

Bebauungsplan und Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.89

„Am Emanuelsberg II“

- Teilbereich I -

gem. §2a BauGB
- Entwurf -



STADT ROTENBURG AN DER FULDA

Landkreis Hersfeld - Rotenburg

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
 1. Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes.....	4
1.1 Abb.1: Lage und räumlicher Geltungsbereich Teilbereich I.....	5
1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung.....	6
1.3 Kampfmittelfreiheit.....	6
1.4 Altlasten.....	6
1.5 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG).....	6
2. Übergeordnete Planungen / Planerische Grundlage.....	6
2.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2020.....	6
2.2 Flächennutzungsplan.....	6
2.3 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.....	7
3. Belange von Natur und Landschaft.....	7
3.1 Schutzgebietsausweisung.....	7
3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	7-8
3.3 Begrünung.....	8-9
3.3.1 Pflanzenliste.....	9-11
3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB).....	12-13
3.5 Immissionsschutz.....	13
3.6 Verkehr.....	13
3.7 Ver- und Entsorgung.....	14
3.8 Bodenordnung.....	14
4. Kosten.....	14

ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das Grundstück am Emanuelsberg 7, Flur 28 mit den Flurstücken 127/1; 132/5 und 203/2, wurde an einem privaten Investor zur Bebauung verkauft. Auflage der Stadt Rotenburg war der unverzügliche Abbruch des auf dem Grundstück befindlichen Kreisaltenzentrums. Für die ordnungsgemäße Bebauung des Grundstückes ist es erforderlich einen Bebauungsplan mit den für die Ausweisung eines Wohngebietes, mit den dazugehörigen Verkehrsflächen aufzustellen. Mit diesem Aufstellungsbeschluss wurde das förmliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Emauelsberg eingeleitet. Das Plangebiet ist für seine städtebauliche Entwicklung bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, wie auch im Regionalplan Nordhessen planungsrechtlich vorbereitet.

Grundsätzlich verfolgt die Stadt Rotenburg an der Fulda anderweitige Entwicklungen im Sinne einer Nachverdichtung von bereits bebauten Stadtlagen. Im Zuge des Stadtumbaus und der Stadtsanierung wurden bereits zukunftsweisende Projekte der Innenverdichtung zur Belebung der Uferzone mit den daraus folgenden Wohnflächen erfolgreich durchgeführt. Jedoch kann dieser langfristige Prozess der Neugestaltung der Innenstadt nicht die aktuell gesteigerte Nachfrage von jungen Familien an Neubauflächen sowie von Flächen des geförderten Wohnungsbaus im Bereich der Nähe der Kernstadt von Rotenburg befriedigen. Die Möglichkeit einer Wohnraum-Nachverdichtung in der Kernstadt durch den Abriss von Schrottimmobilien oder der Umnutzung von Brachflächen zu schaffen, kann in dem erforderlichen Umfang nicht herangezogen werden, da diese in den entsprechenden Größenordnungen und Lagen nicht vorhanden sind. Auch auf dem weiteren Immobilienmarkt finden zu veräußernde Häuser in der Regel innerhalb kurzer Zeit einen neuen Eigentümer. Private Bauplätze sind nicht verfügbar, da von Seiten der Eigentümer, der wenigen noch unbebauten Grundstücke, keine Bereitschaft zur Veräußerung der Flächen besteht.

Mit der Ausweisung des genannten Gebiets am Emanuelsberg / Kratzberg soll die nachhaltige städtebauliche Innenentwicklung der Kernstadt durch Entwicklung des Baugebietes unterstützt werden. Die Stadt Rotenburg bekräftigt mit der Bauleitplanung die Ausweisung eines zur Zentrums Lage nicht konkurrierenden Baugebietes im Zuge der städtebaulichen Daseinsvorsorge.

Da eine Bebauung auf dem Areal derzeitig planungsrechtlich nicht gesichert ist, wird durch den Investor die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rotenburg gebeten den Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Am Emanuelsberg zu fassen.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungs- rechtlichen Voraussetzung zur Entwicklung eines Wohnquartiers mit der Ausweisung von Wohngebietsflächen sowie den dazugehörigen Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten. Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung sowie die Vermarktung und Bebauung des Gebietes.

1.0 Allgemeine Lage und Grenzen des Plangebietes

Das Grundstück Am Kratzberg 7 in Rotenburg an der Fulda liegt im süd-westlichen Bereich der Stadt Rotenburg an der Fulda.

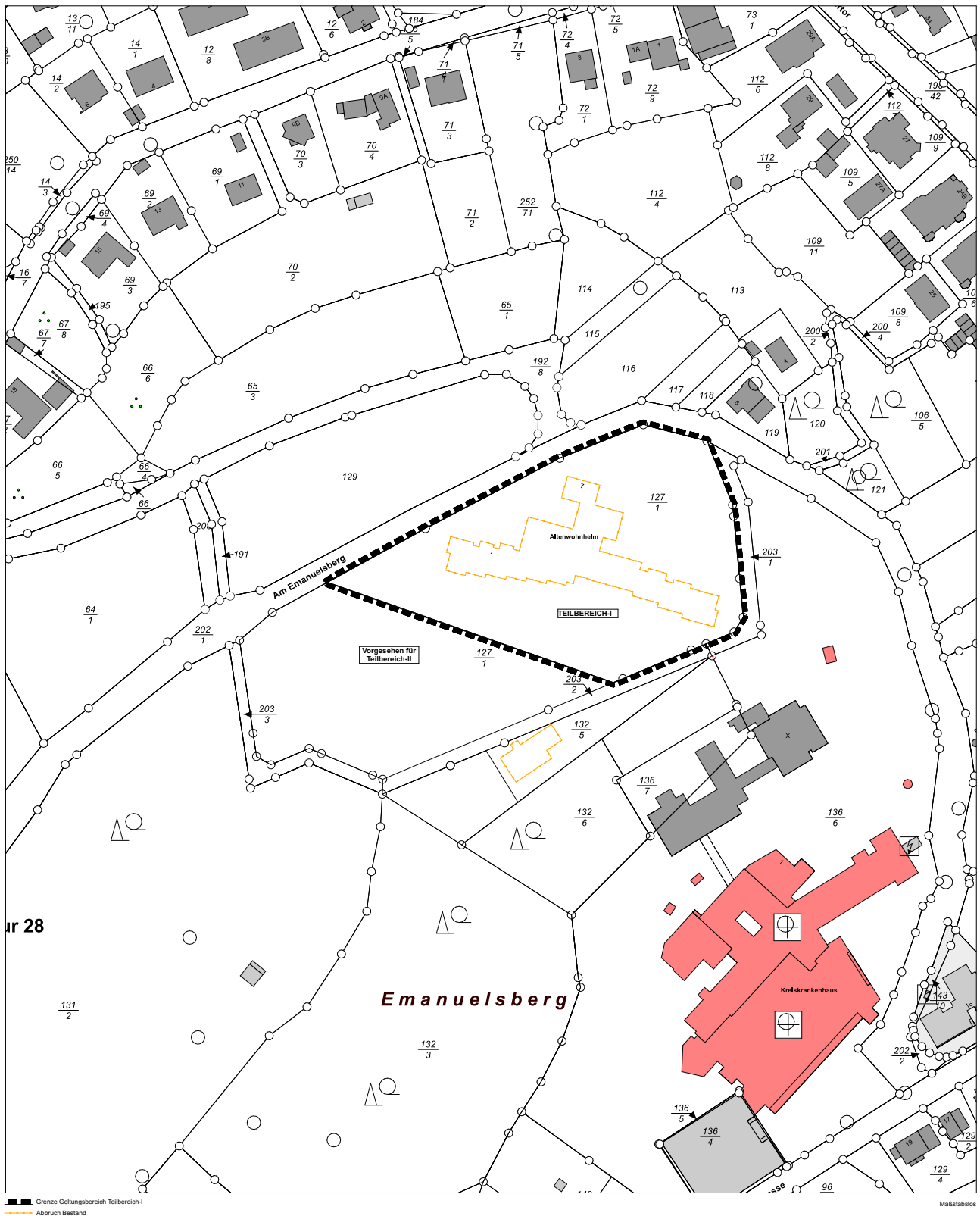
Südlich der Straße am Emanuelsberg und westlich vom Kreiskrankenhaus.

Es umfasst die Flurstücke Flur 28, Flurstück 127/1, Flur 28, Flurstück 132/5 und Flur 28, Flurstück 203/2.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Das Plangebiet umfasst 1,7 ha (Teilbereich I beträgt ca. 0,86 ha).

Abb.1: Lage und räumlicher Geltungsbereich Teilbereich I



1.2 Nutzung des Plangebietes, umliegende Nutzung

Das Plangebiet befindet sich ausserhalb des bebauten Ortsbereichs der Stadt Rotenburg an der Fulda und war mit dem Kreisaltenheim und einem Heizkraftwerk bebaut. Die Bebauung ist bereits abgebrochen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Kreiskrankenhaus (Sondergebiet), ein Schwesternheim und die Kernstadt (Mischgebiet). Westlich des Plangebietes liegt Aussengebiet vor.

1.3 Kampfmittelfreiheit

Es liegt kein Kampfmittelverdacht vor.

1.4 Altlasten

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind weder Altablagerungen oder Altstandorte noch Grundwasserschadensfälle bekannt.

1.5 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen Außenrändern nicht vorhanden.

2.0 Übergeordnete Planungen / Planerische Grundlagen

2.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2020

Im Regionalplan Nordhessen 2020 ist der Geltungsbereich „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sondergebiet ausgewiesen. Die Stadt Rotenburg an der Fulda führt ein Änderungsverfahren zu Wohnbauflächen durch. Damit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden.

2.3 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Im Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 liegt die Planungsfläche innerhalb der vorhandenen Bebauung. Es grenzt ein unbewaldeter Bereich an.

3.0 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt dem Plangebiet eine für den Naturschutz und die Landschaftspflege nur sehr geringe Bedeutung zu.

3.1 Schutzgebietsausweisung

Im Geltungsbereich sind keine Wasser- oder naturschutzrechtlichen Gebiete ausgewiesen.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen geregelt werden. Als Art der baulichen Nutzung wird „Wohnen“ festgesetzt. Damit wird die geplante Nutzung beschrieben und den in der näheren Umgebung vorhandenen baulichen Nutzungen Rechnung getragen. Im Plangebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude, Wohnungen,
- Stellplätze, Tiefgaragen,
- Nebenanlagen

Die Ausweisung des Teilbereiches A ist:

V-geschossig als Höchstmaß, offene Bauweise, GRZ 0,4, WA,

Keller, Tiefgaragen zählen nicht als Geschoss.

Ein Staffelgeschoss ist zulässig.

Geschosshöhen sind auf max. 3,00m beschränkt.

Die Ausweisung des Teilbereiches B ist:

V-geschossig als Höchstmaß, offene Bauweise, GRZ 0,3, WA,

Keller, Tiefgaragen zählen nicht als Geschoss.

Ein Staffelgeschoss ist zulässig.

Geschosshöhen sind auf max. 3,00m beschränkt.

Mit diesen Vorgaben wird die zulässige Größenordnung des Gebäudes und der zugehörigen Nebenanlagen ausreichend definiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen so ausgewiesen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Verwirklichung der baulichen Anlagen bestehen. Weitere Angaben über die Bebauung und Nutzung des Grundstücks ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

3.3 Begrünung

Um eine Durchgrünung zu gewährleisten sind

(1) Je angefangener 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum der Pflanzenauswahl der Liste A als Hochstamm H 3x v. mDb. StU 12 - 14 cm sowie 2 Sträucher vStr 60-100 cm gem. Pflanzenauswahlliste B zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

(2) Je anzupflanzenden Baum ist eine unversiegelte Fläche von mind. 6 qm vorzusehen und zu begrünen.

(3) Die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung A1 aus reinwachsenden Sträuchern, Kleingehölzen und Bäumen ist als dreireihige Heckenstruktur mit Saum herzustellen. Die zeichnerisch festgesetzte Randeingrünung A2 aus freiwachsenden Sträuchern und ist als zweireihige Pflanzung mit Saum vorzusehen. Dabei sind in Maßnahme A1 und A2 standortgerechte, 1x verpflanzte Sträucher verschiedener Arten der Pflanzenauswahlliste B in einem Pflanzabstand von höchstens 1,5 m zu verwenden. In Maßnahme A1 ist je Pflanzfläche ein Baum der Pflanzenauswahlliste A als Heister vorzusehen.

(4) Maßnahmen zur Bestandspflege der Randeingrünungen A1 und A2 sind:

- alle 5 bis maximal 25 Jahre einzelne Heckenabschnitte auf den Stock setzen
- abschnittsweise Verjüngung
- kein Gehölzschnitt zwischen dem 1. März und 30. September
- Schnitt möglichst spät im Winter bis Ende Februar. Das Schnittmaterial ist ebenfalls bis Ende Februar zu räumen, andernfalls muss es bis 30.09. auf der Fläche liegen bleiben.
- alle 3 bis 4 Jahre, Ende September, den Saum mähen nicht mulchen.

Die Mahd des Saumes erfolgt durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, auf dessen Grundstück sich die Heckenpflanzen befinden.

(5) Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den Verursacher bis spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes auf eigenen Grund zu realisieren, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig gemäß der Artenliste A und B zu ersetzen. Die Fertigstellung der Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen ist der Stadt Rotenburg an der Fulda anzuzeigen.

3.3.1 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung (Mindestgröße Hochstamm 12/14 cm StU oder Heister 125/150 cm Höhe

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Acer Campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Prunus avium	Vogel Kirsche
Quercus robur	Stiel eiche
Tilia cordata	Winter- Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg Ulme

Bäume 2. Ordnung (Mindestgröße Heister 125/150 cm, Strauch 60/100 cm)

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Alnus glutinosa	Schwarz Erle
Betula pendula	Gem. Birke
Malus sylvestris	Holz Apfel
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Salix caprea	Sal Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstsorten - Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche

Die Obstsortenauswahl soll sich an der Liste alter Obstsorten orientieren.

Weitere geeignete Sorten sind

Apfelsorten: schwarzer Orangenapfel, Juno, Reglindis, Retina, Topaz, Albrecht v. Preußen

Birnensorten: Frühe aus Trevoux, Wilde Eierbirne, Clapps Liebling

Kirschsorten: Große Prinzessinkirsche, Regina, Burlat, Dönissens gelbe Knorpelkirsche

Weichsel (Sauerkirsche)

Pflaumensorten: Orlenauer Zwetschge, deutsche Hauszwetschge Typ Schüfer, Der Czar

Katinka Zwetschge

Artenliste B - Standort heimische Sträucher

Wissenschaftliche Bezeichnung	Deutsche Bezeichnung
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis vulgaris	gewöhnliche Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	zweiggriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn
hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Lonicera nigra	schwarze Heckenkirsche
Lonicera xlostereum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uvacrispa	wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hunds Rose
Rosa corymbifera	Hecken Rose
Rosa dumalis	Vogesen Rose
Rosa subcanina	falsche Hundsrose
Rubus idaeus	Himbeere

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

(1) Bodenbefestigung

Zufahrten, Stellplätze und Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen

(2) Kompensation von Eingriffen

Für die nicht auf der Fläche zu erbringende Kompensation von Eingriffen wird eine Maßnahme des Ökokontos der Stadt Rotenburg als Ersatzmaßnahme zugeordnet. Als Anlage „Planteil-B“ dem Bebauungsplan angefügt.

(3) Herstellung von Nisthilfen für Vögel

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zehn Niststätten für Vögel vorzusehen und zu erhalten. Diese sind wie folgt auszuführen:

5x als Halbhöhle, Anbringung an Gebäuden

15 x als Höhlenkasten, Anbringung an Gebäuden

(4) Herstellung von Fledermausquartieren

Innerhalb des Geltungsbereiches sind fünf Fledermauskästen vorzusehen und zu erhalten.

Diese sind wie folgt auszuführen:

- Sommerquartier (selbstreinigend)

- Winterquartier (selbstreinigend)

Die Kästen sind sach- und fachgerecht anzubringen, so dass eine Besiedlung durch Fledermäuse begünstigt wird.

(5) Herstellung von Haselmausquartiere

Innerhalb des Geltungsbereiches sind drei Haselmaustubes vorzusehen und zu erhalten.

Diese sind wie folgt auszuführen:

- Anbindung von drei Haselmaustubes (Haselmausröhren) in der neuen Hecke (A1) um eine Rückbesiedelung der Haselmäuse zu erreichen.

(6) Reptilienschutz

Im Sinne des Reptilienschutzes wird empfohlen bei allen Bauarbeiten zur Herstellung von Wohngebäude (einschl. bauvorbereitender Maßnahmen) während der Wanderung von Reptilien einen mobilen Reptilienschutzzaun vorzuhalten, welcher nur tagsüber in den Zufahrtsbereichen für Baufahrzeuge geöffnet wird.

(7) Außenbeleuchtung

Es sind nur Insektenschonende Außenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum (z.B. Natriumdampf- Niederdrucklampen oder LED Lampen mit nach oben abgekapselten Gehäuse) zu verwenden. Die Lichtimmissionen sind grundsätzlich auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen, sowohl in der Lichtstärke, als auch in der Beleuchtungsdauer. Diese Leuchtmittel dürfen nur einen geringen Anteil an UV- und Blau licht enthalten. Stattdessen müssen die Leuchtmittel bernstein-farbene bis warmweiße Leuchtspektren abstrahlen, mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2400 Kelvin (max. 2.500 Kelvin). Ferner sind Dunkel räume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und Wald (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:30 Uhr).

(8) Verbot Schottergärten

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen sind verboten.

3.5 Immissionschutz

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Nutzung Wohnen und dazugehörige Stellplätze sind keine unzuträglichen Schallbelastungen für die angrenzenden Grundstücke zu erwarten, da bereits vorher das Kreisaltenheim mit dem dazugehörigen Besucher-, Bewohner und Personalverkehr vorlag.

Die an den Straßen vorgesehenen Stellplätze sind wegen der in der Umgebung bereits vorhandenen Verkehrsimmissionen unproblematisch. Ebenso sind diese z.T. Elektrofahrzeugen vorbehalten. Alle übrigen Stellplätze befinden sich unterirdisch in einer Tiefgarage.

3.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der ausgebauten Stadtstraße „Am Emanuelsberg“ aus.

Stellplätze sind sowohl an der Straßenführung des Grundstücks als auch in Tiefgaragen vorgesehen.

3.7 Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Rotenburg an der Fulda in bereits vorhandenen Leitungen.

- Abwasserbeseitigung

(1) Das Regenwasser ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit fachgerecht in die Kanalisation einzuleiten. Bodenbeschaffenheit und Versickerungsmöglichkeiten gehen aus dem Gutachten des Büros IGBW hervor und ist dem Bebauungsplan als Anlage angehängt.

(2) Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt mittels Übergabe an das städtische Schmutzwassernetz.

- Strom- und Gasversorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt durch die EAM Netz Rotenburg.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den MZV Bebra.

3.8 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.0 Kosten

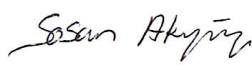
Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89

"Am Emanuelsberg II" entstehen der Stadt Rotenburg an der Fulda keine Kosten.

Hamburg, Oktober 2023

Ort, Datum

[SoSo] Architekturbüro GmbH
Sperberhorst 19a
22459 Hamburg
Tel.: 040 571481
Fax.: 040 5714838

Stempel, Unterschrift