



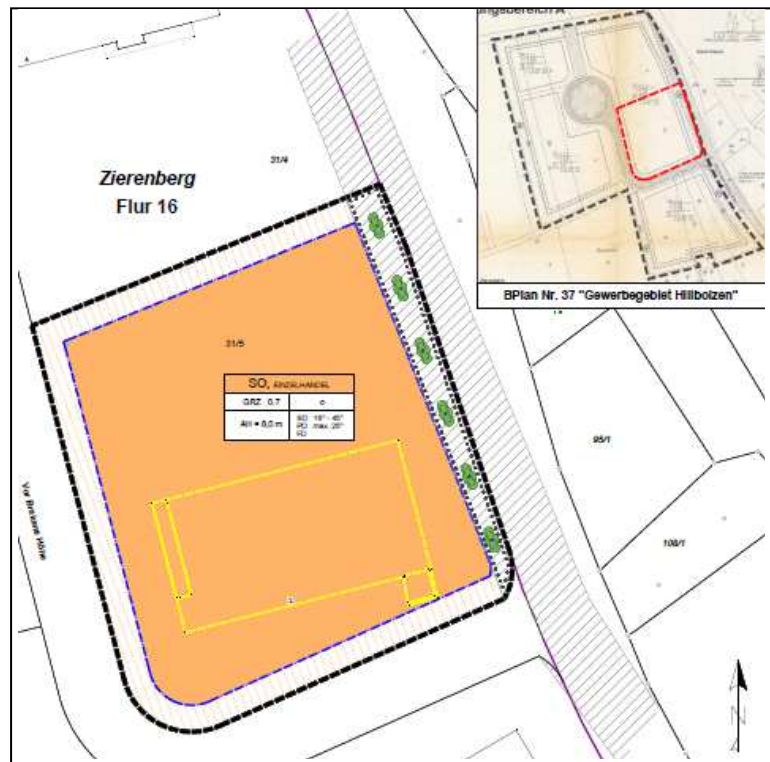
# Stadt Zierenberg

## Kernstadt

### 4. ÄNDERUNG ZUM B-PLAN NR.37 „GEWERBEGEBIET HILLBOLZEN“

### - BEGRÜNDUNG -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	<b>Seite</b>
<b>0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
<b>I. PLANUNGSGEGENSTAND</b>	<b>5</b>
<b>1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung</b>	<b>5</b>
<b>2. Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 37 – veranlasste Eingriffe</b>	<b>8</b>
<b>3. Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37</b>	<b>9</b>
<b>4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen</b>	<b>10</b>
<b>II. PLANUNGSINHALTE</b>	<b>11</b>
<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“</b>	
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>11</b>
<b>2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage</b>	<b>12</b>
<b>2.1. Art der baulichen Nutzung</b>	<b>12</b>
<b>2.2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung zur Höhenlage</b>	<b>13</b>
<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>15</b>
<b>4. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen</b>	<b>16</b>
<b>5. Verkehrsanschlüsse und Verkehrsflächen</b>	<b>17</b>
<b>6. Ver- und Entsorgungsanlagen</b>	<b>19</b>
<b>7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen</b>	<b>24</b>

	<b>Seite</b>
<b>8. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung</b>	<b>25</b>
<b>9. Belange des Artenschutzes</b>	<b>28</b>
<b>10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO)	<b>29</b>

---

## **ANLAGE**

AUSWIRKUNGSANALYSE ZUM ABRISS, NEUBAU UND ZUR ERWEITERUNG EINES ALDI-MARKTES  
IN ZIERENBERG [GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 20.12.2022]

## **0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung**

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Baunutzungsverordnung (Bruno) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6), mit Wirkung vom 01.01.2023 (rückwirkend),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

### **BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG**

Die Planungsunterlagen zum 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zur 4.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37** (Maßstab 1: 500)  
mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB) **zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37** -  
Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten  
anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes

## I. PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Belange voranzubringen. In Wahrnehmung dieser Aufgabe, hat die Stadtverordnetenvertretung der Stadt Zierenberg am 08.05.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Bei dem Planänderungsgebiet handelt sich um ein etwa 0,60 ha großes Einzelgrundstück im westlichen Bereich der Kernstadt von Zierenberg. Die Fläche liegt innerhalb des Gewerbegebietes „Hillbolzen“, das auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 37 (rechtskräftig seit 22.07.1996) entwickelt worden war. Bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ (rechtskräftig seit 21.11.2003) wurden größere Teilbereiche dieses Gewerbegebietes, so auch der Geltungsbereich zur 4. Planänderung als Sondergebiet (SO), Einkaufszentrum (§ 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Seither wird der Planänderungsbereich in diesem Sinne baulich genutzt. Die aktuelle Situation stellt sich wie folgt dar:



**Luftbild** - Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ und  
Geltungsbereich der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37

Die Fläche zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 ist im Privatbesitz von Eigentümern, die im direkten Verhältnis zur ALDI-Unternehmensgruppe stehen. Der Projektträger beabsichtigt, den am Standort vorhandenen ALDI-Markt (s. oben Luftbild) abzureißen und durch einen etwas vergrößerten Marktneubau zu ersetzen. Eine Veränderung der Nutzung als örtlicher Grundversorger zur Lebensmittelbereitstellung ist damit nicht verbunden. Gleichfalls sind keine Festsetzungen für neue oder veränderte Erschließungsanlagen oder Verkehrsflächen notwendig, da es sich aufgrund der bestehenden Nutzung um eine voll erschlossene Baufläche mit allen vorhandenen Anschlüssen handelt.

Vor dem Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurden die **städtebaulichen Absichten und Ziele der Planung** in den Gremien der Stadt Zierenberg ausgiebig erörtert. Die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ begründet sich demnach wie folgt:

▪ **Baurechtliche Sicherung des bestehenden Einzelhandelsstandortes –  
Erneuerung und begrenzte Erweiterung des ALDI-Marktes**

In Zierenberg gibt es mehrere Einzelhandelsmärkte für Lebensmittel und Waren des täglichen Bedarfs. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ im Jahre 2003 wurden Teilflächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet, Einzelhandel (§ 11 BauNVO) ausgewiesen und damit die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass sich auch in diesem Stadtbereich zwei Märkte (ALDI Nord und EDEKA Neukauf) ansiedeln konnten. Der Einkaufsbereich „Hillbolzen“ wurde von Beginn an von der Bevölkerung gut angenommen. Er hat sich seither zu einem gefragten Einkaufsort für die Lebensmittelversorgung entwickelt. Aufgrund seiner Lage außerhalb der unmittelbaren Innenstadt und dem vorhandenen Verkehrsanschluss, ist der Einkaufsstandort „Hillbolzen“ als deutlich autokundenorientiert zu kennzeichnen.

Der im Planänderungsbereich vorhandene ALDI-Markt ist entstehungsbedingt nicht mehr in einem Zustand, der seinen längerfristigen Weiterbetrieb sinnvoll erscheinen lässt. Die Bausubstanz ist soweit veraltet, dass eine Grundsanierung schon aus rein wirtschaftlichen Erwägungen heraus keinen Sinn mehr macht. Darüber hinaus spiegelt das Objekt, mit Blick auf Nachhaltigkeit und Energieverbrauch, deutlich den Baustandard seiner Entstehungszeit wider. Die ALDI Unternehmensgruppe plant aus den geschilderten Gründen den Abriss und kompletten Neubau des Marktes in Zierenberg. Dabei ist eine zukunftsorientierte und langfristig ausgerichtete Bauweise für den Projektträger von hoher Bedeutung. Nachhaltigkeitsaspekten wird eine große Aufmerksamkeit entgegengebracht. Das betrifft besonders die materielle Gestaltung des Baukörpers sowie den Versorgungsbetrieb des neuen Marktes auf Grundlage regenerierbarer Energien.

Darüber hinaus sind die Erweiterung des Marktes von zurzeit ca. 780 m<sup>2</sup> auf künftig etwa 1.060 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche sowie die Umgestaltung der gesamten Anlieferungs- und Stellplatzsituation wichtige Planungsziele.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben hat der Projektträger die „AUSWIRKUNGSANALYSE ZUM ABRISS, NEUBAU UND ZUR ERWEITERUNG EINES ALDI-MARKTES IN ZIERENBERG“ [GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 20.12.2022] erstellen lassen, die dieser Begründung als **ANLAGE** beigefügt ist. Sie stellt zusammenfassend fest, dass infolge des Vorhabens und seiner Realisierung „ ... *keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen in Zierenberg oder Habichtswald festzuhalten*“ sind.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen, steht die Stadt Zierenberg dem Neubauvorhaben der ALDI-Unternehmensgruppe positiv gegenüber. Mit dem Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde der grundsätzliche politische Wille bekundet, die Absichten des Projektträgers zu unterstützen und damit die gute und vielfältige Versorgung mit Lebensmitteln in Zierenberg auf lange Sicht erhalten und weiterentwickeln zu wollen.

#### ▪ **Lenkung und Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den Mitteln der Bauleitplanung**

Die politischen Vertreter der Stadt Zierenberg haben sich aus ihrer Verantwortlichkeit heraus allen Aufgaben und Anforderungen zu stellen, die sich im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung ergeben bzw. die künftig eintreten könnten. Hierzu gehört die vorausschauende Einschätzung und Bewertung möglicher Folgen von Baumaßnahmen für die Orts- und Bevölkerungsentwicklung, der Gemeinde als Wirtschaftsstandort aber auch der Auswirkungen auf Schutzgüter wie Boden, Flächenverbrauch, Natur und Landschaft.

Damit verbunden sind Entscheidungen zur Verhinderung oder zur Beförderung von Bauvorhaben.

Ein wichtiges Instrumentarium ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. Sie hat, neben baurechtlichen und gestalterischen Aspekten, vorrangig die in § 1 BauGB benannten vielfältigen Belange und Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft, Kultur usw. zu betrachten, dabei im Besonderen auch die Auswirkungen auf Schutzgüter wie Boden, Klima, Natur und Landschaft.

An bauleitplanerische Verfahren, so auch an die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“, werden deshalb immer die Öffentlichkeit, die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Zierenberg als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

## **2. Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 - veranlasste Eingriffe**

Der Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er ist 6.010 m<sup>2</sup> groß und besteht nur aus dem folgenden Grundstück:

Stadt Zierenberg, Gemarkung Zierenberg (Kernstadt), Flur 16 Flurstück-Nr. 31/5
--

Mit Blick auf die Nutzung der Fläche als ALDI-Markt, eingeschlossen die notwendigen Zufahrten und Stellplätze sowie begrünte Freiflächenanteile ergeben sich keine Änderungen durch das Vorhaben. Gleiches gilt für die bestehenden Eigentumsverhältnisse.

Die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 ermöglicht lediglich den Neubau des Marktes am Standort mit einer etwas vergrößerten Verkaufsfläche. Wesentliche Sachverhalte zur Bebauung der Fläche und damit zum Verhältnis von überbauten zu unbefestigten Anteilen bleiben unverändert. An dieser Stelle werden aufgeführt:

- Die bestehende Heckenanpflanzung zur Abgrenzung gegenüber der L3214 wird in die 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 übernommen und hier zum Erhalt festgesetzt (s. Kap. II., Abschnitt 8.).
- Die derzeit zulässige Grundflächenzahl von GRZ 0,7 bleibt unverändert. Sie wird in die 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 übernommen (s. Kap. II., Abschnitt 2.).
- Ergänzende Festsetzung in der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 zur Begrünung des Grundstücks und der Gebäude (Dach) ermöglichen zusätzliche Teilausgleiche, die über die gegenwärtige Bestandssituation hinausreichen (s. Kap. II., Abschnitt 8.).

Auf eine Flächenbilanzierung wird an dieser Stelle verzichtet.

Es ist zusammenfassend festzustellen, dass die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 keine stärkeren Eingriffe in Schutzgüter wie Natur, Flächenverbrauch und Landschaft veranlasst, die über das bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 zugelassene und hier ausgeglichen Maß hinausgehen (siehe Bebauungsplan Nr. 37 – Planzeichnung, Begründung und Landschaftsplan).



### 3. Verfahren zur Aufstellung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37

Nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Kassel stellt die Stadt Zierenberg die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ im **vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB** auf, ohne Umweltprüfung und frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB. Hierfür sprechen folgende Argumente:

- Bei der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ handelt es sich um eine städtebauliche Planung, die eine Fläche der Innenentwicklung betrifft, auf der bereits genehmigte bauliche Nutzungen stattfinden.
- Zielsetzung der Planänderung ist es, den Neubau eines um ca. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterten Marktes am selben Standort zu ermöglichen, der mit Blick auf seine Nachhaltigkeit (Bausubstanz, Wärmeversorgung) zukunftsweisend gestaltet wird. Der bestehende Einzelhandelsstandort in Zierenberg wird dadurch langfristig gesichert und erhalten.
- Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen gegenüber dem Bestand ist hierfür weder erforderlich noch beabsichtigt. Das Vorhaben entspricht damit den Vorgaben nach § 13 BauGB sowie den in § 1a BauGB enthaltenen Vorschriften und Zielen zum Umweltschutz.
- Die mit Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 bekundeten Absichten (s. Kap. II.) entsprechen den für diesen Standort in der Kernstadt deklarierten Grundzügen der städtebaulichen Planung.
- Der sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft ergebende Zulässigkeitsmaßstab für das Vorhaben (bspw. zu Art und Maß der baulichen Nutzung) wird durch die Festsetzungen der 4. Planänderung eingehalten und gewahrt.
- Mit Aufstellung der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 wird kein Vorhaben vorbereitet bzw. begründet, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht) unterliegt. Vorhabenbedingt bestehen keine Anhaltspunkte für zusätzliche bzw. erhöhte Beeinträchtigungen, die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB benannten Schutzgüter, die über das bereits vorhandene und zugelassene Maß hinausgehen.
- Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes liegen für die Planung nicht vor.

Die Stadt Zierenberg hat ihre Absicht, die 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 im Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen und in diesem Zusammenhang auf die Erstellung eines Umweltberichtes sowie auf die Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichten zu wollen, öffentlich bekannt gemacht.

#### **4. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)**

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten.

Im aktuell gültigen **Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg** ist der Planänderungsbereich seit einer dahingehend vorgenommen Änderung als `Sonderbaufläche´ (S) nach § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. 4 BauNVO dargestellt. Insoweit stimmt die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Die Kontinuität mit Blick auf die Umsetzung städtebauplanerischer Ziele ist sichergestellt.

Im **Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)** ist die Fläche als `Vorranggebiet Siedlung Bestand´ dargestellt. Da sich der bei dem Markt um einen eingeführten Standort und eine aus regionalplanerischer Sichtweise sehr kleine Fläche handelt, ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach Aussagen des RP Kassel, Regionalplanung [E-Mail des RP Kassel, Frau Niklas Regionalplanung an des Bauamt der Stadt Zierenberg vom 24.05.2023] allerdings nicht erforderlich.

## II. PLANUNGSINHALTE -

### **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“**

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO sowie § 91 HBO)

Nachfolgend werden die Inhalte der 4. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Diese **Festsetzungen** sind Bestandteil der Planzeichnung, dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie werden im nachfolgenden Text durch **Fettdruck** hervorgehoben, einzeln aufgeführt und erläutert.

Soweit es sich dabei um Festsetzungen aus vorangestellten städtebaulichen Planungen handelt, also aus dem Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ und/ oder seiner 1., 2. und 3. Änderung, die lediglich auf den Geltungsbereich zur 4. Planänderung übertragen werden, wird unter Verweis auf die Begründungen zum B-Plan Nr. 37 bzw. seinen bisherigen Änderungen auf umfangreichere Erläuterungen verzichtet.

Ergänzend zur Begründung der Planinhalte enthält das vorliegende Kapitel II. auch einige **Hinweise**, die vor allem die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier erstellten Bauleitplanung betreffen.

#### **Hinweis:**

Zu den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 können nur Ausnahmen bzw. Befreiungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß §§ 31 BauGB bzw. 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) vorliegen und hinreichend begründet sind.

#### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 (7) BauGB)

**Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.**

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich lediglich um ein Grundstück im Eigentum des Projektträgers. Weiterreichende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung und bisheriger Nutzung des Geltungsbereiches finden sich unter Kapitel I., Abschnitt 2.

## **2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für den Planänderungsbereich.

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Vorhabenbereich wird bereits seit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (rechtskräftig seit 22.11.2003) als Sondergebiet, Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO) genutzt. Ziel der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 ist es, diese Art der baulichen Nutzung auch künftig sicherzustellen und auf baurechtlicher Grundlage fortzuschreiben.

Das einzige Flurstück-Nr. 31/5 im Planänderungsbereich gehört einem Eigentümer, der in direkter Verbindung zur ALDI-Unternehmensgruppe steht. Sobald die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 Rechtskraft erlangt hat, beabsichtigt der Projektträger, den am Standort bestehenden Lebensmittelmarkt abzureißen und durch einen Neubau zu ersetzen, der den baulichen und betrieblichen Anforderungen mit Blick auf Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und schließlich Wirtschaftlichkeit zukunftsweisend nachkommt. Zugleich soll die am Standort gegebene Verkaufsfläche von derzeit ca. 780 m<sup>2</sup> auf dann ca. 1.060 m<sup>2</sup> erweitert werden. Zur Umsetzung dieser Absichten werden folgende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung vorgenommen:

**Entsprechend der Planzeichnung wird gemäß § 11 BauNVO im Geltungsbereich der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ folgende bauliche Nutzung festgesetzt: Sonstiges Sondergebiet (SO),**

**Zweckbestimmung: großflächiger Handelsbetrieb.**

**In dem Sonstigen Sondergebiet (SO) ist großflächiger Einzelhandel mit einer Netto-Verkaufsfläche von max. 1.100 m<sup>2</sup> zulässig.**

**Als Warenangebot sind Lebensmittel mit den hierbei üblichen Nebensortimenten zugelassen, Schreibwaren und Geschenkartikel. Nebensortimente, Schreibwaren und Geschenkartikel können anteilig bis 65 m<sup>2</sup> der Netto-Verkaufsfläche einnehmen.**

Allein aus dem festgesetzten Gebietscharakter als Sonstiges Sondergebiet (SO) und der benannten Zweckbestimmung als großflächiger Handelsbetrieb heraus, sind andere bauliche Nutzungen, die hiermit nicht im unmittelbaren Zusammenhang stehen, für den Planänderungsbereich ausgeschlossen.

Die Nutzung des Standortes als Sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel mit primärem Lebensmittelangebot zur örtlichen Versorgung war bereits mit der 1. und 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ festgesetzt und in diesen Bauleitplanungen begründet worden (s. dort).

In der hier vorliegenden 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 erfolgt eine Klarstellung bezüglich der künftig am Standort zugelassenen Netto-Verkaufsfläche. Bisher galten die Vorgaben aus den vorangegangenen Bauleitplanungen. Folgendes zur Historie: Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ war der gesamte Geltungsbereich als Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) festgesetzt worden. Nachfolgend wurde mit der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 37 der nordöstliche Teilbereich als Sondergebiet, Einkaufszentrum (SO) ausgewiesen und die zulässige Verkaufsfläche mit 1.750 m<sup>2</sup> festgesetzt. Auf dieser Grundlage siedelten sich hier zwei Lebensmittelmärkte an (EDEKA und ALDI), die von der Bevölkerung gut angenommen wurden. Die spätere 2. Änderung zum B-Plan Nr. 37 betraf nur die nördliche Teilfläche des Sondergebietes. Im Vorfeld eines Bauvorhabens der EDEKA wurde die Verkaufsfläche für diesen Teilbereich auf max. 1.300 m<sup>2</sup> festgelegt.

Da nun für den südlichen Teilbereich des Sondergebietes (SO) ein auf ca. 1.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweiterter ALDI-Neubau geplant wird, muss hierfür eine erneute Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 vorgenommen werden.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben hat der Projektträger die „AUSWIRKUNGSANALYSE ZUM ABRISS, NEUBAU UND ZUR ERWEITERUNG EINES ALDI-MARKTES IN ZIERENBERG“ [GMA – Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln 20.12.2022) erstellen lassen, die dieser Begründung als Anlage beigelegt ist. Sie stellt zusammenfassend fest, dass infolge des Vorhabens und seiner Realisierung „ ... keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die Nahversorgungsstrukturen in Zierenberg oder Habichtswald festzuhalten“ sind.

## **2.2. Maß der baulichen Nutzung, Festsetzungen zur Höhenlage**

Der Planänderungsbereich liegt in einem städtebaulichen Umfeld, für das mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 (rechtskräftig seit 22.11.2003) eine einheitliche Entwicklung mit Blick auf das Maß der baulichen Nutzung aufgezeigt wurde. Das betrifft bspw. die Festsetzungen zur Baudichte, Bauweise, Höhe und Gestaltung von Baukörpern. Hieran wurde bei allen bisherigen Änderungen des Bebauungsplanes festgehalten, so auch für die vorliegende 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37.

Nachfolgend wird deshalb auf die vorausgegangenen Bauleitplanungen und deren Begründungen zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen und nur auf beabsichtigte Änderungen näher eingegangen:

**Entsprechend der Planzeichnung werden als Obergrenzen zur Bebaubarkeit im Planänderungsbereich gemäß § 16 bis 20 BauNVO festgesetzt:**

**Grundflächenzahl (GRZ) = 0,7 und Höhe der Gebäudeaußenwand (AH) = 8,0 m.**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Sie gibt insoweit die zulässige Bebauungsdichte wieder. Bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 waren gleichlaufende Festsetzungen für die GRZ und die Höhe der Gebäudeaußenwand (AH) vorgenommen und begründet worden.

**Abweichend von § 19 (3) BauNVO ist die Einbeziehung der gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) zulässig. Die zugelassene GRZ 0,7 darf durch die Grundflächen, der in § 19 (4) Nr. 1 bezeichneten Anlagen, bis zur maximalen GRZ von max. 0,85 überschritten werden.**

Mit Übernahme dieser Festsetzungen in die 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 wird die Überbaubarkeit des Grundstücks gegenüber der vorgegebenen GRZ 0.7 für die Errichtung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 (4) Nr. 1 BauNVO) etwas erweitert. Die Notwendigkeit hierzu ergibt sich durch die vergleichsweise kleine Grundstücksfläche zur Realisierung des Vorhabens, verbunden mit der betriebsbedingt notwendigen Anzahl an erforderlichen Stellplätzen und Zufahrten für Kunden, Personal und Anlieferung des Einkaufsmarktes.

Auf folgende Festsetzungen aus den vorangegangenen Bauleitplanungen wird mit der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 verzichtet: 1. auf die II-geschossige Bauweise und 2. auf die Festsetzung eines zwingenden Ausbaus mit der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1.4. Hintergrund ist die Tatsache, dass gewerbliche genutzte Gebäude, so auch der vorgesehene Lebensmittelmarkt, mit Blick auf Vollgeschosshöhe und -gestaltung oft von Regelausbauten abweichen. Festsetzungen wie Vollgeschoss- und Geschossflächenzahl sind aus diesem Grund und mit Blick auf das Vorhaben eher als 'uneindeutig' und damit hinderlich zu erachten, denn als zielführend oder unbedingt städtebaulich erforderlich.

Zur Konkretisierung der Gebäudehöhe wird folgende Festsetzung aus den vorangegangenen Bauleitplanungen für den Geltungsbereich zur 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 übernommen:

**Die Außenwandhöhe (AH) der Gebäude wird gemessen ab dem tiefsten Punkt des vorhandenen Geländes, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (= 0,0 m) bis zum Schnittpunkt von der Außenwand bis zur Dachhaut.**

Die Geländelage ist im gesamten Geltungsbereich weitgehend eben. Es handelt sich um einen innerörtlichen Bereich, der seit langem baulich genutzt wird.

**Hinweis:**

Die Gebäudehöhe und damit die zulässige vertikale Dimensionierung der Baukörper im Planänderungsbereich werden - ergänzend zur Außenwandhöhe (AH) - abschließend durch den Dachausbau der Gebäude bestimmt. Vorgaben hierfür finden sich in den Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Kap. II., Abschnitt 10.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

**Durch die festgesetzten Baugrenzen wird in der Planzeichnung die überbaubare bzw. die nicht überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.**

Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu benachbarten Nutzungen wie Verkehrs- und Pflanzflächen, Nachbargrundstücke usw. bemaßt. Die festgesetzten Baugrenzen sind geschlossen; sie bilden ein großes Baufeld für den Planänderungsbereich aus (s. Planzeichnung).

#### **Hinweise:**

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier nach § 6 HBO. Soweit sich demgegenüber Abweichungen durch die Festsetzung von Baugrenzen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ergeben sollten, gilt folgende Regelung nach § 6 (11) der HBO: „ ... Festsetzungen eines Bebauungsplans, die die Tiefe der Abstandsflächen bindend bestimmen ...“, haben Vorrang.

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) BauNVO sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen wie bspw. Garagen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

**Entsprechend der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich die offene Bauweise (o) Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit folgender, hiervon abweichender Bestimmung festgesetzt: Gebäudelängen sind bis max. 70,0 m zulässig.**

Für den Planänderungsbereich wird die offene Bauweise (o) mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt. Das entspricht der üblichen Bebauung im städtebaulichen Umfeld des Vorhabens und den Festsetzungen aus vorangegangenen Bauleitplanungen für den Geltungsbereich.

Dem Sondergebietscharakter (SO) und den bereits angedachten Bauwünschen des Projektträgers nachkommend, werden Gebäudelängen bis zu 70 m zugelassen und in diesem Punkt von den Bestimmungen der offenen Bauweise (hier zulässige Gebäudelänge max. 50,0 m) abgewichen.

#### **4. Stellplätze und sonstige Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie der HBO )

In diesem Bebauungsplan werden keine Flächen für Stellplätze, Fahrradabstellplätze und sonstige Nebenanlagen verortet oder festgesetzt. Hierzu besteht kein zwingend zu begründender städtebaulicher Anlass. Darüber hinaus sollen vorab nicht bereits Zwangspunkte für die später vom Eigentümer festzulegende Verkehrsordnung innerhalb des Grundstücks vorgegeben werden.

Folgende Festsetzung aus vorangestellten Bauleitplanungen, die dort begründet ist, wird auf den Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 übertragen:

**Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück anzulegen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Zierenberg ist verbindlich.**

Abweichend zu vorangegangenen Bauleitplanungen wird die vorgenannte Festsetzung um den Bezug auf Fahrradabstellplätze erweitert.

##### **Hinweise:**

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in Baugebieten ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Da für den Planänderungsbereich keine Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 festgesetzt werden, obliegt die Standortwahl für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zuerst dem Bauherrn/ Grundstückseigentümer.

Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit dieser Anlagen sind über landesrechtliche bzw. kommunale Vorschriften wie folgt sichergestellt:

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten die Bestimmungen der HBO.
- Die Stadt Zierenberg hat auf Grundlage von §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) und unter Bezug auf die HBO eine 'Stellplatzsatzung' erlassen, die seit 06.07.2019 rechtskräftig ist. Sie ist auch bei der Erstellung von Pkw-Stellplätzen im Geltungsbereich gültig und verpflichtend anzuwenden.
- Weitere landesrechtliche Regelungen zur Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen sind mit der Hessischen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen“ bzw. der Hessischen „Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder“ gegeben. Hier finden sich u. a. auch Regelungen zu Zufahrten, möglichen Rampen, Fahrgassen usw., die Einfluss auf die Gestaltung und Anlage von Stellplätzen, Garagen und Fahrradabstellplätzen und somit mittelbar auch auf die Verkehrssicherheit im Planungsgebiet haben könnten.



Das zuvor angeführte Regelwerk reicht im Allgemeinen aus, um innerhalb des Vorhabengebietes die genügende verkehrliche Ordnung mit Blick auf die Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen zu erreichen.

Die nachfolgenden **Hinweise** geben allgemeine Empfehlungen zur späteren Gestaltung von Stellplätzen:

- Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind möglichst in Nähe zu der erschließungswirksamen Straße anzuordnen, um lange Fahrwege auf den Grundstücken zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten.
- Grundstückszufahrten sind durch rechtwinkligen Anschluss an die öffentliche Straße herzustellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß einzuschränken.
- Auf Alternativen bei der Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden u. a. angeregt:
  - Dachbegrünung von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen,
  - Ausbau der Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers) her möglich ist,
  - gestalterische Einbindung und Beschattung von Nebenanlagen durch Gehölzpflanzungen.

## 5. Verkehrsanschlüsse und Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 BauGB)

In diesem Bebauungsplan ist eine Festsetzung von Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB zum Anschluss des Vorhabengebietes oder zu dessen innerer Verkehrsführung nicht erforderlich.

Der verkehrstechnische Zugang zum Geltungsbereich ist bereits seit langem vorhanden. Es handelt sich um die Ortsstraße „Vor Brakens Höhe“. Sie wurde ausgehend von der Landesstraße L3214 speziell zur inneren Erschließung des „Gewerbegebietes Hillbolzen“ angelegt und führt süd- und westseitig am Planänderungsbereich vorbei.

In die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 wird folgende Festsetzung im Sinne der Verkehrsregulierung aufgenommen:

**Zu dem Planänderungsbereich sind höchstens zwei Zufahrten, ausgehend von der Straße „Vor Brakens Höhe“ zulässig, die an der Westseite des Grundstücks anzuordnen sind.**

Bereits jetzt gibt es zwei Zufahrten zu dem bestehenden ALDI-Markt, die im Zuge des Neubaus weitgehend übernommen werden. Insoweit bildet die vorgenommene Festsetzung den Bestandszustand ab. Sie stellt zunächst sicher, dass der Lebensmittelmarkt auch künftig nur an seiner Westseite von

der Straße „Vor Brakens Höhe“ aus angefahren werden kann. Das betrifft den gesamten Verkehr, also Kunden, Zulieferer und das Betriebspersonal. Aufgrund der Tatsache, dass es sich nutzungsbedingt um nicht unerhebliche Verkehrsbewegungen handelt, kommt der einschränkenden Regulierung auf Ebene des Bebauungsplanes zur Anordnung und Anzahl an Zufahrten eine wichtige Bedeutung zu.

Die Planung, Regelung und Sicherstellung der Verkehrsordnung auf dem Grundstück sowie die Herstellung und Gestaltung der Anlagen für den ruhenden und bewegten Verkehr obliegen dem Eigentümer. Dabei sind folgende fachtechnische Aspekte mit einzubeziehen:

- der belastungsbezogene Ausbau der Verkehrsflächen,
- die geregelte Oberflächenentwässerung,
- die Aufteilung von Verkehrsräumen nach Nutzungen des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- die sichere Abwicklung zu erwartender Begegnungsfälle,
- die Beleuchtung der Verkehrsflächen,
- die Umgrünung der Stellplatzflächen.

Ergänzend sollten weitere Aspekte der modernen Verkehrsgestaltung in Betracht gezogen und soweit möglich auf dem Baugrundstück umgesetzt werden wie bspw.

- die Sicherstellung der unbehinderten Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden nachhaltigen Oberflächenbelägen,
- Maßnahmen zur Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes (Insekten, Fledermäuse, Vögel),
- die Erreichbarkeit des Gebietes zu Fuß, mit Fahrrad, Rollstuhl und Kinderwagen,
- die Einrichtung und Gestaltung von Fahrradabstellplätzen.

Die nachfolgenden **Bestimmungen nach geltendem Verkehrsrecht** waren bereits in den vorangegangenen Bauleitplanungen für den Geltungsbereich enthalten. Sie werden deshalb in den Festsetzungskatalog der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 übernommen:

**Das im Einmündungsbereich der Straße "Vor Brakens Höhe" zur L 3214 planzeichnerisch dargestellte Sichtfeld gemäß RAS-K-1 (Richtlinien für die Anlage von Straßen) ist dauerhaft freizuhalten.**

**Die geltende Bauverbotszone gemäß § 23 (1) Hessisches Straßengesetz entlang der L 3214 zwischen Fahrbahnrand und Hochbauten ist einzuhalten.**

Bestimmungen des Verkehrsrechtes sind bei der späteren Ausbauplanung einzuhalten. Sie gelten auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes.

## 6. Ver- und Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung, ist der Planänderungsbereich zumeist ausgehend von den öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen in der Straße „Vor Brakens Höhe“ vollständig erschlossen. Das gilt für alle Gebäudeanschlüsse wie die Trink- und Löschwasserversorgung, die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung sowie die Anschlüsse für Strom und Telekommunikation.

Für die innerhalb des Grundstücks verlegten bzw. künftig zu verlegenden Hausanschlussleitungen bzw. -anlagen sind in der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 keine gesonderten planzeichnerischen oder textlichen Festsetzungen erforderlich.

### Hinweis

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik etc. dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, können im Geltungsbereich gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, gegebenenfalls auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO.

Die nachfolgenden **Hinweise** dienen in erster Linie zur Vorinformation im Zusammenhang mit späteren Erschließungsarbeiten im Vorhabengebiet:

#### ➤ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die *Wasserversorgung* erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Stadt Zierenberg. Bestehende Anschlüsse liegen in der Straße „Vor Brakens Höhe“. Es ist anzunehmen, dass der geplante Ersatzneubau die bestehenden Wasserversorgungsanschlüsse uneingeschränkt benutzen und übernehmen kann. Von ausreichenden Anschlussverhältnissen mit Blick auf die verfügbare Trinkwassermenge und -qualität sowie Netzdruck kann ausgegangen werden. Erforderliche Um-/ Neubauten des Hausanschlusses finden auf dem Grundstück statt und sind von den privaten Projektträgern vorzunehmen. Wasserrechtliche Genehmigungen nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) sind hierfür nicht erforderlich. Verbindlich zu berücksichtigen ist die aktuell geltende *Wasserversorgungssatzung der Stadt Zierenberg*.

Auch die *Löschwasserversorgung* muss für den Standort vollständig über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Externe Entnahmestellen wie Flachbrunnen oder Oberflächengewässer sind zurzeit nicht vorhanden. Die Schaffung und Nutzung von Regenwasserzisternen sind für das Vorhaben zu empfehlen.

Die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze sind bei der Bereitstellung der Löschwasserversorgung zu berücksichtigen. In diesem Sinne kommen u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" - DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach anzuwendendem Löschfall und in Abstimmung mit der Feuerwehr/ dem Kreisbrandinspektor stündlich fallweise 48 m<sup>3</sup>/h (kleiner Brandfall), 96 m<sup>3</sup>/h (mittlerer Brandfall) oder 192 m<sup>3</sup>/h (großen Brandfall) für die Dauer von mindestens zwei Stunden bereitzustellen.
- Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120 m betragen; der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. Durchgänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) anzulegen.
- Die HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen.
- Die Breite der Zufahrten zum und auf dem Grundstück im Vorhabensbereich stellt die problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs sicher. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist anzuwenden.

➤ **Energieversorgung, fernmeldetechnische Anschlüsse**

Energie-Grundversorger (Strom- und Gasanschluss) ist in Zierenberg die E.ON Energie Deutschland GDie Energieversorgungsanschlüsse sind alle vorhanden und können benutzt werden. Eventuell erforderliche Umbauten für neue Gebäudeanschlüsse finden auf den Grundstücken statt. Sie sind vom privaten Projektträger zu veranlassen und kostenmäßig zu übernehmen. Neuanschlüsse sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Auch mit Blick auf die fernmeldetechnische Versorgung (Telefon, Internet) ist der Geltungsbereich vollständig erschlossen.

➤ **Abwasser - Schmutzwasserableitung**

Das Grundstück im Geltungsbereich ist vollständig an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Neuanschlüsse oder wesentliche Änderungen wegen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 ergeben sich nicht. Das gilt sowohl für die Einleitungsmenge als auch mit Blick auf die herkunftsbedingte Abwasserbelastung.

Neu- und Umbauten der Abwasserentsorgung betreffen also höchstens die unmittelbaren Gebäudeanschlüsse auf dem Grundstück. Diese Maßnahmen sind von dem privaten Projektträger zu tragen und nicht genehmigungspflichtig. Grundsätzlich zu beachten und einzuhalten ist die geltende *Entwässerungssatzung der Stadt Zierenberg*.

➤ **Abwasser - Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser explizit als Abwasser definiert, sofern es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen stammt und gesammelt zum Abfluss kommt. Für Neu- und Umbauten werden bereits vorhandene Bauflächen und befestigte Oberflächen genutzt. Die künftige Flächenversiegelung und damit die Menge und Qualität des zu behandelnden bzw. abzuleitenden Niederschlagswassers verändern sich nicht relevant.

Das Neubauvorhaben bietet gute Chancen, um die Thematik – Niederschlagswasserbewirtschaftung und die damit verbundenen Belange wie Grundwasseranreicherung, Entlastung nachgeschalteter Entwässerungssysteme u. a. zu überdenken, neu zu planen und umzugestalten. In diesem Zusammenhang werden folgende **Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung** für die spätere Erschließung des Planungsgebietes aufgenommen. Über ihre praktische Umsetzung muss der Bauherr im Einzelfall entscheiden und sich derartige Vorhaben erforderlichenfalls bau-/ wasserrechtlich genehmigen lassen:

- Es ist sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder in das Grundwasser eingeleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb dem Stand der Technik entsprechend zu behandeln/ zu bewirtschaften. Hierbei sind u. a. folgende Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) in Anwendung zu bringen:
  - Arbeitsblatt 102 - Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer,
  - Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,
  - Arbeitsblatt 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,
  - Arbeitsblatt 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
  - Arbeitsblatt 138 – Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.
- Wasserrechtliche Erlaubnisansprüche (bspw. zur Einleitung von Niederschlagswasser) sind beim RP Kassel, Dezernat 31.5 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe zu stellen.

Eine Reduzierung der Einleitmenge in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich anzustreben. In diesem Zusammenhang sind folgende Möglichkeiten zu prüfen und wenn machbar vorzunehmen:

- Die *Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser* dient zur gewünschten Anreicherung der Grundwasservorräte. Sie ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei soweit der gesetzliche Abstand zum natürlichen Grundwasserstand (mind. 1 m) eingehalten wird und auch andere Grundwasserschutzbelange nicht nachteilig betroffen sind. Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand, Bodenverhältnissen (ausreichende Wasserdurchlässigkeit) usw. zu prüfen und soweit möglich anzuwenden.

- Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Diese müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant und ausgeführt werden. Sickerschächte sind nicht zulässig.
- Die *Speicherung von Niederschlag* in Rückhalteräumen (Erdbecken, Zisternen, Regenwassertanks usw.) ist im Regelfall baugenehmigungsfrei. Sie dient zur Versickerung, Verdunstung oder zur gedrosselten Abgabe von Niederschlag in die öffentliche Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer. Damit verbunden ist der Schutz nachgeschalteter Entwässerungssysteme (Regen- bzw. Mischwasserkanalisation, Retentionsanlagen, Oberflächengewässer) vor hydraulischer und stofflicher Überlastung.
- Die Nutzung von unbelastetem Niederschlag zur Löschwasserbereitstellung, zur Grundstücksbewässerung und/ oder als betriebliches Brauchwasser ist möglich und zu prüfen. Damit verbunden ist zunächst eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauches. Auch nach den wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser als häusliches bzw. betriebliches Brauchwasser zu verhindern, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz eintreten können. Für auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an die Kanalisation erforderlich. Als häusliches Brauchwasser genutztes Regenwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten, gegebenenfalls wird hierfür eine gesonderte Gebührenabrechnung erforderlich.
- Ergänzend sind bauliche Maßnahmen zu prüfen und wenn möglich anzuwenden, die den Abfluss von Niederschlag aus dem Vorhabenbereich verhindern bzw. wirksam verzögern. Zu nennen sind hierbei vor allem begrünte Dächer sowie Materialien und Verlegungsarten zur Oberflächenbefestigung, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulässt bzw. befördern.

#### **Hinweise:**

Im Zusammenhang der Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen (Hessisches Wassergesetz, Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe).

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.

### ➤ **Abfallentsorgung**

Die Erschließung und Bebauung im Geltungsbereich sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu organisieren und vorzunehmen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung. Er hat die gültige *Abfallsatzung* erlassen. Darüber hinaus sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Eigenbetriebes Abfallentsorgung bei der Planung, Erschließung, Bebauung und späteren Nutzung des Vorhabengebietes zwingend einzuhalten. Die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zum Geltungsbereich sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.

Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Bodenaushub, Bau-schutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß den geltenden Abfall- und Reststoffüberwachungsbestimmungen vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat. Leistungsanforderungen in Ausschreibungen haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

### ➤ **Bodenschutz**

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche, rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist und sich im Wesentlichen auf die nachfolgenden **Hinweise** beschränkt:

- Bei der Erschließung und Bebauung des Baugebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.

- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten. Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf dem Baugrundstück zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Soweit die Verwertung oder Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nicht Gegenstand anderer Vorschriften ist und die Auf-/ Einbringungsmenge einer Maßnahme über 600 m<sup>3</sup> beträgt, ist hierüber eine Anzeige beim Landkreis Kassel, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz gemäß § 4 (3) HAItBodSchG vorzulegen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlämmung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

## **7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Berücksichtigung von Belangen des Schallschutzes und damit von Anforderungen zur Gesunderhaltung der Bevölkerung im Sinne von § 1 (6) BauGB, war bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ (s. dort) eine Aufgliederung der Bauflächen nach maximal zulässigen Schallemissionen vorgenommen und dieses Vorgehen begründet worden.

Diese Aufteilung wurde in alle nachfolgenden Bauleitplanungen für die betreffenden Geltungsbereiche übernommen, nachfolgend auch für das Vorhabengebiet der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37:

**Für den Planänderungsbereich gelten folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  in dB (A) je m<sup>2</sup>, die durch angesiedelte Betriebe, gemittelt über die Betriebsfläche, nicht überschritten werden dürfen:**

**tags max. 61 dB (A)/m<sup>2</sup>    nachts    max. 41 dB(A)/m<sup>2</sup>.**

**Der Schalleistungspegel  $L_w$  eines Betriebes errechnet sich aus dem ausbreitungswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  wie folgt:**

**$L_w = L_{WA} + 10 \lg (S/S_0)$  mit  $S$ - Betriebsfläche und  $S_0 = 1 \text{ m}^2$ .**

**Die Werte für den flächenbezogenen Schalleistungspegel werden unter Annahme einer freien Schallausbreitung vom Emissions- zum Immissionsort errechnet. Bei Errichtung zusätzlicher Hindernisse mit schallabschirmender Wirkung auf dem Ausbreitungsweg (Gebäu-**



**de, Abschirmwände, Abschirmwälle usw.), kann der Betrag des sich daraus ergebenden Einfügungsdämm-Maßes zum vorgegebenen Schalleistungspegel für den Bereich der Wirksamkeit des Schallschirms addiert werden. Insofern handelt es sich bei den flächenbezogenen Schalleistungspegeln um ausbreitungswirksame Schalleistungen.**

#### **Hinweis:**

Zugelassen Anlagen und deren Nutzungen (sowohl bestehende als auch genehmigte, die noch nicht realisiert wurden) wie bspw. öffentliche Verkehrsanlagen, benachbarte bauliche Nutzungen usw. haben Bestandsschutz. Das schließt ein, dass ausgehend von den Absichten und Zielen der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 keinerlei Forderungen oder Entschädigungsansprüche gegenüber den Eigentümern/ Betreibern dieser Anlagen und Nutzungen abgeleitet und eingefordert werden können (wie bspw. Lärmschutzmaßnahmen, Rückbau von Anlagen oder dgl.).

### **8. Anpflanzungen und deren Erhalt, Grundstücksbegrünung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Festsetzung zur Begrünung und Anpflanzung haben für den Geltungsbereich vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen grünordnungsplanerische Maßnahmen vornehmlich

- zur Aufwertung des Siedlungsumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB) sowie
- zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Anpflanzungen und sonstige Grünflächen im innerörtlichen Bereich können dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung, Realisierung und Nutzung von Baugebieten möglich werden, in ihrer negativen Auswirkung zu mindern bzw. zu kompensieren. In diesem Zusammenhang verstehen sich die nachfolgenden Festsetzungen in der 4. Änderung zum Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“:

#### **➤ Gehölzbestand –Pflege und Erhaltung, Anpflanzung**

Im Planänderungsbereich gibt es bereits eine größere Fläche, die mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt wurde und die sich als breite Heckenstrukturen entwickelt hat. Mit Übernahme in die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 findet insoweit eine baurechtliche Überplanung statt, die den Gehölzbestand sichert und die Vorgaben aus vorangegangenen Bauleitplanungen fortschreibt. Hierzu wird folgende Festsetzung vorgenommen:

**Die in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzte Fläche mit ihrem Gehölzbestand ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Sie dient zur Eingliederung des Gel-**

**tungsbereiches in die Landschaft. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode durch Nachpflanzungen selber Art zu ersetzen.**

Die Gehölzhecken bzw. -gebüsche werden in vollem Maße auf die für private Grundstücke vorgegebene anteilige Eingrünung angerechnet (s. unten - Begrünung von Grundstücksflächen).

➤ **Begrünung von Grundstück und Gebäuden**

Als grundsätzliche Anforderung an die Grünordnung im Geltungsbereich zur 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 wird Folgendes vorgegeben: Frei- und Dachflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.

**Alle im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.**

**Das Grundstück im Geltungsbereich des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist anteilig wenigstens zu 15% als Grünfläche anzulegen bzw. als solche zu erhalten und in diesem Sinne gärtnerisch zu pflegen. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch die vorhandene und festgesetzte Anpflanzung, extensiv begrünte Dachflächen usw. Je angefangenen 400 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger standortheimischer Laubbaum oder alternativ hierzu 5 Stück standortheimische Sträucher bzw. Heister anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.**

Die Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücksflächen haben zum einen gestalterische Gründe. Darüber hinaus wird so der vollständigen Versiegelung von Oberflächen, verbunden mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Boden, Niederschlagsversickerung und Klima entgegengewirkt.

**Hinweis:**

Gemäß dem novellierten Hessischen Naturschutzgesetz sind Stein-, Schotter- oder Kiesbeete im Gartenbereich künftig verboten.

Das Verbot dient dazu, diese heute leider vermehrt zu beobachtenden Anlagen im Bereich von Freiflächen zu verhindern. Negativen Auswirkungen von Schotterbeeten sind u. a. die Flächenversiegelung, ihr Beitrag zur Klimaerwärmung, der verminderte Niederschlagsabfluss ins Erdreich sowie das unschöne Erscheinungsbild von Siedlungsräumen.

Soweit möglich sind die Dachflächen im Sondergebiet (SO) extensiv zu begrünen, das bedeutet auf auf mind. 6 cm starkem, durchwurzelungsfähigem Substrat vorzunehmen. Ergänzend und alternativ bietet sich die Begrünung der Gebäudefassaden mit Freikletterern an.

Die Dachbegrünung bedingt wichtige Ausgleichs für das Vorhabengebiet. Das betrifft insbesondere die Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Wasser und Boden. Eine Dachbegrünung und die Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von Strom oder Wärme aus Sonnenenergie schließen dabei einander nicht aus.

**Hinweis:**

Die Verantwortlichkeit zur Begrünung des Privatgrundstücks gemäß den Vorgaben dieses Bebauungsplanes obliegt dem Grundstückseigentümer/ Projektträgern. Er hat folglich die dahingehenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes einzuhalten und umzusetzen. Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der vorgegebenen Grundstückseingrünung nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

Auch nach Realisierung der Bebauung und Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer der ausreichende Wille und die Bereitschaft abzuverlangen, die bestehenden Grünflächen und Anpflanzung im Sinne der Festsetzung dieses Bebauungsplanes zu pflegen und zu erhalten.

## 9. Belange des Artenschutzes

Die Regelungen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung abzu prüfen, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist.

Über die Beantwortung der nachfolgenden Fragen wird abgeprüft, ob Artenschutzbelange durch die 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ betroffen sind:

- Wird wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachgestellt oder werden solche gefangen? NEIN
- Werden besonders geschützte wild lebende Tiere verletzt (ausgenommen unabwendbare Kollisionen o.ä.)? NEIN
- Werden Entwicklungsformen besonders geschützter Tierarten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört? NEIN
- Werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur entnommen, beschädigt oder gestört? NEIN
- Werden wild lebende Pflanzen besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, ihre Standorte beschädigt oder zerstört? NEIN

Hinsichtlich der vorangestellten Aspekte werden also keine Beeinträchtigungen angenommen.

Die Flächen im Geltungsbereich werden seit langem baulich genutzt. Geschützte Vogelarten und gefährdete Pflanzen- und Tierarten gemäß Anhang IV der FFH-Richtlinie sind hier niemals nachgewiesen worden. In diesem Sinne werden folgende weitere Fragen wie folgt beantwortet:

- Würden wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während ihrer Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeit erheblich gestört? NEIN
- Kann die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von relevanten Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden? JA.

Die Aufstellung der 4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“ leitet keine Maßnahmen oder Nutzungen ein, die zu veränderten Bedingungen oder Einflussnahmen mit Blick auf den Artenschutz führen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treten nicht ein.

## **10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planänderung ist es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbunden meist einschränkende Vorgaben, nur in dem Maße vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes in das städtebauliche Umfeld tatsächlich sinnvoll und notwendig ist. Überregulierungen wurden vermieden, insbesondere um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes nicht zu verkomplizieren bzw. zu erschweren und um die spätere Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter vertretbarem Aufwand überwachen zu können.

### **Hinweis:**

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

### ➤ **Dach- und Fassadengestaltung**

Aus den vorangegangenen Bauleitplanungen werden folgende Festsetzungen für den Geltungsbereich der 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 übernommen und damit die Einheitlichkeit zum Bestnd hergestellt:

#### **Im Geltungsbereich der 4. Änderung des B-Plans Nr. 37 sind zulässig:**

- **Flachdächer (FD),**
- **Pultdächer (PD) bis maximal 25° Dachneigung,**
- **Satteldächer (SD) mit 18° bis 45° Dachneigung.**

**Pult- und Satteldächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Ziegeln oder ziegelähnliche Materialien einzudecken.**

Zur Anpassung an heute geltende Zielsetzungen in der architektonischen Gestaltung und zur Beförderung des nachhaltigen Bauens werden folgende, ergänzende Festsetzungen in die 4. Änderung zum B-Plan Nr. 37 aufgenommen:

#### **Uneingeschränkt zulässig sind:**

- **die Begrünung von Dächern und Fassaden sowie**
- **die Ausstattung von Dächern und Fassaden mit Anlagen zur Ausnutzung von Sonnenenergie.**

Auf die im Bebauungsplan Nr. 37 und seinen bisherigen Änderungen noch enthaltenden Einschränkungen für Gründächer und Solaranlagen auf Dächern wird damit in der 4. Änderung des Bebauungspla-

nes verzichtet. Es handelt sich um Festsetzungen, die angesichts der aktuellen Entwicklungen überholt sind und heute gewollte Bauweisen eher behindern als fördern könnten.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung wird verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch die Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung sowie zur Gestaltung von Dachausbauten usw. sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

**Stadt Zierenberg**

**4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Hillbolzen“**

**- BEGRÜNDUNG -**

(Entwurf)

Zierenberg, im Juli 2023