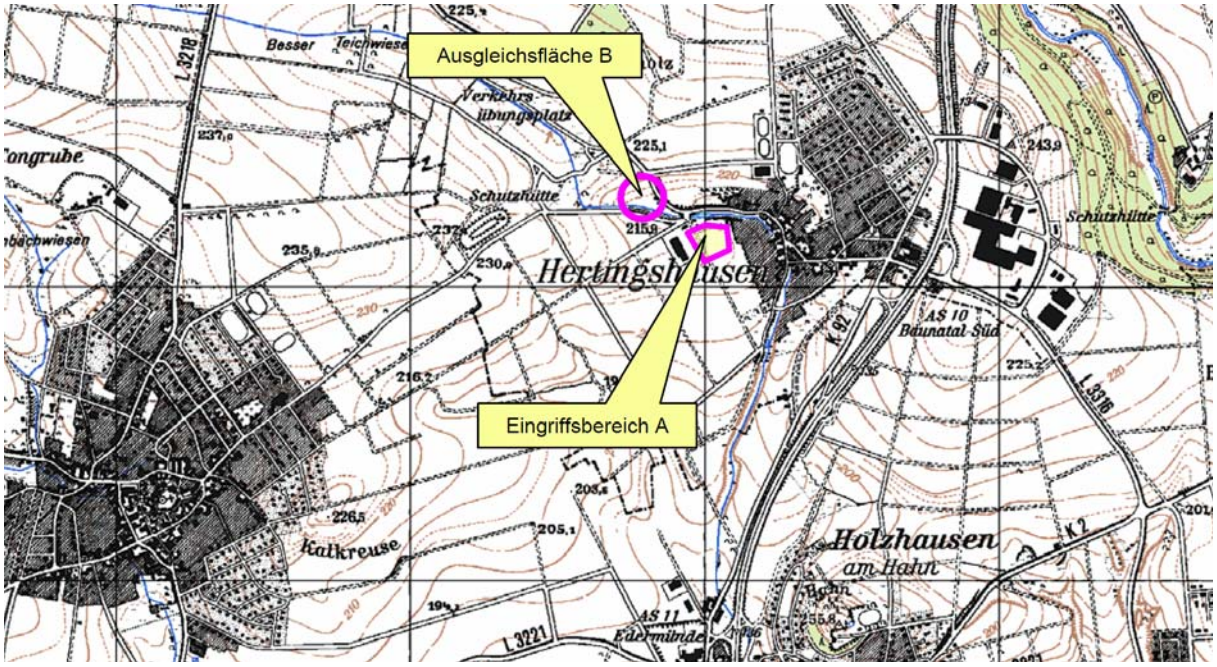
Stadt Baunatal

Begründung zur Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 A „Gewerbegebiet Großenritter Straße“



0156-1 - Stand: 02.02.2018 Übersichtsplan ohne Maßstab

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 – e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Inhaltsverzeichniss:

1. Einführung 4
1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes 4
1.2 Planverfahren 4
1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich 4
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 5
2.1 Regionalplanung 5
2.2 Flächennutzungsplan 5
2.3 Landschaftsplan 6
2.4 Bebauungspläne 6
2.5 Satzungen 6
2.6 Schutzausweisungen 6
2.7 Fachplanungen/ Untersuchungen 6
3. Bestand 7
3.1 Nutzung und Bebauung 7
4. Planungsziel und Konzept 8
4.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele 8
4.2 Nutzungskonzept 8
4.3 Erschließung und Verkehr 10
4.4 Verkehrsaufkommen 11
4.5 Immissionsschutz 14
4.6 Ver- und Entsorgung 16
5. Festsetzungen des Bebauungsplanes 18
5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 18
5.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO 18
5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB 18
5.2.1 Zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO 18
5.2.2 Zulässige Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO 18
5.2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO 18
5.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB 18
5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO 18
5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO 18
5.4 Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB 19
5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB 19
5.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB 20
5.7 Natur und Landschaft 20
5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO) 20
5.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Teilfläche B) 22

6. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung 23
6.1 Fassaden 23
6.2 Werbeanlagen 23
7. Hinweise 23
7.1 Sicherung von Bodendenkmälern 23
7.2 Photovoltaikanlagen/ Sonnenkollektoren 23
7.3 Dachbegrünung 23
7.4 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen 24
7.5 Altlasten/ Bodenschutz 24
7.6 Hinweise zu Satzungen 24
7.7 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen 25

Umweltbezogene Informationen 26
1. Umweltbezogene Informationen 26
2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft 33
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens 38
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens 38
5. Städtebauliche Kenndaten 39
Anlage 1 - Tabellarische Darstellung von Eingriff und Ausgleich 40

1. Einführung

1.1 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Die verbindliche Bauleitplanung hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung eines am Standort bestehenden Gewerbebetriebes zu schaffen. Zu diesem Zweck ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen.

1.2 Planverfahren

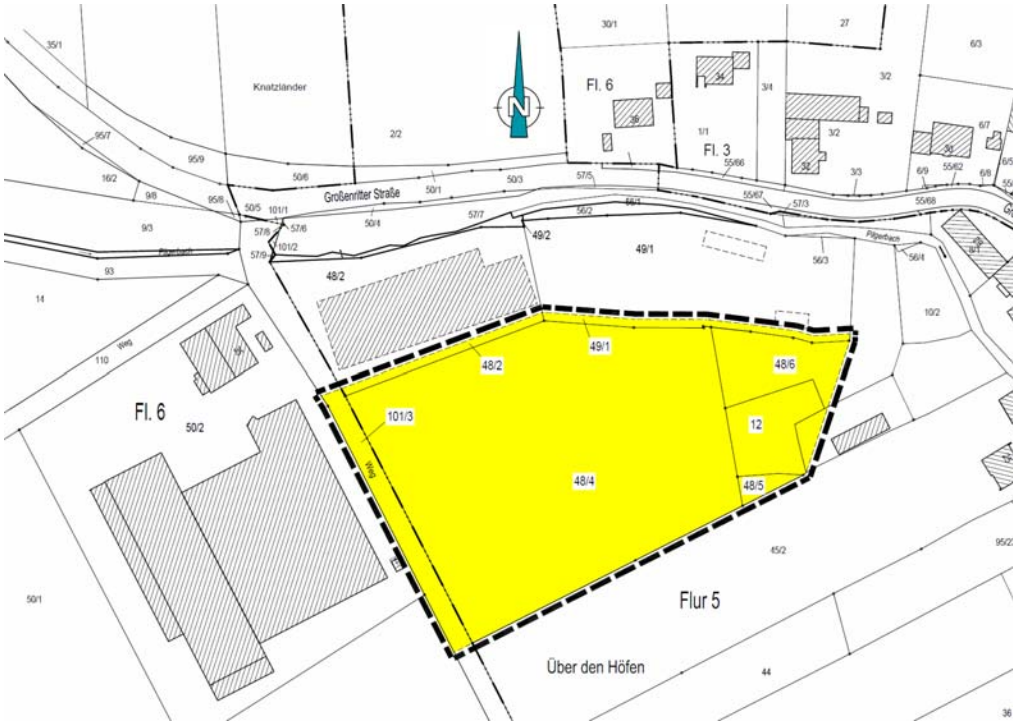
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat in ihrer Sitzung am 30.09.2013 den Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 A „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ gefasst. Die Stadt Baunatal hat zur Erarbeitung der erforderlichen Verfahrensunterlagen ein Planungsbüro eingeschaltet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB aufgestellt.

Entsprechend den Bestimmungen des 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte die frühzeitige Unterrichtung und Einbeziehung der Beteiligten sowie Erörterung der Planung

1.3 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Verfahrensgebiet des Bebauungsplanes befindet sich in Baunatal und umfasst die in der Gemarkung Hertingshausen in der Flur 5 liegenden Flurstücke 12, 48/2 (tlw.), 48/4, 48/5; 48/6 (tlw.), 49/1 (tlw.) sowie Teilflächen des in der Flur 6 liegenden Flurstücks 101/3.



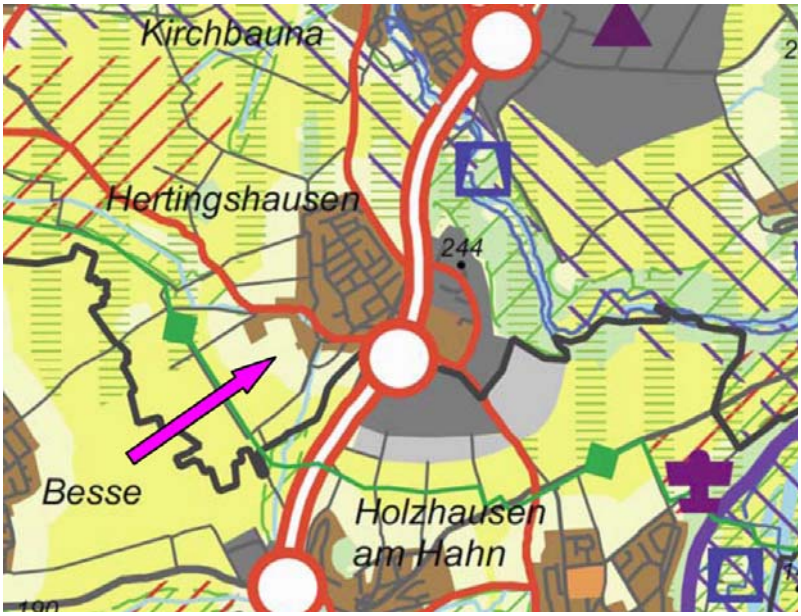
Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Fläche wird begrenzt, im Norden durch eine gewerbliche Bebauung, im Osten und Süden durch Flächen der Landwirtschaft und im Westen durch die Straßenparzelle 101/3 (tlw.) sowie der vorhandenen gewerblichen Bebauung und Flächen der Landwirtschaft.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Die Planbereichsfläche liegt in einem Bereich, der im Regionalplan Nordhessen 2009 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt ist.

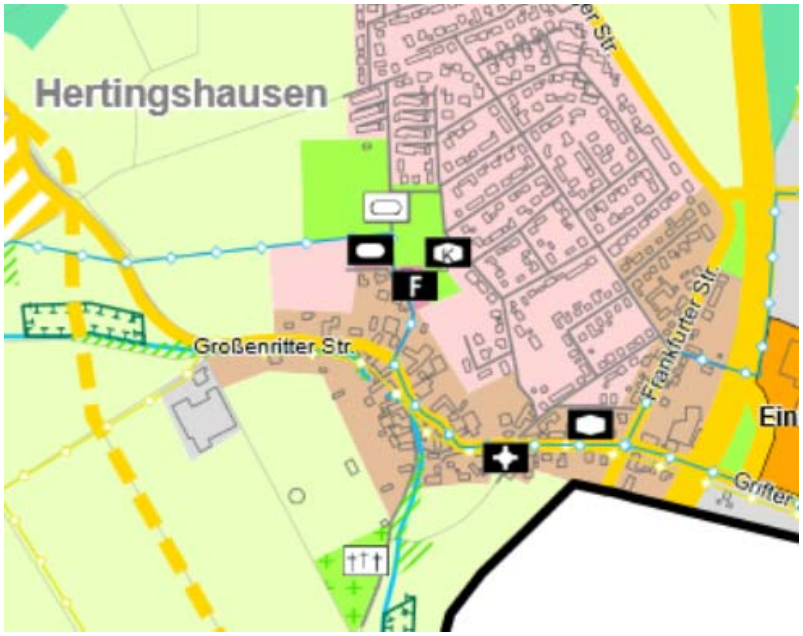


Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst

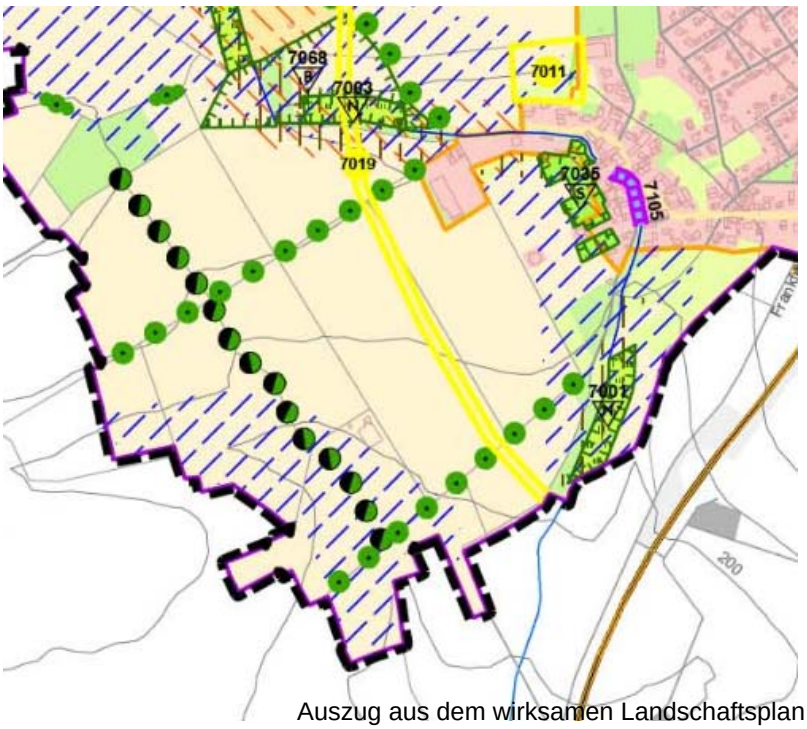


Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan Zweckverband Raum Kassel (Stand 30.03.2007) sind die Flächen des Planbereichs als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Fläche liegt in einer Kaltluftabflussbahn. Aus den nördlich liegenden Kaltluftentstehungsgebieten fließt die Kaltluft nach Süden in den alten Ortskern von Hertingshausen ab. Im Landschaftsplan wird ausgeführt, dass die vorhandene Bebauung entlang des Pilgerbachs in der Ortslage Hertingshausen die Durchlüftung und Kaltluftzufuhr behindert. Auf Grund örtlicher Gegebenheiten kommt es im Bereich der Großenritter Straße zu einem Kaltluftstau.



Auszug aus dem wirksamen Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist für den Planbereich und sein direktes Umfeld keine weitergehenden Entwicklungsziele aus.

2.4 Bebauungspläne

Der Planbereich tangiert Teilflächen des seit dem 22.07.2009 rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Großenritter Straße“.

2.5 Satzungen

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung)“ in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2.6 Schutzausweisungen

Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG HE) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 DSchG HE unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2.7 Fachplanungen/ Untersuchungen

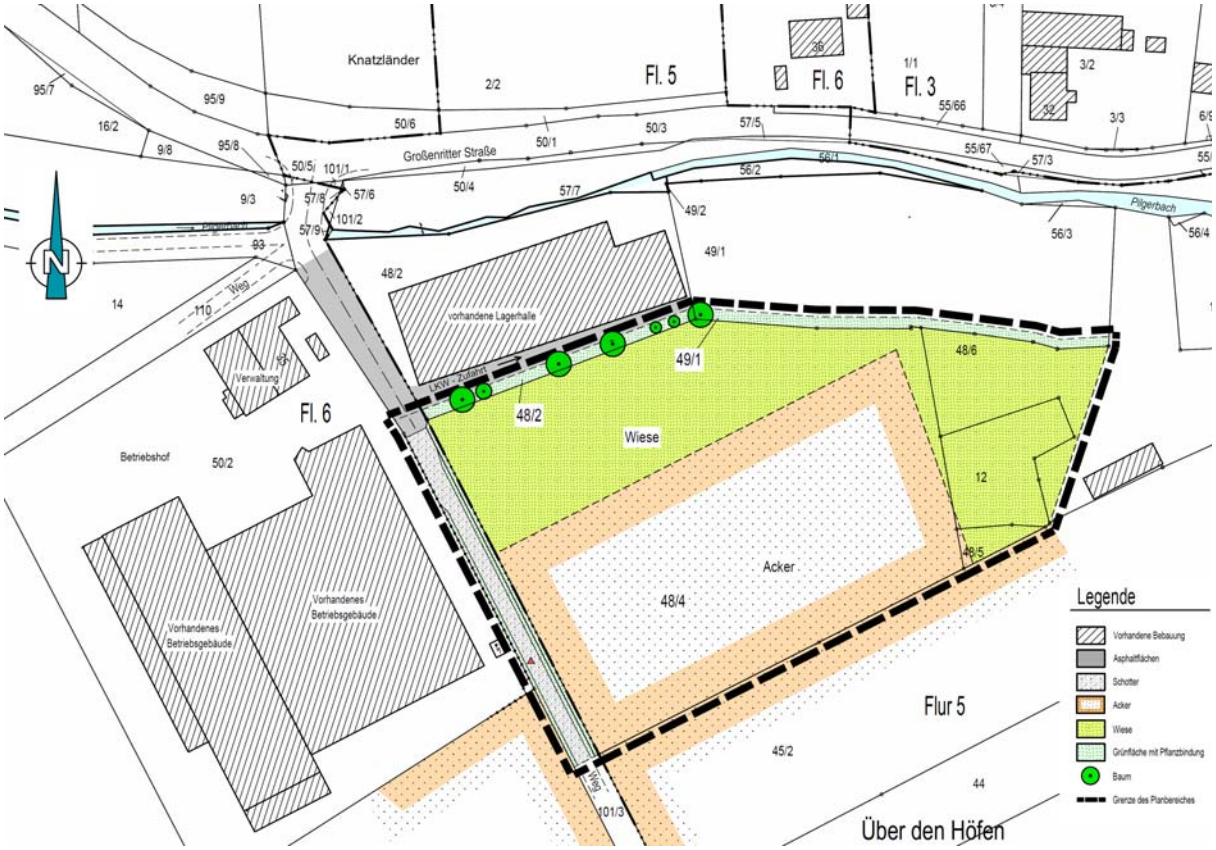
Fachplanungen liegen nicht vor.

3. Bestand

3.1 Nutzung und Bebauung

Die Planbereichsfläche grenzt unmittelbar an die bereits gewerblich genutzten Grundstücke des Vorhabenträgers. Auf den nördlich und westlich der Erweiterungsfläche liegenden Betriebsflächen stehen größere Hallenkomplexe sowie ein Bürogebäude. Aufgrund der gewerblichen Nutzung besteht ein relativ hoher Versiegelungsanteil. Die Betriebsflächen werden durch die Wegeparzelle 101/3 getrennt, die im nördlichen Abschnitt vollständig ausgebaut ist.

Im Osten liegt ein Bereich, der vorrangig durch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und nachrangig durch Handwerksbetriebe sowie Wohngebäude geprägt wird. Die Ortslage von Hertingshausen wird durch verschiedene Wohnquartiere mit unterschiedlichen Baudichten, Bauformen und Bauhöhen charakterisiert. Gewerblich genutzte Bereiche und öffentliche Einrichtungen tragen zur Durchmischung und Nutzungsvielfalt bei.



Bestandsplan ohne Maßstab

Die für die Produktionshalle 4 beanspruchte Fläche wurde vor der Errichtung der Baukörper und Betriebsflächen von der Landwirtschaft als Ackerbau- und Wiesenfläche genutzt.

Zischen der vorhandenen Betriebsfläche und der inzwischen umgesetzten Erweiterungsplanung lag ein schmaler Grünstreifen, in dem 4 ältere Bäume und einige Kleinsträucher standen. Zwischen der Lagerhalle (Produktionshalle 3) und genannten Grünstreifen verlief bereits eine LKW-Betriebszufahrt mit einer betonierten Fahrbahn.

Die Flächen der zusätzlichen östlichen Erweiterungsfläche werden intensiv von der Landwirtschaft als Wiesenfläche genutzt.

4. Planungsziel und Konzept

4.1 Städtebauliche Entwicklung/ Entwicklungsziele

Die FINOBA AUTOMOTIVE GmbH wurde im Jahr 1996 gegründet und entwickelte sich nach der Jahrtausendwende zu einem auf die serielle Bearbeitung von Aluminiumleichtbauteilen spezialisierten Unternehmen. FINOBA AUTOMOTIVE beschäftigt heute über 650 Mitarbeiter in zwei Kompetenzzentren im Großraum Kassel.

Das Kompetenzzentrum Baunatal hat sich auf die intensive Nachbearbeitung von gegossenen Aluminium-Struktur- und Fahrwerkteilen spezialisiert.

Die Entwicklung des Standortes Baunatal vollzieht sich seit 2007, nachdem das Unternehmen einen aufgegebenen Gewerbestandort aufgekauft hat. Der Standort wurde in der Folge neugeordnet, umgebaut und erweitert. Westlich der Erschließungsstraße liegt heute ein modernes Betriebsgebäude mit einer angeschlossenen Verwaltung. Auf der östlichen Betriebsfläche wurden im Jahr 2013 eine weitere Lagerhalle und eine größere Stellplatzanlage für Betriebsmitarbeiter und Besucher errichtet.

Da der Standort Baunatal seit einiger Zeit an seine Kapazitätsgrenzen stößt, sucht die Unternehmensleitung nach entsprechenden Expansionsmöglichkeiten. Ziel ist der Erhalt des Baunataler Standortes. Voraussetzung ist jedoch ein entsprechender Grunderwerb zur notwendigen Betriebserweiterung. Im Vorfeld hat die Unternehmensleitung geprüft, inwieweit angrenzende Flächen zur Verfügung stehen und ob diese in bestehende Betriebsabläufe sinnvoll eingebunden werden können.

Durch Erwerb des Flurstücks 48/4 wurde der Betriebsstandort arrondiert und entsprechenden den Anforderungen des Unternehmens um eine Betriebshalle (Produktionshalle 4) erweitert. Die Produktion in der Halle läuft seit einigen Monaten.

Zur Unterbringung des Mitarbeiterverkehrs besteht die Notwendig zur Errichtung einer zusätzlichen Parkplatzfläche im Bereich der Flurstücke 48/5, 48/6 (tlw.) und 12. Diese dient der Entlastung bei Schichtwechsel.

Die Stadt Baunatal befürwortet die Entwicklung. Das Plangebiet liegt in der Nähe zum Ortskern, der über einige infrastrukturelle Einrichtungen verfügt. Das Infrastrukturangebot ist für den Gewerbestandort jedoch nicht ausschlaggebend.

Zur Realisierung der Planung und unter Berücksichtigung vorhandener Strukturen sollen die Rahmenbedingungen zur weiteren Entwicklung des Gewerbebetriebes geschaffen werden. Mit der verbindlichen Bauleitplanung soll einerseits eine angemessene gewerbliche Weiterentwicklung ermöglicht werden, anderseits sind Vorkehrungen zu treffen, die zu keiner nachhaltigen Beeinträchtigung örtlicher Strukturen, der Nachbarschaft sowie des Orts- und Landschaftsbildes führen.

4.2 Nutzungskonzept

Die ca. 5.400 m² große Produktionshalle 4 wurde im Anschluss an die Produktionshalle 3 errichtet. In dem neuen Gebäude wurden die erforderlichen Büro-, Besprechungs-, Sanitär- und Umkleideräume untergebracht. Zur Hauptbetriebszufahrt ist ein Innenhof angeordnet, der als Lagerfläche ausgebildet wurde.

Größe, Höhe und Gestaltung der neuen Produktionshalle orientieren sich an dem westlich liegende Betriebsgebäude.

Gebäudeansichten
Entwurfsverfasser: Plan 3 GbR, 34474 Diemelstadt

Der Warenverkehr wird über Betriebsstraßen zugeführt. Im Rahmen der Errichtung der Produktionshalle 4 wurde die Betriebs-/ Umfahrungsstraße zwischen den Hallen 3 und 4 verbreitert und die ursprünglich zum Außenbereich liegende Grünfläche aufgegeben.

Zum Schutz der Nachbarschaft wurde die im östlichen Bereich der vorhandenen Produktionshalle 3 bestehende Lärmschutzwand bis zur Halle 4 verlängert und im nördlichen Abschnitt im Bereich der Zufahrtrampe abgewinkelt.

Zur Optimierung der Betriebsabläufe sowie zur Minimierung des Betriebsverkehrs zwischen den Betriebs- und Lagerstätten ist die Errichtung einer Materialtransportbrücke zu dem vorhandenen westlich der Straße liegenden Betriebsgebäude vorgesehen, wobei die notwendige Durchfahrtshöhe für Lkw und landwirtschaftliche Fahrzeuge eingehalten wird.

Das Betriebsgelände war bislang durch die öffentliche Wegeparzelle 101/3 (Wirtschaftsweg) getrennt. Dieser Teilabschnitt wurde inzwischen von dem Vorhabenträger erworben. Die dem öffentlichen Verkehr entzogene Verkehrsfläche dient dem Unternehmen als Betriebs- und Erschließungsfläche.

Das gesamte Betriebsgelände wurde aus Sicherheitsgründen durch eine Zaunanlage eingefriedet. Schranken und Schiebetore ermöglichen den Zugang bzw. eine Zufahrt zum Gelände.

Im Bereich der Produktionshalle 4 wurden Fassadenbegrünungen vorgenommen.

Mit der Begrünung von Teilabschnitten der südlichen und östlichen Fassade wurden die Voraussetzungen zur besseren Einbindung des Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild geschaffen.

Die Erweiterungsfläche wurde im südlichen Bereich durch einen ca. 5,0 m breiten dicht bepflanzten Grüngürtel eingebunden, der an der östlichen Grenze weitergeführt und an den bestehenden Grünzug der vorhandenen Stellplatzanlage angebunden wird. Aus Sicherheitsgründen muss das

Betriebsgrundstück ebenfalls durch eine entsprechende Zaunanlage eingefriedet werden, wobei der Zaun in die äußere Grünfläche integriert werden kann.

Skizze zur Entwicklung des Gewerbestandortes
Entwurfsverfasser: Plan 3 GbR, 34474 Diemelstadt

4.3 Erschließung und Verkehr

Erschließung

Die Anbindung für den Verkehr ist durch das bestehende Straßen- und Wegenetz gegeben. Der Gewerbestandort wird über die Wegeparzelle 101/3 im Norden an die Kreisstraße 22 Großenritter Straße angebunden. Im Rahmen des vor einigen Jahren erfolgten Ausbaus der K 22 zwischen Baunatal-Großenritte und Baunatal-Hertingshausen wurde der unmittelbare Einmündungsbereich der Wegeparzelle 101 in die Straßenparzelle der K 22 bedarfsgerecht ausgebaut, wodurch sich die Verkehrs- und Sichtverhältnisse verbessert haben. Die Ausrundungsradien zur K 22 entsprechen den Belangen des landwirtschaftlichen und gewerblichen Verkehrsaufkommens.

Vor dem Einmündungsbereich besteht ein Gehweg in Richtung Ortslage, der auch von Radfahrern genutzt werden kann. Dieser verläuft parallel im südlichen Bereich der Kreisstraße 22 und bindet an das innerörtliche Wegenetz an.

Die in der Gemarkung Hertingshausen in der Flur 6 liegende Wegeparzelle 101/3 diente bislang der Erschließung von im Außenbereich gelegenen Flächen. Die öffentliche Verkehrsfläche wurde gemäß Magistratsbeschluss vom 13.06.2017 teilweise eingezogen. Die Einbeziehung erstreckt sich auf den Streckenabschnitt im Bereich des Gewerbegebietes. Der Beschluss zur Einziehung wurde am 05.10.2017 in den Baunataler Nachrichten amtlich bekannt gemacht.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch die in der Großenritter Straße gelegene Haltestelle „Kirche“ gegeben. Die Entfernung zum Planstandort beträgt ca. 600 m. Über die Linien 63 und 64 besteht eine Vernetzung mit dem Baunataler Stadtgebiet. Über die regionale Linie 50 bestehen Verbindungen nach/ab Kassel.

Das Fahrplanangebot deckt zeitlich auch die Schichtzeiten der in dem Gewerbebetrieb tätigen Mitarbeiter ab.

Betriebsverkehr

Der Betriebstandort wird über eine Hauptzufahrt erschlossen. Die Erschließung der einzelnen Produktionshallen und Verwaltungsgebäude erfolgt über untergeordnete Betriebsstraßen.

Die notwendigen **Stellplätze** sind bzw. werden auf eigenem Grundstück entsprechend der Stellplatzsatzung nachgewiesen. Für Mitarbeiter, Geschäftsleitung und Besucher stehen derzeit 164 Stellplätze zur Verfügung. Mit der Realisierung der geplanten Stellplatzanlage östlich der Halle 4 entstehen weitere 41 Stellplätze, so dass künftig 205 Stellplätze zu Verfügung stehen. Die Stellplätze sind wie folgt angeordnet:

-	vor dem Haupteingang für die Geschäftsleitung	2
-	vor der Verwaltung für Besucher	5
-	westlich der Produktionshalle 3	2
-	nordwestlich der Produktionshalle 3	9
-	im rückwärtigen, östlichen Bereich der Produktionshalle 3	90
-	im rückwärtigen, östlichen Bereich der Produktionshalle 4	56
-	im geplanten Stellplatzerweiterungsbereich	41
	Summe	**205**

Für den Brandschutz wurde im südlichen Bereich der Halle 4 eine zusätzliche Umfahrung angelegt. Die Zufahrt wird für den allgemeinen Betriebsverkehr durch eine Absperrung gesperrt.

Die östlich des Gewerbegebietes liegende Fläche (48/6) wird auch zukünftig als landwirtschaftliche Nebenerwerbsfläche genutzt. Damit der Eigentümer das östlich liegende Grundstück auch weiterhin erreichen kann, wurde zwischen den Beteiligten ein entsprechendes Wegerecht vereinbart. Im Bedarfsfall erreicht der Alteigentümer die verbleibenden Flächen über die vorhandene Feuerwehrzufahrt und die südlich Stellplatzzufahrt. Aufgrund bestehender Eigentumsverhältnisse ist das Restgrundstück nur über die Feuerwehrzufahrt des Gewerbebetriebes zu erreichen.

4.4 Verkehrsaufkommen

Das gewerbliche Verkehrsaufkommen wird über die Großenritter Straße in die Wegeparzelle 101/3 und von dort zum Betriebsgrundstück geleitet. Das gewerbliche Verkehrsaufkommen kann ohne Probleme den Einmündungsbereich in die Großenritter Straße befahren.

Das landwirtschaftliche Verkehrsaufkommen ist eher gering und von untergeordneter Bedeutung. Der nordwestliche Verbindungsweg (Flst. 110) steht dem allgemeinen Verkehr nicht zur Verfügung. Er dient ausschließlich der Landwirtschaft als Zuwegung zur Feldgemarkung.

Zu Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens

Nach Angaben und Aufzeichnungen der örtlichen Betriebsleitung ist werktags im Tagesschnitt von folgendem Verkehrsaufkommen auszugehen:

Fahrzeugart	Verkehr derzeit	Verkehr nach Expansion
Pkw/ Lieferfahrzeuge bis 2,8 to	16	13
Lieferwagen über 2,8 to bis 7,5 to	7	9
Sattel-/ Lastzug über 7,5 to bis 18 to	5	4
Sattel-/ Lastzug über 18 to bis 38 to	15	22

Die aktuelle Zahl der Mitarbeiter liegt derzeit bei 192, wobei 50 als Zeitarbeiter eingestellt und 52 Mitarbeiter in der Verwaltung tätig sind. Die außerhalb der Verwaltung tätigen 140 Mitarbeiter arbeiten im 3-Schichtbetrieb.
Mit der Betriebserweiterung werden ca. 93 weitere Mitarbeiter im 3-Schichtbetrieb tätig sein. Für Verwaltung und indirektem Bereich werden ca. 8 neue Mitarbeiter eingestellt.

Aktuell		**Zukünftig**			
Mitarbeiter, gesamt:	192	Mitarbeiter, gesamt:	192 + 101	=	293
davon tätig in der Verwaltung:	52	davon in der Verwaltung tätig:	52 + 8	=	60
davon Schichtarbeiter:	140	davon Schichtarbeiter:	140 + 93	=	233
Mitarbeiter pro Schicht:	47	Mitarbeiter pro Schicht:	47 + 31	=	78

In dem Betrieb bestehen folgende Arbeits- bzw. Schichtzeiten:

Verwaltung	6:30 – 18:00 Uhr		
Schichtzeiten	Früh	Spät	Nacht
Halle 1 + 2	6:00 – 13:30	13.30 – 22.00	22.00 – 6.00
Halle 3 + 4	6:00 – 14:30	14:30 – 22:00	22:00 – 6:00

Das durch Mitarbeiter verursachte Fahrzeugaufkommen kann nicht ohne weiteres aus der Zahl der Beschäftigten abgeleitet werden. Bei der Abschätzung des Verkehrsaufkommens ist u. a. zu berücksichtigen, dass ein Teil der Mitarbeiter in Hertingshausen wohnt und den Standort zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht. Darüber hinaus werden einzelne Mitarbeiter von Familienangehörigen zur Arbeit gefahren und abgeholt. Ein Teil der Mitarbeiter, die im Schichtbetrieb arbeiten, bildet Fahrgemeinschaften.

Pkw - Stellplätze

Die Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus der „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Baunatal.

Mit der Realisierung der Stellplatzanlage östlich der Halle 4 stehen zünftig 205 Stellplätze zu Verfügung stehen. Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal sind für Lagerräume und Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen 1 Stellplatz/ 100 m² Nutzfläche und für Büroräume 1 Stellplatz/ 30 m² Nutzfläche nachzuweisen.

Da die Produktionshallen bei der Fa. Finoba in großen Teilen mit Maschinen- und Anlagen bestückt sind und in den Hallen teilweise auch Logistikflächen untergebracht sind, wurden in der Vergangenheit im Rahmen von Bauanträgen Stellplatznachweise erbracht, bei den pro 100 m² Hallenfläche einen Stellplatz zu Grunde gelegt wurde. Hinzu kommen die Stellplätze für die Büroflächen. Auf dieser Grundlage werden 138 Stellplätze erforderlich. Vorhanden sind derzeit 164 Stellplätze. Wenn statt 100 m² 60m² zu Grunde gelegt werden, sind insgesamt 202 Stellplätze vorzuhalten.

Nach Realisierung der geplanten Parkplatzerweiterung sind auf dem Betriebsgelände 205 Parkplätze vorhanden. Somit reicht die Parkplatzanzahl laut Stellplatzsatzung aus.

In der Stellplatzsatzung ist ein Produktionsbetrieb mit Schichtarbeit nicht berücksichtigt und somit auch nicht der damit einhergehende Mehrbedarf an Stellplätzen während der Schichtwechsel.

Der Mehrbedarf wird erforderlich, um bei Schichtwechsel allen Mitarbeitern einen Parkplatz vorhalten zu können. Bei einem Schichtwechsel blockieren zunächst noch die anwesenden Mitarbeiter Parkplätze. Erst nach Verlassen der Schicht werden diese frei. Ankommende Mitarbeiter benötigen jedoch zum Wechselzeitpunkt bereits einen Parkplatz.

Tatsächlich sind bei Fa. Finoba in einer Schicht zwischen 85 und 90 Mitarbeiter beschäftigt. Daraus resultiert, dass bei dem Schichtwechsel ein maximaler Stellplatzbedarf von 206 Stellplätzen erforderlich wäre. Das würde aber voraussetzen, dass alle Mitarbeiter mit dem eigenen Pkw fahren, was jedoch nicht der Realität entspricht.

Durch eine Verschiebung der Schichtwechselzeiten wurde dafür gesorgt, dass ein geringerer Bedarf erforderlich ist.

Der Sachverhalt ist in die Berechnungen (Stand 17.11.2017) des mit der weiteren Planung beauftragten Büros Plan 3 GbR, Diemelstadt, eingeflossen, der sich wie folgt darstellt:

Berechnung mit Berücksichtigung des Schichtwechsels

Schichtzeiten	Früh	Spät	Nacht
Halle 1 + 2	6:00 – 13:30	13.30 – 22.00	22.00 – 6.00
Halle 3 + 4	6:00 – 14:30	14:30 – 22:00	22:00 – 6:00

1. Schichtwechsel Nachtschicht/ Frühschicht ca. 5.00 Uhr bis 7.00 Uhr

Stellplätze Nachtschicht	=	112 Stellpl.
Stellplätze Frühschicht	=	112 Stellpl.
1/3 Stellplätze Verwaltung (Beginn regulär 8.00 Uhr)	=	9 Stellpl.
	Gesamt	233 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	193 Stellpl.

2. Frühschicht und Verwaltung ca. 7.00 Uhr bis 13.00 Uhr

Stellplätze Frühschicht	=	112 Stellpl.
Stellplätze Verwaltung	=	26 Stellpl.
	Gesamt	138 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	115 Stellpl.

3. Schichtwechsel Halle 1 + 2 Frühschicht/ Spätschicht ca. 12.30 Uhr bis 14.30 Uhr

Stellplätze Frühschicht/ Spätschicht	=	157 Stellpl.
Stellplätze Verwaltung	=	26 Stellpl.
	Gesamt	183 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	125 Stellpl.

4. Schichtwechsel Halle 3 + 4 Frühschicht/ Spätschicht ca. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr

Stellplätze Frühschicht/ Spätschicht	=	179 Stellpl.
Stellplätze Verwaltung	=	26 Stellpl.
	Gesamt	205 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	170 Stellpl.

5. ab 15.00 Uhr bis ca. 18.00 Uhr

Stellplätze Spätschicht	=	112 Stellpl.
Stellplätze Verwaltung	=	26 Stellpl.
	Gesamt	138 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	115 Stellpl.

6. ab 18.00 Uhr bis 22.00 Uhr

Stellplätze Spätschicht	=	112 Stellpl.
	Gesamt	112 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	193 Stellpl.

7. Sichtwechsel Spätschicht/ Nachtschicht ca. 21.00 Uhr bis 23.00 Uhr

Stellplätze Spätschicht	=	112 Stellpl.
Stellplätze Nachtschicht	=	112 Stellpl.
	Gesamt	224 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	186 Stellpl.

8. ab 23.00 Uhr

Stellplätze Nachtschicht	=	112 Stellpl.
	Gesamt	112 Stellpl.
abzügl. 17% wg. Krankheit/ Urlaub/ Dienstreise	Rest	93 Stellpl.

Mit dem erweiterten Angebot wird sichergestellt, dass zukünftig keine Mitarbeiter mehr außerhalb des Betriebsgeländes ihren Pkw abstellen.

Die Erschließung der östlich der Produktionshallen 3 und 4 vorhandenen bzw. geplanten Stellplätze erfolgt über die nördlich der Halle 3 gelegene Zufahrt. Die inzwischen realisierte und geplante Stellplatzanlage wurden nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Für die am Standort Hertingshausen tätigen Mitarbeiter kann die erforderliche Anzahl der Stellplätze bereitgestellt werden.

Die vorgenannte Berechnung berücksichtigt nicht, dass das bestehende Fahrplanangebot des ÖPNV auch die Schichtzeiten der in dem Gewerbebetrieb tätigen Mitarbeiter abdeckt. Dieses Angebot wurde nicht in die Stellplatzberechnung eingebunden. Das Angebot, das von einem Teil der Mitarbeiter angenommen wird, trägt zur Entlastung der Parkraumvorhaltung bei.

4.5 Immissionsschutz

Im Umfeld der gewerblich genutzten Flächen liegen u.a. Grundstücke, die dem Wohnen dienen. Aus den bisherigen Betriebsabläufen haben sich bislang keine nachhaltigen Belastungen ergeben. Es bestehen keine Beschwerden aus der Nachbarschaft.

Das Akustikbüro Göttingen hat für das geplante Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 14143/ Stand 26.02.2015) erstellt, in dem die zu erwartenden Schallimmissionen i. S. der TA-Lärm in der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt wurden. Es wurde festgestellt, dass zur Sicherstellung des Immissionsschutzes der betroffenen Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erforderliche Maßnahmen ergeben sich aus dem Werksverkehr (z.B. Endladung, Containerwechsel, Rangieren), dem Betrieb in den Hallen sowie aus der Abfahrt der Mitarbeiter der Spätschicht vom Mitarbeiter Parkplatz.

Durch Einhaltung der vorgegebenen Mindestanforderungen zur Schalldämmung der Hallenbauteile, Ausrichtung der Abstrahlrichtung von Hallenlüftern, Einhausung bzw. Abschottung von Anlieferungsbereichen sowie Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der Mitarbeiterparkplätze wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Die in dem Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden für die bestehenden Anlagen und Betriebsflächen umgesetzt. Der Erfolg der Maßnahmen wurde messtechnisch kontrolliert.

Bei der Beurteilung des Vorhabens werden Maßnahmen notwendig, die einerseits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und anderseits im Rahmen der Anlagengenehmigung bzw. des Bauantrages zu berücksichtigen sind. Mit den im Gutachten genannten Maßnahmen ist der Schallimmissionsschutz auch nach der geplanten Betriebsweiterung gewährleistet.

Die sich aus dem Gutachten für die verbindliche Bauleitplanung ergebenden Inhalte werden beachtet. Das Gutachten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die daraus resultierenden Auflagen in der Baugenehmigung sichern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit den Schutz der Nachbarschaft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend dem Gutachten folgende Festsetzungen aufzunehmen:

1. **Anforderungen an Außenbauteile**
   Die Außenbauteile der Halle müssen nebenstehende Mindestanforderungen an die Schalldämmung erfüllen:

Tabelle 22: Mindestanforderungen Schalldämmung der Bauteile Halle 4

Bauteil	erf. R_w	möglicher Aufbau
Ostwand der Produktionshalle	50 dB[6]	
Nordwand der Halle bis zu einer Höhe von 2,5 m Südwand der Halle bis zu einer Höhe von 2,5 m	50 dB 50 dB	
Nordwand der Halle zwischen Achse 13 und 15 oberhalb von 2,5 m (vgl. Abb.5) Ostwand der Halle zwischen Achse A und C oberhalb von 2,5 m (vgl. Abb.5)	43 dB 43 dB	
Nordwand der Halle zwischen Achse 1 und 13 oberhalb von 2,5 m, Südwand und Westwand	26 dB[7]	
Dach	44 dB	Stahltrapezblech mit 120 mm Mineralfaserdämmung 50 kg/m³, zweischichtig
Tor auf Ostseite der Halle	31 dB	
sonstige Tore der Halle und die Fluchttür auf der Ostseite	20 dB	
Lichtband inklusive RWA	26 dB	
Fenster	37 dB	

2. **Lärmschutzwände**
   Im nordöstlichen Bereich der Gewerbefläche ist die Anlieferungszone durch eine 4,5 m hohe Lärm- und Sichtschutzwand zum Außenbereich abzuschirmen. Die Schutzwand ist lückenlos mit der vorhandenen Lärm- und Sichtschutzwand der bestehenden Produktionshalle sowie der Außenwand der geplanten Erweiterungshalle zu verbinden.

   Innerhalb der nördlichen Grünfläche F1 ist auf einer Länge von 29 m eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten.

   Die Lärmschutzwände sind durch Rankgehölze in die jeweilige Fläche einzubinden.

3. **Fahrbahnbefestigung**
   Die Fahrwege des geplanten Parkplatzes einschließlich des Fahrweges auf der Verbindungsrampe zum nördlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

Die Vorgaben aus dem v. g. Gutachten des Akustikbüros Göttingen wurden mit der inzwischen erfolgten Errichtung der Produktionshalle 4 und dem Bau des östlichen angrenzenden Parkplatzes umgesetzt bzw. berücksichtigt.

Im Rahmen der Erweiterung des östlichen Parkplatzes wird auch die Schallschutzwand entsprechend verlängert.

4.6 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der Planbereichsfläche mit **Trink-, Brauch- und Feuerlöschwasser** wird durch die Anlagen der Stadtwerke der Stadt Baunatal sichergestellt.

Für einen Erstangriff der Feuerwehr steht Löschwasser aus der in der Großenritter Straße verlaufenden Trinkwasserleitung DN 150 mm zur Verfügung. Aus dem Ortsnetz Hertingshausen ist eine Entnahme von 96 m³/h über 2 h möglich. Über diese Entnahmestelle hinaus besteht bis zum Verwaltungsgebäude der Fa. Finoba auf einer Länge von ca. 70 m eine Leitung DN 100. Aus dem Hydranten, der am Ende der Wasserleitung liegt, können 48 m³/h über 2 h entnommen werden. Bei entsprechender Entnahme an dieser Stelle verringert sich die Entnahmeleistung am vorgelagerten Hydranten.

An der K 22 befindet sich zwischen dem Firmengelände und der Verkehrsübungsplatz auf der linken Seite ein Überflurhydrant. Der Hydrant wurde im Rahmen der Gebietsentwicklung an die ca. 245 m nördlichen verlaufende Transportleitung DN 250 mm Großenritte - Hertingshausen angebunden. Aus dem Hydranten können 96 m³/h über 2 h entnommen werden.

Da der Überflurhydrant ca. 270 m vom Gebäude entfernt ist, können für den Erstangriff lediglich die Unterflurhydranten vor der Verwaltung bzw. an der Großenritter Straße herangezogen werden. Da die Gebäudeseite an der südlichen Grundstücksgrenze ca. 150 m von den genannten Unterflurhydranten entfernt sind, wurde als Kompensation festgelegt, an der Südseite zwei Löschwasserzisternen mit jeweils 30 m³ Fassungsvermögen vorzusehen.

Für den Brandschutz stehen somit insgesamt 192 m³/h über 2 h sowie 60 m³ aus den geplanten Löschwasserzisternen zur Verfügung

Die **Strom und Gasversorgung** wird durch die vorhandenen Anlagen der EnergieNetz Mitte GmbH, Netzregion Baunatal/ Hofgeismar gewährleistet. Im Bedarfsfall erfolgt eine Netzerweiterung.

Entsorgung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades aus der gewerblichen Nutzung entsteht ein verstärkter Oberflächenwasserabfluss. Zur Entlastung der öffentlichen Abwasseranlagen sowie zur Minimierung der Eingriffe in den Natur- und Wasserhaushalt bestehen für vorhandene gewerblich genutzte Bereiche verschiedene Entwässerungsformen. So wird bereits ein größerer Teil des anfallenden nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasserabfluss im Trennsystem über den öffentlichen Mischwasserkanal bzw. den Pilgerbach abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorgaben und Verhältnisse für das bestehende Gewerbegebiet ist die Entwässerung der geplanten Erweiterungsfläche in die Gesamtkonzeption einzubeziehen.

Von der gesamten Gewerbefläche dürfen in Summe aller Niederschlagswassereinleitungsstellen max. 50 l/s in den Pilgerbach eingeleitet werden. Hinzu kommt der bestehende Anschluss an den Mischwasserkanal aus Teilgebietsfläche, die westlich der Erschließungsstraße (Wegeparzelle 101/3) liegt. Dieser Wert entspricht in etwa dem natürlichen Abflusswert, der im benachbarten Bereich (Flächen der Landwirtschaft) angesetzt werden kann. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dachflächen sowie von sonstigen künstlich befestigten, privaten Grundstücksflächen ist durch geeignete Regenrückhalteanlagen auf den Grundstücksflächen zurückzu-

halten.

Das Niederschlagswasser der geplanten Erweiterungsfläche wird derzeit über die unbefestigten Randbereiche bzw. durch Versickerung dem Boden zugeführt.

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der zukünftig versiegelten Gebäude- und Erschließungsflächen der Erweiterungsfläche ist im Trennsystem abzuleiten. Dabei wird das Niederschlagswasser über eine Regenrückhaltung über das vorhandene betriebseigene Biotop, welches im nordöstlichen Bereich des „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ liegt, in den Pilgerbach eingeleitet.

Von der Fläche, die dem rechtskräftigen „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ zu Grunde liegt, dürfen max. 20 l/s in das betriebseigene Biotop eingeleitet werden, so dass in Summe aller Niederschlagswassereinleitungsmengen aus dem bestehendem Gewerbegebiet und der Erweiterungsfläche max. 50 l/s in den Pilgerbach abgeleitet werden.

Bei der erlaubnispflichtigen Niederschlagsentwässerung ist der Stand der Technik zum Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwasserschutzes einzuhalten.

Für die bisher errichteten Anlagen, einschließlich der errichteten Produktionshalle 4 und der östlichen Parkplatzfläche, liegt ein Erlaubnisbescheid[1] des Regierungspräsidiums Kassel, Abteilung III – Umwelt und Arbeitsschutz – vor.

Für die durch die noch vorzunehmende Parkplatzerweiterung im Bereich der Flurstücke 48/6, 12 und 48/5 anfallenden Einleitmengen wird beim Dezernat 31.5 des Regierungspräsidiums Kassel eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG beantragt. In dem Antrag wird der qualitativer und quantitativer Nachweis geführt, dass es zu keiner nachteiligen Beeinträchtigung des Pilgerbaches kommen kann.

Auf Grund der betrieblichen Situation besteht kein erhöhter Bedarf an Brauchwasser, das über entsprechende Regenrückhalteanlagen entnommen werden kann. Regenwasser für Produktionszwecke oder zur Bewässerung von Grünanlagen wird nicht bzw. nur in geringem Umfang benötigt.

[1] Erlaubnisbescheid vom 07.09.2016, Az.: 31.5 – 79 f 12.LKKS.133.Z.167/16

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird folgende Nutzungen zugelassen:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

5.1.1 Zulässigkeit von Nutzungen gem. § 1 BauNVO

Innerhalb der Gewerbegebietsfläche sind Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe sowie UVP-pflichtige Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Mit diesen Festsetzungen ist eine hinreichend genaue Bestimmung der baulichen Dichte entsprechend der städtebaulichen Konzeption gesichert. Der über diese Festsetzungen definierte Grad der städtebaulichen Dichte entspricht der Lage des Plangebietes und orientiert sich an der Dichtestruktur vergleichbarer Gewerbegebiete. Eine Dachneigung wird nicht festgesetzt.

5.2.1 **Zulässige Grundflächenzahl** gem. § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt auf: **0,60**

5.2.2 **Zulässige Baumassenzahl** gem. § 21 BauNVO

Die maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) wird festgesetzt auf: **8,0**

5.2.3 **Höhe baulicher Anlagen** gem. § 16 (2) 4 BauNVO

Zur Integration der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung wird die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen auf **13,5 Meter** festgesetzt.

Dabei ist die mittlere Gebäudehöhe in Bezug zur vorhandenen Geländeoberfläche maßgeblich.

5.3 Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

5.3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO

Die Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den städtebaulichen Zielen. Im Plangebiet wird zur Realisierung einer bedarfsgerechten gewerblichen Entwicklung gemäß § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise „a“ festgesetzt. Es können Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise errichtet werden.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen eindeutig festgesetzt.

5.4 Versorgungsleitungen gemäß § 9 (1) 13 BauGB

Im Bereich der Wegeparzelle 101 verlaufen Stromversorgungskabel sowie eine Gasversorgungsleitung. Zur Wahrung der Belange der Versorgungsträger wird ein entsprechend breiter Schutzstreifen für die Leitungen festgesetzt. Der jeweilige Bereich des Schutzstreifens darf nicht mit Hochbauten überstellt oder mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern wird zugelassen, wenn die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungsanlagen beachtet werden.

Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz der Nachbarschaft werden zur Sicherstellung des Immissionsschutzes Festsetzungen getroffen, die sich aus dem Gutachten Nr. 14143 des Akustikbüros Göttingen vom 26.02.2015 ergeben. Darüber hinaus sind im Rahmen der Anlagengenehmigung bzw. der Baugenehmigung die Vorgaben des Gutachtens zu berücksichtigen.

Anforderungen an Außenbauteile

Die Außenbauteile der Halle müssen folgende Mindestanforderungen an die Schalldämmung erfüllen:

Tabelle 22: Mindestanforderungen Schalldämmung der Bauteile Halle 4

Bauteil	erf. R_w	möglicher Aufbau
Ostwand der Produktionshalle	50 dB[6]	
Nordwand der Halle bis zu einer Höhe von 2,5 m Südwand der Halle bis zu einer Höhe von 2,5 m	50 dB 50 dB	
Nordwand der Halle zwischen Achse 13 und 15 oberhalb von 2,5 m (vgl. Abb.5) Ostwand der Halle zwischen Achse A und C oberhalb von 2,5 m (vgl. Abb.5)	43 dB 43 dB	
Nordwand der Halle zwischen Achse 1 und 13 oberhalb von 2,5 m, Südwand und Westwand	26 dB[7]	
Dach	44 dB	Stahltrapezblech mit 120 mm Mineralfaserdämmung 50 kg/m^3, zweischichtig
Tor auf Ostseite der Halle	31 dB	
sonstige Tore der Halle und die Fluchttür auf der Ostseite	20 dB	
Lichtband inklusive RWA	26 dB	
Fenster	37 dB	

Lärmschutzwände

Im nordöstlichen Bereich der Gewerbefläche ist die Anlieferungszone durch eine 4,5 m hohe Lärm- und Sichtschutzwand zum Außenbereich abzuschirmen. Die Schutzwand ist lückenlos mit der vorhandenen Lärm- und Sichtschutzwand der bestehenden Produktionshalle sowie der Außenwand der geplanten Erweiterungshalle zu verbinden.

Zum Schutz der Nachbarschaft ist innerhalb der nördlichen Grünfläche F1 ist auf einer Länge von ca. 61 m eine 3,0 m hohe Lärmschutzwand zwingend zu errichten. Im Rahmen der Herstellung der an die Halle 4 angrenzenden Stellplatzfläche wurde bereits eine ca. 30 m lange Lärmschutzwand errichtet. Im Zuge der Erweiterung der Stellplatzfläche wird die Lärmschutzwand auf ca. 61 m verlängert.

Im Wandverlauf steht ein hochstämmiger Laubbaum, der vor nachhaltigen Eingriffen zu schützen ist. Zur Einhaltung eines Lichtraumprofiles im Bereich der Stellplatzumfahrt ist eine astfreie Höhe von 3,0 bis 3,5 m sicherzustellen. Zum Schutz der Stammwurzeln werden im Traufbereich des vorhandenen Baumes keine durchgehenden Fundamente zugelassen. Der Wandbereich ist in diesem Abschnitt zu überbrücken. Falls erforderlich, werden maximal drei Punktfundamente zugelassen, die in Handarbeit auszuführen sind.

Die Wand wird diesem Abschnitt unter Berücksichtigung der vorhandenen nördlichen Stellplatzanlage und der südlich geplanten so weit wie möglich nach Norden versetzt.

Die Lärmschutzwände sind durch Rankgehölze in die jeweilige Fläche einzubinden.

Fahrbahnbefestigung

Die Fahrwege des geplanten Parkplatzes einschließlich des Fahrweges auf der Verbindungsrampe zum nördlich und außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Parkplatzes sind asphaltiert auszuführen.

5.6 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB

Östlich der festgesetzten Gewerbefläche werden die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeiter der gewerblichen Einrichtung zugelassen.

Im Bebauungsplan wird die geplante Stellplatzanlage mit ihrer möglichen Gliederung durch Grünflächen und Bäume nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen der späteren Ausführungsplanung kann die Ausführung von der Darstellung geringfügig abweichen.

5.7 Natur und Landschaft

Für Grundstücksbereiche werden Festsetzungen getroffen, die zu einer geordneten Entwicklung beitragen. Sie dienen der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, dem Schutz von Natur und Landschaft, der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, der Verbesserung kleinklimatischer Bedingungen sowie der Einbindung baulicher Hochbauanlagen sowie Erschließungsflächen.

In der unter „Hinweise, Ziffer 7.4 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen“ aufgeführten Gehölzliste werden heimische, standortgerechte Laubholzarten aufgelistet, da sie am besten an die spezifischen Standortbedingungen angepasst sind. Die Pflanzen sind auch Bestandteil umfassender Nahrungsketten für die heimische Fauna. Langfristig übernehmen solche Strukturen vielfältige Biotop- und Artenschutzfunktionen.

5.7.1 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. mit § 81 HBO)

Private Grünfläche F2 gem. § 9 (1) 15 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte private Grünfläche ist extensiv zu unterhalten. Die dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen.

Flächen gem. § 9 (1) 25a BauGB

Die private Fläche F1 wird gem. § 9 (1) 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Fläche ist mit standortgerechten, heimischen, laubabwerfenden Gehölzen mehrreihig (Pflanzverband 1,5 m) zu bepflanzen, zu unterhalten sowie extensiv zu pflegen. Pro 30 m² Pflanzfläche sind 15 Gehölze (Sträucher, mind. 2 x

verpflanzt/ Heister > 2,0 m) zu pflanzen. Der vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten.

Im nordöstlichen Bereich wird eine naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage für unbelastetes Oberflächenwasser zugelassen. Die Anlage ist mit der vorhandenen, nördlich gelegenen zu vernetzen. Zur biologischen Behandlung des anfallenden Oberflächenwasser ist innerhalb der Regenrückhalteanlage eine ca. 30 cm tiefe Flachwasserzone in Form einer Schilfklärzone (Schilf-/ Sumpfpflanzen) einzurichten, deren Wasser nicht über die Grundfläche versickern kann. Die notwendig werdenden Flächen sind bei der Berechnung des zu pflanzenden Gehölzumfanges nicht zu berücksichtigen. Im Rahmen der Ausführung sind innerhalb der Uferbereiche/ Randzonen des geplanten Feuchtbiotops Tothölzer, Steinhaufen und trockene Hügel einzuplanen.

Die im Plan dargestellten Standorte zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen sind verbindlich und im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Der Stammumfang (STU) muss mindestens 14/16 cm betragen. Der jeweilige Standort kann gegenüber der Plandarstellung um ± 1,5 Meter versetzt werden. Zur Wahrung des einzuhaltenden Grenzabstandes zu der landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 45/2) sind säulenförmige Laubbaumarten entsprechend der Gehölzliste zu verwenden.

Zur Versorgung des Gewerbegebietes wird die Errichtung einer Trafostation erforderlich. Innerhalb der Grünfläche wird daher eine Transformatorenstation auf einer Fläche von 3 m x 5 m zugelassen.

Im südöstlichen Bereich wird ein leicht befestigter Erdweg als Zufahrt zu der angrenzenden Fläche zugelassen.

Mit Ausnahme einer Lärmschutzwand ist die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen unzulässig.

Durchführung

Die festgesetzten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Nutzung der Hoch- und Tiefbauten durchzuführen. Eine sachgerechte Pflege ist sicherzustellen. Abgänge sind innerhalb der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Stellplätze - Baumpflanzungen

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß rechtskräftiger „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal“ (Stellplatzsatzung) anzulegen und zu bepflanzen. Gemäß den Vorgaben der Satzung sind je 4 Stellplätze durch einen großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu überschatten.
Bei anzupflanzenden Bäumen innerhalb der Stellplatzflächen ist eine Baumart zu verwenden. Diese Regelung gilt nicht für ausgewiesene Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 25 a BauGB.

Die erforderlichen Baumpflanzungen können innerhalb der unmittelbar angrenzenden Randzonen, die der Stellplatzanlage zugeordnet sind, realisiert werden. Die Regelung gilt nicht für die Gliederung der inneren Stellplatzflächen, die allseitig durch Betriebsflächen erschlossen werden.
Die festgesetzten Standorte zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der gem. § 9 (1) 25 b BauGB ausgewiesenen Grünflächen sind bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl der Bäume mit einzubeziehen.

Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Wege und sonstige Grundstücksfreiflächen sind so herzustellen, dass Regenwasser versickern kann (z.B. seitlich in angrenzende Grünflächen oder in Form von Pflasterbelägen mit breiten Fugen, „Ökopflaster“).

Für die Befestigung der geplanten Stellplätze im östlichen Planbereich sind nur Rasenwaben oder Rasenlochsteine zugelassen. Abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal wird

die Tiefe der befestigten Stellplatzfläche auf 4,5 m begrenzt. Dem Stellplatz ist ein unbefestigter Grünstreifen von 0,5 m Tiefe zuzuordnen, so dass die Gesamttiefe des Stellplatzes 5,0 m beträgt.

Zur Befestigung von Fahrgassen, Betriebsflächen, Laderampenzufahrten sowie Container-Rollgassen wird Asphalt und Beton zugelassen.

5.8 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (Teilfläche B)

Im Bereich der in der Gemarkung Hertingshausen, Flur 6, Flurstück 18/1 gelegenen Teilfläche B werden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

1. Umnutzung der Ackerfläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung ist ein Reihenabstand von 9 m einzuhalten.
2. Erhalt einer ca. 40 m breiten Offenlandfläche im Verlauf des Pilgerbaches in Teilabschnitten der Flurstücke 9/4 und 9/5 und Aufweitung und Gewässerbettes auf einer Länge von ca. 30,0 m. Der Aufweitungsbereich ist als temporäre/ periodische Kleinwasserzone auszubilden, in der sich Schilf-/ Sumpfpflanzen entwickeln können. Für den Hauptverlauf des Pilgerbachs ist eine Mindestwassertiefe von 15 cm einzuhalten.
3. Entsprechend den Zielen des Projektes „Junge Riesen“ sind zwischen der Frischwiese und dem Aufweitungsbereich drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, die im Bereich der Stadt Baunatal sowie benachbarter Gemeinde als heimische Arten vorkommen. Die Bäume sind vor Wühlmäusen und Verbiss zu schützen und jeweils durch drei Pfähle zu sichern.
   Die Liste enthält die Herkunftsbezeichnung der Bäume, die als Naturdenkmale registriert sind. Eine der folgenden Arten ist zu verwenden:

Traubeneiche	Bad Emstal, Gemarkung Riede „Die alten Wiesenörter“	6.33.019	H. 200-250
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 11, Gemarkung Riede „Im Stellbach“	6.33.018	H. 150-200
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 3, Gemarkung Balhorn „Am Bodenweg“	6.33.011	H. 150-200
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 2, Gemarkung Balhorn „Die Landwehr“	6.33.010	H. 150-200

4. Die beabsichtigten Maßnahmen in den Teilabschnitten sind vor deren Umsetzung mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Ausgleichsmaßnahmen müssen spätestens ein Jahr nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen sein.

Anmerkung zu Ziffer 5:

Die für die Teilfläche B festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden inzwischen in Abstimmung mit der Stadtverwaltung Baunatal sowie der zuständigen Naturschutzbehörde realisiert.

6. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 81 Hessische Bauordnung

6.1 Fassaden

Fassadenbegründung

Aufgrund der örtlichen Situation sowie zur Einfügung der geplanten Vorhaben in bestehende Orts- und Baustrukturen ist eine weitergehende Regelungen zur Gestaltung von großflächigen Hochbauten sowie Schallschutzwänden zu formulieren. Die folgende Regelung trägt zu einer gebietsverträglichen Entwicklung bei.

Die zum südlichen und östlichen Außenbereich gelegenen fensterlosen Fassadenflächen sind mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro 4 lfd. Meter Mauerlänge sind mind. eine Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

Lärmschutzwände sind nach Möglichkeit durch vorgelagerte Gehölzpflanzungen einzubinden. Wandflächen von Lärmschutzwänden über 30 qm Fläche sind mit Klettergehölzen in der Mindestqualität 2x verpflanzt zu begrünen. Pro laufende Meter Mauerlänge sind mind. 1 Kletter-, Rank- oder Schlingpflanze zu pflanzen.

6.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Nicht zugelassen werden Werbeanlagen über der zulässigen Oberkantenhöhe baulicher Anlagen.

7. Hinweise

7.1 Sicherung von Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind gemäß dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler“ (Denkmalschutzgesetz - DSchG) unter Schutz gestellt. Wer bei Erdarbeiten Bodendenkmäler entdeckt oder findet, hat dies gem. § 20 Hess. Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

7.2 Photovoltaikanlagen/ Sonnenkollektoren

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt eine Ergänzung zu anderen Formen der Energiegewinnung dar. Sie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes.

Da Dächer von großen gewerblichen Bauten in der Regel die Standortanforderungen erfüllen, sollten nach Möglichkeit bei der Errichtung massiver Gebäude solarthermische Anlagen zur Stromerzeugung (Photovoltaikanlagen) oder solarthermische Anlagen zur Wärmegewinnung (Warmwasserbereitung, Heizung) errichtet werden. Die Anlagen tragen zur Förderung regenerativer Energien sowie zur Sicherstellung des Einsatzes erneuerbarer Energien und zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei.

7.3 Dachbegrünung

Um die Entstehung von Kleinbiotopen zu fördern, wird die Begrünung von Dachflächen empfohlen. Dachbegrünungen leisten einen wirksamen Beitrag im Sinne der Minderung des Oberflächenwasserabflusses, der Schaffung klimatisch günstiger Flächen, der Förderung von Lebens-

räumen für Pflanzen und Tiere sowie der Verbesserung des Landschaftsbildes. Dachbegrünungen bilden Minimierungsmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

7.4 Berücksichtigung von Gehölzen/ Hinweise zur Einhaltung von Grenzabständen

Im Rahmen der privaten Freiraumgestaltung sind nachfolgende Gehölze zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen von Neuanpflanzungen die nach dem Hessischen Nachbarrechtsgesetz (NachbG, HE) gem. §§ 38 bis 40 vorgegebenen Grenzabstände u. a. für Bäume, Sträucher und lebende Hecken einzuhalten sind.

Bäume

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
- Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)*****
- Carpinus betulus (Weiß-Buche)*****
- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)*****
- Malus silvestris (Wildapfel)
- Pirus communis (Wildbirne)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Prunus padus (Trauben-Kirsche)
- Quercus petraea (Trauben-Eiche)
- Quercus robur (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Gem. Eberesche)

***** besonders geeignete Sorten im Bereich von Stellplätzen

Bäume (Säulenform)

- Acer platanoides columnare (Spitz-Ahorn)
- -- Carpinus betulus ´Fastigiata´ (Hainbuche)
- Fagus syvatica (Säulen-Buche)
- Quercus robur (Säulen-Eiche)

Sträucher

- Corylus avellana (Gemeine Hasel)
- Crataegus laevigata (Weißdorn)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Lonicera periclymenum (Wald-Geißbl.)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rhamnus frangula (Faulbaum)
- Rosa canina (Hunds-Rose)
- Salix purpurea (Purpur-Weide)
- Sambucus nigra (Schwar. Holunder)
- Sambucus racemosa (Traubenholun.)
- Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Fassadenbegrünung

Kletterpflanzen

- Hedera helix (Efeu)
- Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
- Parthenocissus tricuspitata Veichtii (Wilder Wein)

Rank- und Schlingpflanzen

- Aristolochia durior (Pfeifenwinde)
- Clematis spec.
- Humulus lupulus (Gem. Hopfen)
- Lonicera periclymenum (Geißblatt)
- Wisteria floribunda (Blauregen)

Hecken

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

7.5 Altlasten/ Bodenschutz

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat sich kein begründeter 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 das Regierungspräsidium Darmstadt, Hessischer Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, unverzüglich zu verständigen.

7.6 Hinweise zu Satzungen

Stellplatzsatzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die „Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal“ (Stellplatzsatzung) der Stadt Baunatal in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß den Vorgaben der Satzung sind je 4 Stellplätze durch einen großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu überschatten.

7.7 Hinweis zu bestehenden Bebauungsplänen

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 A „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ tritt am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Alle übrigen Festsetzungen des „vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 88 Gewerbegebiet Großenritter Straße“ (rechtskräftig seit dem 22.07.2009), die von dem Bebauungsplan Nr. 88 A „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ nicht betroffen sind, behalten ihre Gültigkeit.

Umweltbezogene Informationen

Die Stadt wendet das Verfahren gem. § 13 BauGB an. Gemäß der Vorprüfung sind keine UVP-pflichtigen Vorhaben gem. Anlage 2 UVPG vorgesehen. Auch gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b, BauGB genannten Schutzgüter.

Bei Anwendung des "Vereinfachten Verfahrens" ist die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Dennoch soll an dieser Stelle in Kurzform auf folgende Schutzgüter eingegangen werden.

1. Umweltbezogene Informationen

1.1. Schutzgut Mensch

Betriebslärm

Von dem bestehenden Gewerbebetrieb sind derzeit keine Geräusche bekannt, die zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Wohnhäusern führen.

Die Erweiterung und Arrondierung des Gewerbestandortes wird den vorhandenen Gebietscharakter nicht wesentlich beeinflussen. Auf das an den Planbereich angrenzende Umfeld sowie auf die vorhandene Wohnbebauung wird die beabsichtigte Entwicklung keinen nachhaltigen Einfluss ausüben. Sie wird als gebietsverträglich gewertet. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Anlagen zu erwarten, die schädliche Umwelteinwirkungen verursachen.

Verkehrslärm

Die Gebietsentwicklung verursacht eine geringfügige Erhöhung des Straßenverkehrslärms, der jedoch keine nachhaltigen Auswirkungen auf Wohnbereiche zur Folge hat. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Verkehrsaufkommens auf der Kreisstraße 22 Großenritter Straße ist davon auszugehen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem Gewerbegebiet auch weiterhin keine nachhaltigen Belastungen verursacht.

Schutz der Nachbarschaft

Das Akustikbüro Göttingen hat für das geplante Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten (Nr. 14143/ Stand 26.02.2015) erstellt, in dem die zu erwartenden Schallimmissionen i. S. der TA-Lärm in der benachbarten Wohnbebauung ermittelt und beurteilt wurden. Es wurde festgestellt, dass zur Sicherstellung des Immissionsschutzes der betroffenen Nachbarschaft Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Erforderliche Maßnahmen ergeben sich aus dem Werksverkehr (z.B. Endladung, Containerwechsel, Rangieren), dem Betrieb in den Hallen sowie aus der Abfahrt der Mitarbeiter der Spätschicht vom Mitarbeiter Parkplatz.

Durch Einhaltung der vorgegebenen Mindestanforderungen zur Schalldämmung der Hallenbauteile, Ausrichtung der Abstrahlrichtung von Hallenlüftern, Einhausung bzw. Abschottung von Anlieferungsbereichen sowie Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich der Mitarbeiterparkplätze wird der Schutz der Nachbarschaft gewährleistet.

Die in dem Gutachten empfohlenen Maßnahmen wurden für die bestehenden Anlagen und Betriebsflächen umgesetzt. Der Erfolg der Maßnahmen wurde messtechnisch kontrolliert.

Bei der Beurteilung des Vorhabens werden Maßnahmen notwendig, die einerseits in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und anderseits im Rahmen der Anlagengenehmigung bzw. des Bau-

antrages zu berücksichtigen sind. Mit den im Gutachten genannten Maßnahmen ist der Schallimmissionsschutz auch nach der geplanten Betriebsweiterung gewährleistet.

Die sich aus dem Gutachten für die verbindliche Bauleitplanung ergebenden Inhalte werden beachtet. Das Gutachten ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen. Die daraus resultierenden Auflagen in der Baugenehmigung sichern die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und damit den Schutz der Nachbarschaft.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechend dem Gutachten folgende Festsetzungen aufgenommen: Anforderungen an Außenbauteile, Errichtung von Lärmschutzwänden, Vorgaben zur Oberflächenbefestigung.

Bei Beachtung der Vorgaben aus dem genannten schalltechnischen Gutachten (Nr. 14143/ Stand 26.02.2015) wird zur benachbarten Wohnbebauung ein ausreichender Immissionsschutz sichergestellt.

Umweltverschmutzung

Durch Gebietserschließung und Errichtung von Gebäuden können während der Bauphase Umweltverschmutzungen in der Umgebung in begrenztem Umfang auftreten.

Schädliche Umwelteinwirkungen sowie Geräuschimmissionen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind jedoch nicht erkennbar.

Zukünftige Umweltbelastungen ergeben sich vorrangig aus dem Kraftfahrzeug- und Anlieferverkehr sowie aus dem jeweiligen Betriebsablauf. Es entstehen Lärm- und Abgasemissionen. Der Verkehr, der im Zusammenhang mit dem zukünftigen Entwicklungsbereich steht, wird zu keinen nachhaltigen Belastungen führen. Von den jeweiligen Betrieben sind keine nachhaltigen Umweltverschmutzungen und Umweltbelästigungen zu erwarten.

1.2. Schutzgut Boden/ Grundwasser

Boden

Böden mit besonderen Standorteigenschaften, Böden mit natur- oder kulturgeschichtlicher Bedeutung sowie seltene Böden sind nicht betroffen. Besonders wertvoller und schutzwürdiger Boden wird nicht beansprucht.

Erkenntnisse über Bereiche mit Altablagerungen liegen nicht vor.

Die beanspruchte landwirtschaftlich genutzte Fläche wird derzeit zu 55% als Ackerfläche und zu 45% als Wiesenfläche genutzt. Bei der Bewirtschaftung durch Bodenbearbeitung und Ernte bestehen derzeit bereits Bodenverdichtungen in begrenztem Ausmaß. Ein moderner Maschineneinsatz und eine vermehrte Befahrungshäufigkeit auch bei hoher Bodenfeuchte tragen zur Bodenverdichtung bei. Durch jahrzehntelange und intensive Nutzung durch die Landwirtschaft bestehen chemische Bodenbelastungen durch Dünger- und Pestizideinträge. Bei einer Ackerbewirtschaftung wird durch mehrmalige Umbrüche im Jahr das natürliche Bodengefüge gestört. Die Wiesenfläche wird je nach Witterungsverlauf 3- bis 4-mal jährlich gemäht. Die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensgrundlage und Lebensraum für Flora und Fauna sind daher eingeschränkt. Aufgrund der Bewirtschaftung bleibt eine natürliche Bodenentwicklung aus.

Zur Herstellung einer ausreichenden Standfestigkeit für Gebäude-, Betriebs- und Erschließungsflächen wird das Bodenplanum entsprechend verdichtet, so dass der Boden in diesen Bereichen zukünftig beeinträchtigt ist.

Der tiefer liegende Boden muss aufgrund fehlender Tragfähigkeit stabilisiert werden. Zur Herstellung einer nicht unterkellerten Bodenplatte wird durch Ab- und Auftrag eine ebene Fläche hergestellt. Es wird davon ausgegangen, dass aus diesen Arbeiten keine nennenswerten Bodenmassen abzufahren sind.

Zur Minderung des Eingriffs werden ca. 10% der ursprünglich landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensiv genutzte Grünflächen umgewandelt.
Zukünftig werden diese Flächen nicht mehr befahren, so dass weitere Bodenverdichtungen ausbleiben. Durch entsprechende Vorbereitung des Oberbodens wird das Bodengefüge aufgelockert, wodurch der Austausch von Luft und Wasser zwischen Ober- und Unterboden verbessert wird. Infolge von Bepflanzung und Aufbau von naturbetonten Gehölzflächen entsteht ein Wurzelraum, der zu einer weiteren Verbesserung beiträgt.

Infolge von Bebauung erfolgt eine weitere anthropogene Veränderung des Standortes. Bauliche Eingriffe erfolgen in der oberen Bodenschicht und sind daher als oberflächennah zu werten. Nachhaltigen Störungen des Bodengefüges sind nicht zu erwarten.

Stoffliche Bodenbelastungen sowie Belastungen während der Erschließungs- und Bautätigkeiten werden ausgeschlossen

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften werden beachtet. Im Rahmen der anstehenden Baumaßnahmen wird der Mutter- bzw. Oberboden durch den ausführenden Auftragnehmer aufgenommen und geht in dessen Eigentum über, wobei Teilmassen im Baustellenbereich zwischengelagert und später im Rahmen der Freiraumgestaltung wieder eingebaut werden. Überschüssige Massen des geschützten Mutterbodens werden vom Unternehmer bis zur Wiederverwendung in einer Erddeponie zwischengelagert.

Während der Bauphase werden u. U. Baufeldränder durch den Einsatz von Baumaschinen und Fahrzeugen befahren, wodurch das obere Bodengefüge diese Flächen beeinträchtigt wird. Diese Bodenbeeinträchtigung ist zeitlich begrenzt. Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt eine Auflockerung der Baufeldbereiche, so dass sich der Boden wieder entwickeln kann.

Der Baubetrieb wird so organisiert, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen auf das jeweilige eng umgrenzte Baufeld beschränkt bleiben. Die Böden werden am Ende des jeweiligen Vorhabens wieder fachgerecht hergestellt, so dass eine bleibende Beeinträchtigung der Bodenfunktion weitgehend vermieden werden kann.

Erhebliche Bodenvernässungen infolge von Befahrung mit Baufahrzeugen werden ausgeschlossen; ebenso Bodenerosionen.

Temporär oder als Baueinrichtungsfelder genutzte Böden werden vor schädlichen Einwirkungen geschützt. Bei Um- und Zwischenlagerungen wird ein fachgerechter Umgang mit Oberboden und Bodenmaterial gemäß den geltenden Vorschriften gewährleistet. Der Wiedereinbau des Bodens erfolgt in sachgerechter Form.

Die mit der Erschließung erforderliche Einrichtung einer Baustelle bzw. eines Baustellenlagerplatzes sowie evtl. weitergehende Anforderungen an Baumaschinen können zum jetzigen Zeitpunkt und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht benannt werden.

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich des Erschließungsfeldes eine zentrale und eng umgrenzte Lagerstelle für Baumaterialien, Baugeräte und Baustellenfahrzeuge eingerichtet wird, die nach Abschluss der Bautätigkeiten wieder vollständig geräumt wird. Für eine solche Fläche wird der Oberboden abgeschoben und im Baustellenbereich zur Wiederverwendung gelagert.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegende Flächen werden nicht beansprucht.

Die Notwendigkeit zur Ausweisung von Tabuflächen ist nicht gegeben.

Grundwasser

Grundwasservorkommen in natürlicher Beschaffenheit, Quellen, Gebiete geringen Grundwasserabstandes oder naturnah ausgeprägter Oberflächengewässer sowie Fließgewässer werden durch die Bebauung nicht tangiert.

Im Plangebiet besteht aufgrund vorhandener Gesteinsformationen eine geringe bis mittlere Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit. Mit einem Anschnitt des Grundwasserspiegels während der Baumaßnahmen ist nicht zu rechnen.

Die Planfläche tangiert keine Wasserschutzgebiete.

Das Niederschlagswasser der Entwicklungsfläche gelangt derzeit ungehindert in den Boden.
Erosionen durch ablaufendes Niederschlagswasser sind nicht feststellbar.

Eine Grundwassergefährdung durch das Planvorhaben wird ausgeschlossen. Abwässer werden entsprechend den geltenden Vorschriften gesammelt und ordnungsgemäß der Kläranlage zugeführt.

Die durch Hoch- und Tiefbaumaßnahmen versiegelten Flächen verhindern den oberflächennahen Zufluss. Entsprechend vermindert sich die Grundwasseranreicherung im Bereich dieser Flächen.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende unbelastetes Oberflächenwasser wird im Bereich der geplanten Stellplatzanlage in einem Staukanal gesammelt und von dort verzögert in die bestehende naturnah gestaltete Regenrückhalteanlage weitergeleitet, wo es zum Teil wieder versickert. Überschüssige Mengen werden dem Pilgerbach in gedrosselter Form zugeleitet. Die Regenrückhalteanlage befindet sich im nordwestlichen Bereich des „vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88 „Gewerbegebiet Großenritter Straße“.

Eine Regenwasserversickerung (z.B. über Rigolen) ist auf Grund bestehender Bodenverhältnisse nicht möglich. Für die unmittelbar nördlich angrenzende Entwicklungsfläche wurde vor Durchführung der Baumaßnahmen ein Bodengutachten erstellt. Danach besteht keine ausreichende Versickerungsfähigkeit.

Zur Minderung des Oberflächenwasserabflusses wird eine Dachbegrünung empfohlen. Auf eine verbindliche Regelung wird verzichtet, da nach ersten Kostenberechnungen ein Mehraufwand von ca. 300.000 € zu verzeichnen ist. Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens wird vom Vorhabenträger in Frage gestellt. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird geprüft, inwieweit Teilflächen des Daches begrünt werden können.
Die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser wird vom Vorhabenträger nicht in Erwägung gezogen.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Grundwasserspiegels durch die Einleitung des Niederschlagswassers in das Trennsystem ist nicht zu erwarten. Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens bestehen bereits eine eingeschränkte Durchlässigkeit sowie ein verringerter direkter Zufluss des Niederschlagswassers zum Grundwasser.

Nachhaltige, schädliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind nicht zu erwarten.

1.3. Schutzgut Klima

Der Planbereich grenzt an die bebaute Siedlungslage. Im Siedlungsbereich sind die allgemein bekannten typischen Stadtklimaausprägungen erkennbar.

Der Planbereich berührt keine Bereiche von besonderer klimatischer Empfindlichkeit. Regionale Luftleitbahnen und Frischluftbahnen werden durch die vorhandene Bebauung bereits tangiert.

Der Planbereich grenzt unmittelbar an die nördliche bebaute Gewerbefläche. Die vorhandenen Hochbauten liegen in einem Kaltluftabflussbereich, der sich vorrangig entlang des Pilgerbachfreiraumes erstreckt, wodurch der Abfluss bereichsweise gestört wird. Da die geplante Produktionshalle unmittelbar südlich der vorhandenen Halle und damit im Abflussschatten errichtet wird, entsteht vom Grundsatz keine zusätzliche Abflussbarriere.

Auf Grund der Lage der Entwicklungsfläche bleibt die vorhandene Abflussbahn im Bereich des Pilgerbachgewässers unberührt.

Die Planbereichsfläche umfasst eine Teilfläche der Landwirtschaft, die derzeit als Acker- und Wiesenfläche genutzt wird. Im Bereich dieser Flächen geht eine bodennahe Kaltluftentwicklung aus, die zur Durchlüftung des Raumes beiträgt. Die geplante Bebauung beeinflusst den örtlichen Kaltluftfluss. Aufgrund der beanspruchten Flächengröße und des begrenzten Entwicklungsumfangs sind die Auswirkungen im kleinklimatischen Bereich jedoch von geringer Bedeutung. Nachhaltigen Störungen werden ausgeschlossen.

Die Einbindung der Entwicklungsfläche durch Gehölzflächen, Baumpflanzungen, Fassadenbegründungen sowie wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen tragen zur Minimierung des Eingriffs bei und beeinflussen das örtliche Kleinklima positiv.

Die geplante Stellplatzanlage ist entsprechend den Vorgaben aus der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal zu bepflanzen. Der zukünftige Baumbestand trägt zur Eingriffsminimierung sowie zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen bewirken eine Minderung der stadtklimatischen Belastungsfaktoren auf Grund ihrer Ausgleichsfunktion (Temperaturausgleich, Veränderung der Boden- und Luftfeuchtigkeit, Luftregeneration durch Schadstofffilterung).

Die Nutzung solarer Strahlungsenergie entspricht dem Grundanliegen der sparsamen und schonenden Inanspruchnahme der Naturgüter, der Luftreinhaltung und des Klimaschutzes. Zur Förderung regenerativer Energien wird daher die Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren empfohlen. Der Vorhabenträger lässt derzeit ein Energiekonzept für den Gesamtbetrieb erstellen. Der Einbau von Solaranlagen wird in diesem Zusammenhang geprüft. Die Ergebnisse werden im Rahmen der weiteren betrieblichen Entwicklung in die jeweilige Planung einbezogen. Nach dem derzeitigen Stand ist u.a. ein Blockheizkraftwerk (BHKW) vorgesehen.

Zur Inanspruchnahme von Fördermitteln sind höhere energetische Anforderungen zu berücksichtigen. Bei der Vorhabenplanung werden daher die Vorgaben der Energiesparverordnung 2014 (EnEV) berücksichtigt.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Reduzierung von Oberflächentemperaturen wird eine Begrünung von Dachflächen empfohlen.

Die Planung verursacht keine zusätzlichen relevanten Auswirkungen.

1.4. Schutzgut Vegetation und Fauna

Die Flächen des Planbereichs werden als Acker- und Wiesenflächen genutzt. Der Standort ist anthropogen stark verändert. Die Voraussetzungen zur Entwicklung einer potentiellen natürlichen Vegetation sind auf Grund der intensiven Nutzung nicht gegeben.

Die ökologische Bedeutung der Ackerfläche ist gering. In Abhängigkeit von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den Standortbedingungen sowie aufgrund des Einsatzes chemischer Spritzmittel, intensiver Mineraldüngung und veränderter Fruchtfolge sind die Ackerwildkrautfluren der Halm- und Hackfruchtäcker nur fragmentarisch anzutreffen. Die Ackerfläche Ist durch eine landwirtschaftliche Intensivnutzung entsprechend vorbelastet und artenarm.

Die mehrmals im Jahr gemähte Wiesenfläche ist ebenfalls artenarm. Aufgrund einer intensiven Flächennutzung und bestehenden Standortbedingungen sind Wildkrautfluren nur fragmentarisch anzutreffen. Die Artenvielfalt ist gering. Die ökologische Bedeutung der intensiv genutzten Wiesenfläche ist gering. Bei der Wiesenfläche handelt es sich um Wirtschaftsgrünland, auf dem Grundfutter für die Milchviehhaltung erzeugt wird. Düngung und häufige Mahd führen zu einer starken Artenverarmung. Zur Erzielung hoher Erträge werden schnellwüchsige Arten angebaut. Die Anzahl der Pflanzenarten ist relativ gering. Es dominieren Wirtschaftsgräser wie z. B. Weidelgras (Lolium perenne), Wiesen-Rispengras (Poa pratensis), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis) und Gewöhnliches Knäuelgras (Dactylis glomerata).

Die nicht befestigten Randflächen des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges sind als strukturarme Grünflächen ausgebildet. Die Flächen werden mehrmals im Jahr gemäht, so dass sich in den Randzonen keine besonderen Pflanzenstrukturen entwickelt haben. Baum- und Gehölzbestände sind nicht zu verzeichnen.

Im August 2014 wurde der Dipl.-Biol. T. Cloos mit der Untersuchung beauftragt, durch Begehungen festzustellen, inwieweit artenschutzrelevante Arten im Plangebiet zu erwarten sind. Im Vorfeld fand eine Abstimmung mit dem zuständigen Vertreter der Naturschutzbehörde statt. Das Untersuchungsergebnis[2] liegt inzwischen vor. Eine ausführliche faunistische Erfassung zur weiteren Bearbeitung der B-Plan-Änderung wird als nicht notwendig erachtet, so dass die artenschutzrechtliche Beurteilung weitestgehend auf einer Potentialabschätzung der relevanten Artengruppen bzw. Arten aufbaut. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Einschätzung wurden die einzelnen artenschutzrelevanten Artengruppen abgearbeitet. Die Einschätzung kommt zu folgendem Ergebnis:

„…

a) **Avifauna**

Der im B-Plan vorgesehene Eingriffsbereich besteht zu einem Großteil aus intensiv genutztem Acker und einer ebenfalls intensiv genutzten Wiese. Weiterhin wird noch ein kleiner Grünstreifen mit einzelnen Gehölzen beansprucht. Grundsätzlich wird im Rahmen der Potentialabschätzung von einer sehr geringen Bedeutung des Eingriffsgebietes für die Vogelfauna ausgegangen. Jedoch sind die Gehölzstrukturen für die Avifauna durchaus von Belang. Folgende Lebensraumelemente können als möglicherweise beeinträchtigt herausgestellt werden:

- landwirtschaftliche Nutzfläche (hier: Acker und v.a. die Intensivwiese)
- Grünstreifen (v.a. dort vorhandene Gehölze)

Im Rahmen des Ortsbegangs konnten die Acker- und die Wiesenfläche als wenig bedeutend für die Avifauna eingeordnet werden. Bruten von Offenlandarten können – v.a. auf Grund der geringen Flächenausdehnung und der Kulissenwirkung der angrenzenden Gebäude und Gehölze -

[2] Artenschutzrechtliche Einschätzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 88A „Gewerbegebiet Großenritter Straße“ in Baunatal-Hreingshausen (Stand: 27.10 2014). Hrsg. Dipl. Biologe Torsten Cloos, Spangenberg.

ausgeschlossen werden. Das Plangebiet wird aber natürlich von einigen in den angrenzenden Garten- bzw. Siedlungsflächen brütenden Vogelarten als Nahrungsraum genutzt (vgl. Tab. 1). Die wenigen vom Vorhaben direkt betroffenen Gehölze im aufgeführten Grünstreifen müssen in jedem Fall als potentieller Brutraum entsprechender Vogelarten (vgl. Tab. 1) eingeordnet werden. Auf Grund der recht geringen Anzahl an zu entfernenden Gehölzen ist auch nur mit wenigen potentiellen Brutpaaren zu rechnen. Jedoch müssen bei einer Potentialabschätzung alle möglicherweise vorkommenden Arten aufgenommen werden. Somit ist die auf dieser Basis erstellte Artenliste i.d.R. umfangreicher als die auf einer wirklichen Erfassung basierende. Horste von Großvögeln und durch Vögel nutzbare Höhlenstrukturen wurden keine gefunden. Darüber hinaus sind relevante Bestände an Rast- und Zugvögeln für den betroffenen Bereich nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Alle genannten Vogelarten sind als "europäische Brutvogelarten" in der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt und somit im Artenschutz zu berücksichtigen. Für die reinen Nahrungsgäste (Ng) gilt jedoch, dass nur essentielle Nahrungshabitate im Artenschutz zu berücksichtigen sind. Dies kann auf Basis der vorgefundenen Biotopstrukturen für die im Untersuchungsraum potentiell vorkommenden reinen Nahrungsgäste inklusive der im freien Luftraum jagenden Arten wie Mauersegler und die Schwalbenarten (Üf-Ng) ausgeschlossen werden. Zumal diesen an den Menschen gewöhnten Arten bzw. Individuen neben dem Ausweichen in angrenzende Nahrungsflächen auch eine Nutzung der in der Planung vorgesehenen Grünflächen möglich sein sollte (Tatbestand Störung).

Vergleichbar stellt sich auch die Situation für die genannten Brutvogelarten da. Vor allem auf Grund der sehr geringen Anzahl an zu entfernenden Gehölzen, kann für die dann auch wenigen potentiell betroffenen Brutpaare von einem unproblematischen Ausweichen in Nachbarhabitate ausgegangen werden (Tatbestand Störung sowie Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Um weiterhin den Tatbestand der Tötung von Individuen ausschließen zu können, müssen die betroffenen Gehölze als **Vermeidungsmaßnahme** außerhalb der Brutzeit der genannten Vogelarten – also von Oktober bis Februar – entfernt werden.

Zusammenfassend kann daher die Frage nach dem Eintreffen der **Verbotstatbestände** für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben - durchgängig mit **nein** beantwortet werden.

b) **Fledermäuse**

Im Planungsgebiet sind wohl nur die Gehölzstrukturen für die Fledermausfauna von Bedeutung. Vor allem von Arten wie z.B. der Zwergfledermaus (FFH-Anh.IV) ist eine Nutzung im Rahmen von Transfer- bzw. Nahrungsflügen zu erwarten. Da genügend Leitstrukturen auch in Form von Gehölzstrukturen im Umfeld erhalten werden, wird diese Funktion auch nach Durchführung der nach B-Plan möglichen Bauvorhaben weiterhin gegeben sein. Potentielle Quartiere in Form von Höhlenstrukturen konnten keine gefunden werden. Somit kann auch eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeschlossen werden. Auch ist keine durch das Bauvorhaben bedingte erheblich Störung bzw. Tötung von Individuen zu erwarten.

Die Frage nach dem Eintreffen der **Verbotstatbestände** kann für die Artengruppe der Fledermäuse durchgängig mit **nein** beantwortet werden.

c) **Haselmaus**

Auf Grund der – aus Haselmaus-Sicht - isolierten Lage des Planungsbereiches kann ein Vorkommen dieser Art (FFH-Anh.IV) ausgeschlossen werden. Das Vorhaben ist aus Sicht der Haselmaus als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

d) **Amphibien und Reptilien**

Auf Grund der betroffenen Biotopstrukturen im Planungsbereich können Vorkommen von EU-rechtlich geschützten Amphibien- und Reptilienarten ausgeschlossen werden. Da also keine Vor-

kommen relevanter Amphibien- und Reptilienarten im Untersuchungsraum zu erwarten sind, ist das Vorhaben aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

e) **Käfer, Libellen und Schmetterlinge**
Auf artenschutzrechtlich relevante Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten (auch die beiden Ameisenbläulingsarten) konnten keine Hinweise gefunden werden. Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

f) **weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie**
Alle weiteren in Hessen vorkommenden relevanten FFH-Anhangsarten wie Fischotter (FFH-Anh.II&IV), Biber (FFH-Anh.II&IV), Feldhamster (FFH-Anh.IV), Wildkatze (FFH-Anh.IV), Luchs (FFH-Anh.II&IV) oder Wolf (FFH-Anh.IV) sowie die relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind auf Grund ihrer aktuellen Verbreitung bzw. Ökologie sowie der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.

Für die genannten Arten ist das geplante Vorhaben daher als artenschutzrechtlich **unproblematisch** einzustufen.

1.5. Schutzgut Landschaft und Erholungspotenzial

Der Eingriff führt zu keiner zusätzlichen erheblichen Störung des Orts- und Landschaftsbildes. Allenfalls sind Veränderungen im lokalen Bereich zu erwarten.

Das Planvorhaben wird in einem Abschnitt projektiert, in dem bereits eine anthropogene Überprägung stattgefunden hat. Die Erweiterungsfläche schließt unmittelbar an den bestehenden Gewerbebetrieb an.

Die Ausweisung einer zum Außenbereich gelegenen Grünfläche mit Pflanzbindungen für Gehölze und Bäume ermöglicht den Aufbau eines raumbildenden Gehölzstreifens, der zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt. Darüber hinaus ist eine Fassadenbegründung vorgesehen, die ebenfalls eingriffsmindernd wirkt.
Die geplante Stellplatzanlage im östlichen Abschnitt wird durch großkronige, standortgerechte Laubbäume gegliedert. Aufgrund der örtlichen Situation ist die zukünftige Anlage nur bedingt einsehbar.

Die Erweiterung der vorhandenen Gewerbefläche hat keinen weiteren nennenswerten Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Naherholung.

2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG ist über Eingriffe in Natur und Landschaft bei der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Eine weitere erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild ist jedoch nicht zu erwarten. Infolge der verbindlichen Bauleitplanung sind keine Eingriffe zu erwarten, die zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung bestehender Strukturen führen. Die Grundsätze gemäß § 1a BauGB bleiben gewahrt.

Es wird davon ausgegangen, dass im Eingriffsbereich sowie im Bereich des Teilplan B ein ausreichender Ausgleich geleistet werden kann. Zur Minimierung bzw. Kompensation von Beeinträchtigungen auf die Belange von Natur und Landschaft wurden Maßnahmen erarbeitet, die im baupla-

nungsrechtlichen Sinne geeignet sind, die Eingriffe weitestgehend auszugleichen. Im Folgenden werden die in der Begründung ausführlich dargelegten Maßnahmen und Festsetzungen noch mal in Kurzform aufgelistet.

Wesentliche Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (siehe Begründung). Diese führen zu Minimierung negativer Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter.

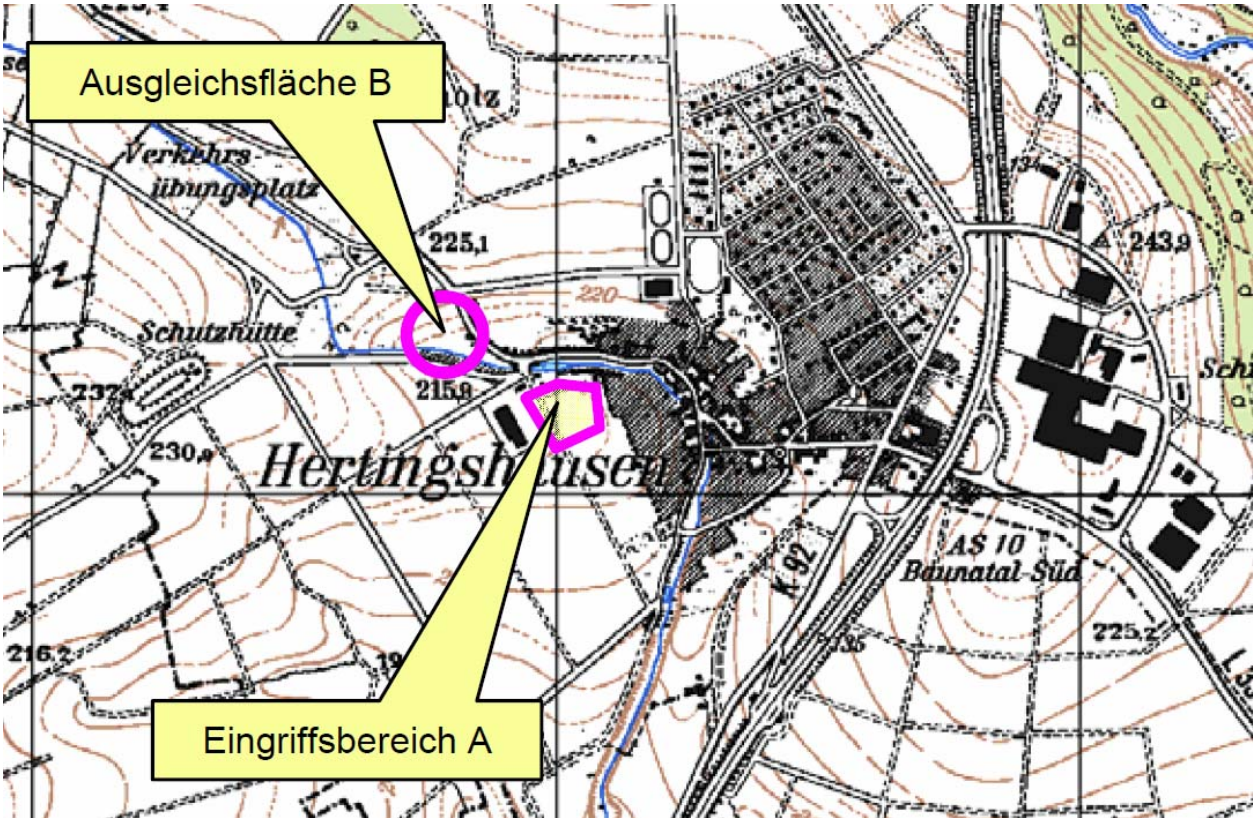
2.1 Maßnahmen im Bereich des Teilplan A

- Tiere und Pflanzen
  - Anlegung von Grünflächen mit standortheimischen und gebietstypischen Gehölzen.
  - Berücksichtigung der naturraumtypischen Artenauswahl bei Gehölzpflanzungen als Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt.
  - Extensive Pflege der Grünflächen (Verzicht auf Biozideinsatz und Zierrasen).
- Boden
  - Berücksichtigung der vorhandenen Geländetopographie. Notwendig werdende Geländemodellierungen werden an das Gelände angepasst.
  - Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens.
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
  - Sicherung eines Mindestgrünflächenanteils, extensive Pflege der Grünflächen.
  - Erhaltung der Wasserversickerung im Bereich von Stellplätzen und Wegen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.
- Wasser
  - Ordnungsgemäßer und sachgerechter Umgang mit Baufahrzeugen, Baumaschinen und Betriebsstoffen.
  - Verwendung von inertem, unbelastetem Material für mögliche Aufschüttungen und Auffüllungen.
  - Erhaltung der Wasserversickerung durch weitgehende Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Stellplätze, Plätze, o. ä..
- Klima
  - Begrenzung der überbaubaren Fläche und des Versiegelungsgrads auf das absolut notwendige Maß sowie Einhaltung eines Mindestgrünflächenanteils.
  - Eingrünung des Gebietes und Pflanzung von Laubbäumen.
  - Nutzung der Sonnenenergie durch den Einsatz von Energieträgern (Solar- und Fotovoltaik).
- Mensch, Landschaft, Erholung
  - Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, technischen Normen und Richtlinien zur Vermeidung von Baulärm während der Baumaßnahmen.
  - Eingrünung des Gebietes. Gliederung und Gestaltung durch Laubbäume.
  - Ortsgerechte Gestaltung der Gebäude und baulichen Anlagen.

2.2 Maßnahmen im Bereich des Teilplan B

Da im Eingriffsbereich (Teilplan A) kein ausreichender Kompensationsumfang geleistet werden kann, besteht die Notwendigkeit zur Festsetzung von weiteren Ausgleichsflächen bzw. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Eingriffsbereichs.

Im Rahmen der Entwurfsplanung erfolgte eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel. Dementsprechend wurden ein Teilplan B erstellt und die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen beschrieben. Die im Folgenden beschriebenen Maßnahmen wurden inzwischen realisiert.



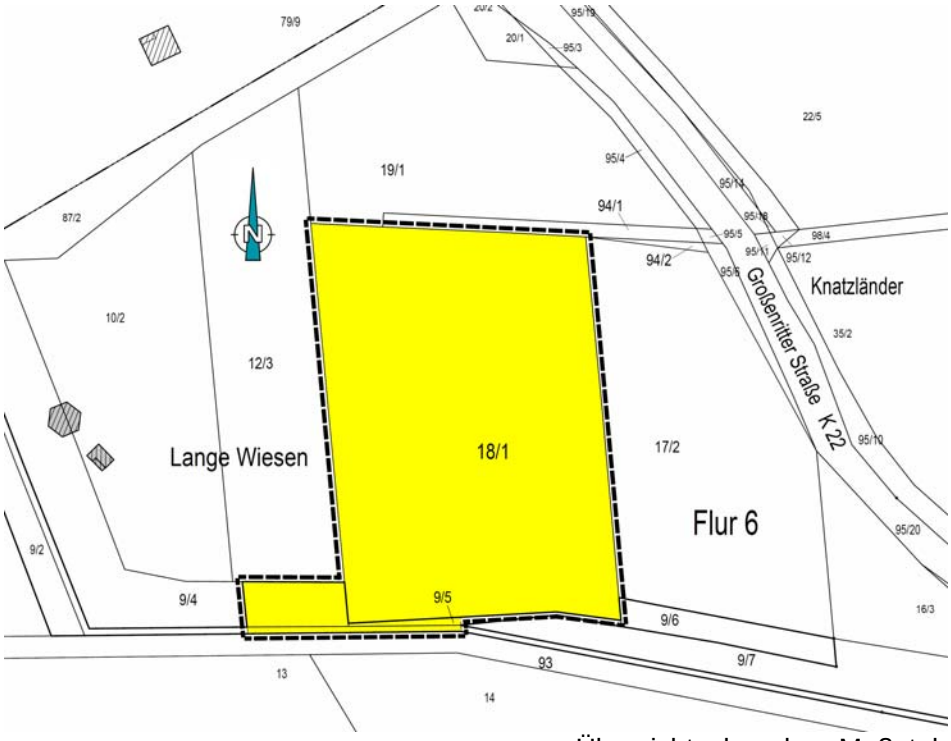
Übersichtsplan ohne Maßstab

Die Teilfläche B liegt in der Flur 6 der Gemarkung Hertingshausen und umfasst folgende Flurstücke 18/1, 9/5 und 9/4 (tlw.).

Mit Ausnahme der Gewässerparzelle wurden die Flächen des Flurstücks 18/1 von der Landwirtschaft intensiv als Ackerbaufläche genutzt. Baum- und Gehölzbestände waren nicht zu verzeichnen.

Um Beeinträchtigen der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu minimieren, wurde der nördliche Freiraum zwischen Ackerfläche und Pilgerbach mehrmals im Jahr gemäht. Auch die Südseite des Pilgerbaches wurde bis zur Wegeparzelle 93 (Wirtschaftsweg) intensiv unterhalten. Baum- und Gehölzbestände bestanden nicht.

Auf einer Gesamtfläche von ca. 10.970 m² wurden die im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen inzwischen realisiert. Die Maßnahmen wurden vorab mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend ausgeführt.



Übersichtsplan ohne Maßstab

1. Umnutzung der Ackerfläche in eine extensiv genutzte Streuobstwiese. Die Fläche ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Bei der Bepflanzung ist ein Reihenabstand von 9 m einzuhalten.
2. Erhalt einer ca. 40 m breiten Feldrainfläche im Verlauf des Pilgerbaches in Teilabschnitten der Flurstücke 9/4 und 9/5 und Aufweitung und Gewässerbettes auf einer Länge von ca. 75,0 m. Der Aufweitungsbereich ist als temporäre/ periodische Kleinwasserzone auszubilden, in der sich Schilf-/ Sumpfpflanzen entwickeln können. Für den Hauptverlauf des Pilgerbachs ist eine Mindestwassertiefe von 15 cm einzuhalten.
3. Entsprechend den Zielen des Projektes „Junge Riesen“ sind zwischen der Frischwiese und dem Aufweitungsbereich drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen, die im Bereich der Stadt Baunatal sowie benachbarter Gemeinde als heimische Arten vorkommen. Die Bäume sind vor Wühlmäusen und Verbiss zu schützen und jeweils durch drei Pfähle zu sichern.
   Die Liste enthält die Herkunftsbezeichnung der Bäume, die als Naturdenkmale registriert sind. Eine der folgenden Arten ist zu verwenden:

Traubeneiche	Bad Emstal, Gemarkung Riede „Die alten Wiesenörter“	6.33.019	H. 200-250
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 11, Gemarkung Riede „Im Stellbach“	6.33.018	H. 150-200
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 3, Gemarkung Balhorn „Am Bodenweg“	6.33.011	H. 150-200
Stieleiche	Bad Emstal Nr. 2, Gemarkung Balhorn „Die Landwehr“	6.33.010	H. 150-200

Entwicklungsplan ohne Maßstab

Anlage 1: Flächenbilanz

Teilplan B

Projekt Nr. 0156-1

Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV)

Blatt-Nr.: - 1 -

Bezeichnung der Maßnahme: Baunatal, ST Hertingshausen - BPL Nr. 88A "Gewerbegebiet Großenrittter Straße"

Stand: 30.10.2017

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP/	Fläche je Nutzungstyp in m2				Biotopwert				Differenz	
			m2	vorher		nachher		vorher		nachher			
	Typ-Nr.	Bezeichnung						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Bitte gliedern in: 1. Bestand - 2. Zustand nach Ausgleich													
Eigene Blätter für: Zusatzbewertung/ Getrennte Ersatzmaßnahmen.													
		Übertrag von Blatt:											
1. Bestand vor Eingriff													
1	09.120	Nördliche Freifläche des Pilgerbach	23	870		0		20010		0		-20.010	
2	11.191	Acker, inensiv genutzt	16	10.100		0		161600		0		-161.600	
2. Zustand nach Ausgleich/ Ersatz													
3	05.332	Temporäres/ periodisches Gewässer	47	0		600		0		28200		28.200	
4	09.120	Nördliche Freifläche des Pilgerbach	23	0		270		0		6210		6.210	
5	03.120	Streuobstwiese	23	0		10.100		0		232300		232.300	
7	09.151	Feldrain	36	0		3.675		0		132300		132.300	
		Summe / Übertrag nach Blatt:		10.970		14.645							
Zusatzbewertung (Siehe Blatt Nr:)								181.610		399.010			
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Sieh Blatt Nr.)													
Summe											**Biotopwertdifferenz:**	-217.400	

2.3 Zusammenfassung Eingriff und Ausgleich

Im Bereich der Teilpläne A und B ergeben sich folgende Biotopdifferenzen:

	Bestand	Planung	Differenz
Teilplan A	239.540	101.781	-137.759
Teilplan B	181.600	399.010	217.410
		Überschuss	79.651

Der Eingriff kann im Bereich der Teilflächen A und B vollständig kompensiert werden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Planvorhabens

Im Rahmen der Bewertung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren auf die einzelnen Schutzgüter ergeben sich teilweise Beeinträchtigungen des Umweltzustandes. Auswirkungen einzelner Wirkfaktoren beeinträchtigen im Allgemeinen dabei gleichzeitig mehrere Schutzgüter, wobei diese wiederum in Wechselbeziehungen zueinander stehen. Die durch das Planvorhaben für die jeweiligen Schutzgüter zu erwartenden Risiken wurden zuvor bewertet. Durch entsprechende Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes können Risiken ausgeschlossen oder auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Bei Durchführung der Planung ist mit den zuvor beschriebenen Beeinträchtigungen zu rechnen. Der geplante Eingriff mittleren Umfangs führt zu keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Beurteilung des Vorhabens wird davon ausgegangen, dass ein entsprechender Ausgleich im Eingriffsbereich geleistet werden kann, so dass Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowohl in qualitativ-funktionaler als auch quantitativ-ausreichender Form kompensiert werden können.
Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen kommt die Ermittlung zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht. Konflikte mit Schutzgebieten oder übergeordneten Planungen bestehen nicht. Kulturgüter und sonstige Sachgüter werden durch das Planvorhaben nicht berührt.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Planvorhabens

Um eine Prognose herleiten zu können werden Entwicklungstendenzen ohne Umsetzung des Vorhabens mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Umsetzung des Vorhabens verglichen. Als Zeithorizont werden 20 bis 25 Jahre zu Grunde gelegt. Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der vorhandene Charakter des Plangebietes vom Grundsatz unverändert. Eine Nichtdurchführung der Bauleitplanung hat keine wesentliche Verbesserung der Umweltqualität zur Folge.

Unter Beibehaltung bestehender Nutzungen wird es zu keiner wesentlichen Verbesserung der Umweltqualität kommen. Gemessen an den vorhandenen Biotopstrukturen würde der Lebensraum der Flora und Fauna keine nennenswerte höhere Wertigkeit erlangen. Die Entwicklung vorhandener Strukturen unterliegt nach wie vor den bestehenden Einflussfaktoren. Durch eine intensive Grundstücksnutzung entstehen keine weiteren Biotopausprägungen. Für die Fauna ändert sich der Lebensraum nicht.

Nachhaltige Veränderungen der Umweltsituation bezogen auf die Schutzgüter Boden, Klima, Luft und Landschaft sind nicht anzunehmen.

Aufgrund der eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und dem zu bewertenden Prognosezeitraum bleibt der Umweltzustand vom Grundsatz unverändert.

5. Städtebauliche Kenndaten

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilplan A) hat eine Größe von ca. 13.359 m². Derzeitige Flächenzusammensetzung, ca.:

	Planbereichsgröße	13.358	m²	100%	
				Flächenanteil in %	
1	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert	35	m²	0,27	%
2	Erschließungsflächen, geschottert	414	m²	3,10	%
3	Verkehrsgrünflächen	272	m²	2,04	%
4	Flächen mit Pflanzbindungen	528	m²	3,95	%
5	Flächen der Landwirtschaft - Wiese	5.449	m²	40,79	%
6	Flächen der Landwirtschaft - Acker	6.660	m²	49,86	%
	Gesamt	13.359	m²	100,01	%

Aufgrund der Festsetzungen ist zukünftig folgende Flächenaufteilung möglich.

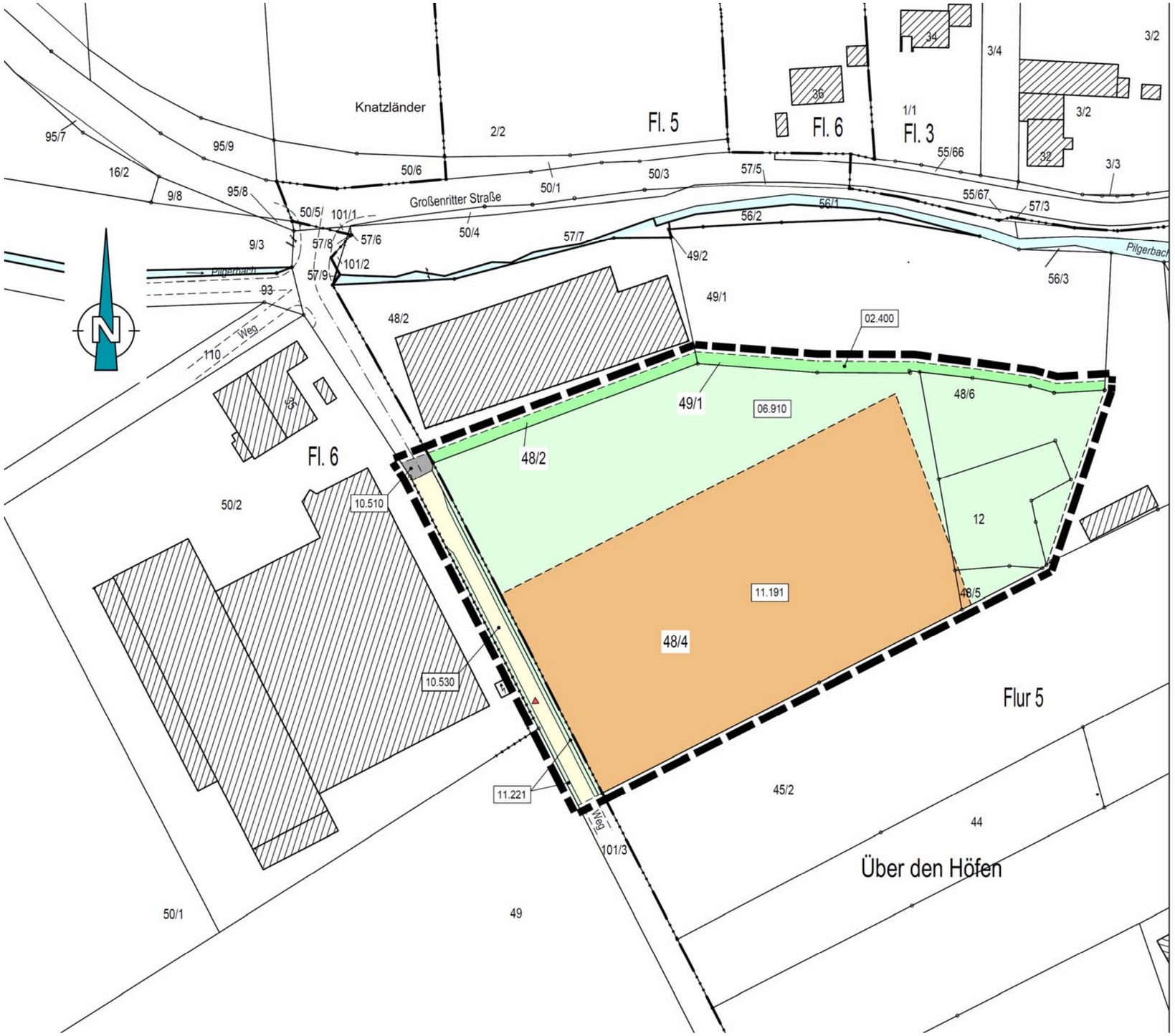
	Planbereichsgröße	13.359	m²	100%	
				Flächenanteil in %	
1	Betriebszufahrt, asphaltiert	683	m²	5,12	%
2	Betriebsfläche, gepflastert	26	m²	0,20	%
3	Zufahrt zum Außenbereich	19	m²	0,14	%
4	Feuerwehrzufahrt	366	m²	2,74	%
5	Bebaute Fläche/ Betriebsfläche	7.294	m²	54,60	%
6	Stellplatzflächen	1.389	m²	10,39	%
7	Stellplatzflächen- Zufahrt	1.024	m²	7,67	%
8	Grünflächen im Bereich der Stellplätze	753	m²	5,64	%
9	Grünflächen mit Bindungen	1.804	m²	13,50	%
	Gesamt	13.359	m²	100,00	%

Aufgestellt am 02.02.2018 durch:

BÜRO FÜR STADTBAUWESEN
Dipl. Ing. Helmut Meißner - Städtebauarchitekt • Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 • 34295 Edermünde
Tel. 05665/ 9690110 - Fax 05665/ 9690113 – e-mail: meissner-sbw@t-online.de

Anlage 1 - Tabellarische Darstellung von Eingriff und Ausgleich

Nr.	Typ-Nr.	Bestand	Beeinträchtigung	WP/ m²	m²	Biotopwert	Nr.	Typ-Nr.	Planung	Maßnahmenbeschreibung	WP/ m²	m²	Biotopwert
1	10.510	Straßenverkehrsfläche, asphaltiert		3	35,15	105,45	1	10.510	Betriebszufahrt, asphaltiert	Straßenteilstück bleibt erhalten	3	683,37	2.050,11
2	10.530	Mittlerer Erschließungsbereich, geschottert		6	414,00	2.484,00	2	11.221	Straßenbegleitgrün, strukturarm	Erhalt eines Wegeseitenstreifens. Ergänzung durch Baumpflanzungen	14	39,18	548,52
3	11.221	Straßenbegleitgrün, strukturarm		14	273,00	3.822,00							
									Berechnungen entsprechend dem vorhabenbezogenen Ausführungsplan des Architekturbüros Plan 3 GbR, 34474 Diemelstadt - (Stand: 11.08.2017)				
4	02.400	Flächen mit Pflanzbindungen		23	528,00	12.144,00	3	02.500	Flächen mit Pflanzbindungen	Neuer Grüngürtel zum Außenbereich sowie im Bereich der Stellplatzanlage	23	1.722,56	39.618,88
							4a	04.600	Anlage einer Biotopfläche	Anlage einer naturnah gestalteten Regenrückhaltefläche mit einer Feuchtzone (Schilf-/Bachröhrichte/ andere Röhrichtge)	53	100,00	5.300,00
							4	11.221	Gärtnerisch gepflegte Grünflächen	Einbindung/ Gliederung der Stellplatzanlage durch Grünflächen	14	714,13	9.997,82
5	06.910	Intensiv genutzte Wirtschaftswiese		21	5.448,52	114.418,92	5	10.510	Gewerbeflächen, überbaubar	Der Wasserabfluss wird über einen Staukanal zurückgehalten und verzögert über das vorhandene und geplante Biotop dem Pilgerbach zugeleitet	3	7.294,43	21.883,29
6	11.191	Acker, intensiv genutzt		16	6.660,33	106.565,28	6	10.540	Stellplatzflächen/ Zufahrt Feuerwehr/ Nebeneingänge	Oberflächenbefestigung Rasenwabe/ Rasengitterstein	7	1.781,07	12.467,49
							7	10.510	Fahrbahnflächen Stellplatzzufahrten	Fahrbahnbefestigung mit Asphalt	3	1.024,26	3.072,78
							11	04.110	Einzelbaum, standortgerecht	Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Stellplatzfläche. 44 St. X 5 m2 = 130 m2. Berücksichtigung im Rahmen der späteren Ausführungsplanung. Pflanzvorgabe (Anzahl der Bäume) entsprechend der Stellplatzsatzung.	31	220,00	6.820,00
		Summe			**13.359,00**	**239.539,65**				**Summe**		**13.359,00**	**101.758,89**
										Ausgleichsdefizit			**137.780,76**



Legende

10.510	Asphaltierte Flächen
10.530	Geschotterte Flächen mit seitlicher Versickerung
11.221	Grünflächen im Seitenbereich von Erschließungsstraße
02.400	Hecken-/ Gebüschanpflanzungen standortgerecht
06.910	Wiese
11.191	Acker

Stadt Baunatal
ST Hertingshausen

Bebauungsplan Nr. 88
"Gewerbegebiet Großenritter Straße"

Projekt - Nr. 0156 A — Stand: 08.11.2017

Bestand

Darstellung der Nutzungstypen gem. der Kompensationsverordung vom 01.09.2005

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 0110 - Fax 05665/ 969 0113 - mail: meissner-sbw@t-online.de

Legende

04.110	Einzelbaum, standortgerecht
02.500	Hecken-/ Gebüschpflanzen
04.600	Biotopfläche
10.510	Stark oder völlig versiegelte Fläche
10.530	Schotterflächenbefestigung
10.540	Befestigte und begrünte Flächen (Rasengittersteine)
11.221	Strukturarme Grünflächen

Stadt Baunatal
ST Hertingshausen

Bebauungsplan Nr. 88
"Gewerbegebiet Großenritter Straße"

Projekt - Nr. 0156 A Stand: 08.11.2017

Neuplanung
Darstellung der Nutzungstypen gem. der Kompensationsverordung vom 01.09.2005

Büro für Stadtbauwesen
Dipl. Ing. Helmut Meißner Städtebauarchitekt - Stadtplaner
Hühnefelder Straße 20 - 34295 Edermünde
Tel 05665/ 969 010 - Fax 05665/ 969 013 - mail meissner-sbw@t-online.de