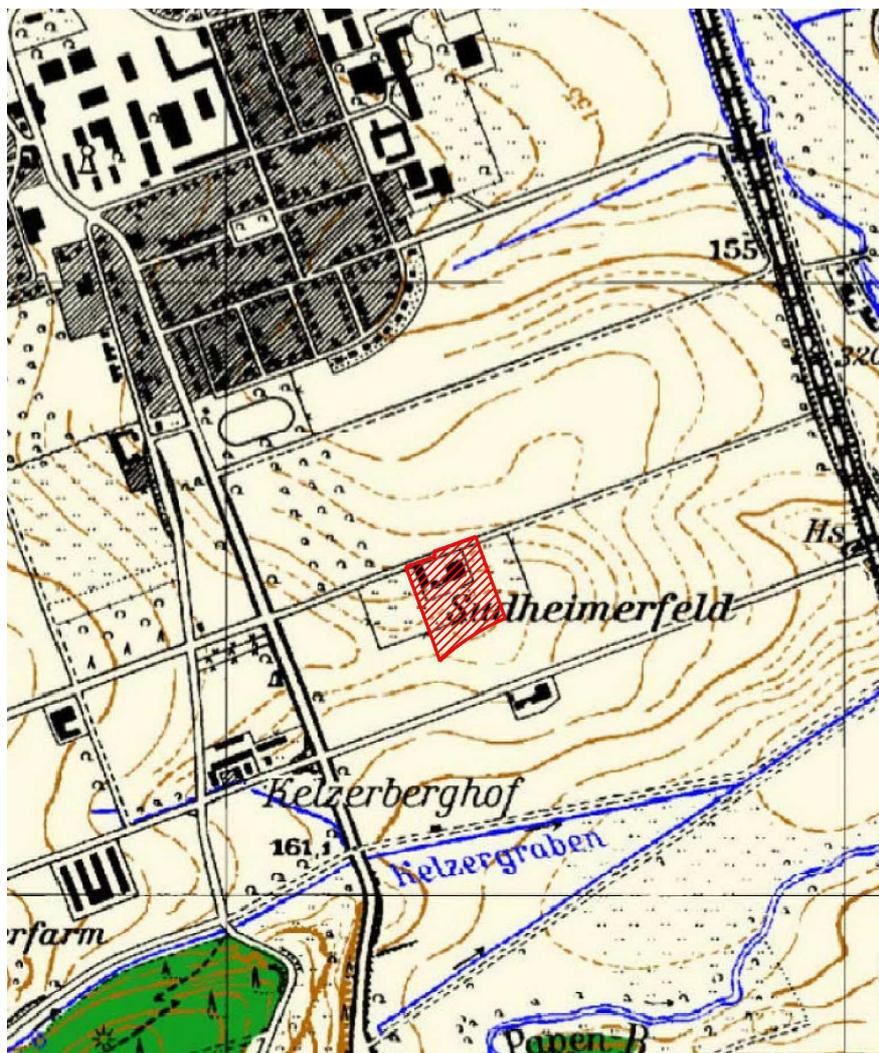


**Stadt Hofgeismar**  
**3. Änderung Bebauungsplan Nr. 51**  
**„Ortsumgehungsstraße B 83“**

Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB)



**Juni 2017**

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planverfahren .....	3
2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB.....	3
2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).....	4
3. Übergeordnete Vorgaben .....	4
3.1 Regionalplanung .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	4
3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP).....	4
3.4 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000.....	5
3.5 Satzungen/bestehende Bebauungspläne.....	5
4. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme.....	5
5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld.....	5
5.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet .....	6
5.3 Erschließung und Verkehr .....	6
5.4 Ver- und Entsorgung .....	6
5.5 Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	6
6. Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes.....	7
7. Planung .....	8
8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	10
9. Gesamtabwägung .....	13
10. Flächenbilanz .....	14
11. Bodenordnung.....	15
12. Kosten .....	15

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Seit über sechs Jahren betreibt der Eigentümer der Aussiedlerhofstelle Menke neben der Landwirtschaft ein landtechnisches Lohnunternehmen sowie eine Anlage zur Behandlung von Ast- und Baumschnitt auf dem Grundstück Sudheimer Feld 2.

Der Bauhof der Stadt Hofgeismar, die Hofgeismarer Bevölkerung und die Bürger der angrenzenden Nachbarorte können ihr Schnittgut jederzeit und kostenfrei dort deponieren. Darüber hinaus wird der Grünschnitt von den städtischen Sammelplätzen in Hümme und Hombressen kostenlos abgeholt. Es erfolgt die Verarbeitung dieser Wertstoffe auf dem Lagerplatz der Hofstelle.

Durch das Regierungspräsidium Kassel wurde Ende 2015 festgestellt, dass für die Anlage aufgrund der gesetzlich festgelegten Mengenschwellen eine Genehmigung nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erforderlich ist.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand kann eine baurechtliche Genehmigung nur innerhalb eines ausgewiesenen Gewerbegebietes mit entsprechend festgesetzten Nutzungen erfolgen.

Der Eigentümer plant seinen Betrieb durch ein Fuhrunternehmen weiter auszubauen. Darüber hinaus möchte sich der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Popcke auf dem Grundstück ansiedeln. Eine Bauvoranfrage hierzu wurde bereits gestellt.

Zur Erhaltung und Entwicklung des Unternehmens, der Ansiedlung eines weiteren Betriebes und der Sicherung von Arbeitsplätzen hat der Eigentümer die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen - Einleitung der Bauleitplanung für ein Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung und Baugesetzbuch - für die Grundstücke Gemarkung Hofgeismar Flur 29, Flurstücke 7, 8 und 9 mit Schreiben vom 13.10.2016 beantragt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zum Erhalt der Nutzung und zur Integration/Arrondierung in/an vorhandene angrenzende Gewerbegebiete geschaffen werden.

Da es sich um die Nutzbarmachung einer bebauten Fläche handelt, soll die 3. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 51, insbesondere für den Bereich Gemarkung Hofgeismar Flur 29, Flurstücke 7, 8 und 9 und südlich angrenzende kleinere Teilflächen möglichst im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB**

Die Entscheidungsgründe die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostensparnissen für die Stadt Hofgeismar, andererseits besteht ein öffentliches Interesse an einer zügigen Entwicklung und Ordnung der Plangebietsfläche. Aufgrund der Überplanung von bebauten Flächen mit dem Ziel der funktionalen Strukturierung wird die Aufstellung des Be-

bauungsplanes im beschleunigten Verfahren auf der Grundlage des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitet. Die gemäß § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Grundfläche im Geltungsbereich beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> und erfüllt damit die Voraussetzungen des §13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB.

## **2.2 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Gemäß § 13 a (1) BauGB ist die Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) zulässig, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens setzt gemäß § 13 a (1) Satz 4 BauGB voraus, dass durch die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG unterliegen.

Mit Schreiben vom 23.11.2016 und mit Scoping-Termin am 13.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt.

Es wurde festgestellt, dass die vom Antragsteller beabsichtigten Nutzungen nicht UVP-pflichtig sind. Durch Aufnahme der Festsetzung, dass „UVP-pflichtige Vorhaben unzulässig sind“, kann das Planverfahren im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

In der öffentlichen Informationsveranstaltung am 13.12.2016, die am 05.12.2016 in der HNA öffentlich bekannt gemacht wurde, wurden keine Anregungen vorgebracht.

## **3. Übergeordnete Vorgaben**

### **3.1 Regionalplanung**

Der Regionalplan Nordhessen 2009 weist das Plangebiet als Vorranggebiet „Industrie Gewerbe Planung“ aus. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes entspricht damit den Zielen der Regionalplanung.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar stellt das Plangebiet als „landwirtschaftliche Fläche“ dar, das im Südosten teilweise mit der Darstellung „zukünftiger Trassenverlauf“ für die geplante Ortsumgehung der B 83 überlagert ist.

Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden soll, ist gemäß § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung als gewerbliche Baufläche anzupassen.

### **3.3 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan (LP)**

Der Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar 2001 stellt den Geltungsbereich als Ackerfläche dar.

### **3.4 Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000**

Die Karte „Zustand und Bewertung,“ stellt den Geltungsbereich als unbewaldeten Raum mit geringer Strukturvielfalt dar. In avifaunistischer Hinsicht hat der Geltungsbereich geringfügige Bedeutung. FFH-Gebiete sind nicht vorhanden. In der Entwicklungskarte werden keine Aussagen zum Geltungsbereich gemacht. Die südlich verlaufende Trasse der Ortsumgehungsstraße wird als linienhafte Beeinträchtigung dargestellt.

### **3.5 Satzungen/bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 51 „Ortsumgehungsstraße B 83“ ist seit dem 29.12.2006 rechtskräftig. Die Umgehungsstraße B 83 wurde bereits realisiert. Im Bebauungsplan Nr. 51 ist der Planänderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Am 21.11.2016 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung für einen Teilbereich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Hofgeismar. Zudem ist die Einzelhandelsstrukturanalyse und das Zentrenkonzept der Stadt Hofgeismar aus dem Jahre 2010 zu berücksichtigen. Darin wird formuliert, dass Ansiedlungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten unproblematisch sind. Im Umgang mit Ansiedlungsvorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche wird empfohlen, Einzelhandelsansiedlungen grundsätzlich abzulehnen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb der im Gutachten betrachteten zentralen Versorgungsbereiche.

## **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst die Flurstücke 7, 8, 9, sowie Teilflächen der Flurstücke 131, 136/1, 164/19 und 18 in der Flur 29 Gemarkung Hofgeismar (neue vorläufige Grundstücksbezeichnung Block-Nr. 9013/4). Die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 ff Flurbereinigungsgesetz) ist in 2016 angeordnet worden.

Der Änderungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Sudheimer Feld“ (östliche Verlängerung der Straße „Jahnsportplatz“ und nordwestlich folgend durch das „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ und nordöstlich folgend durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und folgend die B 83
- im Süden durch die Trasse der Umgehungsstraße B 83
- im Westen durch das Gewerbegebiet „Sudheimer Feld“.

Der räumliche Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche umfasst eine Teilinanspruchnahme des Ökokontos „Hümmer Hute“ (Gemarkung Hümme, Flur 8, Flurstücke 108/1).

## **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **5.1 Bestehende Nutzungen im Umfeld**

Im nordöstlichen Umfeld der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im nordwestlichen Umfeld befinden sich die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“, die unter anderen mit der Bäckerei Amthor und einem Autohaus bebaut sind. Auf den westlichen angrenzenden Flächen befindet sich das Gewerbegebiet „Sudheimer Feld“, welches unter anderem mit einer Tankstelle mit Waschanlage und einer Spielhalle bebaut ist.

Die angrenzenden westlichen und nördlichen Flächen sind in den Bebauungsplänen Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ und Nr. 60 „Sudheimer Feld“ als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Südlich wird der Änderungsbereich durch einen landwirtschaftlichen Weg, folgend einer Böschung und der Trasse der B 83 begrenzt/genutzt.

## 5.2 Bestehende Nutzungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich die Aussiedlerhofstelle, auf der seit über sechs Jahren neben der Landwirtschaft ein landtechnisches Lohnunternehmen sowie eine Anlage zur Behandlung von Ast- und Baumschnitt betrieben werden. Viehhaltung wird nicht betrieben.

## 5.3 Erschließung und Verkehr

Der Änderungsbereich ist über das bestehende Straßennetz erschlossen. Entlang der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Ortsumgehung der B 83 ist gemäß § 9 (1) FStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt. Im Bereich zwischen 20,00 und 40,00 m bedarf es zur Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die 20,00 m Bauverbotszone ist grundsätzlich von entsprechender Bebauung (Hochbauten), Anlagen der Außenwerbung aber auch von baulichen Anlagen, die keine Hochbauten sind, wie Umfahrungen, Stellplatz- und Lagerflächen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen etc. freizuhalten.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Kanal- und Leitungsnetz sichergestellt.

## 5.5 Begründung zur Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Da sich der Gesetzgeber mit der BauGB-Novelle unter anderem das Ziel gesetzt hat, die Innenentwicklung zu stärken und die Neuinanspruchnahme von Flächen zu reduzieren, sieht **§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB** in Ergänzung zur Regelung in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, vor, dass sich zur **Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen** Ausführungen in der Bauleitplanbegründung finden sollen und dass hierbei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden sollen, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

„In der Praxis unterliegt eine Gemeinde demzufolge in den von § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB erfassten Fallkonstellationen künftig einem **erhöhten Begründungsbedarf**, der auch in der Bauleitplanbegründung seinen Ausdruck finden muss.“

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Stadt Hofgeismar verfügt über ein Zukunftskataster, welches Brachflächen, Gebäudeleerstände und Baulücken erfasst und als Entscheidungs- und Bewertungsgrundlage städtebaulicher Entwicklungen zur Verfügung steht. In der Kernstadt Hofgeismar wurden zahlreiche Projekte zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen, Bebauung von Baulücken und Beseitigung von Leerständen (Petriviertel, Bindergelände, Bahnhofstraße, Friedrich-Pfaff-Straße, Industriestraße, etc.) unterstützt, eingeleitet und umgesetzt. Die Verringerung

der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen, sind wichtige Ziele städtischer Bauleitplanung. Im konkreten Fall wird den vorgenannten Zielen und Sachverhalten Rechnung getragen, da durch die verbindliche Bauleitplanung die vorhandene Nutzung gesichert werden soll. Die Inanspruchnahme der dazugehörigen landwirtschaftlichen Fläche (1/3 des Planbereichs), welche durch die B 83 und Gewerbegebietsflächen begrenzt wird, führt zu einer städtebaulich sinnvollen Arrondierung der südlichen Gewerbeflächen. Durch die Planung werden Arbeitsplätze gesichert und die Festsetzungen zur Eingrünung des Änderungsbereiches werden das Ortsbild wesentlich verbessern. Andere Standortalternative für die Planung gibt es nicht.

## **6. Darstellung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes**

Das Plangebiet wird nachfolgend hinsichtlich seiner derzeitigen Naturausstattung, seiner Funktion in Bezug auf den Biotop- und Artenschutz, des Stadt- und Landschaftsbildes sowie der Bedeutung für Erholung und Freiraumnutzung beschrieben und bewertet.

### **Boden**

Das Plangebiet ist gegenwärtig fast zur Hälfte überbaut oder versiegelt. Die anderen Teile stellen sich als unversiegelter Hausgartenbereich oder landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche dar. Im Hinblick auf das Schutzgut Boden sind alle bebauten und versiegelten Flächen als beeinträchtigt und damit sehr geringwertig einzustufen.

### **Wasser**

Oberflächengewässer oder Bereiche, die aufgrund einer besonderen Funktion für den Wasserhaushalt als besonders schutzbedürftig einzustufen sind, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **Lokalklima, Lufthygiene, Lärm**

Bereiche mit besonderen lokalklimatischen Funktionen (z.B. Kaltluftentstehung oder -abfluss) kommen im Plangebiet nicht vor.

Jährlich werden an insgesamt vier Tagen im Plangebiet etwa 200 to Ast- und Baumschnitt geschreddert. Jeweils zweimal im Frühjahr und zweimal im Herbst bei einer maximalen Dauer von etwa 2,5 Std. pro Schreddergang. Es handelt sich hierbei um geringe Mengen - etwa 50 to pro Arbeitsgang. Dies entspricht etwa drei vollbeladenen Container-Lkw's.

Der Schredder ist zur Minderung der Lärmimmission schallgeschützt. Der Ausgangspegel liegt etwa bei 79 dBA. Beim Schreddern liegt der Pegel bei etwa 100 dBA: Im Vergleich dazu ein Rasenmäher. Der Richtwert liegt hier bei ca. 94 dBA.

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt ca. 464 m Luftlinie entfernt. Seit dem 6-jährigen Bestehen des Verwertungsbetriebs gab es bisher keinerlei Beschwerden.

### **Vegetationsstrukturen / Fauna, Arten- und Biotopschutz**

Der Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet ist insgesamt als eher gering einzustufen. Mehrere stattliche Bäume (Rotbuche, Walnuss, Trauerbirke und Kastanie) prägen die Hofstelle. Ein ca. 3,00 m breiter Erdwall an der Ostseite ist teilweise mit Koniferen bepflanzt.

Für Brut-, Zug- und Rastvögel und als Nahrungsbiotop für Greifvogelarten des Offenlandes (z.B. Bussarde, Falken, Milane, Eulen) hat das Plangebiet keine bzw. sehr geringe Bedeutung.

Ebenso Im Hinblick auf sonstige Säugetiere, Insekten, Falter und Kleinsäuger. Gefährdete und gesetzlich geschützte Arten sind nicht bekannt.

Bewertung:

Das Vorkommen von Arten besonderer Schutz- und Bedeutungskategorien liegen nicht vor. Der Eingriffsbereich ist für Vögel, Tiere und Insekten von geringer Bedeutung.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil von Landschafts- oder Naturschutzgebieten nach europäischem oder nationalem Naturschutzrecht. Innerhalb des Plangebietes sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, keine nach § 31 HENatG oder § 30 BNatSchG geschützten Biotope und keine Naturdenkmäler vorhanden.

Anhand der Roten Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens sind hinsichtlich Brut-, Zug- und Rastvögel sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten der vorkommenden Vogelarten nachteilige Auswirkungen ausgeschlossen.

Von den gesetzlich geschützten Pflanzenarten der aktuellen Roten Listen der gefährdeten Pflanzenarten des Bundes und der Länder sowie nach § 7 BNatSchG (2) Anhang B der Verordnung (EG) Nr. 338/97) sind keine Arten bekannt.

### **Erholung / Freiraumnutzung, Stadt-/ Landschaftsbild**

Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Plangebiet keinerlei Bedeutung.

Das Erscheinungsbild wird insbesondere durch mehrere Großbäume, Ackerflächen, einem mit Koniferen bepflanzten Erdwall an der Ostseite, der vorhandenen Bebauung und durch die Nutzung als landtechnisches Lohnunternehmen sowie von temporären Lagerflächen Ast- und Baumschnitt (Schreddergut) geprägt.

## **7. Planung**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 soll der Planbereich in die westlich und nördlich angrenzenden Gewerbeflächen integriert/arrondiert werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Bereich der 3. Änderung sollen den Bestand (landwirtschaftliche Nutzung ohne Viehhaltung) sichern und sich an den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 60 „Sudheimer Feld“ orientieren.

Als Art der baulichen Nutzung wird die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. UVP-pflichtige Anlagen werden ausgeschlossen. Damit ist die Unterbringung von Gewerbebetrieben möglich, die ihre Umgebung nicht erheblich beeinträchtigen und keine UVP-Pflicht erfordern. Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, dass die Grenzwerte nach TA-Lärm und TA-Luft zum Schutz der vorhandenen Bebauung und Nutzung einzuhalten sind. Der Nachweis hat mit dem Vorhabenantrag zu erfolgen.

Ausnahmsweise bleibt für die ehemalige Aussiedlerhofstelle die landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Wobei Viehhaltung ausgeschlossen wird, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Mit dieser Festsetzung wird der Bestand gesichert und die Entwicklung von Gewerbebetrieben bis an die Ortsumgehungsstraße ermöglicht. Die westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplangebiete „Sudheimer Feld“ und „Gewerbegebiet Jahnsporthplatz“ (Nr. 60 und Nr. 42) werden mit der Änderung/Planung bis an die Umgehungsstraße arrondiert.

Um eine wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde die im Bebauungsplan dargestellte Grundflächenzahl angesetzt. Dieser Wert liegt unter der laut § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Gewerbegebiete.

Die Grundflächenzahl im vorliegenden Bebauungsplan wurde gewählt, um eine ähnliche städtebauliche Wirkung zu erzielen, wie es in westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplangebieten zulässig ist.

Gleichzeitig stehen ausreichend Flächen, auf denen eine angemessene Eingrünung der gewerblichen Gebäude möglich ist, zur Verfügung.

Die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen soll sicherstellen, dass keine noch größeren Gebäude errichtet werden können, die das Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen würden. Durch diese Festsetzung sind die Festlegung einer Geschossflächenzahl und die einer Baumassenzahl entbehrlich.

Aus dem direkt westlich und nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 42 und Nr. 60 wurden sowohl die Festsetzungen zu Dachformen und –neigungen, als auch die Bauweise und Geschossigkeit übernommen. Ziel ist es, hierbei die ggfs. zukünftigen gewerblichen Gebäude in einem bestimmten Rahmen zu halten, der innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 42 im Norden beginnt, sich im Bebauungsplan Nr. 60 fortsetzt und im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 51 abschließt.

Um die Defizite des Eingriffs und des Landschaftsbildes auszugleichen bzw. so gering wie möglich zu halten, werden am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Hecken- und Gebüschpflanzung aus heimischen, standortgerechten Arten (siehe Pflanzenliste) auf einer Erdaufschüttung bis zu einer Höhe von 1,50 m, am südlichen Rand der Bebauungsgrenze eine Baumreihe und zwischen der Bebauungsgrenze und der Straßenböschung der B 83 die Umwandlung einer intensiv bewirtschafteten Ackerfläche in eine Blühfläche festgesetzt. Zur Abgrenzung der Nachbargewerbegrundstücke sind geschlossene Pflanzstreifen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen mit einer Mindestbreite von 2,00 m beidseitig der Grenze herzustellen. Generell sind gebietseigene Pflanzen und Saaten zu verwenden (§§ 40 Abs. 4 BNatschG). Ziel dieser Maßnahmen aus Sicht des Naturschutzes ist der Erhalt der natürlichen, biologischen Vielfalt (§ 7 Absatz 1, Nr. 1 BNatschG) und die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft.

Die Verkehrsanbindung und Erschließung des Planbereichs ist ausreichend durch die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen ist der direkte Anschluss rückwärtiger Bereiche an öffentliche Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Zur Sicherung von Entwicklungsoptionen rückwärtiger Bereiche werden vorsorglich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Absatz 6 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Entlang der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Ortsumgehung der B 83 ist gemäß § 9 (1) FStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt. Im Bereich zwischen 20,00 und 40,00 m bedarf es zur Errichtung oder wesentlichen Änderung baulicher Anlagen gemäß § 9 (2) FStrG der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die 20,00 m Bauverbotszone ist grundsätzlich von entsprechender Bebauung (Hochbauten), Anlagen der Außenwerbung aber auch von baulichen Anlagen, die keine Hochbauten sind, wie Umfahrungen, Stellplatz- und Lagerflächen, größere Aufschüttungen und Abgrabungen etc. freizuhalten.

Werbeanlagen sind auf den Ort der Leistung zu beschränken. Überdimensional große Werbeanlagen, Anlagen mit laufenden Schriftbändern, Blinklichter und sonstig erheblich störende Werbung sind nicht zulässig. Die Höhe von Pylonen wird aus gestalterischen Gründen auf 15,00 m beschränkt.

Anfallende Abwässer können an das örtlich vorhandene Kanalsystem in den öffentlichen Verkehrsflächen angeschlossen werden. Frischwasseranschluss ist vorhanden. Im Plangebiet wird gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht für eine Wasserleitung zur Bestand- und Erhaltungssicherung bei gegebenenfalls zukünftigen Grundstücksteilungen festgesetzt. Die Entsorgung von Abfällen erfolgt durch den Landkreis.

Im Bebauungsplan werden folgende wasserrechtliche Hinweise aufgenommen: Heizöllageranlagen sind gemäß § 41 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel unaufgefordert anzuzeigen.

Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Niederschlags- und Abwassers ist das Regierungspräsidium Kassel, Abteilung Umwelt und Arbeitsschutz, zu hören.

Im Bebauungsplan werden folgende Hinweise zum Brand- und Katastrophenschutz aufgenommen:

Es ist eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen.

Sofern die Gefahr der Brandausbreitung als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1600 l/min) über einen Löschzeitraum von zwei Stunden vorzusehen.

Der Bedarf muss im Umkreis von 300 m zum Objekt zur Verfügung stehen, davon sind in unmittelbarer Nähe (ca. 80-100 m) mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) erforderlich.

Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sind mit dem Fachbereich Brand- und Katastrophenschutz abzustimmen.

Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind nach § 5 HBO gesicherte Zufahrten oder Durchfahrten in ausreichender Breite und Tragfähigkeit erforderlich. Die Breite muss mindestens 3 m (gradlinig) betragen. Werte für Kurvenradien sind der Tabelle der als Technische Baubestimmung eingeführten Richtlinie über „*Flächen für die Feuerwehr*“ zu entnehmen.

Für die Tragfähigkeit der Verkehrsflächen sind für Feuerwehrfahrzeuge eine Achslast von 10 t und ein zulässiges Gesamtgewicht von 16 t zu berücksichtigen.

Zum Bodenschutz wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen: Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gelten gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, Staatsanzeiger Hessen Nr. 10, 03. März 2014).

## **8. Darstellung und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch die 3. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die vorhandene Nutzungen planungsrechtlich gesichert und Nutzungsperspektiven geschaffen. Es ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale / Schutzgüter:

### **Boden**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes 51 kommt es gegenüber dem jetzigen Zustand zu einer Erhöhung der möglichen überbauten oder versiegelten Flächen.

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat zum Planverfahren wie folgt Stellung genommen:

Aus Sicht der Rohstoffgeologie und Hydrogeologie bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die Ingenieurgeologie stellt fest, dass nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 das Plangebiet im Ausstrich von oberflächennah verwitterten Ton-, Schluff- und Feinsandsteinen des Oberen Buntsandsteins (Röt), die von Löss bzw. Lösslehm überlagert sind, liegt. Ggf. treten Blöcke aus Tertiärquarzit auf.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Die oberflächennah verwitterten Gesteine des Röts sowie die Lössablagerungen können stark setzungsfähig sein und neigen zum Schrumpfen bei Austrocknung und Quellen bei Wiederbefeuchtung. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Aus Sicht des Bodenschutzes besteht kein grundsätzlicher Einwand gegen die Planung. Die Hinweise des HLUg werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Neuversiegelung von nicht bebauten Flächen ist als negativ für die Bodenfunktion an diesem Standort zu sehen. Evtl. Verluste an Bodenfunktionen sind bodenspezifisch zu kompensieren. Aufgrund der Vornutzung der Fläche ist die Wahl aus Sicht des Bodenschutzes sinnvoll. Für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial anderer Stelle gelten Vorschriften, die zu beachten sind. So kann Aushubboden als Erdwall an der Ost- und Südseite als Wall aufgeschüttet werden. Zum Bodenschutz wurde der Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass für die Weiterverwendung von anfallendem Bodenmaterial an anderer Stelle gemäß Erlass die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 der BBodSchV (Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen) gelten.

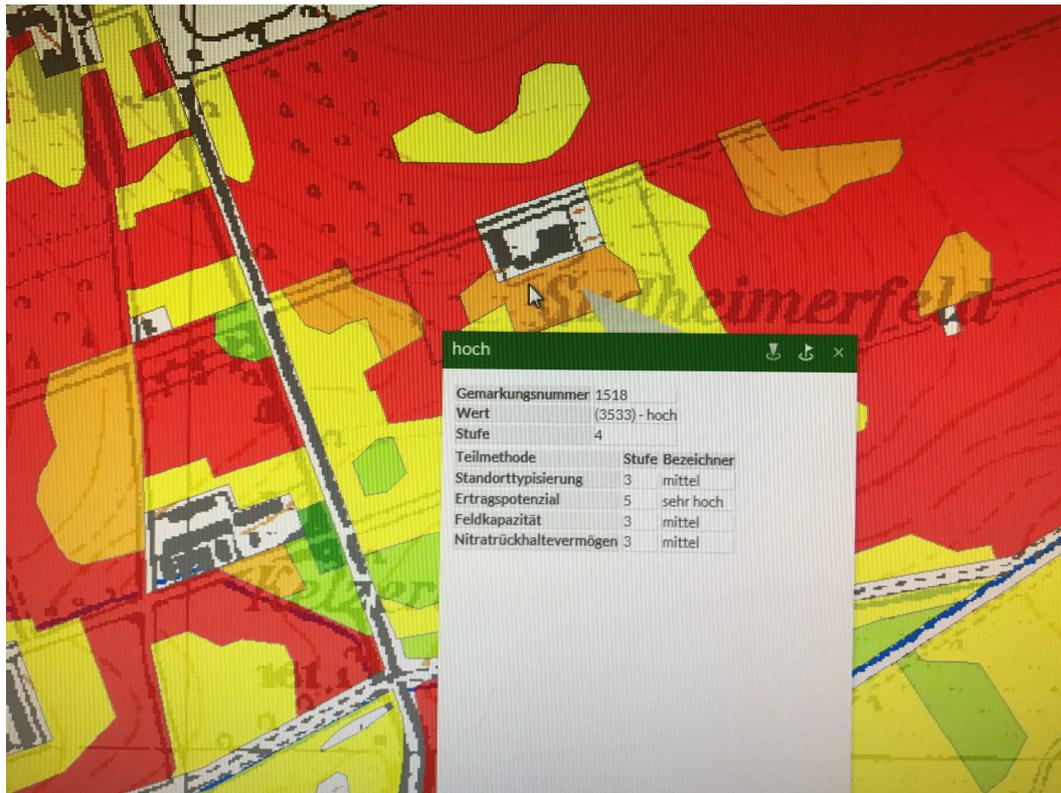
#### *Bodenschutz in der Bauleitplanung:*

Gemäß Arbeitshilfe „Bodenschutz in der Bauleitplanung“ des HMUELV vom Februar 2011 sind alle in Anspruch genommenen Flächen, die bisher landwirtschaftlich oder gar nicht genutzt wurden, zu beschreiben und zu bewerten.

Das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt mit den Bodenflächendaten 1:5000 für landwirtschaftliche Nutzflächen (BFD5L) ein zentrales Instrument zur Beurteilung von bodenschutzfachlichen Sachverhalten für die Ebene der Bauleitplanung zur Verfügung. Die meisten Gemarkungen in Hessen sind bereits im BFD5L erfasst, so auch die Teilfläche des Geltungsbereiches zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ortsumgehungsstraße B 83“. Einzelne Betrachtungsebenen für die Bewertung der Bodenfunktion sind:

- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen - Kriterium "Standorttypisierung für die Biopotententwicklung"
- Bodenfunktion Lebensraum für Pflanzen - Kriterium "Ertragspotential des Bodens"
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt - Kriterium "Feldkapazität des Bodens"
- Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium –
- Kriterium "Nitratrückhaltevermögen des Bodens".

Die BFD5L zeigt für den Geltungsbereich zur 3. Änderung des Bebauungsplanes folgende Kartierung zur Bodenfunktionsbewertung:



In der Abbildung ist zu erkennen, dass der Boden im Plangebiet eine hohe Funktionsbewertung erfährt. Wobei die Standorttypisierung, Feldkapazität und das Nitratrückhaltevermögen als Mittel und das Ertragspotential als sehr hoch bewertet wird. Die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes verfolgte Absicht der Arrondierung von Gewerbeflächen ist nur an diesen Standort notwendig und möglich. Es handelt sich im Wesentlichen um die Legalisierung einer bereits vorhandenen Nutzung. Die zusätzliche Inanspruchnahme von bislang ungenutzter Fläche ist im konkreten Fall sehr gering. Andere Alternativen mit Blick auf den Bodenschutz wären grundsätzlich richtig und positiv zu bewerten, scheiden aber aus. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine zusammenfassende Bodenfunktionsbewertung Themen wie Empfindlichkeit, Nutzungshistorie sowie Bodenbelastungen durch Erosion und Schadstoffe nicht einschließt.

### **Wasser**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 ist mit einer überschaubaren Zunahme der überbauten oder versiegelten Flächen zu rechnen, es werden nur unwesentliche Funktionsverluste im Hinblick auf den Wasserhaushalt angenommen. Der Planbereich befindet sich außerhalb eines amtlich festgesetzten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes. Aus Sicht des vorbeugenden Grundwasserschutzes, Oberirdischer Gewässer und Hochwasserschutzes, kommunales Abwasser, Gewässergüte bestehen keine Bedenken zur Planung.

### **Lokalklima, Lufthygiene, Lärm**

Die bestehende Nutzung auf der ehemaligen Aussiedlerhofstelle soll planungsrechtlich gesichert werden. Jährlich werden an insgesamt vier Tagen etwa 200 to Ast- und Baumschnitt geschreddert. Jeweils zweimal im Frühjahr und zweimal im Herbst bei einer maximalen Dauer von etwa 2,5 Std. pro Schreddergang. Es handelt sich hierbei um geringe Mengen - etwa 50 to pro Arbeitsgang. Dies entspricht etwa drei vollbeladenen Container-Lkw's.

Der Schredder ist zur Minderung der Lärmimmission schallgeschützt. Der Ausgangspegel liegt etwa bei 79 dBA. Beim Schreddern liegt der Pegel bei etwa 100 dBA: Im Vergleich dazu ein Rasenmäher. Der Richtwert liegt hier bei ca. 94 dBA.

Das nächstgelegene Wohngebiet liegt ca. 464 m Luftlinie entfernt. Seit dem 6-jährigen Bestehen des Verwertungsbetriebs gab es bisher keinerlei Beschwerden. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch das Schreddern auch zukünftig keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Auf eine Messung wird verzichtet, da der Schredder zeitlich begrenzt und lediglich an vier Tagen im Jahr betrieben wird. Auch eine eventuelle Lärmüberschreitung ist nach TA-Lärm im vorliegenden Fall zulässig.

„ Abschnitt 7.2 TA Lärm – Bestimmungen für seltene Ereignisse

Ist wegen voraussehbarer Besonderheiten beim Betrieb einer Anlage zu erwarten, dass in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, die Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 und 6.2 auch bei Einhaltung des Standes der Technik zur Lärminderung nicht eingehalten werden können, kann eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Bei bestehenden genehmigungsbedürftigen oder nicht genehmigungsbedürftigen Anlagen kann unter den genannten Voraussetzungen von einer Anordnung abgesehen werden. ....“

Eine Betriebsgenehmigung wird über Verfahren gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) entschieden/geregelt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes werden vorhandene Nutzungen planungsrechtlich abgesichert. Die vorhandenen Gewerbegebietsflächen werden arrondiert. Im Vergleich zur Nullplanung ergeben sich kaum Änderungen zum Bestand auf das Lokalklima. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurden von der Fachbehörde des Regierungspräsidiums zum Bauleitplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

### **Vegetationsstrukturen / Fauna, Arten- und Biotopschutz**

Im Vergleich zum Bestand wird sich durch die Umsetzung der Festsetzungen - geplante Begrünungsmaßnahmen im östlichen und südlichen Bereich - der Anteil an Vegetationsflächen im Plangebiet kaum verringern.

### **Erholung / Freiraumnutzung, Stadt- / Landschaftsbild**

Durch die Umsetzung der Eingrünung ist von einer Aufwertung des Landschaftsbildes auszugehen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind im Planbereich nicht vorhanden. Die Belange von Bau- und Kunstdenkmalpflege sind nicht betroffen.

### **Zusammenfassende Bewertung**

Die Bewertung der Planung kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 kaum negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter (u. a. auch Lärm) zu erwarten sind. Insbesondere hinsichtlich des Stadt- bzw. Landschaftsbildes, der Vegetationsstrukturen, der Fauna und des Arten- und Biotopschutzes ist bei Umsetzung der Planung von positiven Auswirkungen auszugehen.

## **9. Gesamtabwägung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 umfasst erschlossene Flächen zwischen Gewerbeflächen im Westen, Ackerflächen im Osten und der Ortsumgehungsstraße B 83 im Süden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes – Arrondierung des südlichen Gewerbegebietes besteht die Möglichkeit, eine ehemalige Aussiedlerhofstelle ins Gewerbegebiet planungsrechtlich zu integrieren und über Eingrünungen als Ausgleichmaßnahmen städtebaulich einzubinden.

Das Plangebiet wurde hinsichtlich seiner vorhandenen Funktionen und Leistungen untersucht und bewertet und der voraussichtliche Zustand nach Umsetzung der Bauleitplanung dargestellt. Insgesamt wird deutlich, dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 Optionen für zusätzlich versiegelte Flächen planungsrechtlich geschaffen werden, dass jedoch durch die Änderung der Planung/Umsetzung neuer Bebauung die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund der Durchführung der Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren - als Bebauungsplan der Innenentwicklung – eigentlich nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da aber eine Neuversiegelung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen planungsrechtlich vorbereitet wird, erfolgt eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entsprechend der „Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben“ (Kompensationsverordnung - KV) vom 1. September 2005 des Landes Hessen in Abstimmung mit der unteren und oberen Naturschutzbehörde. Entsprechend der Verordnung erfolgt die Bestimmung des Kompensationsbedarfs unmittelbar aus der Veränderung des Zustandes von Natur und Landschaft durch das Vorhaben für die Teilbereiche Biotope und Landschaftsbild. In diesem Verfahren sind den Standard-Nutzungstypen Punktwerte zugeordnet und der Vorher- und Nachher-Zustand wird bilanziert. Aus den bilanzierten Punktwerten ergibt sich unmittelbar der Kompensationsbedarf. Ohne Ersatzmaßnahmen kann der planungsrechtlich vorbereitete Eingriff im Plangebiet nicht ausgeglichen werden.

Mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Ortsumgehungsstraße B 83“ sind die konkurrierenden Belange wie

- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Nutzung auf einer ehemaliger Aussiedlerhofstelle
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- sinnvolle Arrondierung der Gewerbeflächen Hofgeismars
- Stärkung der Wirtschaftsstruktur durch Erhalt von Arbeitsplätzen sowie
- Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

untereinander und gegeneinander abzuwägen.

Stadtentwicklungspolitisch ist der Sicherung der Nutzung der ehemaligen Aussiedlerhofstelle und Integration des Bereichs in die Gewerbegebiete gegenüber den anderen Belangen eine größere Bedeutung zuzumessen. Insbesondere die Integration und Arrondierung des Gewerbegebietes und die Plangebieteingrünung sind im städtischen Interesse.

Durch die Teilinanspruchnahme des Ökokontos „Hümmer Hute“ (Gemarkung Hümme, Flur 8, Flurstücke 108/1) können die bilanzierten Defizite ausgeglichen werden.

## 10. Flächenbilanz

Gewerbeflächen (GE):	ca. 12.927 m <sup>2</sup>
überbaubare Flächen bei GRZ 0,6:	ca. 7.756 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 545 m <sup>2</sup>
Flächen für Natur und Landschaft:	ca. 2.534 m <sup>2</sup>
Geltungsbereich:	ca. 16.006 m <sup>2</sup>

## **11. Bodenordnung**

Die Grundstücke des Änderungsbereiches sind zum größten Teil im Eigentum des Antragstellers der Bauleitplanung, Herrn Menke.

Das Amt für Bodenmanagement führt ein Unternehmensflurbereinigungsverfahren nach § 87 ff Flurbereinigungsgesetz im Auftrag des RP Kassel als Enteignungsbehörde durch. Die vorläufige Besitzeinweisung (§ 65 ff Flurbereinigungsgesetz) ist am 30.12.2016 angeordnet worden. Der Besitz geht für Hofraumgrundstücke zum 30.11.2017 über. Die rechtliche Wirkung der vorläufigen Besitzeinweisung endet mit der Ausführung des Flurbereinigungsplans (§§ 61 und 63 FlurbG).“

Der Eigentümer wurde darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Grundstücksteilungen/Parzellierungen der direkte Anschluss an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Sudheimer Feld“) und der Anschluss an Versorgungsleitungen zu erhalten ist.

## **12. Kosten**

Die Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller.

*Hofgeismar, Juni 2017*