die Verkehrsuntersuchung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes erstellt und als Anlage zur Begründung Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes entsprechend der geplanten Nutzungen bestehend insbesondere aus einer Pflegeeinrichtung und Betreutem Wohnen und somit einem hohen Wohnanteil sowie der Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zur Altstadt, deren gemischte und mittlerweile auch mit dem Bebauungsplan „Altstadt“ von 2026 bauleitplanerisch über entsprechende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gesicherte Nutzungsstruktur innerhalb des Plangebietes fortgeführt werden soll, ein **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a BauNVO fest. Urbane Gebiete dienen gemäß § 6a Abs. 1 BauNVO 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.

Gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO sind in Urbanen Gebieten allgemein 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.

Ausnahmsweise können darüber hinaus gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen.

Hinzu kommen gemäß § 13 BauNVO Räume und Gebäude für freie Berufe, d.h. für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.

Der Bebauungsplan setzt im Sinne einer sogenannten Feinsteuerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO fest, dass die im Urbanen Gebiet nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** unzulässig sind. Der Ausschluss entspricht dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, die dem Gebietscharakter des näheren Umfeldes entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes insbesondere aufgrund des Platzbedarfs, des Verkehrsaufkommens oder des Emissionspotenzials nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden zudem mögliche städtebauliche Negativwirkungen und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes ausgeschlossen. Zur Begründung des Ausschlusses von Vergnügungsstätten kann darüber hinaus angeführt werden, dass unter Vergnügungsstätten zunächst gewerbliche Nutzungsarten verstanden werden können, die sich in unterschiedlicher Ausprägung (z.B. Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache des Spiel-, Geselligkeits- oder Sexualtriebs einer bestimmten gewinnbringenden und vorwiegend freizeitbezogenen Unterhaltung widmen. Hiermit verbunden sind jedoch oftmals städtebauliche Negativwirkungen, zu denen städtebauliche und sonstige Beeinträchtigungen des Orts- und Straßenbildes, etwa durch räumliche Konzentrationen, durch oftmals als aufdringlich empfundene Außenwerbung oder durch bauliche Abschottung und mangelnde Integration mithin durch das optische Erscheinungsbild und die Präsenz im öffentlichen Raum, zählen können. Derartige Auswirkungen sollen im Zuge der vorliegenden Planung ausgeschlossen werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Darüber hinaus werden differenzierte Festsetzungen zur Begrenzung der Höhenentwicklung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet entsprechend der vorgesehenen Bebauungskonzeption eine Grundflächenzahl mit **GRZ = 0,8** fest. Die Festsetzung entspricht somit dem Orientierungswert für Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete und ist im Wesentlichen durch den Umfang der geplanten Tiefgarage als Bestandteil des geplanten Gebäudeensembles begründet.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen regelmäßig um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Eine Überschreitung der über die Grundflächenzahl festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche ist im Urbanen Gebiet demnach grundsätzlich nicht möglich.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die Planung umfasst die Errichtung von drei einzelnen und um einen Innenhof gruppierten Gebäuden, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Der zwischen den Gebäuden liegende Bereich oberhalb der Tiefgarage wird als Innenhof mit grünordnerisch gestalteten Aufenthalts- und Freiflächen angelegt. Das größere der drei geplanten Gebäude soll insgesamt fünf Vollgeschosse umfassen, während für die beiden kleineren Gebäude an der Franz-Gensler-Straße jeweils drei Vollgeschosse zuzüglich eines zurückgesetzten und als Staffelgeschoss ausgebildeten Dachgeschosses vorgesehen sind.

Der Bebauungsplan setzt für das Urbane Gebiet entsprechend der vorgesehenen Bebauungskonzeption die maximale Zahl der Vollgeschosse daher differenziert auf ein Maß von **Z = V** im westlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen und ein Maß von **Z = III** im nordöstlichen und südöstlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen fest. Die Unterteilung und Abgrenzung der jeweiligen Zulässigkeit erfolgt durch die Festsetzung von zusätzlichen „inneren“ Baugrenzen, sodass auch die zwischen dem Bereich der drei geplanten Gebäude liegende Fläche oberhalb der Tiefgarage dahingehend gefasst werden kann, dass hier in Verbindung mit den gewählten Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante kein weiterer Hochbau zulässig ist und dieser Bereich entsprechend für die Anlage des geplanten Innenhofes gesichert wird.

Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher werden in den Bebauungsplan Festsetzungen aufgenommen, um die geplante Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig zu begrenzen. So wird für das Urbane Gebiet die maximal zulässige **Gebäudeoberkante** entsprechend der vorgesehenen Baukonzeption differenziert auf ein Maß von **155,5 m, 168,0 m und 170,5 m über Normalhöhennull** (ü.NHN) festgesetzt. Die Unterteilung und Abgrenzung der jeweiligen Zulässigkeit erfolgt durch die Festsetzung von zusätzlichen „inneren“ Baugrenzen, sodass auch die zwischen dem Bereich der drei geplanten Gebäude liegende Fläche oberhalb der Tiefgarage dahingehend gefasst werden kann, dass hier in Verbindung mit den gewählten Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante kein weiterer Hochbau zulässig ist und dieser Bereich entsprechend für die Anlage des geplanten Innenhofes gesichert wird. Mit den Festsetzungen wird auch sichergestellt, dass über das zulässige fünfte Vollgeschoss im Westen des Plangebietes hinausgehend kein weiteres Staffelgeschoss errichtet werden kann, dass die Vollgeschossdefinition der HBO nicht erfüllt.

Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt jedoch nicht für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind hiervon ebenfalls ausgenommen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine **Bauweise** i.S.d. § 22 BauNVO wird nicht festgesetzt und ergibt sich jeweils abschließend aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit den Abstandsbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die jeweils engere Festsetzung.

Ferner gilt gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen **Nebenanlagen** i.S.d. § 14 BauNVO nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen werden können. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich zur Klarstellung fest, dass Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter sowie Erschließungsstraßen und -wege innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

3.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über von der Straße Kreuzweg im Norden ausgehende Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück, die nach Süden über das Anwesen der zum Rückbau vorgesehenen Liegenschaften des Grundstückes Schulstraße 33 bis zur Schulstraße fortgeführt und angebunden werden. Zur Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung und zur Schaffung des Baurechtes für die geplante Anbindung des Baugrundstückes werden im Bebauungsplan im Bereich der Straße Kreuzweg **Straßenverkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die innere Erschließung erfolgt hingegen über Bewegungsflächen auf dem Baugrundstück, sodass hierfür keine eigenständigen Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Lage der geplanten Bewegungsflächen ist als unverbindliche Darstellung in der Planzeichnung enthalten.

3.5 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung zumindest auf den bislang zum Teil noch unversiegelten Flächen ein Eingriff in den Naturhaushalt sowie den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch reduziert und in Teilen einem Ausgleich zugeführt werden. Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung zum Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur **Freiflächengestaltung**. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan zur grünordnerischen Gestaltung verschiedene Festsetzungen zur **Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**.

- Im Urbanen Gebiet sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten heimischen Laubsträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können als Einzelpflanzen eingestreut werden. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.
- Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Abgang sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind mindestens in extensiver Form fachgerecht und dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 10 cm. Von einer Begrünung ausgenommen sind Lichtkuppeln, Dachaufgänge, technische Aufbauten, Attikabereiche und Brandschutzstreifen; Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den technischen Aufbauten und sind fachgerecht über der Dachbegrünung auszuführen.
- Die Dachflächen von Tiefgaragen sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind, soweit sie nicht für Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO, Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelbehälter, Erschließungswege sowie für Spiel- und Aufenthaltsplätze genutzt werden, dauerhaft zu begrünen. Die Mindesthöhe der Substratschicht beträgt 0,30 m.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann die im Plangebiet aus städtebaulicher Sicht angestrebte Freiraumqualität erhöht und ein Beitrag für eine aus stadtoökologischer Sicht sowie aus Gründen des Klimaschutzes gebotene Durchgrünung im Plangebiet geleistet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass gesunder **Baumbestand** zu erhalten ist, sofern er nicht unmittelbar durch Baumaßnahmen betroffen ist. Der zu erhaltende Bewuchs ist während Bauarbeiten gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Gehölzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ durch entsprechende Schutzmaßnahmen vor Beschädigung oder sonstigen Beeinträchtigungen des Kronen-, Stamm- und Wurzelraumbereiches zu schützen. Dies gilt auch für Bäume, die nicht auf den Baugrundstücken stehen.

Darüber hinaus wird im Hinblick auf die **Außenbeleuchtung** darauf hingewiesen, dass im Urbanen Gebiet Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe) mit geringem Ultraviolett- und Blaulichtanteil zu verwenden sind. Leuchten für die Außenbeleuchtung, insbesondere Wandleuchten sind so einzusetzen, dass das Licht nur nach unten abstrahlt. Treppe- und Gehwegbeleuchtung soll ebenfalls nur nach unten auf die zu beleuchtenden Flächen strahlen; dabei sind möglichst niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen. Auf die Anstrahlung von Bäumen und Sträuchern ist zu verzichten.

Flache LED-Strahler sind zur Vermeidung von Blendwirkungen horizontal und nicht aufgeneigt zu montieren. Auf den Einsatz von rundum strahlenden Deko-Leuchten (Kugel-Leuchten, Solar-Kugeln) ist zu verzichten. Die Beleuchtungsdauer ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf kurze Beleuchtungszeiten einzuschränken. Bewegungsmelder sind so zu montieren, dass sie nur ansprechen, wenn das Licht tatsächlich benötigt wird. Im Übrigen wird auf die einschlägigen Regelungen des § 35 Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) verwiesen.

Schließlich wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass die Errichtung großflächiger, vollständig transparenter oder spiegelnder Glaskonstruktionen mit einer zusammenhängenden Glasfläche von mehr als 20 m² gemäß § 37 Abs. 2 HeNatG in der Regel unzulässig ist. Zudem sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG bei Neubau und grundlegender Sanierung bestehender Baukörper großflächige Glasfassaden und spiegelnde Fassaden zu vermeiden und dort, wo sie unvermeidbar sind, so zu gestalten, dass **Vogelschlag** vermieden wird.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der **Dachgestaltung** fest, dass im Urbanen Gebiet Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig sind. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Mit der Festsetzung wird somit entsprechend der Bauungskonzeption ausdrücklich nur eine moderne Dachform zugelassen.

4.2 Werbeanlagen

Mit den im Urbanen Gebiet zulässigen gemischten Nutzungen geht auch die Option auf Selbstdarstellung einher. **Werbeanlagen** können sich als häufigem Wandel unterliegende Elemente der Stadtmöblierung und Stadtgestalt jedoch auch negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Insbesondere die zentrale Lage des Plangebietes in räumlicher Nähe zur Altstadt sowie unmittelbar angrenzend an die denkmalgeschützte Gesamtanlage „Altstadt“ begründen vorliegend die Notwendigkeit entsprechender Vorgaben zur Gestaltung von Werbeanlagen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind demnach unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten. Licht darf zudem nicht an angestrahlten Flächen vorbeigelenkt werden. Zur Vermeidung sind Leuchtmittel mit gerichteter Abstrahlung oder Blendklappen einzusetzen. Um Streulicht in den Himmel und die Umgebung zu vermeiden, dürfen Anstrahlungen nur von oben nach unten erfolgen.

4.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche das Straßen- und Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen sollen im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt daher für das Urbane Gebiet fest, dass zur Einfriedung von Grundstücken ausschließlich offene **Einfriedungen** bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche sowie heimische Laubhecken zulässig sind. Bei Einfriedungen ist ein Mindestbodenabstand von im Mittel 0,15 m einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sowie Gabionen (Steinkörbe) sind unzulässig. Zudem wird festgesetzt, dass die Verwendung von **Sichtschutzstreifen** bei Stabgitterzäunen unzulässig ist, um somit den offenen Charakter von Einfriedungen zu wahren und negative Wirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden.

4.4 Abfall- und Wertstoffbehälter

Der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich oftmals negativ auf das Straßen- und Ortsbild auswirken. Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass die **Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter** gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen und entweder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit Sichtschutzelementen zu umgeben sind.

4.5 Begrünung von baulichen Anlagen

Aus gestalterischer sowie aus stadtoökologischer Sicht wird festgesetzt, dass geschlossene Wandflächen von freistehenden **Nebenanlagen** mit rankenden, schlingenden oder kletternden Pflanzen, gegebenenfalls unter Verwendung von Rankhilfen, zu begrünen oder mit heimischen Laubhecken abzupflanzen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

4.6 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Der Bebauungsplan beinhaltet zur Konkretisierung der gesetzlichen Vorgaben der Hessischen Bauordnung entsprechende Festsetzungen mit Vorgaben zur Gestaltung der **Grundstücksfreiflächen** und bestimmt, dass die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, unter Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern sowie artenreicher Ansaaten, als naturnahe Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die mit einer Breite von maximal 0,5 m dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann die vielerorts zu beobachtende Errichtung von weitgehend vegetationslosen und somit sich für den Naturhaushalt und das lokale Kleinklima negativ auswirkenden **Schotterflächen** verhindert werden, während zugleich eine entsprechende grünordnerische Gestaltung und Begrünung gesichert werden kann.

5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Demnach ist das auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallende und nicht vor Ort zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser in **Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen** mit mindestens 5 m³ Nutzvolumen je Gebäude zu sammeln und als Brauchwasser, z.B. für den Grauwasserkreislauf innerhalb von Gebäuden oder zur Bewässerung von Grünflächen, zu verwerten, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Mit den Vorgaben kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zu einer dezentralen Regenwassernutzung geleistet werden, die somit den Trinkwasserverbrauch schont und das Entwässerungssystem entlastet.

6. Berücksichtigung umweltschützender Belange

6.1 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bauleitplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde. Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, sodass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Die Pflicht, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu ermitteln und zu bewerten sowie in die Abwägung einzustellen, bleibt indes unberührt. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange wird im Einzelnen auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen, welcher der Begründung zum Bebauungsplan als **Anlage** beigelegt ist.

6.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,
- d) Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinterte Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt.

7.1 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

7.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Bedarfsermittlung

Im Plangebiet entsteht ein zusätzlicher Wasserbedarf für die im Plangebiet zulässigen Nutzungen. Die abschließende Bedarfsermittlung ist Gegenstand der weiteren Objektplanung.

Deckungsnachweis

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass der gesamte Wasserbedarf im Plangebiet gedeckt und die ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt werden kann.

Technische Anlagen

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitungen und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Die Einzelheiten werden im Rahmen der weiteren Objektplanung festgelegt.

Schutz des Grundwassers

Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen und Nutzungen ist grundsätzlich nicht zu erwarten. Vorgesehene Straßenbaumaßnahmen sind jedoch in Anlehnung an die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Erdaufschlüsse hergestellt werden, die sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, ist die Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 WHG zu beachten. Sofern Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, ist dies der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 2 WHG unverzüglich anzuzeigen. Sofern, z.B. durch geothermische oder sonstige Anlagen, Tiefeneingriffe vorgesehen werden, so kann hierfür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich werden.

Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage „Tiefbrunnen III Obertiefenbach“ der Gemeinde Beselich (WSG-ID 533-002). Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 05.03.1965 (StAnz. 14/1965, S. 396) sind zu beachten.

Verminderung der Grundwasserneubildung

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung innerhalb des Plangebietes, die jedoch über die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt wird. Der Bebauungsplan enthält zudem Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und zur Verhinderung von reinen Schotterflächen und Kunstrasen. Insofern werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen vorgegeben, die auch der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken.

Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

Bemessungsgrundwasserstände

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser

Ein dauerhaftes Aufstauen, Absenken oder Umleiten von Grundwasser ist im Zuge der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Einbringen von Stoffen in das Grundwasser

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine Informationen vor.

7.3 Oberflächengewässer und Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer; die Planung berührt keine gesetzlichen Gewässerrandstreifen mit entsprechenden Vorgaben.

7.4 Abwasserbeseitigung

Gesicherte Erschließung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Erschließung als gesichert i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB angesehen werden kann.

Anforderungen an die Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an das zentrale Kanalisationsnetz, sodass anfallendes Schmutzwasser in der öffentlichen Kläranlage gereinigt werden kann. Darüber hinaus sind die gesetzlichen Vorgaben des § 55 WHG in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Verwertung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Niederschlagswasser soll gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Ermittlung der im Bereich des Plangebietes hinzukommenden Abwassermenge und -fracht ist Gegenstand der weiteren Objektplanung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die bestehenden Abwasseranlagen ausreichend bemessen sind und keine Neubauten, Erweiterungen und Ergänzungen der Abwasseranlagen erforderlich und bis zur Nutzung des Baugrundstückes oder zu einem späteren Zeitpunkt fertig zu stellen sind.

Reduzierung der Abwassermenge

Durch die im Bebauungsplan enthaltene Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen kann der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die Festsetzung trägt somit zu einem schonenden Grundwasserumgang und zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

Versickerung des Niederschlagswassers

Diesbezüglich wird auf die gesetzliche Vorgabe des § 55 Abs. 2 WHG verwiesen, nach der Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Entwässerung im Trennsystem

Die Abwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Lage des Plangebietes durch einen Anschluss an das bestehende Mischsystem. Jedoch wird das im Plangebiet anfallende und nicht verwertete unverschmutzte Niederschlagswasser entsprechend auf dem Baugrundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal DN 400 in der Schulstraße abgegeben. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die Vorgabe zur Errichtung von Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen, sodass auch die Abwassermenge entsprechend verringert werden kann.

Kosten und Zeitplan

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Bauleitplanung im Bereich des Plangebietes keine maßgeblichen Kosten für gegebenenfalls notwendige Folgemaßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung, wie z.B. für die Erweiterung einer Kläranlage oder für den Bau von Rückhalteanlagen an anderer Stelle im Stadtgebiet, entstehen.

7.5 Abflussregelung

Abflussregelung und Vorflutverhältnisse

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass im Zuge der Planung ein durch die zulässige Bebauung gegebenenfalls bedingter höherer Abfluss bei Niederschlag schadlos abgeleitet werden kann, zumal der Bereich des Plangebietes bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und entsprechende Abflüsse gefasst werden.

Hochwasserschutz und erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Im Zuge der vorliegenden Planung besteht diesbezüglich kein weiterer Handlungsbedarf.

Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch den Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung sowie durch die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Weiterführend kann auf die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung und hier insbesondere auf § 8 Abs. 1 HBO verwiesen werden.

8. Vorsorgender und nachsorgender Bodenschutz sowie Baugrund

Vorsorgender Bodenschutz

Bei der Umsetzung der Planung und Baudurchführung sind die einschlägigen Vorgaben und Normen sowie insbesondere die vom Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat herausgegebenen Merkblätter „Bodenschutz für Bauausführende“ und „Bodenschutz für Häuslebauer“ sowie die DIN-Vorschriften DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ und DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Altlasten und Bodenbelastungen

Altablagerungen, Altstandorte, Verdachtsflächen, altlastverdächtige Flächen, Altlasten und Flächen mit sonstigen schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt. Werden im Zuge von Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten wahrgenommen, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 des Hessischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG) die Bauarbeiten an dieser Stelle abzubrechen und der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen.

Baugrund

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

9. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diesbezüglich keine weiteren Informationen vor.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung eines Urbanen Gebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Wohnbebauung kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Störfallbetriebe i.S.d. sogenannten Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

11. Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an Flächen, die Bestandteil der nach § 2 Abs. 3 HDSchG denkmalgeschützten **Gesamtanlage „Altstadt“** sind. Der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann (§ 18 HDSchG).

Werden bei Erdarbeiten **Bodendenkmäler** bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

12. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt.

Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. So wird insbesondere auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung hingewiesen.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i.S.d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

14. Flächenbilanz

Um die künftige Nutzungsaufteilung zu dokumentieren und bewerten zu können, wird für das Plangebiet eine Flächenbilanz aufgestellt.

Geltungsbereich des Bebauungsplans	7.667 m²
Urbanes Gebiet	7.462 m ²
Straßenverkehrsflächen	205 m ²

15. Anlagen und Gutachten

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Planungsbüro Fischer, Stand: 19.05.2026

Planstand: 19.05.2026

Projektnummer: 25-3115

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Julian Adler, Stadtplaner AKH

Miriam Caetano, B.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de