

Stadt Bad Orb

Bebauungsplan „Altstadt“



Vorentwurf, 20.09.2024

Stadt Bad Orb

Bebauungsplan „Altstadt“

Vorentwurf

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Orb
Stand: 20.09.2024

Verfasser:

ROB
planergruppe
ARCHITEKTEN + STADTPLANER

Planergruppe ROB GmbH
Am Kronberger Hang 3
65824 Schwalbach am Taunus

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	5
1	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans.....	5
2	Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	5
B	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
1	Art der baulichen Nutzung	6
1.1	Allgemeine Wohngebiete WA	6
1.2	Besondere Wohngebiete WB.....	6
1.3	Urbane Gebiete MU.....	7
1.3.1	Sonstige Teile baulicher Anlagen in den Urbanen Gebieten MU	7
1.4	Flächen für den Gemeinbedarf	7
2	Verkehrsflächen.....	7
2.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen.....	7
2.2	Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	8
3	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	8
4	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.1	Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen.....	8
4.2	Stellplatz- und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke.....	8
4.3	Grundstücksflächen	8
4.4	Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung	8
4.4.1	Bauzeitenbeschränkung.....	8
4.4.2	Beleuchtung	9
5	Sonstige Festsetzungen.....	9
5.1	Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte.....	9
C	Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen	10
1	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.....	10
2	Werbeanlagen	10
D	Nachrichtliche Übernahmen	11
1	Denkmalschutz	11
1.1	Einzelkulturdenkmäler	11
1.2	Denkmalgeschützte Gesamtanlage	11
2	Heilquellenschutzgebiet.....	11
3	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet.....	11
4	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	12
E	Hinweise.....	17
1	Heilquellenschutz	17
2	Verwertung von Niederschlagswasser	17
3	Kampfmittel.....	17
F	Begründung	18

1	Anlass und Aufgabenstellung	18
2	Lage und Abgrenzung	18
3	Übergeordnete Planungsebenen	20
3.1	Regionalplan Südhessen 2010	20
3.2	Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb	21
4	Verfahrensablauf	22
5	Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen	22
5.1	Sanierungsgebiet	22
5.2	Werbeanlagensatzung	22
6	Bestandsdarstellung und Bewertung	23
6.1	Städtebauliche Situation	23
6.2	Verkehrliche Erschließung	30
6.3	Landschaftliche Situation	31
7	Planerische Zielsetzung	31
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	33
8.1	Art der baulichen Nutzung	33
8.1.1	Allgemeine Wohngebiete WA	33
8.1.2	Besondere Wohngebiete WB	33
8.1.3	Urbane Gebiete MU	34
8.1.4	Unzulässige Nutzungen	35
8.1.5	Flächen für den Gemeinbedarf	35
8.2	Verkehrsflächen	35
8.3	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft	36
8.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
8.4.1	Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung	36
8.5	Sonstige Festsetzungen	37
8.5.1	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	37
9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
9.1	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen	37
9.2	Werbeanlagen	37
10	Denkmalschutz	38
11	Wasserwirtschaftliche Belange	39
11.1	Heilquellenschutzgebiet	39
11.2	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	40
11.3	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	40
11.4	Grundwasserstände	40
12	Ver- und Entsorgung	41
12.1	Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung	41
13	Belange des Umweltschutzes	42
14	Artenschutz	46
G	Verzeichnisse	47
1	Abbildungen	47

A Rechtsgrundlagen

1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Hessisches Naturschutzgesetz – HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. S. 379)

2 Rechtsgrundlagen der Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582);

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2023 (GVBl. S. 90, 93)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

1.2 Besondere Wohngebiete WB

(§ 4a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Bordelle,
3. Vergnügungsstätten,
4. Gartenbaubetriebe,

5. Tankstellen.

1.3 Urbane Gebiete MU

(§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude (ausgenommen Erdgeschosszonen der Flächen für sonstige Teile baulicher Anlagen gem. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO, siehe Festsetzung 1.3.1),
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe,
4. Schank- und Speisewirtschaften,
5. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

1. Bordelle,
2. Vergnügungsstätten,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

1.3.1 Sonstige Teile baulicher Anlagen in den Urbanen Gebieten MU

(§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO)

In den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für sonstige Teile baulicher Anlagen sind Wohnnutzungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

1.4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 (1) Nr.5. BauGB)

Es wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche und kulturelle Zwecke“ festgesetzt.

2 Verkehrsflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

2.2 Öffentliche und private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich“ sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 (1) Nr. 16a BauGB)

Die Wasserflächen sind gemäß Planeintrag festgesetzt.

4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a + b BauGB.)

4.1 Gestaltung von Nebenanlagen, Carports und Garagen

Flachdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen sind vollständig extensiv zu begrünen.

4.2 Stellplatz- und Carportanlagen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke

Flächen für Stellplätze und Carports und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

4.3 Grundstücksflächen

Mindestens 30 % der nicht überbauten Grundstückflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

4.4 Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung

Auf die unmittelbar wirkenden Bestimmungen des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) wird ausdrücklich hingewiesen. Hieraus ergeben sich ungeachtet anderer Bestimmungen folgende Erfordernisse:

4.4.1 Bauzeitenbeschränkung

Notwendige Rückschnitts-, Fäll- und Rodungsmaßnahmen sowie die Baufeldräumung müssen außerhalb der gesetzlichen Brutzeit, also nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden. Ausnahmen sind mit der Naturschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen und mit einer ökologischen Baubegleitung abzusichern.

4.4.2 Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung, Werbeanlagen und Schaufensterbeleuchtung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA, der Besonderen Wohngebiete WB sowie der Urbanen Gebiete MU sind ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur bis zu 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zulässig. Es sind vollständig gekapselte Leuchtgehäuse zu verwenden, die ihr Licht abgeschirmt in den unteren Halbraum emittieren.

Die Akzentbeleuchtung von Gebäuden innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete WA, der Besonderen Wohngebiete WB sowie der Urbanen Gebiete (MU) ist nur mit Strahlern zulässig, die nur das jeweilige Gebäude gezielt ausleuchten. Die Ausleuchtung über das jeweilige Gebäude hinaus ist nicht zulässig.

Es sind grundsätzlich die Vorgaben aus dem §35 HeNatG zu beachten.

5 Sonstige Festsetzungen

5.1 Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte

(gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

C Satzung über bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 91 (1) HBO)

1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig, soweit sie nicht dem Spritzwasserschutz am Gebäude dienen. Dem Spritzwasserschutz dienen Gebäudeumrandungen mit einer Breite von bis zu 50 cm oder entsprechend dem jeweiligen Dachüberstand.

2 Werbeanlagen

Eigenleuchtende Werbeschilder und Schriftzüge sind unzulässig.

Hinterleuchtete Schriftzüge sind zulässig.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Orb in der jeweils gültigen Fassung.

D Nachrichtliche Übernahmen

1 Denkmalschutz

(§ 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 2 (1) und 2 (3) HDSchG)

1.1 Einzelkulturdenkmäler

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach § 2 (1) HDSchG denkmalgeschützte Einzelkulturdenkmäler (siehe Planeintrag).

1.2 Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Teile des Plangebietes (siehe Planeintrag) befinden sich innerhalb der nach § 2 (3) HDSchG denkmalgeschützten Gesamtanlage „Altstadt“ (Gesamtanlage I).

2 Heilquellenschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 29.01.1952 festgesetzten und im StAnz. Nr. 40/1952, S. 749 veröffentlichten Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-136,) in der Quantitativen Schutzzone A. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Siehe auch Kapitel E1 "Heilquellenschutz" (Hinweis zur Neufestsetzung des Heilquellenschutzgebietes).

3 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des von der Landesregierung durch Verordnung vom 22.06.2010 festgesetzten und im StAnz. 31/2010 veröffentlichten Überschwemmungsgebiet der Orb mit Hasselbach im Sinne des § 76 WHG. Überschwemmungsgebiete sind gemäß § 76 WHG Abs. 1 Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. In dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind die baulichen Schutzvorschriften gemäß § 78 WHG sowie sonstige Schutzvorschriften gemäß § 78a WHG einzuhalten. Die Lage des Überschwemmungsgebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt.

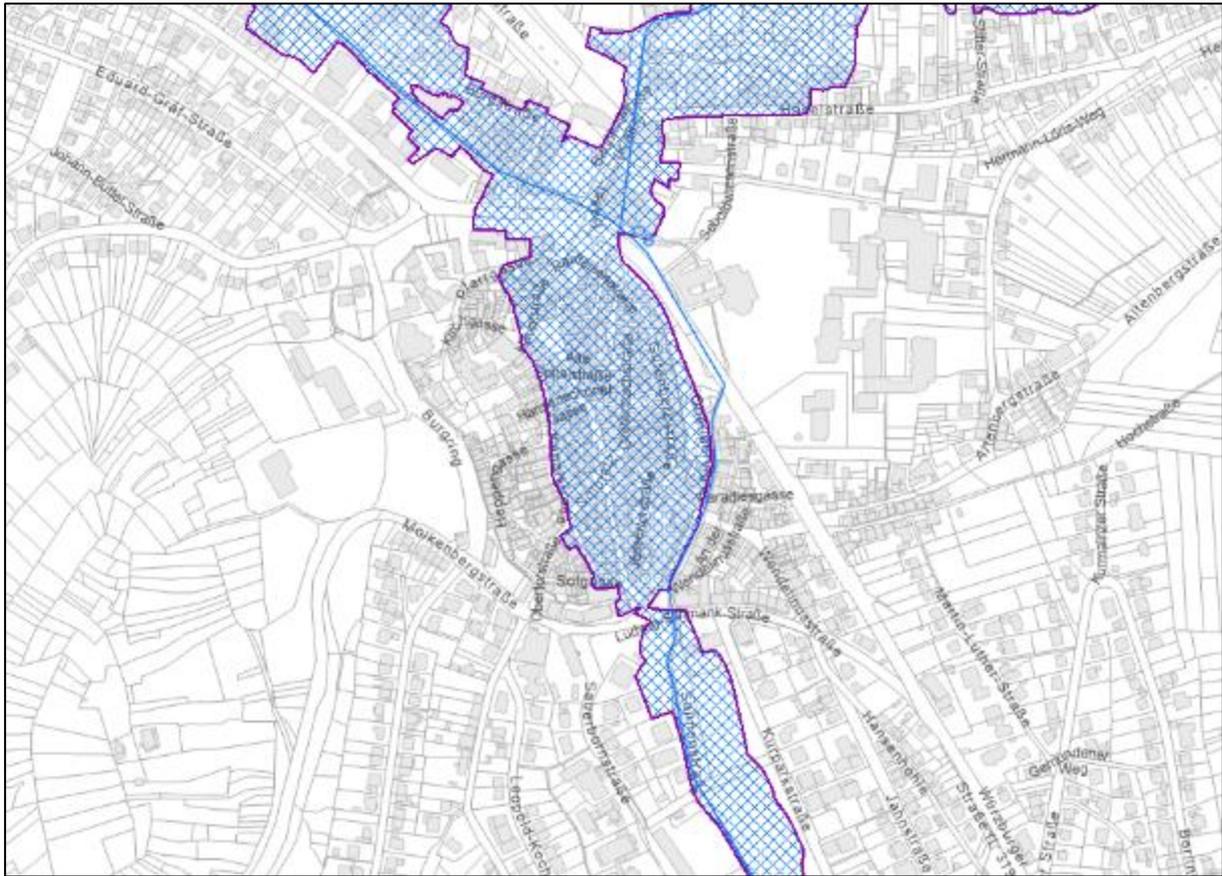


Abbildung 1: Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Orb mit Hasselbach in den Städten Bad Orb und Wächtersbach und der Gemeinde Biebergemünd ¹

4 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Weitere Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Risikogebiete HQ10, HQ100 und HQ extrem der Orb. Bei Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten handelt es sich gemäß § 78b Abs.1 WHG um Gebiete, für die Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiete festgesetzt oder vorläufig gesichert sind. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG, dass bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Abs. 1 und 2 oder nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebieten insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind. Dies gilt für Satzungen nach § 34 Abs. 4 und § 35 Abs. 6 BauGB entsprechend. In diesem Bereich sind die Regelungen des § 78b WHG und des § 78c WHG zu berücksichtigen.

Die Gefahrenkarten der Orb zeigen die Überflutungsfläche bei einem 10-jährlichen Hochwasser (HQ10) (s. Abbildung 3), einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) (s. Abbildung 4) sowie bei einem extremen Hochwasser (HQ extrem) (s. Abbildung 5).

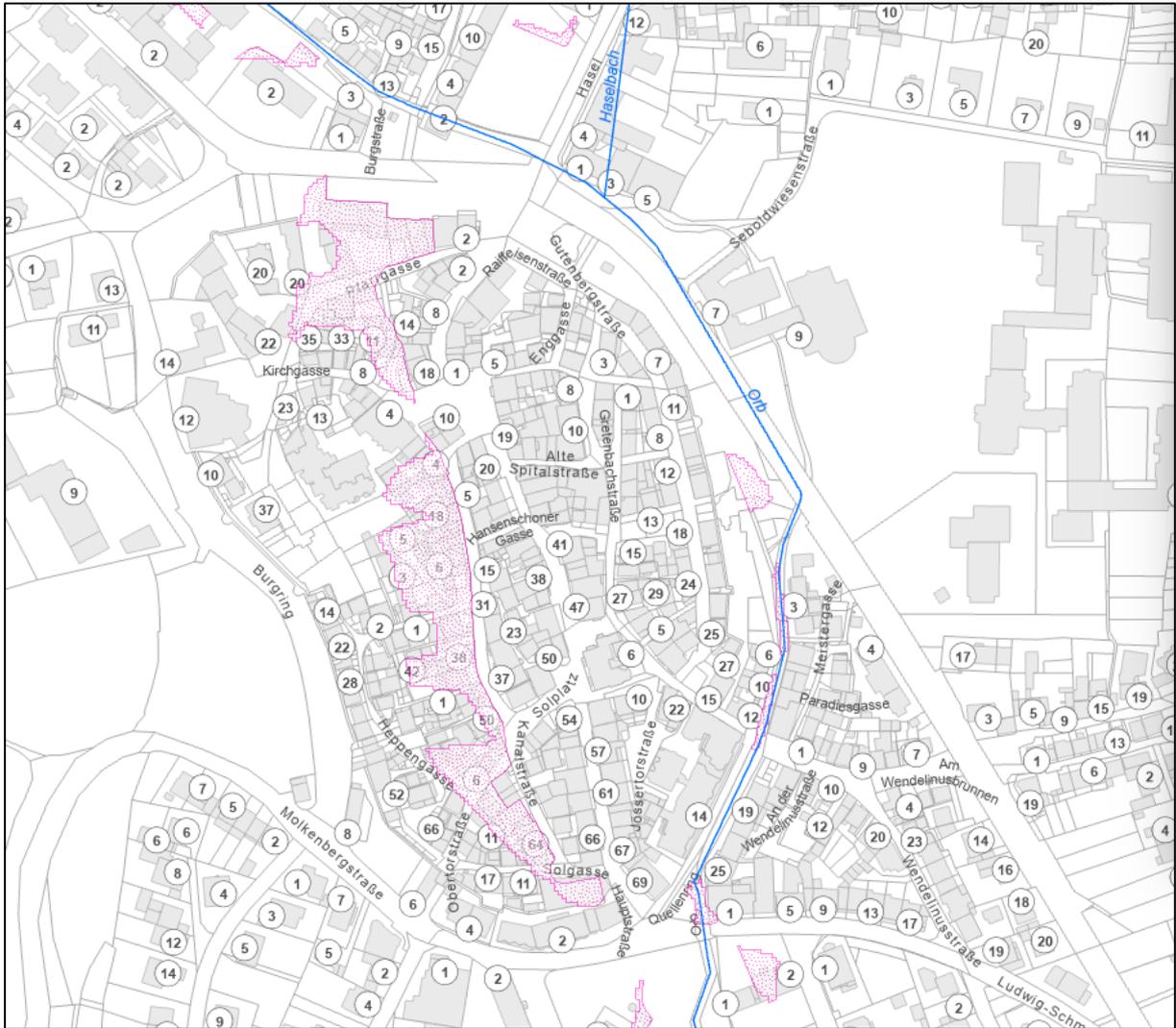


Abbildung 2: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ¹

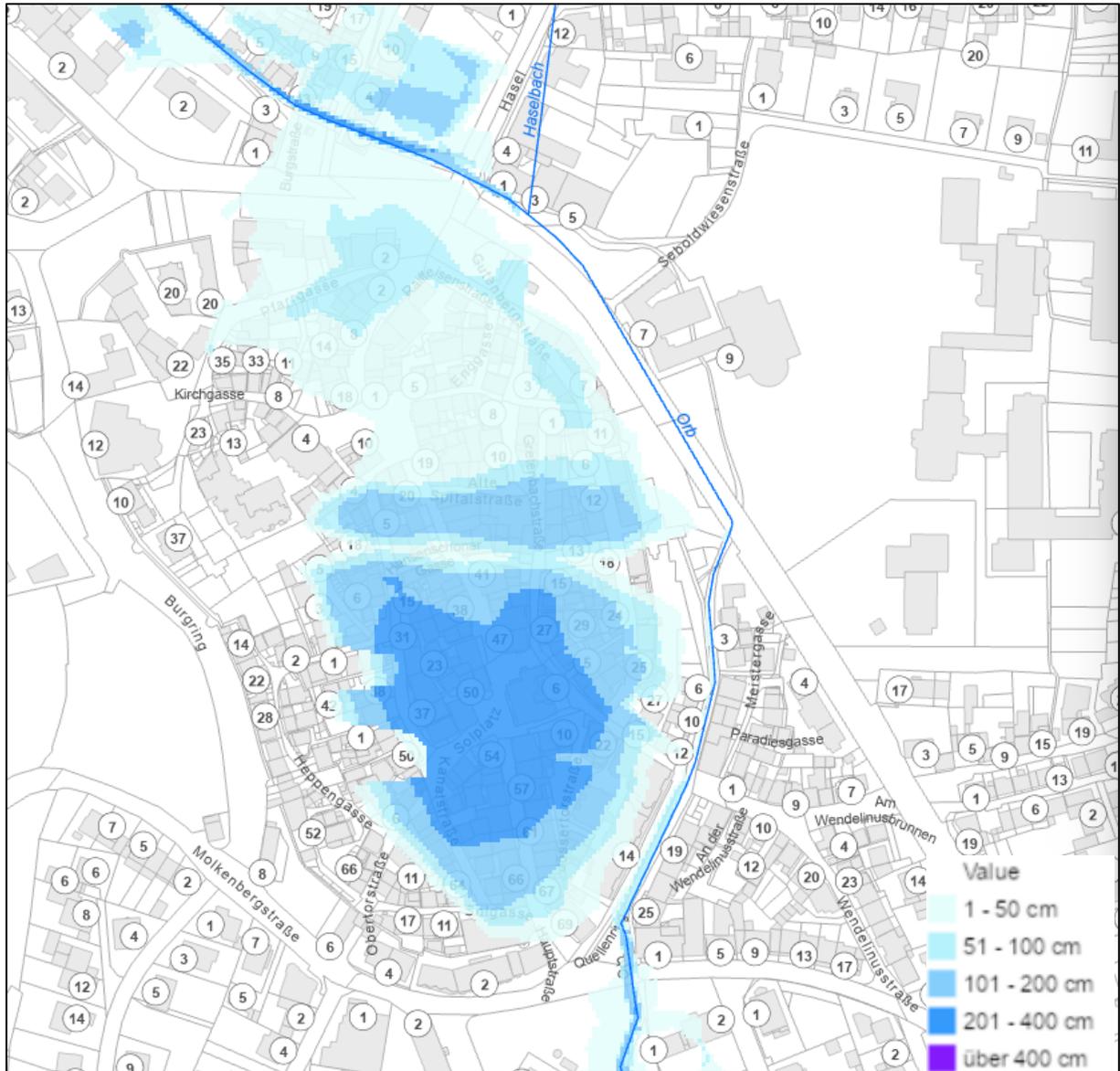


Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ10 der Orb ¹

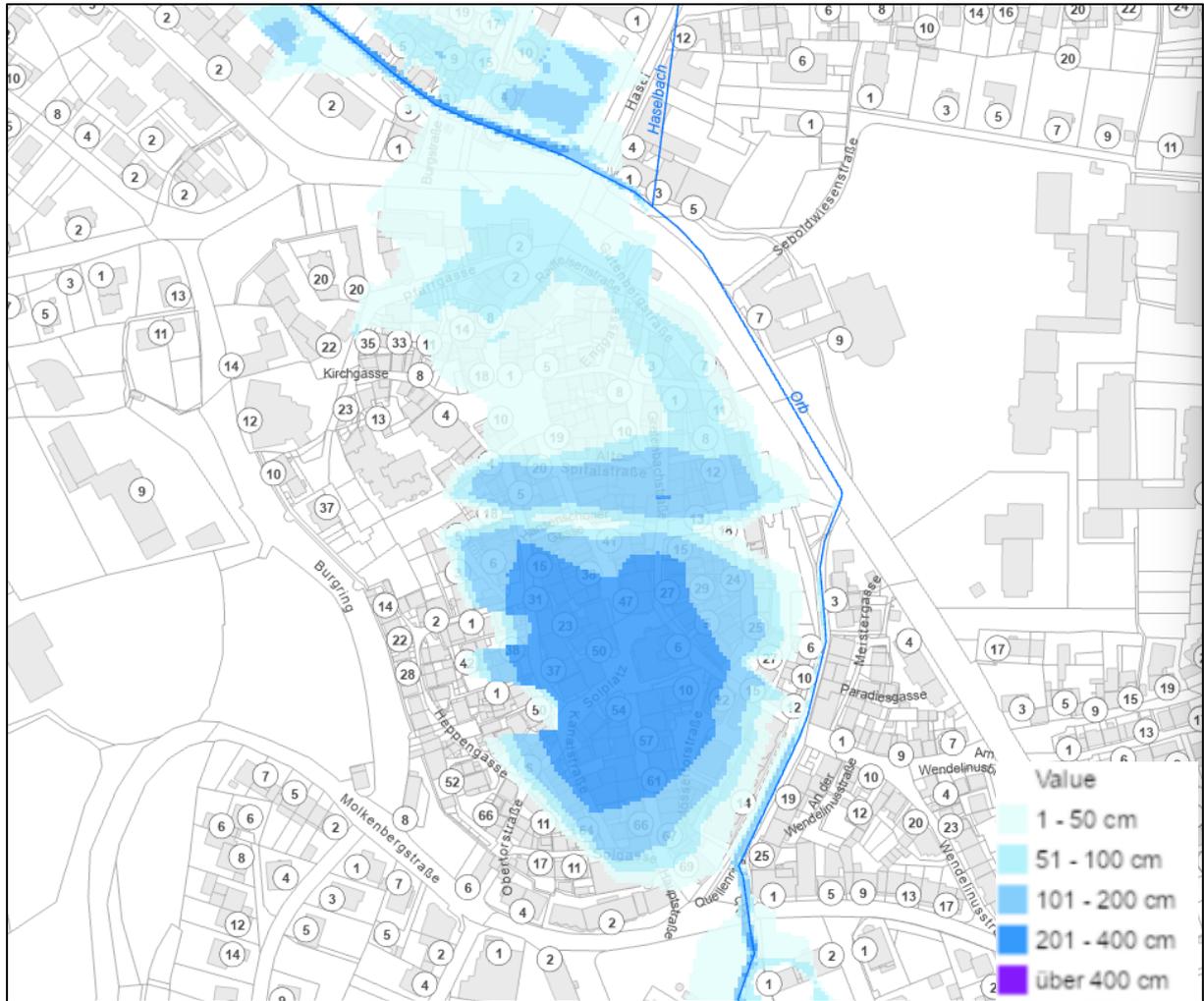


Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ100 der Orb ¹

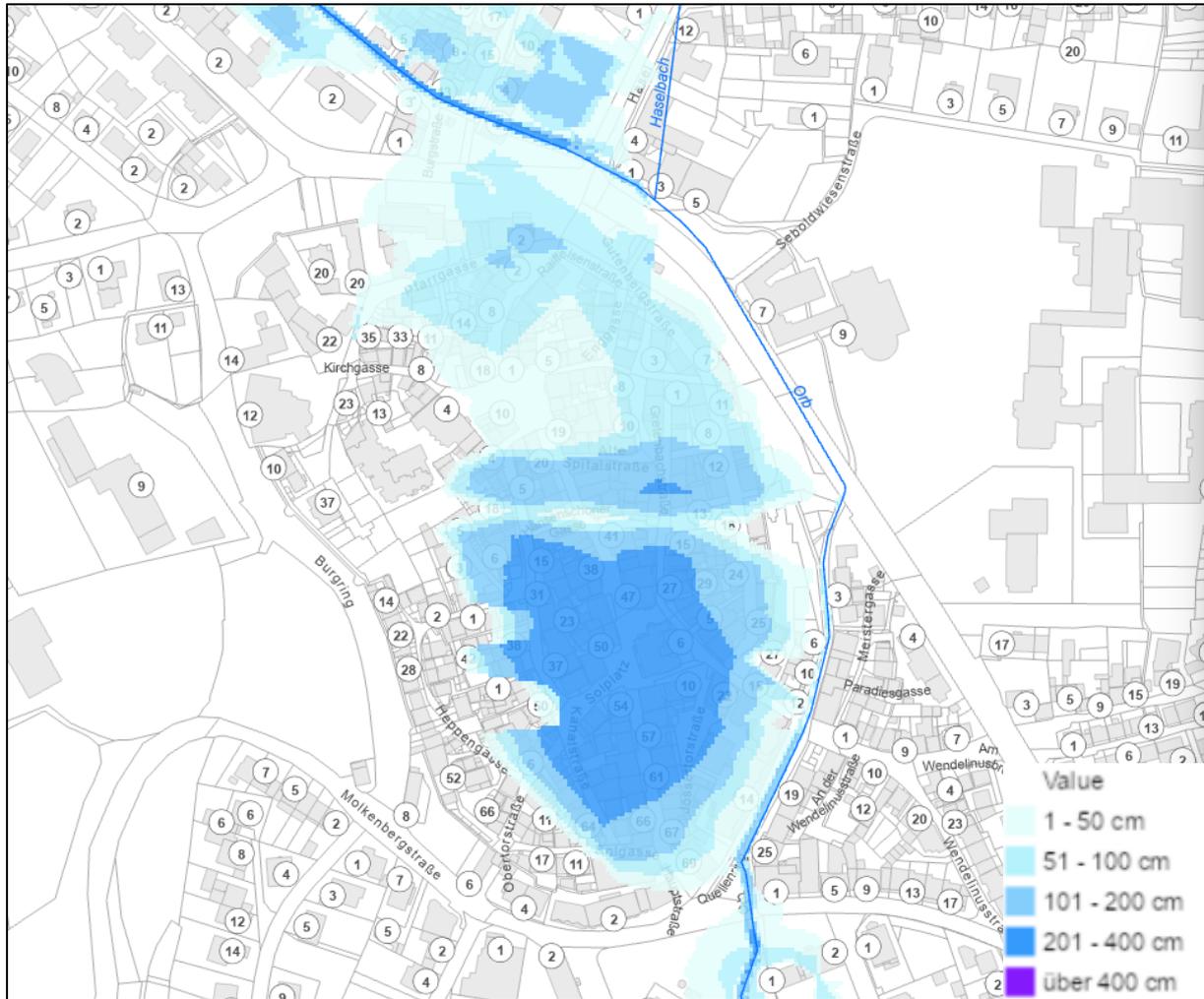


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ extrem der Orb ¹

¹ HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen [HWRM-Viewer], Überschwemmungsgebiete HQ 100 nach HWG – ÜG festgesetzt (nachrichtlich). Abgerufen am 14.05.2024 von <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>.

E Hinweise

1 Heilquellenschutz

Teile des Plangebietes befinden sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone II bzw. III/1 des Heilquellenschutzgebiets Bad Orb (WSG-ID: 435-137), welches sich im Neufestsetzungsverfahren befindet.

2 Verwertung von Niederschlagswasser

Nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz soll Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist eine Soll-Bestimmung, von der nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden kann.

3 Kampfmittel

Soweit im Zuge der Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen unverzüglich zu verständigen.

F Begründung

1 Anlass und Aufgabenstellung

Wesentliche Zielsetzung des einfachen Bebauungsplans „Altstadt“ besteht in der Weiterentwicklung und Stärkung der Nutzungsstruktur der Altstadt zur Sicherung des innerstädtischen Versorgungsbereiches sowie der Unterstützung der gesamtstädtischen Ziele des Städtebaufördergebietes „Kernbereich Bad Orb“.

Die Stadt Bad Orb wurde mit dem Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ im Jahr 2018 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche“ (jetzt: „Lebendige Zentren“) in Hessen aufgenommen und erstellte im Zuge dessen in den Jahren 2019/2020 das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Damit wurde die Grundlage für die Umsetzung von zahlreichen Einzelmaßnahmen geschaffen, um die Altstadt für die Zukunft zu stärken und zu vitalisieren und dem fortschreitenden Leerstand von Wohn- und Geschäftsgebäuden entgegenzuwirken.

Da für das Plangebiet bislang kein Bebauungsplan existiert, verfolgt die Stadt Bad Orb mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Altstadt“ das Ziel, die städtebaulichen Zielsetzungen, die sich aus den bestehenden Städtebaulichen Entwicklungskonzepten ergeben, planungsrechtlich zu sichern. So soll im Wesentlichen durch Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die städtebauliche Ordnung im bislang unbeplanten Innenbereich der historischen Altstadt planungsrechtlich gesichert und ein „Trading-down-Effekt“ so weit wie möglich vermindert werden.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Altstadt“ inklusive der örtlichen Bauvorschriften sind folgende städtebauliche Ziele wesentlich:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung qualitativ hochwertigen und bedarfsgerechten Einzelhandels unter Berücksichtigung der umgebenden Bestandsbebauung
- Städtebauliche Aufwertung und Entwicklung der Altstadt und damit Stärkung und Entwicklung der Zentrumsfunktion
- Erhalt der charakteristischen Mischnutzung von Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- Sicherung von „Wohnen in der Altstadt bei gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen“
- Erhalt und Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Stadtbildes in seiner städtebaulichen Struktur

Für die Kurstadt Bad Orb ist die Innenentwicklung seit vielen Jahren ein vorrangiges stadtentwicklungspolitisches und städtebauliches Ziel, in dem sich der sparsame Flächenverbrauch u. a. mit der funktionalen und stadtgestalterischen Aufwertung der Alt- bzw. Kernstadt verbindet.

2 Lage und Abgrenzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um die historische Altstadt von Bad Orb, welche den zentralen Versorgungsbereich der Kurstadt darstellt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 100.519 m² (10 ha) und befindet sich vollständig im Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ des

Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ sowie dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Kernbereich Bad Orb“.

Von Westen wird der Geltungsbereich durch die historische Stadtmauer (Burgring mit dem dahinterliegenden Friedhof), im Osten von den Freiflächen am Stadtgraben und von der Würzburger Straße im Nordosten begrenzt. Nördlich wird der Geltungsbereich durch die Frankfurter Straße und die Bahnhofstraße im Übergang zur Haselstraße begrenzt, südlich verläuft der Burgring mit dem unmittelbar angrenzendem Salinenplatz als Übergang in den Kurpark. Teile der südöstlich der Orb angrenzenden Altstadterweiterung zwischen Würzburger Straße und Ludwig-Schmank-Straße sind ebenso Teil des Geltungsbereichs.

Als zentrale Achse der Altstadt und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans stellt die Hauptstraße mit ihren Nebenstraßen den zentralen Bereich der Innenstadt mit großem Einfluss auf die Standort- und Stadtqualität, die Attraktivität und das Image der Gesamtstadt dar. Sie dient zudem als Verbindung zwischen Untertor und Kurpark.



Abbildung 6: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

3 Übergeordnete Planungsebenen

3.1 Regionalplan Südhessen 2010

Die Kurstadt Bad Orb liegt im südhessischen Main-Kinzig-Kreis in einer Entfernung von rund 11 km östlich von Gelnhausen. Im Ordnungsraum des Regierungsbezirks Darmstadt fungiert Bad Orb gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 als ein Mittelzentrum im ländlichen Raum.

Mittelzentren besitzen die Aufgabe der Grundversorgung sowie der Deckung des gehobenen Bedarfs. Mittelzentren halten an ihrem zentralen Ortsteil für ihre Mittelbereiche die gehobenen Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich sowie im Verwaltungsbe-
reich und für weitere private Dienstleistungen vor. Die Mittelzentren sind Verknüpfungspunkte des regionalen Verkehrs mit dem Nahverkehr.

Das Plangebiet ist über den Regionalplan Südhessen 2010 vollständig als Vorranggebiet Siedlung, Bestand, dargestellt. Des Weiteren befindet es sich bis auf die südöstlich gelegene Altstadterweiterung vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.

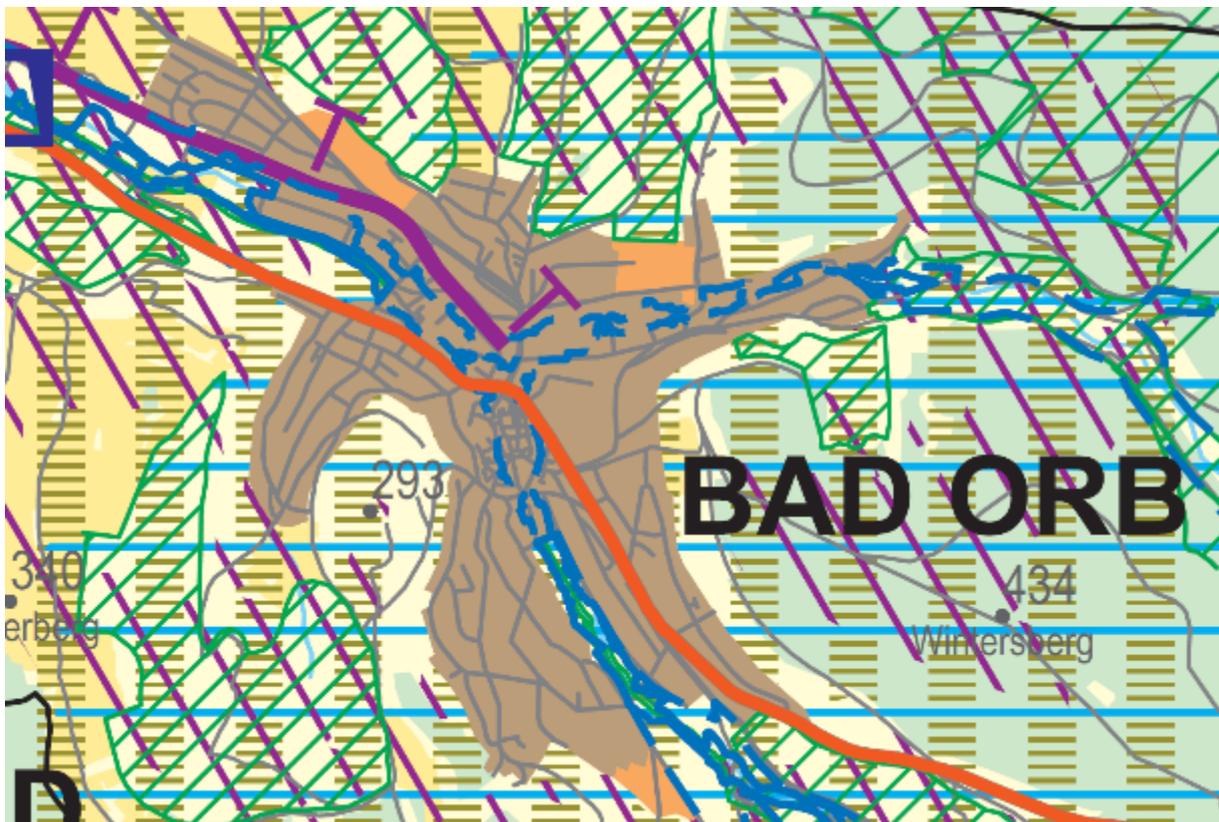


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der ausgewiesenen "**Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung**" stattzufinden. Durch die Festsetzung von Allgemeinen und Besonderen Wohngebieten sowie Urbanen Gebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt“, wird dieser regionalplanerischen Zielsetzung gefolgt.

In den **Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz** sind aufgrund der geringen Überflutungshöhe (0-3 m) und Überflutungsdauer vertretbare Vorkehrungen zur Schadenspotenzialverminderung möglich (Bauvorsorge). Dabei sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, hochwassersichere Einrichtungen zu schaffen. Dies gilt insbesondere

auch für genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG. In den Vorbehaltsgebieten erforderliche Nutzungen sollen so gestaltet werden, dass sie eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten ausreichenden Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfall verursachen. Der Bestand an baulichen Anlagen sollte auf entsprechende Möglichkeiten überprüft werden.

3.2 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Orb

Ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet von Bad Orb ist nicht vorhanden. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Die Veröffentlichung des Planentwurfs nach § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB erfolgt im Herbst 2024.

Der Entwurf des Flächennutzungsplans sieht für das Plangebiet die Darstellung einer Gemischten Baufläche, Bestand, vor. Die denkmalgeschützte Gesamtanlage der Altstadt sowie vorhandene Bodendenkmäler werden nachrichtlich übernommen.

Weiterhin wird die Darstellung des Heilquellenschutzgebietes sowie des Überschwemmungsgebietes in den Flächennutzungsplan übernommen.

Die Kirche St. Martin und das Haus des Gastes im Nordwesten des Plangebietes werden als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „konfessionellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Museum“ dargestellt. Ebenso das Katholische Pfarramt St. Martin im Norden des Plangebietes wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „konfessionellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt.

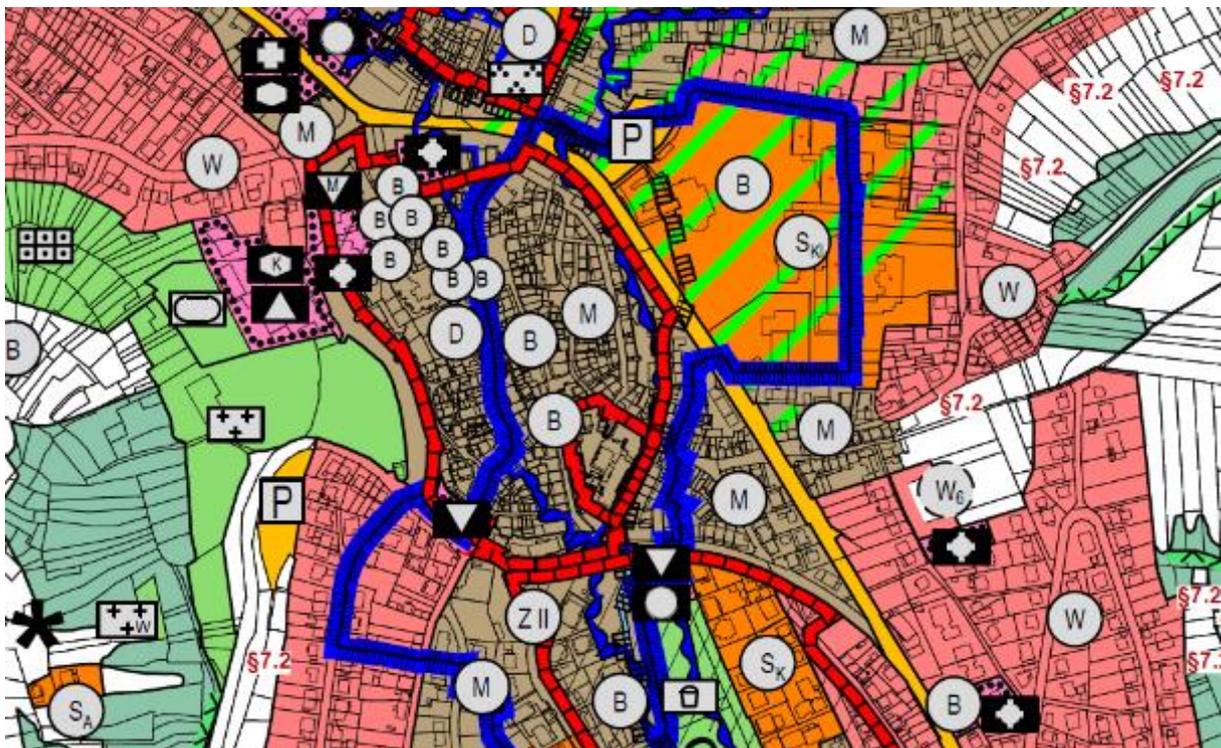


Abbildung 8: Entwurf des Flächennutzungsplans für die Kurstadt Bad Orb
Quelle: Planungsbüro Fischer, Wettenberg

4 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb hat in ihrer Sitzung am 05.06.2024 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans „Altstadt“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans in dem bislang nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird nicht abgesehen.

In der Sitzung am 31.07.2024 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Orb eine Veränderungssperre für das Plangebiet des Bebauungsplans „Altstadt“ als Satzung beschlossen. Die Veränderungssperre wurde am 07.08.2024 erlassen.

Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 BauGB liegen vor, da der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Weiterhin bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter. Das FFH-Gebiet „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ (5722-305) verläuft in Teilen (entlang der Orb) im Südwesten durch das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist aufgrund der bereits baulich geprägten und stark anthropogen überformten Bestandsstrukturen des Plangebietes nicht zu erwarten. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5722-401 „Spessart bei Bad Orb“) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,3 km östlich des Plangebietes. Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

5 Bestehende Rechtsverhältnisse, Bebauungspläne, Satzungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bislang ausschließlich nach § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

5.1 Sanierungsgebiet

Mit Satzung vom 19.05.2021 wurde das Fördergebiet „Kernbereich Bad Orb“ förmlich als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Altstadt“. Das Sanierungsgebiet wurde aufgrund der vorliegenden zahlreichen städtebaulichen Missstände und der Zielsetzung diesen Bereich durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich zu verbessern bzw. umzugestalten festgelegt. Durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet kommt der Stadt Bad Orb ein Allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB bei Grundstücksverkäufen im Gebiet zu.

5.2 Werbeanlagensatzung

Die Stadt Bad Orb verfügt über die am 12.10.2022 erlassene Gestaltungssatzung für Werbeanlagen, welche das Plangebiet bis auf den Bereich südöstlich des Quellenrings und damit fast den vollständigen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans erfasst. Die Satzung enthält Regelungen für die Gestaltung von Außenwerbeanlagen zur Bewahrung des historischen Stadt- und Straßenbildes. Das Plangebiet befindet sich im Wesentlichen in der Zone I der Satzung, ein Teilbereich im Norden liegt in der Zone II der Satzung.

6 Bestandsdarstellung und Bewertung

6.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die historische Altstadt der Kurstadt Bad Orbs sowie Teile der südöstlich angrenzenden Altstadterweiterung zwischen Würzburger Straße und Ludwig-Schmank-Straße und vereinzelte Flurstücke nördlich der Würzburger Straße östlich der Bahnhofstraße. Der gesamte Bereich ist im Bestand stark versiegelt und im Wesentlichen durch die dichte historische Bebauung gekennzeichnet. Neben seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich der Kurstadt Bad Orb mit entsprechenden Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben ist das Plangebiet vorwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Des Weiteren sind Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Handwerksbetriebe, Beherbergungsbetriebe, eine Vergnügungsstätte und ein Seniorenwohnheim in der Altstadt vorzufinden.

Die gewerblichen Nutzungen finden sich überwiegend in den Erdgeschossen der Gebäude. Eine klare Konzentration der Betriebe auf die Hauptstraße sowie den Quellenring ist dabei erkennbar. In den Seitenstraßen sind leerstehende ehemalige Einzelhandelsbetriebe zu verzeichnen (insbesondere entlang der Kanalstraße). In den Obergeschossen sind größtenteils Wohnnutzungen vorzufinden.



Abbildung 9: Hauptstraße (Blickrichtung Süden, links: vom Marktplatz aus, rechts: vom Solplatz aus)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

In der Hauptstraße finden sich wesentliche, die Altstadt prägende Nutzungen und Gebäude, diverse inhabergeführte Läden u.a. für die Sortimente Lebensmittel, Blumen, Bücher, Schmuck/Uhren, kleinteilige Elektro- und Haushaltswaren, Textilien, Heimtextilien und Wolle sowie Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Markt- und Solplatz mit Cafés und Restaurants einschließlich weiterer zentraler Versorgungseinrichtungen.



Abbildung 10: Kanalstraße Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 11: Gutenbergstraße (links) und Phillippgasse (rechts)
Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Am südlichen Ende der Kanalstraße und der Hauptstraße befindet sich das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses Langer. Im Jahr 2018 erfolgte die Nutzungsaufgabe des einzigen Kaufhauses der Stadt Bad Orb. Das ehemalige Kaufhaus befindet sich mittlerweile in städtischem Besitz. Derzeit bestehen Überlegungen künftig die Stadtverwaltung (in Kombination mit dem Alten Rathaus auf der gegenüberliegenden Seite des Salinenplatzes) in das ehemalige Kaufhaus zu verlegen.



Abbildung 12: Ehemaliges Kaufhaus Langer im Süden des Plangebietes
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Diverse Dienstleistungsbetriebe wie Immobilienbüros, die Post, ein Friseur, eine Bank, eine Wäscherei, ein Kosmetiker und Optiker verteilen sich über das gesamte Plangebiet. Ein Schwerpunkt in Bezug auf Dienstleistungsbetriebe stellt der Quellenring dar, der jedoch mittlerweile im Erdgeschoss viele Leerstände zu verzeichnen hat. Der Quellenring fungiert in Teilen als Kunst- und Kreativquartier von Bad Orb. Um diese Funktion zu stärken, wurde im Jahr 2023 ein Konzept zur Belebung des Quellenrings erstellt. Hier sollen sich auch künftig neben Wohnnutzungen in den Obergeschossen Nutzungen des Kreativgewerbes, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie konzentrieren.



Abbildung 13: Quellenring Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Bezüglich der Einzelhandelsstrukturen sind in der Altstadt Tendenzen eines Trading-Down-Effektes zu erkennen. Diese begründen sich unter anderem in der zunehmenden Aufgabe von Läden mit einem höherwertigem Einzelhandelssortiment. Ersetzt werden diese zunehmend durch monostrukturelle Billiganbieter, welche das bisherige vielfältige Einzelhandelsangebot der Altstadt und ihre Bedeutung für den Tourismus stark beeinträchtigen. Das Warensortiment innerhalb des Untersuchungsgebietes ist begrenzt und unvollständig. Der Trading-Down-Effekt wird durch den zunehmenden Leerstand von Ladenlokalen weiter verstärkt. Die negative Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt führt zu einer Verödung des zentralen Stadtbereiches mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt.

In der Kanalstraße befindet sich die einzige Vergnügungsstätte innerhalb des Untersuchungsgebietes, wobei es sich um eine Darthalle handelt. Eine Häufung von Vergnügungsstätten würde den genannten Trading-Down-Effekt weiter verstärken.

Bei den Gastronomiebetrieben innerhalb des Plangebietes handelt es sich überwiegend um Cafés und Restaurants im Altstadtbereich. Schnellimbisse sind zusätzlich entlang der Ludwig-Schmank-Straße im Übergangsbereich von der Altstadt in den Kurpark vorzufinden.

Gemeinbedarfseinrichtungen befinden sich im nördlichen und südlichen Bereich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um die katholische Kirche St. Martin, das dazugehörige Pfarramt in der Pfarrgasse sowie die Burg mit Heimatmuseum und dem „Haus des Gastes“. Darüber hinaus befinden sich das Pflegehotel „Haus am Brunnen“ in der Wendelinusstraße, eine Seniorenwohnanlage sowie die Kinderinitiative in Bad Orb e.V. im Plangebiet.

Vereinzelte Beherbergungsbetriebe innerhalb des Plangebietes vorhanden, wobei es sich um Ferienwohnungen handelt. Zusätzlich sind Handwerksbetriebe wie eine Möbelwerkstätte oder Kunst-Ateliers im Plangebiet vorhanden.

Die Seitenstraßen der Hauptstraße sind überwiegend durch Wohnnutzungen gekennzeichnet. Hier finden sich neben vereinzelten Leerständen in den Erdgeschossen Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe sowie vereinzelt der örtlichen Versorgung dienende Läden.



Abbildung 14: Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Gretenbachstraße (links) und Gutenbergstraße (rechts) Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Der Bereich um die Heppengasse entlang der Stadtmauer im westlichen Bereich des Plangebietes ist ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt.



Abbildung 15: Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebietes
Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Das Stadt- und Straßenbild in der Altstadt ist durch enge Straßen und Gassen sowie die historisch gewachsene dichte Baustruktur gekennzeichnet. Der Versiegelungsgrad ist dementsprechend hoch. Bei einer Vielzahl an Gebäuden handelt es sich um Einzelkulturdenkmäler mit ortsbildprägendem Charakter. Grünstrukturen und Freiflächen sind bis auf vereinzelte kleine private Freiflächen nicht vorhanden. Öffentliche Aufenthaltsorte im Plangebiet stellen der Marktplatz sowie der Solplatz an der Hauptstraße dar. Im nördlichen Bereich an der Frankfurter Straße befindet sich der Untertorplatz mit Brunnenanlage und Sitzmöglichkeiten.

Der Marktplatz wird ab Herbst 2024 eine Umgestaltung zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität erfahren. Ebenso sollen die Hauptstraße und der Solplatz in den kommenden Jahren baulich umgestaltet werden. Die Planung befindet sich derzeit in der Erarbeitung. Die politische Entscheidung zur Einrichtung einer Fußgängerzone in der gesamten Hauptstraße fiel bereits im Zuge der Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes. Derzeit ist die Hauptstraße vormittags noch für den motorisierten Individualverkehr mit Einbahnstraßenregelung geöffnet. Künftig soll durch die Hauptstraße und auf den beiden Plätzen nur noch Rettungs- und Anlieferverkehr gestattet sein.



Abbildung 16: Marktplatz (Blick von Westen) Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 17: Solplatz im Bereich der Hauptstraße (Blick von Südosten)

Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Der nördliche Bereich des Plangebietes (nördlich der Würzburger Straße) ist durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt.



Abbildung 18: Nördlicher Bereich des Plangebietes

Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Westlich des Plangebietes am Burgring befinden sich der Friedhof der Stadt Bad Orb sowie die Martinus-Schule. Im Nordwesten grenzt neben weiterer Wohnbebauung (entlang der

Frankfurter Straße teils in Kombination mit Dienstleistungsbetrieben) das Rathaus der Stadt Bad Orb an.

Im Osten grenzen die Freiflächen am Stadtgraben (entlang der Würzburger Straße) sowie weitere Wohnbebauung an das Plangebiet.

Im Süden befindet sich am Burgring der neu gestaltete Stadtplatz Salinenplatz mit dem historischen Rathaus. Dieser bildet den Übergang in den südlich gelegenen Kurpark. Entlang des Burgrings und der Ludwig-Schmank-Straße südlich des Plangebietes sind weitere Wohnnutzung in Kombination mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben vorzufinden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Bei der Altstadt handelt es sich um ein bebautes, innerstädtisch gelegenes und stark verdichtetes Gebiet, welches vollumfänglich in die Siedlungsstruktur Bad Orbs eingebettet liegt. Das Plangebiet wird von Norden her über die Frankfurter Straße (im weiteren südwestlichen Verlauf Würzburger Straße) sowie den Burgring (im Osten Ludwig-Schmank-Straße) an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Hauptstraße (siehe Abbildung 9) wird zukünftig zu einer Fußgängerzone ausgebaut. Die erste diesbezügliche Baumaßnahme stellt der Marktplatz mit Baubeginn im Herbst 2024 dar. Mit den Planungen für die bauliche Umgestaltung der Hauptstraße und des Solplatzes wurde im Sommer 2024 begonnen.

Die Nebenstraßen sind zum Teil bereits als verkehrsberuhigte Bereiche in Form von Spielstraßen ausgewiesen. Bei den übrigen Seitenstraßen handelt es sich um verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche. Weiterhin befinden sich teilweise enge Fußgängergassen innerhalb des historischen Altstadtbereiches. Entlang der historischen Stadtmauer verläuft im nordwestlichen Bereich der Kerbeswinkel als Fußweg zwischen der Kirche St. Martin und der Heppengasse.



Abbildung 19: Fußgängergassen im Plangebiet Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus



Abbildung 20: Kerbeswinkel entlang der Stadtmauer im Nordwesten des Plangebietes
 Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr wird über Busverbindungen mit den Haltestellen „Rathaus“ und „Untertor“ an der Frankfurter Straße, „Am Wendelinusbrunnen“ an der Würzburger Straße und „Salinenplatz“ am Burgring gesichert. Von dort aus besteht Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Busverkehr sowie zum Bahnhof Wächtersbach. Der Bahnhof in Bad Orb (ca. 300 m nördlich des Plangebietes) soll mittelfristig ebenso wieder reaktiviert und an das regionale Bahnnetz angeschlossen werden.

6.3 Landschaftliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der Stadt Bad Orb und ist allseitig von Bebauung umgeben. Das Plangebiet ist vollständig überbaut und größtenteils versiegelt. Die Dachflächen sind nicht begrünt. Die wenigen unbebauten Flächen im Plangebiet sind überwiegend versiegelt und als Stellplatz- und Hofflächen genutzt. Nennenswerte gärtnerisch gestaltete Flächen oder zusammenhängende Freiräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vereinzelt finden sich Einzelbäume im öffentlichen Straßenraum. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die Siedlungstätigkeit entsprechend überformt. Privat nutzbare Erholungsräume in Form von Gartenflächen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

7 Planerische Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung

Zentrale Zielsetzung des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Steuerung der Art der baulichen Nutzung im Altstadtbereich der Stadt Bad Orb. Damit einher geht die Festschreibung

der Ziele des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für den „Kernbereich Bad Orb“ in Bezug auf die Wiederbelebung der Altstadt als zentraler Wohn- und Arbeitsstandort sowie als Zentrum für ein gastronomisches, kulturelles und touristisches Angebot der Kurstadt Bad Orb.

Im ISEK heißt es dazu:

„Innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht dringender Handlungsbedarf im Altstadtbereich in der Reaktivierung des Wohnstandortes und der Stärkung und Entwicklung zu einem attraktiven, durchmischten und vielfältigen Wohnquartier mit einem ausgewogenen Angebot unterschiedlicher Wohnformen für die verschiedenen Bedarfsgruppen.“

Die historische Altstadt von Bad Orb stellt den touristischen Mittelpunkt der Kurstadt dar, die als das „Tor zum Spessart“ gilt. Die festzustellenden Entwicklungstendenzen im Bereich des Versorgungsangebotes und touristischen Angebotes führen zu einem Verlust dieses Alleinstellungsmerkmals, das die Altstadt in diesem Kontext darstellt. Das Fortschreiten des Trading-Down-Effekts führt in der Folge zu einem immer stärker werdenden Verlust der Funktionsvielfalt hin zu einer Monostrukturierung und Verödung des zentralen Stadtbereichs mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Gesamtstadt. Besonderer Handlungsbedarf besteht vorrangig hinsichtlich der Sicherung und Reaktivierung eines vielfältigen Versorgungs- und Dienstleistungsangebotes für Bewohner, Kurgäste und Touristen.“

Diese Zielsetzung soll über den Bebauungsplan „Altstadt“ nun ebenso planungsrechtlich festgeschrieben werden. Wesentliche Ziele des Bebauungsplans sind dabei die planungsrechtliche Regelung zur Fokussierung von Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Dienstleistungen entlang der Hauptstraße und des Quellenrings. Die im Bestand vorhandenen Mischnutzungen entlang der zentralen Achse der Hauptstraße sowie des Quellenrings sollen über die Festsetzung als Urbane Gebiete gesichert und die gewerblichen Nutzungen (insbesondere in den Erdgeschossen) gestärkt werden.

Für die umliegenden Bereiche soll der Schwerpunkt auch weiterhin auf Wohnnutzungen liegen. Die im Bestand teilweise vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und sonstigen gewerblichen Betriebe in den Seitenstraßen der Hauptstraße sollen dabei in ihrem Bestand gesichert werden. Im Osten des Plangebietes um die Philippsgasse finden sich im Bestand neben der überwiegenden Wohnnutzung einige Gastronomiebetriebe und vereinzelt Läden und Dienstleister. Um auch letztere Nutzungen in ihrem Bestand vollumfänglich planungsrechtlich zu sichern, soll für diese Bereiche die Festsetzung Besonderer Wohngebiete vorgesehen werden.

Für die Straßenzüge mit hoher gewerblicher Leerstandsquote (insbesondere Kanalstraße), wird über das ISEK für den Kernbereich Bad Orb zukünftig eine Umwandlung der ehemaligen Gewerbeflächen in Wohnraum formuliert. Die Umwandlung von ehemaligen Geschäftsflächen in Wohnraum wird über das Programm „Lebendige Zentren“ gefördert. Die Wohnungsgrößen sind insbesondere im Altstadtbereich oftmals nicht bedarfsgerecht. Die Grundrissgestaltung ist größtenteils nicht zeitgemäß. Dementsprechend gibt es ebenfalls einen Mangel an barrierefreiem Wohnraum. Alternative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, fehlen gänzlich. Ein dringender Handlungsbedarf besteht daher vorrangig in der Reaktivierung des Wohnstandortes und der Stärkung und Entwicklung zu einem attraktiven, durchmischten und vielfältigen Wohnquartier mit einem ausgewogenen Angebot unterschiedlicher Wohnformen für die verschiedenen Bedarfsgruppen. Die Etablierung von Wohnnutzungen in den betreffenden Bereichen soll über den Bebauungsplan „Altstadt“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich westlich der Kanalstraße im südöstlichen Bereich ist im Bestand bis auf die Höhe der Hanseschone Gasse fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Diese Nutzungsstruktur soll planungsrechtlich gesichert werden, um künftige gewerbliche Ansiedlungen (insbesondere Einzelhandelsnutzungen) auf die Hauptstraße zu lenken.

Zusätzlich zu der Art der baulichen Nutzung sollen über den Bebauungsplan „Altstadt“ die im Geltungsbereich liegenden öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entsprechend ihrer Nutzung und Zweckbestimmung gesichert werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Fußgängerzone in der Hauptstraße werden dabei die im Gebiet vorhandenen privaten Verkehrsflächen erstmalig als solche gewidmet.

Landschaftsplanerische Zielsetzung

Das landschaftsplanerische Konzept verfolgt die Zielsetzung

- nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit wie möglich zu minimieren bzw. bei einer Neubebauung Potenziale zur Aufwertung der Landschaftsfunktionen zu nutzen,
- die Neu- bzw. Ersatzbebauung durch Bepflanzungen und gärtnerische Gestaltung zu strukturieren und – auch mit Blick auf eine Klimawandelanpassung – zu durchgrünen.

Da durch den Bebauungsplan keine Außenbereichsflächen überplant werden, kommt die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht zum Tragen. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen zielen darauf ab, einen funktionalen Ausgleich für die betroffenen Schutzgüter sicherzustellen.

8 Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA

Die von der Hauptstraße aus als „rückwärtig“ zu bezeichnenden Bereiche im Westen des Plangebietes (insbesondere der Bereich um die Heppengasse), sind im Bestand ausschließlich durch Wohnnutzungen geprägt. Hier soll auch zukünftig der Fokus auf der Wohnnutzung liegen, um die gewerblichen Nutzungen und frequenzbringenden Einrichtungen auf die Hauptstraße und den Quellenring zu konzentrieren und die faktischen Allgemeinen Wohngebiete in ihrem Bestand zu sichern. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Ausnahmen von der überwiegenden Wohnbebauung abseits der Hauptstraße und des Quellenrings bilden die als Besondere Wohngebiete festgesetzten Bereiche (siehe Kapitel F8.1.2).

Die zulässigen Nutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Die dort als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen werden als nicht zulässig festgesetzt, da diese von ihrer Ausprägung her nicht dem vorhandenen und zukünftig planerisch gewollten städtebaulichen Charakter der Wohngebiete in den betreffenden Bereichen entsprechen (siehe Kapitel F8.1.4 „Unzulässige Nutzungen“). Ebenso sind Anlagen für Verwaltungen unzulässig, da diese Nutzungen sich nicht in die bestehende städtebauliche Struktur der Allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet einfügen und im Falle einer Ansiedlung der Fokus dieser Einrichtungen in den Urbanen Gebieten liegen soll.

8.1.2 Besondere Wohngebiete WB

Die Festsetzung der Besonderen Wohngebiete dient im Wesentlichen als bestandssichernde Festsetzung. Nach § 4a BauNVO sind Besondere Wohngebiete überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger genannter Anlagen wie Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Die

sonstigen Anlagen und Betriebe müssen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sein. In den festgesetzten Besonderen Wohngebieten sind im Bestand vereinzelte Dienstleistungs-, Gastronomiebetriebe und punktuell Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes entlang der Gutenbergstraße sind zahlreiche Dienstleistungsbetriebe im Bestand ansässig. Diese Nutzungsstrukturen sind über Allgemeine Wohngebiete nicht bestandsgerecht zu sichern.

Gewerbliche Neuansiedlungen entlang der Hauptstraße und des Quellenrings sind im Sinne der lebendigen Entwicklung der Altstadt zu bevorzugen. Die Ansiedlung weiterer kleingewerblicher Nutzungen in den Besonderen Wohngebieten ist jedoch mit der vorhandenen Wohnbebauung und Nutzungsstruktur vereinbar.

Die in den Besonderen Wohngebieten zulässigen Nutzungen orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 4a BauNVO. Die dort als ausnahmsweise zulässige Nutzung aufgeführten Vergnügungsstätten werden für das Plangebiet nicht zugelassen (siehe Kapitel F8.1.4 „Unzulässige Nutzungen“). Ebenso werden Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung für die Besonderen Wohngebiete als zulässige Nutzung ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich nicht in die bestehende städtebauliche Struktur der Besonderen Wohngebiete im Plangebiet einfügen und im Falle einer Ansiedlung der Fokus dieser Einrichtungen in den Urbanen Gebieten liegen soll.

8.1.3 Urbane Gebiete MU

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Die Festsetzung von Urbanen Gebieten entlang der Hauptstraße mit dem Marktplatz und des Quellenrings sowie den Bereichen um die Pfarrgasse und die Kirchgasse, Ludwig-Schmank-Straße/Burgring, einem Teilbereich der Kanalstraße/Obertorstraße und entlang der Bahnhofstraße im Norden entspricht den im Bestand vorhandenen Nutzungen der betreffenden Bereiche sowie der planerischen Zielsetzung zur Weiterentwicklung und Stärkung dieser Bereiche als gemischt genutzte Baugebiete mit Wohnnutzung in Kombination mit Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Gewerbe in den Erdgeschossen an den zentralen Altstadtachsen.

Die Gebietskategorie des Urbanen Gebietes entspricht dem vorhandenen und zukünftig weiterzuentwickelnden Mischungsverhältnis aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen sowie sozialen, kulturelle und anderen Einrichtungen. Bis auf die Erdgeschosszonen sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Ein gleichgewichtiges Mischungsverhältnis zwischen Wohnnutzung und Gewerbe, wie es ein Mischgebiet gemäß einschlägiger Rechtsprechung erfordern würde, ist im Plangebiet im Bestand nicht vorhanden und auch zukünftig nicht zu erwarten.

Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Flächen für sonstige Teile baulicher Anlagen gemäß Planeintrag festgesetzt. In den festgesetzten Flächen sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen der Gebäude nicht zulässig. Diese Festsetzung dient dem Erhalt und der Weiterentwicklung der vertikalen Nutzungsmischung entlang der Hauptstraße, des Quellenrings sowie der Ludwig-Schmank-Straße/Burgring mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und entspricht der Zielsetzung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den „Kernbereich Bad Orb“ zur Belebung dieser Straßenzüge und Konzentration der Wohnnutzungen in den Obergeschossen, rückwärtigen Bereichen und in den Seitenstraßen.

Die zulässigen Nutzungen in den Urbanen Gebieten orientieren sich an dem Nutzungskatalog des § 6a BauNVO. Die dort als ausnahmsweise zulässig aufgeführten Nutzungen der Vergnügungsstätten und Tankstellen werden in den Urbanen Gebieten im Bebauungsplan „Altstadt“

nicht zugelassen. Ebenso zählen Gartenbaubetriebe und Bordelle zu den unzulässigen Nutzungen. (siehe Kapitel F8.1.4 „Unzulässige Nutzungen“).

8.1.4 Unzulässige Nutzungen

Bordelle, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da diese Nutzungen von ihrer Ausprägung her nicht dem städtebaulichen Charakter des durch Wohnen und Versorgungseinrichtungen geprägten Bereichs der Altstadt entsprechen.

In den Urbanen Gebieten und den Besonderen Wohngebieten werden Bordelle und Vergnügungsstätten als zulässige Nutzungen ausgeschlossen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind diese Nutzungen allgemein unzulässig. Bordelle und Vergnügungsstätten entsprechen nicht der gebietstypischen Gewerbenutzung aus Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieunternehmen und würden der Vorhaltung des Gebietes für solche Gewerbebetriebe und Wohnnutzung sowie dem Erhalt des Charakters der Altstadt entgegenstehen.

Zu Bordellen zählen jegliche Art erotischer Betriebe, welche sich gemäß Rechtsprechung als bordellartig einstufen lassen. Gemäß OVG Berlin, Beschluss vom 09.04.2003 - 2 S 5.03 ist der Charakterisierung als bordellartiger Betrieb kein eng gefasster Begriff der Prostitution zu Grunde zu legen. Beispielsweise ist ein Massagestudio bei entgeltlicher Vornahme sexueller Handlungen gemäß vorliegender Rechtsprechung als bordellartiger Betrieb einzustufen und wäre demnach im Plangebiet unzulässig.

Gleichzeitig kann die Zulässigkeit solcher Nutzungen zu Nutzungskonflikten mit den vorhandenen Gewerbebetrieben führen. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Bordellen kann eine Sogwirkung beinhalten, die zu einer Häufung solcher Nutzungsarten und einer Fehlentwicklung des Gebietes führt. Das mit einer Häufung von Vergnügungsstätten verbundene negative Erscheinungsbild rechtfertigt deren planerischen Ausschluss. Ziel des Bebauungsplanes ist es, einer derartigen Entwicklung vorzubeugen und die Ansiedlungsmöglichkeit von qualitativ hochwertigen Gewerbebetrieben attraktiver zu gestalten.

Tankstellen sind häufig mit störenden Emissionen und erhöhtem Verkehrsaufkommen verbunden, was nicht mit der Nutzungsstruktur sowie der verkehrsplanerischen Zielsetzungen für das Plangebiet vereinbar ist. Insbesondere durch die Ausbildung einer Fußgängerzone in der Hauptstraße soll das Verkehrsaufkommen innerhalb der Altstadt zukünftig reduziert werden.

Gartenbaubetriebe widersprechen aufgrund der flächenintensiven Nutzungsart der Eigenart des bestehenden Plangebietes und würden sich nicht in die vorhandene und geplante Nutzungs- und Bebauungsstruktur einfügen.

8.1.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Der bestehenden und zukünftig geplanten Nutzung entsprechend wird für die Kirche St. Martin sowie das Haus des Gastes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „kirchliche und kulturelle Zwecke“ festgesetzt. Zulässig sind alle unter diese Zweckbestimmung fallenden Nutzungen.

8.2 Verkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen „Würzburger Straße“ sowie eine Stichstraße der „Bahnhofstraße“ inklusive einer Weiterführung zu dem künftig geplanten Parkhaus Seeboldwiese, werden entsprechend ihrer vorhandenen und zukünftig vorgesehenen Nutzung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Straßenzüge „Raiffeisenstraße“, „Gutenbergstraße“, „Gretenbachstraße“, „Enggasse“, „Alte Spitalstraße“, Teile der „Jössertorstraße“ sowie die „Pfarrgasse“ und die „Kirchgasse“ werden entsprechend ihrer vorhandenen Nutzung als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche“ festgesetzt.

Die Straßen „Am Wendelinusbrunnen“, „Wendelinusstraße“, „Meistergasse“, Teile des „Quellenrings“, Teile der „Jössertorstraße“, die südliche Einmündung in die „Hauptstraße“, „Solgasse“, „Obertorstraße“, „Heppengasse“ und die „Kanalstraße“ werden als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die benannten Straßenzüge sind im Bestand bereits als Spielstraßen ausgewiesen.

Angrenzend an die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ in der „Kanalstraße“ sowie der „Heppengasse“ werden private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um private Flächen, welche als Straßenverkehrsflächen ausgebaut sind, jedoch sich im Privatbesitz befinden.

Bei den Straßen / Gassen „Hauptstraße“, „Paradiesgasse“, „Schwedengasse“, „Hanseschone Gasse“, „Phillipsgasse“ und „Quellenring“ (teilweise) handelt es sich um Fußwegeverbindungen bzw. die zukünftige Fußgängerzone, welche als öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerzone“ bzw. „Fußweg“ festgesetzt werden. Eine Durchfahrung für Anlieferverkehr und Rettungsfahrzeuge ist in den ausreichend dimensionierten Straßenzügen auch weiterhin möglich.

8.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Orb wird im Bereich des Plangebietes entsprechend ihrer bisherigen und zukünftigen Nutzung als Wasserfläche festgesetzt.

Weiterhin ist das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um einerseits den Oberflächenabfluss des Regenwassers im Gebiet insgesamt zu verringern, andererseits die Grundwasserneubildungsrate zu fördern und um außerdem im Interesse des Bioklimas soviel wie möglich Verdunstungsflächen zu schaffen, sind 30 % der nicht überbauten Grundstücksflächen zu begrünen. Zudem sind alle Stellplatz- und Carportanlagen sowie zu befestigende Flächen der Baugrundstücke mit wasserdurchlässigem Belag herzustellen.

Ebenfalls aus Sicht des Bioklimas und zur Verringerung des Oberflächenabflusses des Regenwassers sollen die Flachdächer von Nebenanlagen, Carports und Garagen extensiv begrünt werden.

8.4.1 Artenschutzrechtliche Folgenbewältigung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Bundesnaturschutzgesetzes wird eine Bauzeitenbeschränkung festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zur Ausführung der Beleuchtung von Schaufenstern, Werbeanlagen und sonstiger Außenbeleuchtung in den Allgemeinen Wohngebieten WA, den Besonderen Wohngebieten WB sowie den Urbanen Gebieten MU werden auf Grundlage der Empfehlungen des Lichtkonzeptes für den „Kernbereich Bad Orb“ (finale Fertigstellung und politische Beschlussfassung ausstehend) getroffen und dienen in erster Linie der Vermeidung von

Beeinträchtigungen lichtempfindlicher Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten. Gemäß § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) soll zum Schutz nachtaktiver Tierarten, insbesondere von Insekten, jede Form der vermeidbaren Beleuchtung durch künstliches Licht vermieden werden. Als vermeidbar gilt dabei in der Regel jede Beleuchtung, die deutlich über das erforderliche Maß hinausgeht oder das Licht auf Grund des Zwecks oder der Beschaffenheit der Lichtanlage außerhalb der Bereiche, für die es bestimmt ist, lenkt, insbesondere, wenn es im montierten Zustand über die Nutzfläche und die Höhe des Horizonts strahlt und dadurch eine Fernwirkung und Aufhellung der direkten Umgebung verursacht. Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sollten für die Außenbeleuchtung ausschließlich Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtgehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, eingesetzt werden. Die Akzentbeleuchtung von Gebäuden ist nur mit Strahlern zulässig, die nur das jeweilige Gebäude gezielt ausleuchten (z.B. so genannte GOBO-Strahler). Die Ausleuchtung über das jeweilige Gebäude hinaus ist nicht zulässig.

8.5 Sonstige Festsetzungen

8.5.1 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Dadurch soll die öffentliche Zugänglichkeit der im Privatbesitz befindlichen, als Verkehrsflächen ausgebauten Flächen in der Kanalstraße und in der Heppengasse, planungsrechtlich gesichert werden.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

9.1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (Unzulässigkeit von Schottergärten) dienen dem Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Förderung der Biodiversität sowie der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

9.2 Werbeanlagen

Die getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Ausführung von Werbeanlagen entsprechen den Empfehlungen des Lichtkonzeptes für den „Kernbereich Bad Orb“ (finale Fertigstellung und politische Beschlussfassung ausstehend). Eigenleuchtende Werbeschilder und Schriftzüge sind unzulässig. Hinterleuchtete Schriftzüge sind zulässig.

Für den nördlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Würzburger Straße, stellt diese bauordnungsrechtliche Festsetzung eine Abweichung von der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen dar, da sich dieser Bereich in der Zone II der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen befindet, in welcher selbstleuchtende Werbeanlagen zulässig sind. Auf Grundlage des o.g. Lichtkonzeptes für den „Kernbereich Bad Orb“ (finale Fertigstellung und politische Beschlussfassung ausstehend) werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen für das gesamte Plangebiet getroffen. Die Abweichung kann gemäß § 1 Abs. 2 der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen über einen Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Übrigen gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung für Werbeanlagen der Stadt Bad Orb in der jeweils gültigen Fassung.

10 Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Altstadterweiterung südöstlich der Orb vollständig innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt (Gesamtanlage I, s. Planeintrag).

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem die folgenden denkmalgeschützten Gebäude und Kleindenkmäler:

- Am Wendelinusbrunnen o. Nr., Wendelinusbrunnen (Flur 5, Flurstück 1/2)
- Am Wendelinusbrunnen 2, Ehemaliges Wirtshaus „Zum goldenen Rad“ (Flur 5, Flurstück 73)
- Am Wendelinusbrunnen 4 (Flur 5, Flurstück 74)
- Burgring 2, Ehemaliges Badehotel Schneeweiß & Müller (Flur 6, Flurstück 332)
- Burgring 8 (Flur 3, Flurstück 132)
- Burgring 10, Ehemalige Fischborner Burg (Flur 3, Flurstücke 109/2)
- Burgring 12, Katholische Kirche St. Martin mit Ummauerung und Treppenanlage (Flur 3, Flurstück 15)
- Burgring o. Nr., Ehemalige Zehntscheune „Haus des Gastes“ (Flur 3, Flurstück 25)
- Burgring 14, Ehemalige Burg der Herren von Milchling gen. Schutzbar (Flur 3, Flurstücke 25, 26/1)
- Enggasse 3 (Flur 1, Flurstücke 158, 159)
- Freihof 1, 2 und 6, Ehemaliger Faulhaber'scher Freihof (Flur 3, Flurstück 92)
- Gretenbachstraße 5 (Flur 4, Flurstück 112)
- Gretenbachstraße 7 (Flur 4, Flurstück 114)
- Gretenbachstraße 13 (Flur 4, Flurstück 129/1)
- Gretenbachstraße 15 (Flur 4, Flurstück 153)
- Gutenbergstraße 2 (Flur 1, Flurstück 162)
- Gutenbergstraße 6 (Flur 4, Flurstück 111)
- Gutenbergstraße 8 (Flur 4, Flurstück 113)
- Gutenbergstraße 10 (Flur 4, Flurstück 116)
- Gutenbergstraße 13 (Flur 4, Flurstück 166)
- Gutenbergstraße 14 (Flur 4, Flurstück 118)
- Gutenbergstraße 17 (Flur 4, Flurstück 172)
- Gutenbergstraße 19 (Flur 4, Flurstück 176)
- Gutenbergstraße 22 (Flur 4, Flurstück 131/2)
- Gutenbergstraße 27, Hofanlage (Flur 4, Flurstück 131/2)
- Hauptstraße 28 (Flur 4, Flurstück 355)
- Hauptstraße 30, Ehemaliges Gasthaus „Zum braunen Hirsch“ (Flur 4, Flurstück 354)
- Hauptstraße 47 (Flur 4, Flurstück 99)
- Hauptstraße 54, Ehemalige „Martinsdrogerie“ (Flur 4, Flurstück 273/1)
- Hauptstraße 69, Ehemalige Koch'sche Apotheke (Flur 4, Flurstück 258)
- Heppengasse 4, 6, 8 (Flur 3, Flurstücke 94, 96-98)
- Heppengasse 12/14 (Flur 3, Flurstücke 115, 116)
- Heppengasse 16/18 (Flur 3, Flurstücke 117, 118)
- Heppengasse 21/23a (Flur 3, Flurstücke 198, 202-204)
- Heppengasse 27 (Flur 3, Flurstück 225)
- Heppengasse 28 (Flur 3, Flurstück 125)
- Heppengasse 38 (Flur 3, Flurstück 131)
- Heppengasse 40-44 (Flur 3, Flurstück 133, 134, 135, 136, 137)
- Heppengasse 68 (Flur 3, Flurstück 147-150)
- Jössertorstraße 4/6 (Flur 4, Flurstück 102/1)
- Jössertorstraße neben Nr. 9, Sachteil Torbogen (Flur 4, Flurstück 7/8)

- Kanalstraße 4/6 (Flur 3, Flurstück 39, 40)
- Kanalstraße 38, Ehemalige Schmiede (Flur 3, Flurstück 180, 182)
- Kanalstraße 44, Ehemalige Kinderheilanstalt der Brüder Hufnagel (Flur 3, Flurstück 181)
- Kanalstraße 52, Ehemaliges Werkstattgebäude (Flur 3, Flurstück 232/1)
- Kanalstraße 60 (Flur 3, Flurstück 303)
- Kanalstraße 62/64 (Flur 3, Flurstück 305)
- Kirchgasse 1 (Flur 3, Flurstück 29)
- Kirchgasse 3 (Flur 3, Flurstück 28)
- Kirchgasse 4 (Flur 1, Flurstück 96/1)
- Kirchgasse 5 (Flur 3, Flurstück 27/1)
- Kirchgasse 6 (Flur 1, Flurstück 112)
- Kirchgasse 8, Ehemalige Wirtschaftsgebäude (Flur 1, Flurstück 113)
- Kirchgasse 9/11 (Flur 3, Flurstück 24, 25)
- Kirchgasse 10/12 (Flur 1, Flurstück 65, 67, 68)
- Kirchgasse 14 (Flur 1, Flurstück 69)
- Kirchgasse 16 (Flur 1, Flurstück 71)
- Kirchgasse 17 (Flur 3, Flurstück 19/2)
- Kirchgasse 18 (Flur 1, Flurstück 47)
- Kirchgasse 23 (Flur 3, Flurstück 17/3)
- Marktplatz o. Nr. Marktbrunnen (Flur 3, Flurstück 5/1)
- Marktplatz 1 (Flur 1, Flurstück 147)
- Marktplatz 3 (Flur 1, Flurstück 137/1)
- Marktplatz 4, Sachteil Fassade (Flur 3, Flurstück 30/10)
- Marktplatz 5 (Flur 4, Flurstück 135/1)
- Marktplatz 10 (Flur 3, Flurstück 31)
- Obertorstraße o. Nr., Obertor und ehemaliges Gefängnis (Flur 3 und 4, Flurstück 154)
- Obertorstraße 6, Gasthaus (Flur 3, Flurstück 234)
- Obertorstraße 8, Gasthaus (Flur 3, Flurstück 145)
- Obertorstraße 14, Gasthaus (Flur 3, Flurstück 152)
- Pfarrgasse 22, Ehemaliges Restaurant (Flur 1, Flurstück 26/1)
- Quellenring, Flusslauf der Orb (Flur 4)
- Solgasse 9/11 (Flur 4, Flurstücke 327, 328)
- Solplatz 1, Ehemalige Synagoge/Mikwe (Flur 4, Flurstück 340, 341)
- Sachgesamtheit Stadtbefestigung
- Wendelinusstraße 2, Sachteil Spolie (Flur 4, Flurstück 217)
- Wendelinusstraße 3/5 (Flur 5, Flurstück 28)
- Wendelinusstraße 8 (Flur 5, Flurstück 41)
- Wendelinusstraße 10 (Flur 5, Flurstück 43)
- Wendelinusstraße 11 (Flur 5, Flurstück 78/1)
- Wendelinusstraße 18 (Flur 5, Flurstück 47, 48)

11 Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Heilquellenschutzgebiet

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Quantitativen Schutzzone A des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-136, Verordnung vom 29.01.1952 und im StAnz. Nr. 40/1952, S. 749 veröffentlicht) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

11.2 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Orb mit Hasselbach im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt entsprechend des durch die Landesregierung festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

§ 78 Abs. 4 WHG untersagt zunächst die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach § 30, 33,34 und 35 des Baugesetzbuches. Gemäß § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen jedoch im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, wenn das Vorhaben den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, wenn das Vorhaben den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und wenn das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

11.3 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Risikogebietes HQ10, HQ 100 und HQ extrem der Orb wird in den Bebauungsplan mit der zugehörigen Gefahrenkarte nachrichtlich übernommen.

11.4 Grundwasserstände

Gemäß der Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung sind im Rahmen der Bauleitplanung zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Dabei ist auf jeweils langjährige Aufzeichnungen von Grundwassermessstellen zurückzugreifen. Das hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand und gibt Auskunft über die langjährigen Entwicklungen des Grundwasserstands.

Die nächstgelegene Grundwassermessstelle „Salmünster“ (ID 9595) befindet sich in einer Entfernung von ca. 3,19 km nördlich des Plangebietes. Bei einer Geländeoberkante (GOK) von 166,63 m ü. NN beträgt der minimale Grundwasserflurabstand 0,52 m unter GOK. Der maximale Grundwasserflurabstand liegt bei 20,17 m unter GOK. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei 14,68 m unter GOK.

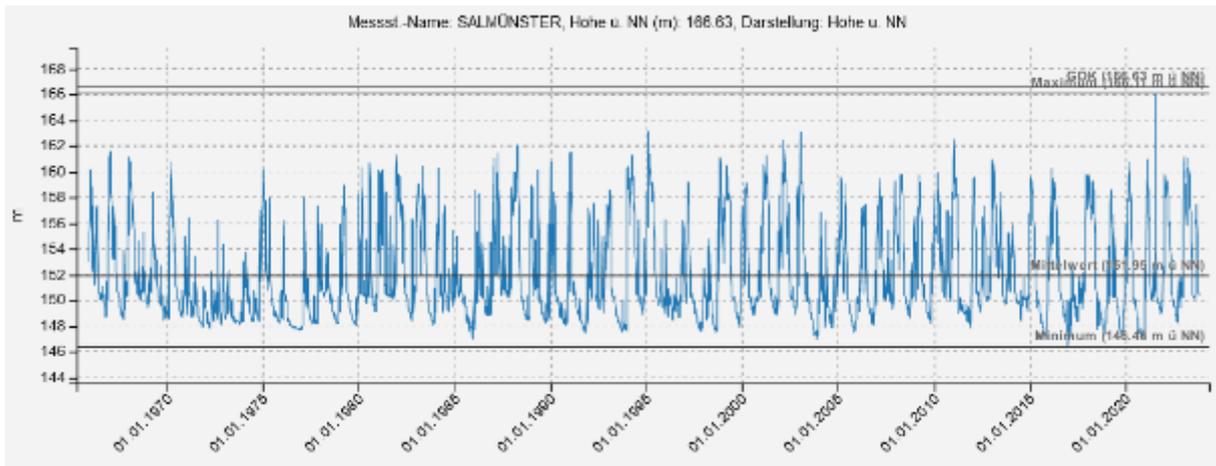


Abbildung 21: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Salmünster“, ID: 9595 ²

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete zu kennzeichnen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Altstadt“ befindet sich in einer Höhenlage zwischen 171 und 192 m ü. NN und damit mindestens 5 m über der GOK an der Messstelle. Es ist damit nicht als vernässungsgefährdetes Gebiet einzustufen.

12 Ver- und Entsorgung

12.1 Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Bad Orb und ist hinsichtlich der Trinkwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung grundsätzlich erschlossen.

Sowohl die Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers sind über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert.

Eine Erweiterung des Versorgungsnetzes ist nicht vorgesehen und ein zusätzlicher Bedarf wird über den vorliegenden Bebauungsplan nicht begründet, da dieser einen bestandssichernden Charakter hat. Neue Bauflächen sieht der Bebauungsplan nicht vor. Aus diesem Grunde ist auch von einem zusätzlichen Mehrverbrauch an Trinkwasser nicht auszugehen.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 Abs. 2 WHG) ortsnah zu versickern, zu versickeln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Der überwiegende Teil der Flächen im Plangebiet ist jedoch bereits vollständig durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt oder befestigt. Eine Versickerungsmöglichkeit ist somit nur in geringem Maße möglich. Die Freiflächen im Plangebiet sind mit Abwasserschächten

² HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE [HLNUG]: Landesgrundwasserdienst, Messstellen – Wasserstände/ -temperatur (Diagramm), Messstelle Salmünster, ID 9595. Abgerufen am 22.05.2024 von <http://lgd.hessen.de/mapapps/resources/apps/lgd/index.html?lang=de>.

(Einläufen) versehen, die an die bestehende Kanalisation angeschlossen sind. Ein schadloser Umgang mit dem Niederschlagswasser wird somit als gegeben angesehen.

Im Zuge der Neugestaltung der Hauptstraße mit den angrenzenden Plätzen Markt- und Solplatz ist ebenso die Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Löschwasser

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan ohne Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise. Diese sind für den Geltungsbereich weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen. Die gesicherte Löschwasserversorgung ist daher im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung nachzuweisen.

13 Belange des Umweltschutzes

Da die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung. Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Die im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich zu prüfenden Umweltbelange umfassen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-j und § 1a BauGB aufgeführten Belange.

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Eine Erfüllung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG kommt grundsätzlich nicht schon durch die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht, sondern erst dann, wenn auf Grundlage des Bebauungsplans das konkrete Bauvorhaben umgesetzt wird. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist jedoch bereits möglichst festzustellen, dass der Bebauungsplan nicht zwangsläufig auf Grund artenschutzrechtlicher Bestimmungen vollzugsunfähig und damit im Hinblick auf § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist. Somit ist im Bebauungsplanverfahren zu prüfen, ob einer Planrealisierung nicht überwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen.</p> <p>Da es sich um ein innerstädtisches, dicht bebautes Bestandsgebiet handelt, in welchem keine zusammenhängenden Grünflächen oder nennenswerte Baumbestände vorhanden sind, ist eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange lediglich beim Gebäudeabriss/-umbau möglich. Unter Berücksichtigung von ggf. erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, welche im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind, ist bei der Umsetzung nicht mit einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen zu rechnen.</p>

Belang	Erläuterungen
Auswirkungen auf die Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme von bislang unbebauten Flächen. Das gesamte Plangebiet ist im Bestand dicht bebaut. Insofern handelt es sich um die Überplanung einer bereits bebauten und stark versiegelten Fläche.
Auswirkungen auf den Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Das gesamte Plangebiet ist bereits dicht bebaut und weist im Bestand einen hohen Versiegelungsgrad auf. Nennenswerte zusätzliche Eingriffe in den Bodenhaushalt sind damit weitgehend auszuschließen. Die bauliche Ausnutzung kann gegenüber der Bestandsbebauung aufgrund der bereits hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke und den stark begrenzten unbebauten Bereichen auf den Grundstücken im Altstadtbereich kaum mehr erhöht werden. Ungeachtet dessen ist die bauliche Ausnutzung der Grundstücke im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, da der vorliegende einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung trifft.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des bebauten Innenbereichs überplant werden. Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher ist der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes positiv zu bewerten.</p> <p>Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>
Auswirkungen auf das Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	<p>Innerhalb des Plangebietes verläuft das Gewässer Orb.</p> <p>Des Weiteren liegt das Plangebiet innerhalb des Heilquellenschutzgebietes Bad Orb (WSG-ID: 435-136,) in der Quantitativen Schutzzone A sowie im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Orb mit Hasselbach und im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen sowie ggf. Auflagen im Rahmen erforderlicher wasserrechtlicher Genehmigungen sind im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beachten.</p> <p>Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen für Stellplätze sowie die Dachbegrünung von Nebenanlagen,</p>

Belang	Erläuterungen
	werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt minimiert.
Auswirkungen auf Luft/Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Da es sich um ein bereits dicht bebautes Plangebiet handelt, ist eine Zunahme der Beeinträchtigung des Kleinklimas nicht zu erwarten.
Auswirkungen auf die Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Durch die Planung kommt es nicht zu einer Beeinträchtigung oder Störung des Landschaftsbildes, da das Plangebiet sich im innerstädtischen Bereich befindet, bereits bebaut ist und im Umfeld weitere Bebauung vorhanden ist.
Auswirkungen auf die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)	Die biologische Vielfalt ist im Plangebiet als sehr gering einzustufen. Durch die Überplanung des Bestandsgebietes gehen keine Biotopstrukturen verloren, so dass eine Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt im Stadtgebiet nicht zu erwarten ist.
Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)	<p>Das FFH-Gebiet „Klingbach, Orb und Haselbachtal bei Bad Orb“ (5722-305) verläuft in Teilen (entlang der Orb) im Südwesten durch das Plangebiet. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes ist aufgrund der bereits baulich geprägten und stark anthropogen überformten Bestandsstrukturen des Plangebietes nicht zu erwarten.</p> <p>Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet (5722-401 „Spessart bei Bad Orb“) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,3 km östlich des Plangebietes.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	Durch die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Besonderen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und Flächen für den Gemeinbedarf kommt es gegenüber dem Bestandszustand nicht zu erheblichen zusätzlichen Auswirkungen hinsichtlich Lärm, Geruch, Stäube oder sonstigen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit. Darüber hinaus sind keine besonderen emittierenden Betriebe oder Nutzungen im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung bekannt.
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	Im Planbereich befinden sich zahlreiche Einzelkulturdenkmäler. Zudem ist das Plangebiet Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage der Altstadt. Die Denkmäler sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Denkmalrechtliche Auflagen sind im Zuge von Baugenehmigungsverfahren im

Belang	Erläuterungen
	Rahmen denkmalrechtlicher Genehmigungen zu formulieren, sodass keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen Kulturgüter entstehen.
Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)	Die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Besonderen Wohngebieten, Urbanen Gebieten und Flächen für den Gemeinbedarf führt gegenüber dem Bestandszustand im Plangebiet erkennbar nicht zu einer wesentlichen Zunahme von Emissionen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden üblichen Abfälle und Abwässer wird durch Anschluss an das Abwassernetz der Stadt sichergestellt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)	Zu diesen Belangen trifft der Bebauungsplan keine gesonderten Festsetzungen. Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung wird auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen. Der Bebauungsplan steht einer Nutzung von erneuerbaren Energien nicht entgegen.
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	Ein Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Bad Orb ist nicht vorhanden. Derzeit befinden sich der Flächennutzungs- und Landschaftsplan in der Aufstellung.
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	Durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte liegen für das Plangebiet nicht vor.
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern sind keine sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen im Einwirkungsbereich des Vorhabens (z.B. auf Grund anderer Planungen im Gebiet oder dessen Umgebung) zu erwarten.
Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	Innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete, Allgemeinen Wohngebiete, Besonderen Wohngebiete und Flächen für den Gemeinbedarf sind Störfallbetriebe nicht zulässig. Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass von der Planung schwere Unfälle im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ausgehen können. Auch ist auf Grund der Lage des Gebietes nicht mit Katastrophen (z.B. Hangrutsche etc.) zu rechnen.

Belang	Erläuterungen
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. (§ 1a Abs. 2 BauGB)	Die Planung dient der Innenentwicklung und der Regelung der Art der baulichen Nutzungen in dem bebauten Altstadtbereich. Das Plangebiet ist im Bestand bereits dicht bebaut.

Tabelle 1: Umweltbelange

Wie den vorherigen Ausführungen zu entnehmen ist, trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen, wonach zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig würden. Bislang war das Plangebiet als unbeplanter Innenbereich nach den Maßgaben des § 34 BauGB zu beurteilen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Altstadt“ handelt es sich zwar um einen beplanten Innenbereich und somit greift vorerst § 30 BauGB. Da der Bebauungsplan jedoch als einfacher Bebauungsplan i. S. d. § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt wird und keine Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Bauweise getroffen werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

Hinsichtlich Flora und Fauna ist von einer innerstädtisch typischen, artenarmen und den Störungspotenzialen angepassten Ausprägung auszugehen, welche keine herausragende botanische oder artenschutzrechtliche Bedeutsamkeit aufweist.

Innerhalb des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes bedarf jedes Bauvorhaben einer Genehmigung. Sollte die Untere Bauaufsicht unter Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde artenschutzrechtlich relevante Belange als betroffen ansehen, werden die Behörden entsprechende Untersuchungen oder einen Umgang mit den Strukturen fordern, wodurch den artenschutzrechtlichen Vorschriften nach §§ 39 und 44 BNatSchG Rechnung getragen wird.

14 Artenschutz

Die Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes ist im Rahmen nachgelagerter Planungs- und Genehmigungsverfahren zu prüfen. Dabei ist insbesondere die Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch entsprechende Auflagen im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

G Verzeichnisse

1 Abbildungen

Abbildung 1: Lage des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Orb mit Hasselbach in den Städten Bad Orb und Wächtersbach und der Gemeinde Biebergemünd ¹	12
Abbildung 2: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ¹	13
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ10 der Orb ¹	14
Abbildung 4: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ100 der Orb ¹	15
Abbildung 5: Lage des Geltungsbereichs in der Gefahrenkarte HQ extrem der Orb	16
Abbildung 6: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs.....	19
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010	20
Abbildung 8: Entwurf des Flächennutzungsplans für die Kurstadt Bad Orb <i>Quelle: Planungsbüro Fischer, Wettenberg</i>	21
Abbildung 9: Hauptstraße (Blickrichtung Süden, links: vom Marktplatz aus, rechts: vom Solplatz aus) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	23
Abbildung 10: Kanalstraße <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	24
Abbildung 11: Gutenbergstraße (links) und Phillipsgasse (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	24
Abbildung 12: Ehemaliges Kaufhaus Langer im Süden des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	25
Abbildung 13: Quellenring <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	25
Abbildung 14: Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in der Gretenbachstraße (links) und Gutenbergstraße (rechts) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	26
Abbildung 15: Wohnbebauung im westlichen Bereich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	27
Abbildung 16: Marktplatz (Blick von Westen) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	28
Abbildung 17: Solplatz im Bereich der Hauptstraße (Blick von Südosten) <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	29
Abbildung 18: Nördlicher Bereich des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	29
Abbildung 19: Fußgängergassen im Plangebiet <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	30
Abbildung 20: Kerbeswinkel entlang der Stadtmauer im Nordwesten des Plangebietes <i>Quelle: Planergruppe ROB GmbH, Schwalbach am Taunus</i>	31
Abbildung 21: Grundwasserflurabstände an der Messstelle „Salmünster“, ID: 9595	41