



# **Bauleitplanung der Stadt Hofgeismar**

## **Bebauungsplan Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“, 5. Änderung**

Begründung

**Satzung**

März 2020



**Träger der Planungshoheit:**

Magistrat der  
Stadt Hofgeismar  
Markt 1  
34369 Hofgeismar



**Bearbeitung:**



Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel  
[www.anp-ks.de](http://www.anp-ks.de)

## Inhalt

1	Planungsanlass .....	4
2	Lage und räumlicher Geltungsbereich .....	4
3	Planverfahren .....	5
3.1	Aufstellungsbeschluss .....	5
3.2	Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB .....	5
3.3	Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB .....	6
4	Übergeordnete Planungen .....	7
4.1	Regionalplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Bebauungsplan .....	8
4.4	Schutzgebiete .....	8
5	Heutige Situation/Bestand .....	9
5.1	Plangebiet und Umgebung .....	9
5.2	Erschließung und Verkehr .....	10
5.3	Ver- und Entsorgung .....	10
5.4	Planungsrechtlicher Bestand .....	10
6	Inhalte der Bebauungsplanänderung .....	10
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen .....	11
6.3	Verkehrsflächen .....	12
6.4	Flächen Stellplatzanlagen .....	12
6.5	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.7	Hinweise .....	12
7	Bodenordnung .....	13
8	Städtebauliche Werte .....	13
9	Gesamtabwägung .....	13

## 1 Planungsanlass

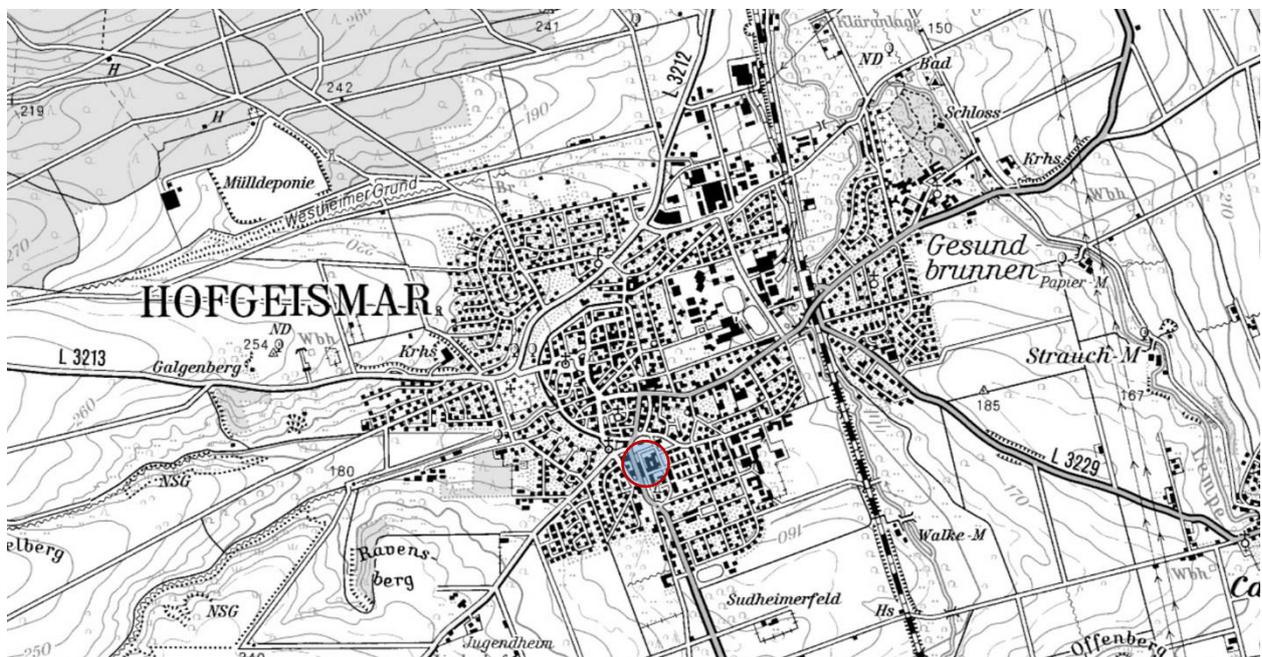
Inhalt der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Arrondierung des nördlichen Teils der Manteuffel-Anlage. Hierzu zählen der Ausbau der Zu- und Abfahrt vom bestehenden Kreisverkehr, die Neuordnung der Stellplätze auf dem Gelände und in der Garnisonstraße, sowie die geringfügige bauliche Erweiterung eines Einkaufsmarktes.

Seit der letzten Änderung des Bebauungsplanes hat sich gutachterlich ergeben, dass das Gebiet als Nahversorgungszentrum eingestuft wird. Das hat zur Folge, dass die Notwendigkeit einer Festsetzung kleinerer Sortimente und kleinteiliger Verkaufsflächen entfällt. Diese restriktiven Festsetzungen haben bisher dazu geführt, dass sich ein partieller Leerstand im Gebäude ergeben hat. Diesem partiellen Leerstand soll unter anderem durch die Aktualisierung des Bebauungsplans entgegengewirkt werden. Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist, dass durch die Änderung ein zukunftsfähiges Nahversorgungszentrum in der Manteuffel-Anlage sichergestellt wird.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die geplanten Änderungen des vorhandenen Bebauungsplanes sich auf nur kleinere Änderungen und auf kleinere Erweiterungen des Einkaufsmarktes belaufen und ansonsten fast ausschließlich nur Verkehrsanlagen beinhalten, kann die Stadt Hofgeismar das Verfahren nach §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltverträglichkeitsprüfung durchführen.

## 2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Die Stadt Hofgeismar liegt in der Hofgeismarer Rötensenke etwa 21 km nordnordwestlich von Kassel und hat ca. 15.000 Einwohner. Das Plangebiet befindet sich südlich der Altstadt von Hofgeismar und wird im Norden von der Manteuffel-Straße & Neue Straße, im Westen von der Franz-Annecke-Straße, im Süden von der Franz-Annecke-Straße und im Osten von der Garnisonstraße umfasst.



Ausschnitt aus der Topographischen Karte Hessen (ohne Maßstab) mit Lage des Gebiets (Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,5 ha und umfasst die Flurstücke 117/29, 117/31, 117/32, 117/33, 117/65, 117/188, 117/189, 117/193, 117/194, 117/204 und 135/32 in der Flur 20 Gemarkung Hofgeismar.

Er wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstücks 117/189

- im Osten durch die östlichen Grenze von Flurstück 117/204
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstück 117/65
- im Westen durch die westliche Grenze der Flurstücke 117/67 und 135/32

### **3 Planverfahren**

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Anwendung des Verfahrens gem. § 13a (1) BauGB ist möglich, sofern die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt und kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Auch dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie einer zusammenfassenden Erklärung gem. § 10 (4) BauGB abgesehen, auch wird kein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig.

#### **3.1 Aufstellungsbeschluss**

Für den Geltungsbereich wurde die förmliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 29 am 18.03.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar beschlossen.

#### **3.2 Offenlage und Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

Der Beschluss zur Offenlage wurde am 17.06.2019 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16. Juli bis einschließlich 16. August 2019 statt. Es gab eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit, welche Bezug auf Barrierefreiheit nahm aber überwiegend die Bauausführung betraf. Zusätzlich wurde die barrierefreie Verbindung, bezugnehmend auf die Stützmauer, hinterfragt. Der aktuelle Planungsstand sieht eine Stützmauer an dieser Stelle aber nicht vor.

Hinweise kamen vom Landesamt für Denkmalpflege, vom Landkreis Kassel und von EnergieNetz Mitte. Die Hinweise wurden den textlichen Festsetzungen hinzugefügt.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH kamen Hinweise zu Telekommunikationsleitungen im Geltungsbereich, die an den Vorhabenträger weitergeleitet werden.

Vom Regierungspräsidium Kassel kamen Bedenken von der Regionalplanung, welche die Sortimentsfestsetzung betreffen. Es wurde die Wichtigkeit des zentralen Versorgungsbereiches hervorgehoben und auf die Begründung verwiesen. Auf die Absicht der Stärkung des Standortes und die Einbindung der Manteuffelanlage in die zentrale Innenstadtversorgung wurde hingewiesen, die Bedenken wurden nicht geteilt.

HessenMobil hat Bedenken gegenüber der Anbindung des Kreisverkehrs geäußert, woraufhin Abstimmungstermine zwischen der Stadt und HessenMobil erfolgten, um die Anbindung des Kreisverkehrs an das Gebiet Manteuffelanlage zu ermöglichen. Die Planung wurde daraufhin angepasst und die zeichnerischen Festsetzungen geändert. Die Änderung der zeichnerischen Festsetzungen hat eine erneute Offenlage zur Folge.

### **3.3 Erneute Offenlage und Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB**

Der Beschluss zur erneuten Offenlage wurde am 09. Dezember 2019 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 16. Juli bis einschließlich 16. August 2019 statt.

HessenMobil hat Hinweise zum Ausschluss des Schwerlastverkehrs für den Kreisverkehrsast der zur Manteuffelanlage führt, hervorgebracht. Ferner wurde darum gebeten, die Detailpläne, welche die Erschließung betreffen, zur Abstimmung bereits vor dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen. Die Vorlage der Detailplanung inklusive des daraus resultierenden Einvernehmens ist bereits erfolgt.

Das Regierungspräsidium Kassel verweist auf die Stellungnahme vom 30.07.2019, welches bereits in der Abwägung zur Offenlage behandelt wurde.

Weitere Hinweise oder Anregungen sind nicht eingegangen.

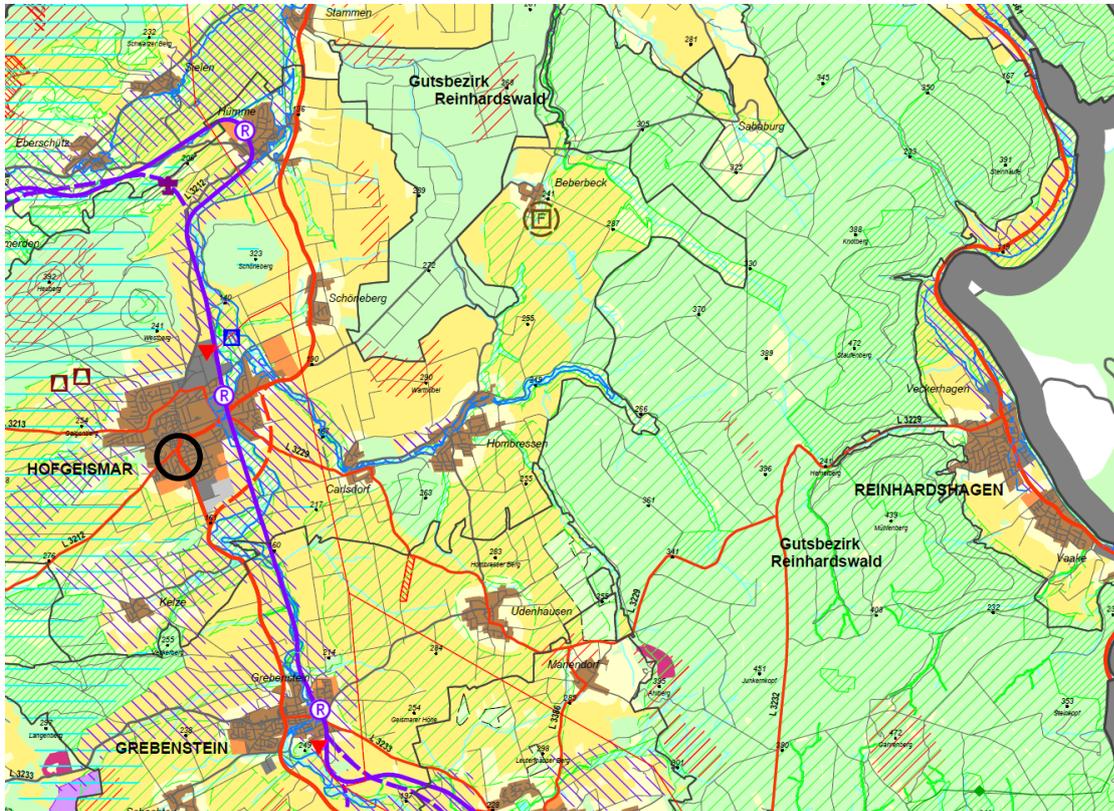
### **3.4 Satzungsbeschluss**

Der Satzungsbeschluss wurde am 16. März 2020 gefasst.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung Bestand“ festgelegt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Nordhessen 2009, ohne Maßstab

### 4.2 Flächennutzungsplan



Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar ist das Plangebiet zum kleineren Teil als „Mischgebiet“ und zum größeren Teil als „Sondergebiet“ dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar, ohne Maßstab (derzeit bestehender rechtswirksamer Flächennutzungsplan)

### 4.3 Bebauungsplan

Teile des Geltungsbereiches überlagern die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“ (rechtskräftig seit 30.12.1996). Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“ setzt im Osten des Geltungsbereiches Allgemeines Wohngebiet und im Osten und Norden Misch- und Sondergebiete fest. Mit der 3. und 4. Änderung des Bebauungsplans wurden die Sortimente des bestehenden Einkaufszentrums geändert und festgesetzt.

Mit Erlangung der Rechtskraft der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Vor dem Mühlentor“ werden Teile der 2. Änderung des Bebauungsplanes überlagert.



2. Änderung des Bebauungsplans „Vor dem Mühlentor“ der Stadt Hofgeismar, ohne Maßstab (derzeit bestehender rechtswirksamer Bebauungsplan)

### 4.4 Schutzgebiete

#### Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb amtlich festgesetzter Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiete.

#### Denkmalschutz

Durch die Planung werden weder Kulturdenkmale noch Gesamtanlagen im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt. Das denkmalgeschützte ehemalige Offizierscasino, welches durch das Wirtshaus Köpenick genutzt wird, wird ebenfalls nicht im Sinne des Hessischen Denkmalschutzgesetzes beeinträchtigt.

## 5 Heutige Situation/Bestand

### 5.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha und befindet sich südlich der Altstadt von Hofgeismar. Es umfasst im Wesentlichen das Sondergebiet „Handel, Dienstleistungen und Wohnen“ (Flurstücke 117/31, 117/32, 117/33 und 117/194), das nördlich angrenzende Grundstück des Wirtshaus Köpenick (Flurstück 117/189), welches als Mischgebiet ausgewiesen mit einem denkmalgeschütztem Bestandsgebäude ausgewiesen ist, einen Parkplatz (Flurstück 117/29) und die öffentliche Verkehrsfläche, welche das Plangebiet umfasst (Flurstücke 117/65, 117/204 und 135/32). Im Westen des Plangebiets befindet sich noch eine Mischgebietsparzelle mit einem Bestandsgebäude (Flurstück 117/193).



Blick von Nordosten



Zufahrt mit Kreisverkehr



Stellplätze von Nordosten



Zufahrt vom Parkplatz



Blick Richtung Südosten



Blick Richtung Westen auf die „Neue Straße“



Wirtshaus Köpenick von Manteuffelstraße aus



Wirtshaus Köpenick



Stellplätze am Einkaufszentrum



Minipreis-Markt mit Parkplatz



Parkplatz mit Franz-Annecke-Straße



Blick auf die Franz-Annecke-Straße

(Fotos: ANP Kassel)

## Umgebung

Im Norden des Geltungsbereichs befindet sich eine bepflanzte Grünfläche mit älterem Baumbestand und dem denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Offizierskasinos, heute mit dem Wirtshaus Köpenick als Nutzung. Im Osten grenzt die Garnisonstraße mit Wohnbebauung das Gebiet ab. Im Süden des Geltungsbereichs liegt das Einkaufszentrum und die südliche Abgrenzung des Plangebiets durch die Franz-Annecke-Straße. Das im Osten anschließende Wohngebiet wird durch zwei- dreigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise und mit Satteldach bestimmt. Die Grundstücke sind relativ groß und gut eingewachsen. Das Gebiet befindet sich in sehr reizvoller innenstadtnaher Randlage. Über die Grebensteiner-Straße ist das Gebiet an die Bundesstraße 83 angeschlossen und kann innerhalb von vier Minuten erreicht werden.

## 5.2 Erschließung und Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fußgänger und Radfahrer über die Straßen „Neue Straße“ und „Franz-Annecke-Straße“.

Im Norden befinden sich mit der Haltestelle „Neue Straße“ und im Süden mit der Haltestelle „Behördenzentrum“ zwei fußläufig erreichbare ÖPNV-Anbindungen von nur 400m Entfernung. Angefahren werden beide Haltestellen von der Buslinie 192.

## 5.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die Versorgungsleitungen der angrenzenden „Neuen Straße“ und der „Manteuffelstraße“ an die Frischwasserversorgung angeschlossen.

Die anfallenden Abwässer werden über das bereits vorhandene umliegende Kanalisationsnetz abgeführt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist ebenfalls gesichert. Die Wärmeversorgung ist über eine Fernwärmeleitung gesichert, welche auf den Flurstücken 117/194, 117/188 und 117/204 verläuft.

In Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde ist insbesondere im Hinblick auf die lange Zeit verdichteten Flächen auf dem Plangebiet stets im Einzelfall zu prüfen, ob eine Versickerung tatsächlich stattfinden kann.

## 5.4 Planungsrechtlicher Bestand

Aufgrund der Lage eines Teils der Flächen im Geltungsbereich eines älteren rechtskräftigen Bebauungsplans ist für die naturschutzrechtliche Bewertung des Bestandes für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im vorliegenden Fall nicht vom realen Bestand auszugehen. Es muss vielmehr der potentielle Zustand zugrunde gelegt werden, der sich aus den Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die betroffenen Flächen ergäbe. Dies bedeutet, dass im westlichen Bereich bereits Baugrundstücke mit entsprechend zulässiger Überbauung und Versiegelung anzunehmen sind. Für den sich nach Osten anschließenden Bereich heißt das, dass hier statt der Intensivweide eine Streuobstwiese (03.110) anzunehmen ist.

# 6 Inhalte der Bebauungsplanänderung

## 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Geltungsbereichs wird durch die Zweckbestimmung des Sondergebietes SO 1 ausgewiesen. Im Sondergebietes SO wird vorgesehen, die Nutzungen Handel, Dienstleistung und Wohnen wie im derzeit rechtskräftigen

Bebauungsplan zugelassen. In der Geschossebene 1 (Oberkante der Fertigdecke/Dachfläche bis max. 173 m ü NHN) sind neben Einzelhandelsbetrieben nur Nebenflächen und Flächen für Stellplätze zulässig. In der Geschossebene 2 (Oberkante der Fertigdecke bis max. 176,50 m ü NHN) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. In den über der Geschossebene 2 liegenden Ebenen sind nur Zweckbestimmungen im Bereich Wohnen, Büro- und Verwaltungsnutzungen und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

Aufgrund der wachsenden Bedeutung des Nahversorgungszentrums und zugleich zentralen Versorgungsbereiches Manteuffelanlage und der Einbindung des Standortes in die Versorgung des Zentrums durch weitere bauliche Maßnahmen in unmittelbarer Umgebung wie beispielsweise der Bereich Mühlenstraße am Markt, wird auf eine Festsetzung von einzelnen Sortimenten verzichtet. Die Stadt betrachtet diesen Standort als zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt zugehörig. Die Sortimentsfestsetzungen führten in der Vergangenheit vermehrt zu einer Einengung der Nutzung auf spezielle Bereiche, wodurch sich nur Betreiber mit diesen speziellen Sortimenten ansiedeln durften. Dies führte zu vermehrten Leerstand, der die Attraktivität des Standortes herabsetzte und dem Ziel der Stärkung des Standortes nicht entspricht.

In den beiden Mischgebieten MI 1 im Norden und MI 3 im Westen des Geltungsbereichs sind folgende Nutzungen die Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung, Mindestgröße von Grundstücken**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptbaukörper ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt und beträgt im Sondergebiet 1 eine GRZ von 0,9. In den beiden Mischgebieten beträgt die GRZ jeweils 0,5. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt und beträgt, wie bisher schon festgesetzt, im Sondergebiet 1 drei Geschosse, im Mischgebiet 1 zwei Geschosse und im Mischgebiet 2 zwei bis drei Geschosse.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Der untere Bezugspunkt ist das natürliche Geländeneiveau. Die Höhe der baulichen Anlagen beläuft sich im Sondergebiet 1 auf ca. 6,5m bis ca. 9,5m.

Die Traufhöhe wird mit der Unterscheidung zwischen „TH“ und „OK“ per Einschrieb im Plan festgesetzt.

Traufhöhe der baulichen Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in m. ü. NHN. Die Oberkante (OK) beläuft sich im Sondergebiet SO 1 auf 176,5 - 179,5 NHN. Die Traufhöhe wird von der Oberkante der fertigen Straße (Straßenachse in m ü. NHN) in rechtwinkliger Projektion zur Straßenbegrenzungslinie bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) in Metern gemessen. Für Aufzugsanlagen können die Traufhöhen ausnahmsweise überschritten werden.

Die festgesetzten Traufhöhen beziehen sich auf das gemittelte natürliche Geländeneiveau im Bereich des Baukörpers. Maßgebend sind die im amtlichen Lageplan angegebenen natürlichen Geländehöhen.

## **6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Garagen**

Die straßenseitige Gebäudekante darf bis zu 2 m hinter die Baulinie zurücktreten. In der von der Baugrenze 2 umschlossenen Fläche ist nur eine Bebauung bis max. 173 m ü. NN (Oberkante der Dachfläche) zulässig. Im Sondergebiet 1 sind Gebäude mit abweichender Bauweise vorgesehen. Diese können eine Gebäudelänge bis 100m betragen. In beiden Mischgebieten sind jeweils Gebäude in offener Bauweise zulässig.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

Die Lage der geplanten Baukörper werden mittels Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen je Grundstück zusammen eine Größe von max. 10 m<sup>2</sup> überbaute Grundstücksfläche nicht übersteigen. Tierhaltungen sind ausgeschlossen.

### **6.3 Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen sind zeichnerisch festgesetzt und entsprechen überwiegend dem derzeitigen Bestand. Die nachrichtlichen Darstellungen der geplanten Aufteilung des Verkehrsraumes stellen die nach den Vorgaben von HessenMobil geplante Anbindung an den bereits bestehenden Kreisverkehr dar. Weitere Detailplanungen zum Kreisverkehrsplatz, sowie ein Markierungs- und Beschilderungsplan werden zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren von den entsprechenden Fachplanern angefertigt und bei Satzungsbeschluss dem Bebauungsplan beigelegt.

### **6.4 Flächen Stellplatzanlagen**

Stellplätze sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksfläche im MI 1) zulässig. Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans wird die bisher als Parkplatz ausgewiesene Fläche in ein Sondergebiet geändert. Entsprechende Flächen für Stellplatzanlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

In der privaten Grünfläche sind Stellplätze für die Nutzung im Mischgebiet MI 1 ausnahmsweise und nur innerhalb der umgrenzten Fläche zulässig.

Für Stellplätze im SO 1 wird auf Grundlage der §§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 (11) Nr. 1 HBO festgesetzt, dass diese ohne eigene Abstandsflächen direkt an der Nachbargrenze zulässig sind.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

In der privaten Grünfläche sind Stellplätze und deren Zufahrtsflächen für die Nutzung im MI 1 ausnahmsweise und nur innerhalb der umgrenzten Fläche aus Schotterrasen oder Rasengittersteinen zulässig.

Straßen, Wege sowie öffentliche und private Freiflächen sind nur so weit zu versiegeln, wie dies für die angestrebte Nutzung unbedingt erforderlich ist.

Bei öffentlichen Parkplätzen und ebenerdigen nicht unterkellerten Stellplatzanlagen ist seitlich je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum (Stammumfang 12-14 cm) in einem mindestens 1,5 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen.

### **6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Um die Einfügung in die Landschaft und das Ortsbild als neuer Ortsbestandteil zu gewährleisten, werden an Hauptgebäuden Festsetzungen wie Dachneigung, Dachformen und Dacheindeckungen getroffen.

### **6.7 Hinweise**

Es wird auf die im Rahmen der Baugenehmigung/Rodungsgenehmigung erforderliche Nebenbestimmung zur Bauzeitenregelung hingewiesen, um Beeinträchtigungen der Fauna zu vermeiden. Durch die mögliche Beschränkung der Durchführungszeiten für Fällung, Bodenarbeiten/-abtrag und Entfernung der Wurzelstubben wird ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verhindert.

Zusätzlich wird unter anderem auf eine Fernwärmeleitung im Plangebiet hingewiesen. Bei Bauarbeiten und Geländearbeiten muss der Vorhabenträger sich mit EnergieNetz Mitte bezüglich der vorhandenen Leitungen im Gebiet abstimmen. Abstimmungsbedarf gibt es auch bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde.

## 7 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Ein städtebaulicher Vertrag/städtebauliche Verträge werden abgeschlossen.

## 8 Städtebauliche Werte

Mischgebiet	1.860 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	12.554 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	8.416 m <sup>2</sup>
Grünflächen	4.471 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>22.622 m<sup>2</sup></b>

Tabelle 3: Städtebauliche Werte

## 9 Gesamtabwägung

Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach den Abwägungsgrundsätzen des § 1 (7) BauGB:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die folgenden Belange mit- und gegeneinander abzuwägen:

- Sicherung der Nahversorgung/Innenentwicklung
- Belange der Wirtschaft
- Belange des Umweltschutzes, Schutz und Erhalt von Freiraum- und Grünflächen / Vegetationsstrukturen
- Gesunde Wohnverhältnisse

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird die Zukunftsfähigkeit des Gebietes als Nahversorgungszentrums ermöglicht, damit wird die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die umliegende Wohn- und Gewerbenutzung gesichert. Zusätzlich werden kleine Arrondierungen der Manteuffel-Anlage baurechtlich gesichert und der Bebauungsplan an die gegenwärtige Situation angepasst.

Negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft aufgrund von Verschattung, Lärm oder anderen vom Gebäude und seiner Nutzungen ausgehenden Wirkungen sind nicht zu befürchten.

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt sind, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die in der Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Grünflächen entsprechen denen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans, es wird keine zusätzlichen Bodenversiegelungen geben.

bearbeitet:

**ANP**

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH  
Hessenallee 2  
34130 Kassel

Kassel,

Walberg

aufgestellt:

**Stadt Hofgeismar**

Der Bürgermeister

Hofgeismar,

M. Mannsbarth