

Stadt Niddatal, Stadtteil Ilbenstadt

Begründung

Bebauungsplan I 10

„Im Koster / Gutshöfe“, 1. Erweiterung

Entwurf

Planstand: 19.10.2023

Projektnummer: 23-2814

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

Inhalt

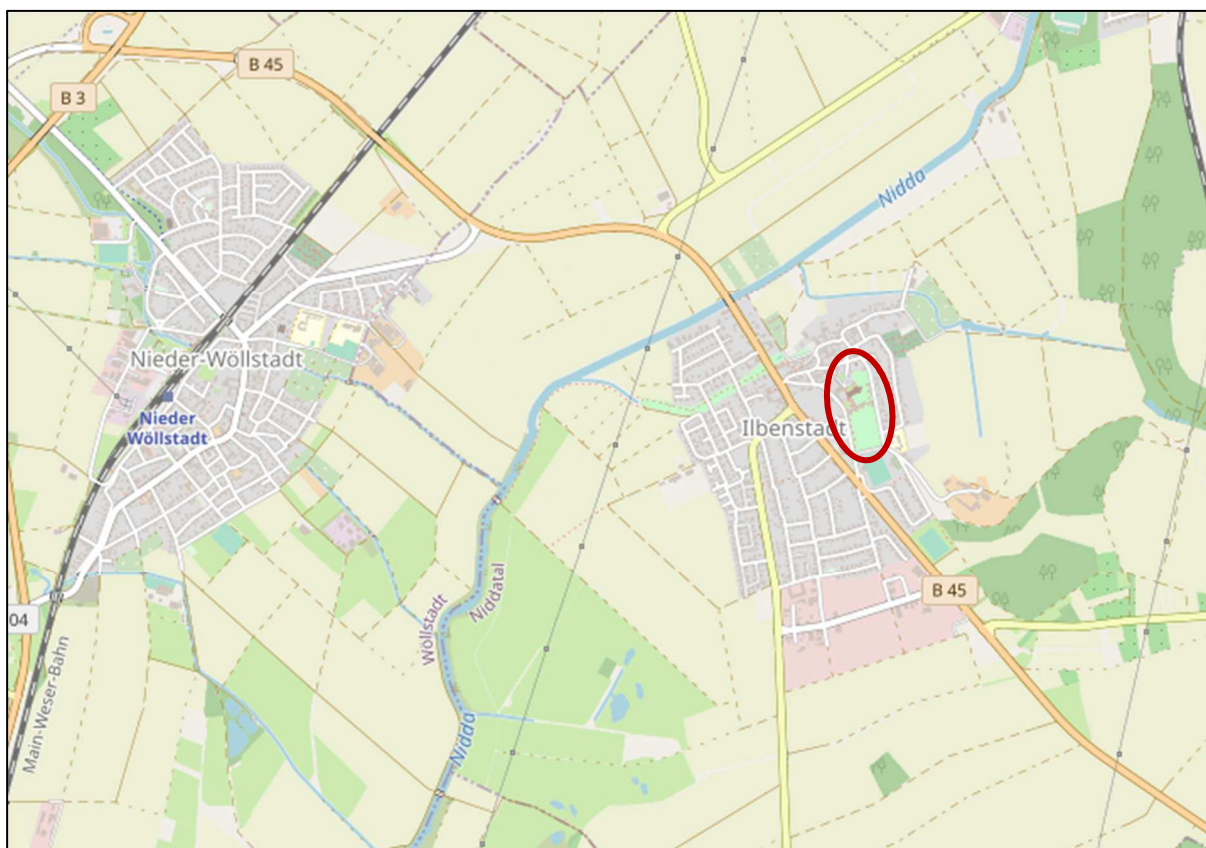
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Übergeordnete Planungen.....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.6 Verfahrensart und -stand	8
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Inhalt und Festsetzungen	11
3.1 Art der baulichen Nutzung	11
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
3.3 Öffentliche Grünflächen	12
3.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
3.5 Ausnahmen	13
4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften	13
5. Berücksichtigung umweltschützender Belange	14
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	14
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung	14
5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.....	14
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	22
7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	23
8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	24
9. Kampfmittel	25
10. Immissionsschutz	25
11. Denkmalschutz	26
12. Sonstige Infrastruktur	28
13. Bodenordnung	28

1. Vorbemerkungen

1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Niddatal hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I10 „Im Kloster / Gutshöfe“ 2. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Aufwertung der historischen Mitte im Bereich der ehemaligen Klosteranlage geschaffen. Durch die Projektierung neuer Wohneinheiten und Reaktivierung des denkmalgeschützten Pächterhauses und des Kutscherbaus in Verbindung mit der Umsetzung eines Nutzungskonzeptes aus dem Bereich Gemeinschaft, Gewerbe und Sozialeinrichtungen wird das städtebauliche Ziel der Belebung und Steigerung der Attraktivität des zentralen Bereichs von Ilbenstadt verfolgt. Aufgrund der gegenwärtigen Entwicklungen im Bereich des Haus St. Gottfried, der Familienbildungsstätte des Bistums Mainz, besteht nun ein weiterer städtebaulicher Handlungsbedarf. Das Bildungshaus, indem u.a. kulturelle Musikveranstaltungen, aber auch Buchausstellungen stattgefunden haben, steht seit Anfang des Jahres 2021 leer. Daher besteht die planerische Absicht mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Klosteranlage vorzunehmen, um somit eine mit dem Umfeld verträgliche Nutzung der Anlage zu gewährleisten. Insgesamt wird mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nachfolgenutzung, einhergehend mit einer weiteren Belebung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche verfolgt. Hierdurch kann ein Beitrag zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage, einschließlich der Einzelkulturdenkmäler und der damit verbundenen historischen und städtebaulichen Bedeutung für den Stadtteil Ilbenstadt geleistet werden.

Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 10/2023), bearbeitet

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Niddatal hat hierzu in ihrer Sitzung am 16.06.2021 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“, 1. Erweiterung gefasst. Zur Ausweisung gelangt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit differenzierten Zweckbestimmungen, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen im Planbereich gerecht zu werden. So umfassen die festgesetzten Zweckbestimmungen „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, „Öffentliche Verwaltungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Um im südlichen Bereich der Gemeinbedarfsfläche neben den vorgesehenen Einrichtungen für die städtische Verwaltung auch optional die Möglichkeit der Vermietung von bspw. Büroräumen vornehmen zu können, ist hierzu eine ergänzende Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes. Darüber hinaus soll die bestehende Grünanlage planungsrechtlich gesichert und als Parkanlage im Sinne eines Bürgerparks neugestaltet und langfristig erhalten werden. Hierzu gelangt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zur Ausweisung.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

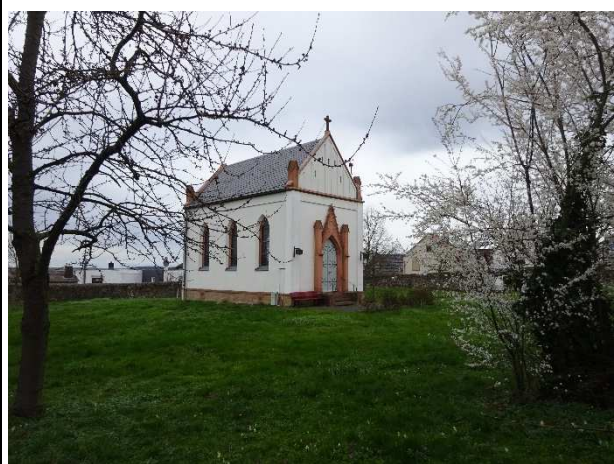
Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Kernstadtbereich von Ilbenstadt und umfasst die ehemalige Klosteranlage mit dem zugehörigen Gebäudeensemble sowie den Klostergärten. Im nordöstlichen Bereich liegt der evangelische Klostergarten, der neben kirchlichen Gebäuden eine Wiese frischer Standorte mit einzelnen Sträuchern und Laubbäumen aufweist. Nach Süden besteht eine Laubstrauchhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) und südwestlich folgt das katholische Pfarramt sowie zugehörige Grünflächen, die sich mit Parkcharakter im Westen und einem Obstgarten ähnlichen Charakter im Osten darstellen. Hier finden sich Nebenanlagen mit einem älteren Gewächshaus, Nutzbeete, Sträucher sowie vielen verschiedenen Obstbäumen. Hervorzuheben ist eine besonders alte und stattliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*). Bei dem südlichen Plangebiet handelt es sich um die zugehörige Parkanlage mit zahlreichen großkronigen Laubbäumen, einzelnen Nadelgehölzen, Baumgruppen mit entsprechendem strukturreichen Unterwuchs, Rasenflächen, einem steineingefassten Teich, Zierbeeten, einem Holzunterstand sowie asphaltierten, gepflasterten Flächen und Wegen.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Ortskernbereich (gemischte Bebauung)
- Osten: Wohnbebauung
- Süden: Sportgelände (Sportplatz mit Vereinsheim)
- Westen: Gemischte Nutzung (Wohnen, Kindergarten, Dorfgemeinschaftshaus)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Flächengröße von insgesamt rd. 3,3 ha, wovon auf die Fläche für Gemeinbedarf rd. 1,76 ha und auf die öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ rd. 1,54 ha entfallen.

Bereich des Plangebietes



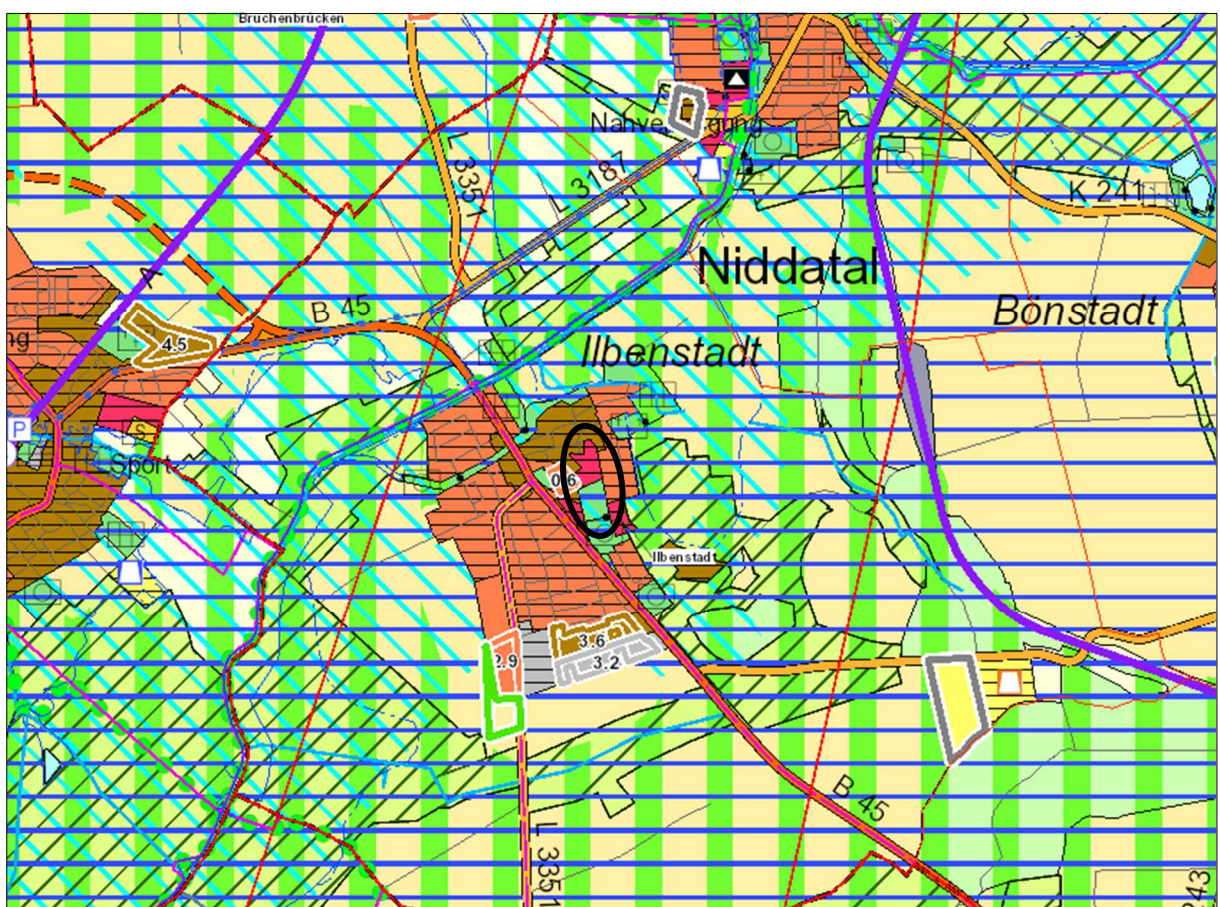
(Quelle: Eigene Aufnahmen, 03/2023)

1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP)** stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf (Bestand) sowie als Grünfläche (Parkanlage) dar. Überlagert werden die Flächendarstellungen von einem *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* sowie von einem *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*.

Planziel des Bebauungsplanes ist insbesondere die Steuerung der zulässigen Nutzungen im Bereich der ehemaligen Klosteranlage. Mit der Ausweisung einer hinsichtlich der Zweckbestimmung differenzierten Fläche für den Gemeinbedarf sowie einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist der Bebauungsplan an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bleibt gewahrt.

Auszug aus dem Regionalen Flächennutzungsplan 2010



genordet, ohne Maßstab

1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den vorliegenden Geltungsbereich liegt kein rechtsgültiger Bebauungsplan vor.

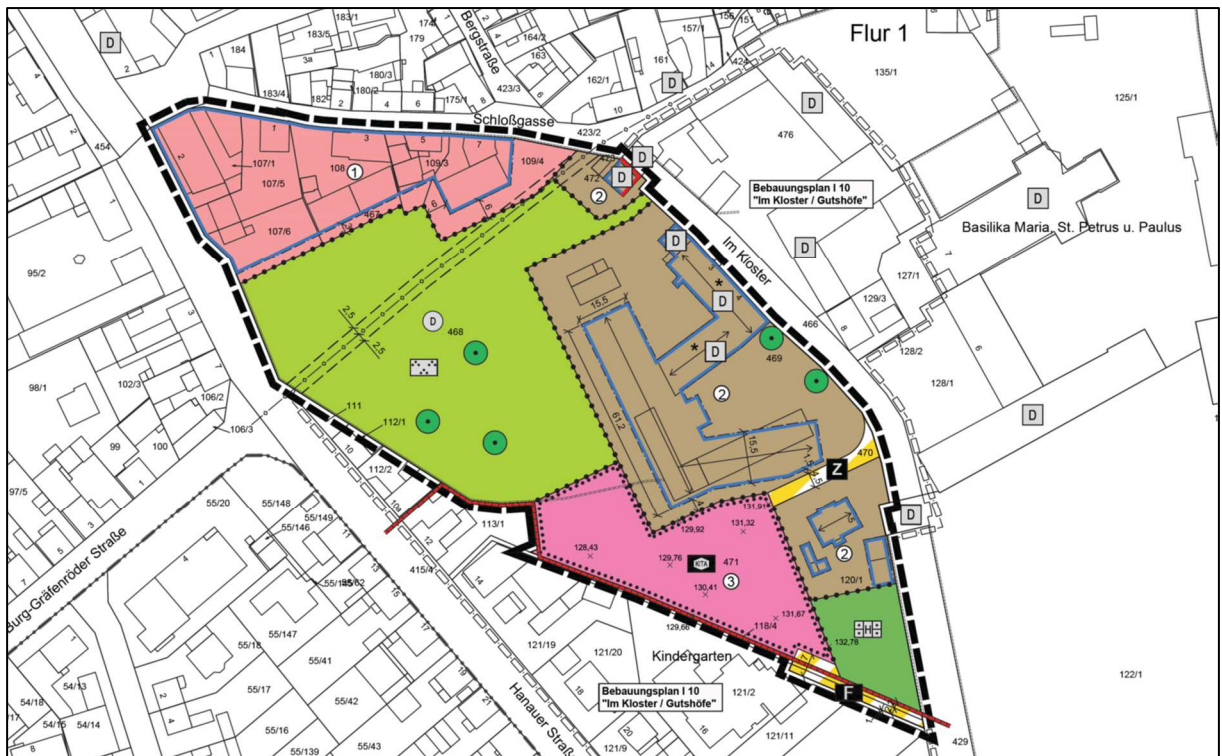
Das Plangebiet liegt jedoch unmittelbar angrenzend zu den Bebauungsplänen I 10 „Im Kloster/ Gutshöfe“ aus dem Jahr 2009 sowie dessen 1. und 2. Änderung. Zur besseren Übersicht sind die angrenzenden Bebauungspläne nachfolgend dargestellt.

Bebauungsplan I 10 „Im Kloster / Gutshöfe (2009)



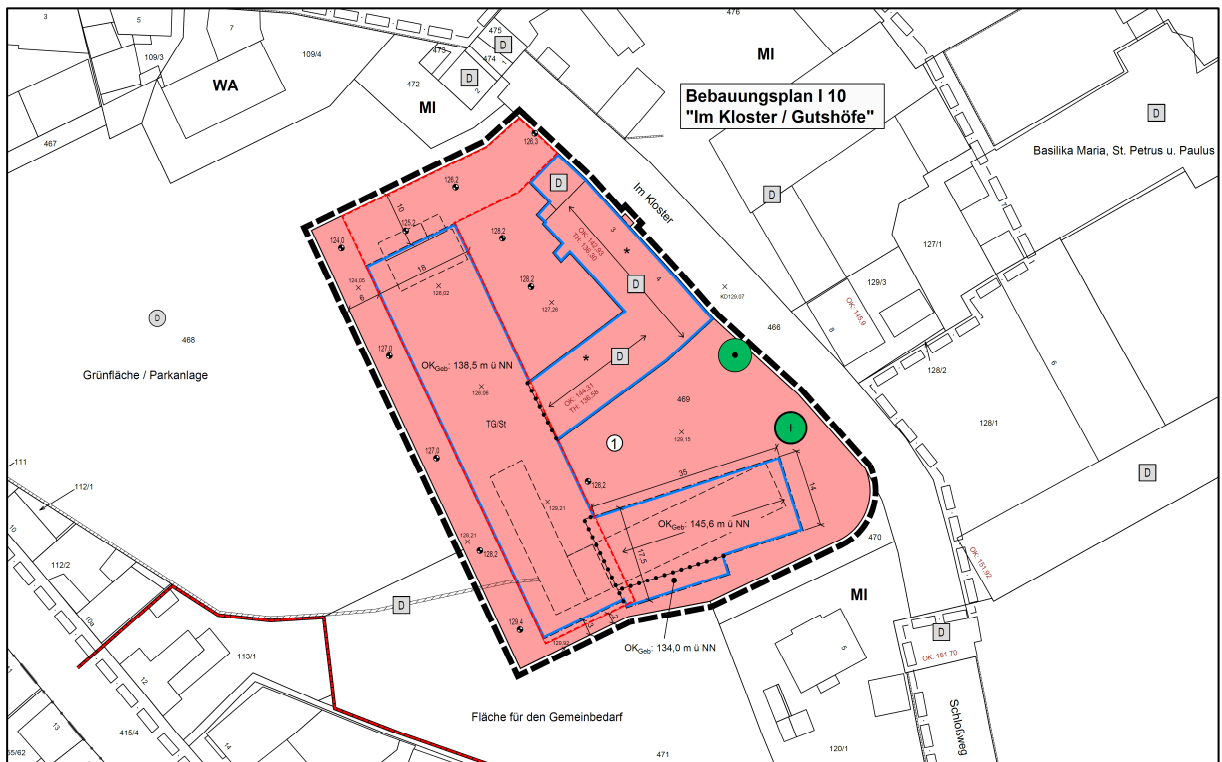
genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ 1. Änderung (2017)



genordet, ohne Maßstab

Bebauungsplan I 10 „Im Kloster / Gutshöfe“ 2. Änderung (2020)



genordet, ohne Maßstab

1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen. Da im Zuge der vorliegenden Planung keine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen im Außenbereich bauplanungsrechtlich vorbereitet wird und der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung in einem baulich und verkehrlich bereits erschlossenen Bereich dient, kann von einer weitergehenden Begründung abgesehen werden.

1.6 Verfahrensart und -stand

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: ____.____.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	____.____.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Niddaler Nachrichten (amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Niddatal).

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

5. keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden: Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nachfolgenutzung, einhergehend mit einer weiteren Belegung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche verfolgt wird. Hierdurch kann ein Beitrag zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage, einschließlich der Einzelkulturdenkmäler und der damit verbundenen historischen und städtebaulichen Bedeutung für den Stadtteil Ilbenstadt geleistet werden. Des Weiteren steht auch die Einbeziehung einer Grünfläche nach aktueller Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Grundsatz nicht entgegen. Das Plangebiet ist unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen. Ferner dient die Einbeziehung der Grünfläche der qualitativen Entwicklung des Siedlungsbereichs durch Erhaltung einer innerstädtischen Grünfläche und Gestaltung eines Bürgerparks.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 3,3 ha, wovon rd. 1,76 ha auf die Fläche für den Gemeinbedarf entfällt. Auch wenn im Bebauungsplan keine Grundflächenzahl explizit festgesetzt wird, ist unter Berücksichtigung der Gebietsgröße und der zur Ausweisung gelangenden überbaubaren Grundstücksflächen davon auszugehen, dass der Schwellenwert von 2,0 ha unterschritten wird.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB vor. Auch sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erkennbar. Des Weiteren wird seitens der Stadt Niddatal kein Bauleitplanverfahren durchgeführt oder vorbereitet, dass in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang steht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet u.a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen (vgl. hierzu die Ausführungen im Kapitel 5.3).

2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt im Wesentlichen ausgehend von der B 45 über die Straße „Im Kloster“ und weiter über die „Schulstraße“. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist auf der östlichen Seite der Basilika eine Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen vorgesehen. Weitere Stellplätze befinden sich entlang der Straße „Im Kloster“ im öffentlichen Straßenraum. Die Erschließung der Stellplatzanlage wird über den Ausbau der heutigen Feuerwehrezufahrt erfolgen. Darüber hinaus ist ein zweiter Mauerdurchstoß vorgesehen, der als Tor-Zufahrt für die Feuerwehr dienen wird. Der Bebauungsplan greift dies auf und setzt im Bebauungsplan entsprechend zwei **Ein- und Ausfahrtbereiche** fest.

Parkplatzkonzept (07/2023)



(Quelle: Architekturbüro für Garten- und Landschaftsplanung Harald Kirschenlohr)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird sich insbesondere durch die geplante Nutzung der Fläche für den Gemeinbedarf Nr. 1 und der hier zulässigen Öffentlichen Verwaltungen (städtische Verwaltung) und der untergeordneten Nutzung von Räumen für freie Berufe das Verkehrsgeschehen erhöhen. In Bezug auf die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ist hingegen nicht mit einem geänderten Verkehrsgeschehen zu rechnen, da dies den bereits vorhandenen Nutzungsumfang umfasst. Insofern beschränkt sich die Verkehrszunahme im Wesentlichen auf die geplante Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen, welche über die Schulstraße verkehrsgerecht abgewickelt werden. Die Stellplatzanlage ist mit einer Schrankeneinrichtung vorgesehen, sodass lediglich berechnete Personen (bspw. Beschäftigte) den Parkplatz anfahren können. Für den Besucherverkehr sind ausreichend Stellplätze im Bereich der Straße „Im Kloster“ vorhanden. Diese werden schon heute bei kirchlichen und kulturellen Veranstaltungen genutzt.

Ausgehend von den geplanten 70 Stellplätzen für Beschäftigte der Verwaltung wird im Sinne einer worst-case-Betrachtung von einer Vollauslastung ausgegangen. Laut dem Programm Ver_Bau (Dr. Bosserhoff) ist bei Gemeinnützigen Einrichtungen in der Regel von 2,5 Wegen pro Beschäftigten zu rechnen. In der Regel wird es eine morgendliche und eine nachmittägliche Spitzenstunde geben. Des

Weiteren sind teilweise Zu- und Abfahrten in der Mittagszeit zu erwarten. Hieraus folgend ist unter der Annahme der 70 Beschäftigten bei einer Wegehäufigkeit von 2,5 – 3,0 Fahrten pro Beschäftigten mit einem Verkehrsaufkommen im Quell- und Zielverkehr mit rd. 175 bis 210 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich etwas niedriger ausfallen, da zum einen eine Vollauslastung der Stellplatzanlage durch Urlaubs- und Krankheitszeiten nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus verfügt das Gebiet über einen guten Anschluss an das Netz des ÖPNVs und ist auch mit dem Fahrrad aufgrund der innerstädtischen Lage gut zu erreichen.

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr ist als ausreichend zu bezeichnen. Die Bushaltestelle „Friedberger Straße“ befindet sich fußläufig rund 300 m nördlich, die Bushaltestelle „Hanauer Straße“ rund 250 m südlich. Die hier verkehrenden Buslinien FB-71 und FB-72 verbinden Ilbenstadt zum einen über Assenheim und Wöllstadt mit Friedberg (Hessen) und zum anderen mit Kai-chen bzw. über Burg-Gräfenrode mit Karben. Von hier aus bestehen weiterführende Bus- und S-Bahn-Angebote bis in den Ballungsraum Rhein-Main.

3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet gelangt eine bezüglich der Zweckbestimmung differenzierte **Fläche für den Gemeinbedarf** zur Ausweisung. Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Darüber hinaus handelt es sich bei den Flächen für den Gemeinbedarf im Sinne § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB um Flächen für selbstständige Anlagen. Die Festsetzung des Bebauungsplanes muss sich auf eine konkrete Fläche und auf ein konkretes und seiner Art nach eindeutig festgelegtes Vorhaben des Gemeinbedarfs beziehen.

Nach dem Bundesverwaltungsgericht fordert der Grundsatz der Bestimmtheit planerischer Aussagen, dass der Verwendungszweck der Gemeinbedarfsfläche konkret und eindeutig bestimmt sein muss, nach dem Gericht ist aber eine Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit dem bspw. Zusatz „Schule und Anlagen für soziale und sportliche Zwecke“ regelmäßig hinreichend bestimmt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel einer verträglichen Nachfolgenutzung im Bereich der ehemaligen Klosteranlage, einhergehend mit einer weiteren Belebung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche verfolgt. Bei der Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche werden hierbei sowohl den bestehenden Nutzungen (Kirche, kulturelle Veranstaltungen, Büchermesse, Bücherei) als auch der geplanten Nutzung (städtische Verwaltung) Rechnung getragen. Aufgrund der Nutzungsmischung innerhalb des denkmalgeschützten Gebäudebestandes ist

eine konkrete Verortung der Nutzungen bzw. der Zweckbestimmungen nicht möglich. Lediglich die öffentlichen Verwaltungen begrenzen sich auf den südlichen Bereich der zur Ausweisung gelangenden Gemeinbedarfsfläche, sodass zur Steuerung der zulässigen Nutzungen die Gemeinbedarfsflächen in Nr. 1 und 2 unterteilt werden. Die festgesetzten Zweckbestimmungen umfassen hierbei „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“, Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie ausschließlich im Gebiet Nr. 1 „Öffentliche Verwaltungen“. Damit würdigt der Bebauungsplan die gesetzlichen Anforderungen an das Konkretheitsgebot.

Die Flächen für den Gemeinbedarf gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten. Sie sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden auf sie grundsätzlich keine Anwendung. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Zur Verfolgung der dargelegten städtebaulichen Zielvorstellung wird lediglich ein Handlungsbedarf in Bezug auf die gebäudeorientierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und Verortung der Flächen für Stellplätze gesehen.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels **Baugrenzen**, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt gebäudeorientiert. Planziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Steuerung der zulässigen Nutzungen innerhalb der bestehenden und unter Denkmalschutz stehenden Bauten der ehemaligen Klosteranlage. Die Vorsehung von Neubauten ist zur Wahrung des Erscheinungsbildes der Anlage nicht geplant, was die restriktive Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen begründet.

Wie vorangehend dargelegt, ist eine Parkplatz mit rd. 70 Stellplätzen geplant. Der Bereich der Stellplatzanlage wird im Bebauungsplan explizit verortet und mit einer **Fläche für Stellplätze** verbindlich festgesetzt. Zudem wird bestimmt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der für den Nutzungszweck festgesetzten Flächen zulässig sind. In Bezug auf die Zulässigkeit der Errichtung von Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird ergänzend auf die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

3.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „**Parkanlage**“ dient der Schaffung von Aufenthalts- und Naherholungsmöglichkeiten. Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen, Aufenthaltsbereiche und Spielflächen, Spielgeräte, Wasserflächen und Gehwege sowie sonstige dem Nutzungszweck zuzuordnende Anlagen und Einrichtungen.

Die Stadt verfolgt die planerische Absicht, die Grünfläche als Bürgerpark zu gestalten, um damit eine qualitative Aufwertung des ehemaligen Klostergartens und eine Belebung der zentral gelegenen innerstädtischen Fläche zu erzielen. So soll die Parkanlage u.a. auch für Trauungen im freien genutzt werden und auch eine Außengastronomie mit Tischen und Bänken möglich sein. Hierzu bedarf es der Errichtung einer baulichen Anlage bspw. in Form eines Pavillons oder das Aufstellen von Tischen und Bänken. Der Bebauungsplan setzt hierzu fest, dass bauliche Anlagen wie z.B. Pavillon, Laube, Hütte, etc. mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 20 m² sowie ein Kiosk / Bistro mit Außengastronomie mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig sind. Durch die vorgenommene Festsetzung der Grundflächen wird die geplante Nutzung auf das notwendige Maß begrenzt und bleibt in Bezug auf die Parkanlage mit einer Größe von rd. 1,54 ha lediglich als untergeordnete Anlage wahrnehmbar. Negative Auswirkungen auf denkmalschutzrechtliche Belange sind daher nicht zu erwarten. Vielmehr dienen die

Festsetzungen der Erhaltung der historischen Anlage. Ferner bedarf die Gestaltung der Parkanlage aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen eine enge Abstimmung und Genehmigung seitens der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

3.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um die Voraussetzungen für die dauerhafte **Erhaltung** wertvoller und die ehemalige Klosteranlage prägende Bäume in ihrer besonderen Funktion als Nahrungs- und Lebensraum, insbesondere für zahlreiche Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten an den vorhandenen Standorten zu schaffen und dem Bestand des Ortsbildes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan bestimmt, dass die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhandenen Bäume fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den bestehenden Baumstandorten zulässig. Darüber hinaus sind auch die im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf vorhandenen wertgebenden Strukturen und prägenden Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt.

Die Verpflichtung zu Vorsehung von Ersatzpflanzen stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

3.5 Ausnahmen

Wie vorangehend dargelegt, gelangt im Bebauungsplan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit differenzierten Zweckbestimmungen zur Ausweisung, um den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen im Planbereich gerecht zu werden. So umfassen die festgesetzten Zweckbestimmungen auch „Öffentliche Verwaltungen“, um im südlichen Bereich die Einrichtungen für die städtische Verwaltung zu realisieren. Die vorhandenen Räumlichkeiten bieten sich für die Vorsehung von Büros an. Daher bestehen seitens der Stadt Niddatal Überlegungen, sich die Option für bspw. eine Vermietung von Büroräumen an freie Berufe offen zu halten. Da Flächen für den Gemeinbedarf nicht unter den Begriff des Baugebietes fallen und somit § 13 BauNVO nicht zur Anwendung gelangt, wird explizit eine Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Hiernach können solche Ausnahmen zugelassen werden, die in einem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Auf dieser Rechtsgrundlage wird im Bebauungsplan als Ausnahmeverbehalt bestimmt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf Nr. 1 ausnahmsweise Räume im Sinne § 13 BauNVO für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben auf maximal 10 % der Geschossfläche zugelassen werden können. Durch die Begrenzung auf maximal 10 % der gesamten Geschossfläche bleiben solche Nutzungen in Bezug auf die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im untergeordneten Bereich, sodass die Eigenart der Flächenausweisung insgesamt gewahrt bleibt.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften sind vor dem Gebot der planerischen Zurückhaltung und der Tatsache, dass das Plangebiet vollständig die unter Denkmalschutz stehende „Gesamtanlage Ilbenstadt“ umfasst, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Berücksichtigung umweltschützender Belange

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Verfahren ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach Inkrafttreten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei jedoch Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB unter Anwendung von § 13 BauGB, so dass die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines entsprechenden Umweltberichtes nicht erforderlich ist.

5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Sofern Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, gilt darüber hinaus gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, dass Eingriffe, die auf Grundlage der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern entfällt vorliegend die Notwendigkeit der Eingriffskompensation.

5.3 Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurde im März 2023 eine Geländebegehung durchgeführt. Die Erhebungsergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet umfasst die ehemalige Klosteranlage mit dem zugehörigen Gebäudeensemble sowie Klostergärten. Im nordöstlichen Bereich liegt der evangelische Klostergarten und weist neben kirchlichen Gebäuden eine Wiese frischer Standorte, einzelne Sträucher und Laubbäume auf. Nach Süden besteht eine Laubstrauchhecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*). Südwestlich folgt das katholische Pfarramt sowie zugehörige Grünflächen, die sich mit Parkcharakter im Westen und Obstgarten ähnlichem Charakter im Osten darstellen. Hier sind Nebenanlagen mit einem älterem Gewächshaus, Nutzbeete, Sträucher sowie viele verschiedenen Obstbäume vorhanden. Hervorzuheben ist eine besonders alte und stattliche Rosskastanie (*Aesculus hippocastanum*) mit einem Stammdurchmesser von mindestens 180 cm.

Der Unterwuchs des Gartenbereichs wird tendenziell als Vielschnittrasen, der sich nach Süden fortsetzt, eingestuft. Westlich der Ilbenstädter Basilika und des Haus St. Gottfried besteht dementsprechend Vielschnittrasen sowie ein Spielplatz, Pflaster, Betonplatten und Nebenanlagen bzw. Garagen. Hinzu kommen zwei großgewachsene Eichen (*Quercus spec.*) am Westeingang der Klosteranlage. Der

Haupteingang der Klosteranlage im Osten des Plangebiets wird ebenso von Vielschnittrasen und einem einzelnen, jungen Laubbaum geprägt.

Bei dem südlichen Plangebiet handelt es sich um die zugehörige Parkanlage mit zahlreichen großkronigen Laubbäumen, einzelnen Nadelgehölzen, Baumgruppen mit entsprechendem strukturreichem Unterwuchs, Rasenfläche, einem steineingefassten Teich, Zierbeete, Holzunterstand und asphaltierte, gepflasterte Flächen und Wege.

Insgesamt wurden im Plangebiet die folgenden Gehölze – Tab. 1 und die folgenden Kräuter und Stauden – Tab. 2 aufgenommen:

Tab. 1: Aufgenommene Gehölzarten innerhalb des Plangebiets (Eigene Aufnahmen; Stadt Niddatal):

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer negundo</i>	Eschenahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Rosskastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Eßkastanie
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fagus sylvatica 'Purpurea'</i>	Blutbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Jasminum nudiflorum</i>	Winter-Jasmin
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Larix decidua</i>	Europäische Lärche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Magnolia x soulangiana</i>	Tulpen-Magnolie
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel
<i>Paulownia tomentosa</i>	Paulownie
<i>Platanus x hybrida</i>	Gewöhnliche Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Pyrus communis</i>	Gemeine Birne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Regia juglans</i>	Walnuss
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Sequoiadendron giganteum</i>	Mammutbaum
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Syringa vulgaris</i>	Gemeiner Flieder
<i>Taxus baccata</i>	Gemeine Eibe
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

Tab. 2: Aufgenommene krautige Arten innerhalb des Plangebiets:

<i>Achillea millefolium</i>	Gewöhnliche Wiesen-Schafgarbe
<i>Anemone nemorosa</i>	Buschwindröschen
<i>Arum maculatum</i>	Gefleckter Aronstab
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Corydalis cava</i>	Hohler Lerchensporn
<i>Ficaria verna</i>	Scharbockskraut
<i>Forsythia × intermedia</i>	Forsythie
<i>Gagea lutea</i>	Wald-Gelbstern
<i>Galanthus spec.</i>	Schneeglöcken
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Lavandula angustifolia</i>	Schmalblättriger Lavendel
<i>Muscari spec.</i>	Traubenhyazinthe
<i>Narcissus spec.</i>	Narzisse
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Scilla spec.</i>	Blaustern
<i>Senecio vernalis</i>	Frühlings-Greiskraut
<i>Stellaria media</i>	Gewöhnliche Vogelmiere
<i>Taraxacum sect. Ruderalia</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Viola spec.</i>	Veilchen
<i>Viola suavis</i>	Blau-Veilchen



Blick in das nordöstliche Plangebiet von Süden.



Blick auf das östliche Plangebiet mit schützenswerter Rosskastanie.



Blick auf das zentrale Plangebiet.



Blick auf das südlich Plangebiet, entlang des Haus St. Gottfried.



Die südliche Parkanlage, inkl. Wegestruktur.



Die südliche Parkanlage, inkl. Teich.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Das Plangebiet stellt sich als denkmalgeschützte Gesamtanlage mit zahlreichen Grünstrukturen, deren weitestgehender Erhalt aus den Festsetzungen hervorgeht, dar. Hinsichtlich der Biotop- und Nutzungstypen bzw. Flora ergibt sich zum derzeitigen Kenntnisstand eine tendenziell geringe Konfliktsituation bei Umsetzung der Planung. Es ist zu beachten, dass bei Bauarbeiten die nächstliegenden Gehölze zu schützen sind. Insbesondere die mächtige Rosskastanie ist mit einem sich an der Baumkrone orientierenden Lattenzaun zu schützen, sodass auch das Wurzelwerk keine Beeinträchtigung erfährt:

- Während der Bauarbeiten sind Baumschutzmaßnahmen umzusetzen. Hierbei sind unter anderem die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die Maßnahmen nach „Baumschutz auf Baustellen“ (GALK e. V. 2012) zu empfehlen.

Weitere sinnvolle Maßnahmen für die nachfolgende Ebene könnten Blühflächen für Insekten sein, die auch über den Winter als Rückzugsorte erhalten bleiben.

Tiere, Artenschutzrechtliche Aspekte

Die Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans nimmt einen Großteil der klösterlichen Gesamtanlage Ilbenstadt ein. Das zentrale Gebäudeensemble ist von verschiedenen anthropogen geprägten Grünstrukturen umgeben. Sie reichen von artenarmen Vielschnittrasen über zahlreiche Obstbäume bis hin zu großkronigen Einzelbäumen und Laubbaumgruppen. Das tendenziell schattige Gelände eignet sich daher vorwiegend als Lebens- und Nahrungsraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger. Zudem ist das Vorkommen der Zwergfledermaus möglich. Bei der Zwergfledermaus handelt es sich um eine ubiquitäre Fledermausart des Siedlungsbereichs, die sehr anpassungsfähig ist und ihr Quartier häufig wechselt. Auch hinsichtlich der Vögel wird sich das Vorkommen auf Arten des Siedlungsbereichs, die Störungen und Lärm tolerieren, beschränken. Wesentlich ist sowohl die Beachtung der nachstehenden Stichpunkte als auch der Erhalt der Gehölze: Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt vorwiegend eine Nutzungsänderung im zentralen Bereich, wo Rasen und Spielplatz vorhanden sind. Es sind keine Eingriffe in Gehölze geplant. Es werden alle Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt:

- Zum Erhalt festgesetzte Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den zeichnerischen festgesetzten Standorten der zu erhaltenden Bäume zulässig.
- Die innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ vorhandenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen; hierbei ist eine Verschiebung der Baumpflanzungen von bis zu 5 m gegenüber den bestehenden Baumstandorten zulässig.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren und während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Es wird auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verwiesen und es ist zu beachten:

a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Zeit von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

b) Bestandsgebäude sind ganzjährig unmittelbar vor Durchführung von Bau-, Änderungs- und Abrissmaßnahmen durch eine qualifizierte Person daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.

c) Bau-, Änderungs- und Abrissarbeiten sind generell außerhalb der Wochenstubezeit von Fledermäusen (01.05. bis 31.07.) durchzuführen und durch eine qualifizierte Person zu begleiten.

d) Höhlenbäume sind ganzjährig unmittelbar vor der Rodung / dem Gehölzrückschnitt durch einen Fachgutachter auf das Vorhandensein von geschützten Tierarten zu überprüfen.

e) Im Falle der Betroffenheit von geschützten Arten ist die Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu erhalten. Das weitere Vorgehen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu treffen.

f) Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. durchzuführen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

In der Zusammenfassung ist davon auszugehen, dass bei Beachtung des § 44 BNatSchG, besonders der gelisteten Stichpunkte, kein Konfliktpotenzial für geschützten Tierarten bei Umsetzung des Planvorhabens gegeben ist.

Allgemeine Hinweise:

- Zum Schutz vor Beeinträchtigungen durch Licht sind zur Außenbeleuchtung Leuchten mit UV-armen Lichtspektren (max. 3000 K) und geschlossenem Gehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das erforderliche Minimum zu reduzieren (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhren).
- Auf Glasfassaden, Fensterfronten und spiegelnde Gebäudeteile ist zur Vermeidung von Vogelschlag zu verzichten. Die Durchsichtigkeit ist durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) zu reduzieren.

Fläche und Boden

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 3,3 ha ist vorwiegend planar und liegt im zentralen Siedlungsbereich des Stadtteils Ilbenstadt. Dementsprechend handelt es sich um eine Bodenform im Bereich von Siedlung, Industrie und Verkehr gemäß BodenViewer. Der ursprüngliche Bodentyp Pseudogley-Parabraunerden mit Parabraunerden bildete sich aus lösslehmreichen Solifluktsdecken mit basischen Gesteinsanteilen. In Folge der Bebauung, Versiegelung und Nutzung ist von einer hohen Belastung der Böden durch Bodenabtrag, Bodenauftrag, -durchmischung, Verdichtung und durch Versiegelung auszugehen. Die Funktionen des Bodens im Natur-, Wasser- und Nährstoffhaushalt sowie die Archivfunktion sind hierbei beeinträchtigt worden und entsprechend eingeschränkt bzw. nicht vorhanden. Beispielsweise liegt im Bereich der Bebauung/ Versiegelung kein Bodenwasserhaushalt vor, dagegen wird dieser innerhalb der Grünflächen nur leicht eingeschränkt sein.

Der BodenViewer Hessen gibt folglich keine Daten zur Bodenfunktionsbewertung und zur Acker- und Grünlandzahl an.

Im Hinblick auf die Erosionsanfälligkeit der Böden wurde der K-Faktor als Maß für die Bodenerodierbarkeit für die Bewertung herangezogen. Für den Boden im Plangebiet wird eine „sehr hohe“

Erosionsanfälligkeit angegeben. Allerdings fanden sich bei den Geländebegehungen keine Erosionserscheinungen oder Bereiche mit offenem Boden. Ein unmittelbares Erosionsereignis ist unwahrscheinlich.

Grundsätzlich gelten aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der kommenden Bauausführung die folgenden eingriffsminimierenden Maßnahmen (aus HMUELV 2011: Bodenschutz in der Bauleitplanung):

- Nach § 202 BauGB ist in der Bauphase der Mutterboden zu erhalten und zu schützen
„Mutterboden, der bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu halten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen“,
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731),
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs,
- Berücksichtigung der Witterung beim Befahren der Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich nur geringe Veränderungen in Form von Nutzungsänderungen und geringen Baumaßnahmen bzw. Bodeneingriffen im Innenbereich. Der Bebauungsplan enthält diesbezüglich restriktive Festsetzungen.

Insgesamt birgt das Vorhaben zum derzeitigen Kenntnisstand ein geringes Konfliktpotenzial gegenüber dem Schutzgut Boden.

Wasser

Bis auf den steineingefassten Teich im Süden des Plangebiets sind innerhalb und angrenzend zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Gewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt sowohl fernab von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten als auch von Heilquellenschutzgebieten. Zudem werden in Planung befindliche Wasserschutzgebiete im Rahmen des Vorhabens nicht berührt.

Im Hinblick auf den Wasserhaushalt des Plangebiets ist je nach Nutzung ein mehr oder weniger eingeschränkter Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

Bestands- und Eingriffsbewertung:

Insgesamt ist aufgrund der baulichen Vorprägung, der fehlenden Betroffenheit von Gewässern sowie den eingriffsminimierenden Maßnahmen (wasserdurchlässige Befestigung, Flächenbegrenzung) mit einem geringen Konfliktpotenzial bezüglich des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Klima und Luft

Die nachfolgende Klimabewertung erfolgte in Anlehnung an den „Handlungsleitfaden zur kommunalen Klimaanpassung in Hessen – Hitze und Gesundheit“ (HLNUG – Fachzentrum Klimawandel und Anpassung 2019).

Die Klosteranlage Ilbenstadt liegt innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs und setzt sich neben den verschiedenen Gebäuden vorwiegend aus Grünflächen, Parkanlage und Gärten zusammen. Der bebaute und versiegelte Bereich wird insbesondere im Zusammenhang mit dem nordwestlichen Siedlungsbereich als klimatischer Belastungsraum eingestuft. Ein hoher Versiegelungs- bzw. Bebauungsgrad

führt tagsüber zu starker Aufheizung und nachts zur Ausbildung einer deutlichen „Wärmeinsel“ bei durchschnittlich geringer Luftfeuchte. Allerdings wirken die genannten begrünten und gehölzreichen Flächen umliegend um das Gebäudeensemble den klimatischen negativen Effekten entgegen. Die zahlreichen Bäume produzieren Sauerstoff, speichern Kohlenstoff, filtern Staub sowie kühlen durch ihre Verdunstungsleistung. Dementsprechend kann von einer ausreichenden Luftqualität und Frischluftversorgung innerhalb des Geltungsbereichs ausgegangen werden.

Die aktualisierte Starkregenhinweis-Karte des Landes Hessen weist für das Plangebiet den Starkregenhinweis-Index mittel und erhöht auf.

Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung kommen wenige weitere versiegelte Flächen hinzu. Zudem wurden durch wasserdurchlässige Flächenbefestigung und Gehölzerhalt eingriffsminimierende Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert. Aufgrund der geringen Veränderungen des Plangebiets in seiner Struktur wird zwar auf den Starkregenhinweis-Index hingewiesen, jedoch ist kein unmittelbares Gefahrenpotenzial oder eine diesbezügliche Veränderung durch die Planung zu erwarten. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Bei Umsetzung der Planung ergibt sich keine erhebliche Beeinträchtigung der Luft, des Lokalklimas sowie des Klimas zum derzeitigen Kenntnisstand.

Wirksame Möglichkeiten zur Minimierung der beschriebenen Effekte bestehen vor allem im Erhalt und der Schaffung von mit Bäumen übertrauften Flächen. Die hinzukommenden Stellplätze könnten mit weiteren Laubbäumen begrünt werden. Zudem wären ggf. Anreize zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs und sichere Fahrradunterstände o. Ä. möglich.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Die historische Klosteranlage prägt die Siedlungsstruktur von Ilbenstadt in vielerlei Weise. Es wird das Planziel einer verträglichen Nachfolgenutzung, einhergehend mit einer weiteren Belebung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche verfolgt. Hierdurch kann ein Beitrag zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage geleistet werden. Neben diesen genannten positiven Effekten für die Anwohner geht zudem ein erhöhtes verkehrliches Aufkommen einher, was die Wohn- und Lebensqualität in der Umgebung etwas mindert.

Die Staub- und lärmschluckenden Gehölze werden bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Im Hinblick auf die Freizeit- und Erholungsfunktion wird durch die Planung eine positive Entwicklung angenommen.

Insgesamt ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine wesentliche Beeinträchtigung des Menschen und seiner Gesundheit, einschließlich der Wohn- und Erholungsqualität sowie der Bevölkerung im Allgemeinen ersichtlich.

Orts- und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild wird zum einen durch die denkmalgeschützte Klosteranlage, einschließlich der hohen Gebäude und Außenmauer geprägt. Zum anderen werden die Grünstrukturen, insbesondere die Bäume das Ortsbild auf. Lediglich entlang des Haupt- und Osteingangs bestehen reine Rasenflächen und somit ein geringer Strukturreichtum. Weder weitreichende Sichtbeziehung noch ein nahes Landschaftsschutzgebiet sind aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgefüges gegeben.

Eingriffsbewertung:

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich zum derzeitigen Kenntnisstand keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Zudem werden geplante bauliche Anlagen aufgrund

der denkmalgeschützten Gesamtanlage innerhalb des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens von der zuständigen Denkmalschutzbehörde geprüft.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Gesamtanlage Ilbenstadt ist nach § 2 Absatz 3 Hessisches Denkmalschutzgesetz aus geschichtlichen und künstlerischen Gründen in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen eingetragen. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ilbenstadt, einschließlich Klostergarten und der unter Denkmalschutz stehenden Einzelkulturdenkmäler. Es wird auf Kapitel 11 verwiesen.

Grundsätzlich können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Natura 2000, Schutzgebiete und Biotopschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten - Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH), Europäische Vogelschutzgebiete - und anderweitigen Schutzgebieten. In etwa 1 km südwestlicher Entfernung zum Geltungsbereich befindet sich das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Es wurden keine Hinweise auf geschützte Lebensraumtypen nach FFH-Richtlinie innerhalb oder angrenzend zum Plangebiet erfasst.

Jedoch stellen Streuobstwiesen gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 2 Nr. 7 BNatSchG und § 25 Abs. 1 Nr. 2 HeNatG dar. Das Plangebiet beinhaltet zahlreiche Obst-, Walnussbäume sowie Esskastanie. Es finden sich Halb-, Mittel- und Hochstamm in verschiedener Anzahl. Im räumlichen Zusammenhang der Streuobstbäume des gesamten Plangebiets wird derzeit tendenziell von einem gesetzlich geschützten Biotop Streuobstwiese ausgegangen, wobei der zentrale Bereich der östliche katholische Kirchengarten bildet.

Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von Streuobstwiesen führen können, verboten. Dies gilt es zu beachten.

Eingriffsbewertung:

Insgesamt sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete oder anderweitige Schutzgebiete bei Umsetzung der Planung zu erwarten. Diese liegen außerhalb des Planungsraums. Der Streuobstbestand als gesetzlich geschütztes Biotop wurde zum Erhalt festgesetzt, sodass sich die Planung zum derzeitigen Kenntnisstand als verträglich darstellt.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in der Planung gewürdigt. Ziel des Bebauungsplanes ist im Wesentlichen die Steuerung der zulässigen Nutzungen innerhalb der ehemaligen Klosteranlage, um einen Beitrag zur Erhaltung der historischen und denkmalgeschützten Anlage zu leisten. Der ehemalige Klostergarten mit seinem wertgebenden Baumbestand wird hierbei planungsrechtlich gesichert. Hierdurch bleiben die Grünfläche und die damit einhergehenden positiven stadtökologischen Effekte langfristig erhalten. Des Weiteren wird auch der Baumbestand im Bereich der zur Ausweisung gelangenden Gemeinbedarfsfläche zum Erhalt festgesetzt.

7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung

Das Plangebiet verfügt bereits grundsätzlich über einen Anschluss an das kommunale Ver- und Entsorgungssystem im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraßen. Leistungssteigernde Maßnahmen in Folge der Umsetzung der Planung sind nicht zu erwarten. Die Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 37 Abs. 2 Satz 1 HWG hingewiesen:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Wasser- und Heilquellenschutzgebiet

Wasser- und Heilquellenschutzgebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer

Überschwemmungsgebiete, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Bodenversiegelung

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sowie Wege und Hofflächen im Sinne untergeordneter Nebenanlagen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Die geplanten Maßnahmen dienen sowohl dem Grundwasserschutz als auch dem vorsorgenden Bodenschutz.

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.

8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz

Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Niddatal zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Werden bei den Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Baugrund

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorgender Bodenschutz

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

9. Kampfmittel

Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

10. Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf im Kontext der Umgebung bleibt der **Trennungsgrundsatz** vorliegend gewahrt.

Im Zuge der Errichtung einer Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen wird es zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Lärmemissionen im Bereich der Schulstraße kommen. Wie im Kapitel Verkehr dargelegt ist im Sinne einer worst-case-Betrachtung mit etwa 175 bis 210 Pkw-Fahrten pro Tag zu rechnen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich etwas niedriger ausfallen, da zum einen eine Vollausslastung der Stellplatzanlage durch Urlaubs- und Krankheitszeiten nicht zu erwarten ist. Darüber hinaus verfügt das Gebiet über einen guten Anschluss an das Netz des ÖPNVs und ist auch mit dem Fahrrad aufgrund der innerstädtischen Lage gut zu erreichen. Insofern bewegt sich die planbedingte Verkehrszunahme in einem solchen Bereich, der keine unzumutbaren Lärmbelästigungen auf die Anlieger der Schulstraße und der hier überwiegend vorhandenen Wohnbebauung erwarten lässt. Dies gilt gleichermaßen für den Zufahrtsbereich der Stellplatzanlage, wo sich das Verkehrsaufkommen konzentriert. Hier ist sowohl morgens und nachmittags mit einer höheren Anzahl an Zu- und Abfahrten zu rechnen. Dennoch sind immissionsschutzrechtliche Konflikte vorliegend nicht zu erwarten.

11. Denkmalschutz

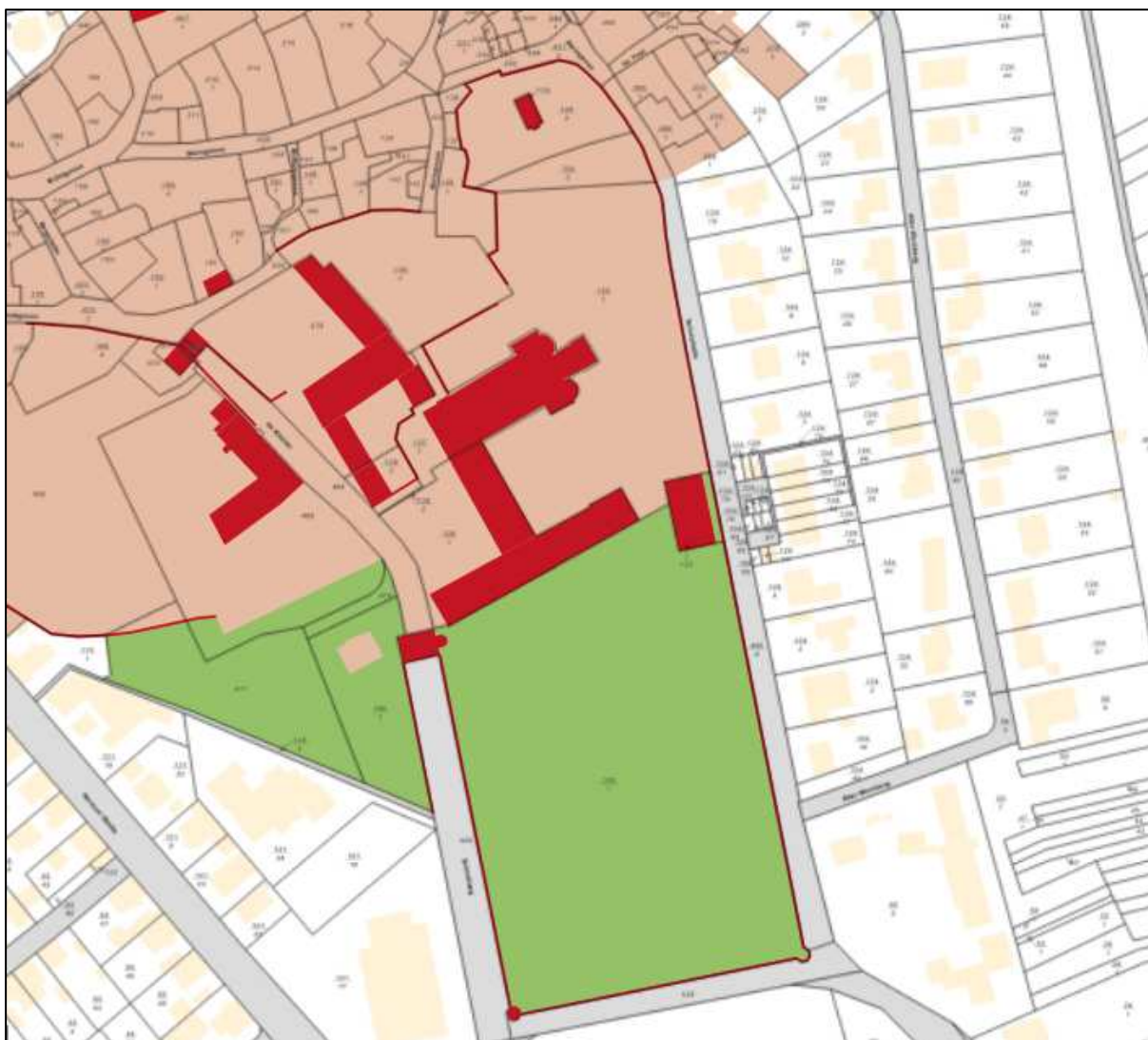
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ilbenstadt, einschließlich Klostergarten und unter Denkmalschutz stehenden Einzelkulturdenkmäler. Die denkmalgeschützten Anlagen sind in der Plankarte des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

U.a. sind Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung nach § 18 HDSchG durch die zuständige Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig. Zudem ergibt sich, dass die denkmalgeschützten Gebäude durch Neubauten in ihrer Wirkung und Erscheinung nicht beeinträchtigt werden dürfen. So gilt gemäß § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG): Der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde bedarf ferner, wer in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Gemäß denkwweb Hessen vom Landesamt für Denkmalschutz Hessen wird hierzu Folgendes ausgeführt:

Der weithin sichtbare Kulminationspunkt der Ilbenstädter Gesamtanlage ist die auf der Anhöhe gelegene romanische Klosterkirche der Prämonstratenser. In der Nabsicht wird sie von den erhaltenen Konventsgebäuden und den Ökonomiehöfen des Klosters gefaßt. Einschließlich zweier Torbauten ist fast die gesamte Klostermauer erhalten. Der Klostergarten südlich der Konventsgebäude ist zwar nicht in seiner alten Form, wohl aber als Grünfläche erhalten. In der Kartierung der Gesamtanlage wurde er entsprechend dargestellt. Die Grünfläche westlich des Schloßweges soll eine Zäsur zwischen historischem Klosterbezirk und neueren Siedlungsgebieten Ilbenstadts gewährleisten. Im Innern des Klosters befand sich ursprünglich nördlich der Klosterkirche ein Friedhof, in dessen Mitte wiederum die ältere Ilbenstädter Pfarrkirche. Sie wurde 1810, sieben Jahre nach Aufhebung des Klosters abgebrochen, die Funktion der Pfarrkirche war inzwischen auf die ehemalige Klosterkirche übergegangen. Der angesprochene Friedhof wurde 1828 aufgelassen, sein Zugang von der Kirchgasse aus war seit 1819 von einem neuen Pfarrhaus (Kirchgasse 16) gefaßt.

Übersicht Kulturdenkmäler



(Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>, Landesamt für Denkmalpflege Hessen)

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das städtebauliche Ziel zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Bereich der ehemaligen Klosteranlage verfolgt. Mit der Schaffung einer verträglichen Nachfolgenutzung kann ein Beitrag zur weiteren Belebung und Steigerung der Attraktivität der zentral in Innenbereich gelegenen Fläche erzielt werden. Wie vorangehend dargelegt, ist für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der östlichen Seite der Basilika eine Stellplatzanlage mit rd. 70 Stellplätzen vorgesehen. Eine erste Abstimmung mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden hat hierzu bereits stattgefunden. So sind zum einen die Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise zu errichten (bspw. Rasengittersteine oder Schotterrasen). Darüber hinaus sind bei der Gestaltung die Grundlinien der früheren Klosteranlage kenntlich zu machen. So ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt geplant, durch Hecken und Pflasterstreifen den Kreuzgang der ehemaligen Klosteranlage optisch wiederherzustellen. Angesprochen ist hierbei allerdings der Vollzug des Bebauungsplanes und insbesondere die Anlagenplanung. Hier kann unter Abstimmung mit den Behörden den denkmalschutzrechtlichen Belangen entsprechend Rechnung getragen werden.

Auch die Einbeziehung der Grünfläche dient der qualitativen Entwicklung in diesem Bereich. Insgesamt erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erhaltung der unter Denkmalschutz stehenden Gesamtanlage, einschließlich der Einzelkulturdenkmäler und der damit verbundenen historischen und

städtebaulichen Bedeutung für den Stadtteil Ilbenstadt. Negative Beeinträchtigungen auf denkmalrechtlich-rechtliche Belange sind somit vorliegend nicht erkennbar.

Im Übrigen gilt: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme üblicher Hausanschlüsse sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Planstand: 19.10.2023

Projektnummer: 23-2814

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de