

**Stadt Schlüchtern**  
Stadtteil Schlüchtern

**Bebauungsplan**  
**„Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“**

---

**B e g r ü n d u n g**

Entwurf

**planungsbüro für städtebau**  
görringer\_hoffmann\_bauer

im rauhen see 1  
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33  
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PC40047-P  
Bearbeitet: August 2025

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Ziel und Zweck der Planung .....	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung .....	3
3	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich.....	4
4	Bestandsbeschreibung .....	4
5	Übergeordnete Planungen.....	6
5.1	Regionalplan Südhessen 2010 .....	6
5.2	Flächennutzungsplan.....	7
6	Bestehendes Baurecht .....	8
7	Planung .....	10
7.1	Vorbemerkung .....	10
7.2	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.....	11
7.3	Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO .....	13
8	Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	14
9	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht .....	15
10	Schallschutz .....	16
11	Städtebaulicher Vertrag .....	16
12	Städtebauliche Daten .....	16

## **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1:	Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges .....	4
Abb. 2:	Luftbild von Plangebiet und Umgebung .....	5
Abb. 3:	Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des .....	6
Abb. 4:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern .....	7
Abb. 5:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ .....	8
Abb. 6:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 3. Änderung .....	9
Abb. 7:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 5. Änderung .....	9
Abb. 8:	Auszug aus dem Bebauungsplan „Kultur- und Begegnungszentrum“ .....	10
Abb. 9:	Model des neuen Vorhabenens .....	11

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Ehemaliges Langer-Areal“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Gebäuden mit jeweils IV-Vollgeschossen sowie eines durchgehenden Garagen-geschosses im Erdgeschoss in zentraler Innenstadtlage geschaffen werden. Hierfür muss der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ teilbereichsbezogen angepasst werden.

Das Plangebiet ist ein zentraler Bestandteil der „Neuen Mitte“ der Kernstadt.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Änderungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Die hier geplante Baugebietsfläche umfasst lediglich eine Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,9 festgesetzt werden. Hieraus resultiert eine zulässige Grundfläche von ca. 3.330 m<sup>2</sup>.

Die zulässige Grundfläche liegt somit weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m<sup>2</sup>, die als Zulässigkeitsvoraussetzung für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalles aufgeführt ist.

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen. Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zu erwarten.

Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

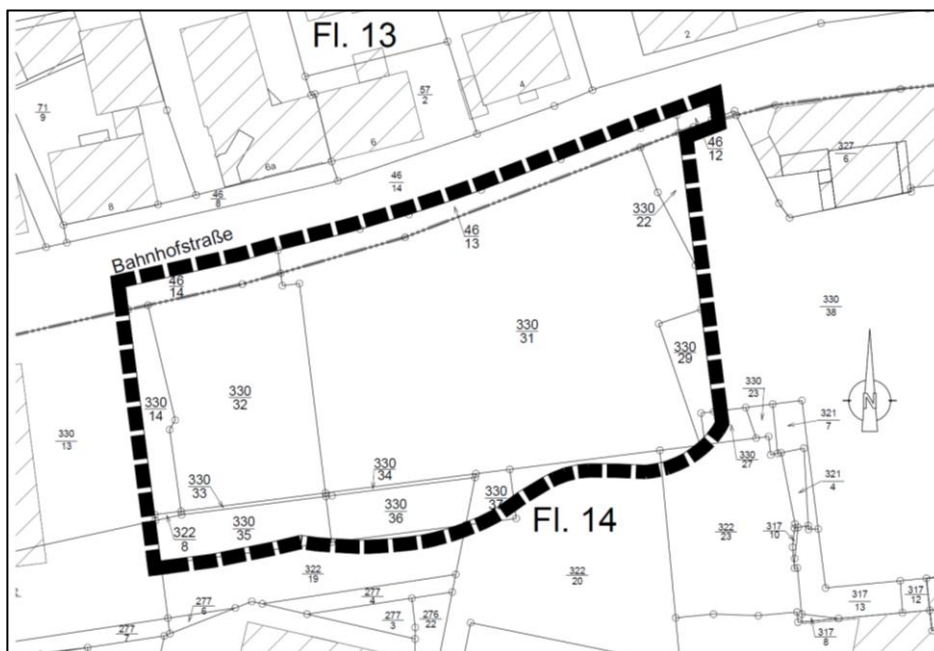
### 3 Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet befindet sich in der Innenstadt von Schlüchtern, südlich der Bahnhofstraße und östlich des neuen Kultur- und Begegnungszentrums (KUBE).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Bahnhofstraße, im Osten durch das Neubaugebiet westlich der Obertorstraße, im Westen durch das Kultur- und Begegnungszentrum und im Süden durch den geplanten „Pocket Park“ nördlich der Grenze der Straßenparzelle „Sandgarten“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Schlüchtern, in der Flur 14 die Flurstücke Nr. 330/8, 322/19(tlw.), 330/14, 330/20(tlw.), 330/22, 330/23(tlw.), 330/27(tlw.), 330/29, 330/31, 330/32, 330/33, 330/34, 330/35, 330/36, 330/37(tlw.). Ebenso sind die Straßenparzellen Flur 13 Nr. 46/13, 46/14 (tlw.) und 46/12 der Bahnhofstraße Bestandteil des Geltungsbereiches. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 0,37 ha.

Der genaue räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht aus der nachfolgenden Karte hervor:



**Abb. 1:Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“**

Quelle: Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

### 4 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst im Wesentlichen einen Teil des Grundstückes des ehemaligen Kaufhauses Langer, das im Jahr 2020 abgebrochen wurde. Es stellt sich derzeit als großflächige Baustelle dar und ist unbebaut.

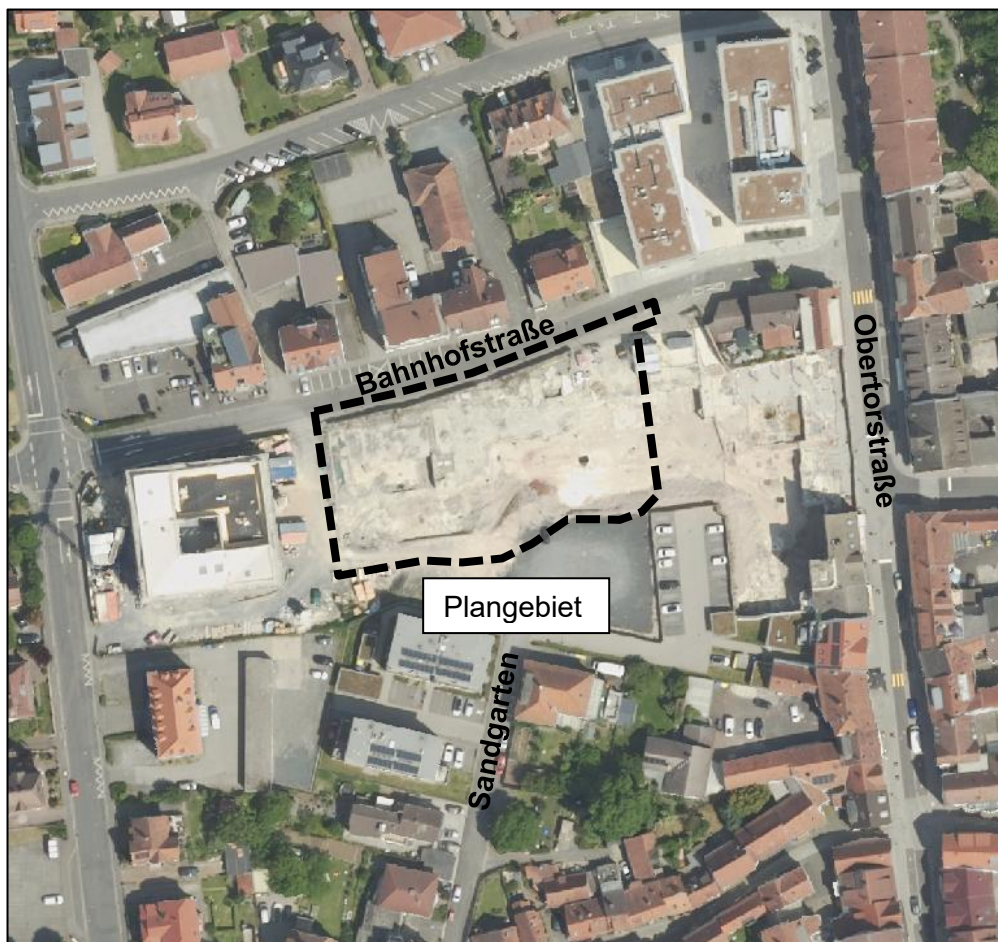
Westlich des Plangebietes befindet sich das Kultur- und Begegnungszentrum „KUBE“. Die maximale Gebäudehöhe des „KUBE“ wurde im Bebauungsplan „Kultur- und Begegnungszentrum“ mit 21 m über dem Höhenbezugspunkt

festgesetzt. Der Höhenbezugspunkt ist die Oberkante des in der Planzeichnung markierten Kanaldeckels in der Lotichiusstraße. Der Freibereich des Kindergartens im „KUBE“ grenzt direkt an den westlichen Rand des Plangebietes.

Östlich des Plangebietes befindet sich das Neubaugebiet des Bauvorhabens am Obertor (Neues Obertor).

Nördlich der Bahnhofstraße befindet sich bis zu dreigeschossiger, traufständiger gemischt genutzter Gebäudebestand mit Satteldach, im Nordosten der Neubau des bis zu sechsgeschossigen Sparkassengebäudes.

Südlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls derzeit ein Baustellengelände in dem zukünftig ein geplanter „Pocket Park“, der im Bebauungsplan ‚Ehemaliges Langer-Areal‘ als „öffentliche Grünfläche mit Parkanlage und Spielplatz“ festgesetzt wurde, errichtet wird.



**Abb. 2: Luftbild von Plangebiet und Umgebung**

*Quelle: Geoportal Hessen, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation*

Das Gelände ist weitgehend eben. Der Höhenunterschied zwischen der Oberkante der Bahnhofstraße und der südlichen Grenze des Plangebietes beträgt etwa 1,2 m. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 205 m über NHN.

Im Plangebiet ist kein Gehölzbestand zu verzeichnen. Das Änderungsgebiet war ursprünglich weitgehend bebaut und versiegelt bzw. befestigt. Natürlich anstehende Bodenformationen sind insofern nicht vorhanden.

Durch die vorliegende Planung sind keine Schutzgebiete entsprechend Kap. 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) betroffen. Darüber hinaus sind keine Wasser-, Heilquellenschutzgebiete bzw. festgestellte Überschwemmungsgebiete betroffen.

Auch Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Riedbach verläuft ca. 130 m westlich des Plangebietes.



**Abb. 3: Bahnhofstraße**  
Quelle: eigene Aufnahme

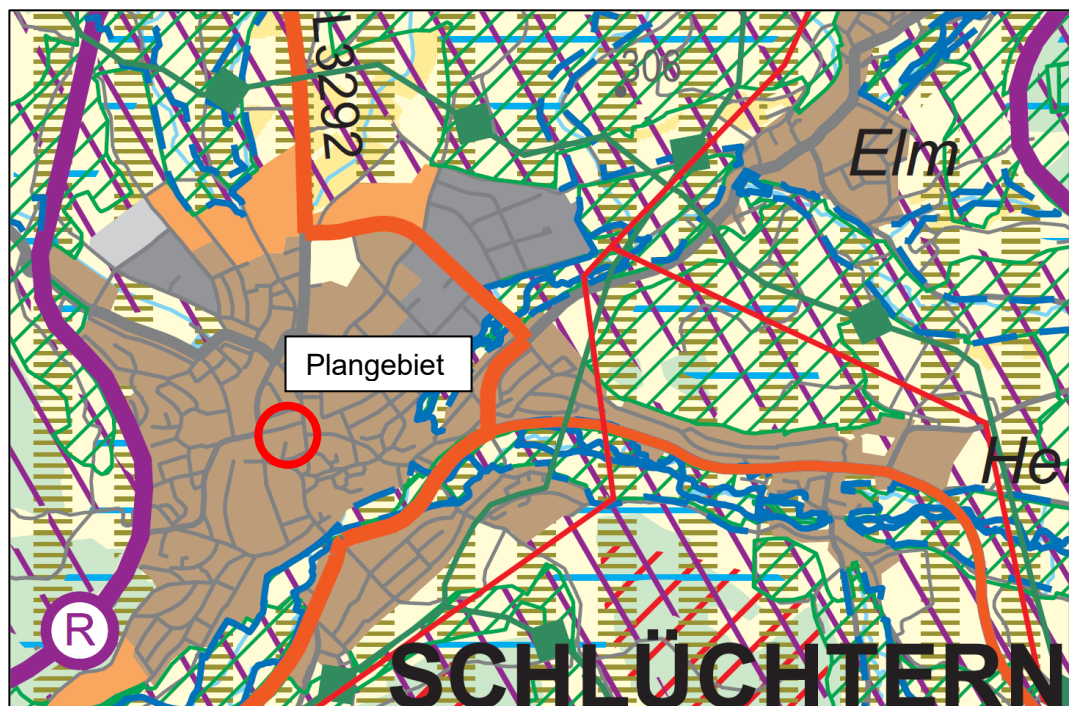


**Abb. 4: Plangebiet**  
Quelle: eigene Aufnahme

## 5 Übergeordnete Planungen

### 5.1 Regionalplan Südhessen 2010

Der Regionalplan Südhessen 2010 (RPS) weist das Plangebiet und seine Umgebung als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus.



**Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010 mit Markierung der Lage des Plangebietes**  
Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

## 5.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“ wird im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern überwiegend als Teil einer bestehenden „Gemischten Baufläche“ dargestellt.

Am Nordrand des Plangebietes ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt.

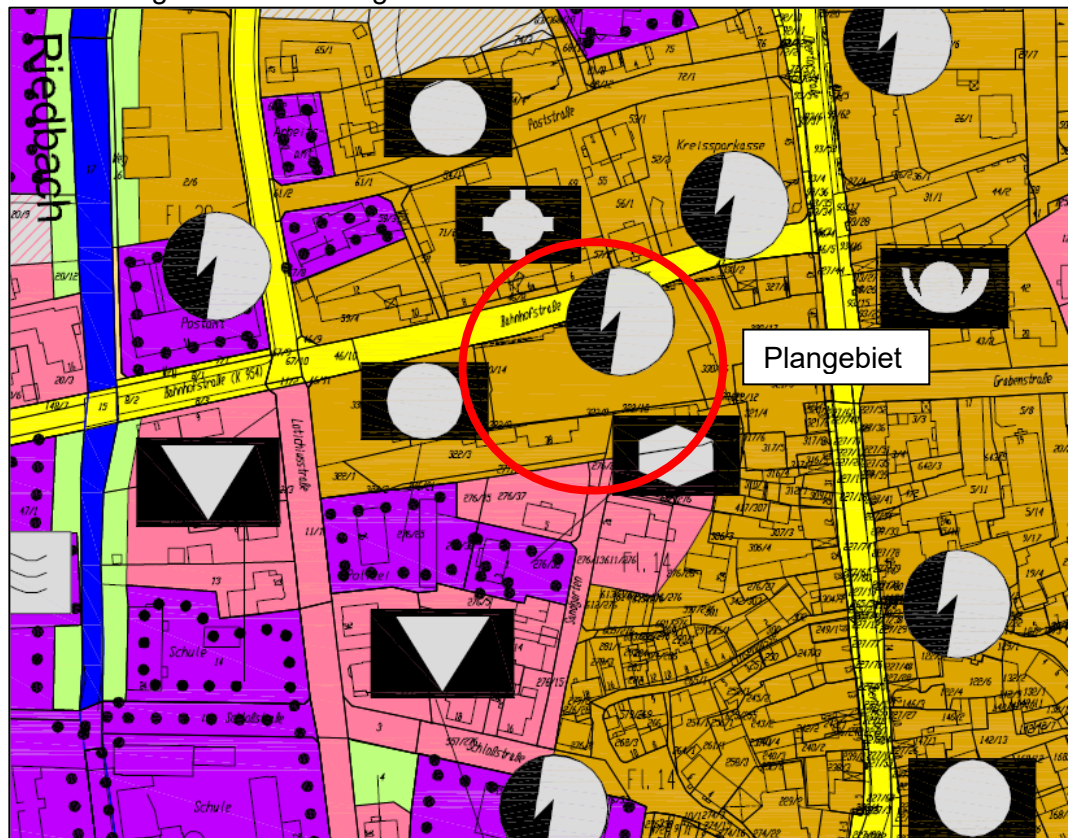
Für den westlich angrenzenden Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist mit dem Symbol „Öffentliche Verwaltungen“ (Kultur- und Begegnungszentrum) dargestellt.

Für den südlichen Randbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt, südwestlich davon zwei „Flächen für den Gemeinbedarf“ für „Öffentliche Verwaltungen“ (Polizeistation Schlüchtern) bzw. soziale Zwecke (Diakoniestation - Wohnen / Betreuung für alte Menschen).

Die Bahnhofstraße und die Obertorstraße sind als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Nördlich der Bahnhofstraße ist als Teil einer bestehenden gemischten Baufläche eine Fläche mit dem Symbol für „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

Die einzelnen Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes werden aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich:



**Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Schlüchtern  
(mit Markierung der Lage des Plangebietes)**

Quelle: Stadt Schlüchtern

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“ kann grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

## 6 Bestehendes Baurecht

Der vorliegende 1. Änderungsplan überplant teilweise den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“ aus dem Jahr 2024.

Für die im Geltungsbereich des 1. Änderungsplans liegende Fläche setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung „Urbanes Gebiet (MU)“ gemäß § 6a BauNVO fest. Festgesetzt sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, eine offene Bauweise sowie IV-Vollgeschossen als Höchstgrenze. Am Südrand ist teilweise eine öffentliche Grünfläche mit Parknutzung festgesetzt.

Die zeichnerischen Festsetzungen sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

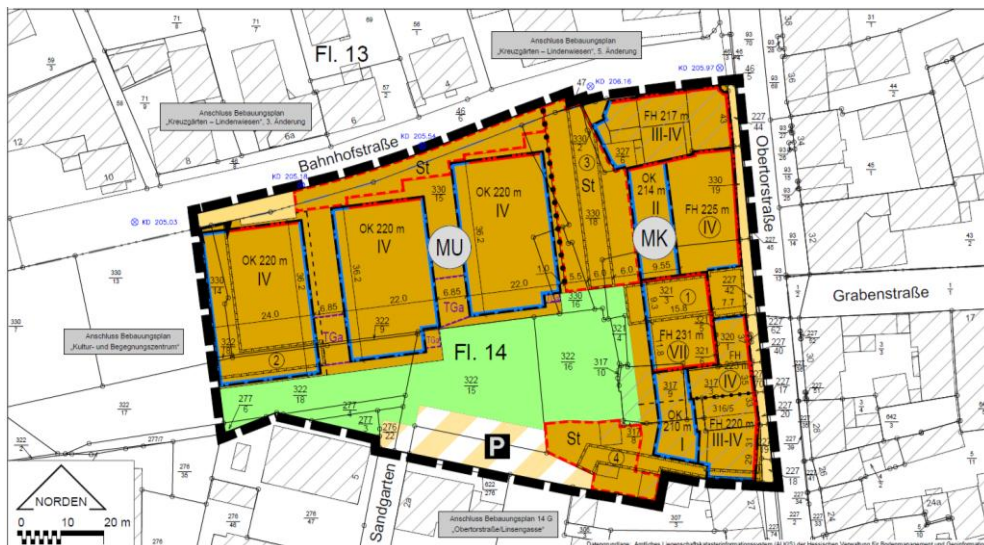


Abb. 5: Auszug aus dem Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“  
Quelle: Stadt Schlüchtern

Am Nordrand der Bahnhofstraße grenzt der Geltungsbereich der rechtsverbindlichen **3. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzgärten - Lindenwiesen“** an. Dieser setzt hier ein Mischgebiet (MI) mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 1,0 und III bis IV-Vollgeschossen in offener Bauweise sowie ein Kerngebiet (MK) fest.

Das südöstlich ausgewiesene Kerngebiet wurde durch den 5. Änderungsplan (s.u.) u.a. hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung überplant.

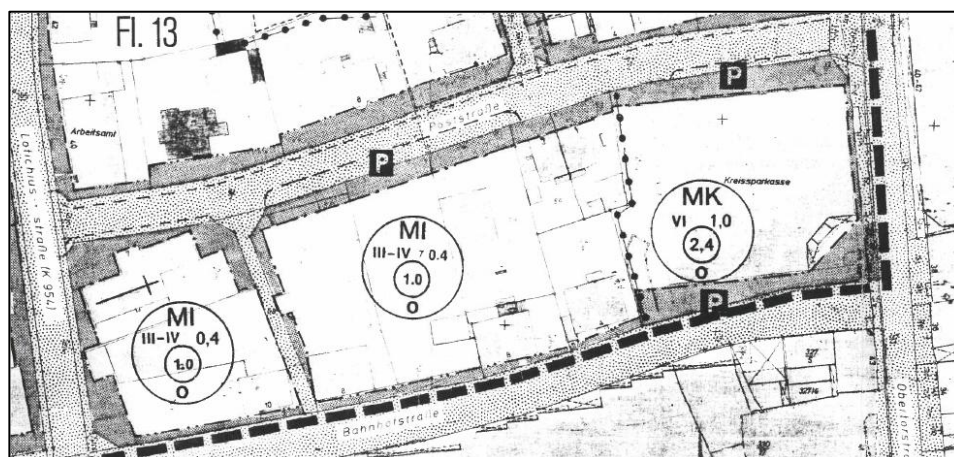


Abb. 6: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 3. Änderung  
 Quelle: Stadt Schlüchtern

Die seit dem 10.07.2020 rechtsverbindliche **5. Änderung des Bebauungsplanes „Kreuzgärten - Lindenwiesen“** betrifft die Planung für ein Kerngebiet (u.a. Neubau des Kreissparkassen-Gebäudes) auf dem Grundstück der Kreissparkasse zwischen Poststraße, Bahnhofstraße und Obertorstraße nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal“. Der Änderungsplan setzt u.a. eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 2,0 und III bis VI-Vollgeschosse (max. Höhe der Oberkante des südöstlich gelegenen Eckgebäudes: 232,2 m ü.NHN) fest. Die Planung ist umgesetzt.

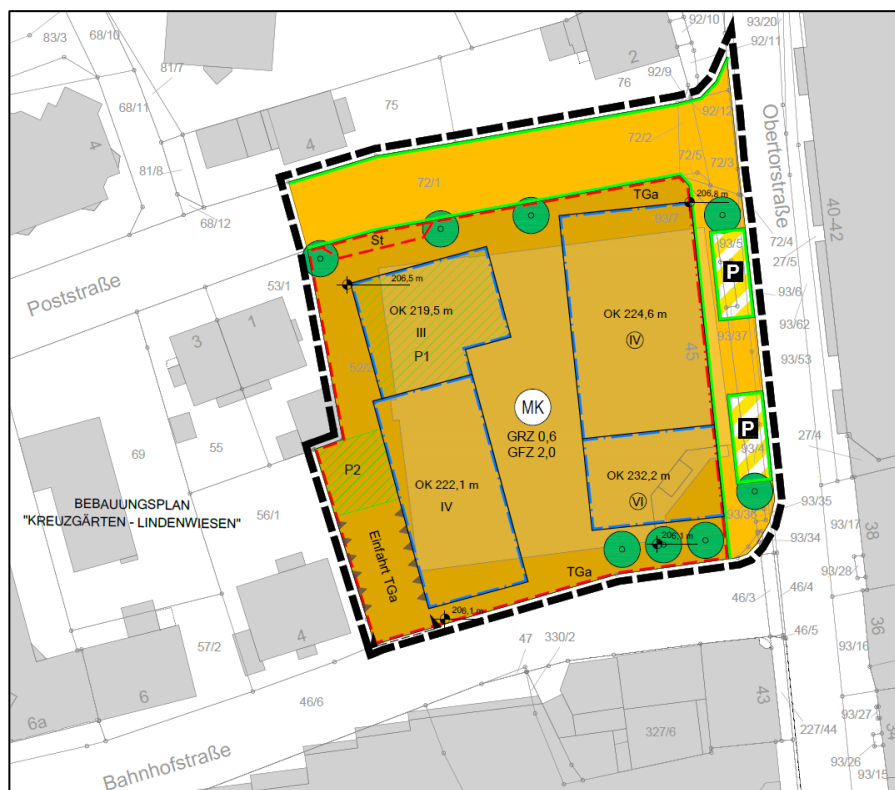
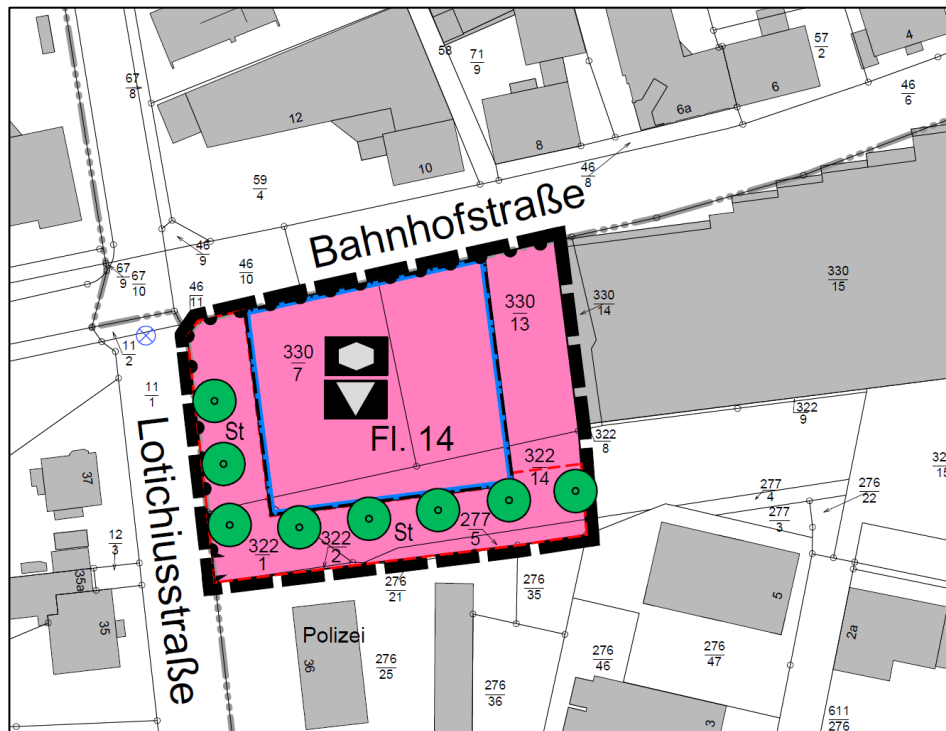


Abb. 7: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kreuzgärten - Lindenwiesen“, 5. Änderung  
 Quelle: Stadt Schlüchtern

Westlich des Plangebietes „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“ grenzt der Geltungsbereich des seit dem 10.07.2020 rechtsverbindlichen **Bebauungsplanes „Kultur- und Begegnungszentrum“** an.



**Abb. 8: Auszug aus dem Bebauungsplan „Kultur- und Begegnungszentrum“**  
Quelle: Stadt Schlüchtern

Dieser setzt für das Kultur- und Begegnungszentrum, eine „Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen und sozialen Zwecken dienendes Kultur- und Begegnungszentrum“ mit einer GRZ von 0,6, einer GFZ von 1,2 und III bis IV-Vollgeschossen in offener Bauweise fest.

Als maximale Gebäudehöhe werden 21,0 m festgesetzt, mit einem Höhenbezugspunkt in der Lotichiusstraße.

Die Planung ist ebenfalls umgesetzt.

## 7 Planung

### 7.1 Vorbemerkung

Zwischen dem Kultur- und Begegnungszentrum und dem Neubaugebiet „Neues Obertor“ entlang der Obertorstraße sind als Ergänzung der Neubebauung auf dem ehemaligen Kaufhausgelände zwei Gebäude mit jeweils IV-Vollgeschossen sowie einer durchgehenden Garagengeschossläche im Erdgeschoss geplant.

Die Gebäudevolumen sind so gestaltet, dass hochwertige Dachterrassen und Dachgärten entstehen. Auf den Seitenflächen der Decke des Garagengeschosses im Erdgeschoss sind begrünte Dachgärten vorgesehen. Diese bieten gemeinschaftlich nutzbare Flächen zur Erholung und zum Austausch der zukünftigen Bewohner. Darüber hinaus tragen die Bepflanzungen in den Dachgärten zur Regulierung des Mikroklimas bei – etwa durch Verdunstung, die in den Sommermonaten zur Abkühlung der Umgebung beiträgt.

Eine Treppenanlage südlich des Plangebietes zum geplanten Pocketpark hin ist mit geschwungener Gestaltung dargestellt, sodass die Landschaftsarchitektur die Grünanlage „Pocket Park“ später ästhetisch ausformen kann.  
Die nachfolgenden Abbildungen vermitteln einen Eindruck von der aktuellen Projektplanung.



**Abb. 9: Model des neuen Vorhabenes**

Quelle: Werner Projektentwicklung GMBH, Fulda, Stand: Mai.2025

## 7.2 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“ trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs ausschließlich die im Planbild festgesetzte zeichnerische und textliche Festsetzungen. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ehemaliges Langer-Areal“ insbesondere zur Art der Nutzung bleiben unberührt und weiterhin gültig.

### Maß der baulichen Nutzung

#### *-Grundflächenzahl (GRZ)*

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 sowie die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit entsprechend dichter Bebauung wird für die Festsetzung der GRZ der Orientierungswert des § 17 BauNVO für die Obergrenze der GRZ in Urbanen Gebieten von 0,9 übernommen.

Um auch die Unterbringung und den Bau insbesondere der erforderlichen Zufahrten der Garage und Nebenanlagen zu gewährleisten, darf die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen- und Stellplatzanlagen samt deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

Diese Überschreitung der durch die BauNVO vorgesehenen Orientierungswertes bzw. der in § 19 Abs. 4 BauNVO gemachten Vorgaben wird als vertretbar angesehen, da diese – aufgrund der intensiven baulichen Flächeninanspruchnahme

durch die Vornutzung des Plangebietes – mit nur geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden ist. Die weiteren Auswirkungen werden durch die vorgesehene Dachbegrünung ausgeglichen.

#### *-Zahl der Vollgeschosse*

Im Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ehemaliges Langer-Areal, 1. Änderung“ drei unabhängige Gebäude mit jeweils maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. In der neuen Planung sind nun zwei Gebäude mit jeweils vier Vollgeschossen sowie eines durchgehenden Garagengeschosses im Erdgeschoss vorgesehen.

Daher variiert die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse innerhalb des Baugebiets. Für die beiden Baukörper wird wieder eine maximale Gebäudehöhe von bis zu vier Vollgeschossen festgesetzt. Für die Baufläche des oberirdischen Garagengeschosses ist ein Vollgeschoss als Höchstmaß vorgesehen.

#### *-Maximale Gebäudehöhe*

Um übermäßige Gebäudehöhen nehmen zu vermeiden, werden zusätzlich Höchstmaße für die Gebäudeoberkanten festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe der eingeschossigen Garage wird auf 210,00 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von durchschnittlich etwa 4,3 Metern über der Geländeoberfläche.

Die maximale Gebäudehöhe der viergeschossigen Gebäude wird auf 223,00 Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Dies entspricht einer Höhe von rund 17,25 Metern über der Geländeoberfläche.

Als Bezugspunkte für die festgesetzten Geländehöhen im Bestand wurden Kanaldeckelhöhen in der Bahnhofstraße in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die zulässigen Gebäudehöhen dürfen, wie im bisherigen Bebauungsplan, durch technische Aufbauten wie beispielsweise Wärmepumpen, Lüftungsanlagen, Fahrstuhl-aufbauten, Antennen u. Ä. auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden. Solaranlagen sind von dieser prozentualen Begrenzung ausgenommen.

Um die v.g. Aufbauten den Blicken aus dem öffentlichen Raum weitgehend zu entziehen, muss der Mindestabstand aller Aufbauten und Anlagen, die auf dem Dach errichtet werden, zur Außenkante des Daches 1,0 m betragen.

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Für das Änderungsgebiet wird eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt.

Baulinien werden dort festgesetzt, wo dies städtebaulich erforderlich ist – insbesondere entlang der Bahnhofstraße, wo sich Gebäude mit IV-Vollgeschossen befinden.

Eine Abweichung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 2,5 m ist zulässig, jedoch nicht zur Bahnhofstraße hin.

Zudem gelten die festgesetzten Baulinien nicht für die vorgesehenen Staffelgeschosse und Balkone. Diese Festsetzung soll unter anderem Balkone zum Park sowie zu den Dachterrassen ermöglichen.

Die beiden Baukörper sollen geometrisch einheitlich gestaltet werden. Aufgrund der unterschiedlichen Winkellage der festgesetzten Baulinien wäre ansonsten eine abweichende Gebäudegeometrie erforderlich. Daher erfolgt die Ausbildung der Gebäudekanten gleichgerichtet, während die Parallelität der Parkdeckkante zur Straßenflucht unverändert bleibt.

#### Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen / Zufahrten Garagengeschoss

Um die Nutzung der Garage sowie die Erreichbarkeit der zentral gelegenen Pocket-Parkanlage für die jeweils begünstigten Personengruppen zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Hierzu wird eine ca. 7,5 Meter breite Fläche in der Mitte des Gebäudes vorgesehen und ermöglicht so einen Durchgang im Erdgeschoss von der Bahnhofstraße zum „Pocket Park“ und zur Straßen Sandgarten.

Innerhalb der so belastenden Grundstücksflächen besteht ein Geh- und Fahrrecht ausschließlich für Fußgänger und Fahrräder.

Geplant ist ein durchgehendes Garagengeschoss im Erdgeschoss für die Bewohner der dortigen Gebäude. Es sind 3 Zufahrten zur Garage entlang der Bahnhofstraße im MU festgesetzt. Die Lage der zeichnerisch festgesetzten Zufahrten zum Garagengeschoss sowie der mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche darf dabei um bis zu 5,0 m abweichen, um eine Flexibilität für das bauaufsichtliche Verfahren sicherzustellen.

In der Garage sollen zudem Ladestationen für Elektroautos eingerichtet werden.

#### Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

Zum Klimaschutz ist im Änderungsplan -wie bisher auch- festgesetzt, dass auf mindestens 40 % der nutzbaren Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude mit IV-Vollgeschossen Photovoltaikanlagen vorzusehen sind. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zur Außenwand bzw. Attika des Gebäudes einhalten.

### **7.3 Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO**

#### Dachbegrünung

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ wurden drei unabhängige Gebäude ohne Dachterrassen auf dem Erdgeschossdeck geplant und festgesetzt. Es wurde bisher festgesetzt, mindestens 60 % der Flachdächer oder flach geneigten Dächer der Hauptgebäude sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm auszuführen.

Im Änderungsplan ist nun auf dem neu entstehenden Gebäude eine Dachterrasse vorgesehen. Aufgrund der Änderung des architektonischen Entwurfs ist die Festsetzung zur Dachbegrünung für die Dachterrassen entsprechend anzupassen.

Als Maßnahme, die sowohl dem Niederschlagswasserrückhalt als auch dem Kleinklima dient, sind mindestens 40 % der Flachdächer oder flach geneigten Dächer des obersten Geschosses der Gebäude mit IV-Vollgeschossen dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 10 cm aufweisen, um eine ausreichende Durchwurzelung zu gewährleisten.

Mindestens 50 % der Dachflächen auf der Erdgeschossdecke des Parkdecks sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht muss dabei eine Mindeststärke von 35 cm aufweisen, um eine ausreichende Durchwurzelung für die vorgesehenen Dachgärten zu ermöglichen und eine zusätzliche Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung bzw. -Rückhaltung sicherzustellen.

Die Dachbegrünung hilft, Überhitzungsprobleme im Sommer zu vermeiden und bietet zusätzlich eine Pufferwirkung für die Regenwasserspeicherung, was zur Verbesserung des Mikroklimas in der Umgebung beiträgt.

Aussparungen der Dachbegrünung für notwendige Dachaufbauten und technische Anlagen sind zulässig.

## **8 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die direkt angrenzenden Bahnhofstraße erschlossen. Die Bahnhofstraße verläuft zwischen der Obertorstraße im Osten und der Lotichiusstraße im Westen als Einbahnstraße in westliche Richtung. Die Lotichiusstraße gewährleistet als innerstädtische Hauptverkehrsstraße die Anbindung an das überörtliche Straßennetz.

Die im bisherigen Bebauungsplan vorgesehenen teilweisen Inanspruchnahme der Bahnhofstraße zur Schaffung von Park- und Stellplatzflächen ist nicht mehr erforderlich, so dass die Straßenfläche der Bahnhofstraße hier wieder ausschließlich als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt werden kann.

Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die zentrale Innenstadtlage ebenfalls gewährleistet. Westlich des Plangebietes verkehren mehrere Buslinien in der Lotichius- und in der Bahnhofstraße mit Haltestellen im näheren Umfeld des Plangebietes.

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ wurden Tiefgaragen unter dem gesamten Grundstück sowie Stellplätze entlang der Bahnhofstraße geplant. Im Änderungsplan ist hingegen ein durchgehendes Garagengeschoss im Erdgeschoss mit drei Zufahrten entlang der Bahnhofstraße festgesetzt, in der die notwendigen Stellplätze vollständig untergebracht werden können.

### Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ebenso wie die Entsorgung erfolgt über die vorhandene städtische Infrastruktur.

Laut Auskunft der Stadtwerke Schlüchtern ist für das Plangebiet eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Erfüllung der Anforderungen des Brandschutzes detailliert für das Vorhaben dargelegt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den in der Bahnhofstraße befindlichen Mischwasserkanal; Die vorhandenen Abwasserleitungen sind geeignet, das anfallende Abwasser aufzunehmen. Das geplante Baugebiet ist in der aktuellen SMUSI-Berechnung bereits berücksichtigt.

Das Abwasser wird in der Kläranlage Niederzell behandelt.

Gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Schlüchtern hat sich jeder Grundstückseigentümer selbst gegen Rückstau abzusichern.

Die Stromversorgung kann durch den zuständigen örtlichen Versorgungsträger, die OsthessenNetz GmbH, durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Eine neue kundeneigene Trafostation ist bereits östlich des Änderungsgebiets im Bereich der Bahnhofstraße errichtet worden. Das Änderungsgebiet wird direkt aus dem 20-kV-Netz mit elektrischer Energie versorgt.

In der Bahnhofstraße und der Obertorstraße befinden sich auch Erdgasversorgungsleitungen der RhönEnergie Osthessen GmbH, die von der OsthessenNetz GmbH betrieben werden.

Die geplanten Gebäude sollen mindestens mit dem Energiestandard KfW 55 ausgestattet werden (Ein Energieeffizienzhaus nach dem KfW-55-Standard benötigt nur 55 Prozent der Primärenergie, die ein Neubau nach den Regeln des Gebäudeenergiegesetzes [GEG] braucht). Es ist eine Heizungstechnik mit Wärmepumpen vorgesehen. Die Beheizung aller neu zu errichtenden Gebäude soll somit ohne fossile Energieträger erfolgen.

## **9 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Umweltbericht**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der bauleitplanerischen Abwägung u.a. auch zu berücksichtigen, inwieweit durch die Planung ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen werden können. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt (vgl. Kap. 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung), dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht hier keine Ausgleichspflicht, womit **eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt.**

Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB können i.V.m. § 13 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden. § 13 Abs. 3 BauGB regelt für vereinfachte Verfahren u.a., dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen wird. Zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher **kein Umweltbericht** erstellt.

## 10 Schallschutz

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ehemaliges Langer-Areal“ festgesetzten Festsetzungen zum Immissionsschutz behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 11 Städtebaulicher Vertrag

Mit der Bauwilligen (WERNER Projektentwicklung GmbH, Fulda) wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem alle Maßnahmen zur Realisierung der Bauvorhaben im Vertragsgebiet verbindlich geregelt werden.

## 12 Städtebauliche Daten

Urbanes Gebiet:	ca. 3.441 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 259 m <sup>2</sup>
	—————
Plangebiet insgesamt:	ca. 3.700 m <sup>2</sup>