

GEMEINDE FULDABRÜCK



BEBAUUNGSPLAN NR. 40.2 "GLOCKENHOFSWEG OST"

Ortsteil Dörnhagen

Begründung

Entwurf

Stand: 19. November 2018

INHALT

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	4
3	VERFAHRENSABLAUF	5
4	DAS PLANGEBIET	6
4.1	LAGE UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES	6
4.2	REALNUTZUNG	6
5	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	7
5.1	REGIONALPLAN NORDHESSEN (RPN) 2009.....	7
5.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DES ZWECKVERBANDES RAUM KASSEL (ZRK)	7
5.3	KOMMUNALER ENTWICKLUNGSPLAN (KEP) ZENTREN 2015	7
5.4	LANDSCHAFTSPLAN DES ZWECKVERBANDES RAUM KASSEL (ZRK) 2007.....	7
5.5	BESTEHENDES PLANUNGSRECHT (VORHABEN- UND ERSCHLIEÖUNGSPLAN)	7
5.6	LUFTREINHALTE- UND AKTIONSPLAN FÜR DEN BALLUNGSRAUM KASSEL, 1. FORTSCHREIBUNG.....	8
5.7	BOMBENABWURFGEBIET	8
5.8	WASSERSCHUTZGEBIET	8
5.9	ALTLASTEN	8
5.10	BAUVERBOTSZONE	8
6	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	9
6.1	NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSREGELUNG, FÖRMICHE UMWELTPRÜFUNG.....	9
6.2	UNTERSUCHUNG DER UMWELTBELANGE	9
6.3	ARTENSCHUTZ.....	9
6.4	EINGRIFFSREGELUNG	10
7	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	11
7.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
7.2	MAÖ DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAUGRENZE	11
7.3	ERSCHLIEÖUNG	12
7.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
7.5	HINWEISE.....	12
8	VER- UND ENTSORGUNG	12
9	ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)	12
10	BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ	13

Anlage: UVP-Vorprüfung

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Herr Thomas Hofmann betreibt derzeit einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Bestandsgröße von 1.110 m² Verkaufsfläche im Glockenhofsweg 30, Fuldabrück. Nun wird eine Erweiterung des Marktgebäudes auf eine Verkaufsfläche von rund 1.600 m² sowie eine Umorganisation der Stellplätze beabsichtigt.

Für den Bestandsmarkt existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahre 1995, der den damaligen rechtlichen Anforderungen entsprach. Die 1. Änderung aus dem Jahre 2006 war allerdings nicht mehr rechtskonform. Aus diesem Grunde wurde in Abstimmung mit der Gemeinde und dem RP Kassel als Genehmigungsbehörde festgelegt, dass zur planungsrechtlichen Absicherung der beabsichtigten Markterweiterung ein qualifizierter Bebauungsplan (§ 30 BauGB) aufzustellen ist, der im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann. Voraussetzung für dieses Verfahren ist jedoch, dass mittels einer Vorprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) nachgewiesen wird, dass durch die geplante Erweiterung keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wird.

Um die wichtige Nahversorgungsfunktion, die dieser Markt im Ortsteil Dörnhagen ausfüllt, zu erhalten und zu stärken, verfolgt die Gemeinde Fuldabrück die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 „Glockenhofsweg Ost“. Der Bebauungsplan hat hierbei den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Lebensmittelmarktes auf 1.600 m² Verkaufsfläche (VK) geschaffen werden. Hierbei kommt das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB in Betracht, da die hierin vorgegebenen Voraussetzungen zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur (Nah-)Versorgung der Bevölkerung sowie der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Das Plangebiet befindet sich im innerörtlichen Bereich, innerhalb der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Lebensmittelmarkt Fuldabrück-Dörnhagen“.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich überbaut bzw. versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) beträgt mit ca. 3.267 m² weit weniger als der im Gesetz genannte Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü-

fung) oder nach Landesrecht unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVPG unter Nr. 18.6.2 genannten Werte (großflächiger Einzelhandel mit einer Geschossfläche > 1.200 m² bis maximal 5.000 m²) unterliegt das Vorhaben einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Die allgemeine Vorprüfung hat unter Berücksichtigung der nach Anlage 2, Nr. 1 des UVPG zu prüfenden Kriterien ergeben, dass in Anbetracht der geringen Größe des Vorhabens innerhalb eines bestehenden Siedlungsgebietes (Innenbereich/ rechtskräftiger Bebauungsplan) und der als gering einzustufenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter, von dem Vorhaben, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglicht wird, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgehen.

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen und das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB kann für den Bebauungsplan Nr. 40.2 „Glockenhofsweg Ost“ angewandt werden.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind damit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen (siehe Kap. 6).

3 VERFAHRENSABLAUF

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe den Bebauungsplan Nr. 40.2 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Gemeinde Fuldabrück; andererseits hat der Bauherr, dessen Planungen auf eine kurzfristige Umsetzung abzielen, ein berechtigtes Interesse an einem zügigen Abschluss des Planungsverfahrens.

▪ Städtebaulicher Vertrag

Der Gemeindevorstand hat am 07.06.2018 mit dem Marktbetreiber einen städtebaulichen Vertrag zur Absicherung der Kostenübernahme aller erforderlichen Planungsaufwendungen abgeschlossen.

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren

Es ist vorgesehen, dass die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 13.12.2018 den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13A BauGB fasst.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Beteiligung der Öffentlichkeit

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB werden voraussichtlich im Januar/Februar 2019 beteiligt.

4 DAS PLANGEBIET

4.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das etwa 8.782 m² große Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Fuldaabrück-Dörnhagen. Es umfasst in der Gemarkung Dörnhagen die Flurstücke 3/5, 3/6, 3/7 (teilw.), 3/8, Flur 4 sowie einen Teilabschnitt der Straßenparzelle 40/2, Flur 28 des Glockenhofsweges und grenzt im Osten an die *Melsunger Straße an*.

4.2 Realnutzung

Das Plangebiet ist vor allem durch den gegenwärtigen Lebensmittelmarkt gekennzeichnet. Innerhalb des Flurstücks 3/5 befindet sich das eingeschossige Marktgebäude inkl. befestigter Stellplätze, Zu- und Umfahrungen. Baumpflanzungen gliedern den Stellplatz- sowie Anlieferbereich. Weitere befestigte Stellplätze und Umfahrungen befinden sich auf dem Flurstück 3/8. Das teilweise überplante Flurstück 3/7 wird derzeit als Weideland genutzt, das Flurstück 3/6 ist gegenwärtig als intensiv gepflegte Wiesenfläche mit vereinzelt (Zier-)Gehölzen ausgeprägt. Weitere Laubgehölze befinden sich entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Nördlich des Marktgebäudes führt die öffentliche Straße *Glockenhofsweg*, eine innerörtliche Erschließungsstraße mit einem verrohrten Entwässerungsgraben, Grünstreifen mit Alleebäumen sowie einem Fußweg mit Beleuchtung, auf die Landesstraße L 3460 (*Melsunger Straße*).

Der nördliche Nahbereich, außerhalb des Geltungsbereiches, wird durch zwei weitere Gewerbebetriebe geprägt. Im Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet. Südlich des Areals befinden sich Wohn- und Mischnutzungen mit teils gärtnerisch genutzten Grundstücken.

Foto: Kundenparkplatz mit vorhandenem Marktgebäude



5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan Nordhessen 2009 (in Kraft seit 15.03.2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als Vorranggebiet Siedlung Bestand dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) weist die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebiet "Nahversorgung" aus. Zudem besteht die Festlegung, dass die Verkaufsfläche max. 1.100 m² betragen darf und das Sortiment überwiegend aus Lebensmitteln bestehen muss. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

5.3 Kommunalen Entwicklungsplan (KEP) Zentren 2015

Im KEP-Zentren (Plan) ist der bestehende Lebensmittel-Markt nachrichtlich als Lebensmittelanbieter dargestellt. Der Marktstandort befindet sich zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungslagen. Trotzdem entspricht das Vorhaben zum großen Teil den Zielen des KEP-Zentren, die besagen, dass die Nahversorgung gesichert und dezentrale Ansiedlungen verhindert werden sollen. Mit der Erweiterung eines bestehenden, und auch wohnortnahen Marktes im Innenbereich, der eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Dörnhagen ausfüllt, sind diese Zielsetzungen erfüllt.

5.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Lt. Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel liegen die Flächen des Geltungsbereiches direkt an bzw. auf der Grenze der Landschaftsräume Nr. 74 "Westliches Söhre-Vorland" und Nr. 75 „Ortslage Dörnhagen“. In der Realnutzungskarte ist der gesamte Geltungsbereich als „Gewerbe- und Industrieflächen" sowie teilweise als „Grünland“ dargestellt.

Im Verlauf des Glockenhofsweges ist ein Symbol für Baumreihe vermerkt. Gemäß der Darstellung in der Karte Kulturlandschaft und Naturschutz befindet sich der gesamte Planbereich innerhalb eines "Schutzgebietes nach Wasserrecht - Schutzgebiet für Quell- und Grundwassergewinnung".

Der Landschaftsplan formuliert für den das Plangebiet betreffenden Bereich keine konkreten Ziele oder Maßnahmen.

5.5 Bestehendes Planungsrecht (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Lebensmittelmarkt Fuldaabrück-Dörnhagen“ weist ein Sondergebiet „Einzelhandel, Lebensmittel, Nahversorgung“ aus. Das Instrument eines Vorhaben- und Erschließungsplanes war im Jahr 2010 allerdings nicht mehr rechtskonform bzw. ausreichend war, um Planungsrecht zu schaffen. Daher soll nun ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, sodass die Entwicklungsabsichten des EDEKA-Marktes planungsrechtlich gesichert werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40.2 "Glockenhofsweg Ost" treten in dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Lebensmittelmarkt Fuldaabrück-Dörnhagen“ vom 22.07.2010 außer Kraft.

5.6 Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet der im August 2011 in Kraft getretenen 1. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Kassel mit den angrenzenden Städten und Gemeinden aufgrund seiner Einwohnerzahl, Einwohnerdichte und Fläche als 'Ballungsraum Kassel' definiert. Die großräumlich-geologische Beckenlage bedarf in Verbindung mit der hohen Emissionsdichte und häufig auftretenden Inversionswetterlagen einer besonderen Vorsorge bei der Vermeidung von hohen Luftschadstoffemissionen.

Im Planwerk werden unter Kapitel 7.4 Lokale Maßnahmen aufgeführt, die maßgeblich zur Verbesserung der lufthygienischen Situation im Ballungsraum beitragen. Hierbei wurden insbesondere die beiden Hauptemittentengruppen "Verkehr" und "Heizanlagen" analysiert. Im Ergebnis werden u. a. regional übergreifende Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung und zur Förderung von umweltverträglichen Mobilitätsangeboten sowie Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden und zur Beschränkung von bestimmten Heizanlagen aufgeführt.

5.7 Bombenabwurfgebiet

Im Vorlauf des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 40.2 "Glockenhofsweg Ost" wurde das Regierungspräsidium Darmstadt - Kampfmittelräumdienst – um Stellungnahme gebeten.

Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte mit Stellungnahme vom 04.10.2018 mit, dass dem Kampfmittelräumdienst über das Plangebiet aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

5.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage "Tiefbrunnen Dennhausen" der Gemeinde Fuldaabrück, OT Dennhausen, Landkreis Kassel. Die Verbots- und Gebotstatbestände der dazugehörigen Schutzgebietsverordnung vom 18.02.1981 (StAnz. 16/1981 S. 961) sind zu beachten und einzuhalten.

5.9 Altlasten

Für die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Altlasten, Altablagerungen oder Grundwasserschadensfälle bekannt.

5.10 Bauverbotszone

An der Landesstraße (L3460) muss, entsprechend der maßgeblichen gesetzlichen Grundlage (Hessisches Straßengesetz), vor allem aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, sowie auch um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau der Verkehrswege zu erleichtern, eine Bauverbotszone im Abstand von 20 m, gemessen ab befestigtem Fahrbahnrand, eingehalten werden. Eine Inanspruchnahme der Bauverbotszone oder auch nur Teilbereiche dieser, muss begründet sein und erfordert die Zustimmung des Amtes Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.

6 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

6.1 Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt. Ebenso entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu prüfen und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

6.2 Untersuchung der Umweltbelange

Auch im beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen, wobei die Tiefe der Untersuchung an der örtlichen Ausprägung und dem bereits vorhandenen Planungsrecht zu orientieren ist. Hierbei ist die rechtskräftige 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 2 „Lebensmittelmarkt Fuldabrück-Dörnhagen“ zur Eingriffsermessung heranzuziehen.

Hierin ist im Wesentlichen das vorhandene Marktgrundstück als Sondergebiet festgesetzt. Die Laubbäume im Bereich des Kundenparkplatzes sind als zu erhalten festgesetzt. Weitere Baumanpflanzungen sind entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorgegeben. Im Westen schließt eine festgesetzte Fläche für die Landwirtschaft an.

Die vorliegende Planung zum Bebauungsplan Nr. 40.2 "Glockenhofsweg Ost" zieht zu Gunsten des Sondergebietes einen etwa 10 m breiten, bisher als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzten Streifen entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein. Der hier tatsächlich vorhandene Laubgehölzstreifen wird überplant. Darüber hinaus beschränken sich die Änderungen durch die vorliegende Bauleitplanung hauptsächlich auf dem Umfang der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimentsgruppen. Zur Absicherung der baulichen Markterweiterung ist zudem eine moderate Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung (i. B. Überbaubarkeit).

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar.

6.3 Artenschutz

Bezüglich im Gebiet vorkommender, besonders und streng geschützter Arten ist zu untersuchen, ob das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten ist. Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, die im Änderungsbereich vorkommen oder durch die Planung betroffen sein könnten. Dabei handelt es sich um die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und um alle europäischen Vogelarten.

Entsprechend der Lage am Rande des anthropogen stark überformten Siedlungsbereiches ist überwiegend von dem Vorkommen von Vögeln der typischen Stadtlebensgemeinschaft (Arten der Siedlungsflächen) wie Haussperling, Girlitz und Grünfink, jedoch nicht von besonders empfindlichen oder im Bestand gefährdeten Brutvögeln auszugehen.

Die im Westen angrenzenden Weideflächen sind zwar als potentieller Lebensraum geschützter bzw. bedrohter Arten (z.B. Rebhuhn, Goldhamster, Feldlerche) zu betrachten, jedoch kann auf Grund ihrer geringen Größe, der dauerhaften Weidenutzung sowie die unmittelbar umgebenden Störkulisse ausgeschlossen werden, dass die Flächen als wichtiger und für den Fortbestand der Population bedrohter Arten notwendiger Lebens- bzw. Teillebensraum in Betracht kommen.

Im Zuge der Markterweiterung kann es im Bereich des Kundenparkplatzes durch Neuorganisation der inneren Erschließung zu Eingriffen in vorhandene Laubgehölze bzw. Laubbäume kommen. Weiterhin ist eine Verlegung der Grundstückszufahrten erforderlich, sodass ggf. vorhandene Einzelbäume des Glockenhofsweges gefällt werden müssten. Zur Vermeidung der Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die Baufeldräumung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen darf. Hierdurch können Beeinträchtigungen und Störungen für gehölzbrütende Vogelarten vermieden werden.

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

6.4 Eingriffsregelung

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als zulässig bzw. vor der planerischen Entwicklung erfolgt. Eine Eingriffsausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen Entwicklungsmöglichkeiten für den ansässigen EDEKA-Markt am aktuellen Standort geschaffen werden. Der Markt trägt eine wichtige Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Dörnhagen und ist daher nachhaltig zu sichern. Da es sich derzeit bereits um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt, wird ein Sondergebiet (SO) „Nahversorgung“ festgesetzt. Innerhalb des SO „Nahversorgung“ werden die Unterbringung eines Lebensmittelmarktes - einschließlich Getränkeabteilung und Pfandrücknahme sowie Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungen (bis zu 100 m² VK) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment bzw. Dienstleistung zugelassen.

Mit dem Bebauungsplan wird auch eine Erhöhung der Gesamtverkaufsflächen von derzeit ca. 1.100 m² VK auf 1.600 m² VK planungsrechtlich ermöglicht. Dabei soll durch die Vergrößerung der VK-Fläche das Sortiment nicht verändert werden. Auf größerer Verkaufsfläche kann jedoch von jedem Artikel eine höhere Stückzahl platziert werden, wodurch sowohl die Belastung der MitarbeiterInnen als auch die Handlings- und Logistikkosten sinken. Zudem kann die Warenpräsentation verbessert und attraktiver gestaltet werden. Neben der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes selbst, ist auch eine Erweiterung der Verkaufsfläche des dort angesiedelten Bäckers und Blumenladens geplant. Darüber hinaus hat die Kasseler Sparkasse ihr Kundenzentrum in der Rundstraße in Dörnhagen Mitte 2017 geschlossen und möchte nun eine SB-Zone im Lebensmittelmarkt integrieren. Insbesondere durch die Stärkung der zusätzlichen, kleinen Betriebe kann der Standort des EDEKA-Marktes als Nahversorger perspektivisch qualitativ gesichert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenze

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anpassung an den baulichen Bestand mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, um die bauliche Ausdehnung des Marktes auf das notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 darf jedoch durch die Herstellung von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Durch die zulässige Überschreitung werden notwendige Stellplätze und Umfahrungen gesichert. Des Weiteren wird in Anpassung an den Gebäudebestand eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m als Höchstmaß zugelassen.

Aufgrund des bestehenden Marktgebäudes sowie aufgrund der geplanten Erweiterungen wird im Sondergebiet entsprechend der Gebäudeausrichtung und -länge die abweichende Bauweise festgesetzt, mittels derer die städtebaulichen Ziele in Einklang mit den Nutzungsinteressen gebracht werden können.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Plangebietes wurde die Baugrenze nicht als flächenhafte Ausweisung vorgesehen, sondern gebäudebezogen – mit Erweiterungspotential entlang des Glockenhofweges - festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich Neubaumaßnahmen städtebaulich in den Bestand einfügen.

7.3 Erschließung

Der *Glockenhofsweg* wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Erschließung des Plangebietes wird weiterhin im Norden über den *Glockenhofsweg* erfolgen. Eine Zufahrt über die *Melsunger Straße* / L 3460 ist nicht möglich.

Aufgrund von Umstrukturierungen der Stellplatzanlage und Umfahrungen innerhalb des Plangebietes werden neue Zufahrten entlang des *Glockenhofsweges* notwendig. Zu beachten ist hierbei, dass die Alleinpflanzung entlang des *Glockenhofsweges* nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 31 Hess. Naturschutzgesetz (HENatG) gesetzlich geschützt ist, und Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen, verboten sind. Daher soll bereits im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung der notwendige Antrag gem. § 30 Abs. 4 BNatSchG auf Ausnahme von den Verboten bei der Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel gestellt werden.

Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es wurden explizit keine Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgewiesen, sodass im Sinne eines „Angebotsbebauungsplanes“ eine freie Gestaltung der Umstrukturierungen der Stellplatzanlage und Umfahrungen möglich bleibt.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Durchgrünung erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden. Zudem wird entsprechend der Nutzungsanforderung die Oberflächenbefestigung der Stellplätze und nicht befahrbaren Wege vorgegeben. Zur weiteren Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden Vorgaben zur Anzahl der Stellplätze getroffen sowie auf entsprechende Rechtsgrundlagen verwiesen.

7.5 Hinweise

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

8 VER- UND ENTSORGUNG

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen verfügbar. Das Markt-Grundstück ist damit an das städtische Ver-/Entsorgungsnetz angeschlossen.

9 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

In östlicher Richtung, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der *Melsunger Straße* / L 3460 befindet sich die Bushaltestelle „Stellbergstraße“. Diese ist in etwa 100 m fußläufig zu erreichen. Die Buslinie 17 führt von dort in beide Richtungen in das Oberzentrum Kassel. An der Haltestelle „Fuldaabrück-Siedlung“, die in etwa 300 m fußläufig zu erreichen wäre, fährt neben der Buslinie 17 auch die Buslinie 56. Dadurch bestehen weitere Verbindungen nach Guxhagen, Edermünde und Baunatal.

10 BODENORDNUNG UND FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Das vorhandene Marktgrundstück (Flurstücke 3/5 und 3/8) sind im Privatbesitz des Marktbetreibers. Der 10 m breite Teilbereich des Flurstückes 3/8 ist ebenfalls im Privatbesitz und soll erworben werden. Der Teilabschnitt der Straßenparzelle des Glockenhofweges sowie das Flurstück 3/6 (gegenwärtig verpachtet) sind im Kommunalbesitz der Gemeinde Fuldabrück. Es ist zu prüfen, in wie fern bodenordnende Maßnahmen i.S.d. §§ 45ff BauGB ggf. erforderlich werden.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes umfasst ca. 8.782 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Überbauung und Versiegelung (GRZ 0,5)	ca. 3.267 m ²
zzgl. Stellplätze, Zufahrten u. Nebenanlagen (bis max. GRZ 0,9)	ca. 2.614 m ²
Grünflächen (mind. 10 % der Grundstücksfläche)	ca. 653 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2.248 m ²
Geltungsbereich	ca. 8.782 m ²

Bearbeitung:



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

Aufstellung:



Gemeinde
Fuldabrück

Kassel, den

Kassel, den

Fuldabrück, den

.....
Martin Eger

Dipl.-Ing. Stadtplanung

.....
Lena Schwarzer

M. Sc. Stadtplanung

.....
Dieter Lengemann

Bürgermeister