

GEMEINDE BAD SALZSCHLIRF

BEBAUUNGSPLAN NR. 22 „POCHMÜHLE“

BEGRÜNDUNG

Wienröder Stadt Land Regional, Entwurf 17.05.2019

Inhalt	Seite
1 Planungserfordernis / Verfahren	0
2 Situation	0
2.1 Planungsgebiet	0
2.2 Planungsvorgaben	1
3 Städtebauliche Planung	1
3.1 Planungskonzept	1
3.2 Erschließung	1
3.3 Festsetzungen	1
4 Umweltbelange	1
4.1 Standort / Bestand	1
4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen	2
4.3 Bilanz und Maßnahmen	3

1 Planungserfordernis / Verfahren

Im Rahmen ihrer aktiven Grundstückspolitik strebt die Gemeinde Bad Salzschlirf an, die Innenentwicklung zu stärken und potentielle Bauflächen zu nutzen. Daher soll im Bereich des Mühlenwegs das Areal der z.T. abgebrochenen Pochmühle als Wohnstandort entwickelt und durch einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, da der bisher als Mischbaufläche geführte Mühlenbereich nunmehr einer klaren Wohnnutzung zugeführt werden soll und ein Teil des Geltungsbereichs bisher als (grenzwertig) dem Außenbereich zugehörig eingestuft wurde.

Hierzu beschloss die Gemeindevertretung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 "Pochmühle". Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung. Ziel ist neben der Schaffung von Wohnraum die Reaktivierung des Standorts der ehemaligen Pochmühle.

2 Situation

2.1 Planungsgebiet

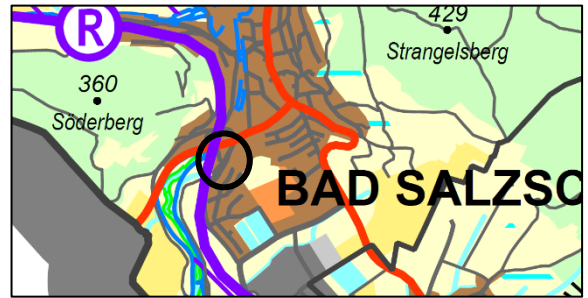
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich des Ortskerns von Bad Salzschlirf unterhalb der Müser Straße und grenzt südlich an die Riedstraße/Landesstraße 3142 an. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Bad Salzschlirf, Flur 6, Flurstück 19/4, 21 und 22 und hat eine Größe von ca. 0,4 ha. Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch die Riedstraße sowie dem Mühlenweg im Westen, Süden und Osten. Außerdem grenzt im Nordosten ein bebautes Wohngrundstück an.

2.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird das Planungsgebiet als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde wird das Planungsgebiet als Mischbaufläche dargestellt.

Ausschnitt Regionalplan Nordhessen 2009



3 Städtebauliche Planung

3.1 Planungskonzept

Unter den gegebenen Rahmenbedingungen soll der Bereich „Pochmühle“ unter Berücksichtigung städtebaulicher, verkehrlicher und grünordnerischer Belange einer verträglichen Wohnbebauung zugeführt werden. Die Bebauung soll sich in die bauliche Umgebung sowie die standörtlichen Geländebeziehungen (topografische Lage am Fuß des Lüderbergs im Osten) einfügen.

3.2 Erschließung

Das Planungsgebiet ist über die vorhandene Gemeindestraße „Mühlenweg“ an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das gemeindliche Netz. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem an den vorhandenen Schmutzwasserkanal im Mühlenweg.

Die Weiterentwicklung des Mühlgrabens muss im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan geklärt werden. Insbesondere die öffentliche Entwässerungsfunktion bedarf einer Regelung, ohne dass der Gemeinde Nachteile entstehen.

3.3 Festsetzungen

Entsprechend der umgebenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplans, Baufläche für Wohnnutzung bereitzustellen, wird allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 1,0 und die maximale Anzahl der Vollgeschoße mit 4 festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird mit 14,5m festgesetzt. Nebenanlagen wie Lagerhallen oder Carports dürfen max. 7,5m hoch werden, um u.a. eine übermäßige Verschattung der Nachbarschaft zu vermeiden.

Die verkehrliche Erschließung muss ausschließlich über den Mühlenweg erfolgen. Entlang der Grenze zur Landesstraße wird „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt.

Die landschaftliche Einbindung ist durch die vorhandenen Pflanzstreifen bzw. die bepflanzte Straßenböschung der Landesstraße gegeben. Diese befinden sich überwiegend außerhalb des Geltungsbereichs. Grünflächen innerhalb des Plangebiets werden im Norden und Süden festgesetzt.

4 Umweltbelange

4.1 Standort / Bestand

Naturräumlich gehört das Plangebiet zum Osthessischen Bergland und hier zur Haupteinheit Großenlüder-Lauterbacher Graben. Das Plangebiet liegt auf einer nur leicht geneigten Fläche zwischen ca. 256müNN im Süden und 250müNN als Tiefpunkt in Nordwesten. Der im Gebiet vorhandene Mühlgraben entwässert in die Altefeld.

Das Areal der ehemaligen Pochmühle wurde entsprechend genutzt. Heute bestehen Reste der ehemaligen Mühlengebäude auf sonstigem Abbruchgelände und umgebende Frei-/Grünflächen am Rand zum öffentlichen Straßenraum.



4.2 Umweltzustand und erwartete Auswirkungen

4.2.1 Arten und Biotope

Zustand: Die Gehölzstreifen am Rande des Planungsgebiets stellen Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten dar, ansonsten ist nicht mit einer hohen Artenvielfalt im Plangebiet zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Festsetzung eines Wohngebiets kann es zu umfangreichen Baumaßnahmen mit Überbauung und Versiegelung im Plangebiet kommen. Damit sind auch – insbesondere während der Bauphase – Auswirkungen auf die eingrünenden Gehölzstreifen möglich. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Biotope jedoch von geringer Bedeutung.

4.2.2 Wasser

Zustand: Der vorhandene Mühlgraben führt Wasser. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten, jedoch grenzt südlich des Geltungsbereichs ein Heilquellenschutzgebiet, Schutzzone IV an. Dem Grundwasser wird aufgrund der geologischen Situation eine mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit zugesprochen.

Auswirkungen: Durch die aus dem Bebauungsplan resultierende Versiegelung wird die Retentionsfunktion der Planungsfläche eingeschränkt – Flächen für die Versickerung von Oberflächenwasser gehen verloren. Insgesamt ist der Eingriff in den örtlichen Wasserhaushalt mit der zu erwartenden Überbauung / Neuversiegelung als mittel einzustufen.

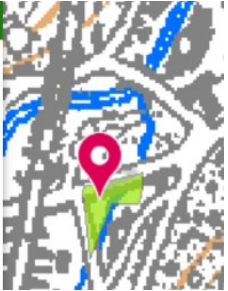
4.2.3 Geologie, Böden

Zustand: Aufgrund der Lage der Fläche im Einflussbereich der Aue der Altfeld kann im Untergrund mit Auenböden (Vega, Auengleye) gerechnet werden, die im Ausgangsgestein aus Auenlehm entstanden sind.

Nach der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Bodenviewer, HLNUG) kommt der Fläche z.T. eine geringe Bedeutung für die Bodenfunktionen zu, z.T. erfolgt als Siedlungsfläche keine Bewertung. Generell kommen Böden aufgrund ihrer Eigenschaften wichtige Funktionen für den Naturhaushalt zu (z.B. Filter- oder Pufferfunktion, Biotopentwicklungspotential). Diese Funktionen sind im Plangebiet jedoch nur eingeschränkt gegeben, da es sich zum Teil bereits um stark anthropogen überprägte Böden handelt. Dem Schutzgut kommt für den Standort eine mittlere Bedeutung zu.

Auswirkungen: Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in das Schutzgut Boden ermöglicht. So ist vor allem mit Versiegelung bisher offener Bodenflächen zu rechnen. Der Boden verliert damit seine Funktionen (Ertragsfunktion, Filter- / Pufferfunktion). Es ist mit Beeinträchtigungen in geringem Ausmaß zu rechnen.

Bodenfunktionale Gesamtbewertun...		
Gemarkungsnummer	222	
Wert	3322	
Stufe	2 - gering	
Teilmethode	Stufe	Bezeichner
Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering



4.2.4 Klima

Zustand: Der Standort hat aufgrund geringer Größe und gut durchlüfteter Siedlungsstruktur geringe Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion Bad Salzschlirfs.

Auswirkungen: Es entstehen geringe Auswirkungen auf die Klimaverhältnisse.

4.2.5 Orts- und Landschaftsbild

Zustand: Die zu beplanende Fläche stellt sich als Areal einer ehemaligen Mühle mit entsprechenden Anlagen dar (Gebäudebestand, Mühlgraben, Grünflächen). Sie ist einerseits sehr gut eingegrünt und damit aus Richtung Norden und Westen wenig einsehbar. Andererseits besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen im Ortsbild, da die Fläche aus östlicher Richtung und der höher gelegenen Müser Straße sehr gut einsehbar ist.

Auswirkungen: Es entstehen aufgrund der möglichen Gebäudehöhen bis zu 14,5 Meter, sowie der höheren Bebauungsdichte Auswirkungen für das Ortsbild. Insgesamt ist der Eingriff – je nach Gestaltung der baulichen Anlagen als mittel bis hoch einzustufen.

4.2.6 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Zustand: Es sind weder Bau- noch Bodendenkmäler im Plangebiet vorhanden. Der Mühlgraben sowie die ehemaligen Mühlengebäude stellen Sachgüter ohne besondere Bedeutung dar.

Auswirkungen: Es entstehen geringe Auswirkungen für das Schutzgut.

4.2.7 Mensch und menschliche Gesundheit, Erholung

Zustand: Der Standort besitzt aktuell weder Wohn- noch Erholungsfunktion.

Auswirkungen: Für das Schutzgut Mensch ergeben sich positive Auswirkungen, da das Plangebiet zum Wohngebiet umgenutzt werden kann und voraussichtlich neuer Wohnraum geschaffen wird. Für die Erholungsfunktion sind keine Auswirkungen zu prognostizieren.

4.3 Bilanz und Maßnahmen

Bei insgesamt mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter wird eine Neuversiegelung neben den bestandersetzenden Gebäuden insbesondere durch anzulegende Park- / Hofflächen entstehen. Hier ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad anzustreben.

17.05.2019, Wienröder Stadt Land Regional