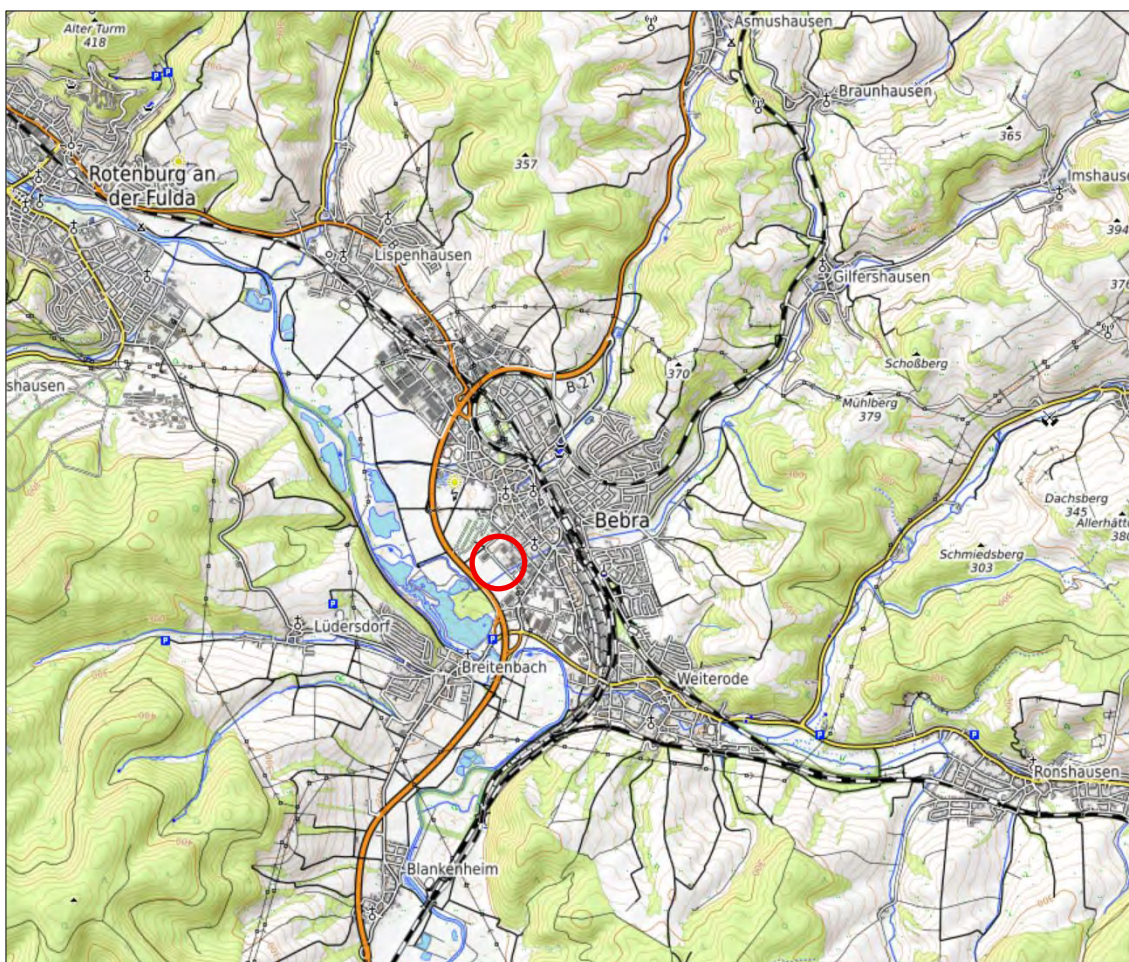




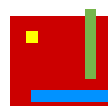
# Stadt Bebra

## Bebauungsplan Nr. 29 „Feuerwehrgerätehaus im Bilder“

### Begründung



|                 |                       |  |
|-----------------|-----------------------|--|
| Verfahrensstand | Öffentliche Auslegung |  |
| Datum           | 01.09.2025            |  |



## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                                                                                                           | Seite |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes                                                                                                                                   | 2     |
| 2. Standortalternativen                                                                                                                                                                   | 3     |
| 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes – Variante 2                                                                                                                                      | 5     |
| 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Aufstellungsverfahren                                                                                                                           | 7     |
| 5. Geplantes Bauvorhaben / Objektplanung                                                                                                                                                  | 9     |
| 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes                                                                                                                                                      | 12    |
| 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzung                                                                                                                               | 12    |
| 6.2 Bauweise                                                                                                                                                                              | 13    |
| 6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                                  | 13    |
| 6.4 Erschließung                                                                                                                                                                          | 14    |
| 6.5 Grünordnung                                                                                                                                                                           | 16    |
| 7. Bewertung und Berücksichtigung für die nach gegenwärtigem Kenntnisstand betroffenen Umweltbelange / Schutzgüter und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung deren Beeinträchtigungen | 18    |
| 7.1 Wasser- und Bodenschutz                                                                                                                                                               | 18    |
| 7.2 Natur und Landschaft                                                                                                                                                                  | 20    |
| 7.3 Kultur- und sonstige Sachgüter                                                                                                                                                        | 21    |
| 7.4 Immissionsschutz                                                                                                                                                                      | 21    |

### Anlagen:

- Flächenermittlung Bestand (August 2025)
- Lärmgutachten Nr. T 7710 des TÜV Hessen vom 09.09.2025

## 1. Planungsanlass und Planungsziele des Bebauungsplanes

Um die aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG) durch die örtlichen Feuerwehren auch weiterhin zu gewährleisten, beabsichtigt die Stadt Bebra einen Neubau in Nähe des vorhandenen Feuerwehrstützpunktes „Bei der Laupfütze“ in der Kernstadt. Der regelmäßig fortzuschreibende Feuerwehrbedarfs- und Entwicklungsplan dient u. a. der Stadt Bebra und deren Entscheidungsträgern hierzu als Planungsgrundlage für die künftige Organisation der Feuerwehr, um den steigenden Anforderungen an den Brandschutz, die allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz als eines der wichtigsten Bestandteile der kommunalen Daseinsfürsorge weiterhin gerecht werden zu können. Der Orientierungsprozess der städtischen Gremien zur Entwicklung eines neuen Standortes und dem Neubau eines Feuerwehrgerätehauses in der Kernstadt begann bereits im November 2020 mit einer Zielanalyse der Wehren im gesamten Stadtgebiet auf der Grundlage einer Datenanalyse zu Gefahren im Stadtgebiet, der Ermittlung des IST- und SOLL- Zustands, Erstellung von Konzepten für gezielte Maßnahmen insbesondere für die Bereiche Personal, Fahrzeugpark und Aus- und Weiterbildung unter Beteiligung aller Wehren im Stadtgebiet, der Brandschutzaufsicht und der Verwaltung.

Anfang 2021 erfolgte eine Diskussion der vorhandenen Mängel des bestehenden Feuerwehrgerätehauses „Bei der Laupfütze“. Aufgrund der festgestellten vorhandenen Mängel und des eingeschränkten Platzangebotes des heutigen Grundstückes wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt, in der die notwendigen Investitionen eines Anbaus zur Behebung der Defizite und die eines Neubaus gegenübergestellt wurden.

Das derzeitige Feuerwehrgerätehaus stammt aus dem Jahre 1975.



**Abbildung 1**  
Derzeitige Feuerwache „Bei der Laupfütze“ in der Kernstadt Bebra

Die 3. Fortschreibung des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Bedarfs- und Entwicklungsplanes der Feuerwehr vom Mai 2022 führt zahlreiche Mängel und Unzulänglichkeiten des vorhandenen Standortes aus, u. a. hinsichtlich:

- der Anfahrt und Parkmöglichkeiten für die Einsatzkräfte
- keine Trennung von Fuß- und Fahrwegen (Kreuzung der Alarmwege)
- der technischen und räumlichen Ausstattung des Gebäudes wie unzureichende Heizungsanlage und Gebäudedämmung, fehlender Ölabscheider, keine rutschhemmenden Bodenbeläge
- insbesondere des mangelnden Raumnutzungsprofils
  - keine sicheren Verkehrswege zwischen den einzelnen Räumen und Funktionen
  - keinen ausreichenden / geschlechtergetrennten Umkleidemöglichkeiten
  - keine ausreichenden sanitären Einrichtungen
  - keine „Schwarz-Weiß-Trennung“ vorhanden und nicht umsetzbar
  - fehlende Räumlichkeiten für Lehrmittel-, Lager- und Geräteräume
- dem Fehlen einer Übungsfläche und einer Notstromspeisung.

Zudem sind die bisherigen sechs Fahrzeughallen für den künftigen Fuhrpark an Einsatzfahrzeugen nicht ausreichend. Aufgrund der vorhandenen Mängel hat man sich für einen kompletten Neubau des Feuerwehrgerätehauses entschieden.

## **2. Standortalternativen**

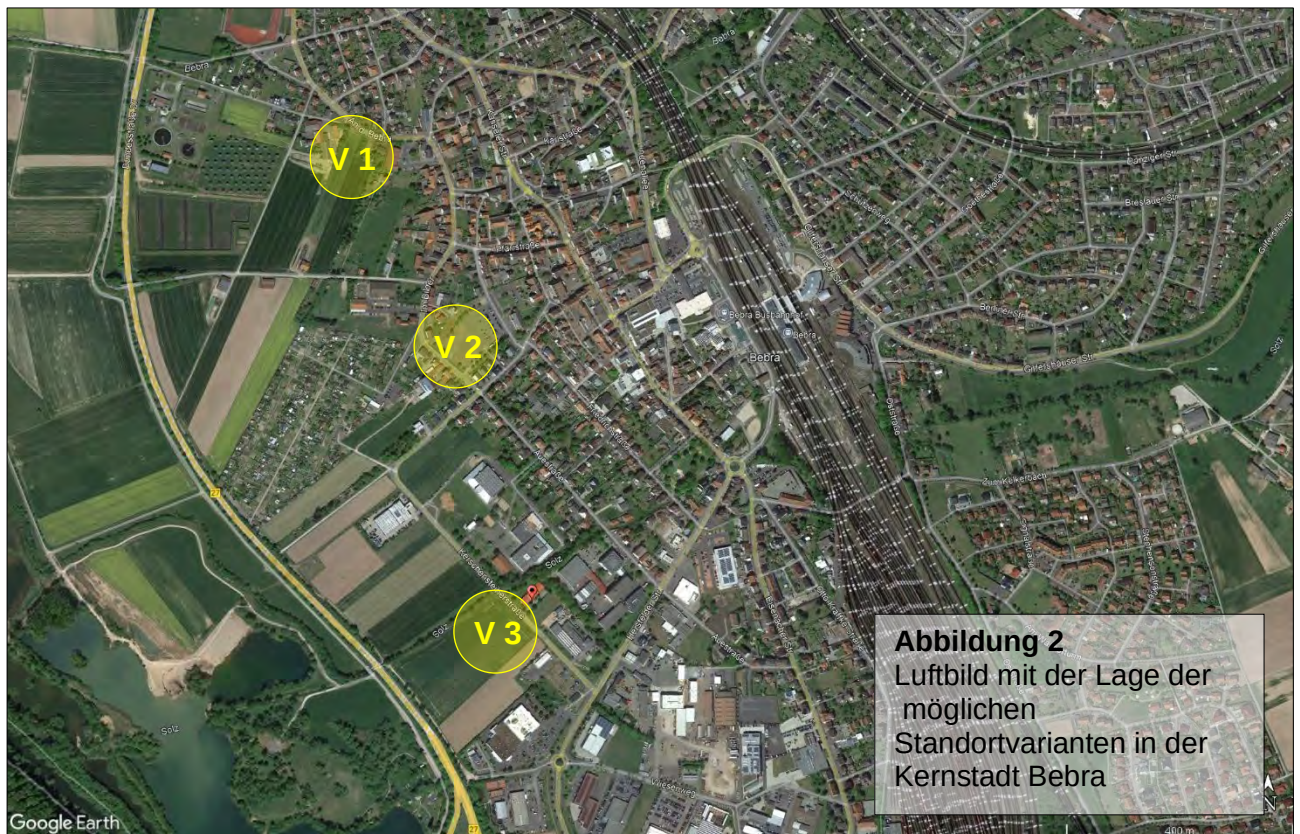
Unter Berücksichtigung und Bewertung der einzuhaltenden Hilfsfristen wurden durch das Fachbüro Brandschutz Kniest, Wildeck-Obersuhl im April 2024 verschiedene mögliche Standorte für den geplanten Neubau untersucht.

Hierin wurden drei mögliche Varianten

- V1 - „An der Bebra“
- V 2 – „Mehrzweckplatz“ (Festplatz / „Im Bilder“)
- V 3 – „Kerschensteinerstraße“

vorgeschlagen und festgestellt, dass die beiden Standorte „Mehrzweckplatz“ (Festplatz) und „An der Bebra“ als ideal anzusehen sind, während der Standort „Kerschensteinerstraße“ als nicht ideal bewertet wurde, um unter Normalbedingungen die Hilfsfristen (Stufe 1) nach HBKG einhalten zu können. Die Hilfsfristen der Stufe 2 können von allen drei Standorten für das gesamte Stadtgebiet eingehalten werden.





Die Standortalternative V 3 – („Kerschensteinerstraße“) wurde daraufhin verworfen.

Die Standorte V1 und V 2, bei denen die Hilfsfristen uneingeschränkt eingehalten werden können, wurden untereinander abgewogen; schließlich wurde der Variante 2 „Mehrzweckplatz“ (Festplatz/ „Im Bilder“) der Vorzug gegeben, da hier unter anderem die entsprechende Infrastruktur zur verkehrlichen Erschließung vorhanden ist, während bei der Variante 1 „An der Bebra“ zusätzlich Erschließungsmaßnahmen (Wegeausbau und neue Ver- und Entsorgungsleitungen) notwendig gewesen wären.

Die nach der Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses verbleibende Fläche des öffentlichen Parkplatzes / Mehrzweckplatzes soll weiterhin temporär als Festplatz genutzt werden.



### 3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes – Variante 2 „Mehrzweckplatz“ (Festplatz / „Im Bilder“)

Das ausgewählte Plangebiet der Variante 2 umfasst eine ca. 7.500 m<sup>2</sup> große Teilfläche des bisherigen Festplatzes an der Erschließungsstraße „Im Bilder“ (Flur 8, Flurstück 135/9) und liegt damit ca. 100 m südwestlich des vorhandenen Stützpunktes der freiwilligen Feuerwehr Bebra Kernstadt.



**Abbildung 3**  
Luftbild des Plangebietes in der Ortslage von Bebra (ohne Maßstab)

Das Plangebiet weist ein nahezu ebenes Gelände auf.

Die einzelnen Flächenanteile und deren Nutzungen sowie Gehölze im Plangebiet sind aus der als Anlage beigefügten „Flächenermittlung Bestand“ ersichtlich. Das Plangebiet ist von einheimischen standortgerechten Bäumen mit Stammdurchmessern von 20 bis 40 cm eingefasst, von denen voraussichtlich nur drei erhalten bleiben können (vgl. Anlage „Flächenermittlung Bestand“). Die Überlegung wenigstens einige der (kleineren) Bäume innerhalb des Betriebsgeländes des neuen Feuerwehrstandortes zu verpflanzen bzw. umzusetzen, wird aus Kostengründen nicht weiterverfolgt.

Parallel zur südöstlichen Grenze verläuft ein gepflasterter Fußweg als Verbindung zwischen der Straße „Im Bilder“ und „Bei der Laupfütze“.



An der nordwestlichen und südwestlichen Seite des Plangebietes schließt sich zweigeschossige Wohnbebauung an; an der südöstlichen Seite befinden sich ebenfalls Wohngebäude sowie zwei Praxen (Kinderarzt, Physiotherapie) in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise.

Direkt an der nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich ein öffentlicher (Dauer-) Parkplatz mit einzelnen ausgewiesenen Wohnmobilstellplätzen. Die Anzahl der vorhandenen PKW-Stellplätze muss durch den Bau des neuen Feuerwehrgerätehauses geringfügig verringert werden.

Zu der im Plangebiet vorhandenen Altablagerung siehe Kapitel 7.1 (Seite 19).



**Blick nach Nordwesten**



**Blick nach Westen**



**Blick nach Nordosten**



**Nordwestlicher Bereich mit Baumbestand**



**Straßenflucht „Im Bilder“**



**Verbindungsweg  
zwischen „Laupfütze“  
und „Im Bilder“**

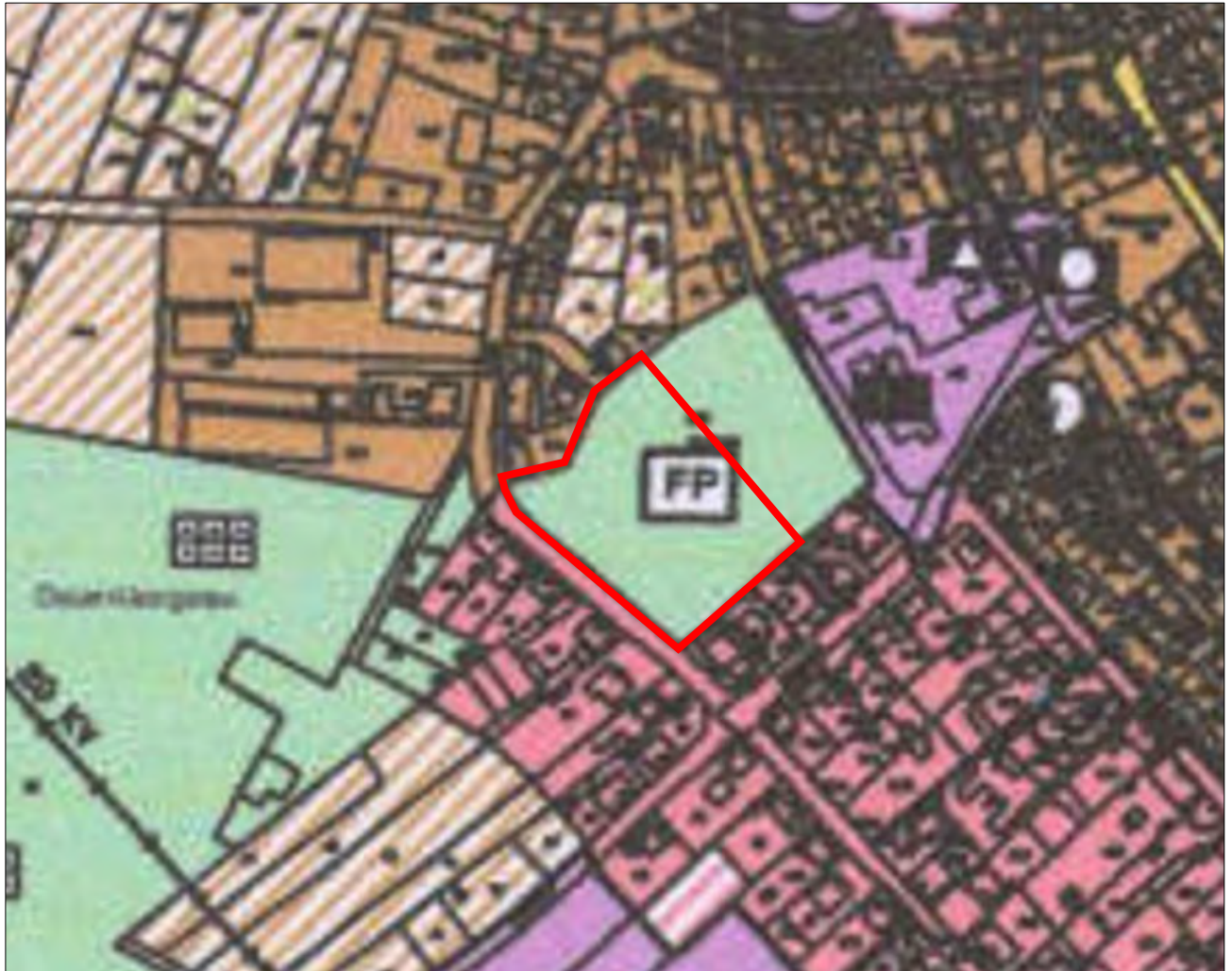
**Abbildung 4**  
Fotos des  
Plangebietes  
April / Mai 2025



#### 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation / Aufstellungsverfahren

##### Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ (FP) dargestellt. An der südwestlichen und südöstlichen Grenze des Plangebietes schließen sich



**Abbildung 5**

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bebra von 2006  
mit Abgrenzung des Plangebietes für die neue Feuerwache (ohne Maßstab)

Wohnbauflächen und an der nordwestlichen Grenze Mischbauflächen an.

Unmittelbar nordöstlich befindet sich ein öffentlicher (Dauer-)Parkplatz, der ebenfalls in die Darstellung der öffentlichen Grünfläche einbezogen ist und im Weiteren eine Gemeinbedarfsfläche für die vorhandene Feuerwache und behördliche Einrichtungen (staatliches Schulamt).

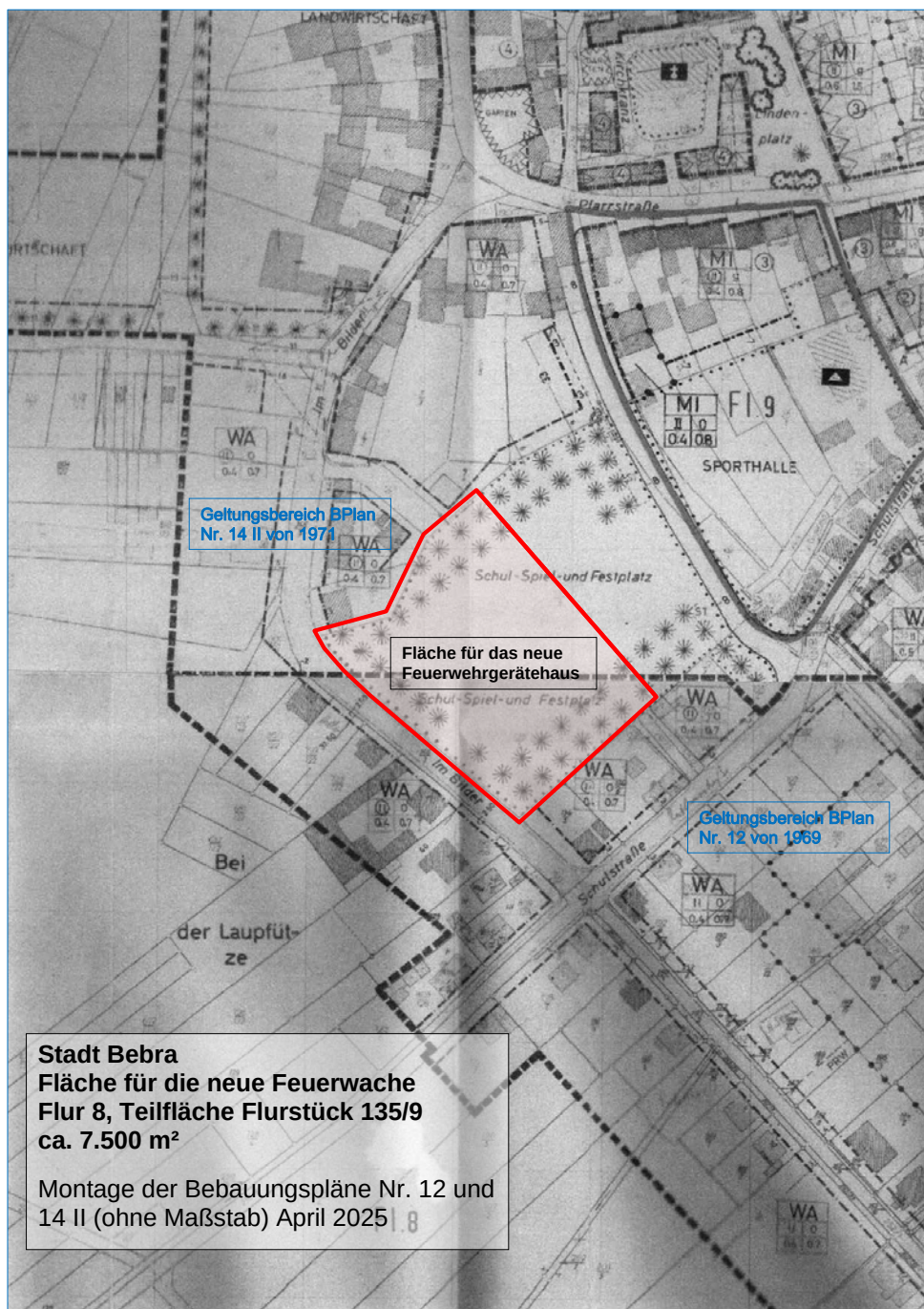
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Ein separates Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist nicht



erforderlich; die städtebaulich geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

## Bebauungspläne

Der nördliche Teil des Plangebietes für die neue Feuerwache liegt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 II von 1974 und der südliche Teil im Bebauungsplan Nr. 12 von 1969. Insgesamt ist das Plangebiet seinerzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schul-, Spiel- und Festplatz festgesetzt. Ergänzend ist symbolhaft eine randliche Neuanpflanzung des Platzes mit Bäumen festgesetzt, die zum Teil heute bereits vorhanden ist.



Der aufzustellende Bebauungsplan für das neue Feuerwehrgerätehaus erhält als neue laufende Nummer die Nr. 29.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB); die naturschutzrechtliche Eingriffs- / Ausgleichsplanung ist nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen werden aufgrund der städtebaulichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens die dafür nach gegenwärtigem Erkenntnisstand betroffenen und zu berücksichtigenden Umweltbelange in Anlehnung an die Auflistung des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung der Eingriffe dargestellt. Auf die formale Abarbeitung der Anlage 1 BauGB (Umweltbericht) wird verzichtet.

Für die Bewertung und Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes (Lärmschutzes) wurde ein Lärmgutachten erstellt und als Anlage dieser Begründung beigelegt. Näheres siehe Kapitel 7.4.

## **5. Geplantes Bauvorhaben / Objektplanung**

Für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses wurde vom Planungsbüro Sasse + Sasse GmbH, Beratende Ingenieure und Architekten aus Bremen ein Gebäude- und Freiflächenkonzept erstellt und mit der Stadt Bebra abgestimmt (siehe folgende Abbildungen 6 und 7).

Vorgesehen ist danach ein kompakter Baukörper mit etwa 1.900 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer Höhe von etwa 10,0 m, an den ein Übungsturm von ca. 21 Meter Höhe angegliedert ist (DIN 14092 Teil 1 „Feuerwehrrhäuser Planungsgrundlagen“ und Teil 3 „Feuerwehrturm“).

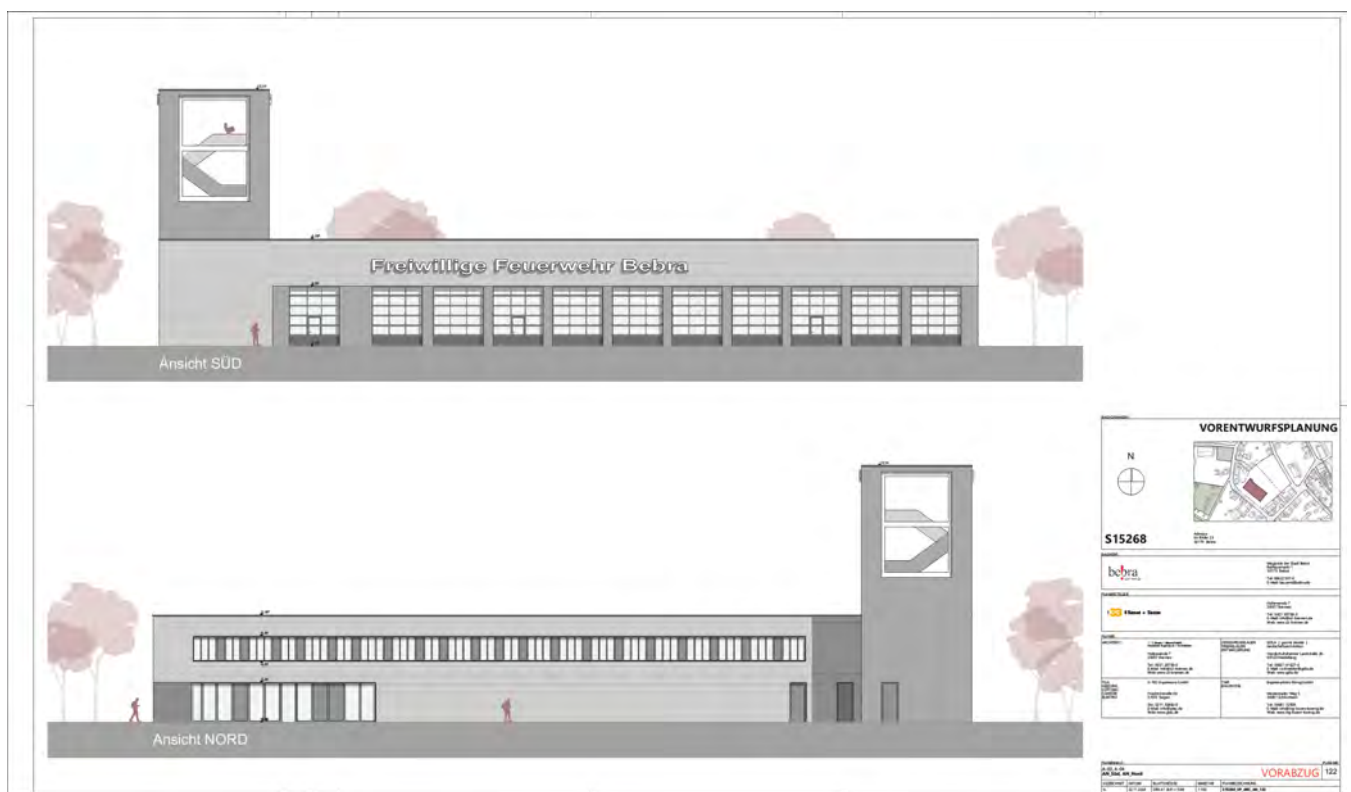
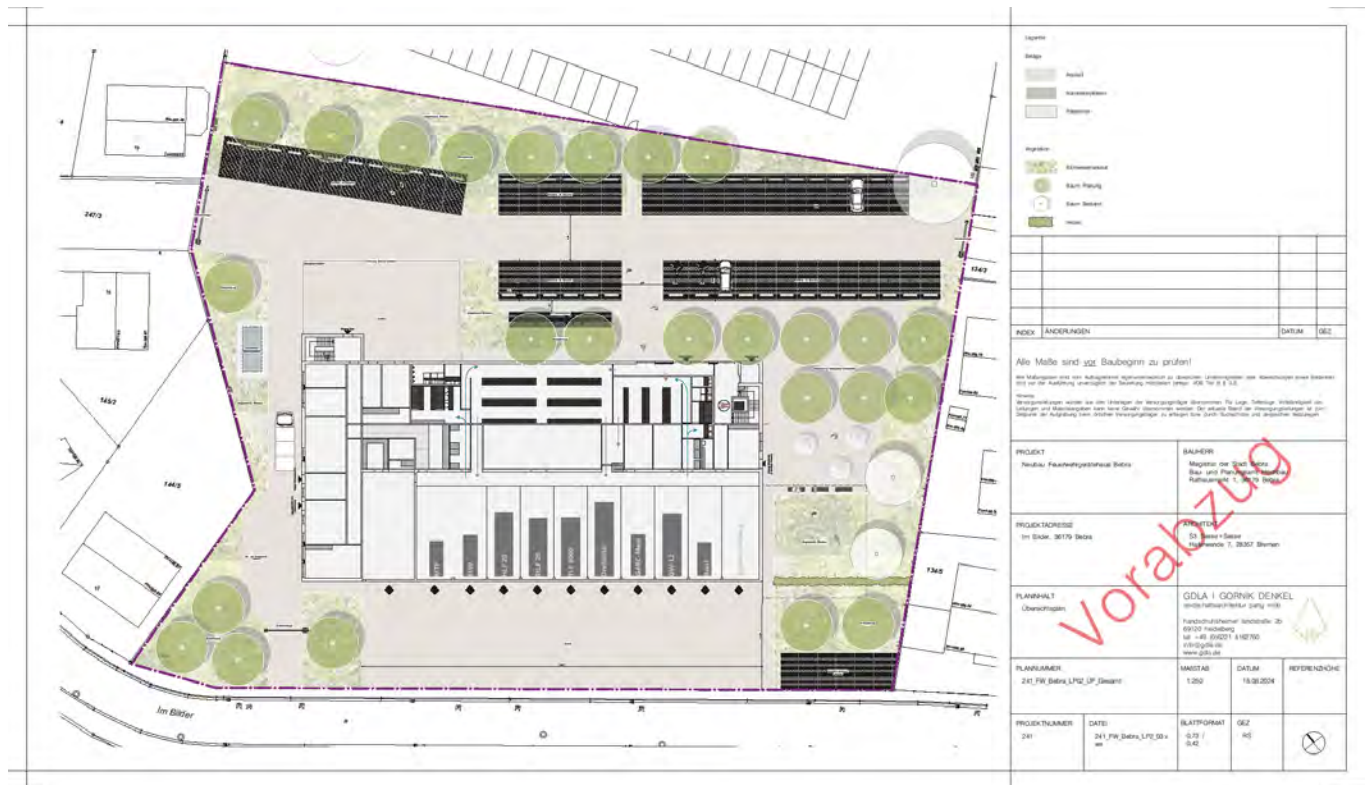
Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Bereich für die Halle der Einsatzfahrzeuge inkl. Waschhalle ein umfangreiches Raumprogramm u. a. mit Bereitschaftsraum, Umkleideräumen, sanitären Einrichtungen, Lager, Werkstatt und Instandhaltung der technischen Ausrüstung.

Für die Einsatzfahrzeuge sind zehn Einstellplätze vorgesehen; für künftige Ergänzungen des Fahrzeugparks ist eine optionale Erweiterung für zwei bis drei zusätzliche Fahrzeuge in Richtung der südöstlichen Gebietsgrenze vorgesehen. Die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge im Alarmfall erfolgt direkt über die Straße „Im Bilder“.

Im Obergeschoss werden ein u. a. Funkraum, Stabsraum, Schulungsräume, Aufenthalts- und Sozialräume untergebracht.

Das Gebäude erhält ein Flachdach, das - aus statischen Gründen - mit Ausnahme des Hallenbereiches für Einsatzfahrzeuge extensiv begrünt werden soll.





## Abbildungen 6 und 7

Freiflächenplan und Ansichten des Architekturbüros S3 Sasse + Sasse  
Vorabzug November / Dezember 2024 (ohne Maßstab)

Die Zu- und Abfahrt der Einsatzkräfte mit ihren Privat-PKW erfolgt über jeweils einen Anschluss an der nordwestlichen („Im Bilder“) und südöstlichen („Rathausstraße“) Plangebietsgrenze.

Die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses und seiner Funktion bedingt grundsätzlich eine intensive Ausnutzung des Grundstückes mit Gebäuden und befestigten Freiflächen. Das dargestellte Freiflächenkonzept von S3 Sasse und Sasse zielt bereits – im Rahmen der örtlichen Möglichkeiten und funktionsbedingten Erfordernisse – auf eine weitgehende Vermeidung und Verminderung der Eingriffe durch das geplante Bauvorhaben insbesondere durch die

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Befestigung der Stellplätze
- die Anlage von Blühwiesenflächen anstatt intensiv gepflegter Rasenflächen
- eine extensive Dachbegrünung des Hauptgebäudes, soweit aus technischen / statischen Gründen möglich anstatt einer festen Dacheindeckung und
- die umfangreiche Anpflanzung neuer Bäume für den unvermeidbaren weitestgehenden Verlust des vorhandenen Altbaum-Bestandes.

Diese Maßnahmen werden auf der Grundlage des dargestellten Freiraumkonzeptes quantitativ und qualitativ in den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

Die internen Erschließungsflächen und der Ein- und Ausfahrtbereich für die Einsatzfahrzeuge erhalten aus betriebstechnischen Gründen eine Asphaltdecke.

Im Rahmen der Planung des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses wurde die Anordnung der Alarmausfahrten intensiv geprüft und unter Berücksichtigung aller sicherheitsrelevanten sowie einsatztaktischen Gesichtspunkte bewusst so gewählt, dass diese direkt zur Straße „Im Bilder“ ausgerichtet sind.

Diese Ausrichtung ist aus mehreren entscheidenden Gründen notwendig:

1. Minimierung der Einsatzzeiten (Abrückzeiten)

Eine direkte Anbindung an die Hauptstraße ermöglicht ein zügiges Ausrücken der Einsatzfahrzeuge ohne Umwege. Bei einer alternativen Führung über kleinere Nebenwege und mehreren Kreuzungen wären Verzögerungen unvermeidlich. Diese Verzögerungen würde sich negativ auf die Einsatzzeit auswirken.

2. Reduzierung der Unfallgefahr

Nebenstraßen und Kreuzungen bergen ein erhöhtes Risiko für Verkehrsunfälle. Die gewählte Anordnung erlaubt eine klare Verkehrsführung, bessere Sichtverhältnisse und ermöglicht eine frühzeitige Wahrnehmung der Einsatzfahrzeuge durch andere Verkehrsteilnehmer.



### 3. Einhaltung sicherheitstechnischer Standards

Die aktuelle Planung entspricht den Vorgaben und Empfehlungen der einschlägigen Vorschriften und technischen Regelwerke (DIN 14092 – Feuerwehrhäuser und DGUV 205-008 „Ein gefahrloses Ein- und Ausfahren muss sichergestellt sein.“) Bei einer Drehung des Gebäudes um 90 Grad, wäre eine Alarmausfahrt über die gesamte Hallenbreite nicht gegeben. Die Ausfahrt müsste sich verjüngen, damit die Fahrzeuge auf die öffentliche Straße einfädeln können. Dies birgt ein Unfallrisiko.

## 6. Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung

Für die Errichtung des neuen Feuerwehrgerätehauses wird im Bebauungsplan eine *Fläche für den Gemeinbedarf* nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrgerätehaus“ festgesetzt. Zulässig sind alle Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen, die für die Zweckbestimmung erforderlich sind und dieser entsprechen.

*Flächen für den Gemeinbedarf* sind selbstständige planungsrechtliche Festsetzungen und können nicht in Überlagerung mit Baugebieten nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfolgen. Die Vorschriften der Baunutzungsverordnung über Art und Maß der baulichen Nutzung finden keine unmittelbare Anwendung, da die *Flächen für den Gemeinbedarf* begrifflich nicht zu den Baugebieten im Sinne des § 1 Absatz 3 (BauNVO) gehören. Gleichwohl können Festsetzungen nach § 9 BauGB in Verbindung mit der BauNVO auch für Gemeinbedarfsflächen getroffen werden. Unter Berücksichtigung der funktionalen und gestalterischen städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens aufgrund seiner Dimensionen und der Andersartigkeit gegenüber der bestehenden Situation und der umgebenden Bebauungsstruktur sowie der konkreten Planungsabsicht wird die Festsetzung eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in dem auch ein Feuerwehrgerätehaus zulässig wäre, für nicht ausreichend gehalten. Daher werden auch für die Gemeinbedarfsfläche vergleichsweise detaillierte Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen und sonstigen Nutzung sowie die Freiflächengestaltung (Grünordnung) im Bebauungsplan für gerechtfertigt und notwendig gehalten. Die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes setzen damit auf der Grundlage der in Kapitel 5 dargestellten Objektplanung den planungsrechtlich und städtebaulich erforderlichen Rahmen, der die vorgesehene bauliche und sonstige Nutzung des geplanten Bauvorhabens berücksichtigt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundfläche ( $GR_{\max}$ ) und die Höhe der baulichen Anlagen ( $H_{\max}$ ) über dem Bezugspunkt (Höhe OK Kanaldeckel) festgesetzt. Für das Feuerwehrgerätehaus einschließlich des Übungsturmes wird eine maximale Grundfläche von

insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> festgesetzt. Hierin ist die geplante Erweiterungsfläche für den Hallenbereich der Einsatzfahrzeuge bereits berücksichtigt.

Für das Feuerwehrgerätehaus beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,0 m und für den angeglieder-ten Übungsturm 21,0 m jeweils über dem festgesetzten Bezugspunkt (Höhe OK Kanaldeckel); dabei ist die Grundfläche speziell für den Übungsturm auf 40 m<sup>2</sup> aufgrund der für das Erscheinungsbild besonderen Bedeutung begrenzt.



## 6.2 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 2 BauNVO), nach der die Gebäude gegenüber den Nachbargrenzen die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Die Länge oder Breite der Gebäude wird dabei nicht auf 50 Meter begrenzt.

Bezüglich des geplanten Übungsturmes mit einer zulässigen Höhe (H) von maximal 21 Metern ergibt sich nach der allgemeinen Abstandsregelung des § 6 Abs. 5 HBO eine Tiefe der erforderlichen Abstandsfläche von  $21 \times 0,4 = 8,40$  Meter. Der tatsächliche Abstand des Übungsturmes gegenüber dem Flurstück 144/5 beträgt nach der Objektplanung über 10 Meter.

## 6.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gebäude des Feuerwehrgerätehauses einschließlich des Übungsturmes wird durch Baugrenzen ein Baufenster festgesetzt; die geplante Erweiterung des Hallenbereiches für künftige zusätzliche Einsatzfahrzeuge in Richtung südöstlicher Plangebietsgrenze ist dabei berücksichtigt. Gebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Weitere bauliche Anlagen wie

Stellplätze für PKW und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind dagegen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gegenüber der südöstlichen Plangebietsgrenze wird die Baugrenze unter Rücksichtnahme auf das vorhandene Wohnhaus auf Flurstück 134/9, das lediglich einen Grenzabstand von ca. 1,55 m einhält, deutlich zurückgenommen.

## 6.4 Erschließung

### Verkehrerschließung (Einsatzfahrzeuge)

Die verkehrliche Erschließung des Feuerwehrgerätehauses für die Einsatzfahrzeuge erfolgt über einen etwa mittig gelegenen direkten Anschluss an die Straße „Im Bilder“. Hierzu ist ein Ein- und Ausfahrtbereich (1) über die gesamte Breite der Fahrzeughalle festgesetzt. Verkehrsrechtliche Maßnahmen zur ständigen Freihaltung der Ein- und Ausfahrt (z. B. absolutes Halteverbot) trifft die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Bebra (siehe auch Abbildung 4 „Straßenflucht Im Bilder“).

### Verkehrerschließung (PKW Einsatzkräfte)

Die An- und Abfahrt der Einsatzkräfte mit den Privat-PKW zu und von den Stellplatzanlagen erfolgt durch zwei indirekte Anbindungen an der nordwestlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze an die Straße „Im Bilder“ und die „Rathausstraße“. Auch hierfür werden jeweils Ein- und Ausfahrtbereiche (2) festgesetzt.

Beide Anbindungspunkte erhalten eine Schrankenanlage.



### Verkehrerschließung (LKW-Andienung / Ver- und Entsorgung)

Ein dritter Einfahrtsbereich an der Straße „Im Bilder“ ist für die Andienung des Betriebsgeländes für die vorgesehene Be- und Entladebucht (z. B. für Materiallieferungen) sowie für den Standplatz eines Überseecontainers vorgesehen. Dieser erhält ebenfalls eine Schrankenanlage und einen Ein- und



Ausfahrtbereich (3). Ein weiterer Ausfahrtsbereich für die LKW-Andienung wird über die Straße „Im Bilder“ (2) gewährleistet.

### **Ruhender Verkehr**

Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge sind in der Gemeinbedarfsfläche nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf im Rahmen der festgelegten Zweckbestimmung zulässig. Sämtliche für die Nutzung der Feuerwehr notwendigen Stellplätze sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nachzuweisen und unterzubringen. Von der Regelung des § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Bebra (Gestaltung der Stellplätze) vom Mai 1995, wonach je fünf Stellplätze zur Gliederung der Stellplatzanlagen ein Baum mit ausreichend großer Baumscheibe zu pflanzen ist, wird insoweit durch den Bebauungsplan abgewichen.

Mit der Realisierung des neuen Feuerwehrgerätehauses entfallen die (teils provisorisch) eingerichteten PKW-Stellplätze für eine Praxis und die Diakonie im südöstlichen Eckbereich des Plangebietes. Hierfür werden übergangsweise wie in dem Freiflächenplan (siehe Abbildung Nr. 6) dargestellt, an der Straße „Im Bilder“ sechs Stellplätze von der Stadt Bebra eingerichtet und den genannten Nutzungen zur Verfügung gestellt.

### **Fußläufige Erschließung**

Grundsätzlich ist die Nutzung bzw. das Betreten des Geländes der Feuerwehr durch betriebsfremden Personen zu unterbinden.

Andererseits steht der vorhandene gepflasterte Fußweg entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze als Fußwegverbindung zwischen der Straße „Im Bilder“ und „Bei der Laupfütze“ nach der Errichtung des Feuerwehrgerätehauses nicht mehr zur Verfügung. Daneben besteht eine mehr oder weniger inoffizielle Fußwegeverbindung zwischen der nördlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes und der Straße „Im Bilder“ (Flurstück 247/3), deren Nutzung ebenfalls generell nicht mehr gegeben wäre. Hierdurch wird die derzeit noch vorhandene Durchlässigkeit für Fußgänger zwischen dem öffentlichen Parkplatz und den das Gelände der Feuerwehr umgebenden Bebauung unterbrochen. Um diese vorhandenen und gewohnten Verbindungen – auch im Hinblick auf die in der Straße „Bei der Laupfütze“ gelegene Bushaltestelle als Ziel und Quelle des Fußverkehrs - nicht gänzlich entfallen zu lassen, ist vorgesehen, an der nordwestlichen und südöstlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes jeweils kurze Fußwegeverbindungen zu den Ein- und Ausfahrtsbereichen der Stellplatzanlagen für die Einsatzkräfte zu ermöglichen, ohne das Betriebsgelände generell für Fußgänger zu öffnen. Diese Fußwegeverbindungen sind im Bebauungsplan weiterhin als „Fläche für den Gemeinbedarf“ festgesetzt; von einer gesonderten Festsetzung mit Gehrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB der in städtischem Eigentum stehenden Flächen wird abgesehen. Es bleibt der Stadt Bebra

vorbehalten bei Bedarf die Nutzung / Nutzungseinschränkungen der Wegeverbindung im Einzelnen zu regeln.

### **Ver- und Entsorgung**

Die leitungsgebundene Ver- und Entsorgung des Feuerwehrgerätehauses mit Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation, Gas etc. wird über die Anschlüsse an die vorhandenen Netze gewährleistet. Die Einrichtung eines (Außen-)Waschplatzes für Fahrzeuge ist nicht vorgesehen. Geplant ist eine separate Waschhalle mit Ölabscheider neben dem Hallenbereich für die Einsatzfahrzeuge. Auf die Anforderungen des Anhangs 49 der Abwasserverordnung an die Einleitung in öffentliche Abwasseranlagen von mineralölhaltigem Abwasser aus der Fahrzeugreinigung wird hingewiesen.

Die Müllentsorgung für Hausmüll, Wertstoffe und Sondermüll kann über die vorhandenen Entsorgungsfirmen und -systeme erfolgen. Die Vermeidung von Emissionen, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwasser sowie die Nutzung erneuerbarer Energien, der Wärmeversorgung von Gebäuden und der sparsame Umgang mit Energie wird im Rahmen der Objektplanung gewährleistet.

## **6.5 Grünordnung**

Grundlage für die Festsetzungen zur Grünordnung bildet das unter Kapitel 5 dargestellte Freiflächenkonzept des Architekturbüros Sasse + Sasse / der GDLa.

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird eine als Blühwiese anzulegende Grünfläche mit acht anzupflanzenden Bäumen als gestalterisch trennendes Element zwischen öffentlichem Parkplatz und Gemeinbedarfsfläche zeichnerisch festgesetzt.

Für den weitestgehenden Verlust der vorhandenen Bäume sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mindestens weitere 15 Neuanpflanzungen ohne konkrete Standortbestimmung durch textliche Festsetzung vorgegeben.

Der Baumbestand der voraussichtlich erhalten werden kann (drei Stück) wird als zu erhaltend festgesetzt. Daneben sind im Sinne der Vermeidung des Eingriffs alle diejenigen Bäume zu erhalten und zu pflegen, die nach der endgültigen Fassung des Freiflächenplanes in diesen integriert werden können.

Im Rahmen der Bauarbeiten wird insbesondere auf die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen hingewiesen.

Zur Anpflanzung von Bäumen werden folgende Arten empfohlen (unverbindlich):

Großkronige Laubbäume:

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Bergahorn    | Acer pseudoplatanus |
| Buche        | Fagus sylvatica     |
| Hänge-Birke  | Betula pendula      |
| Spitzahorn   | Acer platanoides    |
| Stieleiche   | Quercus robur       |
| Traubeneiche | Quercus petraea     |
| Winterlinde  | Tilia Cordata       |

Mittel- und kleinkronige Bäume:

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Feldahorn      | Acer campestre   |
| Hainbuche      | Carpinus betulus |
| Zitterpappel   | Populus tremula  |
| Eberesche      | Sorbus aucuparia |
| Vogelkirsche   | Prunus avium     |
| Holzapfel      | Malus sylvestris |
| Traubenkirsche | Prunus padus     |

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind verschiedene Teilflächen als Blühwiesen mit einer Gesamtfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> anzulegen. Arten- und strukturreiche Wiesen tragen auch im besiedelten Bereich zur Biodiversität bei. Sie verbessern und regulieren das lokale Klima besser als herkömmliche Rasenflächen, insbesondere in Hitze- und Trockenzeiten, und können größere Mengen an Regenwasser aufnehmen und zurückhalten. Blühwiesen weisen eine deutlich höhere floristische und faunistische Artenvielfalt auf.

Die Anlage der Blühwiesen-Flächen, die Wahl der Saatgutmischung, die Aussaatstärke (g/m<sup>2</sup>), das Mahdregime, die regelmäßige Neuansaat etc. wird von der Stadt Bebra (dem Bauhof / dem Grünordnungsamt) im Einzelnen abgestimmt.

Für einen Teil der Dachflächen des geplanten Gebäudes, die sich aus statischen Gründen für eine extensive Dachbegrünung eignen, wird diese textlich festgesetzt.

Extensive Gründächer begünstigen gegenüber festen Dacheindeckungen die mikroklimatische Temperaturregulation durch Kühlung der Dachoberflächen, und tragen zur Verbesserung der Luftqualität durch Bindung von Schadstoffen und Staub bei. Daneben bewirken sie eine Wärmedämmung des Gebäudes und puffern in Abhängigkeit ihres Schichtaufbaus durch ihre Wasserspeicherefähigkeit Starkregenereignisse ab, was sich günstig auf die Belastung der Abwassernetze auswirkt. Schließlich stellen sie bei entsprechender Bepflanzung und Pflege ökologisch wertvolle Kleinbiotope für Wildbienen, Schmetterlinge, Käfer etc. dar.



## **7. Bewertung und Berücksichtigung für die nach gegenwärtigen Kenntnisstand betroffenen Umweltbelange / Schutzgüter und Maßnahmen für deren Vermeidung und Verminderung**

### **7.1 Wasser- und Bodenschutz**

#### **Wasserschutzgebiete / oberirdische Gewässer**

Trinkwasserschutzgebiete / Heilquellenschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Überschwemmungsgebiete / Risikogebiete sind nicht betroffen.

Oberirdische Gewässer, Uferzonen oder Gewässerrandstreifen sind nicht zu berücksichtigen.

#### **Vorsorgender Bodenschutz**

Für die Fläche des Plangebietes sind im BodenvIEWER des HLNUG keine Angaben zu Bodenfunktionen, Bodenart und -eigenschaften etc. enthalten. Eine bodenfunktionale Kompensationsbetrachtung nach der *Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (Juni 2023)* wird nicht für erforderlich gehalten. Spezielle, auf den Ausgleich der Verluste der Bodenfunktionen bezogene Maßnahmen des vorsorgenden Bodenschutzes sind im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Mit der geplanten Bebauung und Freiflächennutzung gehen vorhandene Bodenfunktionen im Bereich der Flächen mit Schotterrasen unwiederbringlich verloren. Der Bebauungsplan versucht, diesen Verlust durch Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu minimieren. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden zur Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes eine bodenkundliche Baubegleitung empfohlen.

Eine Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort wird aufgrund der vorhandenen Altfläche (ehemalige Müllablagerung) nicht möglich sein.

Hierzu wird auch auf die entsprechenden „Maßnahmensteckbriefe Boden“ des HLNUG sowie das Infoblatt „Boden – mehr als Baugrund“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz hingewiesen, in denen u. a. technische Maßnahmen wie ein möglichst bodenschonender Baumaschineneinsatz, die Errichtung von Baustraßen, die Verwendung von Baggermatten, die Zwischenlagerung und Begrünung von Bodenmaterial, getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Schutz und Begrünung von Bodenmieten, die Verhinderung von Einträgen in den Boden durch Bau- und Schadstoffe etc. beschrieben werden, um Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen möglichst zu vermeiden und zu vermindern.

## Nachsorgender Bodenschutz

Im Planbereich befindet sich eine im zentralen Fachinformationssystem „Altflächen und Grundwasserschadensfälle“ (FIS AG) des Landes Hessen geführte Altablagerung. Es handelt sich dabei um einen ehemaligen Müllplatz mit unbekannten Einlagerungen aus der Zeit etwa zwischen 1938 und 1955 auf einer Fläche von ca. 6.000 m<sup>2</sup> und einem Volumen von ca. 12.000 m<sup>3</sup>.

Das Dezernat Altlasten und Bodenschutz des Regierungspräsidiums Kassel weist daraufhin, dass sich hierdurch für das geplante Bauvorhaben grundsätzlich Vorgaben oder Einschränkungen bezüglich des nachsorgenden Bodenschutzes ergeben können. Es ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, das wohl auch den Abfallkörper durchdringt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei tieferen Abbruch- oder Gründungsarbeiten gegebenenfalls in Verbindung mit einer Wasserhaltung für die geplante Herstellung des Feuerwehrgerätehauses mit belasteten Abfällen, Bodenschichten sowie Grundwasser zu rechnen ist.

Aus früheren Orientierenden Untersuchungen der Altfläche aus den Jahren 1992 und 1995 wird auf die hierin getroffenen Aussagen hingewiesen:

- Der Mehrzweckplatz wurde zwischen 1938 und 1955 als Abfalldeponie genutzt; soweit bekannt wurden Bauschutt, Hausmüll und Schlacken aus NE-Metallschmelzen abgelagert.
- Der Boden im Bereich der Altdeponie ist stellenweise mit erhöhten Gehalten an Schwermetallen belastet (soweit bekannt Zink, Blei, Kupfer, Cadmium)
- Problematisch kann bei Durchführung einer Baumaßnahme u. U. der Verbleib des schwermetallbelasteten Bodenaushubs sein. Es waren vor allem hohe Belastungen in den obersten zwei Meter feststellbar.
- Eine unmittelbare Gefährdung über den Wasser-, Boden-, oder Luftpfad geht von der Altdeponie „Mehrzweckplatz“ nicht aus.
- Bei später vorgesehenen Baumaßnahmen sollte aber wegen der erhöhten Schwermetallgehalte im Boden eine Sicherung erfolgen. Vor allem muss bei Erdaushubmaßnahmen der Verbleib des kontaminierten Materials sichergestellt werden. Es sind ggf. rechtzeitige Entsorgungsmaßnahmen zu treffen.

Ergeben sich im Zuge von Bodeneingriffen Hinweise auf schadstoffbedingte Bodenveränderungen, ist im Sinne der Mitwirkungspflichten nach § 4 Abs. des Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetzes die zuständige Bodenschutzbehörde zur Abstimmung des weiteren Vorgehens hinzuzuziehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung des § 4c BauGB „Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten ...“ hingewiesen. Ergeben sich im Rahmen der Baumaßnahmen Hinweise auf nicht vorhergesehene nachhaltige Umweltauswirkungen in Bezug auf den nachsorgenden Bodenschutz, sind unter Einbeziehung von Informationen der Bodenschutzbehörden geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

## 7.2 Natur und Landschaft / Artenschutz

### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Nach dem Hessischen Naturschutz-Informationssystem (Natureg) sind

- Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten
- Naturdenkmale
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparks
- Gesetzlich geschützte Biotope oder Biotopkomplexe

von der Planung nicht betroffen.

Die derzeitige Nutzung der Fläche als Festplatz (überwiegend Schotterrasen und Pflasterflächen) weist keine besondere Bedeutung für den Artenschutz auf.

Die notwendigen Baumfällungen sowie die Beseitigung der Heckenpflanzungen erfolgen zwischen November und Februar. Nach den grünordnerischen Festsetzungen sind für die nicht zu erhaltenden Bäume Ersatzpflanzung in etwa gleicher Anzahl festgesetzt.

### Orts- und Straßenbild

Das Orts- und Straßenbild wird durch das geplante Vorhaben aufgrund der Dimensionen des Baukörpers des Feuerwehrgerätehauses und des Übungsturmes sowie den weitestgehenden Verlust des Ortsbild prägenden Baumbestandes gegenüber der bisher unbebauten innerörtlichen Freifläche wesentlich verändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schränken die Dimensionen des Baukörpers und die Befestigung der Freiflächen auf das notwendige Maß ein. Die zeichnerisch und textlich festgesetzten Neuanpflanzungen mit Bäumen sollen den Verlust des Altbestandes zumindest teilweise und langfristig vermindern.

Durch die baulichen Anforderungen an den Funktionsbau des Feuerwehrgerätehauses und der damit verbundenen neuen Freiflächengestaltung sind diese Veränderungen unvermeidbar. Wegen der das Plangebiet umgebenden Bebauung bleiben visuelle Fernwirkungen auf das Landschaftsbild durch die geplante Bebauung begrenzt und gehen allenfalls von dem Übungsturm aus.



### **7.3 Kulturgüter und sonstige Sachgüter / Denkmalschutz**

Kultur- und Sachgüter oder der Denkmalschutz (Einzelanlagen wie z. B. „Auferstehungskirche“ oder Gesamtanlagen) sind durch die Planung nach bisherigem Kenntnisstand nicht betroffen.

### **7.4 Immissionsschutz**

Inzwischen liegt das immissionsschutzrechtliche Lärmgutachten Nr. T7710 des TÜV Hessen vor. Auf der Grundlage von Art und Umfang des

- Übungsbetriebes der Einsatzabteilung – tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr),
  - Übungsbetriebes der Jugendfeuerwehr – tagsüber
- sowie dem

- Einsatzfall – tagsüber,
- Einsatzfall – nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)

wurden an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft des geplanten Feuerwehrgereätehauses die Geräuschbelastungen ermittelt. Auf das als Anlage beigefügte Lärmgutachten des TÜV Hessen Nr. T 7710 vom 09.09.2025 wird verwiesen.