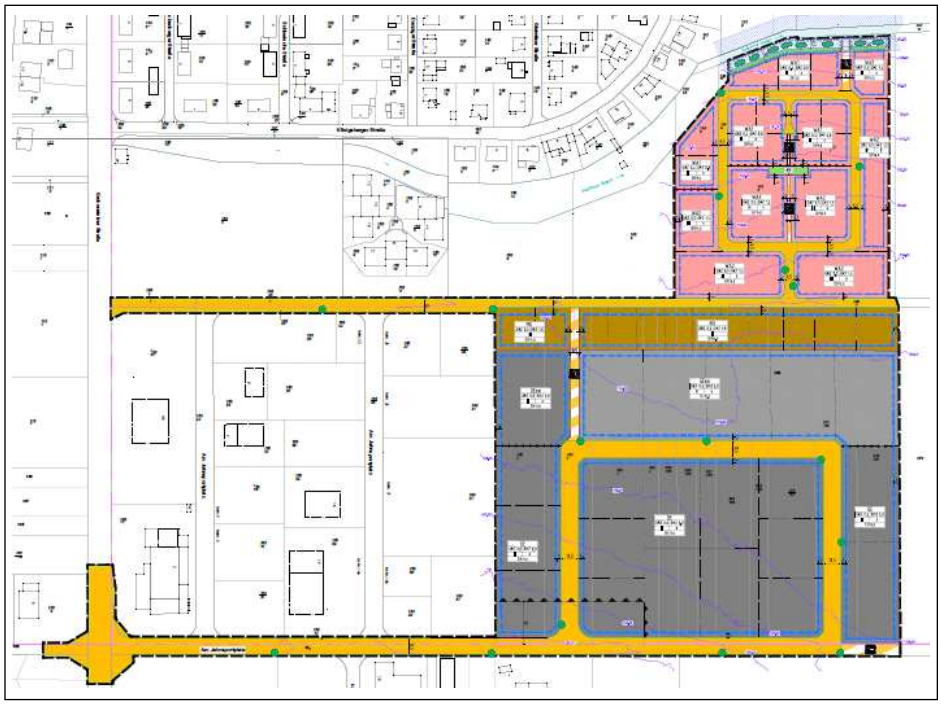
Stadt Hofgeismar

BEBAUUNGSPLAN NR.67

„SUDHEIMER FELD OST“

- BEGRÜNDUNG -

(§ 9 Abs. 8 BauGB)



Ing.-Büro Lüpke + Zischkau Umweltplan

Henschelweg 11, 34392 Ahnatal

☎ : (05 609) 804855 - E-Mail: luepke@lzu.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
0.	**Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung**	**5**
I.	**PLANUNGSGEGENSTAND**	**6**
1.	**Begründung des Vorhabens - Veranlassung**	**6**
2.	**Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67, Flächenübersichten**	**10**
3.	**Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen**	**19**
II.	**PLANUNGSINHALTE** **Begründung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost"**	**20**
1.	**Räumlicher Geltungsbereich**	**20**
2.	**Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage**	**21**
2.1.	**Art der baulichen Nutzung**	**21**
2.2.	**Maß der baulichen Nutzung; Festsetzungen zur Höhenlage**	**28**
3.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**	**33**
4.	**Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken** (Planungsvorschlag)	**36**
5.	**Stellplätze, Garagen und Zufahrten; sonstige Nebenanlagen**	**36**
6.	**Von der Bebauung freizuhaltende Fläche**	**37**
7.	**Verkehrsflächen; Leitungsrechte**	**39**
8.	**Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen**	**43**

Seite

9. Grünflächen **51**

10. Einsatz von erneuerbaren Energien **52**

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **53**

12. Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung von Baugrundstücken **57**

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft; Flächen für die Landwirtschaft; Artenschutzmaßnahmen **62**

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **66**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 (3) HBO)

15. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen **68**
(§ 9 (6) BauGB)

ANLAGEN

- **Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 67 der Stadt Hofgeismar** [GeräuscheRechner PartG mbB Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim 26.05.2023]
- **Stadt Hofgeismar: Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost** [IKS Mobilitätsplanung UG, Kassel 01.08.2022]
- **„Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar"** [Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen 30.08.2010]

0. Rechtsgrundlagen und Bestandteile der Bauleitplanung

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I S. 6), mit Wirkung vom 01.02.2023,
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6), mit Wirkung vom 01.01.2023 (rückwirkend),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);
- Hessische Bauordnung (HBO) vom 28. Mai 2018 in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.07.2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.11.2022 (GVBl. S. 571).

BESTANDTEILE DER BAULEITPLANUNG

Die Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" bestehen aus:

- **PLANZEICHNUNG zum Bebauungsplanes Nr. 67** (Maßstab 1: 1.000)
  mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- **BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplanes Nr. 67** bestehend aus
  - **BEGRÜNDUNG** (§ 9 (8) BauGB)
    Planungsbericht mit Begründung und Erläuterung der städtebaulichen Absichten und Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - **UMWELTBERICHT** (gemäß § 2a BauGB)
    Auf Grundlage der Umweltprüfung (§ 2 (4) BauGB) beschreibt der Umweltbericht die zum Zeitpunkt der Bauleitplanung frühzeitig ermittelten Umweltauswirkungen.
  - **ANLAGEN ZUR** BEGRÜNDUNG **bzw. zum** UMWELTBERICHT
    - **Schalltechnisches Gutachten zur Aufstellung des B-Plans Nr. 67 der Stadt Hofgeismar** [GeräuscheRechner PartG mbB Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim 26.05.2023] (BEGRÜNDUNG)
    - **Stadt Hofgeismar: Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost** [IKS Mobilitätsplanung UG, Kassel 01.08.2022] (BEGRÜNDUNG)
    - **Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar"** [Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen 30.08.2010] (BEGRÜNDUNG)
    - **Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" der Stadt Hofgeismar vom 09.10.2022**, erweitert durch: **Ergänzungsgutachten zum Ausgleichsbedarf für Feldvögel vom 25.05.2023** [BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg (UMWELTBERICHT)
  - **ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG** (§ 10a BauGB) (wird im Verfahren nachgereicht)

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Begründung des Vorhabens - Veranlassung

In Verantwortung der politischen Vertreter einer Kommune steht es, die Ortsentwicklung unter Wahrung der unterschiedlichen Bürgerbelange voranzubringen.
In Wahrnehmung dieser Aufgabe, hat die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar am 31. Januar 2022 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Zum selben Termin wurde die Aufstellung der *59. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hofgeismar* beschlossen. Die Geltungsbereiche für beide Bauleitplanungen stimmen weitgehend überein: Es handelt sich um ein etwa 10,86 ha großes Gebiet am südöstlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Hofgeismar. Der historische Flurname bezeichnet diesen Abschnitt als „Sudheimer Feld".
Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Vorhabenbereich bislang als ´Flächen für die Landwirtschaft´ gemäß § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Mit der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes und der im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" wird hier anteilig Baurecht für folgende Nutzungen geschaffen:
Baugebiet im „Sudheimer Feld Ost" – **Geltungsbereich A** zu B-Plan Nr. 67 -

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	ca. 2,13 ha,
Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)	ca. 0,86 ha,
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)	ca. 5,25 ha,
anteilige Verkehrsflächen	ca. 2,31 ha.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur, Boden und Landschaft, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 veranlasst werden, wurden zusätzliche externe Flächen von ca. 3,94 ha Größe als **Geltungsbereich B** in die Bauleitplanung aufgenommen (zum Geltungsbereich siehe Kap. I., Abschnitt 2.). Darüber hinaus werden für vorgezogene Maßnahmen (CEF) zum Erhaltung von besonders schützenwerten Arten des Offenlandes (Feld-Lerchen), die im Geltungsbereich und dessen Umfeld auftreten können, 0,52 ha große Ersatzflächen in der Gemarkung Grebenstein zur Verfügung gestellt (s. Kap. II, Abschnitt 13.), die über einen städtebaulichen Vertrag in den B-Plan Nr. 67 eingebunden werden (außerhalb des Geltungsbereiches nach § 9 (7) BauGB).

Vor dem Aufstellungsbeschluss waren die Absichten und Ziele des Vorhabens in der Stadtverwaltung, den Ausschüssen und der Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar ausgiebig erörtert worden. Sie stellen sich wie folgt dar:

- **Umsetzung der regionalplanerischen Zielvorgaben zur Stadtentwicklung**

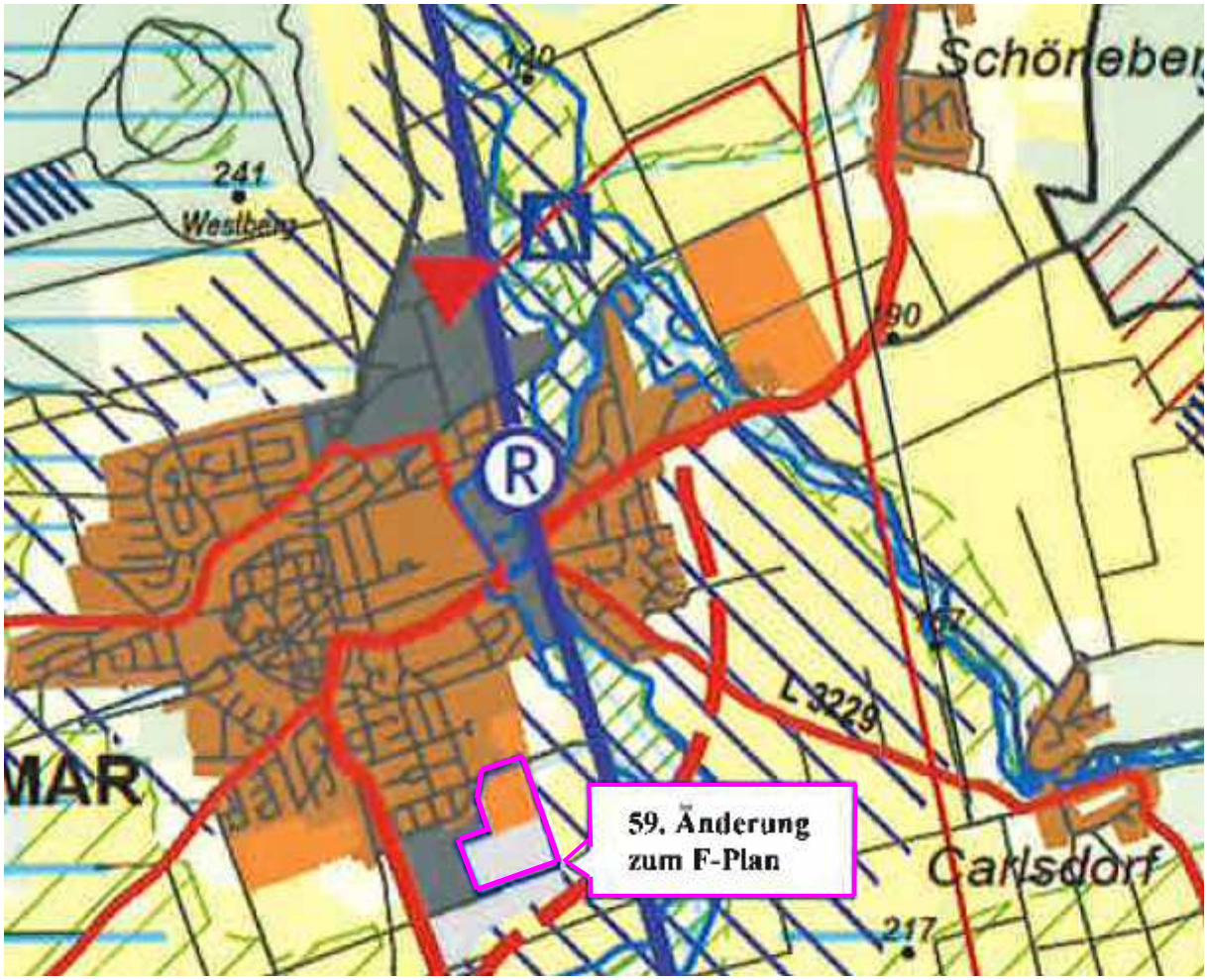
Durch die Regionalversammlung wurde am 02.07.2009 der Regionalplan Nordhessen 2009 beschlossen. Seit seiner Bekanntmachung im Staatsanzeiger am 15.03.2010 ist er rechtsgültig. Er enthält Leitbilder zur Stadtentwicklung von Hofgeismar, die hier kurz dargestellt werden:

Hofgeismar ist demnach ein Mittelzentrum innerhalb des Ordnungsraumes des Oberzentrums Kassel. Mittelzentren haben einen mittelstädtischen Charakter. Sie weisen mindestens 7.000 Einwohner im zentralen Ortsteil auf. Funktionsprägende Einrichtungen bzw. Angebote eines Mittelzentrums sind beispielsweise ein differenziertes Waren- und Dienstleistungsangebot, ausbildungsqualifizierende Bildungsgänge, ein regional bedeutendes Museum, Krankenhaus und Fachärzteversorgung, Funktionen als Behördenstandort und Haltepunkt des regionalen Bahnverkehrs.

Nach den regionalplanerischen Vorgaben ist eine ordnungs- und entwicklungsplanerische Gesamtkonzeption weiterzuverfolgen, die auf die nachdrückliche Wahrung und Sicherstellung bzw. zur Herbeiführung von Lebens-, Wirtschafts- und Umweltbedingungen abzielt, damit die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Ordnungsraumes erhalten bleibt. Der Standort Hofgeismar ist also als Mittelzentrum langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierzu gehören u. a.

- Erhaltung, Ausbau und Verbesserung der örtlichen Infrastruktur,
- Bereithaltung bedarfsorientierter Angebote für Wohnansiedlung und Siedlungsentwicklung,
- Weiterentwicklung und Vervielfältigung der Gewerbestruktur mit örtlichen Arbeitsangeboten.

Im RPN 2009 stellt sich die Entwicklung der Kernstadt von Hofgeismar wie folgt dar:



Aus der Abbildung ist erkennbar, dass der Geltungsbereich zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes, er entspricht im Wesentlichen dem Vorhabengebiet zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost“, im RPN 2009 als ´**Vorranggebiet Siedlung, Planung**´ bzw. als ´**Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung**´ dargestellt ist.
Mit Aufstellung der beiden Bauleitplanungen kommt die Stadt Hofgeismar also der Anforderung von § 1 Abs. 4 BauGB nach, die Kommunen dazu verpflichtet, ihre Flächennutzungs- und Bebauungspläne an die bestehende Regionalplanung anzupassen.

- **Bevölkerungsentwicklung - Schaffung von dringend benötigten Wohnangeboten in der Kernstadt von Hofgeismar**

Es ist festzustellen, dass sich gegenwärtig in Deutschland, besonders in städtischen Bereichen, eine stark gewachsene Wohnungsnachfrage und in diesem Zusammenhang auch der Wunsch nach mehr Wohnbauflächen eingestellt hat. Das gilt auch für den nordhessischen Raum und insbesondere für die gegenwärtige Situation in Hofgeismar. Die Stadtverordneten hatten hierauf bereits in den vergangenen Jahren reagiert und Wohnbauflächen ausgewiesen, die heute vor allem von jungen Familien bewohnt werden. Exemplarisch zu nennen sind die Bereiche "Alte Baumschule" (B-Plan Nr. 52), "Zum Kelzer Berg" (B-Plan Nr. 54), „Zum Rennebaum“ (B-Plan Nr. 64) und „Stettiner Straße“ (Bebauungsplan Nr. 66).
Dessen ungeachtet besteht in Hofgeismar nach wie vor eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnangeboten, was mehrere Ursachen hat bzw. hatte: Zu nennen sind an dieser Stelle zunächst Sozialstrukturen, die sich in den vergangenen 30 Jahren stark verändert haben. Damit einhergehend, bildeten sich neue und vielfältigere Vorstellungen zum Wohnen und Wohneigentum heraus. Beispielhaft zu nennen sind die Wohnansprüche kleinerer Familien, von Ein- und Zwei-Personen-Haushalten, auch die Wohnansprüche der wachsenden Zahl an Pendlern mit oft nur lockerem sozialem und kulturellem Bezug zum Wohnstandort. Speziell in Hofgeismar ergab sich mit dem größeren Zuzug von Aussiedlerfamilien aus Polen und den Nachfolgestaaten der Sowjetunion in den 80er- und 90er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ein weiterer Grund für den wachsenden Wohnraumbedarf. Zugleich ergaben sich für viele Bürger, auch unter dem Hintergrund zwischenzeitlich sehr günstiger Kreditzinsen, gute Rahmbedingungen für den Bau und die Finanzierung von Wohneigentum.
Im Sinne der Stadtentwicklung ist es grundsätzlich positiv zu sehen, dass das Interesse vieler Menschen, in Hofgeismar wohnen zu wollen, seit Jahren anhaltend hoch ist. Damit zeigt sich die Attraktivität der Stadt. Diese begründet sich zum einen durch die Lage in schöner Landschaft, mit Anschluss an den großstädtischen Raum von Kassel und die hier bestehenden vielfältigen Angebote. Zum anderen bietet Hofgeismar selbst interessante Möglichkeiten zu einer attraktiven Freizeitgestaltung, kulturelle Angebote, Schulen und andere Bildungseinrichtungen, örtliche Arbeitsstellen und eine gut ausgebaute Infrastruktur. Mit der Schaffung von Wohnraum ist üblicherweise der Verbleib ggf. auch Zuwachs an jungen Familien mit Kindern verbunden. Diese Tatsache ist für die perspektivische Entwicklung einer Kommune von besonderem Gewinn. Die Sozialstruktur kann so aufrechterhalten werden und der gegenwärtig vor allem in den ländlichen Gebieten Deutschlands festzustellenden Überalterung der Wohnbevölkerung wird so entgegengewirkt.

Unter dem dargelegten Hintergrund, kommt die Stadt Hofgeismar mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" und der damit verbundenen rechtsverbindlichen Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) von ca. 2,2 ha Größe, den an sie gerichteten Forderungen zur Schaffung von Wohnraum nach.

Außerdem bieten sich die nördlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 aus folgenden Gründen als Wohngebietsstandort an:

- Die Fläche grenzt an die bereits bestehende Wohnsiedlungslage am südlichen Stadtrand von Hofgeismar. Für eine Orientierung der neuen Siedlung hin zur Innenstadt gibt es perspektivisch gesehen damit gute Voraussetzungen.
- Für den Standort bestehen vergleichbar kostengünstige und ressourcenschonende Anschlussmöglichkeiten an die örtliche Infrastruktur (Verkehr; öffentliche Ver- und Entsorgung).
- Es handelt sich um eine attraktive, weitgehend belastungsfreie Wohnlage in der Kernstadt von Hofgeismar. Das Stadtzentrum mit seinen Geschäften, Kultur- und Bildungseinrichtungen ist auch zu Fuß schnell erreichbar. Zugleich ergeben sich Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in den nahen Flurbereichen (Spaziergänge, Radfahrten etc.).
- Die leicht hängige Geländelage bietet gute Voraussetzungen, dass das Neubaugebiet unauffällig bleibt und sich gut in das Stadtbild anfügen kann.

Vor der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 waren durch die Stadtverwaltung mögliche Standortalternativen geprüft worden. Dabei wurde zunächst festgestellt, dass potentielle innerörtliche Bauflächen nur in solch geringem Umfang zur Verfügung stehen, dass dadurch der bestehende Bedarf an Wohnbauland auch nicht annähernd abgedeckt werden kann. Gegenwärtig sind in der Kernstadt weniger als 1,0 ha an Baulücken für eine eventuelle Wohnbebauung erfasst. Dabei handelt es sich um mehrere Einzelflächen, die oft nur schwierig und kostenintensiv erschlossen werden können oder deren Eigentumsverhältnisse bauliche Vorhaben deutlich erschweren bzw. verhindern (Erbengemeinschaften usw.). Auf die Thematik Standortalternativen im Innen- und Außenbereich wird ausführlich im **UMWELTBERICHT** (s. dort Abschn. 4) eingegangen.

Im Regionalplan Nordhessen 2009 wird der Stadt Hofgeismar von 2002 bis 2020 ein Bruttowohnsiedlungsflächenbedarf von 16 ha zugestanden. Davon wurden bisher durch die Ausweisung von Wohngebieten (B-Pläne Nrn. 42 (anteilig), 52, 54,64 und 66) erst ca. 12,4 ha in Anspruch genommen. Die nach dem RPN 2009 gegebenen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung sind demnach aktuell noch nicht ausgeschöpft. Dessen ungeachtet, wird die im B-Plan Nr. 67 beabsichtigte Fläche zur Wohnbebauung allerdings bereits auf den im neuen Regionalplan für 2020-2035 für Hofgeismar veranschlagten Bruttowohnflächensiedlungsbedarf von voraussichtlich 15 ha Größe angerechnet [s. Stellungnahme RP Kassel, Regionalplanung zum Vorentwurf vom 04.04.2023].

- **Entwicklung der gewerblichen Strukturen –
  Schaffung von Dienstleistungsangeboten und örtlichen Arbeitsplätzen**

Aus Sicht der Entwicklung einer Kommune sollten idealerweise Bevölkerungswachstum und -zusammensetzung einhergehen mit einem Ausbau der notwendigen Infrastruktur sowie einer Prosperität in der gewerblichen Leistungsfähigkeit und Vielfalt. Es wäre also langfristig gesehen fahrlässig, die städtebauliche Planungen und Absicht einseitig auf das Bevölkerungswachstums oder auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auszurichten.
Neben der Schaffung eines neuen Wohngebietes verfolgt der Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" deshalb auch als wichtiges Ziel, Bauflächen rechtlich auszuweisen, für die gewerbliche Nutzungen möglich sind. Dadurch ergeben sich örtliche Arbeitsplatz- und Dienstleistungsangebote, ein wichtiger Aspekt für die Stadt Hofgeismar, angesichts der nahen Lage zum Großraum um Kassel.
Die Entwicklung des „Sudheimer Feldes" als Gewerbestandort war bereits 2003 mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" eingeleitet worden. Die nun mit dem Bebauungsplan Nr. 67 entstehenden gewerblichen Flächen binden räumlich und infrastrukturell gesehen direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Dadurch können, auch unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit, Synergien aufgeschlossen und genutzt werden.
Der Lage des Vorhabens am südöstlichen Stadtrand bietet sich als Standort für gewerbliche Nutzungen zudem an. Das gilt umso mehr, seit hier 2013 die Stadtumgehungsstraße fertiggestellt wurde. Der mit der Ausweisung von Bauflächen vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft, stellt sich auch unter diesem Hintergrund, als vertretbar dar. Aktuell handelt es sich um intensiv bewirtschafte Ackerflächen.
Alternative Standorte für gewerbliche Nutzungen in der vorgesehenen Flächengröße von über 5 ha, mit Zugang zu Verkehr und Infrastruktur auf kurzem Wege wie für das Vorhabengebiet der Fall, gibt es ansonsten in der Kernstadt von Hofgeismar nicht.

- **Lenkung und Fortschreibung der Stadtentwicklung mit den
  Mitteln der Bauleitplanung**

Die Verantwortlichen der Stadt Hofgeismar müssen sich der bestehenden Aufgabe, Bauland für Gewerbe und Wohnen anzubieten, stellen und diese so umsetzen, dass damit eine positive städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Hierzu gehört die vorausschauende Bewertung möglicher Folgen, verbunden mit der Verhinderung oder der Beförderung von Vorhaben.

Ein wichtiges Instrumentarium ist in diesem Zusammenhang die Bauleitplanung. Sie hat, neben baurechtlichen und gestalterischen Aspekten, vorrangig die in § 1 BauGB benannten vielfältigen Belange und Bedürfnisse von Bevölkerung, Wirtschaft, Kultur usw. zu betrachten, dabei im Besonderen auch die Auswirkungen auf Schutzgüter wie Boden, Klima, Natur und Landschaft. An bauleitplanerischen Verfahren, so auch an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" , werden deshalb immer die Öffentlichkeit, die vom Vorhaben betroffenen Behörden und andere Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Vorgebrachte Stellungnahmen werden durch die verantwortlichen Vertreter der Stadt Hofgeismar als Träger der Bauleitplanung mit dem Ziel abgewogen, die dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, dabei das Ortsbild zu erhalten und positiv weiterzuentwickeln.

2. Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67, Flächenübersichten

➢ Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 ist in der Planzeichnung (s. dort) dargestellt. Er besteht aus den zwei Teilgebieten **Geltungsbereich A** und **Geltungsbereich B**, die nachfolgend näher erläutert und begründet werden:

- **<u>Geltungsbereich A</u>**

Bei dem ca. 10,68 ha großen Geltungsbereich A handelt es sich um die geplanten Bauflächen im Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost", eingeschlossen die innere Verkehrserschließung sowie die notwendigen Anbindungen zur „Grebensteiner Straße" und damit an den Orts- und Fernverkehr. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" werden - wie im vorherigen Abschn. 1. dargelegt - hier anteilig bauliche Nutzungen für ein Wohngebiet, ein Urbanes Gebiet und ein Gewerbegebiet nach geltendem Baurecht vorbereitet und schließlich ermöglicht.
Der Geltungsbereich A grenzt etwa von Südosten her an die Siedlungslage der Kernstadt von Hofgeismar (s. Übersichtsplan auf der Planzeichnung). Es handelt sich um folgende Flurstücke aus dem aktuellen Kataster der Stadt:

Geltungsbereich A	**Fläche**	**Bestand – derzeitige Nutzung**	**Bebauungsplan Nr. 67 – Festsetzungen**
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)			
Flur 20			
Flurstück Nr. 137/1, anteilig	12.029 m²	Flächen für die Landwirtschaft	Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen, Anpflanzungen, Grünfläche
Flurstück Nr. 144/3	8.604 m²		
Flurstück Nr. 144/8	3.982 m²	Flächen für die Landwirtschaft	Wohngebiet (WA), Verkehrsflächen
Flurstück Nr. 144/9	1.112 m²		
Flurstück Nr. 163/45	1.283 m²	Straßenverkehrsflächen (BP Nr. 42_2Ä)	Straßenverkehrsflächen
Flurstück Nr. 120/6, anteilig	110 m²		
Flurstück Nr. 163/12, anteilig	47 m²		
Flurstück Nr. 163/27	1.326 m²		
Flurstück Nr. 163/32, anteilig	287 m²		
Flurstück Nr. 163/43	846 m²		
Flurstück Nr. 135/25, anteilig	920 m²		

Flur 20			
Flurstück Nr. 120/6, anteilig	110 m²	Gewerbegebietsfläche (BP Nr. 63)	Straßenverkehrsflächen
Flurstück Nr. 163/2	8.172 m²	Flächen für die Landwirtschaft	anteilig Gewerbegebiet (GE und GEem), Urbanes Gebiet (MU), Verkehrsflächen
Flurstück Nr. 163/3	8.182 m²		
Flurstück Nr. 164/1	8.810 m²		
Flurstück Nr. 164/2	2.501 m²		
Flurstück Nr. 339/165	3.259 m²		
Flurstück Nr. 340/165	3.310 m²		
Flurstück Nr. 341/165	3.203 m²		
Flurstück Nr. 342/165	5.856 m²		
Flurstück Nr. 343/166	3.057 m²		
Flurstück Nr.316/167	7.122 m²		
Flurstück Nr. 317/167	7.119 m²		
Flurstück Nr. 318/167	7.116 m²	Flächen für die Landwirtschaft	anteilig Gewerbegebiet (GE und GEem) und Urbanes Gebiet (MU)
Flurstück Nr. 168	938 m²		
Flurstück Nr. 196/2	361 m²	Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg (BP 42_2.Ä)	
Flurstück Nr. 196/3, anteilig	1.695 m²	landwirtschaftlicher Fahrweg	
Flur 29			
Flurstück Nr. 12/3, anteilig	184 m²	Gewerbegebietsfläche (BP-Nr. 60)	Straßenverkehrsflächen
Flurstück Nr. 148/11, anteilig	465 m²	Verkehrsfläche (Landesstraße) (BP-Nr. 60)	
Flurstück Nr. 132, anteilig	257 m²	Straßenverkehrsfläche (BP-Nr. 63)	
Flurstück Nr. 131, anteilig	4.512 m²	Verkehrsflächen (BP-Nrn. 53, 53_1Ä, 60)	
Flurstück Nr. 27/1, anteilig	135 m²	Fläche für die Landwirtschaft	

Die in der Tabelle **blau** dargestellten kleinen Grundstücke/ Grundstücksanteile von zusammen knapp 1,06 ha Größe waren bereits Bestandteil vorangegangener Bauleitplanungen (s. Tabelle). Sie werden in den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 „Sudheimer Feld" einbezogen und überplant. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um die beiden Verkehrsanschlüsse zur „Grebensteiner Straße", eingeschlossen der Fläche zur Ausgestaltung eines kleinen Kreisverkehrs am südseiten Anschluss (s. hierzu Kap. II., Abschn. 6.). Für diese Flächen waren also bereits bauliche Nutzung und damit Eingriffe in den Naturraum zugelassen worden. Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung und Eingriffs-/ Ausgleichbetrachtung für den B-Plan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" bleiben sie deshalb unberücksichtigt (s. **UMWELTBERICHT**).

Abbildung: Geltungsbereich A zum B-Plan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" – Bestand als Luftbild

Der Geltungsbereich A zum B-Plan Nr. 67 ist unbebaut. Nahezu die gesamte Fläche wird seit langem feldwirtschaftlich genutzt. Anderweitige anthropogene Ansprüche sind nicht bekannt.

Das Gebiet durchziehen in Ost-West-Richtung zwei landwirtschaftliche Fahrwege, die den Geltungsbereich erkennbar aufgliedern (s. oben, Luftbild). Die künftigen Bauflächen des B-Plans Nr. 67 werden über diese beiden Wege erschlossen und an die örtliche vorhandene Infrastruktur angebunden. Um den hierzu später erforderlichen Ausbau der Wege bis zu ihrem ostseitigen Anschluss an die „Grebensteiner Straße" und damit den Ortsverkehr vorzubereiten, wurden sie in Geltungsbereich des B-Plans Nr. 67 mit aufgenommen und hier als Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschn. 7.) festgesetzt. Der Knotenpunktanschluss des südseitigen Weges an die „Grebensteiner Straße" soll ertüchtigt und später zu einem kleinen Kreisverkehr ausgebaut werden. Die notwendige Flächenverfügbarkeit hierfür wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 67 vorbereitet und sichergestellt.

Das Neubaugebiet liegt zwischen gewerblichen Flächen, die westseitig angrenzen und die auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" entwickelt worden waren und der Wohnbebauung am Südrand der Kernstadt (s. oben, Luftbild). Der Bebauungsplan Nr. 67 sieht die

Angliederung und den harmonischen Übergang an die vorhandene städtebauliche Struktur vor. Das soll insbesondere mit den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 zu Art und Maß der baulichen Nutzung (s. Kap. II., Abschnitt 2.) erreicht werden. Vom Geltungsbereich aus in östlicher Richtung setzt sich die Feldflur fort. Hier gibt es weitere Ackerflächen, die ostseitig bis an die Bahnstrecke Kassel-Warburg (DB Streckennummer 2550) und südseitig bis an die Ortsumgehungsstraße von Hofgeismar, die Bundesstraße Kassel-Höxter (B83) heranreichen.

Im Geltungsbereich gibt es keine ständigen Oberflächengewässer, aufgrund der intensiven Feldbewirtschaftung auch keinen Gehölzaufwuchs.

Die Geländeentwicklung im Vorhabengebiet des B-Plans Nr. 67 ist unspektakulär. Die heutigen Ackerflächen sind leicht hängig, von Nord nach Süd abfallend und ohne Höhenversätze. Der Geländetiefpunkt mit ca. 156,90 mNN liegt etwa an der Nordgrenze des Geltungsbereiches A, entlang des hier abfließenden „Sudheimer Grabens", einem Gewässer III. Ordnung. Von diesem Tiefpunkt ausgehend, steigt das Gelände gleichmäßig, mit im Mittel 3,8% an und erreicht den nördlichen Feldweg innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 67 (s. oben, Luftbild), der einen Einschnitt in das natürliche Geländeniveau bei ca. 164,20 mNN ausbildet. Auch weiter südlich dieses Feldweges gewinnt die Fläche weiter an Höhe, wenngleich sich hier der Anstieg mit im Mittel ca. 2,93% etwas verflacht. Der Geländehochpunkt im Geltungsbereich A zum B-Plan Nr. 67 wird schließlich mit ca. 169,30 mNN an der Südgrenze des Vorhabengebietes, etwa im Bereich des hier verlaufenden derzeitigen Feldweges erreicht.

- **Geltungsbereich B**

Bei dem **Geltungsbereich B** (s. Planzeichnung) handelt es sich um externe Flächen, die allein für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitgestellt und nach §§ 9 (1) Nr. 20 und 1a (3) BauGB i. V. m. den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) festgesetzt werden (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 12.). Nur dadurch wird es möglich, Eingriffe in Schutzgüter wie Natur und Landschaft, die infolge des Bebauungsplanes Nr. 67 veranlasst werden, vollständig zu kompensieren. Am Ort des Eingriffs selbst, also im Geltungsbereich A, ist das aus der Zielsetzung heraus hier Bauflächen auszuweisen, nicht erreichbar.
Der Geltungsbereich B zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" ist in der Planzeichnung dargestellt. Er umfasst

den **Geltungsteilbereich B1,** eine Ackerfläche die für Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt wird und

den **Geltungsteilbereich B2**, derzeit feldwirtschaftlich beanspruchte Flächen im Uferbereich der Bachläufe von „Esse" und „Lempe", die im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen ökologische aufgewertet werden.

Aus den nachfolgenden Luftbildern wird die Lage der Kompensationsflächen des Geltungsbereiches B als Übersicht erkennbar:

Abbildung: **Geltungsteilbereich B1** zum B-Plan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" – Bestand als Luftbild

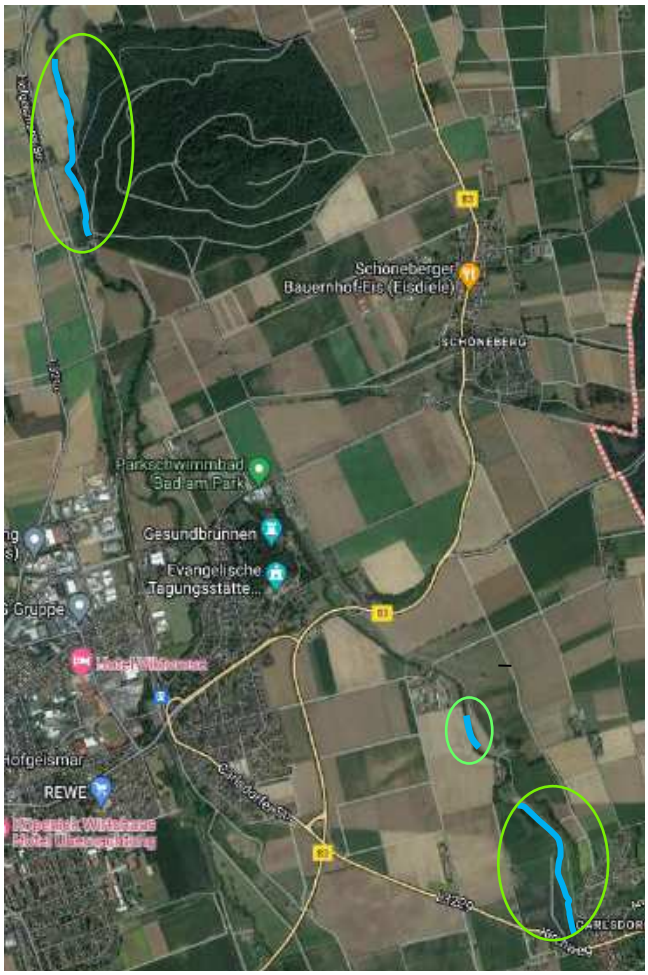


Abbildung: **Geltungsteilbereich B2** zum B-Plan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" – Bestand als Luftbild

Der gesamte Geltungsbereich B (Teilflächen 1 und 2) ist ca. 3,94 ha groß. Es handelt es sich um folgende Flächen:

Geltungsbereich B -	**Fläche**	**Bestand – derzeitige Nutzung**	**Bebauungsplan Nr. 67 – Festsetzungen**
Geltungsteilbereich B1-			
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)			
Flur 25 -			
Fst.-Nr. 70/1	27.738 m²	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für Kompensations- und Artenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Geltungsteilbereich B2-			
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt)			
Flure 3 und 18			
nicht vergeben [1)]	9.776 m²	landwirtschaftlich genutzte Uferbereiche entlang der Bachläufe von „Esse“ und „Lempe“	Fläche für Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Hümme			
Flur 11			
nicht vergeben [1)]	228 m²	landwirtschaftlich genutzte Uferbereiche entlang des Bachlaufs der „Esse“	Fläche für Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Stadt Hofgeismar, Gemarkung Carlsdorf			
Flur 1			
nicht vergeben [1)]	1.612 m²	landwirtschaftlich genutzte Uferbereiche entlang des Bachlaufs der „Lempe“	Fläche für Kompensationsmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

[1)] Für die betreffenden Flächen findet gegenwärtig eine Flurbereinigung statt, die voraussichtlich erst nach drei bis fünf Jahren abgeschlossen sein wird. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung kann deshalb keine katasteramtliche Zuweisung in Form von Flurstücken vorgenommen werden.

Das Grundstück (Fst-Nr. 70/1) im **Geltungsteilbereich B1** wird von einem privaten Landwirt für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

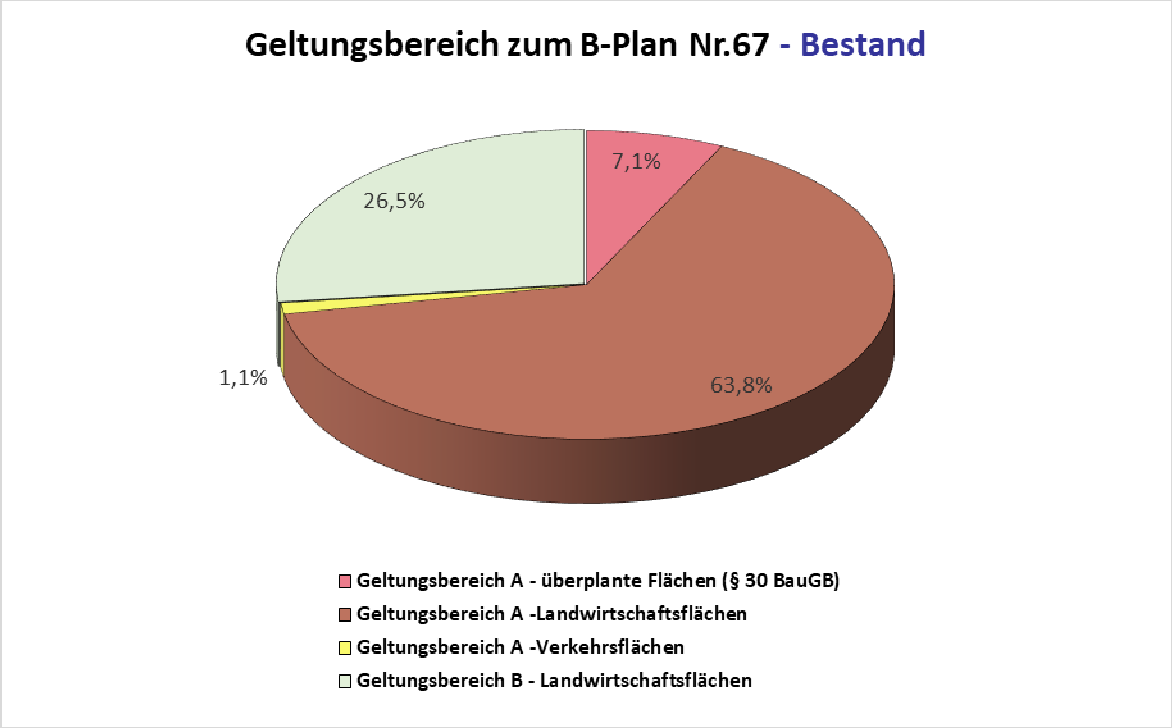
Die Flächen im **Geltungsteilbereich B2** sind Bestandteil des im Aufbau befindlichen Ökokontos der Stadt, das in Abstimmung mit dem Landkreis Kassel, untere Naturschutzbehörde ermittelt sowie fortgeschrieben wird und der Stadt Hofgeismar für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung steht. Bei Geltungsteilbereich B2 handelt es sich um Grundstücke im Nahbereich der Gewässer „Esse" und „Lempe".

Hinweis

Teile des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 67 (Geltungsbereiche A und B) sind Bestandteil des laufenden Flurbereinigungsverfahrens „UF 1738 Hofgeismar - OU B 83", das im Zusammenhang mit dem Bau der Ortsumgehung B83 aufgenommen wurde und erst in einigen Jahren vollständig abgeschlossen sein wird. Vorhaben in den betroffenen Bereichen, so auch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitplanungen, sind zwischen der Stadt als Vorhabenträgerin und der Flurbereinigungsbehörde, hier zuständig das Amt für Bodenmanagement Korbach, abzustimmen (§ 188 BauGB) [s. a. Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement zum Vorentwurf vom 19.04.2023].
Dahingehende terminliche und sonstige Abweichungen zwischen der Aufstellung des B-Plans und der Abwicklung des Flurbereinigungsverfahren sind nach Auffassung der Stadt Hofgeismar nicht erheblich. Das gilt für die geplanten Ausgleichsflächen im externen Teilgeltungsbereich B2 ebenso wie für das im Geltungsbereich A betroffene Flurstück-Nr. 318/167 in Flur 20. Der B-Plan Nr. 67 sieht hier die Festsetzung einer Gewerbegebietsfläche (s. Kap. II., Abschnitt 2.) vor. Anderweitige und für das Gesamtvorhaben relevante Ansprüche und Aufgaben, bspw. die Planung von Verkehrsanlagen, Leitungsführungen, Ausgleichsmaßnahmen etc. sind für das Flurstück-Nr. 318/167 nicht vorgesehen bzw. beabsichtigt. Insoweit führt der Umstand, dass das Flurbereinigungsverfahren voraussehbar später abschließt als die Aufstellung des B-Plans Nr. 67, nicht zu erheblichen oder nachträglichen Auswirkungen auf die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 67 und die hiermit verbundenen städtebaulichen Ziele und Absichten.

➢ Flächenübersichten zum Bebauungsplan Nr. 67

Mit Blick auf die bestehenden anthropogenen Nutzungen, ergibt sich für die Flächen des gesamten Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" folgende Übersicht:

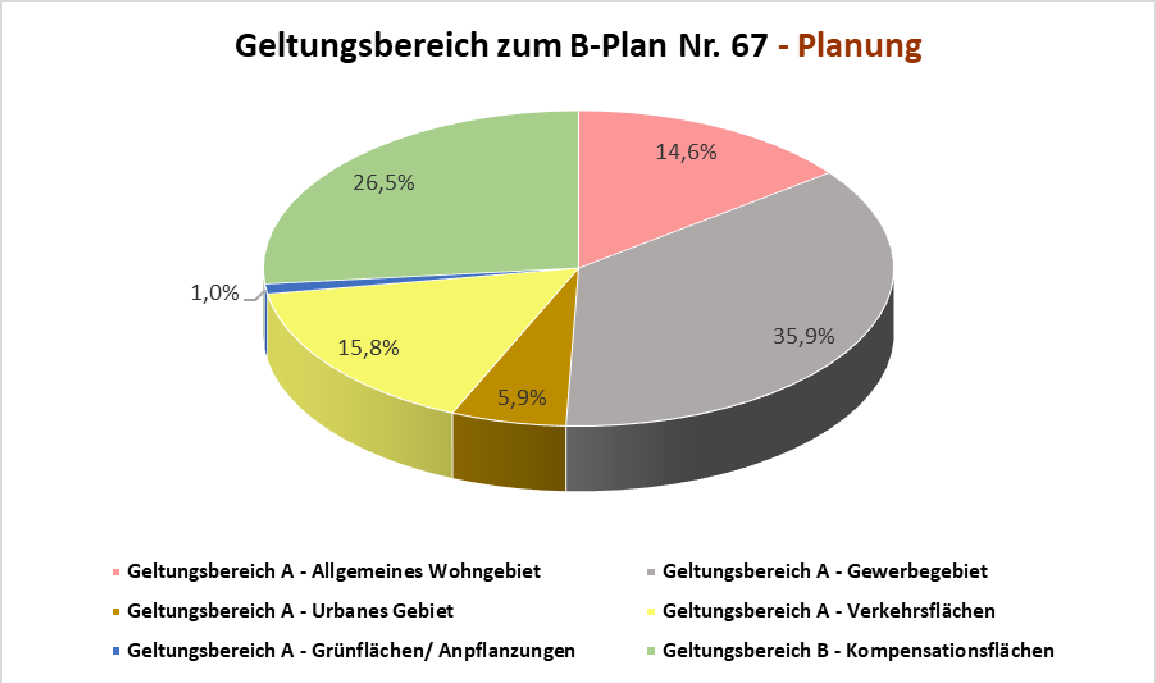


Bei 90,3 % am Gesamtanteil handelt es sich also um landwirtschaftliche Flächen, die als Acker bestellt werden. Das betrifft zunächst den Geltungsbereich B, der anteilig 26,5 % des gesamten Planungsgebietes einnimmt. Hinzu kommen 63,8 % der Gesamtfläche, die im Geltungsbereich A liegen (für Geltungsbereich A = anteilig 88,5 %) und ebenfalls ackerbaulich genutzt werden. Darüber hinaus sind anteilig zur Gesamtfläche 1,1 % als Verkehrsflächen im weiteren Sinne eingestuft. Es handelt sich um die Flächenanteile des nördlichen Anschlusses des Neubaugebietes zur "Grebensteiner Straße" (s. Planzeichnung), derzeit ein landwirtschaftlicher Fahrweg. Bei 7,1 % der Gesamtfläche handelt es sich um kleine Parzellen bzw. Teile von diesen, die Bestandteil bereits vorangegangener Bauleitplanungen waren und nun mit in den Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 67 aufgenommen wurden, vor allem zur Herstellung der Verkehrsanschlüsse bis zur „Grebensteiner Straße". (s. Kap. II. Abschnitt 7. sowie oben – Tabelle zum Geltungsbereich).

Mit Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" wird die flächenanteilige Nutzung des Geltungsbereiches A als Wohngebiet, Urbanes Gebiet und Gewerbegebiet veranlasst. Damit verbunden sind künftige bauliche und sonstige Inanspruchnahmen, die eine deutlich erhöhte Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen nach sich ziehen. Der Neubaubereich im „Sudheimer Feld Ost" wird dadurch in die städtische Siedlungsentwicklung einbezogen und insoweit gegenüber der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung einschneidend verändert. Deshalb sind Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft erforderlich, für die externe Kompensationsflächen als Gel-

tungsbereich B zur Verfügung gestellt werden. Ausgenommen sind hiervon die überplanten Flächen aus anderen B-Plänen.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" wird folgende veränderte Flächenübersicht erwartet:



Auf den Flächen im Geltungsbereich A werden bauliche Nutzungen ermöglicht. Hier ist der Anteil an Gewerbeflächen mit 35,9% der Gesamtfläche (für den Geltungsbereich A sind das anteilige 49,1%) am höchsten. Das vorgesehene Wohnbaugebiet nimmt 14,6% der Gesamtfläche (für den Geltungsbereich A sind das anteilige 19,9%) ein. Das Urbane Gebiet, angeordnet im Übergang von Gewerbe und Wohnen, nimmt einen Anteil von 5,9 % der Gesamtfläche (für den Geltungsbereich A sind das anteilige 8,0%) ein. Der notwendige Verkehrsflächenanteil ist mit 15,8 % an der Gesamtfläche (für den Geltungsbereich A sind das anteilige 21,6%) vergleichsweise hoch. Das ist allein der Tatsache geschuldet, dass die auszubauenden Anschlüsse an den Ortsverkehr („Grebensteiner Straße") zu ihrer rechtlichen Sicherstellung den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 einbezogen wurden.

Der Geltungsbereich B, anteilig 26,5 % des gesamten Planungsgebietes, wird für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und bleibt ausschließlich diesen Nutzungen vorbehalten.

Darüber hinaus werden im Verfahren gesonderte Flächen in der Gemarkung Grebenstein (= Nachbargemeinde von Hofgeismar) für vorgezogene Artenschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt und über einen Durchführungsvertrag in die verbindliche Bauleitplanung eingebunden (s, hierzu Kap. II., Abschnitt 13.). Diese Flächen sind in den Katasterübersichten und Bilanzen des Abschnittes 2. nicht bilanziert.

3. Einfügung der verbindlichen Bauleitplanung in vorgeordnete Planungen (§ 8 (2) BauGB)

Bebauungspläne sind grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (= vorbereitende Bauleitplanung) abzuleiten. Im zurzeit gültigen **Flächennutzungsplan der Stadt Hofgeismar** ist der **Geltungsbereich A** abgesehen von dem nördlichen Fahrweg (Verkehrsfläche) ausschließlich als `Flächen für die Landwirtschaft´ nach § 5 (2) Nr. 9a) BauGB dargestellt.
Um den Bebauungsplan Nr. 67 und damit die Absichten zur künftigen baulichen Nutzung des Geltungsbereiches als Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen durchsetzen zu können, ist also zunächst eine dahingehend abgezielte Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.
Aus diesem Anlass hatte die Stadtverordnetenversammlung von Hofgeismar unmittelbar vor dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" die Aufstellung der 59. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Beide Bauleitplanungen werden gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren aufgestellt. Mit der 59.Änderung des F-Plans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit der Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" Rechtskraft erlangen kann.
Die 59. Änderung zum Flächennutzungsplan und hierauf aufbauend der Bebauungsplan Nr. 67 passen die städtebauliche Entwicklung der Stadt Hofgeismar an die im Regionalplan Nordhessen 2009 dargestellten Ziele für den Bereich „Sudheimer Feld" an (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 1. sowie Begründung zur 59. Änderung des Flächennutzungsplanes). Ein regionalplanerisches Zielabweichungsverfahren ist zur Entwicklung und Durchsetzung des Bebauungsplanes Nr. 67 nicht erforderlich [s. Stellungnahme RP Kassel, Regionalplanung zum Vorentwurf – Schreiben vom 04.04.2023].

Der **Geltungsbereich B** zum Bebauungsplan Nr. 67, es handelt sich um notwendige externe Kompensationsflächen zum Ausgleich von Eingriffen in Schutzgüter wie Natur, Boden und Landschaft, ist im F-Plan ebenfalls als ´Flächen für die Landwirtschaft´ dargestellt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes mit Blick auf die Ziele für Geltungsbereich B (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) ist zu prüfen. Sollte diese erforderlich sein, so kann diese späterhin, im Wege einer allgemeinen Berichtigung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

Ähnliches gilt soweit sich diesbezügliche Abweichungen auch zu dem geltenden **Landschaftsplan** der Stadt Hofgeismar ergeben sollten. Grundsätzlich findet hier § 9 des Bundesnaturschutzgesetzes Anwendung. Demnach sind die Inhalte der Landschaftsplanung in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Sobald erforderlich, ist die Landschaftsplanung fortzuschreiben, insbesondere wenn wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

II. PLANUNGSINHALTE -

Begründung und Erläuterung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost"

(§ 9 BauGB in Verbindung mit BauNVO sowie § 91 (3) HBO)

Nachfolgend werden die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" anhand der vorgenommenen baurechtlichen Festsetzungen erläutert und begründet. Diese **Festsetzungen des Bebauungsplanes** sind Bestandteil der Planzeichnung und dort graphisch dargestellt bzw. im Text der Legende verfasst. Sie werden nachfolgend durch **Fettdruck** hervorgehoben, einzeln aufgeführt und erläutert.

Ergänzend zur Begründung der Planinhalte enthält das vorliegende Kapitel II. auch einige Hinweise, die vor allem die spätere bauliche Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der hier erstellten Bauleitplanung betreffen.

Hinweis:

Zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 können nur Ausnahmen und Befreiungen bzw. Abweichungen erteilt werden, wenn die hierfür notwendigen Voraussetzungen gemäß § 31 BauGB bzw. nach § 73 der Hessischen Bauordnung (HBO) vorliegen und hinreichend begründet sind.

1. Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 (7) BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" gemäß § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Der gesamte Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" besteht aus den Einzelgebieten (s. hierzu - Planzeichnung):

(1) **Geltungsbereich A =** eine ca. 10,68 ha große Fläche im „Sudheimer Feld", die im Bauleitplanungsverfahren für künftige Baugebiete ausgewiesen wird.

(2) **Geltungsbereich B =** drei Einzelflächen (Geltungsteilbereiche B1 und B2) von zusammen knapp 4,06 ha Größe, die als externe Kompensationsflächen für naturschutzrechtliche Eingriffe rechtskräftig in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 aufgenommen wurden.

Weitergehende Erläuterungen zur Lage, Ausstattung, Nutzung und rechtlicher Stellung des Geltungsbereiches (= Geltungsbereiche A und B) zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" finden sich unter Kapitel I., Abschnitt 2.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung; Festsetzung zur Höhenlage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bestimmen im entscheidenden Maße den Inhalt eines qualifizierten Bebauungsplanes und damit die städtebaulichen Ordnungs- und Entwicklungsziele für das Vorhabengebiet (Geltungsbereich A).

Aufgabe der vorliegenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ist es zum einen, die Voraussetzungen dafür zu legen, dass sich die neuen Baunutzungsflächen in das bestehende städtebauliche Gefüge und den Landschaftsraum einbinden können. Die nachbarschaftliche Situation für den Geltungsbereich A stellt sich in diesem Zusammenhang wie folgt dar:

- westseitig und südseitig angrenzend findet sich gewerbliche Nutzungen, so das „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" (siehe hierzu: B-Plan Nr. 42 und Änderungen) und die Baufläche Menke (siehe hierzu: B-Plan Nr. 53 und seine 1. Änderung sowie B-Plan Nr. 60),
- nord- und nordwestseitig befinden sich vor allem Wohnnutzungen der städtischen Siedlungslage (siehe auch B-Plan Nr. 66 „Stettiner Straße"),
- ostseitig des Vorhabens liegen intensiv genutzte Ackerflächen.

Ergänzend sind weitere Kriterien zu beachten und in die Planung einzubringen wie bspw. die natürliche Geländeentwicklung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die Lage von bestehenden und für das neue Baugebiet benutzbaren Verkehrs- und Versorgungsanschlüssen.

Als Arten der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO sind für den Geltungsbereich vorgesehen:

- ein Allgemeines Wohngebiet (WA),
- ein Urbanes Gebiet (MU) sowie
- ein Gewerbegebiet (GE), mit Ausweisung eines Teilbereichs zur emissionsarmen Nutzung (GEem).

Durch die vorgesehene Stufung in unterschiedliche Baunutzungsgebiete, ergeben sich zusätzliche Anforderungen für die Bauleitplanung. Sie hat über ihren Festsetzungskatalog harmonische Übergänge, mit Blick auf die gebietsspezifische Intensität von Bebauung und Nutzung vorzubereiten.

2.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planzeichnung werden im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" folgende bauliche Nutzungen unterschiedlicher Art festgesetzt:

- **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,**
- **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO,**
- **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO**, bestehend aus einem **Gewerbegebiet (GE) und einem emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem).**

Städtebauliche Zielsetzung ist es, durch die Festsetzung von unterschiedlichen Arten der baulichen Nutzung eine städtebauliche Stufung innerhalb der neu ausgewiesenen Bauflächen am südöstlichen Stadtrand von Hofgeismar zu erreichen.

Hiermit verbunden, sollen die gebietsspezifische Flächeninanspruchnahme (Bauhöhe, Baudichte etc.) und die nutzungstypischen Auswirkungen (Emissionen) von den gewerblichen Flächen bis hin zu den (neuen und bestehenden) Wohnbereichen, abnehmen. In diesem Zusammenhang werden die wohnnahen Flächen des Gewerbegebietes als ´emissionsarmes Gewerbegebiet´(GEem) festgesetzt und zwischen diesem emissionsarmen Gewerbegebiet (GEem) und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) noch ein Urbanes Gebiet (MU) angeordnet.

Nachfolgend werden die einzelnen Baugebietstypen im Geltungsbereich begründet und die hier zugelassenen baulichen Nutzungen einzeln benannt und festgesetzt:

- **<u>Allgemeines Wohngebiet</u> (§ 4 BauNVO)**

Für die bauliche Nutzung des im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" ausgewiesenen Allgemeines Wohngebietes (WA) wird festgesetzt:

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

- **Wohngebäude,**
- **nicht störende Handwerksbetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Ausnahmsweise können im WA-Gebiet zugelassen werden:

- **die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

Die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ergibt sich auf Grundlage der Bestimmungen nach § 4 BauNVO. Hiervon abweichend werden *´die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften´* nur ausnahmsweise zugelassen. Das heißt, hier ist im Rahmen der baulichen Genehmigung für den Einzelfall zu prüfen, ob die betreffende Schank- und Speisewirtschaft dem Gebietscharakter entspricht und die mit ihrer Nutzung verbundenen Auswirkungen (bspw. Stellplatzbedarf, An- und Abfahrten, Emissionen, Öffnungszeiten usw.) für die ständigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes zumutbar sind.

Die Genehmigung ausnahmegebundener Nutzungen setzt immer eine spezifische Prüfung des Einzelfalls und die damit verbundene positive Entscheidung der Zuständigen voraus. Angesichts der Zielsetzung, in dem WA-Gebiet möglichst viel Wohnraum anbieten zu wollen, ist es im Interesse der Allgemeinheit und somit verantwortungsbewusst, dass bspw. Absichten zur Einrichtung von Anlagen für Verwaltungen, für Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausreichend begründet und kritisch hinterfragt werden. Das gilt für Einzelaspekte wie den Flächenanspruch, ihr örtlich nachgewiesener Bedarf, die späterhin nachhaltige Nutzung und Frequentierung im Zusammenhang mit den damit verbundenen Folgewirkungen wie Verkehrsaufkommen, Lärm usw.

Folgende der in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig:

- **Läden,**
- **Gartenbaubetriebe**,
- **Tankstellen.**

Mit diesen Festsetzungen schließt die Stadt Hofgeismar für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) einige der Nutzungen aus, die hier nach BauNVO prinzipiell bzw. ausnahmegebunden zulässig wären. Das begründet sich zunächst damit, dass die Bauflächen im WA auch vorrangig zum Wohnen entwickelt und genutzt werden sollen. Hierzu besteht aktuell ein großer Bedarf in Hofgeismar, dem nachgekommen werden muss. Darüber hinaus sind weitere Gründe für den Ausschluss dieser Anlagen und Nutzungen städtebaulich zu argumentieren. Hierbei zu nennen sind beispielsweise ihr - bezogen auf eine Wohnsiedlungslage - unverhältnismäßig großer Flächenanspruch (Gartenbaubetriebe, Tankstellen), die Tatsache, dass sich möglicherweise erhöhte Belastungen für die künftigen Bewohner durch Lärm und Kundenverkehr einstellen könnten und schließlich, dass im Vorhabenbereich und dem näheren städtebaulichen Umfeld kein nachgewiesener Bedarf besteht bzw. künftig erwartet wird, um hier Nutzungen wie Tankstellen oder Gartenbaubetriebe einzurichten.
Ähnliches gilt für Läden, wobei diesbezüglich Folgendes hinzukommt: Entsprechend der für das Stadtgebiet verbindlichen "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar" [Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH, Erlangen 2010] ist am Standort des Vorhabengebietes der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen der Hofgeismarer Liste ausgeschlossen, überdies auch der Verkauf von vielen, der als nicht-zentrenrelevant eingestuften Waren. Insoweit wäre das mögliche Angebotssortiment von Läden in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) per se bereits sehr stark beschränkt. Es ist deshalb nicht zu erwarten, dass Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, hier wirtschaftlich erfolgreich agieren könnten. Es besteht also auch vorausschauend kein Anlass, Läden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) zuzulassen.

Der Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt, trotz der im Bebauungsplan Nr. 67 vorgenommenen Einschränkungen bzw. Ausschlüsse von bestimmten Nutzungen, für das Bauvorhaben im „Sudheimer Feld Ost" gewahrt. So sind neben dem Wohnen auch damit verbundene andere Nutzungen allgemein bzw. ausnahmegebunden zulässig wie gebietsorientierte Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Hinweis

In Wohngebieten sind in der Regel auch Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, zulässig, gemäß § 13 BauNVO grundsätzlich auch Räume für Freiberufler und artverwandte Gewerbetreibende. Für diesbezüglich spezielle Vorhaben können sich allerdings Einschränkungen im Rahmen der Rechtsprechung ergeben so bspw. aus der Definition des Berufsbildes heraus oder durch die Notwendigkeit zur flächenmäßigen Eingrenzung von Vorhaben bzw. Anlagen.

- **<u>Urbanes Gebiet</u> (§ 6a BauNVO)**

Das Urbane Gebiet (MU) ist ein vergleichsweise neuer Baugebietstypus, der erst mit der Städtebaurechtsnovelle 2017 eingeführt wurde. Wohnen, nicht wesentlich störendes Gewerbe sowie soziale, kulturelle und andere Einrichtungen sind hier als Nutzungen, bei einer vergleichsweise hohen Baudichte, möglich. Im Gegensatz zu einem Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO muss die Mischung der einzelnen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) im Urbanen Gebiet (MU) nicht unbedingt gleichgewichtig sein.
Das im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzte Urbane Gebiet (MU) bietet aufgrund seiner Lage, Nutzung und Bebauung den geeigneten Übergang zwischen den ausgewiesenen Wohn- (WA) und Gewerbeflächen (GE). Das betrifft im Übrigen nicht nur den Übergang mit Blick auf die Emissionsbelastungen und die Einhaltung des Trennungsgebotes nach § 50 BImSchG. Aufgrund dahin ausgerichteter Voranfragen sieht die Stadt Hofgeismar an dieser Stelle auch realisierbare Möglichkeiten für das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen. Darüber hinaus ist der hier vorgesehene nordseitige Verkehrsanschluss zur "Grebensteiner Straße" ein wesentliches Argument, um hier bspw. keine Gewerbeflächen auszuweisen (s. ANLAGE – Verkehrsuntersuchung).

Im Hinblick auf die bauliche Nutzung des Urbanen Gebietes wird festgesetzt:

Das Urbane Gebiet (MU) dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Zulässig sind

- **Wohngebäude,**
- **Geschäfts- und Bürogebäude,**
- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes,**
- **sonstige Gewerbebetriebe,**
- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.**

Ausnahmsweise können im MU-Gebiet zugelassen werden

- **Schank- und Speisewirtschaften,**
- **Anlagen für Verwaltungen.**

Die allgemeine Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen in Urbanen Gebieten (MU) ergibt sich auf Grundlage der Bestimmungen nach § 6a BauNVO.
Hiervon abweichend werden *´Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für Verwaltungen´* nur ausnahmsweise zugelassen. Das heißt, im Rahmen der baulichen Genehmigung ist für den Einzelfall zu prüfen, ob die Auswirkungen von Schank- und Speisewirtschaft bzw. von Anlagen der Verwaltung (bspw. Stellplatzbedarf, Verkehrsaufkommen, Lärmbelastungen usw.), insbesondere mit Blick auf Wohnnutzungen verträglich und zumutbar sind oder nicht.
Folgende der in § 6a BauNVO genannten Nutzungen sind im Urbanen Gebiet (MU) nicht zulässig:

- **Einzelhandelsbetriebe,**
- **Vergnügungsstätten,**
- **Tankstellen.**

Mit dieser Festsetzung schließt die Stadt Hofgeismar Nutzungen für den Geltungsbereich des Urbanen Gebietes (MU) aus, die hier nach § 6a BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären. Das begründet sich zunächst mit den zu erwartenden Folgen dieser Anlagen wie Lärmemissionen, einem steigenden Verkehrsaufkommen und Betriebszeiten, die vom üblichen Tagesgeschäft abweichen können. In diesem Zusammenhang sind folgende Fakten nachteilig und ausschlussrelevant:

- Das Urbane Gebiet (MU) grenzt an das Allgemeine Wohngebiet (WA),
- Das Urbane Gebiet (MU) ist vom Ortsverkehr der „Grebensteiner Straße" aus nur über eine vergleichsweise schmale (6,0 m breite) Straße zu erreichen, die im Regelfall häufig durch den Begegnungsverkehr zum Wohngebiet befahren werden wird (s. Kap. II., Abschnitt 7.).

Was den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben betrifft gilt Folgendes: Das MU-Gebiet liegt außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Hofgeismar. Gemäß "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt Hofgeismar" sind Einzelhandelsansiedlungen auf solchen Flächen grundsätzlich abzulehnen und seitens der Stadtplanung zu vermeiden, da vor allem bei Waren der Nahversorgung mit strukturschädigenden Auswirkungen auf die bestehenden Zentren zu rechnen wäre. Darüber hinaus ausgeschlossen sind hier nicht weiter genannte gewerbliche und sonstige Nutzungen, die im MU vom Gebietscharakter her ohnehin unzulässig sind (§ 6a BauNVO).

- **Gewerbegebiet (GE) und emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) (§ 8 BauNVO)**

Das neue Gewerbegebiet schließt ostseitig direkt an die mit dem Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" entstandenen gewerblichen Flächen an. Aufgrund dieser Lage kann das Vorhaben zum Bebauungsplan Nr. 67 auf die bereits bestehende Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung) zugreifen und somit die für den Gemarkungsbereich „Sudheimer Feld" begonnene städtebauliche Entwicklung fortführen.
Die nördlichen Flächen des neuen Gewerbegebietes liegen im Übergang zu den neuen Wohn- (WA) und Mischbauflächen (MU) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67. Sie werden deshalb mit Blick auf ihre mögliche Immissionswirkung eingeschränkt und als ´emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem)´ festgesetzt. Gleichzeitig werden damit städtebauliche Ziele aufgenommen und fortgeschrieben, die bereits in der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" (s. dort) entwickelt worden waren. Auch hier sind die zur Ortslage hin angeordneten Teile des Gewerbegebietes auf emissionsarme Nutzungen beschränkt (GEem).

Gemäß Planzeichnung ist ein Teil des Gewerbegebietes als emissionsarmes Gewerbegebiet (GEem) festgesetzt und durch eine Perlschnurlinie (§ 1 (4) BauNVO) gegenüber dem Gewerbegebiet (GE) abgegrenzt. Für das GEem gilt folgende Nutzungseinschränkung:

- **An die Nutzungen im GEem werden hinsichtlich der Emissionen dieselben Anforderungen wie bei einer Lage im einem Mischgebiet (nach § 6 BauNVO) gestellt.**

Ansonsten gelten für alle Flächen im Gewerbegebiet (GE und GEem) folgende Festsetzungen zur baulichen Nutzung:

Das Gewerbegebiet (GE und GEem) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben (GE) sowie von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (GEem). Zulässig sind

- **Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
- **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
- **Anlagen für sportliche Zwecke.**

Die Zulässigkeit, ausnahmsweise Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkauf an letzte Verbraucher richtet sich nach der "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt - Hofgeismar" [Markt und Standort Beratungsgesellschaft mbH Erlangen 30.08.2010]**, die Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" ist.**

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel für den Geltungsbereich des Gewerbegebietes (GE/ GEem) ergibt sich aus den Bestimmungen der "Einzelhandelsstrukturanalyse für die Stadt Hofgeismar", die dieser BEGRÜNDUNG als ANLAGE beigefügt ist. Sie enthält Anforderungen zur Sicherung und zum Schutz, vor allem der Zentralen Versorgungsbereiche von Hofgeismar (Innenstadt, Industriestraße, Manteuffel-Anlage) und schränkt deshalb den Einzelhandel für nicht zentrenrelevante Stadtgebietsbereiche, so auch für das Vorhabengebiet zum B-Plan Nr. 67, erheblich ein. Demnach sind hier

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausgeschlossen, wenn das angebotene Kernsortiment ganz oder teilweise
  - ○ den in der Hofgeismarer Liste festgesetzten zentren- oder nahversorgungsrelevanten Warengruppen entspricht,
  - ○ folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Hofgeismarer Liste entspricht:
  - * Elektrische Haushaltsgeräte einschließlich Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke sowie -truhen u. ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Staubsauger für den Haushalt, Näh- und Strickmaschinen (52.45.1) sowie
  - * Beleuchtungsartikel (52.44.2).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe, die den Vorgaben der "Einzelhandelsstrukturanalyse und Zentrenkonzept für die Stadt – Hofgeismar" entsprechen wie
  - Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht ausgeschlossenen nicht-zentrenrelevanten Sortimenten der Hofgeismarer Liste,
  - Einzelhandelsbetriebe mit einem in der Hofgeismarer Liste als zentrenrelevant aufgeführten Sortiment, als einem bestimmten Kernsortiment sachlich zugeordneten und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich unterordneten Nebensortiment (5% bis 10%),
  - Einzelhandelsbetriebe, die auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Anteil von bis 10 % bzw. bis maximal 100 m²je Betrieb Produkte verkaufen, die sie hier selbst hergestellt, weiterbe- oder –verarbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen bzw. gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Die starke Einschränkung für den Einzelhandel im Gewerbegebiet (GE/ GEem) steht zudem in Kontinuität zu dahingehenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbegebiet Am Jahnsportplatz" und seine 2. Änderungen (s. dort).

Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet (GE/ GEem) **zugelassen werden**

- **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,**
- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,**
- **Vergnügungsstätten soweit diese nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten (§ 7 BauNVO) allgemein zulässig sind.**

Mit Blick auf Vergnügungsstätten wird die Zulässigkeit für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gegenüber § 8 der BauNVO deutlich eingeschränkt. So sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise möglich soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten (MK) allgemein zulässig sind. Dadurch wird unerwünschten Auswirkungen auf nahe Wohnbereiche, mit Blick auf Verkehrs-, Lärm- und Lichtentwicklungen von bestimmten Vergnügungsstätten entgegengetreten.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in dem Gewerbegebiet (GE und GEem) nicht zulässig:

- **Tankstellen, die Kraftstoffe fossiler Herkunft verkaufen,**
- **Betriebe mit einer Geruchsemissionshäufigkeit von >/= 10 % der Jahresstunden, unter Beachtung des Geruchsgutachtens des INFA vom 09.04.2001,**
- **Im Bereich der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB dargestellten Fläche** (s. Planzeichnung) **sind Wohnnutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO aufgrund von Geruchsbelastungen unzulässig.**

Tankstellen die fossile Kraftstoffe verkaufen werden im Gewerbegebiet zum einen ausgeschlossen, weil sich der Standort hier allein verkehrstechnisch nicht anbietet. So müsste Tankstellenzu- und –abfahrt über dieselbe Straße erfolgen, wodurch erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastungen in das Vorhabengebiet eingetragen würden. Darüber hinaus gibt es bereits eine ortsnahe Tankstelle an der „Grebensteiner Straße", also an einem aus vielerlei Gründen besseren Standort, zu der nicht unnötigerweise eine Alternative bzw. Konkurrenz zugelassen werden sollte.

Auch stark geruchsemittierende Betriebe sind in dem Gewerbegebiet (GE und GEem) ausgeschlossen, weil hierdurch unzumutbare Belastungen naher Wohnlagen in der Kernstadt zu erwarten wären. Grundlage bildet das bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 vorgelegte *Geruchsgutachten des INFA vom 09.04.2001*.

Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) - gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ohnehin nur bedingt zulässig - sind für die Flurstücke-Nrn. 163/2, 163/3 und 164/1, Flur 20 in einem 30 m breiten Abstandsstreifen zur südseitigen Verkehrsfläche hin ausgeschlossen. Das ist mit möglichen (Geruchs-) Emissionen begründet, die infolge zulässiger Nutzungen des südwestlich gelegenen Bauernhofes Menke eintreten könnten [s. Gutachterliches Schreiben des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen zum Vorentwurf vom 19.05.2023]. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB dargestellt (s. Planzeichnung und Kap. II., Abschnitt 11.).

2.2. Maß der baulichen Nutzung; Festsetzungen zur Höhenlage

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bestimmen die städtebauliche Dichte in den einzelnen Baunutzungsflächen des Vorhabengebietes sowie die zulässige Größe und Höhe von Baukörpern. In diesem Zusammenhang sind Vorgaben erforderlich, die wirksame und fassbare Beschränkungen für die neue Bebauung in allen drei Raumdimensionen herstellen.
Aufgrund der Situierung der Bauvorhabenfläche stellen sich in diesem Zusammenhang folgende grundsätzliche, städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen:

- Vereinheitlichung bzw. ´sanfte´ Stufung der Bauhöhen innerhalb des neuen Siedlungsraum, auch unter Berücksichtigung der natürlichen Geländeentwicklung,
- Veranlassung eines geschlossenen Erscheinungsbildes des Neubaugebietes, verbunden mit der unspektakulären Anbindung und Korrespondenz zu Siedlungsbestand und Landschaft.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

- **<u>Untergliederung des Allgemeinen Wohngebietes</u>**

Gemäß Planzeichnung ist das Allgemeine Wohngebiet (WA) durch eine Perlschnurlinie nach § 16 (5) BauNVO (gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung: Planzeichen 15.14) **in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 aufgegliedert.**

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan Nr. 67 ist in die Teilbereiche WA 1 und WA 2 untergliedert, die sich nach dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung voneinander unterscheiden. Dadurch ergeben sich Unterschiede hinsichtlich der zugelassenen Grundflächen- und Geschossflächenzahlen, der Geschossigkeit, der Höhe baulicher Anlagen und der Bauweise, die im nachfolgenden Text einzeln dargestellt und begründet werden.

- **<u>Grundflächenzahl und Bebauungsdichte</u>**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes.

Entsprechend der Planzeichnung ist als <u>Obergrenze</u> für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt:

Teilbereich WA 1 mit GRZ 0,4 und Teilbereich WA 2 mit GRZ 0,5.

Mit diesen Festsetzungen zur GRZ besteht innerhalb der Flächen WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes die Möglichkeit, die Grundfläche mit bis zu 40 % zu überbauen, das entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiet nach § 17 BauNVO. Für die Flächen im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes wird eine GRZ bis 0,5 zugelassen. Damit liegt die mögliche Überbaubarkeit für diese Bereiche leicht oberhalb des in § 17 BauNVO genannten Orientierungswertes für WA-Gebiete. Das begründet sich mit den vergleichsweise schmal zugeschnittenen Grundstücken im WA 2, insbesondere östlich das Straßenringen (s. Planzeichnung), und der für das WA 2- -Baugebiet vorgesehenen und zudem abschnittsweise aus Gründen des Schallschutzes notwendigen Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (s. hierzu Kap. II., Abschnitte 3., 6. und 10.)

Mit den festgesetzten GRZ-Werten von 0,4 bzw. 0,5 wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich eine vergleichsweise hohe Baudichte initiiert. Sie verschafft gute Möglichkeiten, um dem heute gebotenen Anspruch und Bedarf nachzukommen, unter effektiver Ausnutzung von Bauland viel neuen Wohnraum in Hofgeismar anbieten zu können. Zugleich wird damit die Bodenschonungsklausel des BauGB und damit Nachhaltigkeitsaspekten nachgekommen, nach denen mit Grund und Boden verantwortungsvoll umgegangen werden muss.

- **Anzahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl und Höhe der Baukörper**

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für die Zahl an Vollgeschossen (Z), und die Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche WA 1: II und GFZ 0,8,

Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche WA 2: III und GFZ 1,5.

Die vertikale Dimensionierung der Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet wird durch ergänzende Festsetzungen zur zulässigen Baukörperhöhe wie folgt ergänzt:

Gemäß § 18 BauNVO sind für die Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende maximalen Höhen festgesetzt:

Teilbereich WA 1: Gebäudehöhe (GH) = 9,0 m,

Teilbereich WA 2: Gebäudehöhe (GH) = 14,0 m.

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf höchstens 10% der Dachfläche, um maximal 1,0 m Höhe überschritten werden.

Die vorangestellten Festsetzungen nehmen eine Aufteilung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) in zwei unterschiedliche Bereiche vor: Während für die Teilfläche WA 1 eine bis zu II-geschossige Bebaubarkeit in maximal 9,0 m Höhe zugelassen wird, kann im Gebiet der Teilfläche WA 2 eine bis zu III-geschossige Bebauung von maximal 14,0 m Höhe vorgenommen werden. Für diese Aufteilung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) gibt es folgende Gründe:

- Mit der festgesetzten Abstufung im Maß der baulichen Nutzung zwischen den beiden Teilflächen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 1/ WA 2) wird die optimale städtebauliche Anbindung an die Nachbarbebauung möglich. Während sich die Festsetzungen für den Teilbereich WA 1 (bis II-Vollgeschosse, GH = max. 9,0 m) wesentlich am Wohnhausbestand des südlichen Ortsrandes von Hofgeismar orientieren, erlauben die Vorgaben für den Teilbereich WA 2 (bis III-Vollgeschosse,) den harmonischen Übergang zu der mit dem B-Plan Nr. 67 entstehenden Bebauung im Urbanen Gebiet (GH = max. 14,0 m) bzw. im Gewerbegebiet (GH = max. 15,0 m).
- Es ist Gebot der Stunde und Aufgabe der Bauleitplanung mit Böden und Flächen (Schutzgut), die für Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, verantwortungsvoll umzugehen (§ 1a (2) BauGB). Das schließt ein, dass das in Hofgeismar dringend benötigte Wohnbauland so genutzt wird, wie es unter Nachhaltigkeitsaspekten sinnvoll und vertretbar ist. Insoweit ist eine bis zu III-geschossige Bebauung für den Standort zunftsweisend. 800 m² - 1.000 m² große Wohngrundstü-

cke mit lockerer Einzelhausbebauung wie noch vor Jahren nicht unüblich, sind heute kaum noch zeitgemäß und zu verantworten.

- Die Anordnung einer über 10,0 m hohen, in sich weitgehend geschlossenen Bebauung am Ost- und Südrand des Allgemeinen Wohngebiet entspricht konkreten Vorgaben und Anforderungen aus dem vorliegenden Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 67 (s. Kap. II., Abschnitt 11.).
- Die für den Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes zugelassene Geschossigkeit (bis zu III) und Gebäudehöhe (bis max. 14,0 m), verbunden mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise (s. unten Kap. II., Abschn. 10.), kommt diesen Anforderungen zum planerischen Schallschutz nach und ermöglicht dadurch gesunde Wohnverhältnisse für die dahinterliegende Wohnbebauung im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 67 sowie in der nordwestseitig angrenzenden Siedlungslage (Bestand/ B-Plan Nr. 66).

Was das Maß der baulichen Nutzung in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) insgesamt anbetrifft, so ist ergänzend anzumerken, dass der Berechnungsansatz im Regionalplan Nordhessen (RPN 2009) zur Ermittlung von Wohnsiedlungsbedarf in der Stadt Hofgeismar eine Wohndichte von 20 WE/ ha (= Mittelzentrum im Ordnungsraum ohne Verdichtungsraum) veranschlagt. Um diesen Wert zu erreichen, sollten im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes also mindestens etwa 45 Wohneinheiten (=2,2 ha * 20 WE/ha) entstehen. Das wäre bspw. möglich, wenn auf ca. 500 m² großen Grundstücken durchgängig eine II-geschossige Wohnbebauung entstände. Für das künftige Wohngebiet im Geltungsbereich zum B-Plan Nr. 67 ist, aufgrund der zugelassenen II- (WA 1) bzw. III-geschossigen Bebauung (WA 2) von einer noch etwas höheren baulichen Nutzung auszugehen als im Regionalplan Nord (2009) aufgezeigt. Diese Tatsache ist vom Grundsatz her zu befürworten und zielweisend.

Dächer sowie gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetzte oberste Ausbauten sind dann zulässig, wenn sie höchstens bis zu 1/2 der Brutto-Grundfläche des darunterliegenden Geschosses mit Höhen von >/= 2,3 m überdecken.

Mit dieser Vorgabe werden Ausbauten oberhalb der letzten Vollgeschossebene ermöglicht sofern diese höchstens bis zu 1/2 der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses in Vollgeschosshöhe nach Hessischer Bauordnung von 2,3 m überdecken. Damit wird den erweiterten architektonischen Möglichkeiten zum Dachausbau (Drempel mit Dachgalerie, Dachgarten, Staffelgeschoss etc.) Rechnung getragen und die Genehmigung dahingehender Bauanträge befördert. In diesem Sinne wird im vorliegenden Bebauungsplan auch auf einschränkende und zu detaillierte Vorgaben zur Baugestaltung (wie Firsthöhe, Dachformen, bauordnungsrechtliche Vorgaben zur materiellen Gestaltung von Bauteilen wie Dächer, Fassaden usw.) verzichtet.

Urbanes Gebiet (MU) und Gewerbegebiet (GE und GEem)

- **Grundflächenzahl und Bebauungsdichte**

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO festgesetzt:

Urbanes Gebiet (MU) GRZ 0,6,

Gewerbegebiet (GE und GEem) GRZ 0,6.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ergibt sich aus dem Verhältnis von überbauter Grundfläche zur Fläche des Baugrundstückes. Mit den getroffenen Festsetzungen besteht sowohl innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) als auch innerhalb des Gewerbegebietes (GE/ GEem) die Möglichkeit, die Grundfläche bis 60% zu überbauen. Das Maß für die Überbaubarkeit liegt damit etwas unterhalb des Orientierungswertes für beide Baugebietstypen nach § 17 BauNVO von GRZ 0,8.
Die städtebauliche Zielsetzung der festgesetzten GRZ von 0,6 besteht im Wesentlichen darin, den Angleich an die westseitig vorhandenen Gewerbeflächen zu vollziehen. Für diese war auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz" und seiner 2. Änderung gleichfalls eine Baudichte von GRZ 0,6 festgesetzt worden.

- **Anzahl der Vollgeschosse; Geschossflächen- bzw. Baumassenzahl,**

Entsprechend der Planzeichnung sind als Obergrenzen für die Zahl an Vollgeschossen (Z), die Geschossflächen– (GFZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) gemäß § 16 und § 19 BauNVO festgesetzt: Urbanes Gebiet (MU) III und GFZ 1,8.

Gewerbegebiet (GE und GEem) II und BMZ 6,0,

Mit diesen Festsetzungen ist sichergestellt, dass eine Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen (III) im Urbanen Gebiet (MU) und mit bis zu zwei Vollgeschossen (II) im Gewerbegebiet (GE und GEem) zulässig ist. Die Definition eines Geschosses ergibt sich aus den dahingehenden Bestimmungen nach § 2 Absatz 5 der Hessischen Bauordnung (HBO). Die für beide Baunutzungsgebiete unterschiedlich festgesetzte Geschossigkeit nimmt Bezug auf eine übliche Bebauung im Rahmen des Gebietscharakters. Während für die Nutzungsansprüche im Urbanen Gebiet (MU), also dem Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, ein Ausbau in Geschosshöhen zwischen 2,5 m …3,5 m je Vollgeschoss zu erwarten ist, werden in Gewerbegebieten betriebsbedingt oft Hallenbauten erforderlich, deren Erdgeschosshöhe hiervon deutlich nach oben hin abweicht.
Durch Festsetzung der Geschossflächenzahl GFZ 1,8 kann im Urbanen Gebiet (MU) die gesamte zugelassene Grundfläche (GRZ 0,6) bis zu III-geschossig überbaut werden. Aufgrund der in Gewerbegebieten nutzungsbedingt oft abweichenden Geschossausbauten, wird anstelle der GFZ hier eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 festgesetzt. Die Baumassenzahl (BMZ) drückt mit Bezug auf § 21 BauNVO aus, wie viel m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig sind. Bereits im Bebauungsplan Nr. 42 war für die Nutzung der Gewerbegebietsfläche eine Baumassenzahl von 6,0 festgesetzt worden.

- **Höhe der Baukörper**

Letztlich wird die vertikale Dimensionierung der Bebauung weniger durch die Geschossigkeit bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt, als vielmehr durch die Festsetzung von Baukörperhöhen.

Gemäß § 18 BauNVO sind für die Gebäude folgende maximalen Höhen festgesetzt:

Urbanes Gebiet (MU): **Gebäudehöhe (GH) = 14,0 m**

Gewerbegebiet (GE und GEem): **Gebäudehöhe (GH) = 15,0 m.**

Die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) dürfen durch technisch notwendige Aufbauten (Lüfter, Schornsteine u. a.) sowie durch Anlagen zur Ausnutzung von erneuerbaren Energien, auf höchstens 10% der Dachfläche um maximal 2,0 m Höhe überschritten werden.

Im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 ist für das Urbane Gebiet (MU) eine maximale Baukörperhöhe von bis zu 14,0 m und für das Gewerbegebiet (GE und GEem) von max. 15,0 m festgesetzt.

Festsetzungen zur Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Für die genaue Ermittlung der Gebäudehöhen (GH) sind gemäß § 9 (3) BauGB folgende, die Bestimmungen nach § 2 (6) HBO ergänzende, Festsetzungen verbindlich:

Untere Bezugsebene für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) ist die natürliche Geländeoberfläche (=0,0 m) an der Gebäudeaußenwand. Die max. Gebäudehöhe (GH) gilt umlaufend um das Gebäude und darf an keiner Stelle zwischen der jeweiligen unteren Bezugsebene (Geländeoberfläche = 0,0 m) zum lotrechten Abschluss des Gebäudes an der oberen Dachkante (First o. a.) überschritten werden.

Zur Feststellung des unteren Höhenbezuges sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenlinien verbindlich. Zwischen zwei Höhenmeterlinien gelegene untere Bezugsebenen sind linear zu interpolieren. Geländeveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen bleiben unberücksichtigt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zur Ermittlung der Gebäudehöhen ist die zulässige vertikale Dimensionierung der Baukörper, ergänzend zu Geschossigkeit, Geschossflächenzahl (GFZ) und Gebäudehöhe (GH) für den gesamten Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 abschließend geregelt.

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Entsprechend der Planzeichnung sind durch die festgesetzten Baugrenzen die überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO bestimmt.

Um ein weitgehend einheitliches jedoch innerhalb des Geltungsbereiches aufgelockertes Siedlungsgefüge zu ermöglichen, werden ausschließlich Baugrenzen und keine Bebauungslinien festgesetzt. Zur besseren Lesbarkeit sind in der Planzeichnung die Abstände der dargestellten Baugrenzen zu anderen benachbarten Nutzungen wie Verkehr, Geltungsbereichsgrenze usw. bemaßt. Die festgesetzten Baugrenzen sind geschlossen; sie bilden damit größere Baufelder für die Nutzungsflächen im Geltungsbereich aus (s. Planzeichnung). Hiervon ausgehend können die Baugrundstücke im Zuge der späteren Realisierung individuell aufgeteilt werden.

Hinweise

Die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden ist in den landesrechtlichen Vorschriften bestimmt, hier nach § 6 HBO. Die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Baufelder werden auf bauleitplanerischer Ebene nur unverbindlich parzelliert (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 4.). Die gegenseitigen Bauabstände innerhalb der dargestellten Baufelder, also auf den späteren Einzelgrundstücken untereinander, richten sich folglich nach den Vorgaben der HBO.

Sollten sich durch die im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten Baugrenzen fallweise Abweichungen gegenüber den Bestimmungen der HBO ergeben, gilt hierfür folgende Regelung nach § 6 (11) HBO, die als folgende Festsetzung in den B-Plan Nr. 67 aufgenommen wird:

Die Bestimmungen gemäß § 6 (1) bis (10) der Hessischen Bauordnung (HBO) zu Abstandsflächen und Abständen gelten nicht, wenn die Festsetzungen des B-Plans Nr. 67 hiervon abweichen und andere Tiefen für die Abstandsflächen vorgeben.

Im Bebauungsplan Nr. 67 werden die nach der HBO üblichen Abstandstiefen örtlich unterschritten, beispielsweise entlang des Fußweges im Allgemeinen Wohngebiet (WA) oder in allen Baugebieten (WA, GE, MU), falls die zugelassenen Bauhöhen gegenüber den Straßen voll ausgenutzt werden. Ob eine Abweichung gegenüber der HBO eintritt, entscheidet sich also für den Einzelfall. Die Festsetzung von Baugrenzen im B-Plan räumt lediglich die Möglichkeit hierzu ein. Sie entsprechen gleichen Vorgaben, die bereits in der 2. Änderung zum GE-Jahnsportplatz enthalten waren (s. dort.).

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO wie Terrassen, Freisitze oder Gewächshäuser, Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO zur Ver- und Entsorgung des Festsetzungsgebietes sowie sonstige nach der HBO zulässige Anlagen wie bspw. Garagen, Einfriedungen, Stützmauern usw. sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 (5) BauNVO) zugelassen, wenn hierfür die Erforderlichkeit nachgewiesen werden kann.

In diesem Zusammenhang wird in den Bebauungsplan Nr. 67 folgende Festsetzung aufgenommen:

Im Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die gegenüber festgesetzten Verkehrsflächen dargestellte Baugrenze um bis zu 2,0 m Tiefe durch Stellplätze und Garagen überbaut werden.

Die Notwendigkeit dieser Festsetzung ergibt sich angesichts der vergleichsweise schmalen Baufelder innerhalb des Teilbereiches WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und unter Berücksichtigung der für das Gebiet WA 2 festgesetzten geschlossenen Bauweise (g). Zur Unterbringung von erforderlichen Stellplätzen und Garagen, müssen die straßenseitig vorgelagerten Flächen zumindest teilweise mitbenutzt werden. Die Festsetzung schränkt dahingehende Abweichungstatbestände ein und vereinfacht so möglicherweise Baugenehmigungsverfahren.

- **<u>Allgemeines Wohngebiet</u> (WA1 und WA 2)**

Entsprechend der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA), innerhalb der planzeichnerisch dargestellten Baufelder, folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO festgesetzt:

- **die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO für**

  den gesamter Teilbereich WA 1 sowie für folgende angrenzende Flächen des WA2: nordöstliche und westliche Fläche des äußeren Rings sowie die beiden südlichen Flächen im inneren Ring,

- **die geschlossene Bauweise (g) nach § 22 (3) BauNVO für**

  folgende Flächen des WA2: beide südliche Flächen und die östliche Fläche des äußeren Rings.

Im Rahmen der festgesetzten offenen Bauweise (o) sind im Teilgebiet WA 1 Gebäudelängen bis maximal 20,0 m zulässig.

Für den nördlichen und westlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes, die Teilfläche WA 1, ist die offene Bauweise (o) festgesetzt. Dasselbe gilt für die angrenzende nordöstliche und westliche WA 2-Fläche des äußeren Rings sowie die beiden südlichen Flächen des WA 2 im inneren Ring (s. Planzeichnung). Städtebauliche Zielsetzung ist es, durch die Anordnung der Gebäude mit ihren seitlichen Grenzabständen, die Lage von Bauwerken und Freiflächen innerhalb dieser Bauflächen zu vereinheitlichen und zu ordnen. Zugleich wird dadurch, in Verbindung mit der im WA 1 zugelassenen II-Geschossigkeit, der harmonische Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung in nördlicher (Neubaugebiet B-Plan Nr. 66 „Stettiner Straße") und westlicher Nachbarschaft (Wohnbaubestand) hergestellt.

Für die WA 2 - Bebauung des südlichen und östlichen Rings wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Wichtiger Grund hierfür ist, dass der Investor auf diesen Flächen eine verdichtete, bis zu III-geschossige Bebauung anbieten und vermarkten möchte. Die Stadt kann diesen Vorstellungen, die zu einer Verbreiterung des örtlichen Wohnangebotes beitragen, auch aus städtebaulicher Betrachtung heraus folgen. Darüber hinaus bietet eine geschlossene Gebäudebebauung über 10 m Höhe an dieser Stelle einen wirksamen baulichen Riegel gegen Schalleinträge an der Ost- und Südseite des Vorha-

bengebietes aus, die von der hier verlaufenden Bahnlinie (Kassel – Warburg) als Hauptemittent ausgehen. Die geschlossene Bauweise entspricht damit Anforderungen an den planerischen Emissionsschutz, die in dem zum Vorhaben erstellten Schallschutz-Gutachten ausgeführt und an dieser Stelle des Baugebietes expressis verbis gefordert werden (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 10.).

Auf Beschränkungen der zulässigen Bebauung auf bestimmte Hausformen wird für das Allgemeine Wohngebiet (WA) verzichtet. Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 sowie auf Grundlage weiterer gesetzlicher Vorgaben bleibt es somit möglich, sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen zu errichten. Die heute erweiterten Angebote zur architektonischen Gestaltung, zur nutzungs- und auch zur vermarktungsrelevanten Bebauung von Grundstücken sowie zur Aufteilung in den Wohngebäuden, bleiben dadurch unbenommen.

- **Urbanes Gebiet (MU)**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 wird für das Urbane Gebiet (MU) auf Vorgabe einer konkreten Bauweise verzichtet. Damit sollen die aus dem Gebietscharakter heraus bestehenden, vielfältigen Möglichkeiten zur Nutzung und damit verbunden zur Parzellierung und Bebauung eines MU-Gebietes bis zur späteren Realisierung von Vorhaben uneingeschränkt erhalten bleiben. Im Bebauungsplan Nr. 67 erfolgt deshalb lediglich folgende, einschränkende Festsetzung zur Bauweise:

Im Urbanen Gebiet (MU) sind Gebäude bis höchstens 50 m Länge zugelassen. Ab 25 m Gebäudefrontlänge ist die optische Wirkung der Baumasse durch architektonische Gliederungselemente oder eine Fassadenbegrünung mit lebenden Pflanzen zu unterbrechen.

Diese Festsetzung schränkt die zugelassenen Baukörperlängen im Urbanen Gebiet (MU) auf höchstens 50 m ein. Um die Wirkung der Baumasse insbesondere, entlang ihrer straßenseitigen Fassadenansicht abzumildern, wird festgesetzt, dass wenigstens ab 25 m Länge eine deutliche Gliederung des Bauwerkes durch architektonische Gestaltungselemente wie Versprünge etc. oder alternativ durch Fassadenbegrünung mit lebenden Pflanzen vorzunehmen ist.

- **Gewerbegebiet (GE und GEem)**

Entsprechend der Planzeichnung ist für den gesamten Geltungsbereich des Gewerbegebietes (GE und GEem) eine abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Abweichend gegenüber der offenen Bauweise (o) sind Gebäude bis 65 m Länge zulässig.

Die offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand der Gebäude bietet den städtebaulich angemessenen Rahmen zur baulichen Nutzung der Flächen im Gewerbegebiet. Zur Erweiterung der baulichen Möglichkeiten werden, in Anbetracht der gewerblichen Nutzungen, Gebäudelängen bis 65,0 m zugelassen und in diesem Sachverhalt von den Bestimmungen der offenen Bauweise (hier sind nur Gebäude bis 50 m Länge zulässig) abgewichen.

4. Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken [PLANUNGSVORSCHLAG]

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Um die ausreichende Flexibilität zur Bebauung und Vermarktung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches und somit für alle Baunutzungsgebietstypen zu erhalten, werden im Bebauungsplan Nr. 67 keine Mindest- oder Höchstmaße für die Größe von Baugrundstücken festgesetzt. Hintergrund ist, dass zum Beispiel im Bereich der gewerblichen Flächen, je nach betrieblicher Ausrichtung, Grundstücke recht unterschiedlicher Größe erwartet werden und dass für das Wohngebiet unterschiedliche Bauten, also auch Doppelhäuser und Hausgruppen möglich bleiben sollen.

In der Planzeichnung (s. dort) sind deshalb denkbare künftige Grundstücksaufteilungen lediglich als Planungsvorschlag eingetragen. Sie gliedern die verfügbare Baufläche je nach Art der baulichen Nutzung in ähnlich groß zugeschnittene Parzellen. Einziges Orientierungselement sind Lage und Verlauf der zur inneren Erschließung des Geltungsbereiches festgesetzten und später anschlussrelevanten Verkehrsflächen (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.).

Hinweise

Bei der planzeichnerisch dargestellten Grundstücksaufteilung handelt es ausdrücklich um einen unverbindlichen Gestaltungsvorschlag, von dem im Zuge der baulichen Realisierung jederzeit und uneingeschränkt abgewichen werden kann, bspw. um den individuellen Wünschen der Bauherren in Bezug auf die Grundstücksgröße und –lage entgegenkommen zu können.

Zur erforderlichen Neuordnung der Grundstücks- und Eigentumsstruktur im Geltungsbereich findet ein Bodenordnungsverfahren statt (§§ 80 ff. BauGB).

5. Stellplätze, Garagen und Zufahrten; sonstige Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und 14 BauNVO sowie der HBO)

Auf die Ausweisung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) ist im Bebauungsplan Nr. 67 allein schon deshalb verzichtet worden, weil keine baurechtlich verbindlichen Vorgaben zur künftigen Grundstücksaufteilung bestehen (vgl. Kap. II., Abschnitt 4.). Die weitgehende Gestaltungsfreiheit des Bauherrn soll gewahrt bleiben und nicht durch Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die rechtlichen Vorgaben (s. nachfolgende Hinweise) gelten unbenommen und sind folglich einzuhalten.

Hinweise

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen in allen Baugebieten ist über die §§ 12 und 14 BauNVO sichergestellt. Dahingehende Einschränkungen ergeben sich bspw. mit Blick auf die Wahrung des spezifischen Baugebietscharakters. So sind bspw. in dem Allgemeinen Wohnge-

biet (WA) Stellplätze und Garagen, hierzu zählen auch Carports, nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Unzulässig sind für diesen Baugebietstyp auch Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 Tonnen sowie für Anhänger dieser Kraftfahrzeuge.

Da der Bebauungsplan Nr. 67 keine Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 festsetzt, obliegt die Wahl der Standorte für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zunächst dem Bauherrn. Die allgemeine Herstellungspflicht und örtliche Zulässigkeit dieser Anlagen ergeben sich aus den landesrechtlichen Vorschriften (Hessische Bauordnung):

- Für die Zulässigkeit bzw. Nichtzulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und anderen Nebenanlagen entlang der Nachbargrenzen von Baugrundstücken gelten zunächst die Abstandsflächenbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO). Abweichend wird für den Teilbereich WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ermöglicht, dass die festgesetzten straßenseitigen Baugrenzen bis zu 2,0 m Tiefe von Garagen und Stellplätzen überbaut werden können (s. hierzu Kap. II. Abschnitt 2.).
- Die Stadt Hofgeismar hat auf Grundlage der HBO sowie im Zusammenhang mit der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) eine *„Satzung über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge erlassen*", die auch für die Erstellung von Stellplätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 gilt und soweit zutreffend anzuwenden ist.
- Eine weitere landesrechtliche Regelung zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen ist mit der Hessischen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen" gegeben. Hier finden sich u. a. auch Regelungen zu Zufahrten, möglichen Rampen, Fahrgassen usw. die – soweit nicht durch Festsetzungen dieses Bebauungsplanes überlagert, Einfluss auf die Gestaltung und Anlage von Stellplätzen und Garagen und somit mittelbar auch auf die Verkehrssicherheit im Wohngebiet haben können.

Das zuvor angeführte Regelwerk reicht im Allgemeinen aus, um in dem neuen Baugebiet und späteren Siedlungsbereich eine genügende städtebauliche Ordnung mit Blick auf die Anordnung und Gestaltung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen erreichen zu können.

Ergänzend wird im Bebauungsplan Nr. 67 folgende Festsetzung für den Bereich des Gewerbegebietes (GE und GEem) vorgenommen:

In dem Gewerbegebiet (GE und GEem) sind pro Baugrundstück höchstens zwei Zufahrten in jeweils bis zu max. 15 m Breite zulässig. Ausnahmsweise können - sofern es betriebsbedingt nachweislich erforderlich ist - mehr als zwei Grundstückszufahrten zugelassen werden. Garagen, Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO dürfen im Gewerbegebiet (GE und GEem) nicht direkt von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen werden.

Diese Festsetzungen schränken Zufahrten und Stellplätze sowie Garagen im Gewerbegebiet (GE und GEem) mit Blick auf die Verkehrssicherheit ein.

Die nachfolgenden Hinweise geben allgemeine Empfehlungen zur späteren Gestaltung von Stellplätzen und Garagen:

- Auf den Privatgrundstücken sind die Stellplätze, Garagen eingeschlossen Carports möglichst in räumlicher Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen (erschließungswirksame Straßen) anzuordnen, um lange Fahrwege auf den Grundstücken zu vermeiden und damit die Flächenversiegelung im Sinne des Bodenschutzes gering zu halten.
- Grundstückszufahrten sind durch möglichst rechtwinkligen Anschluss an die öffentliche Straße herzustellen. Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten sind auf das nutzungsbezogen erforderliche Maß einzuschränken.
- Auf Alternativen bei der Gestaltung von Nebenanlagen und ihren Zufahrten wird hingewiesen. In diesem Zusammenhang werden u. a. angeregt:

- Dachbegrünung von Carports und Garagen,
- Anlage von Stellplätzen aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien zur Versickerung von Niederschlag soweit das von den speziellen Nutzungsanforderungen (Fahrbelastung, Geländeneigung, Versickerungsfähigkeit des Bodenkörpers) her möglich ist,
- gestalterische Einbindung von Nebenanlagen bspw. durch Umpflanzen mit Gehölzen,
- Zusammenfassen der Zufahrten von Nachbargrundstücken.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB wird in der Planzeichnung eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist.

Bei der von Bebauung freizuhaltenden Fläche handelt es sich um einen 6 m breiten Streifen, der nordseitig an den Geh- und Radweg des Allgemeinen Wohngebietes (WA) anschließt. Er führt bis zur nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und an den hier verlaufenden `Sudheimer Graben`(s. Planzeichnung). Zielsetzung ist es, eine Schneise frei zu halten, auf der zu einem späteren Zeitpunkt ggf. eine Verbindung zu den im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen hergestellt werden kann. Das gilt für den Fußgänger, Rollstuhl- und Radverkehr, zugleich auch für Leitungsanschlüsse, die hier später verlegt werden sollen.

Hinweis

Für den Schutz des ´Sudheimer Grabens´ und seiner Uferbereiche gelten die wassergesetzlichen Bestimmungen (§ 23 HWG zu § 38 WHG). Aus diesem Grund verlangen eventuell beabsichtigte Eingriffe in das Gewässer und seine Ufer, bspw. der Bau von Wegen, Brücken, Unterquerungen, Verrohrungen usw. gesonderten Planungen und der wasserrechtlichen Befreiung nach § 38 (5), Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese ist bei der zuständigen unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel zu beantragen und einzuholen [s. a. Stellungnahme RP Kassel, Dez. 31.1. Oberirdischer Gewässer, Hochwasserschutz zum Vorentwurf vom 17.03.2023]..

Im Bebauungsplan Nr. 67 können also keine Festsetzungen vorgenommen werden, die den wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen oder die wasserrechtliche Genehmigungen voraussetzen bzw. vorwegnehmen. Sie wären rechtlich unwirksam.
Aus diesem Tatbestand heraus, wird die in Rede stehende Fläche im B-Plan Nr. 67 als ´von Bebauung freizuhaltende Fläche´ (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) festgesetzt, was mit geltendem Wasserrecht (§ 23 HWG) insoweit übereinstimmt.

7. Verkehrsflächen; Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB)

Zur besseren Erkennbarkeit sind die nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien (Planzeichnen 6.2 in der Anlage zur Planzeichenverordnung) **eingefasst.**

Entsprechend der Planzeichnung sind im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Bei den nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung handelt es sich um die zur Erschließung des gesamten Geltungsbereiches notwendigen Straßen für den Anlieger- und Durchgangsverkehr. Der besseren Lesbarkeit wegen, sind die festgesetzten Straßenbreiten in der Planzeichnung (s. dort) bemaßt. Durch die baurechtliche Festsetzung der Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 erfolgt lediglich ihre planungsrechtliche Sicherstellung. In der Planzeichnung (s. dort) ist in diesem Zusammenhang ergänzend vermerkt:

Die spätere Aufteilung und Gestaltung der Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand ihrer Festsetzungen.

Die Ausgestaltung aller im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung erfolgt erst im Ergebnis der späteren Fachplanung bzw. aufgrund von entsprechenden straßenbehördlichen Anweisungen. Fachtechnisch zu planen bzw. behördlich zu bestimmen sind dabei beispielsweise:

- der belastungsbezogene Straßenaufbau,
- die Auslegung der Straßengradienten,
- die Straßenentwässerung,
- die Aufteilung des Straßenraums mit möglicher Trennung einzelner Nutzungen des fließenden und ruhenden Verkehrs,
- die sichere Abwicklung, der zu erwartenden Begegnungsfälle,
- die Straßenbeleuchtung,
- die Straßenbegrünung,
- die mögliche Festlegung von Fahrtempobeschränkungen.

Ergänzend sollten weitere Aspekte der Verkehrsgestaltung von den verantwortlichen Planern und Dienststellen diskutiert werden, um dahingehende Entscheidungen anzuregen wie bspw.

- die unbehinderte Mobilität,
- die Auswahl von zukunftsweisenden, nachhaltigen Oberflächenbelägen,
- die Minderung von Verkehrsemissionen und Fahrgeräuschen,
- eine energiesparende Straßenbeleuchtung,
- die Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Gebietes mit Fahrrad, Rollstuhl und Kinderwagen,
- die Einrichtung öffentlicher Fahrrad-Abstellplätze.

Die im Bebauungsplan Nr. 67 gewählte Verkehrsführung stellt zunächst die Anschlüsse an den Ortsverkehr für den Geltungsbereich her. Hierzu dienen zwei vorhandene Einmündungen zu der gut 270 m westlich des Vorhabenbereiches liegenden „Grebensteiner Straße". Die „Grebensteiner Straße" bildet die Hauptdurchfahrt durch die Ortslage von Hofgeismar. Sie führt durch die Innenstadt und schließt an drei Stellen an die 2013 entstandene Ortsumgehungsstraße B83 und damit den Zugang zum regionalen Straßenverkehr (Kassel-Höxter) an. Die beiden Anschlüsse des Vorhabengebietes an der „Grebensteiner Straße" dienen bereits als Zufahrten für das bestehende Gewerbegebiet 78nd den landwirtschaftlichen Verkehr. Sie waren deshalb bereits Gegenstand vorangegangener Bauleitplanungen (2. Änderung zum B-Plan Nr. 42 „Gewerbegebiet Jahnsportplatz", B-Plan Nr. 53 und seine 1. Änderung, B-Plan Nr. 60) und in diesem Zusammenhang als Verkehrsflächen festgesetzt. Der vollständige verkehrstechnische Ausbau der beiden Anschlüsse als regelgerechte Verkehrsknotenpunkte ist allerdings bisher nicht erfolgt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" und die damit verbundene Ausweisung von umfangreichen Baunutzungsflächen von fast 10 ha Gesamtgröße leiten Verkehrsentwicklungen ein, die aus planungs- und verkehrsrechtlichen Gründen vorausschauend betrachtet werden müssen und für die bereits im Rahmen der städtebaulichen Planung die notwendigen Maßnahmen einzuleiten sind. Das betrifft insbesondere die baurechtliche Festsetzung, von später erforderlichen Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).
In diesem Zusammenhang ließ die Stadt Hofgeismar als Trägerin des Verfahrens die „Verkehrsuntersuchung Sudheimer Feld Ost" [IKS Mobilitätsplanung UG Kassel, 01.08.2022] erarbeiten, welche dieser BEGRÜNDUNG im ANHANG beigefügt ist. Knapp zusammengefasst empfiehlt die Untersuchung, den nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 67 zu erwartenden, zusätzlichen gewerblichen Verkehr (GE und GEem) vornehmlich über den südseitigen Anschlussstrang zur „Grebensteiner Straße" abfließen zu lassen und den hier bestehenden Verkehrsknoten - sobald sich der Bedarf dafür abzeichnet - als kleinen Kreisverkehr (Außendurchmesser 30,0 m) auszubauen. Der Verkehr aus dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Urbanen Gebiet (MU) kann und soll hingegen über den nordseitigen Anschluss zur „Grebensteiner Straße" abgeführt werden. Eine qualitative Änderung des hier vorhandenen Anschlussknotens ist – abgesehen von einem regelkonformen Ausbau – nach Angaben des Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.

Auf Grundlage der vorliegenden Verkehrsuntersuchung, werden die beiden Verbindungsstraßen zur „Grebensteiner Straße" einschließlich ihrer Anschlussknoten im Bebauungsplan Nr.67 als öffentliche Verkehrsflächen, allgemeiner Zweckbestimmung nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die bereits bestehenden Verkehrsflächen aus der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 42 und den B-Planen Nrn. 53 und 60 werden dabei flächenmäßig mit einbezogen und soweit erforderlich kleinteilig überplant. In die Festsetzung von Flächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB findet auch Eingang, dass die Stadt Hofgeismar beabsichtigt, einen Radweg entlang der „Grebensteiner Straße" auszubauen. Die Planung hierfür wird aktuell vorbereitet. Der Radwegeausbau erfolgt in enger Kooperation und als Gemeinschaftsprojekt mit der Straßenverkehrsbehörde (Hessen Mobil). Die bauliche Realisierung ist für 2024 vorgesehen.

Hinweis

Die Anschlüsse des Vorhabenbereiches an die beiden Knotenpunkten zur L3212 („Grebensteiner Straße") sind fachgerecht zu planen und bei Hessen Mobil Kassel zur Genehmigung einzureichen. Dabei tritt die Stadt Hofgeismar als Antragstellerin auf. Sie hat folglich alle Kosten für die Planung und Plangenehmigung sowie den genehmigten Ausbau zu übernehmen.
In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass entlang der „Grebensteiner Straße" ein Fahrradweg gebaut wird. Die hierzu bereits weitgehend vorliegenden Planungen sind mit den Anschlüssen des Vorhabengebietes an die „Grebensteiner Straße" (Netzkontenbereiche) – sie werden von dem Fahrradweg gequert - eng abzustimmen.

Nach Aussagen von Hessen Mobil ist beabsichtigt, den OD-Verknüpfungsbereich nach Abschluss der vorgenannten Ausbaumaßnahmen neu zu bewerten und entsprechend zu erweitern [s. Stellungnahme von Hessen Mobil zum Vorentwurf vom 12.04.2023].

Ausgehend von den beiden Anschlussstraßen zur „Grebensteiner Straße" werden im Geltungsbereich weitere öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Dabei handelt es sich um die Straßen zur inneren Erschließung der Bauflächen. Vorgesehen sind hierfür zwei Ringstraßen (s. Planzeichnung), eine zum Anschluss des künftigen Wohngebietes (WA 1 und WA 2), die andere zur inneren Erschließung der neuen Gewerbeflächen (GE und GEem).
Die Breite der festgesetzten und in der Planzeichnung vermaßten Straßenringe berücksichtigt die bauliche Nutzung und Dichte in den angeschlossenen Bauflächen; sie orientiert sich im Wesentlichen an einem Ausbau nach den straßenbaulichen Richtlinien der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (RStO 12 und RASt 06 usf.).

Entsprechend der Planzeichnung sind im Geltungsbereich öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 21 BauGB mit folgenden besonderen Zweckbestimmungen festgesetzt: Fuß- und Radweg, Leitungsrecht für die Allgemeinheit.

Die als ´Fuß- und Radweg´ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung schaffen im Vorhabenbereich zusätzliche und verkürzte Durchgänge/ Durchfahrten für Fußgänger bzw. Radfahrer bzw. den Anschluss an die Innenstadt nördlich des Vorhabengebietes.

Für die Flächen wird zugleich ein ´Leitungsrecht für die Allgemeinheit´ festgesetzt. Die Stadt Hofgeismar plant auf diesen Trassen die Hauptleitungen zur Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Kanalisation) des Baugebietes zu verlegen. Zum Einbau und für den späteren Unterhaltungsbetrieb dieser Lei-

tungen werden mindestens 6 m breite Grundstücke gefordert [Stellungnahmen des Wassermeisters und des Bauamtes der Stadt Hofgeismar zum Vorentwurf vom 31-03.2023 und 06.04.2023]. Aus diesem Grund werden die nach § 9 (1) Nrn. 11 und 21 BauGB festgesetzten Bereiche im B-Plan Nr. 67 auf 6,0 m Breite ausgelegt. Der Ausbau dieser Flächen wird im Rahmen der späteren Fachplanung festgelegt und auf die konkreten Anforderungen abgestimmt (Verkehrsablauf und Leitungsverlegung).

Entsprechend der Planzeichnung ist im Geltungsbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine öffentliche Verkehrsfläche mit folgender besonderer Zweckbestimmung festgesetzt:

Landwirtschaftlicher Fahrweg.

Als südseitiger Verkehrsanschluss zur „Grebensteiner Straße" dient ein vorhandener öffentlicher Fahrweg (Flur 29, Fst.-Nr.131), der aktuell vornehmlich durch den landwirtschaftlichen Verkehr benutzt wird. Die ca. 12,5 m breite Wegeparzelle wird im B-Plan Nr. 67 bis zum erforderlichen Anschluss zur inneren Erschließung des Gewerbegebietes (GE und GEem) als öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und später dahingehend ausgebaut. Weiter östlich verlaufend, bleibt wie bisher die Funktion auf den landwirtschaftlichen Fahrweg beschränkt. Im Bebauungsplan Nr. 67 erfolgt deshalb eine dahingehende Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Landwirtschaftlicher Fahrweg.

Hinweise

- Innerhalb der Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung sind Baumstandorte eingetragen, die nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt sind. Auf ihre Funktionen im Straßenraum wird in Kap. II. Abschnitt 11.) näher eingegangen.
- Bestehende Verkehrsanlagen, ihre zugelassenen Nutzungen und Entwicklungen haben Bestandsschutz. Das schließt ein, dass ausgehend von den Absichten und Zielen des Bebauungsplanes Nr. 67 keinerlei Forderungen oder Entschädigungsansprüche (wie bspw. aktive Lärmschutzmaßnahmen, Rückbau von Anlagen oder dgl.) gegenüber der Straßenverkehrsbehörde oder anderen Eigentümern/ Betreibern etc. abgeleitet und eingefordert werden können. Sollten dahin ausgerichtete Schutzeinrichtungen bzw. –maßnahmen erforderlich werden - bspw. um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen - so hat hierfür allein der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 67 die anfallenden Nachweise, Kosten und alle sonstige Aufwendungen zu übernehmen.
- Die Belange des bestehenden landwirtschaftlichen Fahrverkehrs (Begegnungsfälle, Fahrgerät, Zufahrt und Ausschwenkbreite zu landwirtschaftlichen Höfen (Bauernhof Menke), Nutzflächen usw.) sind in die spätere Planung und Ausgestaltung der beiden Verkehrsanschlüsse zur „Grebensteiner Straße" mit einzubeziehen und soweit möglich zu berücksichtigen.
- Bei dem Ausbau der südseitigen Verkehrszufahrt zur „Grebensteiner Straße" sind Hindernisse im Bereich der Einfahrt zum Bauernhof Menke (wie Anpflanzungen, Laternen, Hochborde etc.) auszuschließen
- Beweissicherungen im Vorfeld von späteren Bau- und Erschließungsarbeiten sind für den betroffenen Nahbereich (baulichen Anlagen Hof Menke) zu prüfen und bedarfsweise zu veranlassen.

8. Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 ist zurzeit im Wesentlichen eine Ackerfläche. Soweit bekannt gibt es im Gebiet – abgesehene von den Fahrwegen für das bereits bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 42 und seine Änderungen) keine Ver- und Entsorgungsanlagen. Die Anschlüsse für den Vorhabenbereich zum B-Plan Nr. 67 müssen also neu hergestellt bzw. ausgehend vom Bestand erweitert werden. In diesem Zusammenhang wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 67 aufgenommen:

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Ausnahmegebunden können oberirdische Ver- und Entsorgungsanlagen zugelassen werden.

Versorgungsträger können prinzipiell selbst über die Verlegung ihrer Anlagen und Leitungen entscheiden. So ist es denkbar, dass eine unterirdische Verlegung bspw. aus Kostengründen abgelehnt wird. Dieser Tatbestand war bei konkreten Bauvorhaben in der Vergangenheit bereits aufgetreten. Aus diesem Hintergrund heraus, erfolgt im Bebauungsplan Nr. 67 eine bindende Festsetzung zur vorrangig unterirdischen Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen. Die ausnahmegebundene und so für den Einzelfall zu prüfende Zulassung einer oberirdischen Verlegungsweise kann bspw. für bestimmte Anlagen oder Anlagenteile sinnvoll sein, die aus wartungstechnischen Gründen oberirdisch besser anzuordnen sind (z. B. Druckerhöhungsstation, Strom-/Telekommunikationsverteilerkasten etc.).

Die zur Erschließung des Vorhabengebietes vorzusehenden öffentlichen Leitungen und Anlagen werden aller Voraussicht nach innerhalb der im Verfahren nach § 9 (1) Nr. 11 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 7.) untergebracht. Ihre genaue Trassierung wird im Zuge späterer Fachplanungen erarbeitet und festgelegt. Aus diesem Grund ist in der Planzeichnung darauf verzichtet worden, Versorgungsflächen und die Führung von künftigen Versorgungsanlagen und -leitungen einzutragen und somit ihren Standort bzw. ihre Lage schon jetzt zu verorten und damit verbindlich festzusetzen.

Hinweis:

Nebenanlagen, die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik etc. dienen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, können im Geltungsbereich gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden auch soweit für diese im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind, gegebenenfalls auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 (5) BauNVO.

Die nachfolgenden Hinweise dienen in erster Linie zur Vorinformation im Zusammenhang mit der späteren Erschließung des Vorhabengebietes:

⇒ **Trinkwasserversorgung- und Brandschutz**

Die *Wasserversorgung* erfolgt ausgehend vom öffentlichen Trinkwassernetz, zuständig ist die Stadt Hofgeismar. Der voraussichtliche Anschluss ist die im nördlichen Feldweg verlegte Trinkwasserhauptleitung DN 150 mm. Hiervon ausgehend sind die zur Versorgung der Bauflächen im Geltungsbereich notwendigen Leitungsstränge unterirdisch, innerhalb der im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen. Ringschlüsse sind aufgrund der festgesetzten Straßenführung (s. Kap. II., Abschnitt 7.) möglich und im Interesse der permanenten Durchspülung des Netzes auch vorzunehmen (ein Leitungsring für das Wohngebiet (WA), ein zweiter für die gewerblichen Flächen (GE und GEem).
Durch die Verlegung der Trinkwasserversorgungsleitungen in den Straßen des Baugebietes wird es möglich, hiervon ausgehend alle Baugrundstücke an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Nach Aussagen der Stadt Hofgeismar als Versorgungsträgerin ist davon auszugehen, dass das bestehende kommunale Versorgungssystem ausreichende Anschlussverhältnisse mit Blick auf die verfügbare Trinkwassermenge und –qualität sowie die notwendigen Wasserdruckverhältnisse anbieten kann. Insofern handelt es sich bei dem Anschluss des Vorhabengebietes um eine Netzerweiterung, die voraussichtlich keine wasserrechtliche Genehmigung nach dem Hessischen Wassergesetz (HWG) erforderlich macht.

Auch die *Löschwasserversorgung* muss für den Standort vollständig über das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt werden. Externe Entnahmestellen wie Flachbrunnen oder Oberflächengewässer sind zurzeit nicht vorhanden und standortbedingt nicht herstellbar. Die Schaffung und Nutzung von Regenwasserzisternen ist deshalb für die einzelnen Grundstücke zu prüfen und als Ergänzung der öffentlichen Löschwasserbereitstellung zu empfehlen.
Dessen ungeachtet sind die allgemeingültigen brandschutztechnischen Grundsätze bei der Bereitstellung der öffentlichen Löschwasserversorgung sowie der baulichen Erschließung und Gestaltung des Vorhabengebietes zu berücksichtigen. Der zuständige Kreisbrandinspektor ist anzuhören. In diesem Sinne kommen u. a. folgende Bestimmungen zur Anwendung:

- Die Löschwassermenge ist unter Berücksichtigung des Hessischen Brandschutzgesetzes und unter Beachtung des Regelwerkes "Wasserversorgung, Rohrnetz/ Löschwasser, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" - DVGW Arbeitsblatt W 405 zu gewährleisten. Für die Absicherung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind je nach anzuwendendem Löschfall und in Abstimmung mit der Feuerwehr/ dem Kreisbrandinspektor stündlich fallweise 48 m³/h (kleiner Brandfall bis III-Vollgeschosse im WA, MU und GE) bzw. 96 m³/h (mittlerer Brandfall im WA, MU und GE) für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen. Von einem großen Brandfall (192 m³/h über 2h) ist auf Grundlage der Planung derzeit nicht auszugehen.
- Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen (hier vorgesehen Unterflurhydranten) untereinander sollte nicht mehr als 120,0 m betragen; der Abstand der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt nicht mehr als 80,0 m.
- Zu- und Durchfahrten bzw. Durchgänge, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehren sind auf Grundlage von § 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) anzulegen.

- Die HBO fordert, dass für jede Nutzungseinheit mit mindestens einem Aufenthaltsraum in jedem Geschoss mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege vorhanden sein müssen.
- Die Breite der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (s. Kap. II. Abschnitt 7.) stellt die problemlose Abwicklung (Zufahrt, Aufstellung) des Rettungsverkehrs sicher. Darüber hinaus könnten Grundstückszufahrten als zusätzliche Aufstellfläche mitbenutzt werden. Die „Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist in diesem Zusammenhang anzuwenden. Zufahrtsmöglichkeiten von öffentlichen Verkehrsflächen sind durch Absenkung der Bordsteine deutlich zu machen.

⇒ **Energieversorgung**

Zuständig für die Energieversorgung (Strom- und Gasanschluss) ist in Hofgeismar die EAM Netz GmbH, welche an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 beteiligt wurde. Für die Erschließung werden Baukostenzuschüsse auf Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen erhoben und entsprechende Anschlusskosten berechnet. Die Neuverlegung von Hauptleitungen erfolgt innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen (s. Kap. II., Abschnitt 7.).

Der Anschluss des Vorhabengebietes an die Stromversorgung kann, ausgehend von vorhandenen Versorgungsleitungen für das bereits bestehende Gewerbegebiet (B-Plan Nr. 42 und seine Änderungen), durch die Neuverlegung einer Mittelspannungsverbindung erfolgen. Für diese und andere Leitungen der Stromversorgung ist ein wenigstens 1 m breiter Schutzstreifen freizuhalten, der nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf. Sollte die Pflanzung von Büschen und Sträuchern im Bereich von Versorgungsleitungen vorgesehen sein, so sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungsleitungen einzuhalten.

Für die zukunftssichere Versorgung des Neubaugebietes müssen Trafostationen für den nördlichen (Wohngebiet) und den südlichen Bereich (Gewerbegebiet) installiert werden. Hierzu ist im Baugebiet vorsorglich eine mindestens 4x5 m² große Fläche mit einseitiger Zufahrt-/ Zugangsmöglichkeit bereitzustellen. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Abstimmungen (Standortwahl, eigentums- und nutzungsrechtliche Vereinbarungen etc.) zwischen dem Energieversorger und der Vorhabensträgerin (Stadt Hofgeismar) erfolgen im Vorfeld der Baugebietserschließung.

Auf Anfrage stellt die ENM entsprechende Planunterlagen zur Verfügung (ohne Gewähr der Richtigkeit). Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist erforderlichenfalls durch Handschachtung in Abstimmung mit der ENM, Regionalbereich Hofgeismar zu ermitteln. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich von Stromversorgungsanlagen und –leitungen, insbesondere Geländehöhenveränderungen sind beim Versorgungsträger anzumelden und mit diesem abzustimmen.

Gegenüber Gasversorgungsleitungen haben Baumanpflanzungen einen lichten Abstand von wenigstens 2,5 m einzuhalten.

Die GASCADE, die WINGAS GmbH, die NEL Gastransport GmbH sowie die OPAL Gastransport GmbH & Co. KG betreiben das Onlineportal *https://portal-bil-leitungsauskunft.de* Hier können Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen usw. gestellt und kostenfreie Informationen eingeholt werden.

⇒ **Fernmeldetechnische Anschlüsse, Internet**

Zuständig für die fernmeldetechnische Versorgung des Gebietes ist die Deutsche Telekom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens aber vier Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Grundsätzlich gibt es derzeit in diesem Versorgungssegment - insbesondere was Angebote und Möglichkeiten für den modernen Internetanschluss anbetrifft - große Bewegungen und erweiterte Möglichkeiten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes berücksichtigt und im Einzelfall geprüft werden sollten.

⇒ **Abwasserableitung** (Schmutz- und Regenwasser)

Der zuständigen Fachbehörde beim RP Kassel ist vor Beginn der Erschließung ein Entwurf zur Genehmigung der Kanalisation vorzulegen.
Diesbezügliche Fachplanungen der Stadt Hofgeismar als Trägerin der öffentlichen Abwasserentsorgung, die auch hydraulische Berechnungen zur Schmutz- und Regenwasserableitung einschließen sollten, sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.
Nach Aussagen, der Stadtverwaltung soll die Entwässerung des gesamten Vorhabenbereiches im Trennsystem erfolgen. In Grundzügen bietet sich folgende Möglichkeit zur Abwasserableitung bzw. -behandlung an:

➢ **Schmutzwasser**

Das innerhalb des Festsetzungsgebietes infolge von Nutzungen anfallende Abwasser (Schmutzwasser) ist zu sammeln und in unterirdischen Kanälen abzuleiten, die den einschlägigen Regeln der Technik entsprechend zu bauen und an das öffentliche Entsorgungsnetz anzuschließen sind. Die Weiterleitung des Abwassers im kommunalen Netz bis zur Kläranlage obliegt der Stadt. Die mit dem erschlossenen Baugebiet erhöhte Menge, an abzuleitendem und in der Kläranlage zu reinigenden Schmutzwasser, kann durch das städtische Abwassersystem aller Voraussicht nach aufgenommen werden, ohne dass hierzu größere technologische Veränderungen erforderlich werden.
Sollten in diesem Zusammenhang Um- bzw. Ausbauten im Bereich der kommunalen Abwasserentsorgung notwendig sein, so ist das Aufgabe der Stadt Hofgeismar.

Hinweis

Die Stadt Hofgeismar hat am 17.12.2012 eine Entwässerungssatzung (EWS) erlassen, die Entscheidungsgrundlage für die Zulassung/ Nichtzulassung von privaten und sonstigen Einleitungen in kommunale Abwasseranlagen ist. Die EWS regelt in diesem Zusammenhang die Anschluss- und Benutzungsbedingungen sowie die Abgaben und Kosten für die Einleitung von Abwasser in die öffentliche Kanalisation.
Im § 8 der EWS werden u. a. die Einleitungsgrenzwerte für nicht häusliches Abwasser aus Industrie- und Gewerbebetrieben oder vergleichbaren Einrichtungen genannt soweit nicht durch wasserrechtliche

Vorschriften die Einleitungsbefugnis weitergehend eingeschränkt ist. Sollten diese Grenzwerte durch den Verursacher nicht eingehalten werden können, so sind dahingehende betriebliche Vorbehandlungen zwingend erforderlich und nachzuweisen, bevor das Abwasser in die öffentlichen Anlagen abgeführt werden kann. Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf die einzuhaltenden Bestimmungen der Abwasserverordnung (AbwV).

- **Niederschlagswasserbehandlung/ -bewirtschaftung**

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben, werden neue Bau- und Verkehrsflächen im „Sudheimer Feld" ausgewiesen, die zu einer erhöhten Flächenversiegelung und damit zu einem steigenden Aufkommen von Niederschlagswasser führen werden, das bisher weitgehend auf den bestehenden Ackerflächen versickern/ verdunsten konnte.
Gemäß § 54 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser explizit als Abwasser definiert, sofern es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen stammt und gesammelt zum Abfluss kommt.
Es ist folglich sicherzustellen, dass kein schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer wie bspw. den nordseitig angrenzenden „Sudheimer Graben" oder in das Grundwasser eingeleitet wird. Anfallendes Niederschlagswasser ist deshalb dem Stand der Technik entsprechend zu behandeln/ zu bewirtschaften.
Hierbei sind u. a. folgende Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) in Anwendung zu bringen:

Arbeitsblatt 102 - Einleitung von Regenwetterabflüssen aus Siedlungsgebieten in Oberflächengewässer,
Merkblatt 153 – Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser,
Arbeitsblatt 117 – Bemessung von Regenrückhalteräumen,
Arbeitsblatt 118 – Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen,
Arbeitsblatt 138 – Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Wasserrechtliche Erlaubnisanträge sind beim RP Kassel, Dezernat 31.5 - Kommunales Abwasser, Gewässergüte, industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe zu stellen.

Nach Aussagen der Stadt Hofgeismar, zuständig für die öffentliche Abwasser- und damit auch Regenwasserentsorgung, soll das Niederschlagswasser aus dem künftigen Baugebiet in einem separaten, vom häuslichen Schmutzwasser abgetrennten Kanal abgeleitet, in einem oder mehreren Retentionsräumen zwischengespeichert und schließlich stark gedrosselt an ein Oberflächengewässer abgegeben werden. In diesem Zusammenhang bietet sich als gedrosselten Abfluss der „Sudheimer Graben" (Flur 20, Fst.-Nr. 197) und als Rückhalteraum, die diesem Fließgewässer vorgelagerten Flächen (Flur 20, Fste.-Nrn. 153/14 bis 17, wahlweise auch 145/9 und 152/6) an. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereiches zum B-Plan Nr. 67 und sind im Flächennutzungsplan als ´Grünfläche´ bzw. als ´Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft´(§ 5 (2) Nrn. 5 und 10. BauGB) dargestellt.
Eine weiterreichende planerische Konkretisierung und Auslegung der Niederschlagsentwässerung hat nach Aussagen der Stadtverwaltung bislang noch nicht stattgefunden. Bekannt sind lediglich

´Eckwerte´ wie etwa die verfügbare Größe des Retentionsraumes oder die mögliche Einleitmenge in den Graben (bspw. in ähnlicher Größenordnung wie der natürliche Abfluss). Aus diesem Ansatz heraus ist allerdings bereits festzuhalten, dass nicht die gesamte zu erwartende Niederschlagsmenge aus dem Baugebiet in das zur Verfügung stehende öffentliche System (gemeint sind hier Rückhalteraum und Grabengewässer) ungeregelt abgegeben werden kann und deshalb bereits am Anfallort, also auf den Baugrundstücken zurückgehalten bzw. bewirtschaftet werden muss.
Aus diesem Zusammenhang heraus, wird folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" aufgenommen:

Nicht schädlich verunreinigter Niederschlag darf maximal bis zu einer Menge von 30 l/s je ha angeschlossener Grundstücksfläche in öffentliche Anlagen abgeleitet werden. Die Eigentümer haben durch geeignete Maßnahmen auf ihren Baugrundstücken dafür Sorge zu tragen, dass die zugelassene Einleitmenge nachweislich nicht überschritten wird. Hierzu notwendig und deshalb nach den Regeln der Technik auf den Grundstücken zu bauen und zu betreiben sind Rückhalteanlagen mit kalibriertem Drosselabfluss (bspw. Retentionszisternen etc.) und/ oder Anlagen zur Niederschlagsversickerungen, ausgenommen Schachtversickerungen. Darüber hinaus ist die Nutzung von Niederschlag zulässig bspw. als häusliches Brauchwasser, zur Grundstücksbewässerung oder als Löschwasserreserve soweit die geltenden hydrologischen, hygienischen, baurechtlichen und sonstigen Anforderungen nachweislich beachtet und eingehalten werden.
Der oberflächige Abfluss von Niederschlag auf benachbarte private oder öffentliche Flächen ist unzulässig.

Diese Festsetzungen dienen dazu, dass die aus dem Vorhabengebiet abgeleitete Niederschlagsmenge für die Stadt Hofgeismar als Abnehmerin kalkulierbar bleibt und sich gegenüber dem gegenwärtig bestehenden, natürlichen Abfluss, auch nach Realisierung des Baugebietes, nicht wesentlich erhöht. Damit werden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Schutz der nachgeschalteten öffentlichen Entwässerungsanlagen (Regenwasserkanalisation, Retentionsanlagen, Oberflächengewässer) vor hydraulischer und stofflicher Überlastung,
- wenigstens anteiliger Verbleib von Niederschlag am Ort seines natürlichen Anfalls, zum Zwecke seiner Nutzung bzw. Versickerung und damit zum Schutz von natürlichen Ressourcen, Klima- und Grundwasser.

Mit Blick auf die örtliche Rückhaltung des Niederschlagsanfalls und die Schonung natürlicher Ressourcen, werden folgende ergänzende Anregungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung für die spätere Erschließung des Planungsgebietes aufgenommen. Über ihre praktische Umsetzbarkeit muss der Bauherrn im Einzelfall entscheiden bzw. sich derartige Vorhaben erforderlichenfalls bau-/ wasserrechtlich genehmigen lassen:

- Nutzung von Niederschlag für Brauchwasserzwecke

Als wirksame Wassersparmaßnahme kann unbelastetes Niederschlagswasser (bspw. von Dachflächen) in geeigneten Einrichtungen (z. B. in Zisternen, Becken, Regenwassertanks) zurückzuhalten und für

Brauchwasserzwecke (Löschwasserbereitstellung, Freianlagenbewässerung, als häusliches Brauchwasser zur Toilettenspülung usw.) genutzt werden. Behälter zum Sammeln von Niederschlagswasser sind im Regelfall baugenehmigungsfrei. Auch nach den wasserrechtlichen Bestimmungen bedarf das Sammeln von Niederschlag keiner Genehmigung oder Erlaubnis. Um gesundheitliche Gefährdungen bei der Nutzung von Niederschlagswasser als häusliches Brauchwasser zu verhindern, müssen mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Durch Kontrollen u. a. beim Anschluss des Wasserzählers ist sicherzustellen, dass durch den Betrieb von Brauchwasseranlagen keine Rückwirkungen in das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz möglich werden.
Für auftretende Abflussspitzen ist ein Überlaufanschluss von der Regenwasserspeicheranlage an den Niederschlagswasserkanal erforderlich. Die Nutzung von Regenwasser als innerhäusliches Brauchwasser verlangt seine nachfolgende Einleitung in die Schmutzwasserkanalisation und gegebenenfalls eine gesonderte Gebührenabrechnung.

- Dezentrale Versickerung von Niederschlag

Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser dient zur gewünschten Anreicherung von Grundwasservorräten. Sie ist nach den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen erlaubnisfrei soweit der gesetzliche Abstand zum natürlichen Grundwasserstand eingehalten wird und auch andere Grundwasserschutzbelange nicht nachteilig betroffen sind.
Für den Geltungsbereich sind die Möglichkeiten der dezentralen Versickerung des anfallenden Niederschlags im Einzelfall, das heißt in Abhängigkeit von Grundstücksnutzung, Geländelage, Grundwasserstand und Bodenverhältnissen usw. zu prüfen und gegebenenfalls anzuwenden. Neben der Versickerung in Vegetationsflächen können spezielle Anlagen zur dezentralen Niederschlagsversickerung verwendet werden wie Rigolen, Versickerungsmulden oder perforierte Rohre. Sie müssen nach dem Regelwerk der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA), Arbeitsblatt 138 geplant und ausgeführt werden. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind befestigte Grundstücksfreiflächen wie Zufahrten, Wege, Stell- und Lagerplätze sowie Terrassen - soweit möglich und für die betreffende Nutzung geeignet - mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien bzw. Verlegungsarten auszubilden sofern dem nicht wasserrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

⇒ **Abfallentsorgung**

Die Erschließung des Baugebietes und die Baudurchführung sind unter Einhaltung der Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu organisieren und vorzunehmen. Die nach Landesrecht zuständige Körperschaft für die Abfallentsorgung und deren Organisation ist der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung. Er hat die gültige Abfallsatzung erlassen. Darüber hinaus sind die „Sicherheitstechnischen Anforderungen an Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ des Eigenbetriebes Abfallentsorgung bei der Planung, Erschließung, Bebauung und späteren Nutzung des Baugebiets zwingend einzuhalten. Die festgesetzten Verkehrsflächen

(s. hierzu Kap. II. Abschnitt 6.) stellen die reibungslose und verkehrssichere Zu- und Abfuhr von dreiachsigen Müllfahrzeugen zu allen Grundstücken im Geltungsbereich sicher.

Um Abfall zu minimieren und Energie zu sparen, sollten Langlebigkeit und Natürlichkeit entscheidende Kriterien für die Verwendung von Baustoffen sein.
Folgender Wortlaut ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen in den Bauschein aufzunehmen: Entsprechend den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sind Bodenaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch getrennt auf der Baustelle zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und der geregelten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen. Schadstoffbelastete Baurestmassen sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese darf erst erfolgen, wenn ein von der zuständigen Behörde bestätigter Entsorgungsnachweis gemäß den geltenden Abfall- und Reststoffüberwachungsbestimmungen vorliegt. Der Abfallerzeuger hat sich vor Übergabe der Abfälle an den Abfallbeförderer davon zu überzeugen, dass dieser eine für die betreffende Abfallart und für das jeweilige Territorium gültige Genehmigung zum Einsammeln und Befördern der betreffenden Abfälle gemäß Abfallgesetz hat.
Leistungsanforderungen in den Ausschreibungen der öffentlichen Träger (bspw. bei Erschließungsarbeiten) haben entsprechende Anforderungen zur Abfallbeseitigung in ihre Vorbemerkungen aufzunehmen und in der späteren Bauüberwachung zu gewährleisten.

⇒ **Ablagerungen und Altlasten; Boden- und Grundwasserschutz**

Nach Angaben des Regierungspräsidiums Kassel enthält das Fachinformationssystem (FIS AG) für den Geltungsbereich keine Eintragungen zu Altflächen und Grundwasserschadensfällen [Stellungnahme des RP Kassel, Bodenschutz zum Vorentwurf vom 03.04.2023]. Sollten bei der Erschließung des Gebietes Kampfmittel oder andere Altlasten aufgefunden werden, was nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern; die nächstgelegene Polizeidienststelle bzw. das zuständige Ordnungsamt sind zu verständigen. Sollte Sanierungsbedarf vonnöten sein, ist eine geeignete Konzeption zu entwickeln und abzuarbeiten.

Mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurde eine bundesweit einheitliche, rechtliche Basis für die Anforderungen an den Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen und die Sanierung von Altlasten geschaffen. Darüber hinaus enthält das BauGB eine Vielzahl von Aussagen zum Bodenschutz, so dass sich der direkte Anwendungsbereich des BBodSchG im Rahmen der Bauleitplanung als relativ gering erweist.

- Bei der Erschließung und Bebauung des Baugebietes sind die bodenschutzrechtlichen Vorschriften zu beachten und einzuhalten.
- Aufgrund der Flächengröße sollten bei allen Baumaßnahmen im Geltungsbereich bodenkundliche Baubegleitungen beauftragt werden [Stellungnahme des RP Kassel, Bodenschutz zum Vorentwurf vom 03.04.2023].
- Gemäß § 3a des Hessischen Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes ist für jede einzelne Baumaßnahme ein Erdmassenausgleich bzw. eine sinnvolle Verwertung überschüssiger Erdmassen nachzuweisen.

- Die Bodenschonungsklausel des BauGB § 1 Abs. 5, nach welcher mit Grund und Boden schonend umgegangen werden soll, ist einzuhalten. Die Vermeidung nicht erforderlicher Totalversiegelungen sowie einer nicht bedarfsgerechten Parallelführung von Trassen ist im Zusammenhang mit dem sparsamen und schonenden Umgang mit Boden geboten. Unbelasteter Bodenaushub, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, kann auf den Baugrundstücken zur Profilierung verwendet werden. Dadurch entstehende Aufschüttungen sind auch entlang der Grundstücksgrenzen möglich. Sie lösen Abstandsflächen im Sinne der HBO nicht aus.
- Soweit die Verwertung oder Entsorgung des anfallenden Bodenaushubs nicht Gegenstand anderer Vorschriften ist und die Auf-/ Einbringungsmenge einer Maßnahme über 600 m³ beträgt, ist hierüber eine Anzeige beim Landkreis Kassel, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz gemäß § 4 (3) HAltBodSchG vorzulegen.
- Der Schutz des Bodens vor Erosionen, Verdichtung und Verschlämmung ist während der Bauphase sicherzustellen. Gemäß § 202 Baugesetzbuch (ergänzt durch DIN 18 920) ist im Rahmen von Baugenehmigungen festzuschreiben, dass Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen ist.

Im Zusammenhang mit der Lagerung und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (bspw. flüssigen Mineralölen) wird auf die Einhaltung der geltenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen (Wasserhaushaltsgesetz, Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Vorsorglich wird an dieser Stelle erwähnt, dass für Errichtung und Betrieb von Erdwärmesonden eine Erlaubnispflicht gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel zu stellen.

Mit Blick auf die zu erwartenden Bau- und Erschließungsarbeiten wird darauf hingewiesen, dass die Reinigung von Fahrzeugen nur an dazu zugelassenen Waschanlagen bzw. Waschplätzen vorgenommen werden darf. Einleitungen von unbehandeltem oder unzureichend vorbehandeltem Abwasser in Oberflächengewässer und/ oder das Erdreich sind grundsätzlich verboten.

9. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung ist im Allgemeinen Wohngebiet (WA) des Bebauungsplanes Nr. 67 eine öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Siedlungsgrünanlage mit Kinderspielplatz.

Innerhalb des Allgenmeinen Wohngebietes (WA) wird eine etwa 280 m² große Fläche von baulichen Nutzungen ausgenommen und als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: ´Siedlungsgrünanlage mit Kinderspielplatz´ festgesetzt. Der zentral gelegene Bereich mit dem hier einzurichtenden Kinderspielplatz ist für die Allgemeinheit, besonders die Bewohner der Siedlung, vorzusehen und entspre-

chend zu gestalten. Das schließt die durchgängige Begehbarkeit der Anlage ein, eingeschlossenen den Zugang für Kinderwagen und Fahrzeuge der unbehinderten Mobilität (Rollstühle usw.).

Die baurechtliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB unterstreicht, dass der ´grüne Charakter´, der Fläche, überwiegen muss - bspw. im Unterschied zu Sportplätzen oder Spielanlage mit entsprechender Ausstattung. Zu erreichen ist das durch eine dementsprechende Gestaltung, Nutzung und Pflege der Fläche. Charakteristisch sind in diesem Zusammenhang der weitreichende Verzicht auf Flächenversieglungen, die durchgehende Eingrünung durch Grasansaat, Stauden– und Gehölzanpflanzungen sowie die gärtnerische Pflege und Unterhaltung der Fläche, möglichst unter Verzicht auf Dünger und Herbizide.

10. Einsatz von erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Am 17.06.2021 ist die Stadt Hofgeismar dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen" beigetreten. Die damit verbundenen Ziele zum Klimaschutz und zur Klimawandelanpassung werden nur in guter Zusammenarbeit von öffentlicher und privater Hand zu erreichen sein. Nötig werden in diesem Zusammenhang insbesondere Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Ausnutzung erneuerbarer Energien. Mit Blick auf den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" werden von der Stadt Hofgeismar als Vorhabensträgerin keine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB vorgesehen. Hierfür gibt es folgende Gründe:

- Zunächst sollen damit möglicherweise verbundene Einschränkungen bei der Errichtung von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen vermieden werden, die sich ergeben würden, wenn bestimmte Arten der erneuerbaren Energien, ihre Erzeugung, Nutzung und Speicherung durch bauliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB zwingend vorgegeben würden (bspw. „Solardachpflicht").
- Darüber hinaus handelt sich im vorliegenden Fall um einen Angebots-Bebauungsplan, also bspw. keine vorhabenbezogene Bauleitplanung mit spezifisch ökologischer Ausrichtung. Aufgrund dieser Tatsache, sind die Möglichkeiten beschränkt, über Festsetzungen im B-Plan baurechtliche Einschränkungen vorzunehmen, welche zudem ausreichend städtebaulich begründet werden müssten bspw. aus der besonderen Lage des Vorhabens heraus, wegen bereits bestehender Vorbelastungen, verbunden mit Einflüssen auf die Gesundheit und Wohnqualität oder mit dem Argument, dass für benachbarte Siedlungsflächen bereits gleichartig ausgerichtete Festsetzungen vorgenommen wurden und gelten. Für den Vorhabenbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 sind diese Voraussetzungen nicht gegeben.
- Zudem ist festzuhalten, dass es bereits umfangreiche und insoweit auch verpflichtende Vorgaben zum ökologischen und nachhaltigen Bauen auf anderen gesetzlichen Grundlagen, verbunden mit dem Baurecht, gibt. Zu nennen sind an dieser Stelle das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zur Anwendung kommen werden. Dahingehende Festsetzung im Bebauungsplan sind also nur wirksam und zielführend, wenn sie – in begründeter Weise - über diese andersgesetzlichen Bestimmungen hinausgehen würden.

Aufgrund der in letzter Zeit eingetretenen politischen und wirtschaftlichen Situation in Europa sowie der damit verbundenen Kostenentwicklung am Energiemarkt ist davon auszugehen, dass Bauwillige alle Möglichkeiten aufgreifen werden, um mit Blick auf die Wärme- und Stromversorgung kostengünstig und damit zukunftsweisend zu bauen. Die in diesem Zusammenhang umfangreich gegebenen Fördermöglichkeiten werden mit Sicherheit aufgegriffen und benutzt. Darüber hinaus wurden mehrere Vereinfachungen in das Landesbaurecht (HBO) übernommen wie die Zulässigkeit von Wärmepumpen in den Abstandsflächen, die Erleichterung und Klarstellung brandschutzrechtlicher Vorgaben für Solaranlagen auf Dächern. Insoweit bedarf es aktuell keiner verpflichtenden Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 67 zur Beförderung von erneuerbaren Energien oder mit Blick auf ein Anwendungsverbot von fossilen Energieträgern.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das zum Vorhaben erstellte Schallschutzgutachten ist Bestandteil des B-Plans Nr. 67.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wurde das *„Schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" in Hofgeismar" [GeräuscheRechner PartG mbH Beratende Ingenieure Arps & Wempe, Hildesheim]* beauftragt und vorgelegt *[aktualisierte Fassung vom 06.05.2023]*. Es ist Bestandteil der vorliegenden BEGRÜNDUNG und dieser im ANHANG beigefügt.
In dem Gutachten wurden die immissionsrelevanten Geräuschquellen im Untersuchungsraum untersucht, die auf das Plangebiet einwirken (Straßen- und Schienenverkehr sowie Gewerbeanlagen) und die vom Plangebiet ausgehen (Gewerbeflächen). Die Bewertung erfolgte anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, in Verbindung mit der TA-Lärm. Das Gutachten stellt fest, dass es im Planungsgebiet sowohl tags als auch nachts zu teilweise deutlichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 sowohl durch den Straßen- als auch den Schienenverkehr kommt. Es sind deshalb, insbesondere mit Blick auf die angestrebten Wohnnutzungen (WA), Maßnahmen zur Reduzierung der Geräuschimmissionen erforderlich.
Aktive Schallschutzmaßnahmen wie bspw. Lärmschutzwände oder -wällen sind im Vorhabengebiet nicht vorgesehen. Sie wären für den vorliegenden Fall nur sinnvoll, wenn sie unmittelbar vor der Schallausbreitungsquelle in Richtung Geltungsbereich angeordnet würden, also entlang der relevanten Anlagen des Schienen- und Straßenverkehrs.

- **Planerischer Schallschutz**

Die erste planerische Maßnahme im Sinne des Schallschutzes bestand darin, das Baugebiet nach verschiedenen Nutzungen aufzuteilen. So wurde die gewerbliche Fläche (GE) zu dem bereits bestehenden Gewerbegebiet (Plan Nr. 42) hin ausgerichtet, die Wohngebietsfläche (WA) zu den Siedlungsflächen in der Ortslage. Im Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen sind das Urbane Gebiet (MU) sowie das emissionsarme Gewerbegebiet (GEem) angeordnet.

Als planerischer Schallschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB ist auf der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebiet (WA) eine wenigstens 10 m hohe, weitgehend geschlossene Bebauung vorzusehen.

Durch diese Festsetzung wird eine wenigstens 10 m hohe Riegelbebauung für den Ost- und Südrand des Allgemeinen Wohngebietes (WA) platziert. Sie bietet für demgegenüber rückwärtige Bereiche einen wirksamen Schutz, insbesondere gegen den Schalleintrag des Schienenverkehrs in das Wohngebiet. Die Umsetzung der hier vorgegebenen Schallschutzmaßnahme erfolgt durch ergänzende Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 67 zur Bauweise (geschlossene Bauweise) und zum Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit und Höhe baulicher Anlagen). In diesem Zusammenhang wird auf die Abschnitt 2. und 3. dieses Kapitels verwiesen.

Die Schlafräume und Kinderzimmer in der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind auf der zur Hauptgeräuschquelle abgewandten Seite der Gebäude (s. Schallschutzgutachten) **anzuordnen.**

Um die Eigenabschirmung der Gebäude zu nutzen, wird festgesetzt, dass Gebäude (Grundriss und Stellung) in der östlichen Bauzeile des Allgemeinen Wohngebietes (WA) so zu planen und zu bauen sind, dass Schlafräume und Kinderzimmer auf der zur Hauptgeräuschquelle abgewandten Hausseite untergebracht werden, also im vorliegenden Fall an der Westfassade.

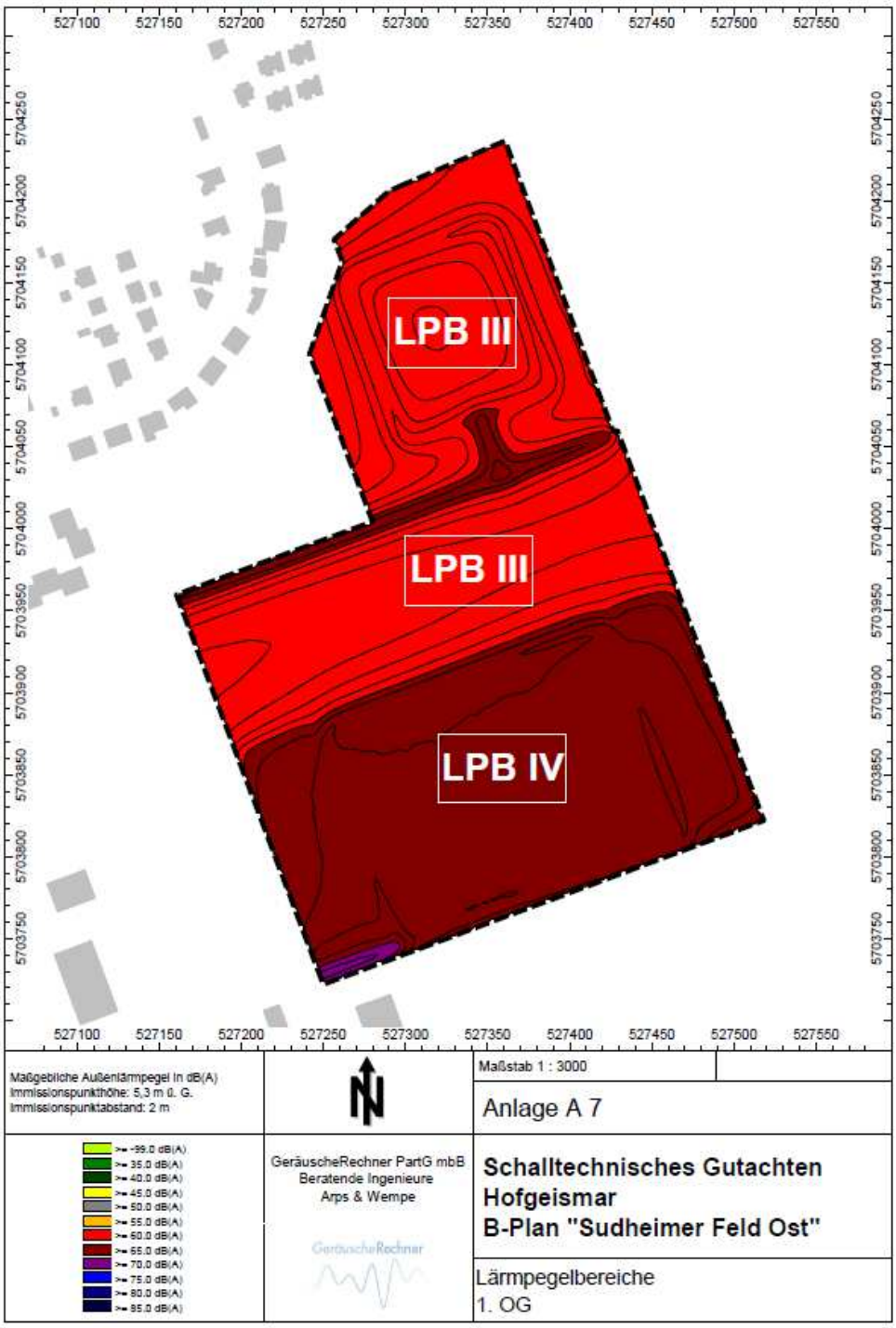
- **Passiver Schallschutz**

Passive Schallschutzmaßnahmen betreffen bauliche Einrichtungen bzw. Ausstattungen insbesondere des äußeren Baukörpers, die zu einer Lärmminderung im Gebäude und damit zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen wirksam beitragen. Sie sind erforderlich, um der auch noch nach den planerischen Schallschutzmaßnahmen (s. oben) verbleibenden Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte durch Verkehrslärm effektiv entgegentreten zu können. Für den passiven Schallschutz im Geltungsbereich wird festgesetzt:

Bei der Errichtung oder Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1 (2018) auszugestalten. Die Berechnung und Auslegung der Schalldämm-Maße hat auf Grundlage der DIN 4109-2 (2018) zu erfolgen. Sie ist im Zuge der Bauantragsstellung prüfbar vorzulegen.
Hierfür sind die in dem schalltechnischen Gutachten, Anlage 7 ermittelten Lärmpegelbereiche (maßgebliche Außenlärmpegel) verbindliche Berechnungsgrundlage.

Der Schallschutz eines Gebäudes wird maßgeblich durch die Schalldämmung der Fenster und Türen bestimmt, weil sie nach schalltechnischen Gesichtspunkten die schwächsten Bauteile in einer Außenfassade darstellen. Durch Anwendung der heute üblichen Baustandards nach den Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG), werden üblicherweise bereits die Anforderungen bis Lärmpegelbereich II nach DIN 4109-1 (2018) sicher erfüllt. Die genaue Dimensionierung der erforderlichen Schalldämm-Maße muss im Rahmen der Baugenehmigungs-/ -ausführungsplanung auf Grundlage der DIN 4109-2 (2018) erfolgen.

Die vorliegenden Berechnungsergebnisse (s. ANHANG – Schallschutzgutachten) lassen für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel von > 60 … 65 dB(A) für die Lärmpegelbereiche III (etwa WA-und MU-Gebiet) sowie IV (Gewerbegebiet) erwarten. Diese in Anlage 7 des Schallschutzgutachtens vermittelten Werte sind verbindliche Berechnungsgrundlage:



Aufgrund des Straßen- und des Schienenverkehrs sind im gesamten Plangebiet nachts Beurteilungspegel von > 45 dB(A) zu erwarten. Laut DIN 18005 Beiblatt 1 ist unter diesen Voraussetzungen, selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf oft nicht mehr möglich. Um die Schall-

dämmung der Fenster vollwirksam zu halten, sind sie also geschlossen zu lassen. Auch unter diesem Hintergrund ist aber die ausreichende Lüftung der Aufenthaltsräume (Schlafräume und Kinderzimmer) sicherzustellen. Es wird deshalb folgende Festsetzung in den B-Plan Nr. 67 aufgenommen:

Falls aus Gründen des Schallschutzes erforderlich, sind zur ausreichenden Belüftung für die Schlafräume (einschließlich Gäste- und Kinderzimmer) an Fassaden mit >/= 45 dB(A), schallgedämmte Lüftungssysteme oder bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (besondere Fensterkonstruktion oder Fassadengestaltung) einzubauen.

Durch diese Maßnahme bleibt die ausreichende Be- und Entlüftung der Aufenthaltsräume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet.

Von den festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz kann abgewichen oder auf sie kann teilweise oder ganz verzichtet werden, sofern der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet und für den Einzelfall nachgewiesen wird.

Mit dieser Ausnahmeklausel werden Abweichungen zugelassen, die sich bspw. aufgrund einer veränderten Bebauungsstruktur oder durch anderweitige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schallschutz, als im B-Plan Nr. 67 festgesetzt, ergeben könnten. Hierzu muss allerdings nachgewiesen werden, dass auch unter diesen Bedingungen der gebotene Schallschutz eingehalten und erreicht wird.

➢ Schutz vor Geruchsbeeinträchtigungen

Mögliche nutzungsbedingte Geruchsemissionen bzw. –immisionen wurden planerisch wie folgt betrachtet:

Wohnnutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind für die Flurstücke-Nrn. 163/2, 163/3 und 164/1, Flur 20 in einem 30 m breiten Abstandsstreifen zur südseitigen Verkehrsfläche hin ausgeschlossen (s. Kap. II, Abschn 2.1.). Hintergrund sind mögliche (Geruchs-) Emissionen, die infolge zulässiger Nutzungen des südwestlich gelegenen Bauernhofes Menke eintreten könnten [s. hierzu: Gutachterliches Schreiben des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen zum Vorentwurf vom 19.05.2023]. Die betreffende Fläche ist in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB dargestellt (s. dort).

Stark geruchsemittierende Betriebe sind im Gewerbegebiet (GE und GEem) ausgeschlossen, weil hierdurch unzumutbare Belastungen naher Wohnlagen in der Kernstadt zu erwarten wären (s. Kap. II., Abschnitt 2.1.). Grundlage bildet das bereits zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 vorgelegte *Geruchsgutachten des INFA vom 09.04.2001*.

Hinweise

Alle bestehenden Verkehrsanlagen (Straßen- und Schienenverkehr) sowie die Landwirtschaftsflächen und –betriebe in der Nachbarschaft, eingeschlossen deren zugelassene Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten, genießen Bestandsschutz. Sollten sich hierdurch betriebsbedingte Auswirkungen wie Lärm, Staub, Abgase, Geruchsbelastungen usw. für das Vorhabengebiet ergeben, sind diese insoweit zu akzeptieren. Werden dahingehend Schutzeinrichtungen bzw. –maßnahmen erforderlich bspw. um gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen, so hat hierfür allein der Vorhabenträ-

ger des Bebauungsplan Nr. 67 die anfallenden Nachweise, Kosten und alle sonstigen Aufwendungen zu übernehmen.

Im Rahmen von Stellungnahme zum Vorentwurf [Regionalbauernverband Kurhessen e.V. mit Schreiben vom 13.04.2023/ Herr Menke mit Schreiben vom 12.03.2023] wurde ein Gutachten des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen zu Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Menke gefordert, insbesondere mit Blick auf bestehende und künftig zu erwartende nutzungsbedingte Immissionen/ Emissionen. Der Betrieb Menke grenzt südwestseitig an den Vorhabenbereich. Er liegt innerhalb einer rechtskräftig als Gewerbegebiet (3. Änderung zum B-Plan Nr. 51) ausgewiesenen Fläche und ist vornehmlich als landwirtschaftliches Lohnunternehmen tätig. .
Das Gutachten wurde durch die Verwaltung der Stadt Hofgeismar eingeholt und vom Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen mit Schreiben vom 19.05.2023 vorgelegt. Vorhabensrelevante Aussagen in der Stellungnahme des Landesbetriebes Landwirtschaft Hessen sind in die vorliegende Planung zum B-Plan Nr. 67 aufgenommen worden. Das Gutachten stellt abschließend fest, dass bei Einhaltung der formulierten Anforderungen wie Mindestabstände usw. *´… ein beschwerdefreies Miteinander der Landwirtschaft mit der zukünftigen Bebauung erreicht ´*werden kann.

12. Anpflanzungen und deren Erhalt, Begrünung von Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO)

Festsetzung zur Begrünung und Anpflanzung (nach § 9 (1) Nrn. 15 und 25 BauGB bzw. § 91 HBO) im Geltungsbereich A, also im Gebiet der neu entstehenden Bauflächen, haben vorrangig eine städtebauliche Bedeutung. Ihre Wirksamkeit zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturraum bleibt aus der Sache heraus untergeordnet und nachrangig. Neben der Verbesserung bzw. Wahrung ökologischer Funktionen im Siedlungsraum, dienen grünordnungsplanerische Maßnahmen deshalb vornehmlich

- zur städtebaulichen Aufwertung des Siedlungsumfeldes (§ 1 (6) Nr. 1 BauGB),
- zur Unterstützung bei der Befriedigung sozialer Bedürfnisse (§ 1 (6) Nr. 3 BauGB) sowie
- zur Gestaltung des Ortsbildes (§ 1 (6) Nr. 4 BauGB).

Anpflanzungen und sonstige Grünflächen in innerörtlichen Bereichen können dazu beitragen, ökologische Folgen, die mit der Ausweisung von Baugebieten zugelassen werden, in ihrer negativen Auswirkung zu mindern bzw. in begrenztem Umfang auszugleichen. In diesem Zusammenhang verstehen sich alle nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost":

Unter diesem Hintergrund gibt der Bebauungsplan Nr. 67 grundsätzlich vor:

Frei- und Dachflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.

Hinweis:

In Zusammenhang mit der Begrünung von Freiflächen, kommen Abgrenzungen gegenüber der freien Landschaft und der Gebietsdurchgrünung wichtige Aufgaben zu. Die Möglichkeiten, zur Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen und ihrer Entwicklung zu Hecken entlang von Grundstücksgrenzen, zu anliegenden Straßen und Freiflächen außerhalb des Vorhabenbereiches hin, sind folglich soweit möglich aufzugreifen und umzusetzen.

⇒ **Pflanzenliste**

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen sind Arten der folgenden Pflanzenliste zu wählen:

I. <u>Bäume im Verkehrsraum</u>

als Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm:

Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Hainbuche, Robinie, Mehlbeere;

II. <u>Gehölzpflanzungen in Feldgehölzen und auf Privatgrundstücken</u>

als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm oder Heister, Höhe mind. 150 cm:

Vogel-Kirsche, Feld-Ulme, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Weißbuche, Wildobst- und hochstämmige Kulturobst-Bäume;

als Sträucher, Höhe mind. 100 cm:

Rotbuche, Hainbuche, Gemeiner Liguster, Sal-Weide, Europäisches Pfaffenhütchen, Kornelkirsche, Weißdorn, Gemeine Hasel, Blutroter Hartriegel, Holz-Apfel, Schwarzer-Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrosen.

Die Pflanzenliste enthält im Wesentlichen standortheimische Laubgehölze, die für Anpflanzungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 geeignet sind so bspw. auch als ungeschnittene und geschnittene Hecken zur Grundstücksabgrenzung. Weitergehende Erläuterungen zur Pflanzenauswahl enthält der **UMWELTBERICHT** (s. dort).

Gemäß Planzeichnung werden für den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 folgende Anpflanzung und deren Erhaltung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt:

⇒ **Bäume im Straßenraum - anpflanzen und erhalten**

Im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) **sind Hochstämme der Pflanzenliste I. auf wenigstens 4 m² großen, offenen Pflanzscheiben anzupflanzen und zu erhalten. Qualität und Anzahl der planzeichnerisch dargestellten Bäume sind verbindlich. Hinsichtlich ihres Standortes im Verkehrsraum kann von der Plandarstellung abgewichen werden. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.**

Für die neu entstehenden Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind Baumanpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die städtebaulichen und naturschutzrechtlichen Absichten dieser Anpflanzung im Straßenraum sind im **UMWELTBERICHT** (s. dort) ausführlich erläutert.

Die Mindestanzahl und -qualität, der gemäß Planzeichnung anzupflanzenden Bäume, sind einzuhalten. Vertretbare Abweichungen von den dargestellten Standorten könnten z. B. die Lage von Einfahrten, die Anordnung der Straßenbeleuchtung oder der Verlauf unterirdischer Leitungen sein. Zu achten ist zudem auf das Beschattungsbild der Bäume insbesondere gegenüber benachbarten Büro- und Wohngebäuden. Geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz der Bäume im Straßenraum (bspw. Dreibock, Anfahrschutz, Schrammborde) sind zu prüfen und ggf. im Rahmen der Anpflanzung vorzusehen.

Bei Baumanpflanzungen im Bereich von unterirdischen Versorgungsleitungen sind Standorte, Baumart und ggf. erforderliche Sicherungsmaßnahmen im Wurzelbereich mit dem jeweiligen Versorgungsträger abzustimmen.

⇒ **Gewässernahe Feldgehölzhecke - anpflanzen, entwickeln und erhalten**

Ein besonderes planerisches Augenmerk ist darauf zu legen, dass der Vorhabenbereich nordseitig direkt an ein Fließgewässer III. Ordnung grenzt. Hierbei handelt sich um den zumindest zeitweise wasserführenden „Sudheimer Graben" (s. Planzeichnung, Flurstück-Nr. 197). Sein innerhalb des Geltungsbereiches zum Bebauungsplan Nr. 67 gelegener, südseitiger Uferrandstreifen ist gemäß geltendem Wasserrecht (§ 23 HWG zu § 38 WHG) im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich (im Sinne der §§ 30 und 34 BauGB) fünf Meter breit. Bauliche Nutzungen und Aktivitäten dürfen in diesem Gewässerrandstreifen bis auf Ausnahmen nicht stattfinden (s. unter Kapitel II., Abschnitt 14.). Zur Abgrenzung gegenüber dem Gewässergraben, wird deshalb für die angrenzenden Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Festsetzung vorgenommen:

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzten Fläche südseitig des „Sudheimer Grabens" sind Gehölze der Pflanzenliste, II. anzupflanzen, als Hecke zu entwickeln und zu erhalten, Pflanzdichte: je Baum 5 m², je Heister 3 m², je Strauch 1,5 m². Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Der 6,5 m breiten Anpflanzung südseitig vorgelagert ist ein artenreicher etwa 3,5 m breiter Krautsaum, wodurch sich ein insgesamt 10,0 m breiter Abstandstreifen zu dem Gewässer ergibt, der ausschließlich für Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt wird. Die Bebauung der Fläche ist unzulässig (s. a. Kap. II., Abschnitte 3 und 15.). Die Eigentumsverhältnisse dieses 10 m breiten Abstandsstreifens zum Gewässer sind spätestens im Zuge der späteren Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" abzuklären. Grundsätzlich strebt die Stadt Hofgeismar die Übernahme der Fläche in ihren Besitz an, um hier die künftigen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Gewässer (nach HWG) sowie von Natur- und Landschaftsschutz - wie im Bebauungsplan Nr. 67 festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB) - uneingeschränkt vornehmen zu können [s. Abwägung zur Stellungnahme des Landkreises, untere Wasserbehörde zum Vorentwurf mit Schreiben vom 12.04.2023].

Die gewässer- und naturschutzfachlichen Absichten und Ziele dieser Uferbepflanzung werden im **UMWELTBERICHT** (s. dort) erläutert.

⇒ **Begrünung von Grundstücken und Gebäuden**

Als grundsätzliche Anforderung an die Grünordung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 wird folgende Festsetzung erhoben:

Frei- und Dachflächen sollen soweit wie möglich begrünt werden.

Grünordnungsplanerischen Aspekten ist auch bei der Gestaltung der Grundstücke Rechnung zu tragen. Das betrifft ausdrücklich nicht nur die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sondern auch die stärker gewerblich genutzten Grundstücke im Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 (GE und MU). Damit verbunden sind die Verschönerung der Gesamtanlage in ihrer Ansicht, teilklimatische Ausgleiche sowie die allgemeine Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Die Freiheit des Eigentümers zur Gestaltung seines Grundstücks, insbesondere der Freianlagen, soll durch nachfolgende Festsetzungen nicht vordergründig eingeschränkt, sondern gezielt ausgerichtet werden:

Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen

Die Grundstücke sind anteilig wenigstens

zu 45% im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA1 und

zu 20% im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA2, im Urbanen Gebiet (MU) und im Gewerbegebiet (GE und GEem)

als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen, in diesem Sinne zu pflegen und zu erhalten. Hierbei angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau, auch funktionelle Anpflanzungen wie Naturhecken zur Grundstücksumgrenzung, die erforderliche Stellplatzbegrünungen und Flächen von Dachbegrünungen, sofern diese über das festgesetzte Maß (s. unten) **hinausgehen.**

Je angefangenen 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche, sind ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste, II. oder alternativ hierzu 5 St. Sträucher bzw. Heister der Pflanzenliste, II., anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzphase zu ersetzen.

Die Festsetzungen zur Begrünung, der nicht überbauten Grundstücksflächen, haben zum einen gestalterische Gründe. Darüber hinaus wird so der vollständigen Versieglung von Oberflächen, verbunden mit den damit einhergehenden negativen Auswirkungen auf Boden, Niederschlagsversickerung und Klima entgegengewirkt.

Nach der am 25.05.2023 vom Landtag beschlossenen Novelle des Hessischen Naturschutzgesetzes sind Schotterbeete künftig unzulässig. Diese Vorgabe dient dazu, heute leider vermehrt zu beobachtende, allerdings unerwünschte Anlagen im Bereich der Freiflächen, insbesondere den Vorgärten künftig zu verhindern und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Flächenversiegelung, die Klimaerwärmung, den Niederschlagsabfluss sowie das Erscheinungsbild von Siedlungsräumen zurückzudrängen.

Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen im Geltungsbereich sind wenigstens zu folgenden Anteilen ihrer Draufsicht extensiv zu begrünen:

- **50% im WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes mit geschlossener Bauweise (g),**
- **25% im WA 1 des Allgemeinen Wohngebietes (WA),**
- **50% im Urbanen Gebiet (MU)** und
- **55% im Gewerbegebiet (GE/GEem).**

Die extensive Eingrünung ist auf mind. 6 cm starkem, durchwurzelungsfähigem Substrat vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Die anteilige Dachbegrünung ist grundstücksbezogen für jedes Bauvorhaben nachzuweisen und vorzunehmen.

Im Bereich des Wohngebietes WA 1 und des Gewerbegebietes (GE/ GEem) können ausnahmsweise Anteile der festgesetzten Dachbegrünung durch eine flächengleich erhöhte Eingrünung der betreffenden Grundstücksfläche abgelöst werden.

Die Dachbegrünungen bedingen wichtige Teilausgleiche für das Vorhabengebiet. Das betrifft insbesondere die Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter Klima/ Luft sowie Wasser und Boden. Durch ergänzende Festsetzungen zur Handhabung der Dachbegrünung (extensiv) wird gewährleistet, dass die Dächer im gesamten Geltungsbereich gemäß der festgesetzten Flächenanteile begrünt werden.
Als Auffälligkeit bestehen innerhalb des Teilbereiches WA 2 des Allgemeinen Wohngebietes unterschiedliche Festsetzungen zur anteiligen Dachbegrünung (keine festgesetzte Dachbegrünung für die WA 2 Flächen mit offener Bauweise (o)/ 50% anteilige Dachbegrünung für die Bauflächen mit geschlossener Bauweise (g)). Dieser Sachverhalt ist den vom Projektträger geplanten besonderen Gebäudekonstruktionen im Bereich der WA 2-Flächen geschuldet. Im Gesamtbild werden, trotz der unterschiedlichen Verteilung, noch mind. 25% der gesamten Dachflächen im WA 2 begrünt. Selbstverständlich sind auch im Bereich der WA2-Flächen mit offener Bauweise (o) grundsätzlich Dach- und Fassadenbegrünungen zulässig und erwünscht, unabhängig der hierzu fehlenden Festsetzung.
Im Wohngebietes WA 1 und im Gewerbegebiet (GE/ GEem) kann die geforderte Dachbegrünung ausnahmsweise durch eine flächenäquivalent erhöhte Eingrünung der Grundstücksflächen ausgelöst werden. Ausnahmen könnten bspw. Dachkörper von Hauptgebäude sein, die einer extensive Begrünung nicht zugänglich sind (Sattel-, Walm und Zeltdächer, steile Pultdächer usw.) oder die durch technisch notwendige Aufbauten bzw. Anlagen benutzt werden.

Empfehlungen zur Artenauswahl und Pflege der Dachbegrünung finden sich im **UMWELTBERICHT**.

Hinweis

Die Verantwortlichkeit zur Begrünung der Privatgrundstücke obliegt dem späteren Grundstückseigentümer/ Bauherrn. Er hat folglich die dahingehenden baurechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 25 bzw. § 91 (3) der HBO einzuhalten und umzusetzen.
Mit dem Bauantrag ist ein zugehöriger Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Umsetzung der vorgegebenen Grundstückseingrünung nachgewiesen sein muss. Der Freiflächengestaltungsplan wird nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.
Auch nach Realisierung der Bebauung und Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer der ausreichende Wille und die Bereitschaft abzuverlangen, die bestehenden Grünflächen und Anpflanzung im Sinne der Festsetzung dieses Bebauungsplanes zu pflegen und zu erhalten.

13. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft; Flächen für die Landwirtschaft; Artenschutzmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 18a bzw. 20 BauGB sowie § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. BNatSchG; § 91 HBO)

Die im Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" für den Geltungsbereich A festgesetzten Flächen und Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB sowie § 91 (3) HBO (s. Kap. II., Abschnitt 12.) dienen vordergründig dazu, die örtlich zu erwartenden Eingriffe in den Naturraum abzumildern und somit verträglicher zu gestalten. Eine vollständige Kompensation im Sinne des Naturschutzrechtes kann durch diese Maßnahmen nicht erwirkt werden, was aus der Sache heraus plausibel ist: Die für den Bebauungsplan Nr. 67 zur Verfügung gestellten Flächen im „Sudheimer Feld" sollen in erster Linie für bauliche Nutzungen ausgewiesen und in diesem Sinne effizient in Anspruch genommen werden.
Es war deshalb notwendig und sinnvoll, in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" externe Flächen als **Geltungsbereich B** aufzunehmen, die speziell für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt und wie folgt entwickelt werden:

⇒ **Externe Kompensationsflächen - Geltungsbereich B**

Das durch den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" veranlasste Ausgleichserfordernis ist gemäß § 9 (1) Nr. 20 auf externen Kompensationsflächen, die als Geltungsbereich B Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 67 sind, wie folgt auszugleichen:

- **Geltungsteilbereich B1**

Das Flurstück-Nr. 70/1 in Flur 25, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt) wird gemäß § 9 (1) Nrn. 18a und 20 BauGB als ´Acker für Bio-/ Ökolandbau´ (Nutzungs-Typ 11.195 gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung Hessen) festgesetzt. Die Fläche ist - in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel im Sinne dieser Festsetzung zu bewirtschaften und dauerhaft zu erhalten.

Die Festsetzung des Geltungsteilbereiches B1 gemäß § 9 (1) Nrn. 18a und 20 BauGB dient zunächst zur externen Kompensation von naturschutzrechtlichen Eingriffen, die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" veranlasst werden. Zugleich wird die Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung dieser ertragreichen Ackerfläche ausdrücklich betont und über die Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB sichergestellt. In diesem Zusammenhang ist herauszustreichen, dass dadurch ein gemeinsames Agieren von Natur-, Bodenschutz und Landwirtschaft erreicht werden kann. Der Verlust hochwertiger Ackerflächen für Ausgleichsmaßnahmen ist mit Blick auf den Teilgeltungsbereich B1 also nicht zu beklagen. Die naturschutzfachlichen Ziele für Geltungsteilbereich B1 und die hierfür geeigneten und künftig anzuwendenden Bewirtschaftungsmaßnahmen sind zwischen der unteren Naturschutzbehörde, der Stadt Hofgeismar und dem Grundstückseigentümer bzw. –bewirtschafter abzustimmen und zu vereinbaren (Städtebaulicher Vertrag o. ä.). Derzeit handelt es sich um einen intensiv genutzten Acker mit jährlichem Bodenumbruch. Die Ziele und die für ihre Umsetzung geeigneten Maßnahmen und Tätigkeiten bestehen in einer Zurücknahme der Bewirtschaftungsintensität (Einschränkung von chemischer Düngung und der Verwendung von Herbiziden, zeitweilige Grünbrachen, Verzicht auf Tiefpflügen usw.).

Weiterreichende Ausführungen zur künftigen Bewirtschaftung der Fläche und den damit verbundenen naturschutzfachlichen Zielen finden sich im **UMWELTBERICHT** (s. dort).

➢ **Geltungsteilbereich B2**

Innerhalb der als Geltungsteilbereich B2 in der Planzeichnung (s. dort) **dargestellten Gebiete, werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Dabei sind, entlang der Fließgewässer „Esse" insgesamt auf 8.327 m² Fläche in Flur 3, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt) und „Flur 11, Gemarkung Hümme sowie entlang des Fließgewässers „Lempe", insgesamt auf 3.289 m² Fläche in Flur 1, Gemarkung Carlsdorf und Flur 18, Gemarkung Hofgeismar (Kernstadt), Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Uferbereiche vorzunehmen mit dem Ziel, diese Kompensationsflächen als ´ausdauernde Ruderalflur, meist frischer Standorte´ (Nutzungs-Typ 09.210 B gemäß Anlage 3 zur Kompensationsverordnung Hessen 2005) zu entwickeln Die hierfür notwendigen Unterhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel festzulegen und durchzuführen.**

Die betreffenden Flächen und Maßnahmen im Geltungsteilbereich B2 sind Bestandteil des in Aufstellung befindlichen ´Ökokontos´ der Stadt Hofgeismar, in das in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde (uNB) potentielle Kompensationsflächen und –maßnahmen aufgenommen und festgestellt werden. Die Entwicklungsziele und die hierbei geeigneten und künftig anzuwendenden Maßnahmen zur Unterhaltung und ggf. Pflege der Kompensationsflächen im Geltungsteilbereich B2 sind zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der der Stadt Hofgeismar abzustimmen und zu vereinbaren (Städtebaulicher Vertrag o. ä.).

Die Flächen des Teilgeltungsbereiches B2 liegen innerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete von „Esse" und „Lempe" (s. hierzu Kap. II., Abschnitt 15.).

Aufgrund der Tatsache, dass diese Kompensationsflächen Bestandteil des Flurbereinigungsverfahrens sind, welches für diesen Ortsbereich voraussichtlich erst in drei bis fünf Jahren abgeschlossen werden wird (s. hierzu Kap. I., Abschnitt 3.), kann im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung aktuell keine katasteramtliche Zuweisung in Form von Flurstücken vorgenommen werden. Zum Nachweis der nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten insgesamt 12.848 m² großen Kompensationsfläche entlang von „Esse" und „Lempe" wird deshalb auf die Angaben im ´Ökokonto´ der Stadt Hofgeismar zurückgegriffen. Die betreffenden Kartierungsauszüge sind im **UMWELTBERICHT** (s. dort) aufgeführt, der darüber hinaus die nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten externen naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen weiterreichend erläutert.

⇒ **Festsetzungen zum Arten- und Insektenschutz**

Der Bundestag hat am 30. August 2021 eine Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) beschlossen (BGBl I Nr. 59), deren wesentlicher Inhalt das ´Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland´ ist. In diesem Zusammenhang wurde § 41a - Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtung in das BNatSchG eingefügt.

Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlangen sind demnach technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
In Umsetzung dieser gesetzlichen Bestimmungen wird folgende Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 91 HBO in den Bebauungsplan Nr. 67 aufgenommen:

Die Außenbeleuchtung im Geltungsbereich ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm, arten- sowie insektenfreundlich zu gestalten und auf das nachweisbar notwendige Maß zu beschränken. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten sind unzulässig.

Die Regelungen zum Artenschutz sind auf Ebene der Bauleitplanung abzuprüfen, obschon die Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erst mit der Zulassung eines Bauvorhabens (nach der Baugenehmigung) relevant wird. Eine Bauleitplanung, deren Inhalte nur unter Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften verwirklicht werden kann, ist nicht vollzugsfähig.

Die Prüfung von Verbotstatbeständen und Ausnahmevoraussetzungen des Artenschutzes erfolgt unabhängig von den Eingriffsregelungen des BauGB, weshalb sie der bauleitplanerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Aus diesem rechtlichen Hintergrund heraus wurde ergänzend *die „ Artenschutzrechtliche Einschätzung zum BPlan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" der Stadt Hofgeismar [BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg 09.10.2022]* erstellt und durch ein *Ergänzungsgutachten zum Ausgleichsbedarf für Feldvögel [BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg 25.05.2023]* erweitert. Beide Gutachten sind dem UMWWELTBERICHT als ANLAGEN beigefügt.

Die gutachterlichen Bewertungen stufen den Geltungsbereich A zum B-Plan Nr. 67, also das vorgesehene Baugebiet, als eine landwirtschaftlich genutzte Offenlandfläche am Siedlungsrand ein. Nach Aussagen im Fachbeitrag muss deshalb von Revierzentren von Offenlandarten wie der Feldlerche ausgegangen werden. Speziell zur Aufklärung dieses Sachverhaltes, wurde im Frühjahr 2023 eine ergänzende Standortuntersuchung (vier Ortstermine) vorgenommen und darauf basierend das *Ergänzungsgutachten zum Ausgleichsbedarf für Feldvögel [BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg 25.05.2023]* vorgelegt. Die Standortuntersuchung ergab, dass zwei betroffene Reviere der Feld-Lerche im Vorhabenbereich bzw. dessen näherer Umgebung festgestellt wurden.
Die Feldlerche (Alauda arvensis) ist eine im Rückgang befindliche, naturschutzrechtlich geschützte heimische Vogelart. Durch das mit dem Bebauungsplan Nr. 67 eingeleitete Vorhaben wird die Verdrängung der erfassten Lerchenpopulationen vom Standort eingeleitet. Um dadurch gegebene, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) für den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" zu vermeiden, sind zwingend vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures)) zum Erhalt der Lerchenpopulation erforderlich.

Hierfür werden im B-Plan Nr. 67 Flächen zur Verfügung gestellt, deren Eignung für die geforderte Artenschutzmaßnahme nachgewiesen ist und die von der unteren Naturschutzbehörde für Ausgleichsmaßnahme zum Artenschutz bestätigt wurden [E-Mail-Verkehr von Frau Damm, uNB und Herrn Köster, Investor im Mai 2023].
Im Bebauungsplan Nr. 67 werden dazu folgende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt:

Feldlerchen nutzen das Planungsgebiet und dessen Nahbereiche möglicherweise als Brutrevier. Basierend auf den hierzu vorliegenden artenschutzrechtlichen Gutachten [*BANU – Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Spangenberg 09.10.2022, ergänzt am 25.05.2023*], werden als vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahmen) folgende Flächen in der Gemarkung Grebenstein zur Verfügung gestellt:

- **mind. anteilig 3.000 m² von Flurstück-Nr. 74/1, Flur 11 sowie**
- **mind. anteilig 2.200 m² der Flurstücke-Nrn. 15,16.17 und 20, Flur 25.**

Die festgesetzten Flächen sind für geeignete Artenschutzmaßnahmen (Lerchenfenster bzw. Blühstreife/ Buntbrache) zu entwickeln und zu erhalten. Für die rechtliche Absicherung, flächenmäßige Zuweisung und inhaltliche Umsetzung der CEF-Maßnahme wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die festgesetzte CEF-Maßnahme stellt für die betroffenen Lerchenreviere ausreichende Ausweichflächen durch Lebensraumoptimierung zur Verfügung. Diese liegen in der Gemarkung Grebenstein, also außerhalb des Stadtgebietes von Hofgeismar. Vor allem aus diesem Grund wird ihre Einbindung in den Bebauungsplan Nr. 67 über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Vertragspartner könnten bspw. die Stadt Hofgeismar als Vorhabensträgerin und die unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Kassel sein.

Die Thematik des Artenschutzes, die in diesem Zusammenhang vorliegenden Gutachten und die aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlichen Maßnahmen sind im **UMWELTBERICHT** detailliert dargestellt und erläutert.

Hinweis

Zur Förderung von Biodiversität und zur Vermeidung von Konflikten, werden folgende Maßnahmen im gesamten Neubaugebiet angeregt:

Einbau von Nisthilfen für Vogel- und Fledermausarten im Bereich der Freiflächen und Anpflanzungen, aber auch an/ in Gebäude- und Dachaufbauten,

Anbringen technischer Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag (bspw. Vogelschutzfolien an Außenglaselementen ab 2,5 m² Fläche).

14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 (3) HBO)

Die Festsetzungen zur Baugestaltung verfolgen ausschließlich städtebauliche Ziele.

Grundansatz der vorliegenden Planung ist es, bauordnungsrechtliche Festsetzungen und damit verbunden meist einschränkende Vorgaben, nur in dem Maße vorzunehmen wie es gestalterisch und mit Blick auf die harmonische Einbindung des Baugebietes tatsächlich sinnvoll und erforderlich ist. Überregulierungen wurden vermieden, insbesondere um spätere Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 nicht zu verkomplizieren bzw. zu erschweren und um die spätere Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter vertretbarem Aufwand überwachen zu können.

Hinweis

Verstöße gegen bauordnungsrechtliche Festsetzungen sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 86 HBO. Sie können als solche geahndet werden!

⇒ Dach- und Fassadengestaltung

Zur Vereinheitlichung der Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Vermeidung auffälliger Baukörperansichten, die den Siedlungsraum bzw. den Verkehrsablauf stören könnten, werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 67 aufgenommen:

Die Verwendung von reflektierenden/ spiegelnden Materialien zur Gestaltung von Fassaden- und Dächern ist unzulässig.

Doppelhäuser und Doppelgaragen müssen jeweils einheitlich in ihrer Dachgestaltung, -neigung und - ausrichtung sein.

Auf weitergehende Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung (bspw. zu Dachformen und -neigungen, Dach- und Fassadenmaterialien und –farben, Einschränkungen zu Dachausbauten wie Erkern, Zwerchgiebel usw.) wird verzichtet. Die diesbezüglich erweiterten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten in Verbindung mit neuen Baumaterialien, veränderten Entscheidungskriterien bspw. durch die Solarenergie- und Regenwassernutzung, zur effizienten Wärmedämmung sowie zur Gestaltung von Dachausbauten, sollen weitgehend uneingeschränkt bleiben.

Ergänzend hingewiesen wird auf die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan zur anteiligen Errichtung von Gründächern (s. unter Kap II., Abschnitt 11.).

⇒ Einfriedungen

Entlang des Straßenerschließungsrings im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Grundstückseinfriedungen nur bis max. 1,50 m Höhe zulässig.

Diese Festsetzung entspricht den weithin üblichen Vorgaben für Wohngebiete in der Stadt Hofgeismar. Ziel ist auch hier die optische Wirkung von Grundstückseinfriedungen, insbesondere von Zäunen und Mauern entlang von Straßen, zu mildern.

Hinweis

Eigentümer von Grundstücken, die an Freiflächen außerhalb des Vorhabenbereiches oder an festgesetzte Grün- und Pflanzflächen (Kap. II., Abschnitte 8. und 11.) angrenzen, aber auch Grundstücksnachbarn innerhalb des Quartiers sollten prüfen, ob die Notwendigkeit zur Einfriedung besteht und falls erforderlich, ob diese bevorzugt mit lebenden Naturhecken ausgeführt werden kann. Wenn möglich ist in diesen Bereichen auf die Errichtung von Zäunen und Mauern zu verzichten. Die Pflanzenliste, II. (s. Kap. II. Abschnitt 12.) bietet einen geeigneten Artenkatalog zur Anpflanzung von Grundstückseinfriedung bspw. als erziehbare Hecke oder als Feldgehölzhecke.

Erforderliche Sichtfelder für den Straßenverkehr sind im gesamten Geltungsbereich freizuhalten.

Die Überbauung von Sichtfeldern mit Objekten, die eine Sichtbehinderung darstellen, ist unzulässig. Der Eigentümer hat bedarfsweise durch Rückschnitt von Naturhecken dafür Sorge zu tragen, dass die Grundstückseinfriedung keine Sichtbehinderung bildet. Die Festsetzung dient der Verkehrssicherheit im Vorhabengebiet, sie gilt insoweit auch unabhängig von der Festsetzung im Bebauungsplan.

⇒ Werbeanlagen

Die Außenwerbung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf ein sinnvolles und verträgliches Maß einzuschränken. Das betrifft insbesondere relevante Werbeanlagen im Bereich der gewerblichen Flächen (GE und GEem).
In diesem Zusammenhang werden folgende bauordnungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne von § 91 HBO in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" aufgenommen:

Selbstleuchtende Werbeflächen sind nur im Gewerbegebiet (GE und GEem) zulässig soweit es sich nicht um Werbung mit wechselndem, bewegtem, projiziertem oder spiegelndem Licht handelt.

Fremdwerbeanlagen sind nach geltender Rechtsprechung als ´sonstige nicht störende Gewerbebetriebe´ eingestuft und deshalb bspw. in MU- und GE-Gebieten allgemein zulässig. Eine Beschränkung von Werbung auf die Stätte der Leistung kann aus diesem Hintergrund heraus für das Planungsgebiet nicht hinreichend städtebaulich begründet werden. Auf dahin ausgerichtete Festsetzungen wurde deshalb im Bebauungsplan Nr. 67 verzichtet.

Mit Blick auf die Installation von Werbeanlagen, die mit künstlichem Licht versehen sind, wird ergänzend auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" zum Insekten- und Artenschutz verwiesen (s. Kap. II., Abschnitt 13.).

15. Nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltende Festsetzungen (§ 9 (6) BauGB)

Die nachfolgenden nach anderen gesetzlichen Vorschriften geltenden Festsetzungen betreffen den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld" in besonderem Maße. Sie werden deshalb im Sinne von § 9 (6) BauGB explizit im Bebauungsplan aufgenommen:

⇒ Wassergesetzliche Bestimmungen (HWG/ WHG)

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" grenzt südseitig an den „Sudheimer Graben" (s. Planzeichnung, Fst-Nr.197), bei dem es sich um ein ausgewiesenes Fließgewässer III. Ordnung handelt. Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang dieser Grabenparzelle, liegen damit abschnittsweise innerhalb des Gewässerrandstreifens, der gemäß geltendem Wasserrecht (§ 23 Hessisches Wassergesetz (HWHG) zu § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich (§§ 30 und 34 BauGB) fünf Meter breit ist.

In der Planzeichnung ist der im Geltungsbereich liegende Gewässerrandstreifen zum „Sudheimer Graben" gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Die für Gewässerrandstreifen geltenden Bestimmungen gemäß § 23 HWG zu § 38 WHG gelten unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 67. Sie sind zu berücksichtigen und einzuhalten.

Auszugsweise (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) gelten für Gewässerrandstreifen gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) folgende Bestimmungen:
Verboten sind

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Pflanzenschutzmittel zur Verhütung von Wildschäden,
- das Pflügen in einem Bereich von vier Metern,
- die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB.

Einleitungen in Gewässer und bauliche Eingriffe im Gewässer- und Uferbereich sind erlaubnispflichtig.

Dieser Hinweis wird insbesondere mit Blick auf die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet, Teilbereich WA 1 aufgenommen, die unmittelbar an den „Sudheimer Graben" grenzen.

Der nachfolgende nachrichtliche Hinweis betrifft die gewässernahen, externen Ausgleichsflächen im Teilgeltungsbereich B2:

Die Flächen im Teilgeltungsbereich B2 liegen in den amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten der Fließgewässer "Esse" (GWZ 448) **bzw. "Lempe"** (GWZ 4484)**. Geltende Bestimmungen nach §§ 78, 78a und 78c WHG sind einzuhalten.**

Die Einhaltung geltender wasserrechtlicher Bestimmungen für die Überschwemmungsgebiete im Teilgeltungsbereich B2 schließt auch ein, dass die hier auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (s. Kap. II., Abschnitt 12.) zuvor mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Kassel und den durch sie zu vertretenden Belangen abzustimmen sind.

⇒ Bestimmungen nach GEG und EEWärmeG

Mit der nachrichtlichen Übernahme des nachfolgenden Hinweises (§ 9 (6) BauGB) in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost" und seine Planzeichnung wird das Thema - Energiewende in den Fokus gerückt. Damit wird unterstrichen, dass es sich hierbei um ein wichtiges Anliegen, aller Verfahrensbeteiligter handelt:

Die zum Zeitpunkt von Bauantragsstellungen bzw. zum Zeitpunkt der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Gebäude-Energie-Gesetzes (GEG) und des Erneuerbaren-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) bzw. deren dann aktuell geltenden gesetzliche Nachfolgeregelungen sind einzuhalten.

Die Stadt Hofgeismar ist verstärkt darum bemüht, den Nachhaltigkeitszielen von Bund und Land Hessen bis 2050 Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Baugebiete, die klimaschonend, bestenfalls klimaneutral entwickelt und umgesetzt werden sollen. Am 17.06.2021 ist die Stadt dem Bündnis „Hessen aktiv: Die Klima-Kommunen" beigetreten.

Künftige Schwerpunkte bei der Erschließung, Bebauung und Nutzung von Baugebietsflächen sind die Energieeffizienz, die Verwendung erneuerbarer Energien, innovative Methoden der Stromspeicherung, Sektorenkopplungen (Verkehr, Wärme, Strom) und umweltfreundlicher Verkehr. In diesem Zusammenhang sind folgende Maßnahmen/ Themen stichpunkthaft zu nennen, die zum Teil auch Eingang in den Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld" gefunden haben:

- Nutzung erneuerbarer Energien
- Verzicht auf die Verwendung fossiler Energieträger,
- Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt auf den Grundstücken,
- Begrünung von Dächern,
- Verbot von Schotterbeeten auf den Privatgrundstücken,
- Verwendung vorwiegend langlebiger und nachhaltiger Ressourcen und Baustoffe usw.

Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf dahingehende Festsetzungen, Hinweise und Anregungen in den vorangestellten Abschnitten des Kapitels II.

Stadt Hofgeismar
Bebauungsplan Nr. 67 „Sudheimer Feld Ost"

- BEGRÜNDUNG –

(Entwurf)

Hofgeismar, im Juli 2023