



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kreisstadt Eschwege

Nr. 109.1 'Magnolienweg'

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

**Änderung eines Teilbereichs des
Bebauungsplans Nr. 109 'Magnolienweg'**

Begründung

- ENTWURF -

Stand: 21. August 2020

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:



Kreisstadt Eschwege

Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung

Obermarkt 22

37269 Eschwege

Bearbeitung:



Büro für Architektur und Stadtplanung

Querallee 43

34119 Kassel

Tel.: 0561.78808-70

Fax: 0561.710405

mail@bas-kassel.com

www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Planverfahren	7
2.	Rahmenbedingungen	8
2.1	Regionalplanung	8
2.2	Flächennutzungsplanung	8
2.3	Bestehendes Planungsrecht	8
2.4	Satzungen	8
3.	Bestand	9
3.1	Städtebauliche Situation – stadträumliches Umfeld	9
3.2	Erschließung und Verkehr	9
3.3	Natur- und Umweltschutz	9
3.4	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.	Vorhaben	11
4.1	Nutzung und Bebauung	11
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	11
4.3	Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern	13
5.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	14
5.1	Geltungsbereich	14
5.2	Art der baulichen Nutzung	14
5.3	Maß der baulichen Nutzung	15
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	15
5.6	Grünordnerische Festsetzungen	15
5.7	Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung	16
6.	Durchführung und Kosten	17
7.	Verfahren	17
8.	Rechtsgrundlagen	17

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Frau Krombholz, die Vorhabenträgerin und Lebensgefährtin von Herrn Dr. Bollensen, beide wohnhaft Magnolienweg 3, hat in der Vergangenheit das Grundstück Magnolienweg 1 gekauft und dort ein Wohngebäude von ca. 125 m² Grundfläche errichtet, das nunmehr in eine Arztpraxis für Neurologie umgenutzt werden soll.

Das Vorhaben zeichnet sich durch seine Lage in einem überwiegend von Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern geprägten Quartier aus, das im gültigen Bebauungsplan Nr. 109 'Magnolienweg' als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist. In einem WA sind lediglich Räume, nicht aber Gebäude, für freie Berufe und damit für eine Arztpraxis genehmigungsfähig. Da grundsätzlich eine gute wohnortnahe Versorgung mit Ärzten, insbesondere auch Fachärzten zu begrüßen ist, soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan das notwendige Planrecht zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Dieses Vorgehen ist an dieser Stelle und für dieses Vorhaben städtebaulich vertretbar, da der räumliche und zeitliche Umfang des Praxisbetriebs, der durch den zugehörigen Durchführungsvertrag abgesichert wird, und damit auch das Fahrzeugaufkommen nur gering und für ein allgemeines Wohngebiet vertretbar sind. Dies gilt insbesondere, da der gültige Bebauungsplan deutlich größere Arztpraxen als Räume in Wohngebäuden ermöglichen würde.

Da die Kreisstadt Eschwege das geplante Vorhaben grundsätzlich unterstützt, wenn es mit anderen Planungszielen vereinbar ist, hat sie sich zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans entschieden. Ergänzend hierzu wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) BauGB erarbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung in Bezug auf das Umfeld
- Festlegung und Gestaltung eines Freiflächenanteils,
- Prüfung der Erschließungssituation und
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr.

Innerhalb des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 109 'Magnolienweg', der vom vorliegenden Bebauungsplan überschrieben wird, werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben und durch den vorliegenden Bebauungsplan und dessen Festsetzungen ersetzt.

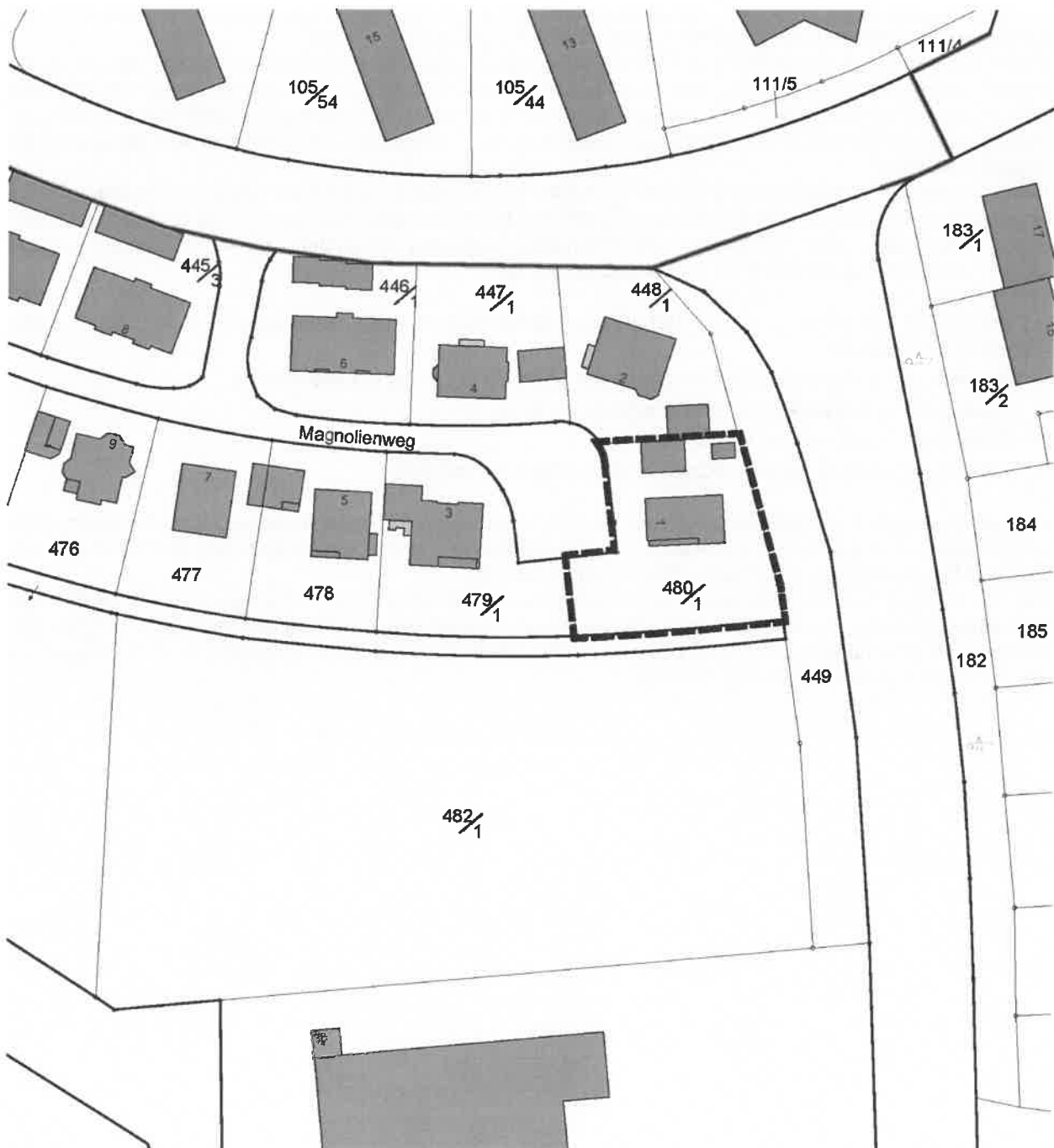
Wird die Nutzung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgegeben oder von der Stadt kein neuer Durchführungsvertrag mit einem neuen Vorhabenträger abgeschlossen, wird dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan entschädigungslos aufgehoben und der überschriebene Bebauungsplan Nr. 109 'Magnolienweg' der Stadt Eschwege tritt wieder in Kraft.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt Eschwege. Im Süden und Westen erstrecken sich größere landwirtschaftliche Flächen. Nördlich und östlich liegen vorwiegend Wohngebiete. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt Luftlinie ca. 2.000 m.

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Eschwege und umfasst das Flurstück 480/1 der Flur 4. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 1.192 m².

Die Tiefe des Geltungsbereichs beträgt vom Magnolienweg bis zur rückwärtigen Grenze knapp 30 m, die Nord-Süd-Ausdehnung ca. 37 m.



Liegenschaftskarte mit Übersicht Geltungsbereich (Plangrundlage: Wehrmann Vermessung, 21.07.2020)

1.3 Planverfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird auf der Grundlage des § 13a BauGB zur Nachverdichtung als 'Bebauungsplan der Innenentwicklung' beschleunigt durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des sog. 'beschleunigten Verfahrens' wurden geprüft.

Es war eindeutig festzustellen, dass eine Grundfläche von 20.000 m² nicht erzielt werden kann, da der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt nur eine Fläche von rund 1.192 m² aufweist. Weiterhin waren keine Vorhaben geplant, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von den in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern waren nicht erkennbar (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB). Somit wurden die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13 a BauGB als erfüllt angesehen.

Es ist weiterhin darauf hinzuweisen, dass im beschleunigten Verfahren einzelne Verfahrensschritte verkürzt oder gar nicht durchgeführt wurden. Hierauf wird bei den verschiedenen Beteiligungsschritten entsprechend hingewiesen.

Bei der Durchführung im beschleunigten Verfahren sind die besonderen Verfahrensvorschriften zu beachten.

Insbesondere

- wird von § 2 (4) BauGB 'Durchführung Umweltprüfung' und § 2a BauGB 'Erstellung Umweltbericht' abgesehen; darauf ist bei der Beteiligung der Öffentlichkeit hinzuweisen und
- wird auf die frühzeitige Beteiligung verzichtet (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) und
- gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB 'vor der planerischen Entscheidung' erfolgt oder zulässig; ein Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich und
- müssen die Bekanntmachungen einen Hinweis darauf enthalten, dass das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll.

Zur Berücksichtigung der Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB und den in § 1a BauGB genannten Vorschriften zum Umweltschutz i. V. mit § 11 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind entsprechende Angaben in den Bebauungsplan integriert.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Im aktuellen Regionalplan Nordhessen aus dem Jahr 2009 wird das Plangebiet als 'Vorranggebiet Siedlung Bestand' ausgewiesen. Die städtebaulichen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes stehen den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen.

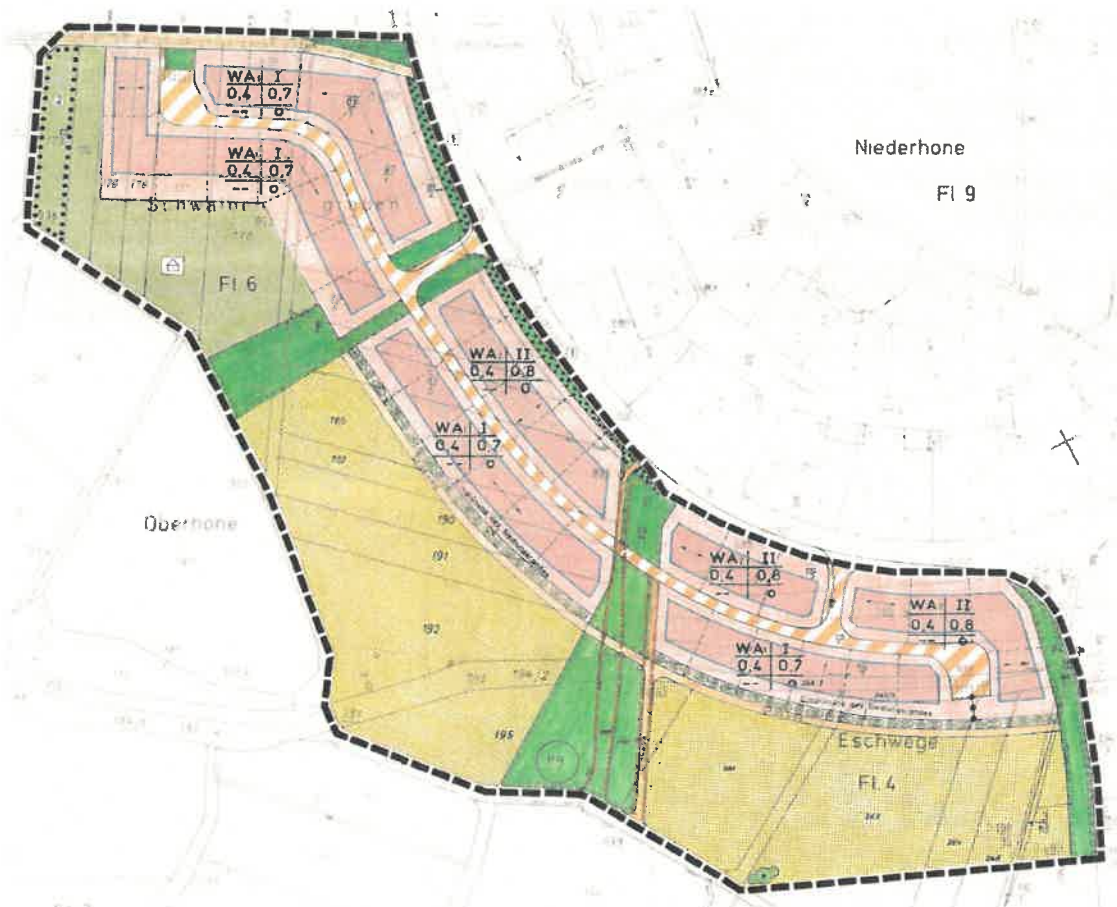
2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan (FNP) 1979 liegt vor. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Die Planung entspricht den Planungszielen des Flächennutzungsplans.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 109 'Magnolienweg' vom 15.01.1993. Gegenstand dieses Bebauungsplans ist die Entwicklung des Allgemeinen Wohngebiets (WA) am neu geplanten Magnolienweg am südwestlichen Stadtrand Eschweges.

Festgesetzt ist im Wesentlichen eine 1- bis 2-geschossige Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 bis 0,8 (im Plangebiet 0,8).



Bebauungsplan Nr. 109 'Magnolienweg' vom 15.01.1993 (unmaßstäblicher Ausschnitt)

2.4 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind. In Eschwege ist lediglich die Stellplatzsatzung von Relevanz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung über Stellplätze oder Garagen sowie Abstellplätze für Fahrräder der Kreisstadt Eschwege in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Bestand

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Rand der Kernstadt Eschweges am Rand eines Wohngebietes. Auch das weitere Umfeld ist überwiegend von Wohngebieten geprägt. Nach Westen schließt das 1 bis 2-geschossige Wohngebiet am Magnolienweg an, zu dem auch das Vorhabengrundstück gehört. Im Osten grenzt hinter der Heubergstraße ein kleinteiliges fast ausschließlich von 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern geprägtes Wohngebiet an. Nördlich jenseits des Südrings liegt ein aufgelockertes in Zeilen- und Punkthausbauweise errichtetes Wohngebiet der 60er oder 70er-Jahre. Die Gebäude sind hier 3- bis 6-geschossig. Man kann also von durchaus heterogenen städtebaulichen Strukturen im näheren Umfeld sprechen.

Im Süden und Südwesten erstrecken sich großflächige landwirtschaftliche Flächen. Etwa 80 m südlich befindet sich ein Lebensmittel- und Getränkefachmarkt. Etwa 350 m östlich liegt ein großes Schul- und Ausbildungszentrum mit Berufsschule, Gymnasium und einem Ausbildungszentrum für die Bauwirtschaft sowie zugehörigen Sportanlagen; außerdem etwa 300 m nördlich eine Grund- und eine Förderschule sowie eine Kirche ca. 80 m und ein großer Kinderspielplatz gut 200 m Luftlinie ebenfalls in nördlicher Richtung.

3.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über den Magnolienweg. Dieser dient als Sackgasse nur dem Ziel- und Quellverkehr. Östlich verläuft hinter einem bepflanzten Wall die Heubergstraße, die als Hauptverkehrsstraße den ca. 40 m nördlich des Geltungsbereichs liegenden Südrings mit dem überörtlichen Verkehr der Bundesstraße B 452 ca. 900 m im Süden verbindet.

Das Plangebiet liegt am Ende der Sackgasse des Magnolienwegs an einem Wendekreis, an dessen südlichem Abschluss 7 öffentliche Stellplätze angeordnet sind. Ansonsten kann an dieser Wohnstraße straßenbegleitend geparkt werden. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt in diesem Wohnquartier aber jeweils auf den Grundstücken.

Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut zu bewerten. In ca. 150 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Bus-Haltestelle „Apostelkirche“, die von drei Buslinien angefahren wird. Es handelt sich um die Stadtbusse 1, 4 und 200 bzw. 234, die das Planungsgebiet mit Zentrum und Stadtbahnhof verbinden.

Die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr im Plangebiet sind ebenfalls gut, da der Magnolienweg mit einer Breite von ca. 5 m als Mischverkehrsfäche angelegt ist und nur ein geringes Verkehrsaufkommen bei geringer Geschwindigkeit der Kfz aufweist.

3.3 Natur- und Umweltschutz

Geologie und Boden / Wasser und Wasserhaushalt / Klima / Landschaftsbild

Die vorhandene und durch das Vorhaben weiter genutzte Bebauung nutzt die gemäß dem bestehenden Bebauungsplan zulässige Bebaubarkeit nur zu einem geringen Teil aus. Das abschließend im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene und ausschließlich zulässige Vorhaben besteht zudem nur aus einer Umnutzung des bestehenden Gebäudes. Aus diesen Gründen und aufgrund der langjährigen Siedlungsnutzung und der überwiegend bereits stark anthropogen überprägten Fläche werden die in der Überschrift genannten Schutzgüter durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Bevölkerung und Gesundheit, Luft und Emissionen

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Randbereich zusammenhängender Siedlungsgebiete der Kernstadt Eschwege. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt durch Wohnnutzung sowohl in Form von Ein- als auch Mehrfamilienhausbebauung sowie zwei größeren Schul- bzw. Ausbildungsstandorten mit Sportanlagen. Durch diese starke anthropogene Überprägung der Umgebung weist das Plangebiet nur eine untergeordnete Erholungsfunktion oder Wohnumfeldfunktion auf.

Vom Betrieb der in ihrem zeitlichen und räumlichen Umfang nur kleinen Arztpraxis (max. ca. 32 Fahrbewegungen pro Tag zwischen 8:00 bis 16:30 Uhr durch Patienten und Beschäftigte) gehen im Hinblick auf Luftreinhaltung und Lärm keine für ein Allgemeines Wohngebiet relevanten Emissionen aus.

Freiraumsituation, Arten und Lebensräume

Vegetation / Biotopstrukturen

Der bestehende Grünflächenanteil des Geltungsbereichs ist mit ca. 66 % sehr hoch. Diese Grünflächen bestehen aktuell lediglich aus Rasenfläche. Lediglich 404 m² sind insgesamt versiegelt (ca. 34 %). Diese Flächen beinhalten neben dem Gebäude, der Garage und einem Schuppen, die befestigte Zufahrt mit den Stellplätzen und dem Gebäudezugang.



Fauna / Avi-Fauna

Im Hinblick auf die Lebensraumfunktionen bzw. den Biotop- und Artenschutz weist der Geltungsbereich aufgrund des weitgehenden Fehlens von größeren Vegetationsstrukturen keine besonderen Qualitäten auf und ist von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind weder Brutvögel, noch Fledermäuse oder andere seltene oder gefährdete Arten zu erwarten. Zudem gibt es für die geplante Umnutzung keine nennenswerten Bauarbeiten, die Beeinträchtigungen verursachen würden.

3.4 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Der Geltungsbereich ist über den Magnolienweg mit den erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation

4. Vorhaben

4.1 Nutzung und Bebauung

Auf dem Grundstück Magnolienweg 1 Flurstück 480/1, Flur 4 soll das bestehende eingeschossige Wohngebäude mit Pultdach und ca. 125 m² Grundfläche in eine Arztpraxis für Neurologie umgenutzt werden. Die Raumaufteilung wird unverändert beibehalten (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan).



Ansicht von Westen mit Wendepplatz und öffentlichen Stellplätzen im Vordergrund

Die Arztpraxis soll montags bis freitags von 8:00 bis 12:00 Uhr geöffnet sein und voraussichtlich an maximal zwei Nachmittagen von 14:00 bis 16:30 Uhr. An den Vormittagen wird von ca. 10 Patienten ausgegangen, die die Praxis aufsuchen, nachmittags von ca. 3 Patienten, das bedeutet 10 bis maximal ca. 13 Patienten pro Tag. Dieser Nutzungsumfang wird im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert.

Arztpraxis für Neurologie:

5 Mitarbeiter:

- 1 Arzt
- 1 Krankenschwester
- 1 MFA
- 1 MTA für Funktionsdiagnostik
- 1 Schreibkraft (halbtags)

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Baugrundstücks ist wie bisher über den Magnolienweg gewährleistet.

Stellplätze

Gemäß der momentan gültigen Stellplatzsatzung der Kreisstadt Eschwege ist hinsichtlich der vorgesehenen Nutzung für eine Arztpraxis 1 Stellplatz je angefangene 25 m² Nutzfläche nachzuweisen und 1 Fahrradabstellplatz je 50 m² Nutzfläche (Nr. 2.2 Stellplatzsatzung Eschwege). Bei einer Nutzfläche von ca. 105 m² ergeben sich 5 notwendige Stellplätze und 3 Fahrradabstellplätze. Diese werden auf der befestigten Fläche westlich des Gebäudes Magnolienweg 1 angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche als Querparkplätze hergerichtet. Diese Anordnung ist aufgrund der Sackgassensituation und des insgesamt sehr geringen Verkehrsaufkommens in dieser Wohnstraße vertretbar. Da keine Wohnnutzung in dem Gebäude erfolgt, ist die Nutzung der Garage nicht notwendig. Der Platz vor der Garage kann folglich für Stellplätze für den Praxisbetrieb verwendet werden. Auch diese Regelung wird im Durchführungsvertrag gesichert.

Für die 5 Mitarbeiter stehen 3 Stellplätze auf dem Grundstück Magnolienweg 3 (Flurstück 479/1) zur Verfügung, in dem die Vorhabenträgerin mit ihrem Lebensgefährten wohnt, die beide in der benachbarten Praxis arbeiten. Diese 3 Stellplätze werden im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan vertraglich gesichert und sollten durch eine Baulast zu Gunsten des Grundstücks Magnolienweg 1 zusätzlich öffentlich-rechtlich gesichert werden.

Berechnung

Kfz-Stellplätze:

Arztpraxen (Nr. 2.2 Stellplatzsatzung Eschwege: 1 Stellplatz je 25m² Nutzfläche):

Nutzflächen - Praxen MVZ = 105 m²

$105 \text{ m}^2 / 25 \text{ m}^2 = 4,2 (= 5) \text{ Stellplätze}$

Fahrradabstellplätze:

Arztpraxen (Nr. 2.2 Stellplatzsatzung Eschwege: 1 Stellplatz je 50 m² Nutzfläche):

Nutzflächen - Praxen MVZ = 105 m²

$105 \text{ m}^2 / 50 \text{ m}^2 = 2,1 (= 3) \text{ Stellplätze}$

Insgesamt ist das sich ergebende Fahrzeugaufkommen von maximal ca. 32 Fahrbewegungen pro Tag (13 Patienten und 3 Mitarbeiter x 2) für ein allgemeines Wohngebiet vernachlässigenswert. Bei einer Arztpraxis dieser Größe handelt es sich um eine übliche bzw. eher geringfügige Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets. Planungsrechtlich problematisch ist hier nur die ausschließliche Nutzung des Gebäudes für eine freiberufliche Tätigkeit. Dies wird an anderer Stelle erörtert.

Belange der Feuerwehr

Das Grundstück ist wie bisher unmittelbar über die öffentliche Straße erreichbar, wodurch eine ausreichende Zugänglichkeit für Feuerwehreinsatzkräfte gewährleistet ist. Da sich das Gebäude deutlich näher als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt befindet und keine Brüstungshöhen über 8 m entstehen, kann auf Feuerwehzufahrten (gemäß DIN 14090) verzichtet werden.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 100 m mit einer Löschwasserleistung, von mindestens 1600 l/min. für einen Zeitraum von 2 Stunden sicher zu stellen.

Belange der Stadtreiniger

Das Grundstück ist wie bisher unmittelbar über die öffentliche Straße erreichbar, wodurch eine ausreichende Zugänglichkeit für die Stadtreiniger gewährleistet ist.

4.3 Flächenbilanz, städtebauliche Kennziffern

Diese überschlägige Flächenbilanz wurde auf der Grundlage der Gebäudeplanung rechnerisch über die GRZ bzw. GFZ als 'Maximalvariante' ermittelt.

Geltungsbereich / Grundstück	1.192 m ²
GRZ	0,40
Grundfläche zulässig (GR)	477 m ²
Grundfläche zulässig für Arztpraxis (GR)	130 m²
Zulässige GRZ 2	0,40
Zulässige GR 2	477 m ²
Grundfläche Gebäude (ca. 128 m ²) mit Terrasse (ca. 57 m ²), Bestand/geplant ca.	185 m ²
Grundfläche Garage, ca.	50 m ²
Grundfläche Stellplätze und Zufahrten, ca.	156 m ²
Grundfläche Nebenanl. gem. § 19 (4) 1., ca.	14 m ²
Grundfläche gesamt (GR gesamt) für GRZ 2, ca.	404 m²
Geschossfläche (GF) zulässig (nur Vollgeschosse)	477 m ²
Geschossfläche zulässig für Arztpraxis (GF)	130 m²

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen dienen der planungsrechtlichen Absicherung der zuvor beschriebenen Ziele für die Umsetzung des Betriebs einer Arztpraxis, die ein Gebäude vollständig in Anspruch nimmt und stellen eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher. Die Planungsinhalte werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB dargestellt.

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst das ca. 1.192 m² große Flurstück 480/1, Flur 4 der Gemarkung Eschwege.

Die Verkehrsanbindung und die Erschließung sind über den Magnolienweg gesichert.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Zur planungsrechtlichen Absicherung der Realisierung des Bauvorhabens soll keine Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall (vorhabenbezogener Bebauungsplan) nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Die zulässige Nutzungskategorie wird abschließend festgesetzt.

Im Geltungsbereich soll lediglich eine Arztpraxis als freiberufliche Tätigkeit gemäß § 13 BauNVO zulässig sein. Da das gesamte Gebäude entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Arztpraxis genutzt werden soll, wäre das Vorhaben nach dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 109 'Magnolienweg' der Stadt Eschwege gemäß § 13 BauNVO nicht zulässig.

Die Ausnahme, die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb des bestehenden WA für ein einzelnes Grundstück geschaffen wird, wird als städtebaulich verträglich angesehen.

Ein wichtiges strategisches Ziel der Stadt Eschwege ist der Ausbau einer familienfreundlichen Stadt für alle Altersstufen. Wichtiger Bestandteil ist die Sicherstellung einer möglichst flächendeckenden medizinischen Versorgung, insbesondere auch für ältere Menschen. Das Vorhaben bildet hierzu einen wichtigen Baustein im südöstlichen Randbereich der Kernstadt und zentral im gesamten Stadtgebiet.

Der flächenmäßige Umfang der Praxisnutzung wird durch den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag abschließend auf maximal 130 m² festgesetzt.

Der bestehende Bebauungsplan würde auf dem Grundstück die Errichtung eines zweigeschossigen Gebäudes ermöglichen. Bei der Grundstücksgröße von ca. 1.192 m² könnte bei der gültigen Geschossflächenzahl von 0,8 eine Geschossfläche von knapp 1.000 m² auch in einem Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss als Vollgeschoss realisiert werden, wie es nördlich des Magnolienwegs in etwa 50 m Entfernung auch mehrfach erfolgt ist. In diesem Fall wären auf dem Grundstück als Räume innerhalb eines Wohnhauses gemäß § 13 BauNVO auch deutlich mehr als 120 m² Praxisfläche möglich (bis zu 50 %, also ca. 500 m² Praxisfläche gemäß BVerwG Urt. v. 25.1.1985 i. V. m. 18.5.2001). Das geplante Vorhaben fügt sich nach seinem Umfang also deutlich untergeordnet in das bestehende Planungsrecht ein, da mit den abschließend festgesetzten ca. 130 m² Praxisfläche nur ca. 12 % der nach bestehendem Planungsrecht möglichen allgemeinen Geschossfläche und nur ca. 24 % der möglichen Fläche für Räume für Arztpraxen auf dem Grundstück realisiert werden.

Die Regelung des § 13 BauNVO soll zwar u. a. pauschal verhindern, dass in Allgemeinen Wohngebieten Wohngebäude in Geschäfts- und Bürogebäude umgewidmet werden, dies wäre aber wie beschrieben im geplanten Umfang aus städtebaulichen Gründen unproblematisch. Folglich ist mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Aufhebung der formalen WA-Festsetzung die Realisierung eines Gebäudes für freie Berufe zulässig und es ist die Möglichkeit gegeben zur fall- und ortsbezogenen Bewertung der Gebietsverträglichkeit ausschließlich nach städtebaulichen Kriterien.

Zusätzlich werden im Durchführungsvertrag nur eingeschränkte Praxiszeiten am Vormittag und maximal zwei Nachmittagen bestimmt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- die Grundflächenzahl GRZ,
- die Anzahl der Vollgeschosse.

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Vollgeschosse	GRZ
I	0,4

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung sowie den vorhandenen Gebäuden und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht.

Im Geltungsbereich wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 sowie eine Anzahl der Vollgeschosse von I festgesetzt. Dies passt zu den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, der im Umfeld insbesondere am südlichen Rand ebenfalls nur eine eingeschossige Bauweise zulässt. Das Maß der baulichen Nutzung ist also an den bestehenden Festsetzungen orientiert und gewährleistet die Umsetzung des geplanten Vorhabens. Dieses richtet sich nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag und ist folglich auf ein Vollgeschoss begrenzt.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt. Außerdem wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Die Baugrenzen sind von diesem übernommen.

5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der hierfür zeichnerisch festgesetzten Fläche zulässig sind. Garagen und offene Garagen (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zum Nachweis der nach Stellplatzsatzung der Kreisstadt Eschwege notwendig bereit zu stellenden Stellplätze wird auf Kapitel 4.2 verwiesen

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 1a (3) BauGB sind die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich auszugleichen. Im vorliegenden Fall - Bebauungsplan der Innenentwicklung - wird vom Gesetzgeber kein Ausgleich gefordert, weil der Eingriff als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gilt (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB).

Das geplante Vorhaben löst keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne von Umwelt- und Naturschutz aus, da es sich lediglich um eine Nutzungsänderung in einem bestehenden Gebäude handelt. Die Versiegelung des Grundstücks bleibt innerhalb der Festsetzungen, die vom bestehenden Bebauungsplan übernommen sind (GRZ 0,4 / 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen). Insgesamt sind von dem ca. 1.192 m² großen Grundstück ca. 400 m² (ca. 34 %) versiegelt. Von der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (716 m²) sind ca. 90 m² versiegelt (12,6 %), also ca. 626 m² (87,4 %) unversiegelt.

Um eine gewünschte Eingrünung des Siedlungsrandes zu erreichen und gleichzeitig eine teilweise Sicht in die Landschaft zu erhalten wird im Süden des Geltungsbereichs eine Fläche für Anpflanzungen zeich-

nerisch festgesetzt, die dauerhaft mit einer standortgerechten aufgelockerten Strauchbepflanzung mit einer Mindestpflanzdichte von 1 Strauch pro 7,5 m² der Grünfläche zu bepflanzen ist. Weiterhin ist pro 200 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Obstbaum oder ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Bei allen Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Arten zu verwenden - vorzugsweise entsprechend der folgenden Liste. Die aufgeführten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trocken tolerant und winterhart).

Bäume 1. Ordnung (in Sorten)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula verrucosa	Weißbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn
Acer rubrum	Rotahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Juglans regia	Walnuss
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Ulmus pumila	Sibirische Ulme

Bäume 3. Ordnung

Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv STU 16-18cm

Schnitthecken

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Mindestqualität: 2xv mB. Höhe 100-125 cm

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Mindestqualität: wie vor

Rankpflanzen, z. B. für Fassadenbegrünung

selbstklimmende Arten:	
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie

Arten, die Rankhilfen benötigen:

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenwinde
Clematis vitalba	Waldrebe
Humulus lupulus	Gemeiner Hopfen
Lonicera caprifolium	Geisblatt
Lonicera x heckrottii	Geisblatt
Rosa spec.	Kletterrose
Vitis vinifera	Echter Wein

Mindestqualität: im TB 60-80 bzw. 60/100

5.7 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um neben dem auf BauGB-Grundlage festgesetzten Umfang für die baulichen Anlagen und die versiegelten Flächenanteile auch positiv auf die Gestaltung und Einfriedung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 3 und Nr. 5 HBO) zu wirken.

Dachformen

Die Dachform prägt das städtebauliche Erscheinungsbild eines Quartiers, so dass die gestalterischen Vorschriften aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen werden (Satteldach, Walm-dach, Pultdach).

Einfriedungen

Die Qualität von Mauern, Zäunen und Hecken prägt – wie im Bestand bzw. in der Umgebung festzu-stellen – in hohem Maß die Gestalt der gebauten Umwelt, so dass auch für die Neuanlage von Ein-friedungen die gestalterische Vorschriften aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wer-den (Holz-Staketenzäune, standortgerechte Laubgehölzhecken, Maschendrahtzäune nur in Verbind-ung mit standortgerechten Laubgehölzhecken, maximal zulässige Höhe der Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen 1,00 m).

Grundstücksfreiflächen

Auch die nicht überbauten Flächen, die Grundstücksfreiflächen, sind ein wesentlicher Gestaltungspunkt. Das Erscheinungsbild eines Baugebiets mit seinem Charakter wird auch geprägt von den befestigten Freiflächen.

Auch hier wird im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate im Wesentlichen die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans zur Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen übernommen. Mit dieser allgemeinen Vorgabe bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Pkw-Tauglichkeit, rollstuhlgerecht) entsprechen.

Die für die Abfallsammlung und Lagerung auf den Grundstücken erforderlichen Flächen sind durch zunehmende Abfalltrennung größer geworden und damit auch ihre Bedeutung für das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes. Um negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden, wird festgesetzt, dass die Standorte so anzuordnen sind, dass sie von Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind - entweder baulich integriert, eingehaust oder entsprechend abgepflanzt.

6. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigte Fläche befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Frühjahr 2021 ausgegangen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträgerin. Die Vorhabenträgerin hat auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Eschwege und der Vorhabenträgerin.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage der Anwendung des § 13a BauGB für das beschleunigte Verfahren mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

.....2020	Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss
.....2020 bis2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom2020
.....2021	Satzungsbeschluss

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S.

2513) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2020 (GVBl. S. 26)

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.06.2020 (GVBl. S. 430).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

aufgestellt

Eschwege, den2020

Kassel, den2020

gez.

.....
Kreisstadt Eschwege
Fachbereich 3.1 Wirtschaft und Stadtentwicklung
(Stadtplanung)

gez.

.....
Möller
Planverfasser
BAS – Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel