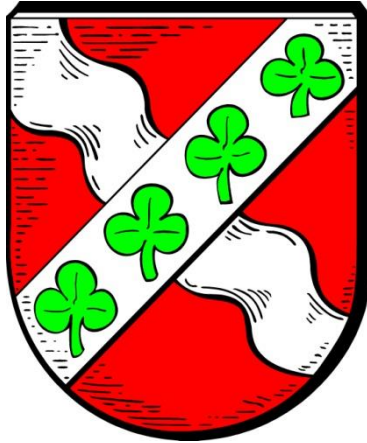


# GEMEINDE FULDABRÜCK



## BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan Nr. 42 „Industriegebiet Sandgrube“**

**Ortsteil Bergshausen**

*Entwurf*

**Stand: 31. März 2022**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>DAS PLANGEBIET .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und Größe des Plangebietes .....	4
3.2	Realnutzung .....	5
<b>4</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 .....	5
4.2	Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK).....	5
4.3	Hochspannungsleitung (110 kV – Freileitung).....	6
4.4	Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 .....	8
4.5	Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung .....	8
4.6	Bauverbotszone .....	8
4.7	Bestehendes Bergrecht.....	8
4.8	Bombenabwurfgebiet .....	10
4.9	Altlasten.....	10
<b>5</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>11</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen .....	11
5.2	Erschließung.....	11
5.3	Grünordnung.....	12
5.4	Örtliche Bauvorschriften .....	12
5.5	Hinweise .....	12
<b>6</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>13</b>

**Anlage:** Umweltbericht vom 20.01.2022

## **1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Die Konrad Emmeluth GmbH & Co. KG betreibt seit über 35 Jahren die "Sandgrube Bergshausen" zur Gewinnung von Kiesen und Sanden. Bis 2006 war der Standort baurechtlich genehmigt. Entsprechend der Eignung (Quarzrohstoff) wurde der Rohstoff als grundeigener Bodenschatz gemäß § 3 Abs. 4 Pkt. 1 Bundesberggesetz (BBergG) eingestuft und der Standort 2007 der Bergaufsicht unterstellt. Sämtliche Aktivitäten werden seither durch einen geltenden Hauptbetriebsplan, entsprechende Sonderbetriebspläne oder den Einsatz von Maschinenteknik betreffend, auf der Grundlage des BImSchG geregelt. Innerhalb des derzeit genehmigten Abbaufeldes wird der Vorrat an Sand und Kies - je nach Absatzlage - in den nächsten ein bis zwei Jahren erschöpft sein. Eine Erweiterung des Tagebaus darüber hinaus ist aufgrund der angrenzenden Bebauung und Flächennutzung nicht möglich. Entsprechend BBergG hat die dann erforderliche Einstellung des Gewinnungsbetriebes auf der Grundlage eines Abschlussbetriebsplanes zu erfolgen, mit dessen Umsetzung der Standort aus der Bergaufsicht entlassen und für die Folgenutzung hergerichtet wird. Die bisherige betriebliche Entwicklung sowie die Entwicklung des Umfeldes lassen für die drei aktuellen Betriebsbereiche (siehe Kap. 4.7) unterschiedliche Maßnahmen und Folgenutzungen als sinnvoll erscheinen. Der Betriebsbereich I soll als Fläche dem benachbarten GVZ zugeführt, der Betriebsbereich II als Grünfläche entwickelt werden. Diese Folgenutzungen sind durch den Abschlussbetriebsplan gemäß § 53 BBergG bzw. durch die Zulassung des RP Kassel Obere Bergaufsicht zu sichern.

Für Betriebsbereich III (Aufbereitungsstandort für Gestein, Beton, Boden) gäbe es jedoch nach Abschluss der Rohstoffgewinnung für eine mögliche Folgenutzung als Produktionsstandort der Fa. Emmeluth keine Rechtsgrundlage mehr. Die derzeit noch im Zusammenhang mit der Sand- und Kiesgewinnung im Außenbereich genehmigten Aufbereitungs- und Recyclinganlage wären zu liquidieren. Ein Fortbestand kann nur planungsrechtlich gesichert werden. Voraussetzung dafür wäre die Ausweisung eines Industriegebietes.

Um die Fortführung des Recyclingstandortes über die Bergbauphase hinaus zu sichern und den Betriebsbereich III weiterzuentwickeln, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Folgenutzungen, u.a. als Produktionsstandort der Fa. Emmeluth. Neben den rechtsverbindlichen Festsetzungen zur städtebaulichen Ordnung, bildet der Bebauungsplan die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

## **2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN GEMÄSS § 3 UND § 4 BAUGB**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Sicherung sowie Entwicklung von Industriegebietsflächen geschaffen werden. Hierfür ist das sogenannte Regelverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB durchzuführen.

### **▪ Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldabrück hatte in der Sitzung am 14.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Sandgrube" beschlossen. Während des Planungsprozesses wurde eine Anpassung der Plangebietsflächen sowie der inhaltlichen Projektausrichtung erforderlich; hierdurch wird das Bauleitplanverfahren unter der Bezeichnung „Bebauungsplan Nr. 42 „Industriegebiet Sandgrube“ fortgeführt.

Die erforderlichen Ergänzungsbeschlüsse hinsichtlich der Bezeichnung und der Abweichung zu den Plangebietsflächen werden zum nächstmöglichen Beschlusslauf nachgeholt.

▪ **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum 25.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020 statt. Im Rahmen dieser Beteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2020 bis einschließlich 03.08.2020. Sowohl die obere als auch die untere Naturschutzbehörde brachten Bedenken bzgl. des beiliegenden Umweltberichts vor. Dementsprechend wurde der Umweltbericht mit seinen Anlagen, u.a. Faunabericht, grundlegend überarbeitet und liegt den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes nun bei. Weitere, vorgetragene Anregungen und Hinweise seitens der TÖB wurden in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

▪ **Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt voraussichtlich im Zeitraum Mai/Juni 2022.

### 3 DAS PLANGEBIET

#### 3.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das ca. 5,3 ha große Plangebiet befindet sich westlich der BAB 7 und nördlich der BAB 44. Im Westen grenzt das Areal direkt an die L 3460, im Osten und Norden an das Güterverkehrszentrum (GVZ) Kassel. Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen Bahngleise, die der verkehrlichen Anbindung der im GVZ ansässigen Unternehmen dienen. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Bergshausen, in der Flur 17 die Flurstücke Nr. 19/1, 19/2, 19/3, 20/1, 21/1, 21/6, 26, 27/6, 27/7, 28, 29, 38/3 (teilw.) und 43/5.



Abbildung 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

### 3.2 Realnutzung

Das Plangebiet wird gegenwärtig als Abbaufäche für Rohstoffe (Sand und Kies) genutzt. Dementsprechend befinden sich zahlreiche Abgrabungen und Auffüllungen sowie Flächen für Lagerung und Aufbereitung innerhalb des Areals. Die Topografie ist sehr bewegt; insbesondere im Nordosten besteht zur östlich angrenzenden Bebauung eine sehr hohe Böschungskante. Dieser Hangbereich ist zudem mit Gehölzen bewachsen.

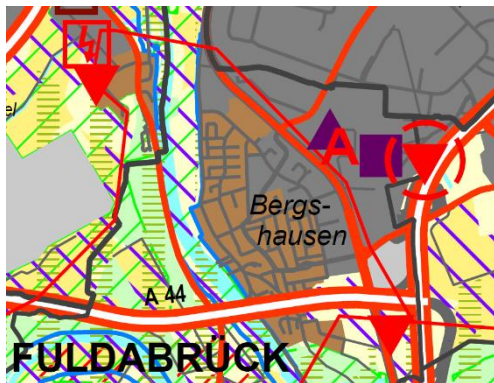
Am südlichsten Punkt des Plangebietes besteht eine Zufahrt von/zu der Landesstraße. Von dort führt eine asphaltierte Umfahrung entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bis auf das Flurstück 21/1. Dabei handelt es sich um eine private Erschließung. Es existieren zahlreiche, vereinzelte Sukzessionsgehölz- und Vegetationsflächen innerhalb des Areals. Entlang der Landesstraße, und der privaten Umfahrung sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebiets bestehen weitere, größere Gehölzflächen.

## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### 4.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit 15. März 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand“ sowie als „Vorranggebiet Abbau oberflächennaher Lagerstätten bis 10 ha“ dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine „Hochspannungsleitung einschl. Umspannanlage Bestand“.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009 (ohne Maßstab)

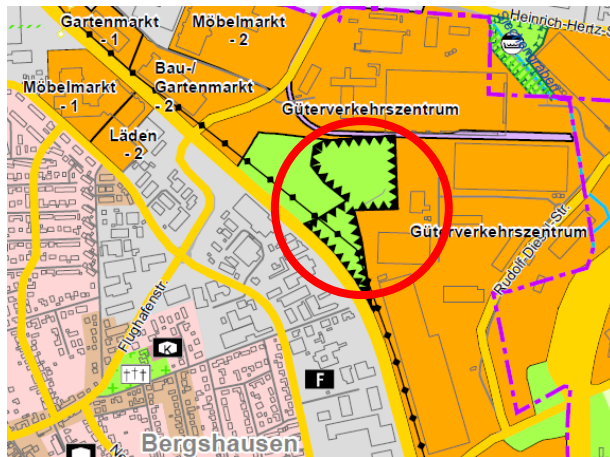


### 4.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung Dezember 2016) stellt das Plangebiet als „Grünflächen“ sowie als „Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dar. Eine nachrichtlich dargestellte Hochspannungsleitung durchquert das südliche Areal parallel zur Landesstraße.

Die vorgesehene Planung entspricht damit nicht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Die Gemeinde Fuldabrück hat dementsprechend mit Datum vom 28.02.2018 eine FNP-Änderung für den Geltungsbereich beim Zweckverband Raum Kassel (ZRK) beantragt. Der ZRK teilte mit Stellungnahme vom 31.07.2020 mit, dass durch die Änderung die Flächen zukünftig als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt werden sollen. Der Bebauungsplan könne dann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



### 4.3 Hochspannungsleitung (110 kV – Freileitung)

Eine Hochspannungsleitung (110 kV) führt als Freileitung durch das südliche Plangebiet. Ein Freileitungsmast befindet sich an der Grenze der Flurstücke Nr. 28 und 27/6. Die Trasse ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zudem soll ein Schutzstreifen (bis zu 18 m beiderseits der Leitungssachse) freigehalten werden. Innerhalb dieses Bereichs dürfen keinerlei Hochbaukörper errichtet werden. Die Errichtung sonstiger baulicher (Neben-)Anlagen oder die Anpflanzung von Gehölzen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Avacon Netz GmbH teilte mit Stellungnahme vom 29.07.2020 zudem mit, dass die Sicherheitsabstände zu der 110-kV-Hochspannungsfreileitung Bergshausen-Kassel/KW, LH-11-1142 (Mast 004N-006N) durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt werden.

Arbeiten und geplante Bebauungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches sind grundsätzlich im Detail mit der Avacon Netz GmbH abzustimmen. Innerhalb des Leitungsschutzbereiches ist die zulässige Arbeits- und Bauhöhe begrenzt. Eine Bebauung im Leitungsschutzbereich ist zu vermeiden. Die Lage des Leitungsschutzbereiches wurde nachrichtlich in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Sollte eine Bebauung nicht vermeidbar sein, sind die in der DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) vorgegebenen Mindestabstände zwingend einzuhalten. Die Arbeitshöhen unter Hochspannungsleitungen richten sich nach der DIN-VDE 0105-100. Für Bebauungen im Leitungsschutzbereich von 110-kV-Hochspannungsleitungen sind unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschlagen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb des Leitungsschutzbereiches nur eingeschränkte Bebauungen, Bodenlagerungen und Arbeitshöhen möglich sind. Bei der Planung sollte sich über die jeweils relevanten Regelungen der DIN informiert und im weiteren Verlauf berücksichtigt werden.

Durch die Nutzungsänderung werden die statischen Anforderungen an unsere Masten erhöht. Die betroffenen Maststützpunkte müssen nach gültiger Freileitungsnorm (VDE-AR-N 4210-4 Anforderungen an die Zuverlässigkeit bestehender Stützpunkte von Freileitungen, Ausgabe 08-2014) statisch geprüft und gegebenenfalls ertüchtigt oder neu errichtet werden. Die dadurch entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen. Die Maßnahmen müssen vor der Nutzungsänderung abgeschlossen sein. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen nehmen mehrere Monate bis zur Umsetzung in Anspruch. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihrer weiteren Planung.

Beim Betrieb von Hochspannungsanlagen entstehen elektrische und magnetische Felder. Die Grenzwerte der betroffenen Hochspannungsanlagen werden nach der Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2013) eingehalten. Sollten Vorhaben/Planungen Einfluss auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte haben, sind die dadurch entstehenden Kosten, z. B. durch betriebliche Anpassung bis hin zur Ertüchtigung der Leitung, vom Verursacher zu tragen.

Der Einwirkungsbereich zur Einhaltung der Grenzwerte von elektrischen Anlagen ist in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchVVwV, in der Fassung vom 26. Februar 2016) ergänzend zur 26. BImSchV geregelt und umfasst bei Freileitungen mit einer Spannung ab 110 kV einen Radius von 200,0 m um die jeweiligen elektrischen Anlagen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist der Avacon Netz GmbH vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV und der 26. BImSchVVwV eingehalten werden.

Bei einer Änderung der Flurstücke (Teilungen, Zusammenlegungen o. Ä.) sind alle Rechte des alten Bestandes auf den neuen Bestand zu übernehmen. Dies trifft für alle Flurstücke zu, die sich im Leitungsschutzbereich unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung befinden. Für die betroffenen Grundstücke ist eine neue Dienstbarkeit nach aktuellem Stand abzuschließen.

Bei Dachkonstruktionen und -eindeckungen aus leitenden Baustoffen ist vom Bauherrn ein Fachmann zur Durchführung eventuell notwendiger Erdungsmaßnahmen hinzuzuziehen. Die Kosten dieser Maßnahme sind vom Verursacher zu tragen. Dieser Punkt gilt auch hinsichtlich der möglichen Beeinträchtigung von elektronischen Geräten wie Computern usw.

Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass mit Vogelkot sowie bei ungünstigen Witterungsverhältnissen mit Eisabwurf von den Leiterseilen unserer 110-kV-Hochspannungsfreileitung zu rechnen ist. Für solche natur- und witterungsbedingten Schäden wird von Seiten der Avacon Netz GmbH keine Haftung übernommen. An den betroffenen 110-kV-Hochspannungsfreileitungen können bei bestimmten Witterungsverhältnissen (Wind, Regen, Nebel oder Raureif) Geräusche/Koronaentladungen entstehen. Diese sind anlagenbedingt nicht vermeidbar und führen zu keinem Anspruch gegen die Avacon Netz GmbH.

Abgrabungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese mit uns im Detail abzustimmen. Die Maststandorte müssen für Instandhaltungsmaßnahmen zu jeder Zeit, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen oder Kran, zugänglich sein. Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen o. Ä. innerhalb des Leitungsschutzbereiches müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Bäume mit einer großen Endwuchshöhe dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden, da andernfalls die Einhaltung der Sicherheitsabstände in kürzester Zeit nicht mehr gewährleistet ist. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand zur 110-kV-Hochspannungsfreileitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,0 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

Sollte eine Freisaltung der betroffenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung für Arbeiten im Leitungsschutzbereich erforderlich sein, ist zu berücksichtigen, dass eine Freisaltung nicht immer

möglich ist. Eine benötigte Freischaltung ist mit einer Vorlaufzeit von mindestens vier Wochen vor dem gewünschten Freischalttermin durch die Avacon Netz GmbH auf Durchführbarkeit zu prüfen. Die durch eine Verkehrssicherung oder Freischaltung entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

#### **4.4 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007**

Zu Aussagen des Landschaftsplanes siehe Umweltbericht.

#### **4.5 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, 1. Fortschreibung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 liegt im Untersuchungsgebiet der im Oktober 2019 in Kraft getretenen 2. Fortschreibung des Luftreinhalte- und Aktionsplanes für den Ballungsraum Kassel. Auf der Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist Fuldaabrück 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 7.2 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 planungsrechtliche Sicherung potentieller, zukünftiger Gewerbe- und Industriebetriebe das primäre Ziel. Hinzu kommt die bereits vorhandene, optimale Erschließung des Betriebsgeländes für Kfz und Lkw. Aufgrund des Ausschlusses von Einzelhandel am Standort, ist mit keiner Zunahme des Verkehrs zu rechnen. Dementsprechend ist von keiner erhöhten Feinstaubbelastung durch den Kfz-Verkehr auszugehen. Gleichwohl unterliegen zukünftige Planungen innerhalb des Gemeindegebietes stets bestehenden Emissionen.

#### **4.6 Bauverbotszone**

Der Geltungsbereich grenzt im Südwesten an die hier als freie Strecke klassifizierte Landesstraße L 3460 an. Entlang der Landesstraße besteht gemäß § 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz (HStrG) außerhalb der Ortsdurchfahrt eine Bauverbotszone von 20 m zwischen dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und Hochbauten jeglicher Art.

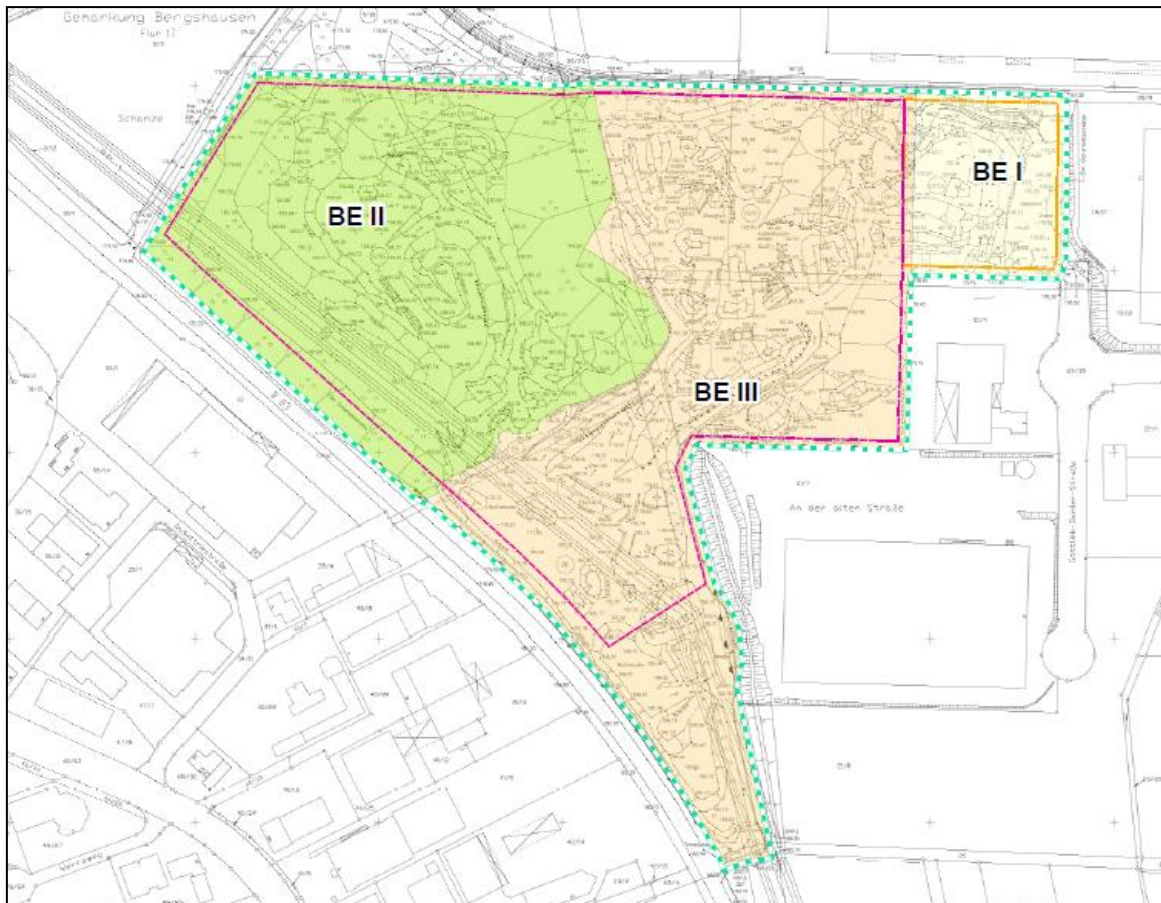
#### **4.7 Bestehendes Bergrecht**

Die Flächen des Geltungsbereiches sind Teil des seit 2007 unter Bergaufsicht stehenden Tagebaubetriebes der Fa. K. Emmeluth GmbH & Co. KG zur Gewinnung von Sanden und Kies. Der Vorrat an Bodenschätzen ist zeitnah erschöpft; eine Erweiterung des Tagebaus ist aufgrund der umgebenden Bebauung und Flächennutzung nicht möglich. Entsprechend § 53 Bundesberggesetz (BbergG) hat die dann erforderliche Einstellung des Gewinnungsbetriebes auf der Grundlage eines Abschlussbetriebsplanes zu erfolgen, nach dessen Umsetzung der Standort für die Folgenutzung hergerichtet und aus der Bergaufsicht entlassen wird. Die nachfolgenden Beschreibungen sind aus dem in Bearbeitung stehenden Abschlussbetriebsplan durch die TERRA MONTAN Gesellschaft für angewandte Geologie mbH, Dombergstraße 1, 98527 Suhl, entnommen:



Für die Rohstoffgewinnung und Wiedernutzbarmachung auf den Flurstücken 5/2 – 5/4, 27 – 29, 38/3, 19/1 – 19/3, 21, Flur 17, Gemarkung Bergshausen, liegt ursprünglich eine Baugenehmigung des Landkreises Kassel vom 30.10.2001 (Az. BA 993507-200) vor, die auch die Hinweise und Auflagen der ersten Teilbaugenehmigung Nr. 56/93 vom 08.07.1996 berücksichtigt. Seit 2007 unterliegt die Betriebsfläche der Bergaufsicht. Die Flurstücke 19/16 (Abbaufläche) und 23/36 (Zufahrt), Flur 17, Gemarkung Bergshausen, wurden im Rahmen der Hauptbetriebsplanzulassung vom 31.08.2010 für den Rohstoffabbau genehmigt.

Abbildung 4: Betriebseinheiten am Standort; o. M.



Neben der Gewinnung und Aufbereitung von Kiessand, Sand/Sandstein betreibt die Antragstellerin einen RC-Platz innerhalb des Betriebsgeländes. Dieser wurde über Anträge nach BImSchG durch das RP Kassel genehmigt. Die Gewinnungsarbeiten auf Sand/Sandstein auf dem Flurstück 19/16 (BE I) werden voraussichtlich bis 2024 abgeschlossen sein und die Fläche danach mit geeigneten Fremderdstoffen geländegleich verfüllt. Die Verfüllung wird voraussichtlich 4-5 Jahre beanspruchen. Bis zum Abschluss der Verfüllung und Übergabe der Fläche an das GVZ verbleibt dieser Bereich unter Bergaufsicht.

Die gegenwärtig der Verfüllung unterliegende Betriebseinheit II (Flurstücke 5/2, 5/14, 5/15, 21/1 tlw., 27/6 tlw., Flur 17, Gem. Bergshausen) wird abweichend von der vorliegenden Rekultivierungsplanung (ING.-BÜRO HEER 1999) voraussichtlich bis zum Niveau von 205 m NHN verfüllt und die noch nicht mit Gehölzen bestandenen Bereiche bepflanzt. Bis zum Abschluss der Rekultivierungsarbeiten (voraussichtlich 2024) verbleibt die Betriebseinheit unter Bergaufsicht.

Der RC-Platz (Betriebseinheit III) verbleibt noch bis zum Abschluss der Rohstoffgewinnung innerhalb der BE I unter Bergaufsicht. Nach Entlassung aus der Bergaufsicht soll der Recyclingstandort weiter betrieben werden.

#### **4.8 Bombenabwurfgebiet**

In seiner Stellungnahme vom 06.12.2017 teilte der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt, mit, dass die Flächen des Geltungsbereiches in einem Bombenabwurfgebiet liegen. 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

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **4.9 Altlasten**

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

---

## 5 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Die Baugebietsflächen werden zur geordneten städtebaulichen Entwicklung als Industriegebiet festgesetzt. Hierdurch soll der umgebende Gebietscharakter aufgenommen und das Umfeld rund um das Güterverkehrszentrum (GVZ) gestärkt werden.

Zur Steuerung der Etablierung von Einzelhandelsunternehmen wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe unzulässig sind. Dies soll zum einem zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf bestehende Einzelhandelsbetriebe (i. B. innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche) beitragen. Zum anderen soll ausgeschlossen werden, dass Betriebe durch ihren Warenverkauf eine unerwünschte Anziehungskraft durch private, motorisierte Verkehre mit sich bringen. Daher sind, analog der umgebenden planungsrechtlichen Ausweisungen, lediglich der Verkauf von Kfz und Kfz-Teilen sowie Servicebetriebe für das Güterverkehrszentrum ausnahmsweise zulässig.

Sowohl die Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,5) als auch zur maximal zulässigen Baumassenzahlzahl (BMZ 8,0) liegen nach BauNVO innerhalb der zulässigen Obergrenzen für Industriegebiete. Dadurch wird eine ortsangepasste bauliche Ausnutzung durch Hochbauten ermöglicht sowie die bauliche Entwicklung auf das dem Gebietstyp entsprechende Maß eingegrenzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m festgesetzt. Als Bezugspunkt wird die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) definiert.

Die abweichende Bauweise ermöglicht die für Industriegebiete auch üblichen Gebäudekubaturen mit Längen von über 50 m. Die Errichtung von baulichen Anlagen an den Grundstücksgrenzen zum Flurstück 20/5, Flur 17, Gemarkung Bergshausen sind zulässig, sofern die nach § 6 HBO zu berücksichtigenden Abstandsflächen eingehalten werden.

Das Baufeld wurde an der nördlichen sowie nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs bis auf die Grundstücksgrenze festgelegt; hierdurch dürfen Hochbauten auch bis direkt an die nördlich verlaufende Bahnlinie bzw. das benachbarte Grundstück errichtet werden. Somit wird ein hochbaulicher Anschluss an das Schienennetz sowie an die Fläche des BE I (vgl. Kap. 4.7) ermöglicht.

Das flächenhafte Baufeld soll eine höchstmögliche Flexibilität hinsichtlich Grundstücksteilungen und der zu erwartenden diffusen Bauformen innerhalb der Industriegebietsflächen gewährleisten. Neben dem größeren Abstand zur Geltungsbereichsgrenze im Westen und Osten aufgrund von Anpflanz- bzw. Gehölzerhaltflächen, wurde vor allem der südliche Teil der Plangebiets nicht mit einem Baufenster belegt. Entlang der durch das Plangebiet laufenden Hochspannungsleitung müssen Hochbauten einen bis zu 18 m breiten Abstandskorridor zu beiden Seiten einhalten, sodass eine Bebauung durch Hochbauten in diesem Bereich beinahe vollständig unmöglich bleibt.

### 5.2 Erschließung

Die Erschließung des Industriegebietes erfolgt über die bestehende Ein-/Ausfahrt im Süden des Plangebietes von der L 3460 aus. Die weitergehende Erschließung einzelner, potentieller Grundstücke findet innerhalb der festgesetzten Baugebietsfläche auf privaten Erschließungsflächen statt.

### 5.3 Grünordnung

Entlang des westlichen Geltungsbereiches ist ein 10 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Im östlichen Bereich sollen die üppigen Gehölzstrukturen im Hangbereich in weiten Teilen erhalten werden. Des Weiteren wurde eine Dachbegrünung von Hauptgebäuden und Dächern von Gemeinschaftsgaragen mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad festgesetzt. Diese grünordnerischen Maßnahmen finden besondere Berücksichtigung im Hinblick ihrer positiven Auswirkung auf Naturhaushalt und dienen der Eingriffsminimierung mit zugleich gestalterischen Ansprüchen.

Der westliche Plangebietsbereich dient zudem als Puffer, wodurch das Areal von den westlichen Flächen des Betriebsbereichs II, der gem. des Abschlussbetriebsplanes als Grünfläche rekultiviert werden soll, abgegrenzt werden.

### 5.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen, 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 sowie zu einer Reduzierung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Umweltbelange.

Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Beschränkungen zu Werbeanlagen zielen auf die Vermeidung von Blendwirkungen und der Aufrechterhaltung der Leichtigkeit der Verkehre auf der angrenzenden Landesstraße L 3460 ab.

Zur Durchgrünung des Industriegebietes und um ein günstiges Verhältnis zwischen Bebauung und Grünstrukturen zu erreichen, werden eine Mindestdurchgrünung, die Anpflanzung von Laubgehölzen innerhalb der privaten Baugrundstücke sowie die Begrünung von Fassaden vorgegeben.

### 5.5 Hinweise

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

## 6 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 Grundstücksflächen sind im Trennsystem, mit Anschluss an das öffentliche Trennsystem, zu entwässern.

Die EAM Netz GmbH teilte mit Stellungnahme vom 24.07.2020 mit, dass sich Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes befinden. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Leitungen, insbesondere höhenmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit der EAM Netz GmbH abzustimmen.

Mit Stellungnahme vom 27.07.2020 teilte der Landkreis Kassel, FB 38 – Brandschutz mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. Sofern die Gefahr der Brandausbreitung bei der überwiegenden Bauart als klein/mittel eingestuft werden kann, ist ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h (1.600 l/min) und bei großer Gefahr ein Bedarf von 192 m<sup>3</sup>/h (3.200 l/min) vorzuhalten. Der Löschwasserbedarf muss im Umkreis von 300 m zu den Objekten zur Verfügung stehen (Löschbereich). In unmittelba-

rer Nähe zum Objekt (unter 75 m) sollten für Erstmaßnahmen der Feuerwehr, z. B. für das Retten von Menschenleben, mind. 48 m<sup>3</sup>/h (800 l/min) vorhanden sein. Die Abstände von Löschwasserentnahmestellen (Hydranten, Löschwasserbehälter etc.) sollten unter 150 m angeordnet sein.

## 7 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

### Bodenordnung

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in Privatbesitz. Bodenordnende Maßnahmen sind gegenwärtig nicht erforderlich.

### Flächenbilanz

Der ca. 5,3 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 setzt sich wie folgt zusammen:

Industriegebiet - überbaubar durch Hochbauten (GRZ 0,5) - Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (bis GRZ 0,7) - nicht überbaubar, Gartenflächen (mind. 30%) ( <i>rechnerisch bis zu 88 anzupflanzende Laubbäume</i> )	ca. 26.389 m <sup>2</sup> ca. 10.556 m <sup>2</sup> ca. 15.833 m <sup>2</sup>	
<b>Baugebiet, gesamt</b>		<b>52.778 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>		<b>52.778 m<sup>2</sup></b>

Aufstellung:



**Gemeinde  
Fuldabrück**

Fuldabrück, den

\_\_\_\_\_  
Dieter Lengemann  
Bürgermeister

Bearbeitung:



Peter Fahrmeier  
Landschaftsarchitektur  
und Stadtplanung

Kassel, den

gez. Lena Schwarzer  
Lena Schwarzer  
M.Sc. Stadtplanung

gez. Martin Eger  
Martin Eger  
Dipl. Ing. Stadtplanung