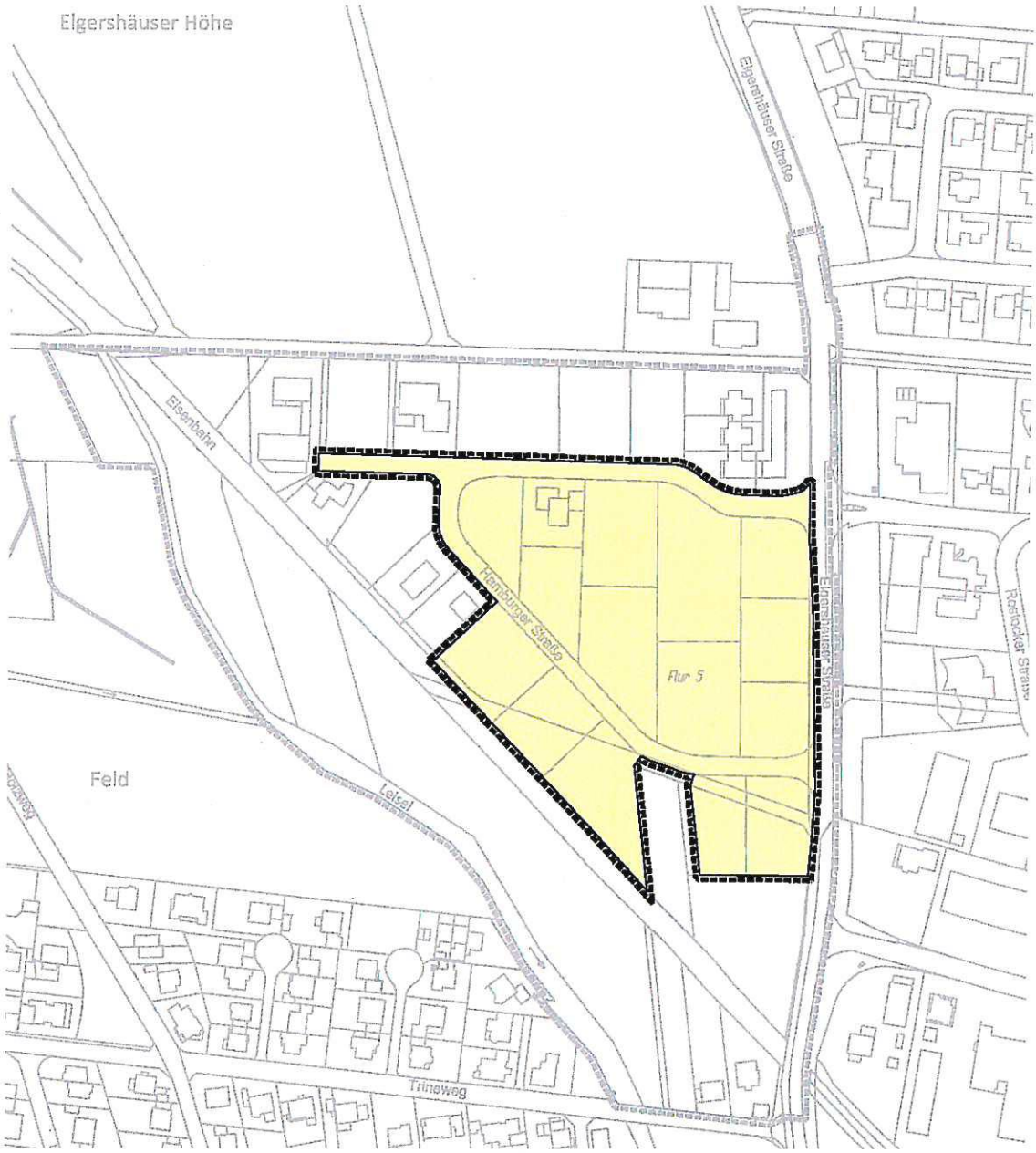
Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke“, 1. Änderung, Stadt Baunatal, Stadtteil Großenritte

Begründung

Stand: 20.08.2020



Inhaltsverzeichnis

		Seite
1.	**Einführung**	**3**
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Planverfahren	4
2.	**Rahmenbedingungen**	**4**
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplanung	4
2.3	Bestehendes Planungsrecht	5
2.4	Satzungen	6
3.	**Bestand**	**6**
4.	**Planungskonzept**	**6**
4.1	Städtebau	**8**
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	8
4.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstückfläche	8
4.2	Erschließung und KfZ-Stellplätze, Verkehr	9
4.3	Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung	10
4.4	Leitungsrechte	12
4.5	Grünordnung und Naturschutz	13
4.5.1	Grünflächen	13
4.5.2	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.5.3	Flächenbilanzierung / Ausgleich und Ersatz	14
4.6	Gewässerschutz	16
4.7	Sonstige Hinweise	17
5.	**Planverfahren**	**17**
6.	**Rechtsgrundlagen**	**18**

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 41 D "In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte, wurde am 12.05.2010 rechtskräftig.

Im bisherigen ersten Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke" (Aufstellungsbeschluss am 20.08.2018) sollte die vorgesehene Nutzung „Mischgebiet" gem. § 6 Baunutzungsverordnung BauNVO konkretisiert werden mit dem Ziel, dass die Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben grundstücksbezogen (auch nach einem Eigentümerwechsel) prozentual gleichberechtigt vertreten sein soll. Aufgrund der schwierigen Rechtslage (Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO) wurde dieses Verfahren beendet und ein neues Verfahren mit einer aktualisierten Planungsabsicht wird begonnen.

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 D "In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte wird nun mit der Zielsetzung erneuert, einen Teil der im Bebauungsplan als „Mischgebiet" (MI) festgesetzten Flächen in ein „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) umzuwandeln. Ziel ist, das Gebiet als Standort für die Schaffung von Arbeitsplätzen zu stärken. Es ist aufgrund der Lage in der Nähe eines Wohngebietes und eines Mischgebietes mit kurzen Wegen zwischen Wohn- und Arbeitsplatz hierfür geeignet. Zudem bietet sich die Ausweisung eines GEe als westliche Erweiterung für das östlich der Elgershäuser Straße gelegene Gewerbegebiet an der Stettiner Straße an. Es sollen jedoch nur die gewerblichen Nutzungen zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören, d.h. in einem Mischgebiet zulässig wären. Um dennoch eine angemessene Durchmischung mit Wohnen zu erwirken, sollen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter (dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet) allgemein zulässig sein.
Mit dieser Planung kann auch der in einem „Mischgebiet" befürchteten schleichenden Dominierung von Wohnnutzung (durch Nutzungsänderung in „Wohnen" nach dem Grundstücksweiterverkauf durch Eigentümer an nachfolgende Käufer) gegengesteuert werden.

Die übrigen als „Mischgebiete" ausgewiesenen Bereiche des Bebauungsplans Nr. 41 D werden nicht in die erneuerte 1. Änderung aufgenommen. Der Grund liegt darin, dass der westliche Bereich als Übergangszone in die freie, offene Landschaft dienen soll und der nordwestliche Teil eine Übergangszone zu einem Bereich darstellen soll, der perspektivisch als Wohngebiet entwickeln werden könnte.

Durch den Erlass einer Veränderungssperre wird gesichert, dass die Planung nicht dadurch vereitelt oder wesentlich erschwert wird, dass während des Planungsvorganges vollendete Tatsachen geschaffen werden, indem bauliche Anlagen errichtet oder die Grundstücke in einer Weise verändert werden, die den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans widersprechen.

Da es sich um eine lediglich geringfügige Änderung zum Bebauungsplan Nr. 41 D „An der Huhnsecke" vom 12.05.2020 handelt, erfolgen die Abhandlungen zu den einzelnen Themenbereichen in der Begründung mit Umweltbericht nur überschlägig und konzentrieren sich auf die wesentlichen Inhalte. Nähere Informationen sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke" vom 12.05.2010 zu finden.

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 D umfasst lediglich einen Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 D vom 12.05.2010.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 D „In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte, umfasst die in der Gemarkung Großenritte, Flur 5, liegenden Flurstücke 52/8, 52/11, 52/13, 52/15, 53/6, 53/10, 53/11, 53/17, 53/20, 53/41, 53/42, 53/43, 53/44, 53/48 und 106/26.

Er befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Stadtteils Großenritte in Baunatal auf einer Höhenlage von ca. 240 m ü. N.N, auf einer Fläche von ca. 29.030 qm.

1.3 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2 BauGB mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB im Normalverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan

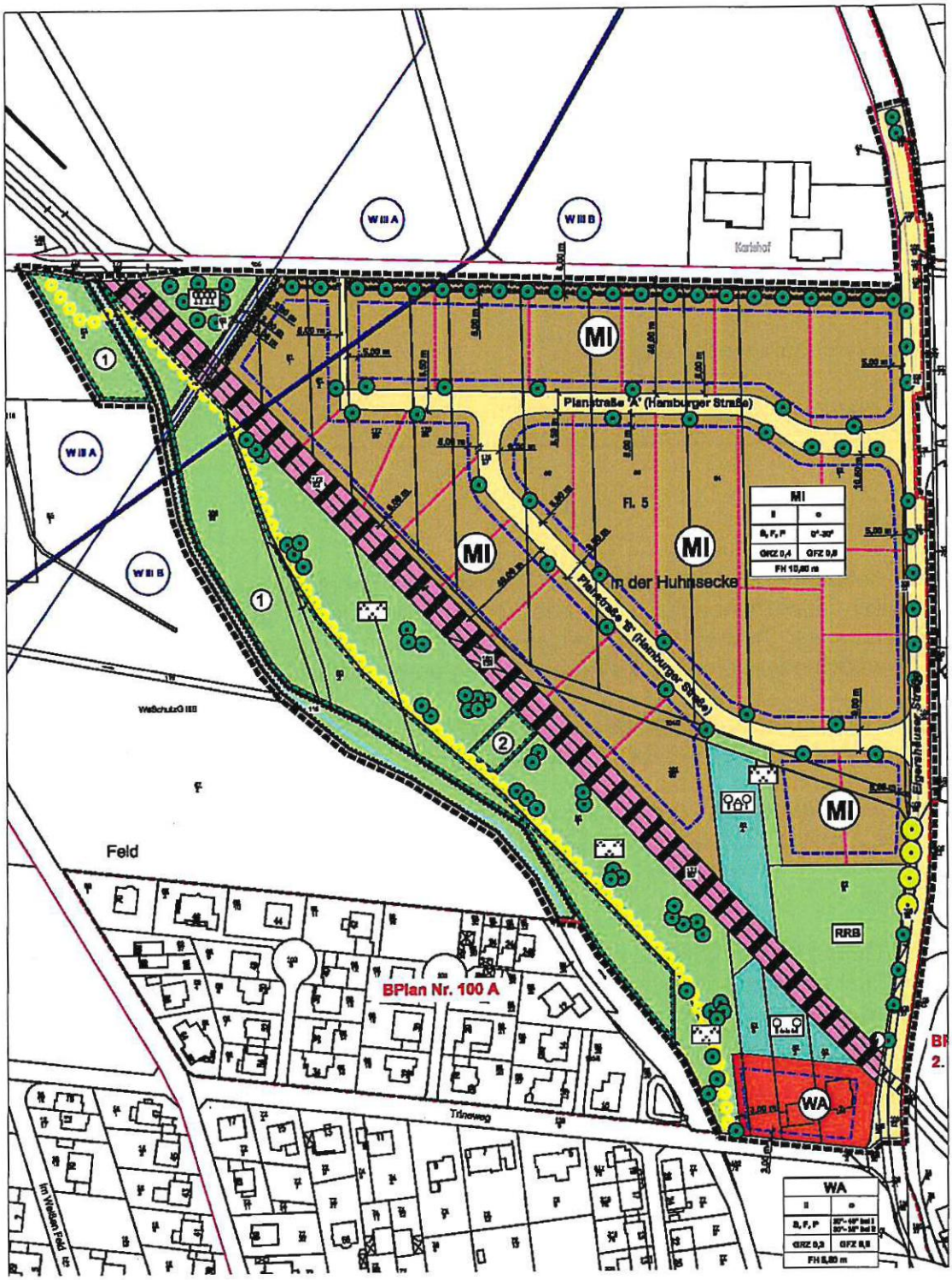
Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorranggebiet Siedlung Planung dargestellt ist.

2.2 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietes als „Gemischte Baufläche" ausgewiesen. Seitens der Stadt Baunatal wurde mit Schreiben vom 07.02.2020 eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beantragt.

2.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich, auf dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 D, "In der Huhnsecke", 1. Änderung, Stadtteil Großenritte erstreckt, ist derzeit der Bebauungsplan Nr. 41 D "In der Huhnsecke" vom 12.05.2010, Stadtteil Großenritte rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 41 D liegt zudem südlich, westlich und nördlich der 1. Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 41 D. Östlich davon grenzen der Bebauungsplan Nr. 41 A „Gewerbegebiet Großenritte", 2. Neufassung vom 14.12.2005 sowie der Bebauungsplan Nr. 41 B „Gewerbegebiet Großenritte" vom 03.09.1992 und der Bebauungsplan Nr. 41 C, 2. vereinfachte Änderung vom 14.12.2005 an.



Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke“ vom 12.05.2010

2.4 Satzungen

In der Stadt Baunatal liegen folgende rechtsgültige Satzungen vor, die in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind:

- Stellplatzsatzung (Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal, in Kraft getreten am 01.03.2020).
  Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätze (GaVO) wird hingewiesen.

- Die sog. Baumschutzsatzung (Richtlinien zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Baunatal, in Kraft getreten am 01.10.1988) regelt den Schutz der Bäume, die sich im städtischen Eigentum oder im Verantwortungsbereich der Stadt befinden.

- Gestaltungssatzung

- Werbeanlagensatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind rechtsgültige Satzungen bindend, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden bauordnungsrechtlichen Regelunge trifft.

3 Bestand

Die Bebauung als Mischgebiet des bestehenden Bebauungsplans Nr. 41 D nördlich, und westlich des Plangebietes ist noch nicht vollständig umgesetzt worden. Östlich der Elgershäuser Straße, die das Gebiet begrenzt, erstrecken sich Gebiete, die entweder rein gewerblich oder gemischt mit Wohnnutzung entwickelt haben.

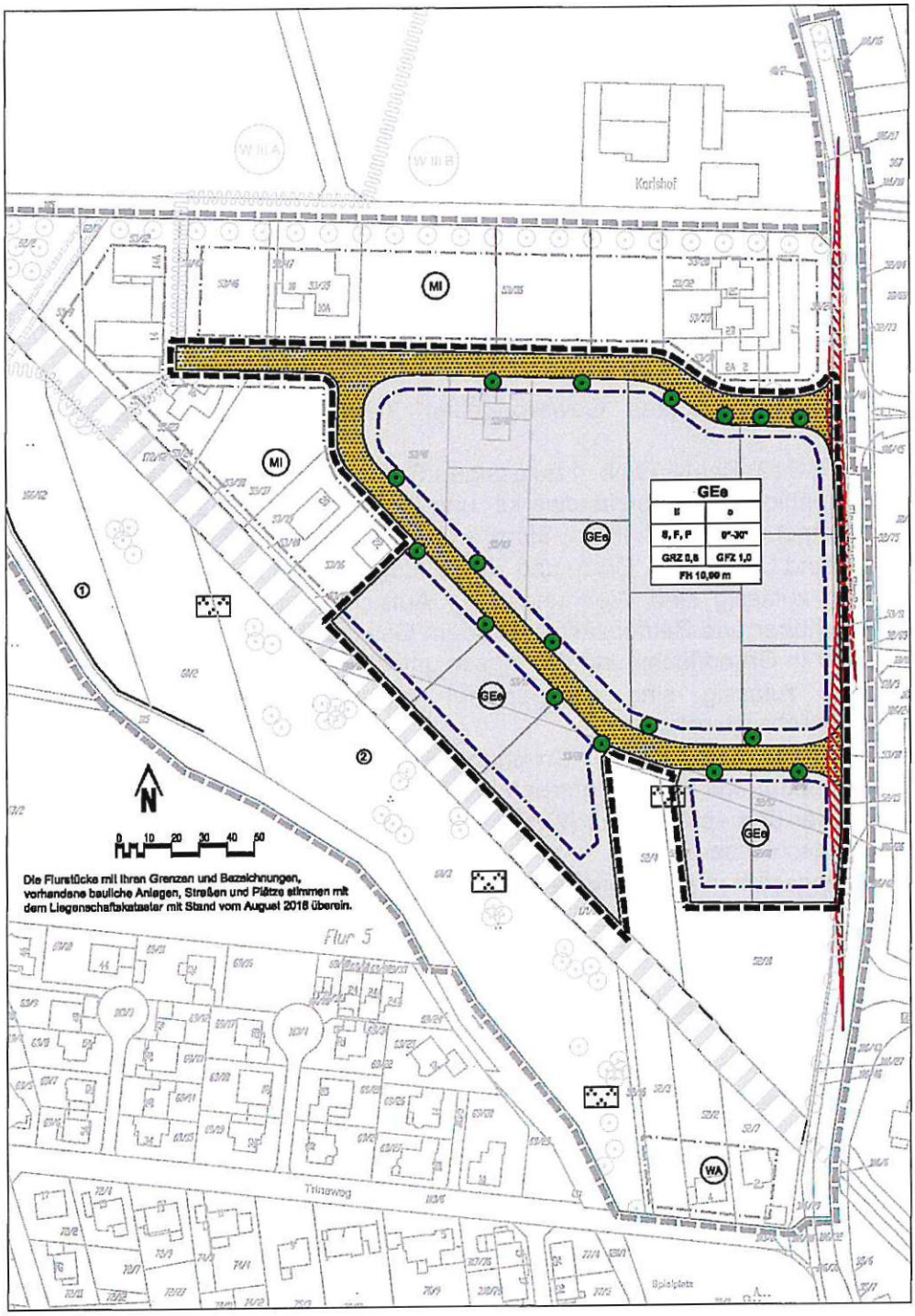
Über die Elgershäuser Straße ist das Gebiet in Richtung Norden zur Landesstraße L3215, die zur Autobahn BAB A 44 führt, angebunden.

Im Südwesten grenzt der Gleiskörper der Eisenbahntrasse an, die im Eigentum der HLB Basis AG steht. Die Strecke ist längerfristig an den Verein, Regionalmuseum Naumburger Kleinbahn e. V. verpachtet. Weiter südlich gibt es einen Übergang an der Elgershäuser Straße.

Das Gebiet ist gut fußläufig erreichbar und über den Nordhessischen Verkehrsverbund an das Busliniennetz angebunden.
Eine Bushaltestelle des Stadtbusses befindet sich im näheren Umfeld.

4. Planungskonzept

Das Konzept lehnt sich an das für diesen Bereich vorgesehenen Konzept des Bebauungsplans Nr. 41 D an. Wesentlich ist der Unterschied, dass statt eines Mischgebietes ein eingeschränktes Gewerbegebiet entwickelt werden soll.
Neben diesen genannten wesentlichen Festsetzungen werden weitere Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 41 lediglich übernommen bzw. leicht angepasst.



Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke“, 1. Änderung (Entwurf)

4.1 Städtebau

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Nutzungsart waren– abgesehen von der Erschließungsstraße - die betroffenen überbaubaren Flächen bisher (d.h. im Bebauungsplan Nr. 41 D "In der Huhnsecke") als „MI" (Mischgebiet) festgesetzt.

Der Inhalt der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt im Wesentlichen in der Regelung der Umwandlung von Bereichen, die hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als „Mischgebiet" (MI) festgesetzt sind, in „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe). Die Festsetzungen werden entsprechend geändert und angepasst.

Im Detail trifft „Eingeschränktes Gewerbegebiet" (GEe) als Nutzungsart folgende Festsetzungen:

- Die nach § 8 (2) BauNVO Nr. 1 zulässigen Gewerbebetriebe aller Art sind nur als nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, das heißt, nur die Betriebe, die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet zulässig wären.
- Zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Allgemein zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Allgemein zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Betriebsstruktur, mit jeweils zentrenrelevanten Sortimenten, sind nicht zulässig.
- Lagerhäuser und –plätze (§ 8 (2) Nr. 1) und Tankstellen (§ 8 (2) BauNVO Nr. 3) sind ausgeschlossen.
- Vergnügungsstätten und Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Sexshops und Wohnungsprostitution als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sind ausgeschlossen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,0

Die zulässige Grundfläche im Gewerbegebiet (GE) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 30 % überschritten werden.
Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu maximal 50 % zugelassen werden, wenn für jeden qm Überschreitung eine Kompensation mit mindestens 2 qm Dachbegrünung erfolgt.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Zahl der Vollgeschosse: 2
- Bauweise: offen
- Dachform und Dachneigung
  - S – Satteldach
  - F – Flachdach
  - P – Pultdach
- Dachneigung max. 30 %
- Firsthöhe: max. 10,00 m

- Anlagen zu Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- Wohn- und Aufenthaltsräume in den Gebäuden entlang der Elgershäuser Straße und entlang des Bahngleises sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 zu versehen. Ein Anspruch auf Lärmschutz (z.B. aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen wie den Einbau von Lärmschutzfenstern) oder Haftungsentschädigung gegenüber der Stadt und den Straßenbaulastträgern, sowie dem Träger des Schienenverkehrs besteht nicht.

4.2 Erschließung und KfZ-Stellplätze, Verkehr

Die Erschließung erfolgt über eine schon gebaute Ringstraße mit Anbindung an die Elgershäuser Straße im Osten. Die Grundstücke an der Elgershäuser Straße können direkt erschlossen werden. Im Osten ist eine Stichstraße mit Wendeanlage ausgebildet.
Eine optimale Anbindung der Grundstücke bei einem niedrigen Erschließungsaufwand und eine gute Verteilung des Verkehrs ist somit gegeben.

Eisenbahntrasse
Es existieren Bestrebungen hinsichtlich der Streckenreaktivierung für den OPNV seitens des NVV. Seitens des Landes Hessen wird untersucht ob sich eine Reaktivierung der Strecke bis Naumburg wirtschaftlich rechtfertigen lässt. Derzeit befinden sich diese Überlegungen noch in einem sehr frühen Stadium, so dass eine Verbreiterung der Gleisanlage, die Errichtung einer Oberleitung oder ggf. die Anordnung von Haltestellen nicht ausgeschlossen werden kann.
Seitens der HLB werden zur Eisenbahntrasse folgende Hinweise im Rahmen der Beteiligung gegeben:

1. Das Grundstück muss zur Eisenbahn hin, im Interesse der öffentlichen Sicherheit - auch im Interesse der Sicherheit der auf dem Grundstück verkehrenden Personen - derart eingefriedet sein, dass ein Betreten der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist von den Anliegern und ihren Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern. Zur Bahnseite hin dürfen keine Garten- oder Schlupftüren in den Zaun eingebaut werden.
2. Bahneigenes Gelände darf weder über, noch unter Terrain in Anspruch genommen werden. Arbeiten im Gefahrenbereich der Bahn dürfen auch während der Bauphase nicht stattfinden bzw. müssen rechtzeitig bei Betriebsleitung der HLB Basis AG angekündigt werden.
3. Dem Bahngelände einschl. Bahnseitengräben dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.
4. Eventuelle Bepflanzungen durch Bäume und Büsche sind so weit von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, dass deren Äste nicht über die Grundstücksgrenze ragen. Der Antragsteller hat für den Rückschnitt der Äste zu sorgen.
5. Von dem Betrieb der Eisenbahn Lärm geht Lärm aus. Die Eisenbahn wird für die Errichtung von Lärmschutzwällen oder vergleichbaren Einrichtungen keinerlei Maßnahmen ergreifen. Der Antragsteller verzichtet auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen gleich welcher Art gem. §1004 BGB in Verbindung mit § 906 BGB gegen den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form. Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen und jegliche Art von Ersatzansprüchen gegenüber dem Bahnbetreiber sind ausgeschlossen.
6. Ersatzansprüche wegen Schäden, die durch den Eisenbahnbetrieb infolge jeder Art von Immissionen einschl. Funkenflug entstehen, sind in jedem Fall ausgeschlossen.
7. Die vorgenannten Forderungen sind auf spätere Rechtsnachfolger zu übertragen.

8. Ungesicherte Baugruben müssen außerhalb des Druckbereiches der Gleise (45° nach unten, ab Schwellenkopf) und außerhalb des Gefahrenraums des Gleises liegen. Hier ist ein Abstand von >3,00m einzuhalten.
9. Der Gleisbereich gilt als öffentliche Verkehrsfläche. Abstandsflächen nach HBO dürfen dementsprechend in die Verkehrsfläche hineinragen, maximal bis zur Mitte des grenznächsten Gleises.
10. Die zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastungen durch den Straßenverkehr erfordern ggf. eine Anpassung der Bahnübergangssicherungen - insbesondere am Bahnübergang „Elgershäuser Straße ".

4.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes „In der Huhnsecke" kann über das Ortsnetz Großenritte sichergestellt werden. Der Wasserbedarf wird durch die Eigenwasserförderung sowie durch Fremdbezug vom Wasserverband Fritzlar-Homberg gedeckt.
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Wasserversorgungsnetz im Bereich der Elgershäuser Straße. Die Dimension der Trinkwasserleitung wird im Rahmen der Entwurfsplanung ermittelt.

Der Wasserversorger prüft, dass die in den technischen Richtlinien enthaltenen Anforderungen eingehalten werden.

Der Erschließungsumfang an Wasserversorgungsmaßnahmen wird innerhalb eines Ausführungsplanes dargestellt. Die wassertechnische Erschließung des o. a. Baugebiets ist entsprechend der Vorgaben des HWG in eigener Verantwortung des Wasserwerkbetreibers vorzunehmen. Die Einhaltung der bei der Erstellung der Leitungen erforderlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Hinweise zur Sicherstellung des Brandschutzes: Die Löschwasserversorgung ist nach DVGW- W 400, Teil 1 zu planen. Auf die technische Richtlinie DVGW-W 405 wird verwiesen.

Einzelheiten über Art, Ausführung und Anordnung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) sowie über die Verkehrsflächen sind mit der örtlich zuständigen Feuerwehr abzustimmen.

Für Objekte mit erhöhtem Brand- oder Personenrisiko können weitergehende Forderungen gestellt werden.

Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind mindestens die Vorgaben der Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.

Zudem muss die DIN 14090 Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr eingehalten werden.

Abwasserableitung und Abwasserreinigung

Der Geltungsbereich wird im Trennsystem erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser wird über SW-Kanäle weitergeleitet. Der Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalnetz erfolgt im Bereich der vorhandenen Bahnlinie, östlich der Elgershäuser Straße.

Entwässerung

Die Abwasserentsorgung für das beplante Gebiet liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Kassel.

Je nach geplanter Gewerbeansiedlung sind die Anhänge der Abwasserverordnung vom 17.06.2004 BGBl. I S. 1106 zu beachten. Die Planung und Bemessung der Abwasseranlagen sind ggf. mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen. Abwasserableitungen aus den Anwendungsbereichen der Anhänge 49 (Mineralölhaltiges Abwasser), 50 (Zahnbehandlung) und 52 (Chemische Reinigungen) sind mit der Wasserbehörde des FB 63 des Landkreises Kassel vorab abzustimmen.

Niederschlagswasser / Regenrückhaltebecken

Das anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle einem naturnah ausgebauten Regenwasserrückhaltebecken zugeführt, das sich südöstlich außerhalb des Geltungsbereichs befindet. Der Drosselabfluss aus dem Becken wird über die geplante bzw. vorhandene Regenwasserkanalisation bis hin zum Einleitgewässer (Leisel) weitergeleitet.

Im Zuge der genauen Planungen muss jedoch das vorhandene RW-Kanalnetz vermessungstechnisch erfasst und hydraulisch nachgewiesen werden. Gegebenenfalls wird hier eine Kanalauswechselung erforderlich sein.

Die Niederschlagswasserableitung ist grundsätzlich auf das unumgängliche Maß zu reduzieren. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist möglichst weitgehend auf den Grundstücken zurückzuhalten: Das auf unbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zwingend zurückzuhalten und im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten als Brauchwasser zu nutzen. Die technischen Bestimmungen zum Bau, Betrieb und der Kontrolle von Brauchwasserspeicheranlagen (hier: DVGW-Arbeitsblatt W 555, DIN 1989) sind zu beachten. Eine Inbetriebnahme von Anlagen zur Brauchwassernutzung ist dem Kreisgesundheitsamt des Landreises Kassel anzuzeigen.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen, Hausterrassen und privaten Zufahrtsflächen soll über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden, falls geologische und hydrogeologische Belange nicht entgegenstehen. Punktförmige Einleitungen (z.B. Schachtversickerung) sind unzulässig. Die Vorgaben der technischen Richtlinie ATV-Arbeitsblatt sind zu berücksichtigen.

Hinweis: Bei der Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer ist der Stand der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten.

Erfolgt die Niederschlagsentwässerung über einen öffentlichen Regenwasserkanal, ist die Kommune für die Einhaltung des Standes der Technik im Einzugsgebiet ihrer Einleitstelle selbst verantwortlich.

Abfallentsorgung

Der anfallende Hausmüll wird im Auftrag der Stadt Baunatal beseitigt.

Aus Sicht der Abfallentsorgung Kreis Kassel sind sicherheitstechnische Anforderungen zwingend zu beachten, siehe Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an

Fahrwege, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen".

Energieversorgung
Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Mitte AG sichergestellt werden. Die Versorgungsleitungen der E.ON Mitte AG müssen berücksichtigt werden. Ein genauer Verlauf der Versorgungsleitungen kann nicht angeben werden, weil für Kabelleitungen keine maßstabsgerechten Planunterlagen geführt werden. Deshalb wird gebeten, sich rechtzeitig vor Ausführung der Bauarbeiten mit dem Regionalzentrum in Borken, Telefon 0561-9480 - 38 60 Herr Sommer, in Verbindung zu setzen, damit die genaue Lage der Kabel örtlich gekennzeichnet werden kann.

Das Plangebiet kann an das Gasversorgungsnetz im Stadtgebiet angeschlossen werden.

Erneuerbare Energiequellen im Sinne einer sparsamen, rationellen und umweltfreundlichen Energieversorgung sind zulässig. Solarkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig. Textlich sind Festsetzungen zu Regelungen und Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen worden.

Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom und der Vodafon GmbH. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikationsnetz erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, bzw. mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Die geplanten Baumpflanzungen und Baumstandorte werden rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

4.4 Leitungsrechte

Bodendenkmäler
In der Baugenehmigung ist zur Sicherung von Bodendenkmälern gem. § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG)."

4.5 Grünordnung und Naturschutz

4.5.1 Grünflächen

Es sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.
Vorgärten sind versickerungsfähig herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen. Schottergärten sind unzulässig

4.5.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Erhaltung von Bäumen
  Zu erhaltende Bäume (Linden) an der „Elgershäuser Straße"

- Anpflanzung von Bäumen
  Für die im Plan festgesetzten Bäume sind Laubbaumhochstämme zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich. Sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der Standorte sind zulässig.

- Herstellung einer mindestens 3 m breiten freiwachsenden Hecke aus einheimischen standortgerechten Straucharten am südlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebietes innerhalb der 5 m breiten nicht überbaubaren Fläche:
  Die Pflanzung ist 3 – reihig mit 1 Strauch pro m² herzustellen. Die Gehölzarten sind zu mindestens 80 % der Pflanzliste zu entnehmen.

- Pflanzliste
  Die Festsetzung einer verbindlichen Pflanzliste (siehe beabsichtigt eine zielgerichtete Bepflanzung der Flächen mit standortgerechten und weitestgehend heimischen Arten. Dadurch soll eine hohe ökologische Wertigkeit der vorgesehenen Gehölzflächen erreicht werden.

<u>Einzelbäume, großkronig:</u>

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Spitzahorn (Acer platonoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schein-Akazie 'Semperflorens'
(Robinia pseudoacacia
'Semperflorens')

<u>Einzelbäume, mittel- und kleinkronig:</u>

Baumhasel (Corylus colurna)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Holzbirne (Pyrus communis)
Rotdorn (Crataegus laevigata
"Pauls Scarlett)
Scharlachdorn (Crataegus coccinea)

<u>Schling- und Rankpflanzen:</u>

Blauregen (Wisteria sinensis)
Efeu (Hedera helix)
Geißblatt (Lonicera periclymenum)
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)
Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
Knöterich (Polygonum aubertii)
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)
Trompetenblume (Campsis radicans)

Waldrebe (Clematis vitalba u.a. Sorten)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")

Heckengehölze:
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben Holunder (Sambucus racemosa)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)

4.5.3 Flächenbilanzierung / Ausgleich und Ersatz

Flächenbilanzierung

Vegetationsflächen, bebaute und versiegelte Flächen	**Bestand**	**Planung**
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	**29.027 m²**	**29.027 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche	**4.562 m²**	**4.562 m²**
Mischgebiet MI	**24.465 m²**	
- davon GRZ 0,4 im MI	9.786 m²	
- davon 40 % nicht versiegelbare Freiflächen	9.786 m²	
- - davon 30 % Gehölzflächenanteil	2.936 m²	
Gewerbegebiet GE		**24.465 m²**
- davon GRZ 0,6 im GE		14.679 m²
- davon 30 % nicht versiegelbare Freifläche		7.340 m²
- - davon 30 % Gehölzflächenanteil		2.202 m²

Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz)

- **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
  Bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen ist über Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB und nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu entscheiden.
  Gem. § 1 (6) Nr. 20 i. V. mit § 1a (3) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

  Die Bebauungsplanung bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, die im Umweltbericht detailliert dargestellt werden.

  Eine qualitative Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation berücksichtigt folgende Gesichtspunkte:
  - Geschützte oder besonders hochwertige Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.
  - Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen weiter über den Geltungsbereich einschließlich seiner nördlichen Ränder hinaus sind aufgrund der topografischen Verhältnisse und wegen der Randlage zu vorhandenen Siedlungsflächen nicht gegeben.
  - Besondere Klimafunktionen sind lt. Klimagutachten nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Ausgleichsfunktionen sind nicht zu erwarten. Durch das grünordnerische Strukturkonzept werden kleinklimatische Veränderungen abgeschwächt.

  Das Planungsvorhaben wird mit Ausnahme eines Randbereiches zur Bahntrasse als geringer Eingriff gewertet. Dies begründet sich in den vorhandenen randlichen Vorbelastungen (Karlshof, Kreisstraße, östliche Siedlungsbereiche) und in den vorhandenen Naturausstattungen (z.B. keine bedeutsamen Biotope).

  Im Vergleich zu dem vorherigen Planungsstand des Geltungsbereiches als Mischgebiet entsteht durch die Umwandlung in ein Gewerbegebiet eine Erhöhung des Versiegelungsgrades um rund 20 %.

- **Maßnahmen zu Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation (Ausgleich und Ersatz)**
  Der vorliegende Bebauungsplan bereitet nach den gegebenen Rahmenbedingungen einen Eingriff in Form einer eingeschränkten Gewerbegebietsbebauung mit einer geplanten Erschließungsstraße vor. Ziel ist es, mit entsprechenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sowohl den Eingriff zu minimieren als auch einen gewissen Ausgleich an Ort und Stelle vornehmen zu können.

  Ziel der Stadt Baunatal ist die Entwicklung von Gewerbegebieten, die sich durch differenzierte grünordnerische Festsetzungen positiv auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes auswirken.

  Anhand der Flächenbilanzierung ergibt sich ein gering erhöhter Eingriff durch die Anhebung der GRZ von 0,4 auf 0,6.

  - **Vermeidung / Minimierung**
    Das geplante Gewerbegebiet befindet sich nördlich der Bahntrasse und westlich der Elgershäuser Straße. Im Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke", war diese Fläche vorher bereits als Mischgebiet ausgewiesen.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu nennen:

- Begrünung von mindestens 30 % der Grundstücksflächen, hiervon wiederum sind
  30 % als Gehölzflächen anzulegen.
- Grünordnungsplanerische Maßnahmen mit alterungsfähiger und standortgerechter Vegetation (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur optischen Einbindung des Gewerbegebietes / hochstämmige Laubbäume und Sträucher zur inneren Durchgrünung). Die Maßnahmen garantieren eine nachhaltige alterungsfähige Vegetationsausstattung, die langfristig die landschaftsgerechte Einbindung der beabsichtigten Bebauung sichert. Durch die Festsetzungen wird der Ortsrand Großenritte um geeignete Landschaftselemente ergänzt.
  Begrünung der Außenwandflächen baulicher Anlagen zu mindestens 20 % mit selbstklimmenden Kletterpflanzen. Gliederung von Fassadenfronten mit über 30 m Länge durch Vorpflanzungen mit Laubbäumen von je 1 Baum pro 10 m Länge.
- Dachflächen mit weniger als 10 % Dachneigung sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien zur Minderung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.
- Sammlung von Niederschlagswasser der unbegrünten Dachflächen mittels Zisternen. Sollte dessen Nutzung als Brauchwasser nicht möglich oder sinnvoll sein, soll es über die belebte Bodenzone breitflächig versickert werden.

- **Ausgleich/Kompensation**
  Als Maßnahmen sind zu nennen:
  - Bei der ausnahmsweisen Überschreitung der zulässigen GRZ zwischen 30 % bis maximal 50 % ist für jeden Quadratmeter Überschreitung, eine Kompensation mit mindestens 2 qm Dachbegrünung herzustellen.
  - Bei der Ausweisung der zuvor als Mischgebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 41 D „In der Huhnsecke" und jetzt als GE festgesetzten Flächen, wurden bereits umfangreiche Renaturierungsmaßnahmen in der angrenzenden Talaue der Leisel festgelegt und umgesetzt.
  - Ausweisung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am südlichen und südwestlichen Rand des Gewerbegebietes innerhalb der 5 m breiten nicht überbaubaren Fläche.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung sowie Ausgleich/Kompensation gelten die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne des HENatG als ausgeglichen.

4.6 Gewässerschutz

Trinkwasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des o. a. Bebauungsplanes befindet sich innerhalb der Schutzzone III B des mit Datum vom 24.03.1976 (StAnz. 22/1976, S. 0956) mit der 3. Änderungsverordnung vom 07.12.2015 (StAnz. 02/16, S. 72) amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen „Tiefbrunnen I, II und IV Großenritte" der Stadt Baunatal. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Heilquellenschutzgebiet
Das Gebiet befindet sich innerhalb der quantitativen Schutzzone B 2 - Äußerer Bereich - des mit Verordnung vom 02.10.2006 (StAnz. 46/2006, S. 2634) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes für den „Tiefbrunnen Wilhelmshöhe 3" der Thermalsolequelle Kassel-Wilhelmshöhe GmbH.

Es sind aufgrund der Planung keine Verbots- bzw. genehmigungspflichtige Tatbestände zu erkennen, die dem Planungsvorhaben entgegenstehen.

4.7 Sonstige Hinweise

Heizöllagerung
Seit dem 01.08.2017 ist die neue Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in Kraft, die u.a. Regelungen für Heizölverbraucheranlagen, Gas-Heizungen, Erdwärmesonden und -kollektoren beinhaltetet in Kraft getreten.

Erdwärmesonden
In festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten gelten besondere Verbote und Einschränkungen für den Betrieb von Erdwärmesonden, die im Einzelfall mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz abzuklären sind. In den Schutzzonen I – III/IIIA sind Erdwärmesondenanlagen nicht erlaubnisfähig.

Bodenschutz
Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten

Kampfmittelräumdienst
Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 03.02.2020 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 D „In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte, sowie die Satzung der Stadt Baunatal über die Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 D "In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte beschlossen.
Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 D „In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte sowie die Satzung der Stadt Baunatal über die Veränderungssperre nach §§ 14 ff BauGB innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 D "In der Huhnsecke", Stadtteil Großenritte am 12.02.2020 öffentlich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 12.02.2020 in den Baunataler Nachrichten öffentlich bekannt gemacht.
Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 17.02.2020 bis einschließlich 20.03.2020 durchgeführt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Unterlagen zur Bebauungsplanänderung mit der Bitte um Stellungnahme mit Schreiben vom 14.02.2020 zugesandt.
Der Entwurfsbeschluss und der Beschluss zur Offenlegung erfolgten am 25.05.2020.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, erfolgte gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 17.06.2020 ortsüblich in den Baunataler Nachrichten.
Die Offenlage erfolgte in der Zeit vom 25.06.2020 bis zum 27.07.2020. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Unterlagen mit der Bitte um Stellungnahme mit Schreiben vom 22.06.2020 zugesandt.
Der Satzungsbeschluss erfolgte am 28.09.2020.

6 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungsingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.
- Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2019 (GVBl. S. 310).
- Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. April 2019 (BGBl. I S. 432).
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).
- Richtlinien zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Baunatal (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Gestaltungssatzung und Werbeanlagensatzung der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Baunatal, den 17.09.2021

Der Magistrat der Stadt Baunatal

.....

Daniel Jung, Erster Stadtrat

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL