

Stadt Bad Camberg



Kernstadt

Bebauungsplan „Eichbornstraße“

Kurzbegründung

Inhalt

1	Anlass, Grundlagen, Ziele	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht	3
3	Planungserfordernis, übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen	6
3.1	Ziele der Raumordnung	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4	Planungsverfahren	7
5	Festsetzungen	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	8
5.3	Flächen für den Gemeinbedarf	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.5	Grünflächen	9
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
5.7	Anpflanzung von Bäumen	10
6	Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange	11
6.1	Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung	11
6.1.1	Gewässer	11
6.1.2	Altflächen, Bodenschutz	11
6.1.3	Erschließung	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft	12

Bad Camberg und Wetzlar, Juli 2022

Planbearbeitung:



KuBuS planung
Altenberger Straße 5
35576 Wetzlar

1 Anlass, Grundlagen, Ziele

Nördlich des Altstadtkerns der Stadt Bad Camberg besteht um die Eichbornstraße ein Geflecht aus privaten und öffentlichen Grünflächen, Einrichtungen für den Gemeinbedarf, kirchlichen Einrichtungen und Wohnnutzung, im Einzelfall handwerkliche Gewerbenutzung.

Stadtgeschichtlich ist der Bereich an der Eichbornstraße (Stadtgraben) von Bedeutung. Die Stadtmauer dient im Abschnitt an der Eichbornstraße vielfach als Fundament oder Außenmauer von hier errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Im Verlauf der historischen Mauer, die als Einzelkulturdenkmal geschützt ist, befinden sich mit zwei Stadtturmresten und der alten jüdischen Schule einzelne weitere markante, geschichtlich bedeutsame Bauwerke.

An die historische Stadtrandbebauung schließt sich ein nach Norden abfallender Grüngürtel an (Privatgärten), in den auf zwei Grundstücken bauliche Nutzungen eingestreut sind. Diese Bebauung wirkt in dem Planbereich als Fremdkörper. Ein konkretes Vorhaben ließ befürchten, dass die städtebauliche Störwirkung weiter verfestigt und verstärkt wird.

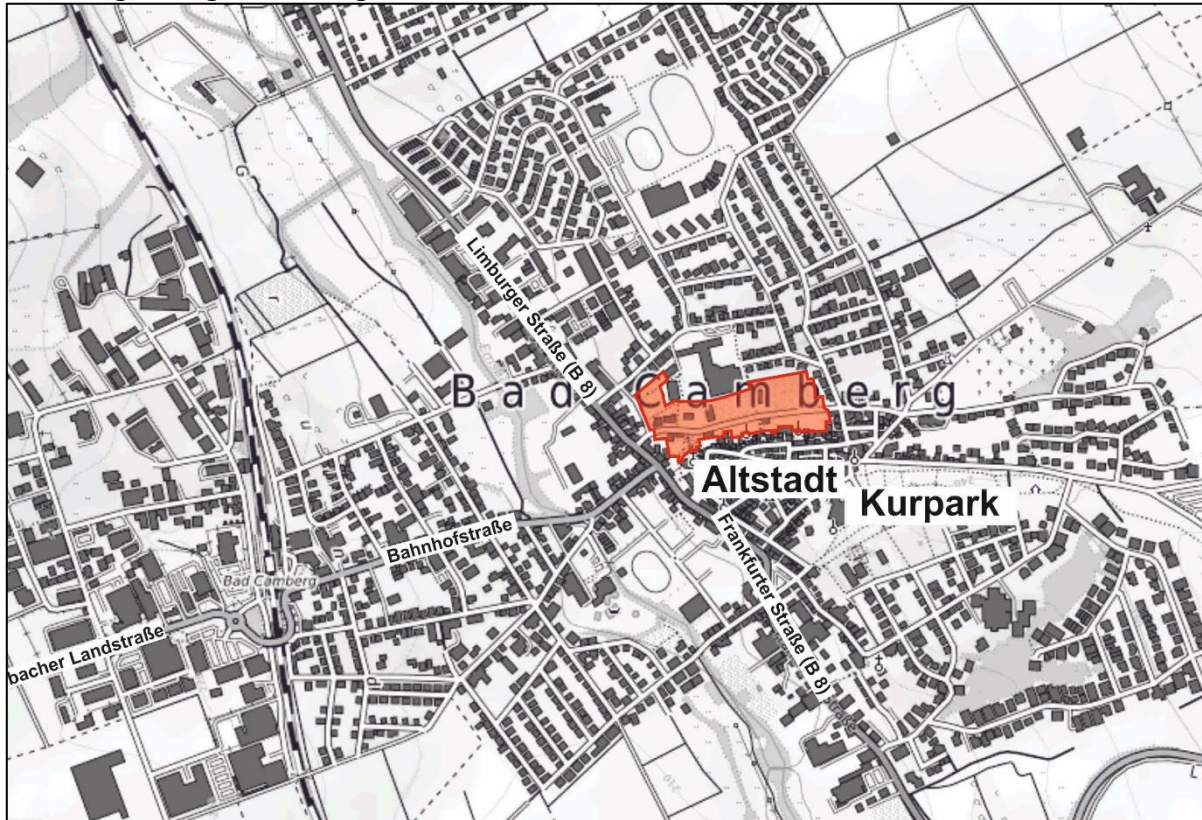
Angrenzend an die Eichbornstraße ist ein großflächiger Bereich mit dem Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ beplant. Dieser Bebauungsplan wurde anlässlich verschiedener Grundstücksbewertungen in seinem Geltungsbereich auf seine Rechtswirksamkeit hin überprüft. Ausgelöst durch eine anwaltliche Stellungnahme haben der Hessische Städte- und Gemeindebund und die Bauaufsichtsbehörde des Landkreises den Bebauungsplan Bewertungen unterzogen und haben den Bebauungsplan für unwirksam erkannt. Aufgrund dieser Einschätzungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 01.09.2020 die Aufhebung des für unwirksam erkannten Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ gefasst. Dieser Beschluss ist als Aufstellungs-/ Einleitebeschluss für ein durchzuführendes Aufhebungsverfahren bzw. für eine Neuplanung in seinem Geltungsbereich zu sehen. Für die unmittelbar nördlich an die Eichbornstraße angrenzenden Flächen greift der Bebauungsplan nun diesen Beschluss auf. Neben eigentumsrechtlichen Veränderungen im Bereich der vorhandenen kirchlichen Grundstücke, die Anlass für eine verbindliche Steuerung der zulässigen Nutzung und Bebauung sind, ist vor allem das Sicherungsbedürfnis der hier vorhandenen Grünzone für die städtebauliche Gestaltung des Bereichs im Anschluss an die historische Altstadt Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist nach den Vorlagen und Antragsbegründungen für den Aufstellungsbeschluss, *„in der anspruchsvollen Grünzone der Kernstadt die nötigen und geeigneten Regelungen für eine mit den städtebaulichen Zielen in Einklang stehende Nutzung und Bebauung zu ermöglichen und zu steuern“*. Weitere Zielsetzung ist es, das Gebiet als Frischluftschneise und (Klein)Gartengebiet zu erhalten.

2 Lage und Abgrenzung des Gebiets, Bestandsübersicht

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die in die nördliche äußere historische Stadtbegrenzung eingebundene Bebauung an. Es umfasst die hier liegenden Grünflächen (Gärten) im Bereich des ehemaligen Stadtgrabens, die Eichbornstraße und den anschließenden Bereich mit den kirchlichen Gemeindehäusern, Wohnbebauung und privaten Gärten.

Abbildung 1: Lage des Plangebiets „Eichbornstraße“ im Stadtbereich



Bildquelle: opentopomap.org

Städtebauliche prägende Strukturen innerhalb des Plangebiets sind im Wesentlichen die Grünflächen (private Gärten, Parkanlage unterhalb der Kirche St. Peter und Paul). Zwei bebaute Grundstücke südlich der Eichbornstraße zwischen der Parkanlage und der Weißerdstraße wirken als städtebauliche Fremdkörper in der ansonsten durchgehenden Grünfläche. Der Kindergarten und der Parkplatz zwischen Parkanlage und Frankfurter Straße liegen außerhalb des von der Stadtmauer abgegrenzten Altstadtbereichs und gehören in der städtebaulichen Einordnung zur im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Die Teilflächen nördlich der Eichbornstraße sind planungsrechtlich gewidmet in dem als unwirksam erkannten Bebauungsplan „Hinter der Kirche“. Einbezogen werden die Wohngrundstücke Eichbornstraße 3 bis 7, das katholische Gemeindezentrum Eichbornstraße 9 bis 11 und das evangelische Gemeindezentrum Eichbornstraße 13 sowie die in dem Bereich bestehenden großflächigen privaten Gartenflächen.

3 Planungserfordernis, übergeordnete Planungen, Rahmenbedingungen

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, die städtebaulich prägende Grünzone im Bereich der Eichbornstraße (historisch: Stadtgraben) im nördlichen Anschluss an die Altstadt (historisch: Stadtmauer) zu erhalten. Dazu ist es erforderlich, verbindliche Regelungen über bauplanungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Die Planung nimmt damit auch Inhalte des für unwirksam erkannten Bebauungsplanes „Hinter der Kirche“ auf, in dem die Gärten nördlich der Eichbornstraße als *Dauerkleingärten* festgesetzt sind.

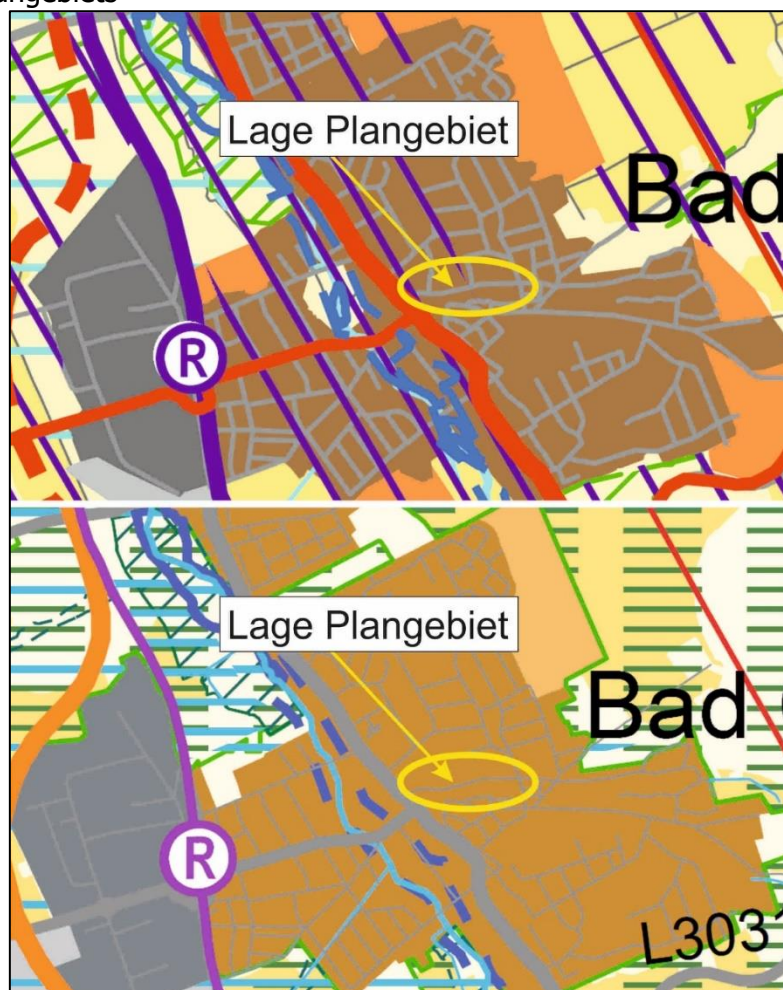
Weitere Regelungserfordernisse bestehen für die Teilflächen der Gemeindezentren, um hier einen verbindlichen Rahmen für die weitere Nutzung und Bebauung zu geben.

3.1 Ziele der Raumordnung

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Raumordnungsziele sind im Regionalplan Mittelhessen verankert. Der Regionalplan 2010 stellt im Planbereich *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dar.

Der Regionalplan Mittelhessen wird neu aufgestellt. Der Regionalplanentwurf 2021 übernimmt im Planbereich die Festlegung *Vorranggebiet Siedlung Bestand*.

Abbildung 3: Regionalplan Mittelhessen (unmaßstäblich vergrößert) mit Kennzeichnung des Plangebiets



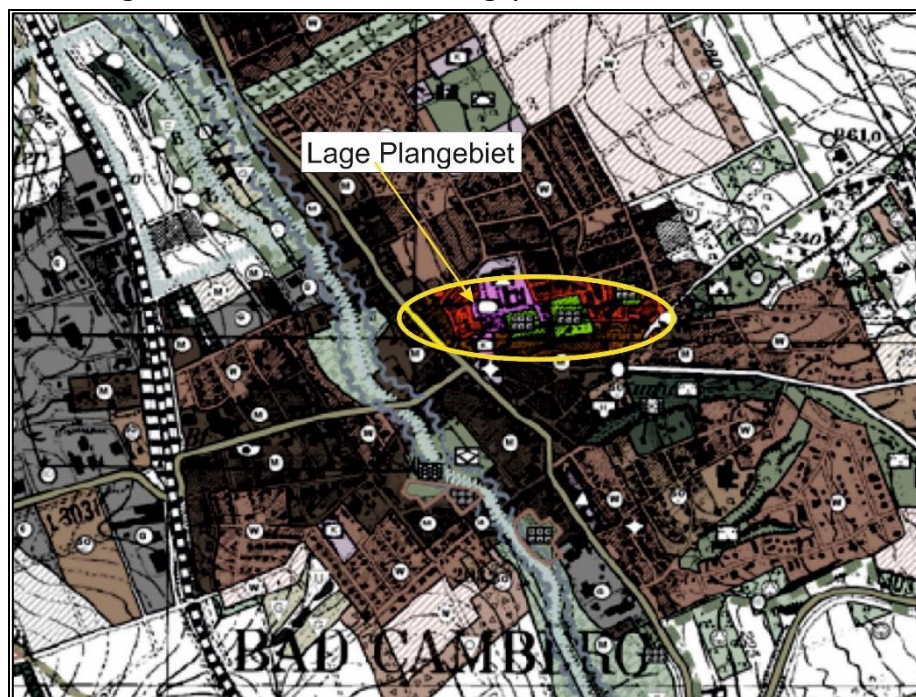
Innerhalb der *Vorranggebiete Siedlung Bestand* und *Planung* findet nach den raumordnerischen Zielen und Grundsätzen schwerpunktmäßig die Siedlungsentwicklung der Gemeinden

statt. Die Gebiete umfassen u.a. die bestehenden Siedlungen, gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und auch die aus städtebaulicher Sicht erforderlichen Grünflächen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan bereiten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vor. Im Planbereich sind *Flächen für den Gemeinbedarf*, *Wohnbauflächen* und *Grünflächen* dargestellt, dem Entwicklungsgebot ist entsprochen.

Abbildung 4: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Camberg - Ausschnitt mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan „Eichbornstraße“



4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB), der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) wird das förmliche Beteiligungsverfahren aufgenommen. Stellungnahmen und Rückmeldungen aus den Beteiligungen fließen in die weiteren Planbearbeitungen (Bebauungsplan, Flächennutzungsplanänderung) und in die Umweltprüfung ein.

5 Festsetzungen

Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, mit den Mitteln des Bauplanungsrechts verbindliche Regelungen zur Ordnung der städtebaulichen Strukturen im erfassten Plangebiet zu treffen. Hierfür werden die notwendigen Flächendefinitionen festgelegt und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der Flächen getroffen. Weitere Festsetzungen dienen der Einbindung der Grünstrukturen in das städtebauliche Umfeld.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet liegenden bebauten Grundstücke außerhalb der Gemeinbedarfsgrundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 BauNVO). Damit werden die vorhandenen baulichen Strukturen erfasst und entsprechend der ausgeübten Nutzungen festgeschrieben. Die Gebäude Eichbornstraße 4 und Eichbornstraße 6 werden mit dem Bebauungsplan erstmals planungsrechtlich erfasst. Die bestehenden Gebäude stellen in der Grünzone südlich der Eichbornstraße städtebauliche Fremdkörper dar, sie werden mit den Festsetzungen übernommen. Das Grundstück Eichbornstraße 4 ist gewerblich genutzt (Schreinerei). Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet darf die genehmigte Nutzung weiter ausgeübt werden. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass nach einer Aufgabe der ausgeübten Nutzung das Grundstück mit einer Wohnnutzung auch weiterhin genutzt werden kann. Eine gewerbliche Nutzung soll zur Vermeidung städtebaulicher Spannungen nicht mehr ausgeübt werden. Hier schafft der Bebauungsplan für die Zeit nach einer Aufgabe der Schreinerei die Grundlage. Die Ausübung der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage bestehender Genehmigungen wird durch die Planung nicht beschnitten. Auch in der aktuellen städtebaulichen Situation sind z.B. die Anforderungen an den Nachbarnschutz und die einschlägigen umweltrechtlichen Anforderungen im Betrieb zu berücksichtigen und einzuhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Definitionen

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Zahl der Vollgeschosse

Festgesetzt ist die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß. Es gilt der Vollgeschossbegriff in der Definition der Landesbauordnung.

Überbaubare Grundstücksflächen

Sie sind definiert durch die Festsetzung von Baugrenzen, ergänzend greifen landesrechtliche Abstandsvorschriften (§ 6 HBO).

Gebäudeoberkante

Oberster Abschluss des Gebäudes (Hauptdach, Nebendächer von Zwerchhäusern und Gauen, Attika usw.). Dachaufbauten (Schornstein, Fotovoltaikanlagen usw.) sind zusätzlich zulässig.

Offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Abstandsvorschriften nach Landesbauordnung) zu errichten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), maximal zulässiger Gebäudehöhen ($OK_{max.}$) sowie durch die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z).

Für die Bemessung der zulässigen Grundflächen gelten die Regelbestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), hier insbesondere der §§ 19 und 23 BauNVO. Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Ausdrücklich aufgenommen ist die Regelung, dass Garage, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sowohl innerhalb als auch außerhalb der auf dem Baugrundstück festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die selbstständig geltenden Abstandsregelungen der Hessischen Bauordnung (§ 6 HBO) bleiben unberührt, sind also bei anstehenden Vorhaben einzuhalten.

Im gesamten Plangebiet gilt grundsätzlich die offene Bauweise. Gebäude sind auf dem Grundstück mit seitlichem Grenzabstand entsprechend der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen (Hessische Bauordnung) zu errichten. Die Grundsatzregelung der Baunutzungsverordnung wird dahingehend modifiziert, dass die Gebäudelänge maximal 30 m betragen darf. Dies wirkt vor allem in den Gemeinbedarfsflächen und in dem westlichen WA1. Ziel der Bestimmung ist es, im Zwischenbereich zwischen dem Schulgelände und der Eichbornstraße (Grünflächen des ehemaligen Stadtgrabens) eine zu große Massierung von Baukörpern zu vermeiden. Gleichzeitig werden mit der zugelassenen Länge Erweiterungen von Bestandgebäuden und Neubauten ermöglicht. Bei den Wohngrundstücken südlich der Eichbornstraße wird die textliche Festsetzung durch die Baugrenzen weiter modifiziert. Einseitig wird, entsprechend dem Bestand, ein Anbauen an eine Nachbargrenze zugelassen, die Abstandsflächen sind entsprechend den Anforderungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2 HBO auf dem angrenzenden Nachbargrundstück nachzuweisen.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die bestehenden Gemeindezentren und der kirchliche Kindergarten werden entsprechend den ihnen zukommenden Funktionen aufgenommen und festgesetzt.

Regelungsbedarf besteht insbesondere für den Kindergarten, der perspektivisch erweitert werden soll. Seitliche Anbauten sind aufgrund der Grundstückssituation nicht möglich. Eine Erweiterung ist als hinterer Anbau oder als Aufstockung denkbar. Mit der Festsetzung von Baugrenzen und Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung wird der Rahmen für die Baukörper in Abstimmung auf die Festsetzungen im übrigen Plangebiet gesteckt.

Das evangelische Gemeindezentrum ist verkauft, soll aber weiterhin kirchlich genutzt werden. Genaue Planungen für die Nachfolgenutzung sind nicht bekannt, bekannt ist aber, dass auf dem Gelände bauliche Veränderungen und Erweiterungen vorgesehen sind. Zur Steuerung der zukünftigen Bebauung werden für das Gebiet Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der baulichen Nutzung aufgenommen.

Das katholische Gemeindezentrum (östliche Gemeinbedarfsfläche) ist städtebaulich entsprechend zu behandeln. Auch hier werden für den Fall baulicher Veränderungen Festsetzungen für die weitere Entwicklung aufgenommen.

5.4 Verkehrsflächen

Allgemeine Verkehrsfläche, die der Erschließung des Gebiets in allen Verkehrsarten dient, ist die Eichbornstraße. Von ihr zweigen schmale Wege, teilweise mit Treppen ab, die auch der fußläufigen Verbindung zwischen Altstadt und Plangebiet sowie den nördlich anschließenden Quartieren mit dem Schulzentrum dienen (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung). Der öffentliche Parkplatz neben dem Kindergarten ist seiner Zweckbestimmung entsprechend Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.5 Grünflächen

Zentraler Bestandteil und flächenmäßig die größten Plangebietsteile nehmen die privaten und öffentlichen Grünflächen ein.

Bereits im Bebauungsplan „Hinter der Kirche“ waren die Gärten nördlich der Eichbornstraße planerisch erfasst. Ungeachtet der festgestellten Rechtsunwirksamkeit dieses Bebauungsplanes bestehen Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Darstellung als „Dauerkleingärten“. Zwar ist der Regelungswille des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1970 erkennbar, die Gärten sind jedoch nicht als verbindliche Festsetzung erkennbar. Sie sind auch keine Dauerkleingärten im Rechtssinne (Bundeskleingartengesetz), da ihnen die Organisationsform eines Vereins fehlt

und die Einzelgärten nicht mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (z.B. Spielflächen, Vereinshaus, inneres Wegenetz) als nach außen erkennbare Kleingartenanlage zusammengefasst sind. Die Grundstücke sind Privateigentum. Gleichwohl werden sie dauerhaft gärtnerisch genutzt und erfüllen strukturell Kriterien einer Kleingartenanlage. Es bestehen, abgesehen von naturschutzgesetzlichen und bauordnungsgesetzlichen Bestimmungen keine Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen, Einfriedungen und einzelnen Nutzungen.

Die privaten Grünflächen nördlich und südlich der Eichbornstraße bilden insgesamt eine bedeutende, städtebauliche Freiraumstruktur mit entsprechenden Wohlfahrtswirkungen und positiven klimatischen Effekten (z.B. Freizeitgestaltung, optische Gliederung, Frischluftentstehung, Minimierung von Aufheizungseffekten im Stadtgebiet) und zeichnen siedlungsgeschichtlich die Lage des Stadtgrabens nach. Ihrem Erhalt kommt somit eine wichtige städtebauliche Funktion zu.

Der Erhalt geht einher mit der Nutzungsmöglichkeit der Gartenparzellen für den Anbau von Obst und Gemüse und für die Freizeitgestaltung. Hierfür kann die Errichtung von Gartenhäusern notwendig sein. Eine Nutzung, die dem zeitweisen Wohnen dient (z.B. Wochenendübernachtungen), ist jedoch auszuschließen. Auch soll der homogene Charakter des Gebiets weiterentwickelt werden. Somit werden bestimmte Einrichtungen über die Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen und die Größe von baulichen Anlagen definiert. Bei den Festsetzungen im Bebauungsplan dient die Kleingartensatzung¹ der Stadt Bad Camberg als Muster.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den bebauten Flächen im Plangebiet sind durch Gebäudeerweiterungen und ergänzende Neubauten weitere Entwicklungen möglich. Erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbild (Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 BNatSchG) sind in dem durch die langjährige Nutzung geprägten Gebiet damit nicht verbunden.

Dennoch sollen bei zukünftigen Maßnahmen und in der weiteren Entwicklung Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft minimiert werden. Die getroffenen Festsetzungen zielen vorrangig darauf ab, die natürlichen Funktionen des Bodens, insbesondere für den Wasserhaushalt (Versickerung, Grundwasserneubildung) zu erhalten.

5.7 Anpflanzung von Bäumen

Korrespondierend mit den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen die Bestimmungen für Anpflanzungen dem Schutz von Natur und Umwelt. Ein hoher Grünflächen- und Vegetationsanteil im Siedlungsbestand dient u.a. als Maßnahme der Klimaanpassung der Verbesserung der Lufthygiene und der Minimierung der Aufheizung sowie naturschutzfachlich als Nahrungs- und Lebensraum für Tiere.

Ziel der Festsetzungen ist die Erhöhung des Vegetationsanteils, auch in den gärtnerisch genutzten Gebietsteilen.

¹ Satzung über die Gestaltung und bauliche Eigenart von Gartenhäuschen innerhalb der in den Flächennutzungsplänen als Dauerkleingärten dargestellten Gebiete vom 13.09.1986

6 Berücksichtigung fachgesetzlicher Belange

Die Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 BauGB dient der Zusammenführung erforderlicher Informationen für die Planung und der Identifizierung der betroffenen Fachbelange.

6.1 Wasserwirtschaft, Altflächen, Erschließung

6.1.1 Gewässer

Oberflächengewässer, Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiets sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebiets.

6.1.2 Altflächen, Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Innerhalb des Plangebiets liegen keine Informationen über Altflächen vor.

Vorsorgender Bodenschutz:

Dem vorsorgenden Bodenschutz, also der Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden, kommt durch die Implementierung in das Baugesetzbuch (§ 1a BauGB - ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) in Form einer Abwägungsdirektive ein hoher Stellenwert zu.

Abgeleitet aus der Bodenschutzklausel² sind vorrangig zusätzliche Flächeninanspruchnahmen möglichst zu verringern. Instrumente dafür sind Maßnahmen der Innenentwicklung (Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen) und die Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Vorsorgender Bodenschutz umfasst im Wesentlichen³

- die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme auf das notwendige Maß.

Den Anforderungen an den vorsorgenden Bodenschutz wird im Bebauungsplan Rechnung getragen, indem die in das Stadtgebiet integrierten Grünstrukturen und die gärtnerische Nutzung über die Festsetzungen bewahrt bleiben, Flächenbefestigungen werden minimiert.

Bei baulichen Ergänzungen im Bestand können Veränderungen der Bodenstruktur im Zuge der Baumaßnahmen gemindert werden. Beispielhaft wird hier auf das Infoblatt „*Boden - mehr als Baugrund*“ des Hess. Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen.

² § 1a Abs. 1 Satz 1 BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

³ vgl. „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ Arbeitshilfe des HMULV, Februar 2011

6.1.3 Erschließung

Neue öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind für die Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist über die Eichbornstraße organisiert, die im Abschnitt zwischen Kindergarten im Westen und der Weißerdstraße im Osten als Anliegerstraße gewidmet ist („Anlieger frei“). Es wird keine durch die Planung ausgelöste Erhöhung des Verkehrsaufkommens erwartet.

Für den nicht motorisierten Verkehr dienen die verbindenden Wege zwischen Altstadt und den nördlichen Stadtquartieren sowie dem Schulzentrum als attraktive Verbindungen, außerhalb verkehrsstarker Straßen.

6.3 Umweltprüfung, Eingriffe in Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind integraler Bestandteil der in die städtebauliche Planung einzustellenden öffentlichen Belange. Bauplanungsrechtliche Grundlage ist § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Unter anderem sind die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete iSd Bundesnaturschutzgesetzes als Belange definiert. Wenn also die Erhaltungsziele und Schutzzwecke eines Natura 2000-Gebiets berührt sind, sind sie bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Natura 2000-Gebiete haben ihre Grundlage in der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL). FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete (VSG) bilden das Netzwerk der Natura 2000-Gebiete.

Schutzgebiete des Netzwerks Natura 2000 sind von der Planung nicht betroffen.

Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn (erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbild - § 14 BNatSchG) sind in dem durch die langjährige Nutzung geprägten Gebiet aufgrund der Planung nicht zu erwarten.