



Kreisstadt Eschwege

**Bebauungsplan der Kreisstadt Eschwege
Nr. 21.1 'Julphar-Gelände an der Max-Woelm-Straße,
Augustastrasse, Julius-Schmincke-Straße, Struthstraße,
Bürgermeister-Stolzenberg-Straße, Stresemannstraße'**

Begründung

08.01.2010



Bebauungsplan Nr. 21.1 der Kreisstadt Eschwege
'Julphar-Gelände an der Max-Woelm-Straße,
Augustastraße, Julius-Schmincke-Straße,
Struthstraße, Bürgermeister-Stolzenberg-Straße,
Stresemannstraße'

Begründung
08.01.2010

Auftraggeberin:

Kreisstadt Eschwege
Fachbereich 4 Planen und Bauen
Fachdienst 41 Stadtplanung
Obermarkt 22
37269 Eschwege

Bearbeitung



Architektur und Planungsgesellschaft mbh
Bergholter/ Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Birgit Schwarze
Dipl.-Ing. Andreas Wilkening

Inhalt

1.	Planungsanlass und Ziel	4
2.	Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3.	Planverfahren.....	5
3.1	Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB).....	5
3.2	Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)	6
3.3	Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	6
4.	Rechtsverhältnisse	6
4.1	Regionalplanung	6
4.2	Flächennutzungsplan	7
4.4	Satzungen	7
4.5	Bestehende Bebauungspläne	7
4.6	Veränderungssperre	7
4.7	Schutzausweisungen	7
5.	Vorhabenbeschreibung.....	8
5.1	Bestand	8
5.2	Planung	17
6.	Fachplanerische Belange.....	21
6.1	Schalltechnische Untersuchung	21
7	Inhalte des Bebauungsplanes	24
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	24
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	24
7.3	Leitungsrecht	25
7.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	26
7.5	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. ...	26
7.6	Grundstücksfreiflächen	27
7.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	27
8.	Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	28
9.	Gesamtabwägung.....	31
10.	Bodenordnung.....	32
11.	Strukturdaten.....	32
	Anhang 1	33
	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i. V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB	33
1.1	Merkmale des Plans in Bezug auf	33
1.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf	34
1.3	Überschlägige Gesamteinschätzung	35
	Anhang 2 – Gehölkataster	36
	Anhang 3 – Eschweger Liste	37

1. Planungsanlass und Ziel

Durch den Bebauungsplan der Kreisstadt Eschwege Nr. 21.1 (Änderung des Bebauungsplans Nr. 21) sollen für das überwiegend nicht mehr genutzte innerstädtische Gewerbeareal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete, zukunfts offene städtebauliche Entwicklung zur Etablierung neuer Nutzungen geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst den Bereich des bisher gewerblich genutzten Julphar-Areals an der Max-Woelm-Straße, Julius-Schmincke-Straße, Struthstraße, Bürgermeister-Stolzenberg-Straße und Stresemannstraße.

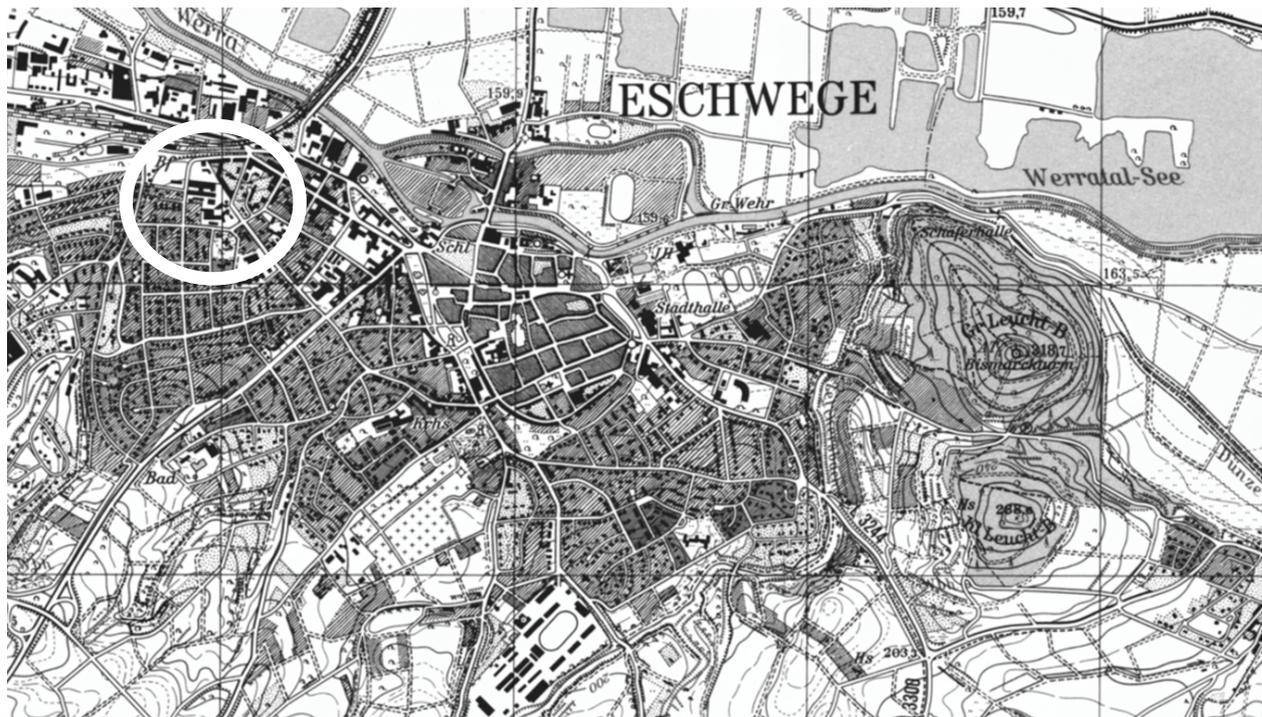
Zur Zeit stellt sich die Situation auf den Kerngrundstücken so dar, dass nur vereinzelte Bereiche genutzt werden, nachdem die ehemals ansässige Arzneimittelproduktion aufgegeben wurde; es ist lediglich noch die Verwaltung ansässig. Ziel der Bauleitplanung ist die Revitalisierung der Gewerbebranche und die Schaffung von Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Bei der Etablierung neuer Nutzungen sind zwei Aspekte von besonderer Bedeutung. Zum einen ist insbesondere auf die umliegenden vornehmlich durch Wohnen geprägten Nutzungen Rücksicht zu nehmen, wobei der nördlich angrenzende geplante Stadtbahnhof einen weiteren funktionalen Anknüpfungspunkt darstellt. Zum anderen ist bei der Entwicklung des Areals darauf zu achten, dass dieser Standort nicht als großflächiger Einzelhandelsstandort in Konkurrenz zum nahegelegenen historischen Stadtzentrum tritt. Vorstellbar sind auf dem stadträumlich attraktiv gelegenen Areal zielgruppenspezifische Wohnangebote sowie soziale, kulturelle, touristische, dienstleistungsorientierte Nutzungen und nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von 35.054 m², liegt in der Gemarkung Eschwege und umfasst die Flurstücke 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 19/8, 19/9, 21/1, 24/6, 26/1, 26/2, 27/2 und teilweise 33/3 (Struthstraße) der Flur 25 sowie 61/1, 62/1, 65/2 und 65/3 der Flur 53.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 12/5, 12/6 sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 32/4, 64/3 (teilweise), 68/1, 69/1, 70/2.
- Im Osten durch die westliche Grenze des Flurstücks 68/1, die Max-Woelm-Straße sowie die östliche Grenze des Flurstücks 27/2.
- Im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 27/2, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 24/4 und 24/5, die südlichen Grenzen der Flurstücke 24/6, die nördlichen Grenzen der Flurstücke 20/6, 20/7, 14/3 und 14/4 sowie die südliche Grenze des Flurstücks 12/3.
- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 23/1, 21/1 und 20/6, die östliche Grenze des Flurstücks 33/3 (teilweise) sowie die östlichen Grenzen der Flurstücke 2/1, 2/3 und 10/6.



Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes, o. M.

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan hat die Umnutzung und städtebauliche Revitalisierung einer ehemaligen Gewerbebrache in besiedelter, innerörtlicher Lage zum Ziel. Aufgrund der Wiedernutzbarmachung von Flächen wird das Verfahren auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche beträgt unter Berücksichtigung der zusätzlichen Nebenanlagen insgesamt ca. 26.000 m². Diese Größe liegt im Bereich des Schwellenwertes (20.000 bis < 70.000 m²) gem. § 13a (2) BauGB, wonach eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 zum BauGB durchzuführen ist. Die Allgemeine Vorprüfung (vgl. Anhang zur Begründung) hat jedoch keine Anhaltspunkte für die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21.1 „Julphar-Gelände Max -Woelm-Straße, Augustastraße, Julius-Schmincke-Straße, Struthstraße, Bürgermeister-Stolzenberg-Straße, Stresemannstraße (Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21)“ wurde am 05.06.2008 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst und am 12.06.2008 in der Werra-Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

3.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Bürgerinnen und Bürger abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 16.11.2009 bis 17.12.2009 durchgeführt. Nach Ankündigung in der örtlichen Presse bestand für alle Bürger/-innen die Möglichkeit, im Rathaus der Stadt Eschwege den Entwurf der Planung einzusehen und sich dazu zu äußern. Am 11.11.2009

fand zusätzlich eine öffentliche Bürgerversammlung zur Erläuterung der Planungen im Rathaus Eschwege statt.

Von privater Seite sind keine Stellungnahmen eingegangen.

3.2 Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Da das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB durchgeführt wird, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Mit den wesentlichen Trägern und Behörden wurden auf der Grundlage des Vorentwurfes Abstimmungsgespräche geführt. Dabei haben sich keine Bedenken gegenüber der Planung sowie bzgl. der Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ergeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 13.11.2009 beteiligt und um Stellungnahme bis zum 18.12.2009 gebeten. Teile der insgesamt eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden, soweit Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, berücksichtigt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäß § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist unselbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren. Ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen.

Gemäß § 13 a (2) in Verbindung mit § 13 (3) BauGB ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht nicht erforderlich, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen. Die Prüfung des Bebauungsplan-Entwurfes nach der Liste 'UVP-pflichtige Vorhaben' in Anlage 1 zum Artikel 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, (UVPG) hat ergeben, dass die im Geltungsbereich zulässigen Vorhaben gemäß Anlage 1 UVP-pflichtig sind. Der gemäß Nr. 18.7.2 anzusetzende untere Schwellenwert der Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m², nach dessen Erreichen eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist, wird durch das Planvorhaben mit einem Größenwert von festgesetzt zulässigen ca. 26.000 m² überschritten. In Verbindung mit Nr. 18.8 ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Vorprüfung der UVP-Pflicht im Einzelfall gemäß § 3c UVPG.

§ 17 UVPG legt fest, dass für Bauleitpläne die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchzuführen ist. Somit sind mit Bezug auf § 13 a BauGB für die Vorprüfung des Einzelfalls (vgl. Anhang zur Begründung) die Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch zugrunde zu legen. Die Vorprüfung hat ergeben, dass keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht und der Bebauungsplan daher auf der Grundlage des § 13 a BauGB aufgestellt werden kann.

4. Rechtsverhältnisse

4.1 Regionalplanung

Der Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2000 weist für das Plangebiet Siedlungsbereich Bestand aus. In der Genehmigungsvorlage des Regionalplanes Nordhessen 2009 sind die Darstellungen für den

Planbereich unverändert übernommen worden. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

4.2 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschwege stellt für das Planareal gewerbliche und gemischte Bauflächen dar. Gemäß § 13 a (2) kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist im weiteren Verfahren vorgesehen.

4.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)

Der Landschaftsplan der Kreisstadt Eschwege charakterisiert das Plangebiet überwiegend als Siedlungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Für die Entwicklung des Planbereiches werden keine Planungsempfehlungen formuliert.

4.4 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Eschwege für das Stadtgebiet Eschwege in ihrer jeweils gültigen Fassung, sofern der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt.

4.5 Bestehende Bebauungspläne

Das Planareal liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, der seit dem 09.06.1989 rechtskräftig ist. Dieser weist im Planungsbereich östlich der Struthstraße ein Gewerbegebiet sowie auf dem Flurstück 27/2 im Südosten des Planungsgebietes ein Mischgebiet aus. Im Bereich westlich der Struthstraße sind die nördlich an die Bürgermeister-Stolzenberg-Straße angrenzenden Flurstücke als Mischgebiet festgesetzt; der anschließende nördliche Bereich ist als Fläche für Stellplätze und Garagen mit besonderer Zweckbindung (Immissionsschutz für das angrenzende Mischgebiet mit Wohnnutzung) ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21.1 ist eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 21 verbunden.

4.6 Veränderungssperre

Die Kreisstadt Eschwege hat erstmals am 29.03.2007 eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für das unter Punkt 2 dargestellte Planungsgebiet beschlossen, die jedoch mangels hinreichend konkreter Planungsziele noch nicht rechtssicher umgesetzt werden konnte. Am 05.06.2008 wurde schließlich die Veränderungssperre für das Planungsgebiet (siehe Kapitel 2) beschlossen und trat am 12.06.2008 in Kraft. Am 26.03.2009 wurde eine Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen, die am 29.03.2009 in Kraft getreten ist.

4.7 Schutzausweisungen

Das auf dem Flurstück 65/3 (Flur 53) gelegene Gebäude Stresemannstraße Nr. 7 ist ein gem. § 2 (1) Denkmalschutzgesetz eingetragenes Kulturdenkmal.

5. Vorhabenbeschreibung

5.1 Bestand

5.1.1 Städtebauliche Situation und Nutzung

Südlich des neuen Stadtbahnhofes befindet sich das Areal der Julphar-Pharma GmbH als ehemaliger Produktionsstandort für Arzneimittel mit zuletzt ca. 95 Beschäftigten in etwa 1,6 Kilometer Entfernung zur südöstlich gelegenen Altstadt. Die Produktion wurde Anfang 2007 eingestellt, so dass lediglich im Norden des Areals die Firmenverwaltung im denkmalgeschützten Gebäude Stresemannstraße 7 am Standort verblieben ist. Einzelne Gebäude sind vermietet und beherbergen einen Holzfachmarkt (Augustastrasse 30) sowie eine Schule für Jugendliche ohne Schulabschluss (im Norden des Gebietes an der Stresemannstraße). Der überwiegende Teil der Gebäude steht leer.

An den Verwaltungsbereich im Nordosten schließen sich westlich eine Freifläche sowie abgetrennt durch die Struthstraße ein Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen an. Der Produktionsbereich befindet sich in zentraler Lage auf dem Areal und wird im Osten durch weitere Produktionsgebäude ergänzt. Die Gebäude im Süden des Areals dienen als Lager und für technische Anlagen.

Während sich an der Stresemannstraße im Norden des Areals dreigeschossige Gebäude befinden, weisen die Gebäude im Südosten des Areals überwiegend zwei Geschosse auf. Das zentral im Gebiet liegende und prägende Produktionsgebäude aus den 1950er Jahren weist aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes an der Nordseite drei und an der Südseite zwei Geschosse auf. Des Weiteren befinden sich mehrere eingeschossige Nebengebäude wie Garagen und überdachte Verbindungsgänge auf dem Areal.

Das denkmalgeschützte Gebäude stammt aus dem Jahr 1910; die südlich daran anschließenden Gebäude wurden überwiegend zwischen 1910 und 1924 errichtet. Mit Ausnahme weiterer Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren im Südosten des Planungsgebietes ist der übrige Gebäudebestand in den 1950er und 1960er Jahren entstanden.

Westlich des großen Produktionsgebäudes prägen ein frei stehender ca. 28 m hoher Schornstein sowie eine Rasenfläche den zentralen Zufahrtsbereich von der Max-Woelm-Straße.

Der Bereich nördlich des Planungsgebietes ist geprägt vom Bahnhof sowie den Gleisanlagen. Zur Zeit wird das Bahnhofsareal für die Wiederaufnahme des Eisenbahnbetriebes als neuer Stadtbahnhof durch umfangreiche Baumaßnahmen ertüchtigt. Im Süden und Westen schließen sich überwiegend durch Wohnnutzungen in Mehrfamilienhäusern geprägte Siedlungsbereiche an. Östlich des Areals befinden sich jenseits der Max-Woelm-Straße Wohn- und Mischnutzungen.

5.1.2 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Max-Woelm-Straße (B 452) an. Dort befindet sich die Hauptzufahrt zum Plangebiet sowie nördlich davon eine und südlich davon zwei weitere Zufahrten. Des Weiteren wird das Areal im Südwesten von der Bürgermeister-Stolzenberg-Straße sowie im Norden von der Stresemannstraße erschlossen. Die Struthstraße führt in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Unmittelbar nördlich des Plangebietes schließt sich der in Planung befindliche Bahnhof Eschwege an, der zeitnah an die Bahn-Strecke Göttingen-Fulda angeschlossen und von mehreren Buslinien angefahren wird. Somit ergibt sich eine gute Anbindung und Erschließung des Areals.

5.1.3 Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Boden

Der für die Bodenbildung relevante oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Bereich des Plangebietes aus Lößablagerungen über unterem Buntsandstein. Aus diesen Substraten haben sich als Boden Parabraunerden mit Übergängen zu basenarmen Braunerden entwickelt. Es ist allerdings davon auszugehen, dass diese ursprünglich vorhandenen Böden durch unterschiedliche Einflüsse der Besiedlung (Bodenabtrag, Auftrag von Fremdmaterialien, Versiegelung und Überbauung) vielfach kleinräumig und im Einzelnen nicht bekanntem Umfang verändert wurden. Genaue Aussagen zu den tatsächlich vorhandenen Böden sind deshalb kaum möglich.

Wie aus dem Bestandsplan (siehe Seite 10) ersichtlich ist, zeichnet sich das Plangebiet durch ein Nebeneinander von großen zusammenhängend überbauten oder versiegelten Flächen, wenigen großen und einer größeren Zahl von kleinen Vegetationsflächen aus.

Im Einzelnen stellt sich die Flächenaufteilung wie folgt dar:

Tab. 1: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Bestand

Gesamtfläche	35.045 m ²	100 %
davon Gebäudeflächen	11.035 m ²	31,4 %
davon voll versiegelte Flächen	10.367 m ²	29,6 %
davon teilversiegelte Flächen	147 m ²	0,4 %
davon Vegetationsflächen	13.503 m ²	38,6 %

Seltene Bodenformen oder Böden, die aufgrund besonderer Eigenschaften potenziell Lebensstätten besonderer Vegetationstypen oder Lebensgemeinschaften sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

In der Vergangenheit wurden nach Angaben der Kreisstadt Eschwege und des Staatlichen Umweltamtes Bad Hersfeld auf dem Betriebsgelände Bodenverunreinigungen mit chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die belasteten Bereiche wurden saniert. Sollte sich bei künftigen Bauaktivitäten ein Verdacht auf weitere Belastungen ergeben, ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu verfahren und das Dezernat 31.5 – Altlasten, Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel unverzüglich zu benachrichtigen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Lebensraumfunktion des Bodens als maßgeblichem Bewertungskriterium ergeben sich für das Schutzgut Boden die folgenden Wertigkeiten:

- Alle versiegelten oder überbauten Flächen haben eine sehr geringe Wertigkeit.
- Teilversiegelte Flächen sowie kleine Vegetationsflächen innerhalb zusammenhängend versiegelter Bereiche haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle größeren Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

Wasser

Wie aus Tab.1 ersichtlich ist, bestehen gegenwärtig ca. 61 % des Plangebietes aus versiegelten, teilversiegelten oder überbauten Flächen. Auf diesen Flächen ist die Versickerungs- und Speicherfunktion des Bodens im Hinblick auf den Wasserhaushalt aufgehoben. Ankommendes Niederschlagswasser wird unmittelbar der Kanalisation zugeführt. Flächen, die Niederschlagswasser aufnehmen, speichern und dem Grundwasser zuführen können, sind nur in relativ geringem Umfang, vor allem im westlichen und nördlichen Teil des Gebiets vorhanden.

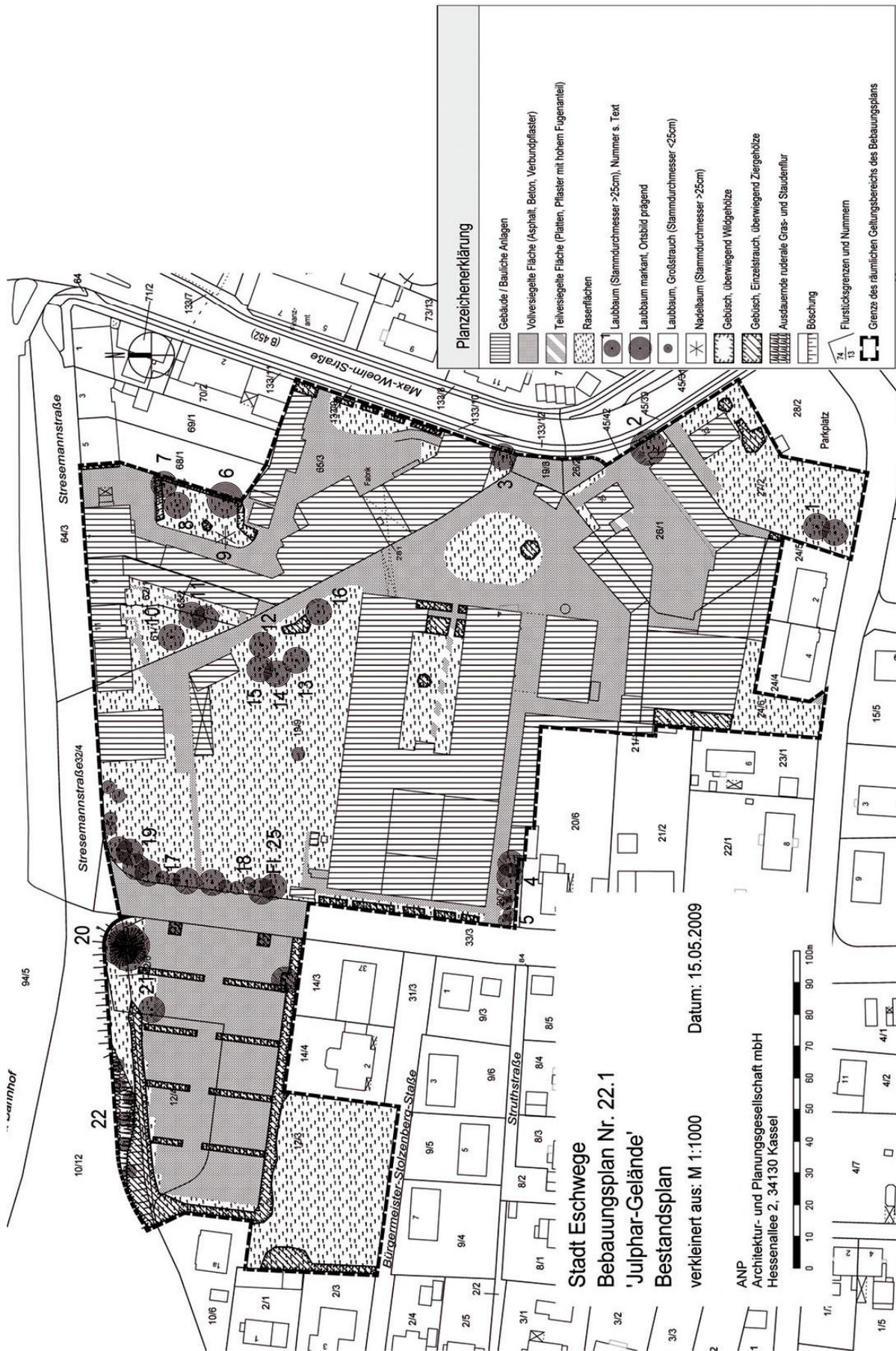


Abb.: Bestandsplan (Verkleinerung o.M.), Mai 2009, Quelle ANP

Durch Grund- oder Stauwasser beeinflusste Bereiche als potenzielle Lebensorte besonderer Lebensgemeinschaften sowie Fließgewässer kommen im Plangebiet nicht vor.

Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders hochwertig und schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist nicht Teil von Schutzgebieten nach Wasserrecht (Trinkwasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet) und weist keine Oberflächengewässer auf.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit und der damit verbundenen Puffer-, Speicher- und Filterfunktion des Bodens für Niederschlagswasser als Bewertungskriterien ergeben sich die folgenden Wertigkeiten:

- Alle versiegelten oder überbauten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Wasser eine sehr geringe Wertigkeit.
- Teilversiegelte Flächen sowie kleine Vegetationsflächen innerhalb zusammenhängend versiegelter Bereiche haben eine geringe Wertigkeit.
- Alle größeren Vegetationsflächen haben eine mittlere Wertigkeit.

Lokalklima

Betrachtungsgegenstand auf der Ebene des Bebauungsplangebietes ist das kleinräumig durch unterschiedliche Vegetations-, Oberflächen- und Baustrukturen modifizierte und differenzierte Regional- und Lokalklima.

Ausgehend von den vorhandenen und im Bestandsplan dargestellten Strukturen ist für unterschiedliche Teilbereiche des Plangebietes von folgenden klein- und bioklimatischen Merkmalen auszugehen:

- Nicht durch Großvegetation beschattete, zusammenhängend versiegelte oder bebaute Bereiche wie der große Parkplatz an der Struthstraße sowie der zentrale bis südöstliche Teil des Plangebiets sind während der Sommermonate durch deutliche Aufheizung und Überwärmung und in den übrigen Zeiten eher durch unangenehme Zugluft bestimmt.
- Die großen gehölzfreien Rasenflächen und alle kleineren Vegetationsflächen haben für sich betrachtet zwar ein eher ausgeglichenes Kleinklima, ihre Wirkung auf die Umgebung ist aber begrenzt.
- Teilflächen mit einer Häufung von Großgehölzen sind durch ein ausgeglichenes Kleinklima bestimmt und tragen durch Beschattung und Verdunstung auch zu einem klimatischen Ausgleich in ihrer näheren Umgebung bei.

Bewertung

Die oben beschriebenen kleinklimatischen Merkmale und Funktionen von Flächen bestimmen auch ihre kleinklimatischen Wertigkeiten:

- Alle versiegelten oder überbauten Flächen haben im Hinblick auf das Schutzgut Klima eine sehr geringe Wertigkeit bzw. sind deutlich verbesserungsbedürftig.
- Alle kleineren Vegetationsflächen innerhalb zusammenhängend versiegelter Bereiche haben eine geringe Wertigkeit.
- Die großen, überwiegend gehölzfreien Rasenflächen haben eine mittlere Wertigkeit.
- Eine höhere Wertigkeit haben Teile größerer Vegetationsflächen mit einer Häufung von Bäumen oder Großsträuchern: der nördliche Rand des großen Parkplatzes, die Grünfläche hinter dem Haus

Stresemannstraße 7 sowie die baumbestanden Randbereiche der großen Rasenfläche nördlich des zentralen Hauptgebäudes.

Vegetationsstrukturen/ Fauna, Arten- und Biotopschutz

Die Nutzungs- und Vegetationsstrukturen innerhalb des Plangebietes wurden durch eine Geländekartierung Anfang Mai 2009 erfasst. Das Ergebnis der Kartierung ist im Bestandsplan dargestellt (siehe Seite 10).

Vegetation

Wie aus dem Bestandsplan ersichtlich ist, zeichnet sich das Plangebiet durch ein Nebeneinander von großen zusammenhängend überbauten oder versiegelten Flächen, wenigen großen und einer größeren Zahl von kleinen Vegetationsflächen aus. Der Anteil der Vegetationsflächen am Gesamtgebiet beträgt etwa 38,6 %.

Bei den vorhandenen Vegetationsflächen handelt es sich durchgängig um gärtnerisch angelegte und in unterschiedlicher Form und Intensität gärtnerisch gepflegte Flächen / Vegetationstypen.

Im Einzelnen lassen sich folgende Vegetationsflächen bzw. Vegetationstypen im Gebiet nennen und beschreiben:

- **Rasenflächen**

Rasen nehmen unter den Vegetationsflächen im Plangebiet den größten Anteil ein. Größere zusammenhängende Flächen liegen im Westen an der Bürgermeister-Stolzenberg-Straße, nördlich des zentralen Hauptgebäudes an der Einmündung Struthstraße / Stresemannstraße und im Südosten an der Julius-Schmincke-Straße. Kleine bis kleinste Flächen kommen darüber hinaus an verschiedenen Stellen im Plangebiet vor. Die Rasenflächen sind sowohl vom Erscheinungsbild als auch vom Artenspektrum her relativ ähnlich: Hagerkeitszeiger wie Rot-Schwingel, Ferkelkraut und Mittlerer Wegerich sowie Moosanteile von 25 bis 40 % kennzeichnen die Bestände als nährstoffarm und eher extensiv gepflegt. Weitere bestandsbildende Arten sind Wiesenrispe, Deutsches Weidelgras, Knautgras, Spitz-Wegerich, Gänseblümchen sowie Faden-Ehrenpreis und Gamander-Ehrenpreis.

- **Ausdauernde Gras- / Staudenflur**

Am seinem nordwestlichen Rand schließt das Plangebiet einen Teil der etwa 6 - 10 m breiten und 4 – 5 m hohen Böschung zwischen dem Parkplatz und einer sich nördlich anschließenden öffentlichen Grünfläche ein. Unter den in diesem Bereich teilweise vorhandenen Bäumen und Großsträuchern hat sich ein Vegetationsbestand aus Elementen der Frischwiesen und der Stickstoff liebenden Halbschatten-Staudenfluren entwickelt. Bestandsbildend sind Arten wie Giersch, Große Brennnessel, Wiesenkerbel, Knautgras, Wiesenrispe und Glatthafer.

- **Gebüsche**

Entlang der Außenränder des Gebiets, an den Rändern größerer Rasenflächen oder auch als flächige Begrünung kleiner Restflächen kommen im Plangebiet an verschiedensten Stellen flächige Gebüsch-, und Strauchgruppen oder auch Einzelsträucher vor. Zum weit überwiegenden Teil bestehen diese Gebüsche oder Strauchgruppen aus Zierstraucharten wie Flieder, Forsythie, Weigelie, Spierstrauch, Schneeballarten, Schneebeere, Goldregen, u.ä. In einzelnen, offensichtlich seit längerem kaum noch gärtnerisch gepflegten Bereichen (Randbereiche des großen Parkplatzes westlich der Struthstraße, Restflächen hinter großen Hallen im Süden) sind die ursprünglichen Zierstrauchpflanzungen inzwischen von einem deutlichen Anteil an von selbst angesiedelten Wildgehölzen durchsetzt (z.B. Holunder, Hartriegel, Hasel, Jungpflanzen von Ahorn und Esche). Auffällig ist eine größere Zahl von alten und großen Weißdorn-Sträuchern am Rand der großen Rasenfläche entlang der Struthstraße und Stresemannstraße.

▪ Bäume

Die Zahl der Bäume im Plangebiet ist insgesamt relativ gering. Wie der Bestandsplan zeigt, konzentriert sich der Bestand in Form von Gruppen oder auch Einzelbäumen auf wenige Stellen, überwiegend im nördlichen Teil des Gebiets. Der Gesamtbestand ist sowohl hinsichtlich der Artenzusammensetzung als auch des Alters sehr inhomogen (siehe Bestandsplan auf Seite 10 und Gehölkataster im Anhang.) Der Anteil an jüngeren Bäumen und nicht alterungsfähigen Baumarten am Gesamtbestand ist hoch (Birken, Pappeln, Obstbäume, Gleditschie). Als einziger alter Baum (älter ca. 75 Jahre) ist ein großer Berg-Ahorn im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Stresemannstraße Nr. 7 zu nennen (Baum Nr. 6 im Bestandsplan bzw. Kataster).

Die Pappelgruppen beiderseits der Einmündung der Struthstraße in die Stresemannstraße sind zwar gegenwärtig deutlich ortsbildprägend, aber als Folge mehrfacher Kappungen mittel- bis längerfristig als nicht bruchstabil zu betrachten.

Fauna

Zu innerhalb des Plangebietes vorkommenden Tierarten liegen keine Untersuchungsergebnisse vor. Potenzielle Artenvorkommen bzw. die tierökologische Bedeutung sind deshalb aus der stadt- und naturräumlichen Lage des Gebiets sowie den vorhandenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen abzuleiten.

Als in dieser Hinsicht prägende Merkmale des Gebiets sind zu nennen:

- Das Gebiet liegt innerhalb von zusammenhängenden Siedlungsgebieten mit mittleren Anteilen an Vegetationsflächen aber nur relativ geringen Anteilen an Großgehölzen. Es hat keinen unmittelbaren Anschluss an große zusammenhängende Vegetationsflächen oder unbebaute Landschaftsräume.
- Der Anteil an Vegetationsflächen innerhalb des Gebiets schwankt zwischen mittel und sehr gering. Vorherrschende Vegetationstypen sind Rasen und – meist kleine – Zierstrauchpflanzungen. Es kommen nur einzelne ältere Bäume vor.
- Ein großer Teil der vorhandenen Gebäude stammt aus den 1960er bis 1970er Jahren. Diese Gebäude haben i.d.R. glatte, vollständig geschlossene Fassaden und Flachdächer, die keine Möglichkeiten des Unterschlupfs für Vogel- oder Fledermausarten bieten.

Vor dem Hintergrund dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Plangebiet nur eine eingeschränkte Anzahl von an solche Bedingungen angepassten Tierarten vorkommt. Zu nennen sind hier vor allem Vogelarten der mäßig bis wenig durchgrüneten Siedlungen wie Buchfink, Meisenarten, Amsel, Elster und Hausrotschwanz.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden die Fassaden und Dachvorsprünge von älteren Gebäuden mit dem Fernglas auf Hinweise auf Brutstätten von Vogelarten oder Fledermäusen abgesehen. Lediglich an einer Stelle wiesen Reste eines Nestes auf einem Balkenvorsprung und Kotspuren auf eine frühere Vogel-Brutstätte hin.

Ebenso wurden die leer stehenden Dachböden der Gebäude begangen und auf Anzeichen von Brutstätten von Vögeln oder Fledermäusen überprüft. In keinem der begangenen Gebäude konnten entsprechende Hinweise festgestellt werden.

Als Zufallsbeobachtungen während der Kartierarbeiten sind Kohlmeise, Singdrossel, Amsel und Elster zu nennen.

Schutzgebiete und –objekte, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop und Naturdenkmäler

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotop und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Das Plangebiet ist auch nicht Bestandteil eines für das Schutzgebietssystem Natura 2000 (FFH- / Vogelschutzgebiet) gemeldeten Gebietes. Entsprechende Gebiete sind auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

Bewertung

Als Kriterien für eine Bewertung werden berücksichtigt: Art, Anteil und Struktureichtum der Vegetation, Seltenheit, Ersetzbarkeit, Entwicklungshöhe und Alter vorkommender Vegetationstypen, Größe und Lage von Flächen, Anbindung an andere Bereiche mit Biotopfunktion, formaler Schutzstatus.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien sind die im Plangebiet vorhandenen Flächen wie folgt zu bewerten:

- Eine sehr geringe Wertigkeit haben alle versiegelten oder überbauten Flächen innerhalb des Gebiets.
- Eine geringe Wertigkeit haben die teilversiegelten Flächen sowie an verschiedenen Stellen vorhandene kleine Vegetationsflächen innerhalb ansonsten zusammenhängend versiegelter Bereiche.
- Als von mittlerer Wertigkeit sind die großen Rasenflächen an der Bürgermeister-Stolzenberg-Straße, an der Struthstraße/ Stresemannstraße und im Süden an der Julius-Schminke-Straße zu betrachten.
- Von höherer Wertigkeit sind Teile von größeren Vegetationsflächen mit einer Häufung von Bäumen und größeren Sträuchern: der nördliche Rand des großen Parkplatzes, die Grünfläche hinter dem Haus Stresemannstraße Nr. 7, Teile der Randbereiche der großen Rasenfläche nördlich des zentralen Hauptgebäudes (entlang der Struthstraße und Stresemannstraße, Ostseite nördlich des Hauptgebäudes).
- Abgeleitet aus den vorhandenen Vegetationsstrukturen hat das Gebiet insgesamt eine geringe Wertigkeit für die Flora und Fauna.

Erholung/ Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild

Sowohl im Hinblick auf Erholungs- und Freiraumnutzungen als auch das Stadtbild gliedert sich das Plangebiet in verschiedene Teilräume mit unterschiedlichen Nutzungen, nutzungsbezogenen Qualitäten und visuellen Merkmalen:

Freiraumnutzungen

Als private Betriebsfläche ist der größte Teil des Plangebietes nicht öffentlich zugänglich und damit innerhalb der Freiraumstrukturen des Quartiers ohne Bedeutung. Mit Blick auf die im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen weisen nicht durch Bäume beschattete und höher versiegelte Bereiche deutliche bioklimatische Belastungen und damit eingeschränkte Freiraumqualitäten auf. Teile des großen zugänglichen und seit der Betriebsstilllegung in geringem Maße genutzten Parkplatzes am nordwestlichen Rand werden offensichtlich zeitweise von älteren Kindern und Jugendlichen aus der Umgebung für Bewegungsspiele genutzt.

Stadtbild

Aufgrund seiner Größe, Struktur und internen Gliederung durch Gebäude und auch die Struthstraße ist das Plangebiet nicht als zusammenhängendes Gebiet wahrnehmbar. Es besteht vielmehr aus einer Reihe von Teilräumen unterschiedlicher Größe mit unterschiedlichen bis teilweise sehr gegensätzlichen Merkmalen.

Die einzelnen Teilbereiche lassen sich wie folgt beschreiben:

Zentraler Bereich

Der zentrale bis südöstliche, zur Max-Woelm-Straße hin orientierte Teil des Plangebiets vermittelt mit seinen großen Hauptgebäuden, unterschiedlichen Nebengebäuden und großen, überwiegend versiegelten Freiflächen das Bild eines typischen Gewerbegebietes. Lange Gebäudefluchten, große glatte Fassaden und unterschiedliche technische Fassaden- und Dachaufbauten unterstreichen diesen Eindruck.

Straßenraum Stresemannstraße

Prägend für die Stresemannstraße ist einerseits die mehrgeschossige Randbebauung und die Reihe großer Platanen an ihrer Nordseite. Beides zusammen gibt der Straße eine klare räumliche Fassung.

Struthstraße

Der das Plangebiet westlich begrenzende bzw. in das Plangebiet einbezogene Abschnitt der Struthstraße wird deutlich durch den Gegensatz zwischen der Wohnbebauung und den angrenzenden großen Fabrikgebäuden bzw. dem großen Parkplatz bestimmt. Die Randbepflanzung entlang der Ostseite der Straße trägt zur Milderung dieses Gegensatzes bei. Besonders hervorzuheben sind die am nördlichen Ende der Straße auf beiden Seiten vorhandenen großen Baumgruppen.

Großer Parkplatz

Der große Parkplatz im Nordwesten des Gebiets wird durch die großen Asphalt- oder Pflasterflächen bestimmt. Schmale Streifen von niedrig wachsenden Ziergehölzen, Gebüsch an den Rändern und einzelne Bäume bilden kein visuelles Gegengewicht zu den großen grauen Flächen. Der Parkplatz ist somit städtebaulich und freiraumplanerisch nicht eingebunden.

Rückwärtiger Bereich Haus Stresemannstraße Nr. 7

Der rückwärtige Bereich des Gebäudes Stresemannstraße 7 wird durch angrenzende Gebäude als eigener Teilraum definiert. Der überwiegende Teil des Bereichs ist Vegetationsfläche. Mit mehreren großen Bäumen und verschiedenen Ziersträuchern vermittelt der Bereich den Eindruck eines Gründerzeit-Innenhofs.

Große Grünfläche im Norden

Eine große Rasenfläche im nördlichen Teil des Plangebiets wird zur Struthstraße und Stresemannstraße durch Bäume und Großsträucher räumlich gefasst und im Süden von der großen Fassadenfläche des zentralen Hauptgebäudes begrenzt.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

An seinem östlichen Rand wird das Plangebiet von der stärker befahrenen Max-Woelm-Straße begrenzt (10.675 DTV (Verkehrszählung des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Eschwege, 2005)). Es ist davon auszugehen, dass die unmittelbaren Randbereiche der Straße gewissen Belastungen hinsichtlich Lärm und Lufthygiene unterliegen.

Im Zusammenhang mit der Wiederinbetriebnahme des Stadtbahnhofs und teilweise damit einhergehenden Veränderungen in den Erschließungsstrukturen am nördlichen Rand des Plangebiets (Bau eines Kreisverkehrs an der Einmündung Max-Woelm-Straße / Bahnhofstraße, Bau eines Parkhauses, etc.) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131 „Stadtbahnhof“ eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Gemäß dieser Untersuchung ist für das zum Zeitpunkt der Untersuchung als Gewerbegebiet ausgewiesene Plangebiet keine Überschreitung von Orientierungs- oder Grenzwerten hinsichtlich Schallimmissionen zu erwarten. Im Rahmen des Verfahrens für den Bebauungsplan Nr. 21.1 wurden auf Grundlage der o.g. Untersuchung in einer weiteren schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden Lärmimmissionen für das Plangebiet vor dem Hintergrund der vorgesehenen Mischgebietsausweisung ermittelt (siehe Kapitel 6.1)

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Planungsgebietes wurden in der Vergangenheit chlorierte Kohlenwasserstoffe auf dem Grundstück angetroffen und entsorgt. Im Rahmen von Baumaßnahmen wird empfohlen, die Bauflächen hinsichtlich Altlasten gutachterlich gemäß den gesetzlichen Vorschriften untersuchen zu lassen und die Fachbehörden zu beteiligen. Die Regelungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Ein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel besteht für das Areal nicht.

Kultur- und Sachgüter

Das Gebäude Stresemannstraße Nr. 7 ist als Baudenkmal entsprechend Hess. Denkmalschutzgesetz festgestellt.

5.2 Planung

5.2.1 Städtebauliche Ziele

Das durch Gewerbebauten des Arzneimittelherstellers Julphar geprägte Planungsgebiet wird seit mehreren Jahren mit Ausnahme der ansässigen Verwaltung nicht mehr genutzt. Hier haben zuletzt ca. 95 Menschen gearbeitet. In Teilbereichen haben sich mit einer Bildungseinrichtung und einem Holzfachhandel neue Nutzungen angesiedelt.

Für die innerstädtische und verkehrstechnisch sehr gut angebundene Fläche droht momentan ein weiter andauernder Leerstand und eine erneute Produktionsaufnahme ist unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen sehr schwierig. Ziel ist daher die Etablierung neuer Nutzungen auf dem Areal. Somit ergeben sich unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten wie Bestandserhaltung, Teilneubau oder auch ein kompletter Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Neubebauung. Die nachfolgend dargestellten städtebaulichen Varianten zeigen verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten des Areals auf. Die Variante Bestandserhalt sieht die Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes vor und zeichnet sich durch einen höheren Durchgrünungsgrad sowie die Anlage eines Parkplatzes nördlich des zentralen Produktionsgebäudes aus. Bei einem Teilneubau sind verschiedene Varianten der Bestandserhaltung und Neubebauung denkbar. Dementsprechend ist Wohnbebauung sowohl im Bereich der großen Produktionshalle und im südöstlich anschließenden Bereich möglich (Variante I Teilneubau) als auch alternativ eine Neubebauung im Bereich der Max-Woelm-Straße für Dienstleistung oder gewerbliche Nutzungen (Variante II Teilneubau). Die Variante Neubebauung stellt die Zusammenführung der beiden Teilneubau-Varianten dar.

Ziel der Bauleitplanung ist es, diesen Entwicklungsmöglichkeiten einen Rahmen zu geben, der sowohl die Erfordernisse der vorhandenen Bestandsnutzungen als auch zukünftige Entwicklungsoptionen in dem innerstädtischen Gebiet bei Beachtung der Anforderungen umliegender Nutzungen berücksichtigt.

Um Nutzungskonflikte aufgrund der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, ist in dem bisher als Gewerbegebiet ausgewiesenen Areal die Ausweisung von zwei Mischgebieten östlich und einem weiteren Mischgebiet westlich der Struthstraße vorgesehen.

Damit wird sowohl den Anforderungen der umgebenden Nutzungen im Sinne einer Nachbarschaftsverträglichkeit als auch der innerstädtischen verkehrlich gut angebotenen Lage des Areals Rechnung getragen.

Denkbar ist die Ausweisung innenstadtnaher Wohnbaugrundstücke zur Errichtung von Wohnungen für Senioren oder generationenübergreifendes Wohnen sowie von Einrichtungen für soziale und kulturelle Zwecke, für Dienstleistungsnutzungen, touristische Nutzungen u.ä. Auch eine Ansiedlung von in Zusammenhang mit dem geplanten Stadtbahnhof stehenden Infrastruktureinrichtungen sowie das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen sollen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzungen (überwiegend Wohnen sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe) ermöglicht werden. Ziel ist dabei die Schaffung eines innenstadtnahen Wohn- und Arbeitsstandortes mit unterschiedlichen Nutzungen, der entsprechend den Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes allerdings nicht in Konkurrenz zur Innenstadt tritt. Die zentrale Aussage des Konzeptes ist die Notwendigkeit der Konzentration nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente in der als zentraler Versorgungsbereich definierten Innenstadt.



Variante II Teilneubau o. M.



Variante Neubebauung o. M.

5.2.2 Freiraum- und landschaftsplanerische Entwicklungsziele

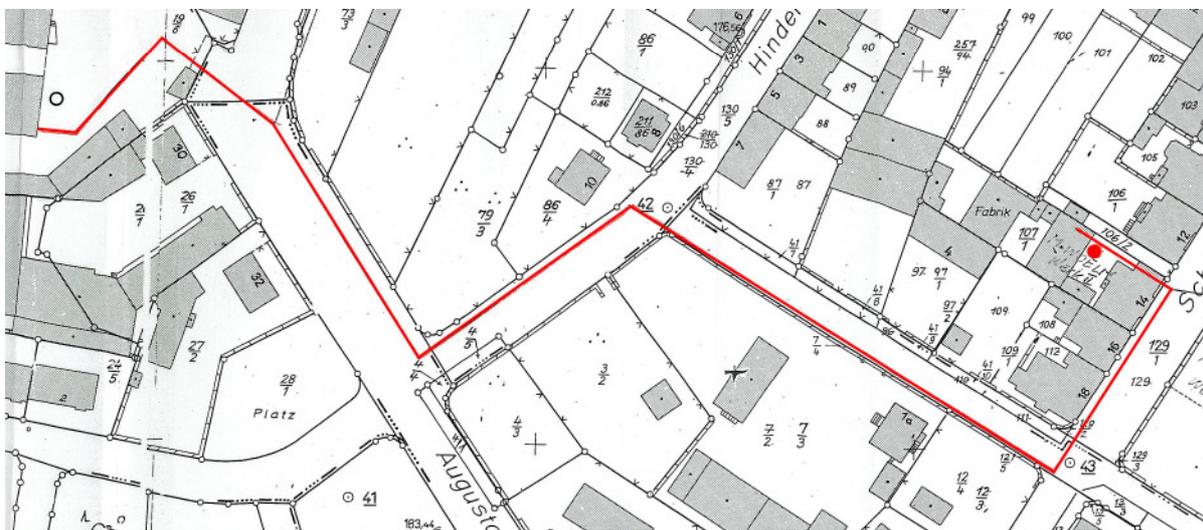
Ausgehend von der Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende freiraum- und landschaftsplanerischen Entwicklungsziele formuliert:

- Sicherung und Verbesserung der Durchgrünung des Gebiets durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Vegetationsflächen auf den Grundstücken
- Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser durch versickerungsfähige Stellplatzflächen
- Erhalt vorhandener größerer Laubbäume
- Sicherung / Verbesserung der Durchlässigkeit des Gebiets

5.2.3 Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Max-Woelm-Straße (B 452) an. Dort befindet sich die Hauptzufahrt auf das Areal. Dieser Bereich soll auch weiterhin von Bebauung freigehalten werden, damit eine Andienung auch durch Schwerlastverkehr problemlos möglich ist. Die Zugänglichkeit einer Hausanschluss-Gasleitung am Westrand des Mischgebietes MI 1an der Max-Woelm-Straße wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Eschwege gewährleistet. Die interne Durchwegbarkeit soll im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen geregelt werden, um zukunfts offene Entwicklungsoptionen auf dem Areal zu ermöglichen. Der Anschluss an die technische Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes ist aufgrund der entsprechenden Anlagen in den umgebenden Erschließungsstraßen an das innerörtliche und überörtliche Netz gewährleistet.

Außerhalb des Planungsbereiches (Flurstück 107/1, Schillerstraße 14), befinden sich ein Betriebsbrunnen, für den zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung eine wasserrechtliche Genehmigung besteht sowie eine Wassergewinnungsanlage, von der aus das im Planungsgebiet ansässige Unternehmen versorgt wird (siehe Übersichtsplan).



Betriebsbrunnen und Verlauf der Leitung zum Planungsgebiet (Quelle: Regierungspräsidium Kassel, Dezernat Grundwasserschutz, Wasserversorgung)

6. Fachplanerische Belange

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Für städtebauliche Planungen stellt die DIN 18005 die maßgebende Grundlage dar. Die Bewertung der zu erwartenden Geräusche erfolgt anhand der Orientierungswerte, die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Abhängigkeit von der vorliegenden Nutzung festgelegt sind. Dabei definieren die Orientierungswerte eine städtebaulich wünschenswerte Obergrenze, deren Überschreitung im Rahmen städtebaulicher Planung abgewogen werden kann.

Auf der Grundlage der DIN 18005 sind für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 21.1 im Hinblick auf Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche folgende Orientierungswerte einzuhalten:
Mischgebiete: 60 dB(A) Tags/ 50 dB(A) Nachts.

Für die Berechnung von Geräuschen aus Verkehrslärm ist die 16. BImSchV-Verkehrslärmverordnung anzuwenden. Die darin für die o.g. Gebiete definierten Immissionsgrenzwerte liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und somit über den o.g. Orientierungswerten der DIN 18005.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde auf der Grundlage einer 2003 erfolgten schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 131 „Stadtbahnhof“ eine zusätzliche schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die Lärmimmissionen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21.1 „Julphar-Gelände“ durch den Straßenverkehr der benachbarten bzw. angrenzenden Straßen sowie durch vorhandene benachbarte Gewerbebetriebe und zukünftige Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches gutachterlich durch das Ingenieurbüro AS – Beratung in Immissionsschutz (Kelkheim/ Oktober 2009) ermittelt und bewertet wurden. Insbesondere die Lärmemissionen vom Straßenverkehr auf der Max-Woelm-Straße / Augustastraße (B 452) am östlichen Rand des Geltungsbereiches sowie von der Niederhoner Straße (B 249) im Norden sind relevant für die Lärmimmissionen im Plangebiet.

Grundlage für die Berechnung der Lärmbelastung ist eine Verkehrsprognose für das Jahr 2020, ausgehend von Verkehrsmengenzählungen des Amtes für Straßen- und Verkehrswege (ASV) Eschwege aus dem Jahr 2005, in der von einer jährlichen Verkehrsmengenzunahme um 1 % ausgegangen wird. Demnach wird für das Jahr 2020 für die Niederhoner Straße im Bereich bis Kuhtrift eine tägliche Verkehrsbelastung von 12.000 Kfz (18 % LKW-Anteil) sowie für den Abschnitt zwischen Kuhtrift und Bahnhofstraße eine Belastung von 17.800 Kfz (10 % LKW-Anteil) prognostiziert. Die 2020 zu erwartende Verkehrsmenge für die Max-Woelm-Straße wird mit täglich 12.400 Kfz (5 % LKW-Anteil) angegeben (DTV 2005: 10.675 Kfz).

Aufgrund der offenen Entwicklungsoptionen für das Planungsgebiet wird eine freie Schallausbreitung angenommen. In die Berechnung einbezogen werden im Geltungsbereich lediglich die bestehende Bebauung an der Stresemannstraße sowie die Wohngebäude Augustastraße 30 und 32.

Mit Verweis auf das Gutachten sind zusammenfassend folgende Ergebnisse festzustellen:

Auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse sind für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 beurteilungsrelevante Geräuschimmissionen von den benachbarten Bundesstraßen zu erwarten; im Mischgebiet MI 3 westlich der Struthstraße werden die Orientierungswerte eingehalten. Hinsichtlich der belasteten Bereiche wird in der Untersuchung zwischen verschiedenen Bereichen differenziert:

- Mischgebiete MI 1 und MI 2; Stresemannstraße: Die schalltechnische Belastung an den bestehenden Gebäuden Stresemannstraße 7 bis 11 sowie zukünftigen Gebäuden an der Stresemannstraße im Mischgebiet MI 2 übersteigen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags um maximal 4 dB(A) sowie

nachts um maximal 6 dB(A). Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte für die Nacht noch in einem Abstand von 40 m hinter der Baugrenze geringfügig überschritten.

- Mischgebiete MI 1 und MI 2; Max-Woelm-Straße / Augustastraße: Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 innerhalb eines Bereiches bis ca. 40 m hinter der Baugrenze zur Max-Woelm-Straße und Augustastraße überschritten. Diese Überschreitungen bewegen sich tags im Bereich von 1 bis 8 dB(A) sowie nachts zwischen 2 bis 11 dB(A).
- Es ist im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanes keine Überschreitung der Orientierungswerte durch in der Nachbarschaft bzw. auf dem Gelände verursachten Gewerbelärm zu erwarten.

Entsprechend der schalltechnischen Untersuchung würden die Orientierungswerte im Falle einer geschlossenen Bebauung an der Stresemannstraße bzw. an der Max-Woelm-Straße / Augustastraße bei einer jeweils dahinter liegenden Bebauung in zweiter Reihe eingehalten werden.

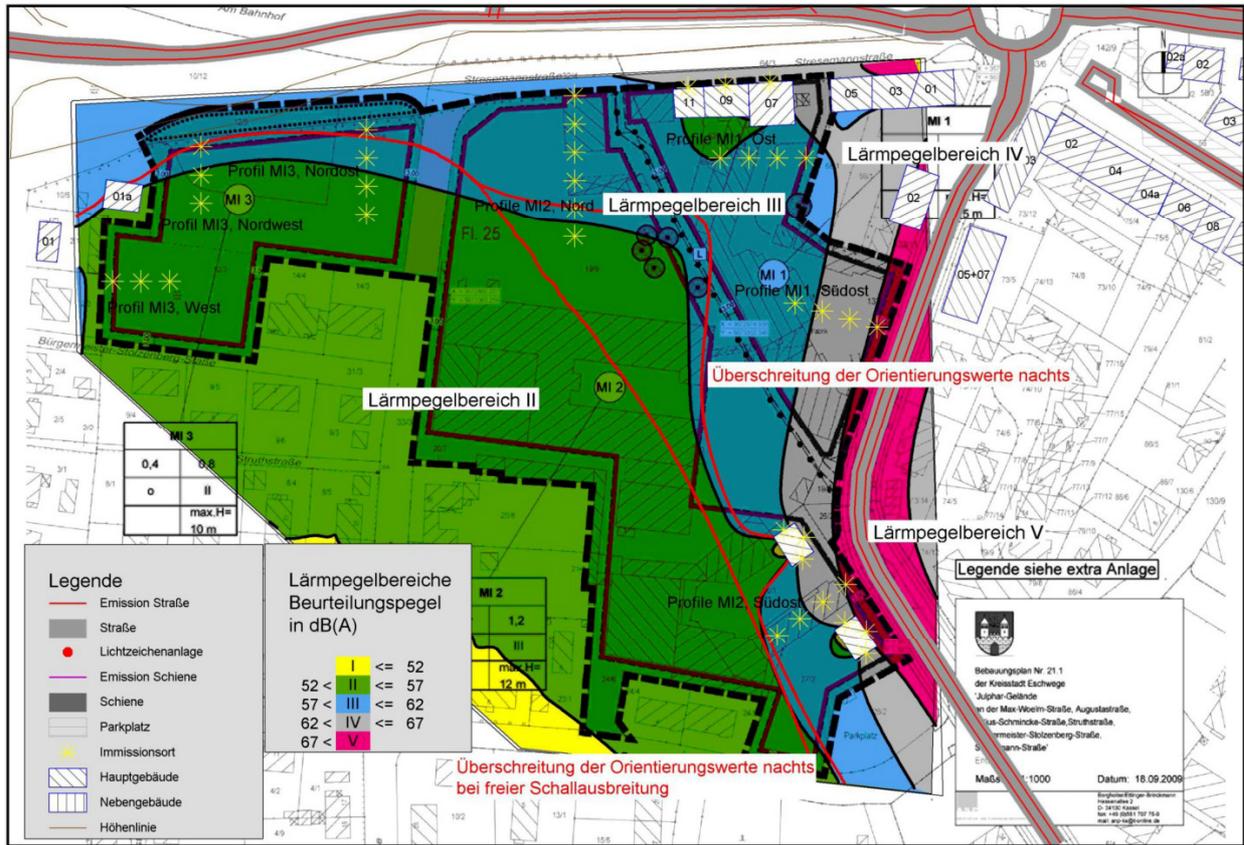
Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass für die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 südlich der Stresemannstraße zusätzliche Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz erforderlich werden. Der erforderliche Schallschutz kann nur mit passiven Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Aufgrund der Richtwertüberschreitungen wird daher gutachterlich empfohlen, dass Schlafräume zu der der Stresemannstraße bzw. der Max-Woelm-Straße / Augustastraße abgewandten Seite ausgerichtet werden. Des Weiteren wird gem. der 24. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) darauf verwiesen, dass in Räume, die zum Schlafen genutzt werden sowie in schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen sind, sofern die Räume zur Stresemannstraße bzw. der Max-Woelm-Straße / Augustastraße ausgerichtet sind. Somit wird eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet. Die Maßnahmen beziehen sich in erster Linie auf den Bereich, in dem die Orientierungswerte nachts überschritten werden (siehe Übersichtskarte Lärmpegelbereiche auf Seite 23).

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind im Bereich der Baugrenze an der Max-Woelm-Straße / Augustastraße aufgrund der deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass im übrigen Geltungsbereich Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen sind; dies ist unabhängig von der Lärmsituation bereits aus Wärmeschutzgründen vorgeschrieben.

Bewertung

Die schalltechnische Untersuchung verdeutlicht, dass in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 insbesondere in den zur Stresemannstraße und Max-Woelm-Straße / Augustastraße orientierten Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden und im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen festzusetzen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Ergebnis der Untersuchung ist weiterhin, dass durch eine möglichst geschlossene Bebauung an den nördlichen und östlichen Randbereichen eine Einhaltung der Orientierungswerte für die dahinter liegenden Bereiche gewährleistet werden kann. Angesichts der offenen Entwicklungsoptionen auf dem Julphar-Areal ist es allerdings erforderlich, durch die bauleitplanerischen Festsetzungen eine Einhaltung der Orientierungswerte unabhängig von der Art der Bebauung und zeitlichen Entwicklung auf dem Gelände zu gewährleisten.



Lärmpegelbereiche (Quelle: AS – Beratung in Immissionsschutz, Kelkheim)

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planungsbereich wird als Mischgebietsfläche festgesetzt. Damit wird dem Charakter der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet sowie den Nutzungen der angrenzenden Siedlungsgebiete (mehrheitlich Wohngebiete) Rechnung getragen. Es werden insgesamt zwei Mischgebiete östlich und ein Mischgebiet westlich der Struthstraße festgesetzt. Die Mischgebiete unterscheiden sich mit Bezug auf den Bestand im Plangebiet und die benachbarten Siedlungsbereiche hinsichtlich des Maßes und der Art der baulichen Nutzung. Aufgrund des durch Wohngebäude geprägten Umfeldes soll in dem Mischgebiet MI 3 westlich der Struthstraße ein Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegen.

Um die städtebauliche Verträglichkeit zu gewährleisten und den Zielsetzungen des vom Büro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen 2009 erstellten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Kreisstadt Eschwege zu entsprechen, werden in den drei Mischgebieten Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur ausgeschlossen. Die Einrichtung von Verkaufsflächen zur Selbstvermarktung ansässiger produzierender und weiterverarbeitender Betriebe ist nur in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zulässig und wird auf 10 % der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche begrenzt und darf eine Verkaufsflächengröße von 200 m² nicht überschreiten. Ebenfalls resultierend aus den Zielaussagen des Zentrenkonzeptes zur Stärkung des Eschweger Stadtzentrums sind Läden, die der Versorgung der Mischgebiete dienen, nur ausnahmsweise in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 und mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig; der Verkauf von Waren wird auf nahversorgungsrelevante Sortimente wie Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit/ Körperpflege, Blumen und Tiernahrung gemäß der „Eschweger Liste“ (siehe Anhang zur Begründung) beschränkt. Der Ausschluss derartiger Nutzungen im Mischgebiet MI 3 ergibt sich einerseits aus dem stark durch Wohnnutzung geprägten Charakter und andererseits aufgrund der besseren Erschließungssituation der Teilbereiche MI 1 und MI 2 und den damit verbundenen geeigneteren Standortbedingungen östlich der Struthstraße.

Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution ist mit Blick auf eine zu vermeidende Beeinträchtigung der vorhandenen umgebenden Nutzungen in den Mischgebieten nicht zulässig.

Da im Bereich MI 3 westlich der Struthstraße aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ein deutlicher Schwerpunkt auf Wohnnutzung liegen soll, sind dort zusätzlich sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke gemäß §1 (5) i. V. m. § 6 (2,3) BauNVO nicht zulässig.

Im Bereich MI 2 befindet sich ein Holzfachmarkt (Augustastraße 30), dem eine dauerhafte Etablierung am Standort ermöglicht und Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden sollen. Deshalb ist ein Holzfachmarkt in diesem Bereich mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² ausnahmsweise zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Mischgebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt.

Die festgesetzten zulässigen Höchstmaße orientieren sich in den Mischgebieten an der im Planungsgebiet vorhandenen sowie der benachbarten vorhandenen Bebauung sowie an den nach § 17 BauNVO zulässigen Begrenzungen.

Im westlichen Mischgebiet MI 3 (GRZ 0,4; GFZ 0,8) wird eine geringere Geschoss- und Grundflächenzahl als in den beiden östlichen Mischgebieten festgesetzt (MI 1 + MI 2 GRZ 0,6; GFZ 1,2), um dem Charakter des vornehmlich durch Wohnnutzung geprägten Bestandes westlich der Struthstraße Rechnung zu tragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen nehmen von der Max-Woelm-Straße bis zum Bereich westlich der Struthstraße ab (MI 1 max. 13,5 m, MI 2 max. 12 m, MI 3 max. 10 m). Das Kulturdenkmal Stresemannstraße 7 weist zwar eine größere Firsthöhe auf, hat jedoch aufgrund der bauhistorischen Bedeutung und Auftaktposition an einer geschlossenen Straßenfront eine besondere Stellung im Gebiet.

Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

Um die Ausnutzung der Flächen zu optimieren und die Anlage oberirdischer Stellplätze zu minimieren, werden gemäß § 21a BauNVO in den Mischgebieten Tiefgaragengeschosse nicht auf die maximal zulässige Geschossflächenzahl angerechnet.

Um dem Bestand in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 mit Gebäudelängen von teilweise mehr als 50 m Rechnung zu tragen, wird dort die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesen Bereichen können Gebäude innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen mit einer Länge von maximal 90 m errichtet werden. Im Mischgebiet MI 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Bauweisen für Neubauten entsprechen somit den vorrangig nachgefragten Gebäudetypen sowie dem bestehenden Charakter des Planungsgebietes und den angrenzenden Siedlungsbereichen und bestimmen die städtebaulich angestrebte Grundstruktur.

Da die Mischnutzung des Areals Erschließungsflächen und Parkplätze erfordert, wird eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,8 (Höchstwert gem. § 19 (4) BauNVO) sowie im Mischgebiet MI 3 bis maximal 0,6 ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Ausnahme bildet die Nordseite des Mischgebietes MI 1. Dort wird an der Stresemannstraße eine Baulinie festgesetzt, die sich an der nördlichen Begrenzung der vorhandenen Bebauung orientiert, um die bestehende Gebäudefront, deren Auftakt das Kulturdenkmal Stresemannstraße 7 bildet, auch im Falle einer Neubebauung zu erhalten. Im Nordosten des Mischgebietes verspringt die Baugrenze nach Westen. Somit wird eine ausreichende Besonnung des benachbarten Flurstückes 68/1 gewährleistet und gleichzeitig der Bereich einer baumbestandenen Rasenfläche (siehe Bestandsplan auf Seite 10) von Bebauung freigehalten. Auch ein Abrücken der Baugrenze um 5 m von der Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Südseite der Flurstücke 68/1 und 69/1 ist einer ausreichenden Besonnung dieser benachbarten Grundstücke geschuldet.

7.3 Leitungsrecht

Im Bereich der westlichen Grenze des Mischgebietes MI 1 befindet sich eine, der internen Grundstücksversorgung dienende und intakte Hausanschluss-Gasleitung, die von der Max-Woelm-Straße bis zur Stresemannstraße reicht. Zur Sicherung wird in diesem Bereich ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Trassenlage wird durch einen 3,0 m breiten Schutzstreifen zugunsten der Stadtwerke Eschwege gesichert. Um zukunftsorientierte Entwicklungsoptionen und eine größere Planungsfreiheit auf dem Areal zu ermöglichen, ist die weitere interne Erschließung im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen zu regeln.

7.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt innenstadtnah im Stadtgebiet in unmittelbarer Nähe zu den Bundesstraßen B 452 und B 249 und ist somit im üblichen Rahmen für derartige Lagen Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr ausgesetzt.

Dies betrifft die Mischgebiete MI 1 und MI 2, in denen in einigen Bereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) überschritten werden. Eine Bebauung an den im Bereich der Stresemannstraße und Max-Woelm-Straße /Augustastrasse gelegenen Baugrenzen bzw. der Baulinie würde die Lärmbelastung in den dahinter liegenden Bereichen des Planungsgebietes ausreichend abschirmen. Um den offenen Entwicklungsoptionen auf dem Areal Rechnung zu tragen, werden unabhängig davon planungsrechtliche Vorkehrungen getroffen, die einerseits Flexibilität und Zukunftsoffenheit ermöglichen und andererseits die Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1(6) Nr. 1 BauGB gewährleisten.

Daher wird in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festgesetzt. Diese Fläche umfasst den Bereich, in dem bei freier Schallausbreitung der Nacht-Orientierungswert von 50 dB(A) überschritten wird (siehe Grafik Lärmpegelbereiche auf Seite 23). Daher sind dort Schlafräume an der der Stresemannstraße bzw. Max-Woelm-Straße / Augustastrasse abgewandten Seite anzuordnen. Innerhalb dieser festgesetzten Fläche sind des Weiteren in schutzbedürftige Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle und in Schlafräume, die zu der Stresemannstraße bzw. Max-Woelm/ Augustastrasse ausgerichtet sind, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen. Dies ergibt sich aufgrund einer Überschreitung auch der Tag-Orientierungswerte in einigen Bereichen der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm.

Von diesen Festsetzungen kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn aufgrund der Abschirmwirkung durch direkt an der betreffenden Straße gelegene Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

Da diese Abschirmwirkung nur bei Gebäuden ab der zweiten Reihe erwartet werden kann, sind bei Gebäuden, die einen Abstand von bis zu 10 m von der Baugrenze zur Max-Woelm/ Augustastrasse aufweisen, in Räumen, die zu dieser Seite ausgerichtet sind, Fenster der Schallschutzklasse 3 einzubauen. Zur Steigerung der Wohnqualität wird im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Ausrichtung von Schlafräumen zu der der Nordseite des Geltungsbereiches bzw. der Max-Woelm/ Augustastrasse abgewandeten Seite empfohlen.

7.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Um den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen und eine Durchgrünung des Planungsgebietes zu gewährleisten sowie siedlungsräumlich prägende Vegetationsstrukturen zu sichern, ist die festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen im Bereich des Mischgebietes MI 3 als Vegetationsfläche anzulegen bzw. dauerhaft zu erhalten. Mindestens die Hälfte der Fläche ist mit Laubbäumen, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm, oder Sträuchern zu bepflanzen (1 Baum entspricht 25 m², 1 Strauch 3 m²) und als Baumhain bzw. Strauchpflanzung zu erhalten. Mindestens zwei Drittel der Bäume und zwei Drittel der Sträucher sind gemäß der Artenliste standortgerechter heimischer Gehölzarten unter Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen zu pflanzen. Vorhandene Bäume oder Sträucher können angerechnet werden.

7.6 Grundstücksfreiflächen

Durch die in den Mischgebieten festgesetzten Mindestanteile an Vegetationsflächen und zu pflanzenden Bäume soll eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes erreicht werden. Insbesondere im Mischgebiet MI 3 wird u.a. die Etablierung attraktiver Wohnangebote in einem grünen und vegetationsgeprägten Umfeld angestrebt. Daher ist hier der Anteil der als Vegetationsfläche herzurichtenden Grundstücksflächen mit 30 % höher als in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (20 %). Um eine kurzfristige räumliche Wirksamkeit sowie eine langfristige Vitalität der im Plangebiet festgesetzten Baumpflanzungen zu erreichen, werden für den Stammumfang der zu pflanzenden Laubbäume Mindestgrößen sowie hochstämmige Bäume festgesetzt. Gleichzeitig dienen die Festsetzungen dem klimatischen Ausgleich bei gleichzeitiger Minimierung der Wärmebildung.

Bei Neupflanzungen sind Arten gemäß der Artenliste Bäume unter Punkt 5.2 der textlichen Festsetzungen auszuwählen.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes sind Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen so herzustellen, dass nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen soll in angrenzende unbefestigte Flächen erfolgen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Eingriffsminimierung bei.

7.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

7.7.1 Technikaufbauten

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind in den Mischgebieten untergeordnete Technikaufbauten in die Gebäudehülle zu integrieren. Auf der Dachfläche dürfen sie in der Höhe ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Dachrand einhalten.

7.7.2 Verkehrssicherheit

Einmündungen und verkehrgefährdete Bereiche sind gem. RAST 06 von Sichtbehinderungen freizuhalten. Die Zufahrt der B 452 an der „Max-Woelm-Straße“ ist dem anfallenden Verkehr entsprechend ausreichend zu bemessen.

7.7.3 Werbeanlagen

Um eine städtebauliche Einfügung in die Umgebung zu gewährleisten, sind in den Mischgebieten Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, d.h. an den Hauptgebäuden zur Eigenwerbung der ansässigen Firmen zulässig. Zusätzlich ist ein Sammelhinweisschild an der Grundstückseinfahrt zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die Traufkante der Attika nicht überschneiden und nicht überragen. Die Installation von Werbeanlagen auf Dächern ist nicht zulässig.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der im Planungsgebiet vorhandenen und angrenzenden Nutzungen sind Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem und bewegtem oder grellem Licht (z.B. Skybeamer, Laufschriften, Monitore und Bildschirme) nicht zulässig.

7.7.4 Versorgungsleitungen

Zur Erzielung von Kosteneinsparungen planen Versorgungsträger teilweise die oberirdische Verlegung von Versorgungsleitungen in Form von Freileitungen. Angesichts der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet wird eine unterirdische Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt. Dadurch sollen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes vermieden werden.

8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die zeichnerischen Darstellungen und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird davon ausgegangen, dass in den Mischgebieten die zugelassene Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen voll ausgeschöpft wird und die zulässige Überschreitungsfläche jeweils zur Hälfte voll- und zur Hälfte teilversiegelt wird.

Bei vollständiger Ausnutzung der städtebaulich festgesetzten Maße ergibt sich der in der folgenden Tabelle dargestellte Zustand.

Tab. 2: Nutzungs- und Oberflächenstrukturen im Plangebiet, Planung

Summen	Planung (max.)		Bestand	
Gebäudeflächen	19.217 m ²	54,8 %	11.032 m ²	31,5 %
Versiegelte Flächen	3.433 m ²	9,8 %	10.364 m ²	29,6 %
Teilversiegelte Flächen	3.433 m ²	9,8 %	147 m ²	0,4 %
Vegetationsflächen	8.252 m ²	23,5 %	13.502 m ²	38,6 %
Verkehrsfläche, Straße, versiegelt	710 m ²	2,0 %	710 m ²	2,0 %
GESAMTFLÄCHE	35.045 m²		35.045 m²	

Boden, Wasser, Lokalklima

Ein Vergleich der Zusammenstellungen in Tabelle 2 zeigt, dass sich der Anteil der überbauten und versiegelten Flächen im Plangebiet durch die Umsetzung der Planung nur leicht verändert. In der Summe findet eine Zunahme der Gebäudeflächen auf Kosten bereits versiegelter Flächen statt, bzw. einer Bebauung bisheriger Vegetationsflächen steht die Entsiegelung von Flächen an anderen Stellen gegenüber. Durch die Herstellung von Nebenanlagen wie Stellplätzen, internen Erschließungsflächen, etc. kann es allerdings zu einer Zunahme teilversiegelter Flächen zu Lasten von bisherigen Vegetationsflächen kommen.

Die teilversiegelten, i.d.R. wasserdurchlässigen Flächen können in begrenztem Umfang Funktionen des Bodens (Lebensraumfunktion, Versickerung, Wasserspeicherung und Verdunstung) übernehmen und gleichen damit den Verlust an Vegetationsflächen weitgehend aus.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aus der Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Wirkungen zu erwarten.

Im Hinblick auf das Lokalklima ist davon auszugehen, dass die festgesetzten Vegetationsflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen auf den Baugrundstücken zu einem kleinklimatischen Ausgleich beitragen werden. Nachteilige Wirkungen der Planung sind deshalb nicht zu erwarten.

Vegetationsstrukturen, Fauna, Biotop- und Artenschutz

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Anteil an bodengebundenen Vegetationsflächen im Plangebiet von etwa 39 % auf 24 % (Differenz ca. 5.250 m²) verringern. Betroffen sind insbesondere mäßig intensiv gepflegte Rasenflächen.

Die größeren und alterungsfähigen Bäume im Zentrum des Gebiets werden durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Die Zahl der Bäume im Gebiet wird sich durch die Umsetzung der Planung deutlich erhöhen.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass mittelfristig die größere Zahl von Bäumen den Verlust an bodengebundenen Vegetationsflächen weitgehend ausgleichen werden, so dass erhebliche nachteilige Wirkungen der Planung auf das Schutzgut nicht zu erwarten sind.

Freiraumnutzungen, Stadtbild

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete wird nach Umsetzung der Planung die Zahl der hier arbeitenden oder wohnenden Menschen deutlich zunehmen. Als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzte Bäume tragen zur Durchgrünung des Gebiets bei und können zum kleinklimatischen Ausgleich und damit zu angenehmen Aufenthaltsqualitäten im Freiraum beitragen.

Der Teilbereich des Plangebiets westlich der Struthstraße wird sich bei Umsetzung der Planung grundlegend verändern: An die Stelle eines fast vollständig versiegelten, in letzter Zeit ungenutzten Parkplatzes und einer unzugänglichen Rasenfläche treten durchgrünte private Grundstücke der vornehmlich für Wohnen vorgesehenen Bebauung.

Im gesamten Plangebiet orientiert sich die zulässige Bauhöhe an der umgebenden Bebauung.

Im Hinblick auf Freiraumnutzungen und das Stadtbild sind aus der Umsetzung der Planung keine nachteiligen Wirkungen zu erwarten. In Bezug auf einzelne Teilräume oder Aspekte werden sich Verbesserungen ergeben.

Bevölkerung und Gesundheit, Lufthygiene, Lärm

Das Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden städtischen Siedlungsgebietes in relativ zentrumsnaher Lage. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der Nutzung entsprechen weitgehend der Umgebung: nach Westen hin schließt sich ein vornehmlich durch Wohnnutzung geprägtes Mischgebiet an, der Übergang zum Stadtzentrum im Osten ist durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistungen und Kleingewerbe bestimmt. Die Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet orientiert sich an dieser Struktur und auch an den im Gebiet gegenwärtig bereits vorhandenen Nutzungen. Nutzungen, die eventuell mit kleinräumig höherer Verkehrsbelastung verbunden sein können, wie Tankstellen oder größere Einzelhandelsbetriebe, schließt der Bebauungsplan ausdrücklich aus. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs und damit verbundener Emissionen als Folge der Planung sind somit nicht zu erwarten.

Aus dem bestehenden und prognostizierten Straßenverkehr an der Max-Woelm-Straße / Augustastraße (B 452) und dem Kreuzungsbereich mit der Niederhoner Straße und der Bahnhofstraße (B 249) sind entsprechend einer schalltechnischen Untersuchung (Technischer Bericht Nr. 1107, Bebauungsplan Nr. 21.1 der Kreisstadt Eschwege) Geräuschmissionen durch Straßenverkehr vorhanden, die in einigen Bereichen des Geltungsbereiches sowohl am Tag als auch nachts über den Orientierungswerten für Mischgebiete (tags 60 dB(A), nachts 50 dB(A)) gemäß DIN 18005 liegen. Dies betrifft die Bereiche an der Max-Woelm-Straße und Augustastraße sowie an der Stresemannstraße in den Mischgebieten MI 1 und MI 2. Durch geeignete Maßnahmen innerhalb einer festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm für diese Bereiche (siehe Kapitel 6.1) kann die Einhaltung der Orientierungswerte sowie die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB gewährleistet werden.

Eine Lärmbelastung durch außerhalb des Planungsgebietes liegende Gewerbebetriebe ist laut der genannten schalltechnischen Untersuchung nicht vorhanden. Auch durch zukünftige Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches ist keine Lärmbelastung zu erwarten, da im Mischgebiet nur Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sind. Diese Vorgabe ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Bevölkerung sind nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand nicht zu erwarten. Sonstige umweltbezogenen Wirkungen in den Bereichen Abfall, Abwasser, visuelle Wirkungen, Trennwirkungen, Ressourcen und Energieverbrauch werden nicht erwartet.

Kultur- und Sachgüter

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Umsetzung der Planung nicht.

Zusammenfassende Bewertung

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen der Planung sind bei Beachtung der im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und umweltbezogenen Festsetzungen nicht zu erwarten. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Umweltqualitätsnormen oder Grenzwerten nicht überschritten werden. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

Mit der geplanten Um- und Neunutzung des Plangebietes können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet und im Hinblick auf die Umweltvorsorge teilweise auch verbessert werden. Des Weiteren wird entsprechend der Bodenschutzklausel nach § 1a (2) BauGB einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

9. Gesamtabwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist aus stadtentwicklungspolitischen Gründen im Rahmen der Innenentwicklung notwendig, um durch Umnutzung einer Gewerbebrache in einen gemischt genutzten Wohn- und Arbeitsstandort in zentraler und erschlossener Lage die Stärkung der Innenstadt Eschwege sowie der gesamten Kernstadt als Wohn- und Arbeitsstandort sicherzustellen. Die Bebauungsplan-Maßnahme entspricht insgesamt den Zielen der Raumordnung sowie den Anforderungen an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB. Durch die Ausweisung als Mischgebiet wird zudem eine vielfältigere und verträgliche zukunfts offene Entwicklung sowie gleichzeitig eine bessere Einfügung in das städtebauliche Umfeld erreicht.

Die Planung trägt zur Erreichung folgender Ziele bei:

- Umnutzung ehemals gewerblicher Flächen als Wohn- und Arbeitsplatzstandort
- Stärkung der Kernstadt Eschwege als Wohn- und Arbeitsstandort
- Förderung und Erhalt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Die Entwicklungsziele zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sind in den Bebauungsplan eingegangen und erhalten durch entsprechende Festsetzungen Rechtsverbindlichkeit, vor allem

- zu den privaten Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs.1 Nr. 5 HBO) sowie
- zum Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Die qualitative Abwägung macht deutlich, dass erhebliche nachteilige Umweltwirkungen der Planung bei Beachtung der im Bebauungsplan enthaltenen grünordnerischen und umweltbezogenen Festsetzungen nicht zu erwarten sind.

Mit der geplanten Um- und Neunutzung des Plangebietes können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen gem. § 1 Abs. 6 BauGB im Plangebiet und seiner Umgebung gewährleistet und im Hinblick auf die Umweltvorsorge teilweise auch verbessert werden.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB erfolgt, gelten planungsrechtlich betrachtet die Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung dienen daher der Erhaltung/ Verbesserung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Erhaltung des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten.

Die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung kann insofern festgestellt werden, als die planungsrechtlichen Ziele die Voraussetzungen für die städtebauliche Integration und zukunfts offene Weiterentwicklung einer bestehenden innenstadtnahen Gewerbefläche in gut angebundener integrierter Lage schaffen. Die Möglichkeit zur Ansiedlung öffentlicher Nutzungen, die nicht in Konkurrenz zum Stadtzentrum stehen, nicht störendem Gewerbe sowie zielgruppenspezifischen Wohnangeboten im bestehenden Siedlungsgebiet stärkt die Eschweger Kernstadt als Wohn- und Arbeitsstandort. Die Revitalisierung der derzeitigen Gewerbebrache befolgt somit die Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB), insbesondere weil auf Neubauplanungen auf bisher unversiegelten Flächen verzichtet werden kann.

10. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11. Strukturdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	35.045 m²
davon:	
Bauflächen MI (ca. 98 %)	34.335 m ²
MI 1	6.774 m ²
MI 2	20.642 m ²
MI 3	6.919 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen (ca. 2 %)	710 m ²

bearbeitet:

ANP

Architektur und Planungsgesellschaft mbH
Bergholter / Ettinger-Brinckmann
Stadtplaner SRL / Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Kassel, 08.01.2010

(gez. Bergholter)

aufgestellt:

Stadt Eschwege

Fachbereich 4 Planen und Bauen
Fachdienst 41 Stadtplanung

Eschwege, 08.01.2010

(gez. Nießen)

Anhang 1

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c i. V. mit § 17 UVPG auf der Grundlage der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB

1.1 Merkmale des Plans in Bezug auf

Die Merkmale des Planvorhabens sind insbesondere hinsichtlich der folgenden Kriterien zu beurteilen:

1.1.1 das Ausmaß, in dem der Plan einen Rahmen setzt

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 35.000 m². Hiervon werden etwa 34.300 m² als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,6 in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie 0,4 im Mischgebiet MI 3 ergeben sich für die drei Mischgebiete mögliche Gebäudeflächen von etwa 19.200 m²; eine Überschreitung der GRZ durch die Flächen von Nebenanlagen bis 0,8 in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 (etwa 5.480 m²) sowie bis zu einer GRZ von 0,6 im Mischgebiet MI 3 (etwa 1.380 m²) ist zulässig.

Außer den genannten Bauflächen setzt der Bebauungsplan einen Abschnitt der Struthstraße als Verkehrsfläche fest.

1.1.2 das Ausmaß, in dem der Plan andere Pläne und Programme beeinflusst

Im Regionalplan Nordhessen (RPN) aus dem Jahre 2000 ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Bestand dargestellt, in der Genehmigungsvorlage des Regionalplanes Nordhessen 2009 sind die Darstellungen für den Planbereich unverändert übernommen worden; eine Änderung ist somit nicht erforderlich.

Der gültige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Eschwege stellt den Bereich östlich der Struthstraße – mit Ausnahme des Flurstücks 27 / 2 am südlichen Rand – als gewerbliche Bauflächen dar. Das Flurstück 27 / 2 ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die zum Plangebiet gehörenden Flächen westlich der Struthstraße sind im Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan weicht somit in Teilbereichen von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, sofern die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst wird. Dies ist im weiteren Verfahren vorgesehen. Der Landschaftsplan der Kreisstadt Eschwege charakterisiert das Plangebiet als Siedlungsfläche mit hohem Versiegelungsgrad. Für die Entwicklung des Gebiets werden keine expliziten Planungsempfehlungen formuliert.

1.1.3 die Bedeutung des Plans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitlicher Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Um- und teilweise Neunutzung bereits bisher überwiegend baulich geprägter und bereits planungsrechtlich abgesicherter Flächen innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Planerstellung ist begleitet von einer Erfassung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustandes im Plangebiet.

Bei Umsetzung der Planung bleibt in einer Gesamtbetrachtung der Anteil an überbauten und voll versiegelten Flächen fast unverändert. Der Anteil an teilversiegelten Flächen wird sich auf Kosten bisheriger

Vegetationsflächen erhöhen. Festgesetzte Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken sowie als zu erhalten oder zu pflanzen festgesetzte Bäume tragen zu einer angemessenen und kleinklimatisch wirksamen Durchgrünung des Gebiets bei. Die Zahl der Bäume im Gebiet wird sich erhöhen. Die Festsetzung wasserdurchlässiger Oberflächen für Stellplätze wird nachteilige Wirkungen auf den Wasserhaushalt mindern.

Die Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen innerhalb bestehender Siedlungsgebiete trägt zu einem sparsamen Umgang mit Boden und einer besseren Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen bei. Die zentrumsnahe Lage von Wohnungen, Arbeitsplätzen und Dienstleistungseinrichtungen kann zur Verkehrsvermeidung beitragen. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte kann die Planung ein Beitrag zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung sein.

1.1.4 die für den Plan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt. Es sind hier somit auch Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Nutzungen, die mit erheblichem Verkehr verbunden sein können, wie Tankstellen oder größere Einkaufsmärkte schließt der Bebauungsplan ausdrücklich aus. Am östlichen Rand wird das Plangebiet von der stärker befahrenen Max-Woelm-Straße tangiert, nördlich verläuft die B 249. Für die unmittelbaren Randbereiche entlang der Straße ergeben sich Belastungen durch Emissionen des Verkehrs. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den möglichen Auswirkungen der Emissionen auf das Plangebiet erstellt. Gemäß dieser Untersuchung ergeben sich für das Plangebiet in Teilbereichen Überschreitungen der Orientierungswerte für Schallimmissionen gem. DIN 18005, denen jedoch mit baulich-organisatorischen Festsetzungen im Bebauungsplan wirksam begegnet werden kann, so dass bezogen auf den Standort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können.

Im Rahmen der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle anfallen, die regelmäßig fachgerecht und ordnungsgemäß entsorgt werden.

1.1.5 die Bedeutung des Plans oder Programms für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften

Im Rahmen der Planung und ihrer Umsetzung werden umweltrelevante nationale oder europäische Vorschriften und Regelungen beachtet (umweltrelevante Inhalte des BauGB, Natur- und Artenschutzrecht, Immissionsschutz).

1.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete , insbesondere in Bezug auf

1.2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit von Auswirkungen

Die Wirkungen der Planung treten mit großer Wahrscheinlichkeit ein, sie sind überwiegend von Dauer und nur begrenzt umkehrbar.

1.2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkung

Der Wirkungsbereich des Vorhabens ist örtlich begrenzt; kumulative und grenzüberschreitende Wirkungen sind nicht zu erwarten.

1.2.3 den Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen)

Risiken für die Umwelt und für die menschliche Gesundheit in dem hier zu bewertenden Sinn ergeben sich aus der Planung nicht.

1.2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Die zu erwartenden Wirkungen der Planung sind auf das Plangebiet begrenzt. Ihr Umfang ist als nicht erheblich einzustufen.

1.2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Durch den Bebauungsplan wird die Um- bzw. Neunutzung bereits bisher überwiegend baulich genutzter Flächen innerhalb eines größeren zusammenhängend besiedelten Gebiets planerisch vorbereitet. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil an überbauten oder versiegelten Flächen. Vorhandene Vegetationsflächen bestehen überwiegend aus Rasenflächen mit nur geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Punktuell vorhandene größere Bäume sowie eine durch höhere Gehölzanteile geprägte Vegetationsfläche werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Flächen mit hoher Wertigkeit im Hinblick auf die Schutzgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist nicht zu erwarten.

1.2.6 Gebiete nach Nummer 2.6 der Anlage 2

Innerhalb des Plangebietes ist das Haus Stresemannstraße Nr.7 als Baudenkmal gemäß Hess. Denkmalschutzgesetz festgestellt.

Eine darüber hinaus gehende Betroffenheit von Gebieten oder Objekten nach Nr. 2.6 der Anlage 2 zum BauGB wie: FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, geschützte Biotope, Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind oder Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte ist nicht gegeben.

1.3 Überschlägige Gesamteinschätzung

Das Vorhaben schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Um- und Neunutzung sowie städtebauliche Revitalisierung von bereits bisher überwiegend baulich genutzten Flächen in innerörtlicher Lage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Alternative Standorte für die geplanten Vorhaben kommen somit nicht in Betracht. Eine Vermeidung oder Minderung von Auswirkungen durch die Inanspruchnahme anderer Standorte ist daher nicht möglich.

Die sich aus der Planung ergebenden Wirkungen sind langfristig aber örtlich begrenzt. Die ökologischen Funktionen und Wertigkeiten der durch die geplanten Vorhaben in Anspruch genommenen Flächen sind überwiegend gering. Bereiche oder Objekte mit etwas höherer ökologischer Wertigkeit werden durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Es wird daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gesehen.

Aufgestellt: anp – schw, 09.11.2009

Anhang 2 – Gehölzkataster

In der nachfolgenden Tabelle werden alle im Rahmen der Bestandsaufnahmen einzeln erfassten Bäume oder Gehölzgruppen mit Art sowie Angaben zum ungefähren Stamm- und Kronendurchmesser aufgeführt. Die fortlaufende Nummerierung entspricht der Nummer der Gehölze im Bestandsplan auf Seite 10.

Lfd. Nr.	Artnamen, deutsch	Stammdurchmesser, ca, cm	Kronendurchmesser, ca, m	Anmerkungen
1	1 Birnbaum, 1 Süßkirsche	je 25	Je 3	Birnbaum mit Vergreisungstendenzen, Kirsche abgängig
2	Schwarznuß bzw.	45	7	Erst austreibend, nicht eindeutig bestimmt
3	2 Hängebirken	je 25	Je 3	
4	2 Rotbuchen	30 / 25	Je 4	
5	Gruppe aus 4 Hängebirken	Je 20	Je 2	
6	Berg-Ahorn	140	18	Stamm sich in ca 1 m Höhe in 3 Stämmlinge teilend
7	Hängebirke	40	6	Wipfel gekappt
8	2 Hängebirken	je 25	Je 3	
9	Lebensbaum	35	3	
10	Rotblühende Kastanie	25	8	
11	Pflaumenbaum, Apfelbaum	25 / 30	Je 4	
12	Spitz-Ahorn	40	6	
13	Hängebirke	30	6	
14	Hängebirke	25	4	
15	Spitz-Ahorn	40	8	
16	Vogelkirsche	35	8	
17	Gruppe aus 1 Spitz-Ahorn, 1 Gleditschie, 1 Hainbuche + mehrere älter Weißdorne	Bäume je 20 - 25	Bäume je 3 - 4	
18	Gruppe aus 2 Spitz-Ahorn, + mehrere älter Weißdorne	25 je 10 - 15	5	
19	Gruppe aus 3 Pyramiden-Pappeln, 2 Spitzahorn, 1 Vogelkirsche, 1 Gleditschie + mehrere älter Weißdorne	30 / 15 je 25	2 - 5	Nur als Gesamtbestand wirksam, Pappeln vor einigen Jahren gekappt, beginnende Fäulnis an Kappstellen
20	Gruppe aus 4 Hybrid-Pappeln	Je 60	Je 7	Nur als Gesamtbestand wirksam, Pappeln bereits mehrfach gekappt,
21	Vogelkirsche	25	4	

Anhang 3 – Eschweger Liste

„Eschweger Liste“

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken u. Tabakwaren (ohne ausgeprägten Schwerpunkt)
	47.2.0	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken u. Tabakwaren
Gesundheit, Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
	47.73.0	Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (<u>hier</u> nur Blumen)
Zoologischer Bedarf	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (<u>hier</u> nur Tiernahrung)
Zentrenrelevante Sortimente		
Bücher	47.61.0	Einzelhandel mit Büchern
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	47.78.9	sonstiger Einzelhandel, anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
Sanitätswaren/ orthopädische Artikel	47.74.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Optik, Hörgeräteakustik	47.78.1	Augenoptiker (zzgl. Akustiker)
Bekleidung (inkl. Sportbekleidung)	47.71.0	Einzelhandel mit Bekleidung
Sonstige Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware f. Bekleidung/ Wäsche	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern (<u>hier</u> nur Bekleidung)
Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren	47.72.1	Einzelhandel mit Schuhen
	47.72.2	Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
Uhren/ Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Freizeit, Spielwaren, Sportartikel	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
	47.79.2	Antiquariate
	47.78.9	sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- u. Angelbedarf)
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Briefmarken u. Münzen)
	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (<u>hier</u> ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
	Zoologischer Bedarf	47.76.2
Elektrokleingeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (<u>hier</u> nur Elektrokleingeräte)
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	47.43.0	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63.0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Leuchten, Lampen	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Leuchten, Lampen)
Computer und Zubehör	47.41.0	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Foto	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (<u>hier</u> ohne Augenoptiker)
Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Geschenkartikel)
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
Heimtextilien/ Gardinen	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (<u>hier</u> nur Vorhänge und Gardinen)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
Kunst, Antiquitäten	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (<u>hier</u> nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur kleinteilige Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (<u>hier</u> nur abgepasste Teppiche und Läufer)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (<u>hier</u> nur Teppiche)
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Bau- und Gartenmarktsortimente	47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
	47.52.3	Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	47.53.0	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (<u>hier</u> nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (<u>hier</u> nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
Kfz-Zubehör	45.32.0	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40.0	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (<u>hier</u> nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Sportartikel	47.64.2	Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (<u>hier</u> nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
Elektrogroßgeräte	47.54.0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (<u>hier</u> nur Elektrogroßgeräte)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büromöbel)
	47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (<u>hier</u> nur Garten- u. Campingmöbel)
	47.79.9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchsgütern (<u>hier</u> nur Möbel)
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (<u>hier</u> nur Möbel)
	47.51.0	Einzelhandel mit Textilien (<u>hier</u> nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelsbestandserhebung im Februar/ März 2008, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, April 2009.