

Begründung

zum
Bebauungsplan

Nr. 8 "Westlich der B83",
5. Änderung

(BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄß § 13A BAUGB)



Gemeinde Fuldabrück

Ortsteil Bergshausen

Stand: 16. April 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
2	BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB	4
3	UVP- BELANGE	5
4	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB	5
5	DAS PLANGEBIET	6
6	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN	8
6.1	<i>Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009</i>	8
6.2	<i>Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)</i>	8
6.3	<i>Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007</i>	8
6.4	<i>Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung</i>	8
6.5	<i>Bestehendes Planungsrecht</i>	8
6.6	<i>Altlasten</i>	9
6.7	<i>Bauverbotszone</i>	9
6.8	<i>Bombenabwurfgebiet</i>	9
7	UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE	10
7.1	<i>Naturschutzfachliche Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung</i>	10
7.2	<i>Untersuchung der Umweltbelange</i>	10
7.3	<i>Eingriffsregelung</i>	11
8	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
8.1	<i>Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</i>	12
8.2	<i>Erschließung</i>	12
8.3	<i>Grünordnung</i>	12
8.4	<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	12
8.5	<i>Hinweise</i>	12
9	VER- UND ENTSORGUNG	13
10	BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ	13

Anlage: Potential-Habitat-Analyse vom April 2020.

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Das in Fuldabrück, Ortsteil Bergshausen, seit vielen Jahren in der Industriestraße ansässige Unternehmen *TI Automotive GmbH*, gilt als ein weltweit führender Automobil-System-Zulieferer für Leitungs- und Bevorratungssysteme aller führenden Automobilhersteller. Am Standort Fuldabrück sind über 500 Mitarbeiter für die Entwicklung und Herstellung von Kraftstoff- und Druckluftbremsleitungssystemen im Schichtbetrieb tätig.

Um die nachhaltige Standortsicherung des Unternehmens zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der logistischen Kapazitäten erforderlich. Hierzu sind neben betriebsinternen Maßnahmen auch bauliche Entwicklungen am Standort erforderlich. Im Geltungsbereich ist die Errichtung einer Lagerhalle für Rohstoffe sowie eines untergeordneten Leergutlagers vorgesehen. Ebenso ist eine Modernisierung und Anpassung der Stellplatz- und Umfahrungsflächen auf dem Grundstück erforderlich.

Da im Bebauungsplan Nr. 8 (rechtskräftig vom 10. Januar 1977) das Plangebiet als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“ definiert ist, ist die Errichtung der Lagerflächen (Hochbauten) am Standort nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinde Fuldabrück beabsichtigt daher ein Änderungsverfahren zur planungsrechtlichen Anpassung durchzuführen. Im Zuge der vorliegenden 5. Änderung soll dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen unter adäquater Ausnutzung von bestehenden Flächenreserven Rechnung getragen werden.

Voraussetzung zur Entwicklung der Flächen ist die Schaffung von Planungsrecht durch ein Bauleitplanverfahren. Durch die 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 sollen nun mittels rechtsverbindlicher Festsetzungen die städtebauliche Ordnung und die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Überbauung des Gebietes, erwirkt werden. Es soll das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Ein Artenschutzbeitrag wird begleitend zum Verfahren durchgeführt.

2 BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG § 13 A BAUGB

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 "Westlich der B83" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Ortsteil Bergshausen geschaffen werden. Hierbei wird das durch den Gesetzgeber seit Januar 2007 eingeführte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung sowie zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
- Mit der Bebauungsplanänderung wird dem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen der Bevölkerung in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Fläche, die bei Durchführung der Bebauungsplanänderung voraussichtlich versiegelt wird (festgesetzte max. zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt weit unter dem genannten 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 vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind also auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen. (Vgl. Kapitel 7)

3 UVP- BELANGE

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB wäre nicht anwendbar, wenn durch die Bebauungsplanänderung die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das gemäß UVP (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Unter Beachtung der in der Anlage 1 zum UVP unter Nr. 18 genannten Werte, kann sich für Bebauungspläne der Innenentwicklung nur eine UVP-Pflicht im Allgemeinen aus Nr. 18.8 ergeben, da sich die Nr. 18.1 bis 18.7 auf Bebauungspläne beziehen, die für den bisherigen Außenbereich aufgestellt werden.

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVP besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt nur ca. 7.815 m², sodass der vorgenannte Wert nicht erreicht werden kann. Das Vorhaben unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

▪ Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung

Die Entscheidungsgründe die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen; andererseits besteht ein Interesse an einer zügigen Entwicklung der Plangebietsflächen.

▪ Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren / Offenlagebeschluss

Es ist vorgesehen, dass der Gemeindevorstand in seiner Sitzung am 23.04.2020 den Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB sowie den Beschluss zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13A BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, fasst.

▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Öffentliche Auslegung

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist parallel mit der öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum Mai 2020 vorgesehen.

5 DAS PLANGEBIET

Das ca. 7.815 m² große Plangebiet umfasst das in der Gemarkung Bergshausen liegende Flurstück Nr. 31/24 der Flur 17 und wird im Nord-Osten von der L 3460 und im Süd-Westen von der Flughafenstraße (K 14) begrenzt. Das Grundstück ist Teil von ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen entlang der Landesstraße.

Der Nord-Westen sowie der nördliche und südliche Randbereich des Plangebiets sind vor allem durch Laubgehölze stark bewachsen. Die restlichen Flächen werden derzeit von der TI-Automotive GmbH als Mitarbeiterparkplatz sowie als temporäre Lagerflächen genutzt. Im Süd-Osten schließen auf den Flurstücken Nr. 33/1 und 32 direkt die Umfahrungsflächen der Stellplatzanlage sowie das weitere Firmengelände mit Werkshalle etc. an.



Die Kreisstraße fällt, beginnend vom lichtsignalgesteuerten Anschlussknoten zur L 3460, in Richtung Süden (bis hin zum Kreisverkehr) topografisch ab. Hierdurch liegt Sie gegenüber dem Plangebiet im Einschnitt und erreicht Böschungshöhen von mehreren Metern. Die Landesstraße liegt im Abschnitt zum Plangebiet auf gleicher Höhe und wird durch einen lichten Pflanzstreifen abgegrenzt.



Blickrichtung West



Blickrichtung Nord (zur L 3460)



Blickrichtung Ost

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

6.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet als *Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand* dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt das Plangebiet als *Gewerbliche Baufläche* dar. Damit entspricht die beabsichtigte planerische Entwicklung den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Eine Änderung oder redaktionelle Berichtigung des FNP ist demnach nicht erforderlich.

6.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsraums Nr. 70 *Industriegebiet Waldau/Lohfelden/Fuldabrück*. In der Karte Realnutzung des Landschaftsplans ist der östliche Bereich des Grundstückes als *Gewerbe- und Industriefläche* dargestellt; der westliche Bereich als *Hecke; Gebüsch*. Maßnahmenflächen liegen keine innerhalb des Plangebietes.

6.4 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 Fuldabrück mit 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.

Bei der vorliegenden Bauleitplanung ist die Sicherung und Entwicklung eines ansässigen Unternehmens das primäre Ziel. Die Erschließung soll wie bisher über den Ostring und die Industriestraße erfolgen. Da durch die Errichtung eines Lagers und die Verlagerung der Stellplatzanlage keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs einhergeht ist von keiner erhöhten Feinstaubbelastung auszugehen. Gleichwohl unterliegen zukünftige Planungen innerhalb des Gemeindegebietes stets bestehenden Emissionen.

6.5 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 26.11.1976 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" der Gemeinde Fuldabrück.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Plangebiet ein Gewerbegebiet aus, allerdings ohne überbaubare Grundstücksflächen. Die maximale GRZ wird auf 0,8 festgesetzt, die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf VI sowie die maximale GFZ auf 2,4. Entlang der Straßen sind Hochstämme zu pflanzen. Zudem bezieht sich die nachrichtliche Eintragung "später geplanter Kreuzungsfreier Anschluss der *Verbindungsstraße B7 - B83*" auf das betreffende Grundstück.

Im Rahmen einer informellen Voranfrage teilte Hessen Mobil am 21.02.2020 dazu mit, dass keine Umbauabsichten mehr bestehen, sodass die Fläche beplant werden kann. Die B83 ist inzwischen zur L 3460 abgestuft worden (siehe auch Kap. 6.7). Mit der Aufstellung der nun vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" wird keine wesentliche Änderung des bestehenden Planungsrechts am Standort herbeigeführt. Durch die Ausweisung eines Baufensters soll lediglich die Möglichkeit der Errichtung von Hochbauten innerhalb des Flurstücks 31/24 geschaffen werden. Die sonstigen Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nach Maßgabe des heutigen Planrechtstandes übernommen.

Mit Inkrafttreten der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" werden in deren Geltungsbereich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 "Westlich der B83" vom 26.11.1976 außer Kraft gesetzt.

6.6 Altlasten

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

6.7 Bauverbotszone

Das Plangebiet wird größtenteils von der hier als freie Strecke klassifizierten Landesstraße L 3460 und der Flughafenstraße (K14) umgeben. Entlang dieser beiden Straßen besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und baulicher Anlagen jeglicher Art.

Im Rahmen einer informellen Voranfrage teilte Hessen Mobil am 21.02.2020 mit, dass die Bauverbotszonen des Hess. Straßengesetzes zu beachten sind. Diese gelten auch für Stellplatz- und Umfahrungsflächen. Inwieweit eine Ausnahme für Letzteres erteilt werden kann, hängt vom Einzelfall ab. Eine Planung aus der hervorgeht wie die Stellplatz-, Umfahrungs- sowie Lagerflächen angelegt werden sollen, wäre vorzulegen. Eine weitergehende Abstimmung hierzu erfolgt begleitend zum Bauleitplanverfahren.

Die Bauverbotszonen wurden in der Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Ebenso berücksichtigen die festgesetzten Baugrenzen diese in voller Distanz. Hierdurch wird vermieden, dass Hochbauten innerhalb der Bauverbotszonen entstehen. Die Errichtung von Zufahrten entlang der Kreis- und Landesstraße bleibt, entsprechend der rechtlichen Bestandssituation unzulässig. Bauliche Eingriffe, welche keine Hochbauten darstellen (z.B. Stellplätze, Umfahrungen, Höhenmäßige Geländeänderungen) bedürfen innerhalb der Bauverbotszone der Zustimmung der zuständigen Straßenbauverwaltung.

6.8 Bombenabwurfgebiet

Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 17.04.2020, hat die Auswertung der vorliegenden Kriegluftbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

7 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

7.1 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 der Bebauungsplanänderung 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.

7.2 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 abzustellen ist. Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 "Westlich der B83" zur Eingriffsermessung heranzuziehen. Hierin sind die Plangebietsflächen als nicht überbaubare Grundstücksflächen eines Gewerbegebietes festgesetzt. Weiterhin wird die maximale GRZ auf 0,8 festgesetzt, die Höchstgrenze der Vollgeschosse auf VI sowie die maximale GFZ auf 2,4. Entlang der Straßen sind Hochstämme zu pflanzen. Die vorliegende 5. Änderung sieht nun die Festsetzung eines Baufeldes innerhalb des Plangebietes vor. Da alle weiteren Festsetzungen, insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung, aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen wurden, sind die Umweltbelange kaum anders zu beurteilen als während der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8. Insgesamt sind im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine nachhaltig erheblichen Auswirkungen auf die Umweltbelange erkennbar:

Schutzgut Fläche

Die vollständige Fläche des Plangebietes ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Der östliche Bereich ist zudem großflächig versiegelt und wird von der TI Automotive GmbH als Stellplatzanlage genutzt. Durch die weiterhin bestehende Festsetzung eines Gewerbegebietes wird den rechtlichen Vorgaben bzgl. des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen innerhalb der Siedlungslage unter Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen Rechnung getragen.

Schutzgut Boden

Seltene Böden bzw. Böden mit besonderer Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Eine Eingriffsreduzierung findet weiterhin durch eine Beschränkung des zulässigen Versiegelungsgrades auf den Baugrundstücken statt. Zudem wurde in den Bebauungsplan ein Hinweis auf die zu beachtenden bodenschutzrechtlichen Regelungen aufgenommen.

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Wasserschutzgebieten. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch weitere Oberflächenversiegelungen ist eine Reduzierung der Wasserrückhaltefähigkeit und der Grundwasserneubildung gegeben. Erhebliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind dennoch nicht zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass kein Eingriff in oberflächennahe Grundwasserschichten erfolgt. Die Festsetzung zur Mindestdurchgrünung führt bspw. zu einer

Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Weitgehende Auflagen zum Schutze von Grundwasser ergehen im Rahmen der Bauantragsstellung.

Schutzgüter Flora und Fauna

Im Norden des Plangebietes werden die Baumbestanden Randbereiche durch zeichnerische Festsetzungen erhalten. Eine Erheblichkeit der planungsrechtlich vorbereiteten Eingriffe in die Flora kann im Hinblick der vorhandenen naturräumlichen Ausstattung ausgeschlossen werden. Zur Absicherung der faunistischen Belange wurde eine Potential-Habitat-Analyse erarbeitet, welche der vorliegenden Begründung im Anhang beigefügt ist. Artenschutzrechtliche Versagungsgründe sind nicht erkennbar. Der zu erbringende artenschutzrechtliche Ausgleich ist im Zusammenhang mit der Bauantragsstellung nachzuweisen.

Schutzgüter Landschaftsbild / Mensch

Eine nachhaltige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten. Die vorliegende Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von Hochbauten innerhalb eines bereits seit Jahrzehnten bestehenden Gewerbegebietes. Es handelt sich um einen stark anthropogen überformten Siedlungsbereich, umgeben von stark befahrenen Verkehrsflächen, sodass keine besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile betroffen wären.

Durch die Errichtung der Lagerflächen und die Verlagerung der Stellplatzanlage ist zudem keine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine archäologischen Fundstätten bzw. Bodendenkmale bekannt. Kulturdenkmäler und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden.

7.3 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.

8 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im Sinne der Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden dessen Festsetzungen grundsätzlich übernommen. Der Geltungsbereich wird weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Darin wurden die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 3 Tankstellen, Nr. 4 Anlagen für sportliche Zwecke und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Dadurch sollen standortunverträgliche Nutzungen vermieden werden, ohne den Gebietscharakter unzulässig einzuschränken.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen und zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen für Einzelhandelsbetriebe in innerstädtischen Lagen wird zudem festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, welche zentrenrelevante Sortimente verkaufen, unzulässig sind.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise wurden ebenso aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich -neben der städtebaulichen Zielsetzung einer baulichen Verdichtung- ebenso an der ökologischen Zielsetzung des flächensparenden Bauens. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach BauNVO werden eingehalten. Die Festsetzungen ermöglichen eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten und lassen zugleich eine bauliche Kompaktheit der Gebäudekubaturen zu.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen sind an den bestehenden Fahrbahnrandern der K14 bzw. der L 3460 im Abstand von 20 m orientiert; analog der hier geltenden Bauverbotszonen nach § 23 HStrG. Der sich ergebende überbaubare Bereich ist bis auf die südöstliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 33/1 (Werksgelände der TI-Automotive) geführt. Bei Errichtung von Hochbauten an der Grundstücksgrenze sind die Bestimmungen zu Abstandsflächen nach § 6 Hessischer Bauordnung zu berücksichtigen.

8.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin ausschließlich über das vorhandene Betriebsgrundstück (Flurstück. Nr. 33/1 und 32, Flur 17, Gemarkung Bergshausen). Es sind keine neuen Zufahrten auf die Landes- oder Kreisstraße vorgesehen.

8.3 Grünordnung

Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze wurden Laubbäume zum Erhalt zeichnerisch festgesetzt. Diese grünordnerische Maßnahme war bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan enthalten; darin wird die Maßnahme entlang der Straßenkörper fortgeführt. Der langfristige Erhalt der Laubbäume dient zum einen der Einbindung des Grundstücks, zum anderen der Abgrenzung zu den Straßen sowie der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu den Grundstücksfreiflächen und zu Werbeanlagen erfolgen mit dem Ziel einer ortsbildverträglichen städtebaulichen Einfügung am Standort und führen zu einer Begrenzung des Versiegelungsgrades der Oberflächen.

8.5 Hinweise

Die in der 5. Änderung des Bebauungsplans aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc..

9 VER- UND ENTSORGUNG

Die Plangebietsflächen sind versorgungstechnisch noch zu erschließen. Die Standorte für Versorgungsanlagen und der Trassenverlauf der Versorgungsleitungen sind nach dem zukünftigen Leistungsbedarf zu ermitteln. Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der vorhandenen öffentlichen Straßenfläche verfügbar. Die Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an das öffentliche Trennsystem, zu entwässern.

Die für das Grundstück notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen werden über das bestehende Betriebsgrundstück (Fl.st. Nr. 33/1 und 32, Flur 17, Gemarkung Bergshausen) angeschlossen.

10 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Es wird empfohlen eine Grundstücksvereinigung der Flurstücke 32, 33/1 und 31/24 (Flur 17, Gemarkung Bergshausen) vorzunehmen.

Flächenbilanz

Der ca. 7.815 m² große Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 setzt sich wie folgt zusammen:

<u>Gewerbegebiet</u> - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,8) - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 20%) (13 Laubbäume)	ca. 6.252 m ² ca. 1.563 m ²	
Baugebiet, gesamt		7.815 m²
Gesamt		7.815 m²

Bearbeitung:



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

Aufstellung:



Gemeinde
Fuldaabrück

Kassel, den

Kassel, den

Fuldaabrück, den

gez. Martin Eger

gez. Lena Schwarzer

.....

Martin Eger

Lena Schwarzer

Dieter Lengemann

Dipl.-Ing. Stadtplanung

M. Sc. Stadtplanung

Bürgermeister