

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 42

"Gewerbegebiet Jahnsportplatz"

2. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Stadt Hofgeismar

Stand: 12.11.2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	4
3	VERFAHRENSABLAUF.....	5
4	DAS PLANGEBIET	6
4.1	Lage und Größe des Plangebietes.....	6
4.2	Realnutzung	6
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
5.1	Regionalplan Nordhessen 2009	7
5.2	Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar.....	7
5.3	Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000	7
5.4	Altlasten	8
5.5	Bestehendes Planungsrecht	8
5.6	Bauverbotszone / L 3212	11
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	12
6.1	Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung	12
6.2	Untersuchung der Umweltbelange.....	12
6.3	Artenschutz.....	13
6.4	Eingriffsregelung	14
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen.....	14
7.3	Erschließung.....	15
7.4	Fahr- und Leitungsrecht.....	15
7.5	Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
7.6	Grünordnung.....	16
7.7	Örtliche Bauvorschriften.....	17
7.8	Hinweise	17
8	VER- UND ENTSORGUNG	17
9	NATURSCHUTZFACHLICHE ERSATZMASSNAHMEN	19
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	20

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im Süden der Kernstadt von Hofgeismar befindet sich das Gewerbegebiet Jahnsportplatz, für dessen Bereich der Bebauungsplan Nr. 42 im Jahre 2004 Rechtskraft erlangte. Zur Anpassung der Erschließung erfolgte im Jahre 2014 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42. Die Gewerbeflächen des Bebauungsplanes wurden bislang nur teilweise bebaut und erschlossen.

Durch Änderung der Eigentumsverhältnisse (städtischer Grunderwerb) können nun die Erschließung optimiert und die Verkehrsflächen angepasst werden.

Zur Planverwirklichung ist die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Plangebietsflächen zu erlangen. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie eines emissionsarmen Gewerbegebietes inklusive der erforderlichen Erschließungsflächen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur nachhaltigen Sicherung und Fortentwicklung der ansässigen Betriebe sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung weiterer Unternehmen geschaffen. Des Weiteren bildet die Bebauungsplanänderung die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Durch die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll primär die Anpassung der Erschließungsstruktur sowie die Einschränkung des Störgrades der zulässigen Gewerbebetriebe erreicht werden. Hierbei kommt das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Betracht, da die hierin vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" bzw. dessen 1. Änderung.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6.2).

3 VERFAHRENSABLAUF

Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Stadt Hofgeismar, andererseits besteht ein öffentliches Interesse an einer zügigen Entwicklung der Plangebietsflächen.

Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hofgeismar hat in ihrer Sitzung am 02.07.2018 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.07.2018 ortsüblich in der *Hofgeismarer Allgemeinen* bekannt gemacht.

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020 beteiligt. Es wurden insbesondere zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes Hinweise vorgebracht, welche in den Bebauungsplan sowie die Begründung aufgenommen wurden. Der Aspekt der weiterhin für landwirtschaftliche Verkehre bestehenden Anschlussmöglichkeit südlich des Sportplatzes wurde konkretisiert und deutlicher herausgestellt.

Aufgrund mehrerer vorgebrachter Anregungen und Bedenken wurde von den vormals angedachten Einschränkungen der Gewerbegebietsflächen abgesehen. Ursprünglich sollte die Art der baulichen Nutzung insoweit eingeschränkt werden, dass eine städtebaulich verträgliche Nachbarschaft zwischen gewerblichen Nutzungen und den spezifischen Schutzbedürftigkeiten des zukünftigen Standorts des Kreiskrankenhauses gewährleistet werden kann.

Zur Vermeidung von Konflikten für die Bestandsbetriebe sowie hinsichtlich etwaiger Entschädigungsansprüche hat sich die Stadt Hofgeismar entschlossen, von den vorgesehenen Einschränkungen der Gewerbegebietsflächen abzusehen. Die planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Beschränkungen der Gewerbegebietsflächen werden auf dem Stand der rechtskräftigen 1. Änderung zurückgeführt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wird jedoch an der erforderlichen Anpassung der internen Gebietserschließung festgehalten. Weitere Hinweise und Anregungen seitens der TÖB wurden behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Die mit dem Planvorhaben zur Etablierung des Kreiskrankenhauses verbundenen immissionschutzrechtlichen Konfliktpotentiale werden in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren abgearbeitet.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Offenlagebeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 09.12.2019 wurde am 13.12.2019 ortsüblich in der *Hofgeismarer Allgemeinen* bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur TÖB-Beteiligung vom 23.12.2019 bis einschließlich 03.02.2020. Die Öffentlichkeit äußerte ebenso Bedenken gegenüber den ehemals angedachten Einschränkungen der Gewerbegebietsflächen. Aufgrund dessen sollen, wie bereits beschrieben, die planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Beschränkungen der Gewerbegebietsflächen wieder auf den Stand der rechtskräftigen 1. Änderung zurückgeführt werden.

Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Aufgrund vorgebrachter Bedenken von Seiten der TÖB sowie der Öffentlichkeit wurden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angepasst, wodurch das förmliche Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut durchzuführen war. Zudem wurde der Geltungsbereich im Norden vergrößert, um einen bereits in Planung befindlichen Fuß- und Radweg planungsrechtlich abzusichern. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 16.09.2020 bis einschließlich 28.10.2020 statt. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit fand mit Bekanntmachung vom 18.09.2020 im Zeitraum vom 28.09.2020 bis einschl. 28.10.2020. Es wurden Hinweise und Anregungen vorgetragen, die in die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung eingearbeitet wurden. Bedenken wurden keine geäußert.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernstadt von Hofgeismar, südlich des Jahnsportplatzes. Der etwa 7,43 ha große Änderungsbereich grenzt im Westen an die Grebensteiner Straße (L 3212) sowie im Norden an den Jahnsportplatz und die Königsberger Straße. Im Süden liegt ein Teil der Straße "Am Jahnsportplatz" innerhalb des Plangebietes. Östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 42 umfasst die Flurstücke 153/13 (tlw.), 156/33, 160/3 (tlw.), 163/12, 163/18, 163/19, 163/20, 163/24, 163/27, 163/29, 163/32, 163/33, 163/34, 163/35, 163/36, 163/37, 163/38, 163/39, 163/40, 163/41, 163/42, 163/44, 163/45, 163/46, 196/2, 197/10 (tlw.), 197/11 (tlw.) der Flur 20 sowie das Flurstück 135/25 (tlw.) der Flur 21, in der Gemarkung Hofgeismar.

4.2 Realnutzung

Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind gemäß Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 (siehe Kap. 5.5) als gewerbliche Bauflächen festgelegt. Entsprechend der differenzierten Standortbedingungen wurden zudem unterschiedliche Teilgebiete festgesetzt; diesbezüglich wurde in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung nordwärts des Plangebietes ein emissionsarmes, eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Auf den Gewerbeflächen im Änderungsbereich haben sich bislang ein Autohaus, eine Bäckerei mit angeschlossenem Verkauf, ein Fliesenleger, eine Lagerhalle, ein Baustoffhandel und ein Bürogebäude angesiedelt. Gemäß der 1. Änderung des BPlans Nr. 42 wurden zwei Sticherschließungen hergestellt. Die übrigen Grundstücksflächen sind derzeit noch unbebaut und werden teilweise landwirtschaftlich zwischengenutzt. Baum- oder Heckenstrukturen sind lediglich im nördlichen Plangebiet, im Bereich des Sportplatzes vorhanden.

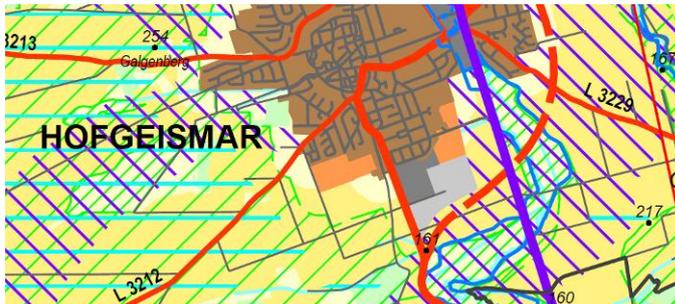
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als "Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand" dargestellt.

Die südöstlich verlaufende B 83 ist als "Bundesfernstraße zwei- oder dreistreifig Planung" dargestellt; ein Korridor entlang der Bundesstraße ist zudem als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen. Im Osten und Süden schließt ein "Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Planung", nordöstlich ein „Vorranggebiet Siedlung Planung“ an.

Abbildung 1 Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 42 sowie der 1. Änderung (ohne Maßstab)



5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar

Die Flächen des Plangebietes sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht somit der Darstellung des Flächennutzungsplans. Eine entsprechende redaktionelle Anpassung ist nicht erforderlich.

5.3 Landschaftsplan / Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000

Nach § 1 Abs. 6 Pkt. 7g) BauGB sind bei der Aufstellung/Änderung von Bauleitplänen die Darstellungen von Landschaftsplänen zu berücksichtigen. Als Fachplan für das Thema „Naturschutz und Landschaftspflege“ soll der Landschaftsplan auf kommunaler Ebene Natur und Landschaft in Text und Karten darstellen und bewerten, Leitbilder aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege formulieren sowie die örtlichen Maßnahmen zur Umsetzung dieser Ziele aufzeigen.

Der Landschaftsplan der Stadt Hofgeismar von 2001 stellt die Flächen als ackerbaulich genutzten Bereich mit geringen bis mittleren Anteil an naturnahen Strukturen (Landschaftstyp D 15) dar. Entsprechend werden im Landschaftsplan Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen und Anforderungen an die Nutzungen wie u. a. Nachpflanzen und Neuanpflanzen von Alleen entlang von Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, Entwicklung von Gehölzstrukturen entlang der Wege und Nutzungsgrenzen, umweltverträgliche Verkehrsplanung etc. formuliert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan und auch der Regionalplan weisen Bestandsflächen für Industrie und Gewerbe aus. Eine Anpassung/Berücksichtigung der Sachverhalte im Landschaftsplan ist bislang nicht erfolgt, ist jedoch bei der nächsten Überarbeitung des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan Nordhessen 2000 wird der Geltungsbereich in der Karte „Zustand und Bewertung“ als unbewaldeter Raum mit geringer Strukturvielfalt dargestellt. In avifaunistischer Hinsicht hat der Geltungsbereich geringfügige Bedeutung. FFH-Gebiete sind nicht vorhanden. In der Entwicklungskarte werden keine Aussagen zum Geltungsbereich gemacht. Die östlich des Geltungsbereiches verlaufende Trasse der Ortsumgehung wird als linienhafte Beeinträchtigung dargestellt.

5.4 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ vom 13.03.2004

Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird die 2. Änderung des seit dem 13.03.2004 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" verfolgt. Hierbei umfasst der vorliegende Änderungsbereich der 2. Änderung vollständig die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 vom 02.10.2014.

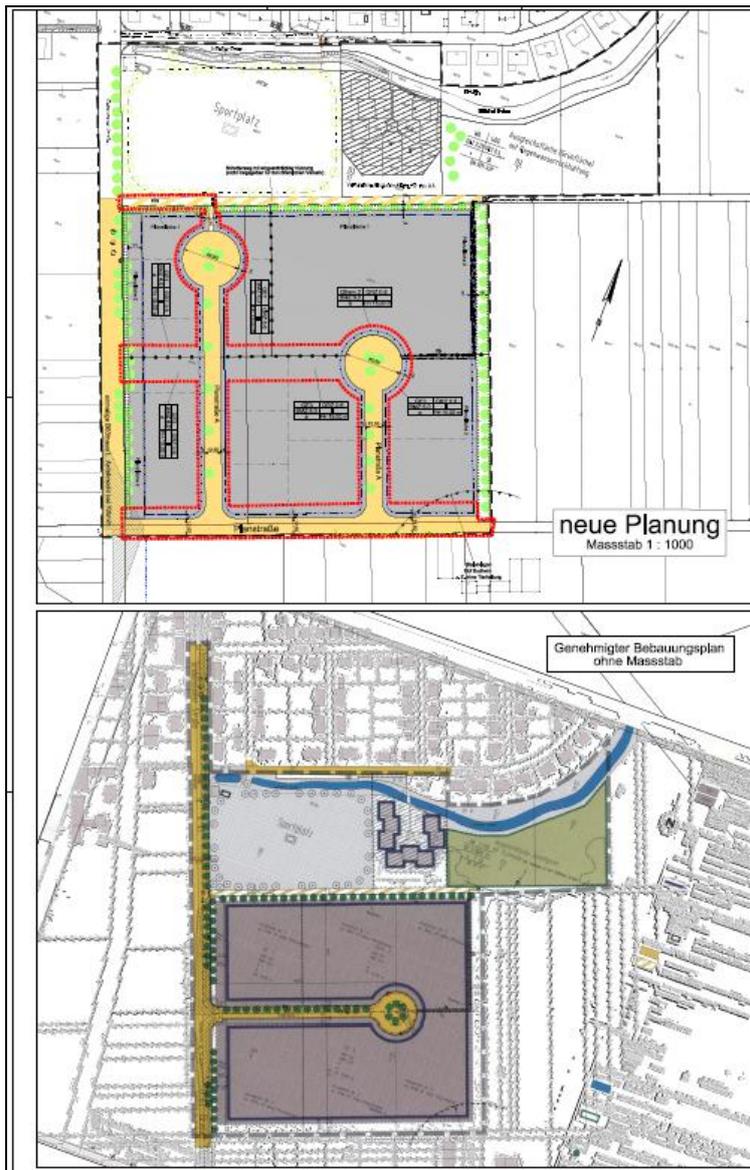
Hierbei sind die Grebensteiner Straße (L 3212) sowie die städtische Erschließungsstraße „Am Jahnsportplatz“ (einschl. Wendeanlage) als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Grundstücksflächen sind als Gewerbegebiet (differenzierte Teilgebiete hinsichtlich der Art der Nutzung) ausgewiesen. Für die Flächen der Gewerbegebiete sind eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Bau-massenzahl von 6,0, eine maximale Firsthöhe von 15 m sowie zwei zulässige Vollgeschosse bei Vorgabe einer abweichenden Bauweise (Gebäuelängen > 50 m) festgesetzt.

Weiterhin sind entlang der äußeren Baugebietsgrenzen Hecken- und Baumpflanzungen vorgegeben. Im Norden sind der Jahnsportplatz, ein Wohngebiet sowie Ausgleichs- und Gewässerflächen planungsrechtlich festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hofgeismar ist zudem die Zulässigkeit von reinen Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen sowie die Zulässigkeit von Verkaufsflächen beschränkt.

Im Zuge der 1. Änderung erfolgte im Wesentlichen eine Anpassung der Gebietserschließung.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 "Gewerbegebiet Jahnsportplatz" vom 13.03.2004 einschließlich dessen 1. Änderung vom 02.10.2014 außer Kraft.

Abbildung 2 Planzeichnung des Bauungsplanes Nr. 42 sowie der 1. Änderung (ohne Maßstab)



Planungsrecht im direkten Umfeld

Das direkte Standortumfeld ist aufgrund mehrerer, rechtskräftiger Bauungspläne überwiegend dem beplanten Bereich nach § 30 BauGB zuzuordnen. In südlicher Richtung erstreckt sich großflächig der Bauungsplan Nr. 51 „Ortsumgehungsstraße B 83“, welcher den Trassenverlauf der zwischenzeitlich gebauten Umgehungsstraße B 83 sowie die Anschlussflächen planungsrechtlich reguliert hat. Des Weiteren ist das direkte Standortumfeld durch festgesetzte Gewerbegebietsflächen charakterisiert. Hierzu trat am Standortumfeld zum 27.12.2017 der Bauungsplan Nr. 63 in Kraft, durch den die Etablierung eines Fast-Food-Restaurants an der L 3212 planungsrechtlich abgesichert wurde. In östlicher Richtung schließt die 3. Änderung des Bauungsplanes Nr. 51 mit Rechtskraft vom 02.07.2017 an. Mit dieser Änderung wurde die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und zudem die Standortsicherung des hier ansässigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens Menke verfolgt.

Im Süden des Plangebiets erstrecken sich die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 60 „Sudheimer Feld“ mit Rechtskraft vom 02.09.2015, welcher als Art der zulässigen Nutzung ebenfalls ein Gewerbegebiet festsetzt. Auf den noch unbebauten Flächen ist der Neubau des Hofgeismarer Kreiskrankenhauses vorgesehen.

Abbildung 3 Schematische Darstellung der umgebenden Bebauungspläne der Stadt Hofgeismar, o.M.



5.6 Bauverbotszone / L 3212

Der Geltungsbereich umfasst im Westen einen Teilabschnitt der Landesstraße L 3212 (Greibensteiner Straße), welche hier als klassifizierte anbaufreie Strecke, außerhalb der Ortsdurchfahrt verläuft. Das Amt Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel ist der zuständige Straßenbaulastträger der Landesstraße im Verlauf des Geltungsbereiches.

Entlang der Landesstraße besteht entsprechend nach § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) eine Bauverbotszone von 20 m, gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und Hochbauten jeglicher Art. Darüber hinaus besteht nach § 23 Abs. 2 HStrG in einer Entfernung von bis zu 40 m eine Baubeschränkungszone.

Innerhalb der Bauverbotszone sind Hochbauten sowie Anlagen, die keine Hochbauten darstellen (z.B. Abgrabungen, Zufahrten, Umfahrungen, Stellplätze) unzulässig. Der Wirkungsbereich der Bauverbotszone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und zeichnerisch dargestellt. Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass die Herstellung von Grundstückszufahrten entlang der L 3212 unzulässig ist. Zur Gewährleistung der Leichtigkeit der Verkehre ist darüber hinaus der freizuhaltende Sichtfeldbereich im Anschluss der Gemeindestraße „Am Jahnsportplatz“ in den Bebauungsplan eingetragen.

Im Bereich der Baubeschränkungszone bedürfen bauliche Anlagen zudem der Zustimmung durch das Amt HessenMobil, die jedoch nach § 23 Abs. 3 nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden darf, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung nötig ist; diesbezüglich wurde eine Festsetzung aufgenommen, wonach die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen ab befestigten Fahrbahnrand, entsprechend der behördlichen Zustimmung bedarf.

Im Allgemeinen wird darauf hingewiesen, dass der Baulastträger der L 3212 nicht zu Forderungen nach Lärmschutz herangezogen werden kann. Sollten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich durch den Träger der Bauleitplanung oder von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf deren Grundstücken bzw. an deren Gebäuden vorzusehen.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der unter § 13 a Abs. 1 Nr. 1 genannte Schwellenwert (Grundfläche > 20.000 m²) erreicht, so dass gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 zu prüfen ist, ob im Zuge der Planungen voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, welche in das Ergebnis der Abwägung einfließen müssten (Vorprüfung im Einzelfall). Die gemäß den Vorgaben und Kriterien der Anlage 2 zum Baugesetzbuch durchzuführende Vorprüfung hat ergeben, dass, in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (bepannter Innenbereich) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter (wie Wasser, Boden, Natur und Landschaft etc.) sowie aufgrund der nicht vorhandenen Betroffenheit der Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (wie FFH, Vogelschutzgebiet etc.), von dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits genehmigten baulichen Bestand zu orientieren ist. Wie im Kapitel 5.5 dargelegt, besteht für die Fläche des Geltungsbereiches bereits Planungsrecht, da dieser innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ sowie innerhalb dessen 1. Änderung liegt. Das rechtskräftige Planungsrecht ist für die Beurteilung und Einschätzung der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in die Natur- und Umweltbelange verbindlich heranzuziehen.

Die vorliegende Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ beschränkt sich im Wesentlichen auf die Anpassung der Gebietserschließung. Die Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung (zulässige Überbauung, Baumassen und Gebäudehöhen) entsprechen dem bereits planungsrechtlich genehmigten Bestand. Zur Vermeidung verkehrlicher Konflikte wurde auf die zeichnerischen Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen verzichtet. Ebenso wird die verbindliche Grüneinbindung des Quartieres gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht weiter verfolgt. Hierdurch soll eine zukünftige Entwicklung der Siedlungslage und einer möglichen Ortsrandarrondierung im Südosten der Stadt Hofgeismar ungehindert möglich sein, ohne dass eine grenzbildende Bepflanzung verbindlich herzustellen ist. Die grünordnerischen Vorgaben sowie eine adäquate Mindestdurchgrünung werden dennoch durch textliche Festsetzungen gesichert. Dementsprechend sind mind. 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch auszubilden und mit einer vegetativen Mindestausstattung durch Laubbaumhochstämme bzw. durch anzupflanzende Laubsträucher zu begrünen. Die Vorgabe zur Fassadenbegrünung wird beibehalten. Hierdurch können insgesamt negative Auswirkungen auf das Schutzgut Flora - trotz Verzicht auf Ortsrandeingrünung / Straßenbäume – abgemildert werden. Faunistische Belange können aufgrund der Ausprägung des Plangebietes im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zurückgestellt werden (s. Kap. 6.3).

Durch das Planvorhaben werden die gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen nachhaltig verändert bzw. versiegelt und in geringerem Maße teilversiegelt. Dies geht mit einem Totalverlust der Bodenfunktionen im Bereich der Eingriffe einher. Eine Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ist jedoch bereits aufgrund der Beibehaltung der maximal zulässigen Überbauung nicht gegeben. Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sowie kulturhistorisch bedeutsame Böden werden ebenso nicht tangiert. Die planerisch vorbereiteten Eingriffe in das Relief sind gering. Der Mutterboden ist entsprechend der einschlägigen Baunormen vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, gesondert zwischen zu lagern und wieder zu verwenden.

Im gleichen Maß wird für die Schutzgüter Klima und Wasser davon ausgegangen, dass durch die Anpassung der Gebietserschließung keine Verschlechterung in Bezug auf die bereits planungsrechtlich zulässigen Eingriffe einhergeht.

Mit der vorgesehenen 2. Änderung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange zu erwarten.

6.3 Artenschutz

Neben einer Auswertung vorhandener Unterlagen (u.a. Landschaftsplan, NATUREG) erfolgten diverse Ortsbegehungen im Zeitraum April-Juni 2018 sowie zum Oktober 2019. Darüber hinaus liegen umfangreiche Ausarbeitungen aus dem Bauleitplanverfahren zum Bauungsplan Nr. 42 (einschl. dessen 1. Änderung) sowie zum südlich angrenzenden Bauungsplan Nr. 60 vor, deren Erkenntnisse sachlich ergänzend herangezogen werden. Auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Daten und unter Berücksichtigung der vorhandenen Rahmenbedingungen lassen sich Rückschlüsse auf potentiell faunistische Vorkommen ziehen und die Auswirkung der von der Planung betroffenen Tierarten ableiten.

Im Rahmen der nun vorliegenden 2. Änderung des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 42 sind die faunistischen Belange erneut zu überprüfen. Hierbei muss zunächst festgestellt werden, dass sich die Gebietsausprägung im Umfeld nachhaltig zu Ungunsten potentiell vorkommender Arten entwickelt hat. Diesbezüglich ist i. B. die zwischenzeitlich realisierte Ortsumgehung der B 83 zu nennen. Die Bundesfernstraße bildet eine Zäsur innerhalb der Ackerflur und rückt das Plangebiet zur 1. Änderung in eine inselhafte Lage, umgeben von stark befahrenen Verkehrsflächen sowie von anthropogen überformten Siedlungsbereichen. Innerhalb des Geltungsbereiches haben sich zudem zwischenzeitlich gewerbliche Nutzungen niedergelassen, welche die potentiellen Lebens- und Nahrungsräume auf Grund Ihrer Nutzungsaktivitäten nachhaltig beeinträchtigen. Die noch un bebauten gewerblichen Bauflächen sind als Wiesenflächen, z.T. als verbrachtes Bauland, ausgeprägt. Im gesamten Plangebiet sind weder relevante Einzelgehölze, Heckenstrukturen noch Altbau-Bestände planerisch betroffen, sodass das Plangebiet weder für Fledermäuse noch für gehölzbrütende Arten als zu betrachtender Lebensraum in Frage kommt.

Auf Grund der starken anthropogenen Überformung des Geltungsbereiches und der Vorbelastung durch Immissionen durch motorisierte Verkehre (Lärm, Feinstaub, Abgase, etc.) sowie durch den Betrieb der ansässigen Unternehmen, ist im Geltungsbereich vornehmlich von einem potentiellen Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen. Die vorhandenen Störkulissen für Offenlandbrüter haben sich in den vergangenen Jahren verstärkt. Diesbezüglich wird davon ausgegangen, dass für die Feldlerche nunmehr keine geeigneten Brutreviere im Geltungsbereich existieren. Insgesamt kommen die Flächen des Geltungsbereiches für alle Arten nur als untergeordneter Nahrungssuch-

raum in Betracht. Negative Auswirkungen auf faunistische Belange sind durch die vorliegende 2. Änderung nicht erkennbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass insbesondere die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG bei Planverwirklichung nicht erfüllt werden. Die Größe des Plangebietes schließt einen signifikanten negativen Einfluss auf lokale Populationen aus. Auch ist nicht ersichtlich, dass die im Zuge der Planung zu erwartenden Störungen den Erhaltungszustand einzelner Populationen verschlechtern oder gar gefährden werden. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar.

6.4 Eingriffsregelung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Der Großteil der Baugebietsflächen wird zur geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie zur differenzierten Weiterentwicklung des Umfeldes als Gewerbegebiet gem. § 8 der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes wird ein emissionsarmes Gewerbegebiet, mit den schalltechnischen Orientierungswerten eines Mischgebietes beibehalten. Hierdurch soll dauerhaft die Verträglichkeit der etablierbaren Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten im Norden des Geltungsbereiches gesichert werden.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen (i. B. der zentralen Versorgungsbereiche) werden die Bestimmungen zu Einzelhandel und Verkaufsflächen der 1. Änderung beibehalten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,6) als auch zur maximal zulässigen Baumassenzahlzahl (BMZ 6,0) liegen nach BauNVO innerhalb der zulässigen Obergrenzen für Gewerbegebiete und sind unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Ebenso wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 15 m sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beibehalten.

Die abweichende Bauweise ermöglicht die für Gewerbegebiete auch üblichen Gebäudekubatoren mit Längen von über 50 m. Einzuhaltende Grenzabstände sind hiervon unberührt. Die festgesetzten Baugrenzen (Baufelder) wurden flächenhaft festgesetzt, um eine höchstmögliche Flexibilität hinsichtlich Grundstücksteilungen und der zu erwartenden diffusen Bauformen in den Gewerbegebietsflächen zu gewährleisten.

7.3 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung erfolgt weiterhin über die bereits vorhandene städtische Straße „Am Jahnsportplatz“. Die 1. Änderung des BPlans Nr. 42 sah für die Erschließung die Herstellung von zwei Stichen mit Wendeanlagen, die von der südlichen Erschließungsstraße (nördlich des Bebauungsplanes Nr. 60) abgehen, vor. Zudem sollte ein Fuß- und Radweg die Anbindung für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sicherstellen.

Durch zwischenzeitliche Änderung der Eigentumsverhältnisse (städtischer Grunderwerb) kann die Erschließung des Plangebietes angepasst und optimiert werden. Mit der nun vorliegenden 2. Änderung werden die beiden vorgesehenen Wendeanlagen aufgegeben, die stichgeführten öffentlichen Verkehrsflächen bis zur nördlichen Plangebietsgrenze fortgeführt und hier zum Ringschluss vereint. Die im Norden vorgesehene Fuß- und Radwegführung wird im Verlauf der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche aufgenommen. Der im Nordosten festgesetzte Stich sichert die Flächen zur möglichen Anbindung einer zukünftigen Siedlungsentwicklung. Mit einer gesamten Verkehrsraumbreite von 12,5 m (10 m im Norden) kann die Begegnung Lkw/Lkw als maßgeblicher Begegnungsfall sicher abgewickelt werden. Die weitergehende Erschließung der Grundstücke findet innerhalb der festgesetzten Baugebietsflächen statt.

Zur Vermeidung von Verkehrskonflikten auf der Landesstraße L 3212 wurde im Nordwesten eine zweckgebundene Verkehrsfläche mit den Zweckbestimmungen „Fuß- und Radverkehr“ und „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzt. Hierdurch wird planungsrechtlich gesichert, dass keine zweite Straßenanbindung entlang der Landesstraße für motorisierte Regelverkehre entsteht. Primär dient dieser Anschluss der Anbindung nichtmotorisierter Verkehre. Zudem soll der Kreuzungsbereich *Grebensteiner Straße/Am Jahnsportplatz*, vor allem hinsichtlich des zukünftigen Kreiskrankenhauses in direkter Nachbarschaft, entlastet werden. Daher soll der landwirtschaftliche Verkehr weiterhin die Einmündung südlich des Sportplatzes nutzen können. Die Stadt Hofgeismar sieht dementsprechend eine verkehrsrechtliche Beschilderung mit dem Fuß/Radweg-Verkehrszeichen und dem Zusatzzeichen „landwirtschaftlicher Verkehr frei“ vor.

Des Weiteren soll durch die nördliche zweckgebundene Verkehrsfläche (Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“) eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen *Königsberger Straße* und dem Gewerbegebiet bzw. auch mit der dahinter liegenden, freien Landschaft sichergestellt werden. Hessen-Mobil teilte dazu mit Stellungnahme vom 16.10.2020 mit, dass ein möglicher parallel zur Landesstraße geführter Rad-/Gehweg den Parametern der freien Strecke genügen müsse.

7.4 Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich der Flurstücke 163/23 sowie 163/26 ist ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers bzw. des zuständigen Trägers der Abwasserentsorgung festgesetzt. Es umfasst die Trasse eines hier bereits vorhandenen öffentlichen Regenwasserkanals der Stadt Hofgeismar, einschließlich der entsprechenden Schutzstreifen (beidseitig 1,50 m). Der vorhandene Kanal verläuft im weiteren Verlauf nach Norden und Süden innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Die beanspruchten Grundstücke sind zukünftig im Privateigentum. Das festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht dient dem ungehinderten Zugang der Stadt Hofgeismar als Träger der öffentlichen Abwasserentsorgung im Hinblick der erforderlichen Unterhaltung der Kanaltrasse im Erdreich.

Hinweis:

Der jeweilige Grundstückbesitzer darf das Leitungs- und Fahrrecht nicht einschränken oder behindern bspw. durch Überbauung, Bepflanzung usw.. Das Fahr- und Leitungsrecht gilt im Regelfall als unbegrenzt sowohl für den Begünstigten als auch für dessen möglichen Rechtsnachfolger. Die baurechtliche Festsetzung der Fläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bildet lediglich die Grundlage für eine privatrechtliche Absicherung der dinglichen Belastung. Entsprechend sollte ergänzend hierzu eine formal-rechtliche Absicherung zwischen dem Eigentümer und dem Begünstigten (Stadt Hofgeismar als Abwasserentsorger) erfolgen (bspw. durch notarielle Eintragung einer Grunddienstbarkeit nach § 1090 BGB).

7.5 Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Im Südosten grenzt unmittelbar an das Plangebiet der landwirtschaftliche Hof „Sudheim“ (landwirtschaftliches Lohnunternehmen Menke) an. Von Seiten der Hofanlage gehen aufgrund dessen Betriebes i. B. Lärmbelästigungen für das unmittelbare Standortumfeld einher. Zum Schutze vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurde daher die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen, wonach die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ausgeschlossen sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse i. S. d. ausnahmsweise zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 im Gebiet gewahrt bleiben.

7.6 Grünordnung

Im Rahmen der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz“ wurde bewusst auf eine zeichnerische Verortung / Festsetzung zur Anpflanzung von Laubbäumen bzw. Gehölzstrukturen verzichtet. Hierdurch sollen einerseits innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Hindernisse für die anstehende Erschließungsplanung durch vorgegebene Baumstandorte vermieden werden; gleichsam ist die Anpflanzung von Straßenbäumen planungsrechtlich umsetzbar. Für die Baugrundstücke ist im rechtskräftigen Bebauungsplan i. B. eine Ortsrandeingrünung entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang der nördlichen Zuwegung im Bereich des Sportplatzes vorgegeben. Ziel und Zweck der grünordnerischen Festsetzungen war hierbei den geplanten Ortsrand einzugrünen und die Fuß – und Radwegeverbindung im Norden durch lineare Gehölzpflanzungen hervorzuheben.

Die gestalterische Grünverbindung im Norden wird gegenwärtig bereits durch die alt eingewachsenen, markanten Großbäume entlang des Sportplatzes aufrecht erhalten. Zudem sind die vorgeesehenen Pflanzstandorte als öffentliche Verkehrsfläche zu Gunsten einer Ringschließung überplant; weitergehende Anpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen werden im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

Das Element der Ortsrandeinbindung durch Anpflanzung von Hecken und Baumstrukturen wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung unter Berücksichtigung der bislang erfolgten Gebietsentwicklungen im Standortumfeld aufgegeben. Wesentlicher Hintergrund ist die städtische Absicht, auf den gemäß Regionalplanung vorgesehenen Flächen zur Siedlungserweiterung im Südosten der Stadt einen städtebaulichen Abschluss zu entwickeln. Um hierzu eine adäquate Anschlussfähigkeit des Plangebietes zu gewährleisten, werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehenen Einbindungsmaßnahmen nicht weiter verfolgt. Darüber hinaus wurde zwischenzeitlich

die Umgehung der Bundesstraße B 83 fertiggestellt, in deren Trassenverlauf Baumpflanzungen als Einbindungsmaßnahmen umgesetzt wurden.

Um die naturschutzfachlichen Aspekte der grünorderischen Maßnahmen dennoch aufrecht zu halten, wurden Pflanzvorgaben als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kap. 7.7).

7.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Umweltbelange.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Beschränkungen zu Werbeanlagen zielen auf die Aufrechterhaltung der Leichtigkeit der Verkehre auf der angrenzenden Landesstraße L3212 bzw. auf der Bundesstraße B83 ab. Durch Vermeidung von reflektierenden Materialien sowie Werbeanlagen mit besonderen Leuchteffekten sollen Blendwirkungen vermieden werden.

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laubbäumen innerhalb der privaten Baugrundstücke sowie die Begrünung von Fassaden vorgegeben. Von einer verbindlichen Begrünung der Hauptdächer wird abgesehen, da Gewerbe- oder Industriebauten u.U. für Spannmaße ausgelegt sind, die eine Rahmen-Ständer-Bauweise bedingen. Deren statische Ausrichtung bedingt den Einsatz von möglichst leichten Dachkonstruktionen und schließt somit in aller Regel den Einsatz von statisch aufwendigen Dachbegrünungen aus. Zur Vermeidung von Konflikten wird daher von einer verbindlichen Dachbegrünung abgesehen; diese ist, ungeachtet dessen, dennoch planungsrechtlich zulässig.

7.8 Hinweise

Die im Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Die Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation, zu entwässern.

Mit Stellungnahme vom 03.02.2020 teilte die Deutsche Telekom Technik GmbH mit, dass man sich für den Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, mit der Telekom in Verbindung setzen muss. Dem Bauherren stehen hierzu die kostenfreie Rufnummer 0800 33 01903, sowie das Internetportal <https://www.telekom.de/umzug/bauherren> zur Verfügung. Zudem ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden

werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit Stellungnahme vom 31.01.2020 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass für den Bereich der geplanten Umfahrung (ehemals Wendeplatz) Änderungen der Versorgungsleitungen vorgesehen sind. Dort ist ein 1 Meter breiter Schutzstreifen einzuhalten, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Zudem sind sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, zwingend mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen.

Der Landkreis Kassel, FB 63 – Bauen und Umwelt – Wasser- u. Bodenschutz, teilte mit Stellungnahme vom 31.01.2020 mit, dass, je nach geplanter Gewerbeansiedlung, die Abwasserverordnung zu beachten ist. Die Planung und Bemessung gewerblicher Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserleitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemisch Reinigungen) sind mit dem Fachdienst (FD) Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

Der Landkreis Kassel, FB 206 – Eigenbetrieb Abfallentsorgung, teilte mit Stellungnahme vom 31.01.2020 mit, dass die Informationsbroschüre „Sicherheitstechnische Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ zwingend zu beachten ist.

Mit Stellungnahme vom 23.01.2020 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte mit, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten sind. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5, zu stellen.

Der Landkreis Kassel teilte mit Stellungnahme vom 23.10.2020 zudem mit, dass für eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung zu sorgen ist. Die Löschwasserversorgung (Grundschutz) ist nach DVGQArbeitsblatt W 405 zu planen. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelbarer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. das Retten von Menschenleben, mind. 48 m³/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.

9 NATURSCHUTZFACHLICHE ERSATZMASSNAHMEN

Die planungsrechtlichen Änderungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sehen keine Eingriffe für die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der rechtskräftigen 1. Änderung vor; diese bleiben unverändert bestehen und sind darüber hinaus bereits umgesetzt worden. Der planungsrechtliche Verzicht zur zeichnerischen Festsetzung von anzupflanzenden Straßenbäumen sowie der Grüneinbindungen ist einerseits im Rahmen des angewandten Verfahrens nach § 13 a BauGB legitimiert. Andererseits gelten diese Eingriffe nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregulierung ist also ausgesetzt.

Zur Abmilderung der hierdurch resultierenden naturschutzfachlichen Konsequenzen hat sich die Stadt Hofgeismar dennoch entschlossen, eine ökologisch wirksame Ersatzmaßnahme der vorliegenden Bauleitplanung zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um die Fläche des Hofgeismarer Hochzeitswaldes auf einen Teilbereich des städtischen Flurstückes 81/1, Flur 7, Gemarkung Hombressen; das Grundstück ist offiziell als Waldanlage genehmigt. Anlässlich von Trauungen pflanzten auf einen Teilbereich der Fläche im Zeitraum von 1983 bis 1996 frischvermählte Paare einen Eichenbaum als Zeichen ihrer Liebe. Seit vergangenem Jahr hat die Stadt nach über 20 jähriger Pause diese Tradition wieder aufgenommen und wird die verbliebenen Restflächen sukzessive aufpflanzen lassen. Die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald bemüht sich darüber hinaus gegenwärtig um eine räumliche Ausweitung des Areales.

Die Fläche des Hochzeitswaldes ist eigentumsrechtlich gesichert. Die ökologische Aufwertung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Magistrat der Stadt Hofgeismar und der Unteren Naturschutzbehörde verbindlich geregelt.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ**Bodenordnung**

Die Flächen des Plangebietes befinden sich zum Teil in Privatbesitz. Eine Grundstücksneuordnung hat bereits stattgefunden. Weitergehende Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff oder § 80 ff Baugesetzbuch sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Der ca. 74.310 m² große Geltungsbereich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 setzt sich wie folgt zusammen:

Gewerbegebiet		
- überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,6)	ca.	34.500 m ²
- Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO	ca.	11.500 m ²
- Private Gartenflächen (mind. 20%) <i>(rechnerisch bis zu 144 anzupflanzende Bäume)</i>	ca.	11.500 m ²
Baugebiet, gesamt		57.500 m²
Öffentliche Verkehrsfläche – Erschließungsstraßen <i>(hiervon anteilig ca. 6.233 m² der L3212)</i>	ca.	15.635 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:		
- Fuß- und Radweg/Landwirtschaftlicher Verkehr	ca.	365 m ²
- Fuß- und Radweg	ca.	810 m ²
Verkehrsflächen, gesamt		16.810 m²
Gesamt		74.310 m²

Bearbeitung:



Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561 - 3 32 32 • Fax: 0561 - 7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de

Aufstellung:



**Stadt
Hofgeismar**

Kassel, den

Kassel, den

Hofgeismar, den

...gez. Eger.....

...gez. Schwarzer.....

Martin Eger

Lena Schwarzer

Dipl.-Ing. Stadtplanung

M. Sc. Stadtplanung

.....

Torben Busse

Bürgermeister