Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 'Große Heideteile'

Gemarkung Hertingshausen der Stadt Baunatal und Gemarkung Holzhausen der Gemeinde Edermünde

Begründung

- ENTWURF -

Stand: 18.11.2019

BAS

Büro für Architektur und Stadtplanung

Trägerin der Bauleitplanung:

Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Magistrat der
Stadt Baunatal
Marktplatz 14
34225 Baunatal

Gemeinde Edermünde
Brückenhofstr. 4
34295 Edermünde-Holzhausen

Bearbeitung:

Büro für Architektur und Stadtplanung
Querallee 43
34119 Kassel
Tel.: 0561.78808-70
Fax: 0561.710405
mail@bas-kassel.com
www.bas-kassel.com

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung 5
1.1 Ziel und Zweck der Planung 5
1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Planverfahren 7

2. Rahmenbedingungen 9
2.1 Regionalplanung 9
2.2 Flächennutzungsplanung 9
2.3 Landschaftsplanung 9
2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen 10
2.5 Bestehendes Planungsrecht 10
2.6 Satzungen 11

3. Bestand 12
3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld 12
3.2 Natur- und Umweltschutz 13
3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 15

4. Planvorhaben 16
4.1 Städtebau 16
4.2 Gebäude 16
4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze 17
4.4 Freiflächen und Bepflanzung 20
4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung 21

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes 22
5.1 Geltungsbereich 22
5.2 Art der baulichen Nutzung 22
5.3 Maß der baulichen Nutzung 26
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 27
5.5 Tiefe der Abstandsflächen 28
5.6 Stellplätze und Nebenanlagen 28
5.7 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung 28
5.8 Leitungsrechte 29
5.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29
5.10 Grünordnerische Festsetzungen 30
5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung 31

6. Durchführung und Kosten 33

7. Verfahren 33

8. Rechtsgrundlagen 34

1. Einführung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf einem Baugrundstück an der Grifter Straße (Landesstraße 3316) in Baunatal-Hertingshausen einen Neubau zum Verkauf und zur Reparatur von Campingfahrzeugen zu errichten. Angeschlossen soll diesem zugeordnet ein Verkauf von Campingfahrzeug-Zubehör entstehen.

In diesem Zusammenhang kommt es zum Neubau eines überwiegend eingeschossigen Gebäudes mit verschiedenen Gebäudeteilen für Verkauf, Werkstatt, Büro, Lager- und Sozialräume mit großflächigen Stellplatz- sowie Außen-Ausstellungs- und Verkaufsflächen.

Das Vorhaben zeichnet sich durch seine Lage an einer Hauptverkehrsstraße in einem peripher gelegenen Gewerbegebiet aus. Für das beplante Grundstück besteht noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens aufgestellt werden soll. Für die umliegenden Gebiete existieren bereits Bebauungspläne, die als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete oder Sondergebiete mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel' ausweisen. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Der Vorhabenträger hat einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Große Heideteile" soll somit für das Vorhaben erneuert werden. Somit wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 6H „Haidenküppel-Baunahain" mit seiner 3. Änderung (rechtsgültig seit dem 23.05.1991) sowie mit seiner 5. Änderung (rechtsgültig seit dem 17.03.2011), in einem kleinen südwestlichen Teilbereich, im Einmündungsbereich des neuen Kreuzungsanschlusses, durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Große Heideteile" ersetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans, in dem das Vorhaben geplant ist, befindet sich in Baunatal, Gemarkung Hertingshausen sowie in Edermünde, Gemarkung Holzhausen und beinhaltet eine Fläche von 17.358 n². Er gehört zum Gebiet des Zweckverbandes Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde.

Ergänzend hierzu wird der Durchführungsvertrag gemäß § 12 (1) Satz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger erarbeitet.

Ziel und Zweck der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung für eine Bebauung der Fläche insbesondere unter Beachtung der Aspekte:

- städtebauliche Verträglichkeit der geplanten Baukörper in Bezug auf das Umfeld,
- Gestaltung der neuen Baukörper,
- Festlegung und Gestaltung des Freiflächenanteiles,
- Prüfung der Erschließungssituation,
- Herstellung ausreichender Flächen für den ruhenden Verkehr,
- die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel nach Flächen und Sortimenten entsprechend dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren des Zweckverbands Raum Kassel

1.2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am äußersten südlichen Rand Baunatals im Stadtteil Hertingshausen direkt an der Grenze zur Gemeinde Edermünde. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs ist also weitgehend gleichzeitig die Gemeindegrenze zwischen Baunatal und Edermünde. Lediglich im Südosten liegt ein kleiner Teil der neuen Erschließung im Bereich der Straße "Lange Heideteile" auf dem Gebiet der Gemeinde Edermünde.

Der Geltungsbereich befindet sich zentral in einem interkommunalen Gewerbegebiet mit vorwiegend großvolumigen Gebäuden. In nordwestlicher Richtung liegt der Ortsteil Hertingshausen, welcher sich fast ausschließlich durch offene Einfamilienhaus- und kleine Mehrfamilienhausbebauung auszeichnet. Direkt an das Plangebiet angrenzend verlaufen nördlich die Grifter Straße (Landesstraße 3316) in west-östlicher Richtung sowie die Bundesautobahn 49 im Westen in nord-südlicher Richtung. Um das Gewerbegebiet und den Siedlungsbereich Hertingshausens liegen in weitem Umfeld landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie im Nordosten Waldflächen entlang der Bauna-Aue, dem namengebenden Fließgewässer der Gemeinde Baunatal, das hier von Südost nach Nordwest entlangfließt.

Verortung im Gewerbegebiet Baunatal / Edermünde (Quelle: Geoportal Hessen)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 17.358 m² berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche und umfasst vor allem das ca. 10.900 m² große Flurstück 41/2, Stadt Baunatal, Gemarkung Hertingshausen, Flur 2, im Eigentum eines privaten Dritten, der eine Kaufvereinbarung mit dem Vorhabenträger hat.

Geltungsbereich A

Flurstücke (vergleiche Liegenschaftskarte auf der nächsten Seite):

Stadt Baunatal, Gemarkung Hertingshausen, Flur 2

41/2	Privater Dritter
87/18	Land Hessen (Hessische Straßenbauverwaltung)
87/19	Stadt Baunatal
87/27 (teilweise)	Landes Hessen (Hessische Straßenbauverwaltung)

Flurstücke zur Sicherstellung der Verkehrsanbindung und der Erschließung:

Stadt Baunatal, Gemarkung Hertingshausen, Flur 2

84/31	Stadt Baunatal
84/32 (teilweise)	Land Hessen (Hessische Straßenbauverwaltung)
84/35 (teilweise)	Land Hessen (Hessische Straßenbauverwaltung)

Gemeinde Edermünde, Gemarkung Holzhausen, Flur 2

187/17 (teilweise)	- Holzhausen

Geltungsbereiche B1 und B2

Flurstücke für externe Kompensationsmaßnahmen:

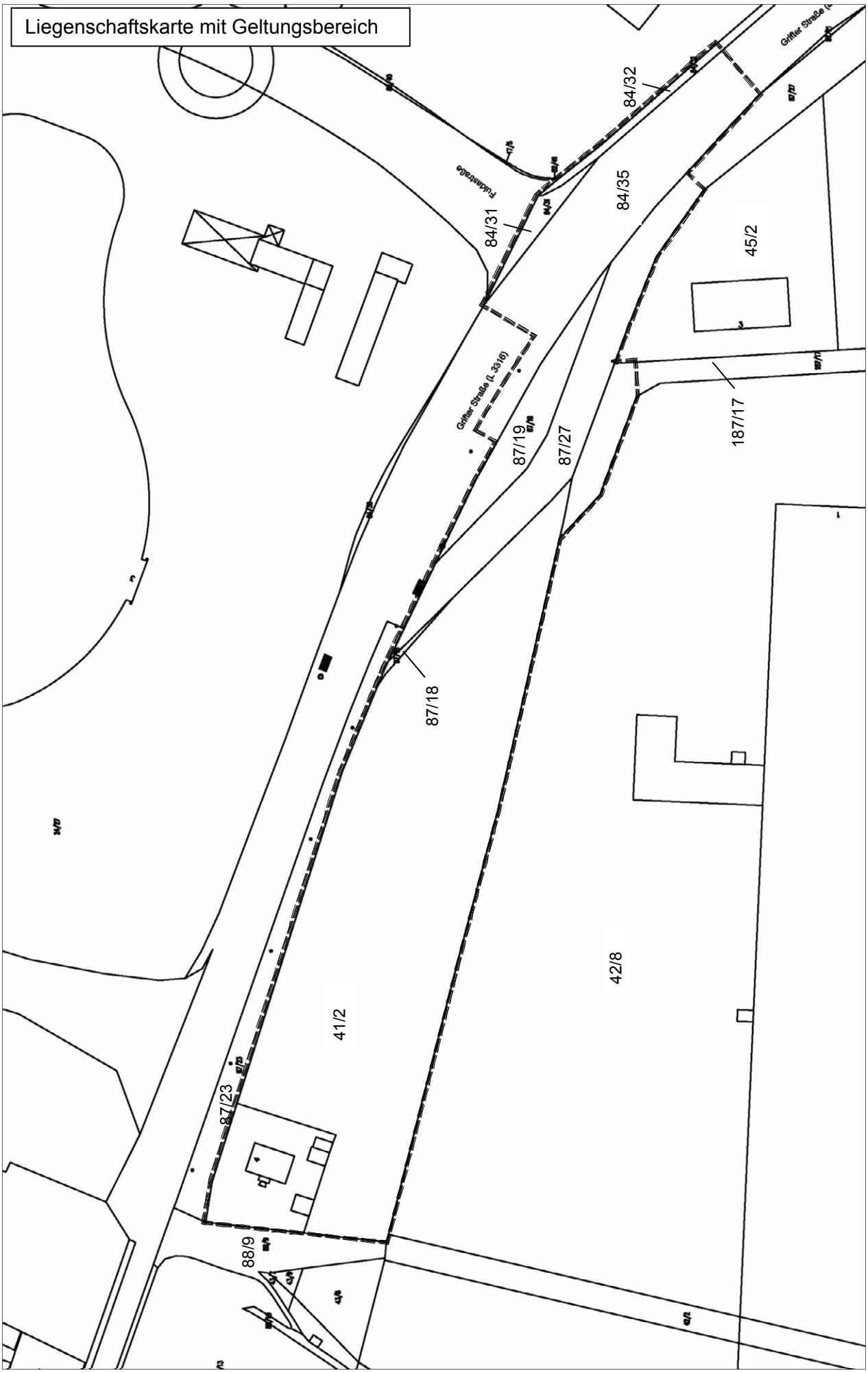
Stadt Baunatal, Gemarkung Altenritte, Flur 1

101/6	Stadt Baunatal

1.3 Planverfahren

Die Rechtswirksamkeit des sog. 'vorhabenbezogenen Bebauungsplans' setzt nach § 12 (1) Satz 1 BauGB einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zur konkreten Darstellung der Planungsabsicht sowie einen Durchführungsvertrag mit Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens (z.B. Kosten, Realisierungszeitraum) voraus.

Da das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist, muss gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt werden.


Liegenschaftskarte mit Geltungsbereich
84/32
84/35
84/31
45/2
Grifter Straße (L 3316)
87/19
87/27
187/17
87/18
42/8
41/2
87/23
88/9

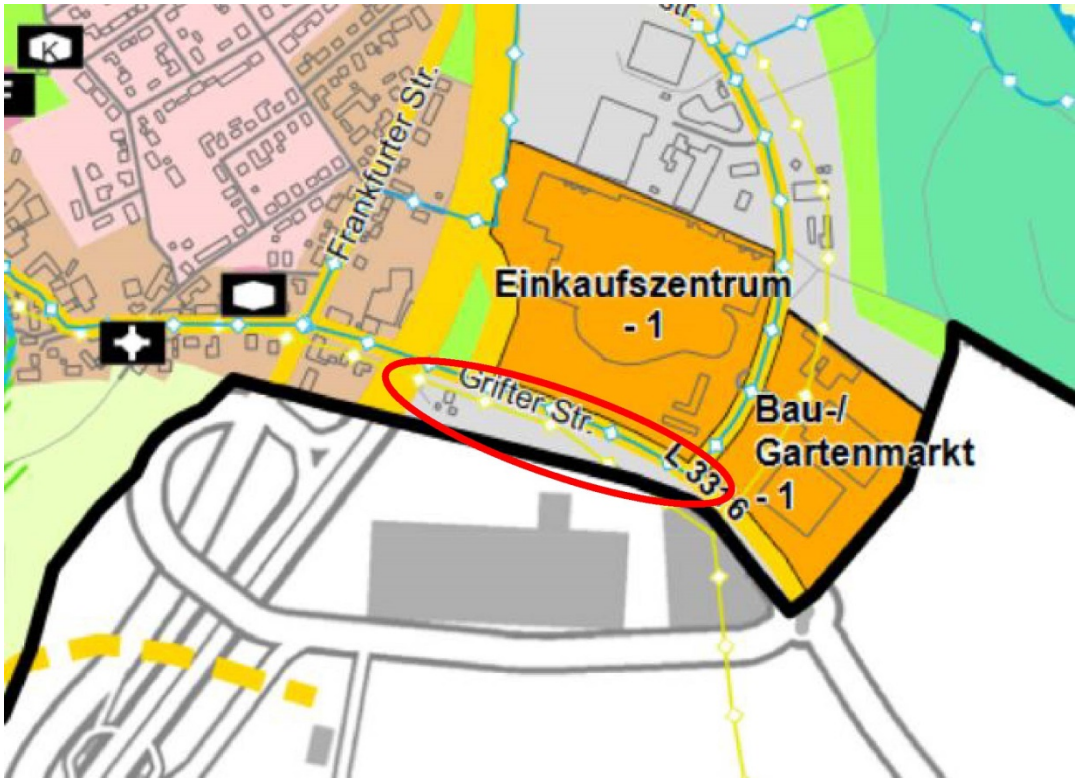
2. Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplanung

Das hier betroffene Plangebiet ist im Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 als 'Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand' dargestellt. Das geplante Vorhaben ist daher mit den grundsätzlichen Planungszielen der Regionalplanung vereinbar.

2.2 Flächennutzungsplanung

Die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 10. Dezember 2016 stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Nördlich angrenzend befinden sich als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Einkaufszentrum bzw. Bau-/Gartenmarkt ausgewiesene Flächen. Weiter nördlich sind weitere gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Siedlungsfläche direkt westlich der Autobahn wird als Gemischte Baufläche und etwas weiter westlich als Wohnbaufläche ausgewiesen.



Flächennutzungsplan Zweckverband Raum Kassel
(unmaßstäblicher Ausschnitt, Fassung der Neubekanntmachung vom 10.12.2016)

Der Standort ist für das geplante Vorhaben geeignet. Das Vorhaben fügt sich in die Plandarstellung und -vorgaben des Flächennutzungsplans ein; es sind keine Anpassungen des Flächennutzungsplanes notwendig. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung sind nicht zu befürchten.

2.3 Landschaftsplanung

Schutzgebietseintragungen (Naturschutz / Landschaftsschutz) liegen im Geltungsbereich und der direkten Umgebung nicht vor.
Die Karten des Landschaftsplans Zweckverband Raum Kassel zeigen folgende Darstellungen und wesentliche Informationen im Geltungsbereich bzw. dessen Umfeld:

1. Realnutzung:

Der Geltungsbereich ist vollständig als 'Landwirtschaftliche Fläche – Ackerfläche' gekennzeichnet.

2. Kulturlandschaft und Naturschutz:

Im und um das Plangebiet sind keine relevanten Schutzgebiete oder Biotopflächen aufgeführt.

3. Freizeit, Erholung und Landschaftsbild:

Die westlich verlaufende A49 ist als ein das 'Landschaftsbild beeinträchtigender Baukörper' ausgewiesen. Auf der Grifter Straße ist ein Radweg verzeichnet.

4. Maßnahmen:

In näherer Umgebung des Geltungsbereichs sind keine Maßnahmen im Landschaftsplan festgelegt.

5. Kompensationsbereiche:

Für das Plangebiet werden keine relevanten Aussagen getroffen.

2.4 Lärmkartierung und Lärmaktionsplan Nordhessen

Mit der Lärmaktionsplanung für den Straßenverkehr Stufe 2 und den Ballungsraum Kassel wurden alle Straßen mit einer Belastung > 3.000 Kfz/Tag berücksichtigt. Im näheren Umfeld des Geltungsbereichs fallen die Grifter Straße sowie die A 49 in diese Kategorie. In der aktuellen Lärmkartierung von 2017 liegen Teile des Geltungsbereichs beim 24-Stunden Tag-Abend-Nacht-Lärmindex im 65 – 70 dB-Bereich. Es bestehen allerdings keine Maßnahmen im Zusammenhang mit Lärmimmissionen im näheren Umkreis des Plangebietes. Als 'Anregung' für den Ort Hertingshausen ist der Bau eines Lärmschutzwalls eingetragen.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet existiert noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens aufgestellt werden soll.
Südlich an das Plangebiet angrenzend und in der Gemeinde Edermünde liegend, befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 "Lange Heideteile / Hinter dem Alten Holz" vom 18.06.2001. Dieser sieht für den gesamten Bereich eine maximale GRZ von 0,6 vor. Als Art der baulichen Nutzung ist ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgelegt.
Nördlich der Grifter Straße existiert der Bebauungsplan Nr. 6H der Stadt Baunatal "Haidenküppel-Baunahain" vom 18.03.2011 in der 5. Änderung, der die 3. Änderung (rechtsgültig seit dem 23.05.1991) an dieser Stelle überschreibt. Dieser legt das Gebiet des Einkaufszentrums als Sondergebiet "Einzelhandel" fest. Zulässig sind eine II-geschossige Bebauung, eine GRZ von bis zu 0,8 sowie eine GFZ von bis zu 1,6. Die Gesamtverkaufsfläche darf 28.000 m² nicht überschreiten, für nicht zentrenrelevante Sortimente aus dem Bau- und Gartenmarktbereich sind maximal 8.000 m² vorgesehen.

2.6 Satzungen

Im Geltungsbereich sind rechtsgültige Satzungen bindend, deren Inhalte im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Im vorliegenden Fall ist insbesondere die sog. '**Stellplatzsatzung**' maßgeblich (Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal, in Kraft getreten am 10.02.2004). Sie regelt neben der verbindlichen Anzahl der zu erstellenden bzw. nachzuweisenden Stellplätze für bauliche Nutzungen auch deren Gestaltung (Größe, Ausführung sowie bei oberirdischen Stellplätzen auch die Gliederung durch Pflanzstreifen / Bäume) und die Anordnung auf den Grundstücken (Zufahrtsmöglichkeiten, Erreichbarkeit).

Auf die Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen und Stellplätzen (GaVO) wird hingewiesen.

Die sich aus der Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ergebende notwendige Zahl der Pkw-Stellplätze und Fahrradabstellplätze ist zu berücksichtigen.

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

Der Baumbestand ist nach Maßgabe dieser Satzung zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zum Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig zu sichern.

3. Bestand

Die nachfolgende Bestandsbeschreibung und -wertung bezieht Vorkenntnisse zum Plangebiet und der näheren Umgebung sowie Ortsbesichtigungen im Sommer 2019 ein.

3.1 Städtebauliche Situation - stadträumliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich relativ zentral im interkommunalen Gewerbegebiet bei Hertingshausen. Hertingshausen liegt im Naturpark Habichtswald, hat ca. 1.500 Einwohner und gehört zur Stadt Baunatal. Hertingshausen zeichnet sich überwiegend durch Einfamilienhaus- und kleine Mehrfamilienhausbebauung aus verschiedenen zeitlichen Bauphasen aus. Am 01. Oktober 1971 wurde Hertingshausen in die Stadt Baunatal eingemeindet. Rund um das Gewerbegebiet sowie den Ort Hertingshausen befinden sich in weiterem Umkreis agrarwirtschaftlich genutzte Flächen.

Ca. 30 m südlich des Geltungsbereiches befindet sich ein ungefähr 400 m breites und 180 m langes Logistikzentrum, welches eine große räumliche Wirkung entfaltet. Nördlich und östlich des Plangebiets liegen mit dem Einkaufszentrum 'RATIO Land' und einem Baumarkt / Gartencenter weitere großvolumige Baukörper. Im weiteren Umfeld innerhalb des Gewerbegebiets befindet sich eine Vielzahl kleiner bis mittelgroßer Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe.

Luftbild (unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Geoportal Hessen)

Bebauung
Der Geltungsbereich ist momentan mit Ausnahme eines leerstehenden freistehenden II-geschossigen Wohngebäudes und einer Garage unbebaut. Dieses wird durch eine kleine Zufahrt direkt neben der Bundesautobahn 49 erschlossen. Das Wohngebäude steht etwa 10 m abseits der Grifter Straße und ist 25 m von der A 49 entfernt.

Erschließung und Verkehr
Die Bundesautobahn 49 trennt Hertingshausen vom Gewerbegebiet, welches teilweise auf Baunataler und teilweise auf Edermünder Gemarkungsgebiet liegt. Der Geltungsbereich liegt an der in West-Ost-Richtung verlaufenden Grifter Straße. Westlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Bundesautobahn 49, in unmittelbarer Nähe befinden sich zudem Autobahnauffahrten in beide Richtungen. Im Osten befindet sich die Kreuzung der Grifter Straße mit der Fuldastraße, welche der Erschließung des nördlichen Teils des Gewerbegebiets dient. Die Erschließung des Plangebiets durch motorisierten Individualverkehr ist damit als sehr gut zu beurteilen.

Für den Kfz-Verkehr erfolgt die Anbindung an das übergeordnete städtische und interkommunale Straßennetz über die Grifter Straße. Diese hat im Bereich des Geltungsbereiches eine Fahrspur je Richtung sowie verschiedene Abbiegerspuren. Straßenbegleitendes Parken ist nicht möglich, auf den Grundstücken der angrenzenden Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe sind umfangreiche Stellplatzanlagen vorhanden. Auf der dem Geltungsbereich abgewandten Straßenseite befindet sich ein vom Straßenraum abgegrenzter Fuß- und Radweg.

Fußgänger und Radfahrer

Die Anbindung an das (über-) örtliche Radwegenetz ist durch den bereits genannten Fuß- und Radweg gewährleistet. Insgesamt ist das Gewerbegebiet zwar überwiegend mit Fuß- und Radwegen erschlossen, es ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil der Kunden mit PKW anreist. Aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten sowie des hohen Verkehrsaufkommens auf der Grifter Straße im Bereich des Plangebiets sind die Bedingungen für den Fahrrad- und Fußverkehr im betreffenden Bereich allerdings nur als mäßig bis schlecht zu bewerten.

ÖPNV

Die ÖPNV-Anbindung ist trotz der relativ peripheren Lage als gut zu beurteilen. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Hertingshausen-Grifter Straße" liegt lediglich 10 m vom Geltungsbereich entfernt. Die Haltestelle wird tagsüber im 15-Minuten-Takt von den Buslinien 50, 56, 61 und 64 bedient. Zwischen 12 und 6 Uhr wird die Haltestelle nicht angefahren. Von genannter Haltestelle gelangt man innerhalb weniger Gehminuten zum RATIO-Land oder durch Überquerung der Grifter Straße auf das Plangebiet.

3.2 Natur- und Umweltschutz

An dieser Stelle folgt eine allgemeine Beschreibung und Bewertung der Bestandsausprägung wesentlicher Schutzgüter. Die ausführliche Beschreibung, Bewertung und Prognose der Auswirkungen des Vorhabens finden sich im Umweltbericht.

Vegetation
Der Geltungsbereich wird am südlichen Rand von einer Heckenreihe begrenzt, die zum Logistikstandort überleitet (Gewerbegebiet "Lange Heideteile", Gemeinde Edermünde). Auch am nördlichen Rand zur Grifter Straße sind einige straßenbegleitende Bäume und Sträucher ausgebildet und rahmen den Geltungsbereich ein. Im westlichen Randbereich liegt ein mittlerweile verlassenes Wohnhaus mit umgebendem verwildertem Hausgarten und einigen Großbäumen. Angrenzend wird eine geschotterte Fläche zum Parken genutzt. Im östlichen Randbereich leitet der Geltungsbereich zu den Außenanlagen des Gewerbegebietes "Lange Heideteile" über und umfasst Verkehrsflächen (Lange Heideteile, Grifter Straße). Im Wesentlichen wird der Geltungsbereich jedoch von landwirtschaftlicher Nutzfläche geprägt. Östlich geht die Nutzfläche in eine Brachfläche über, auf der auch Sukzessionsgehölze stocken. Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet.

Mit Ausnahme der vereinzelten Großbäume im Westteil des Geltungsbereiches sind die vorhandenen Biotopstrukturen voraussichtlich überwiegend von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Orthofoto zur Verdeutlichung der Freiraumsituation (unmaßstäblicher Ausschnitt, Quelle: Stadt Baunatal 2019)

Schutzgebiete

Schutzgebiete und -objekte gem. §§ 23 - 30 BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgebildet, auch keine Natura 2000-Gebiete.

Boden

Für den Planraum sind überwiegend Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken ausgebildet, die als Pseudogley-Parabraunerden über Fließerden angesprochen werden können. Als Hauptbodenart ist Lehm mit unterschiedlichen Sandbeimengungen der Wertklasse 6 dargestellt. Die landwirtschaftliche Nutzfläche weist Bodenpunkte zwischen 50 und 55 Einheiten auf. Das natürliche Ertragspotenzial wird als hoch klassifiziert. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ist aufgrund der nutzungsbedingten Bodenbearbeitung und Nährstoffeinträge eine anthropogene Überprägung anzunehmen, im westlichen und östlichen Teilbereich eine starke Überprägung aufgrund der baulichen Nutzung als Hausgrundstück bzw. als Verkehrsfläche (Versiegelung, Bodenumformung). Die Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen, naturbelassenen oder grundwasserbeeinflussten Böden im Geltungsbereich ist nicht erkennbar. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden auszugehen.

Wasser

Der Planbereich ist nicht Bestandteil von Wasserschutzgebieten oder Überschwemmungsgebieten. Der Hauptgrundwasserleiter weist eine mittlere bis mäßige Durchlässigkeit auf. Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Insgesamt ist von einer allgemeinen Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Wasser auszugehen.

Klima und Luft

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am Siedlungsrand zwischen gewerblich genutzten Bereichen im Umfeld und weist keine Kaltluftleitbahnen auf. Landwirtschaftliche Nutzflächen und Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs weisen eine mikroklimatisch wirksame klimahygienische Funktion auf. Gemäß Klimafunktionskarte 2009 liegt das Plangebiet innerhalb der Kategorie Misch- und Übergangsklimate aufgrund des hohen Vegetationsanteils und dient somit als Pufferbereich

zwischen unterschiedlichen Klimatopen, Bereich im Osten (versiegelte Oberfläche) mit Überwärmungspotenzial.

Überwiegend sind Winde in vergleichbarer Häufigkeitsverteilung aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung zu verzeichnen. Die Belastung mit Feinstaub (PM10) aus dem angrenzenden Straßenverkehr (Autobahn, Landesstraße) wird für das 1x1km-Raster mit ca. 1.010 kg/km²*a (Durchschnittswert Gemeinde Baunatal ca. 526 kg/km²*a) und für Stickstoffoxide mit ca. 14.900 kg/km²*a angegeben (Durchschnittswert Gemeinde Baunatal ca. 7.410 kg/km²*a), womit jeweils eine hohe Vorbelastung verbunden ist. Der Betrachtungsraum ist somit deutlich lufthygienisch vorbelastet, weist ansonsten eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgebiet Klima/Luft auf.

Lärm

Von der nördlich verlaufenden Landesstraße (Grifter Straße) und vor allem von der westlich angrenzenden Bundesautobahn BAB A 49 sind Lärmemissionen zu verzeichnen, die auf den Geltungsbereich einwirken. Aus einer Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 unterliegt der bebaute mittlere Bereich des Plangebietes einer Tagesbelastung von ca. 65-70 db(A), der nach Osten auf ca. 60-65 db(A) abfällt. Nachts unterliegt der Geltungsbereich einer Lärmemission von ca. ca. 55-65 db(A) im bebauten zentralen Bereich, nach Osten abfallend auf bis zu 50-55 db(A). Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete insbesondere für die westlichen Teilbereiche voraussichtlich tagsüber (65 dB(A)) als auch nachts (55 dB(A)) teilweise überschritten. Die Überschreitung tagsüber wäre nur geringfügig, trotzdem könnten passive Lärmschutzmaßnahmen tagsüber bei der Realisierung des Vorhabens notwendig werden. Da keine grundsätzlichen Konflikte für die Umsetzung des Vorhabens zu erwarten sind, kann dies im Bauantragsverfahren geklärt werden. Die Lärmbelastung nachts ist für Büronutzungen nicht relevant.

Landschaft

Naturraumtypische, erlebniswirksame Landschaftselemente sowie natürlich wirkende Biotoptypen sind teilweise durch den vorhandenen Gehölzbestand innerhalb des Betrachtungsraumes gegeben. Der Landschaftscharakter ist stark durch menschliche Nutzung geprägt und unterliegt einer deutlichen akustischen und visuellen Vorbelastung durch den Straßenverkehr der nördlich und westlich angrenzenden Landesstraße bzw. Autobahn. Insgesamt weist der Bereich eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

3.3 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Folgende für die bauliche Entwicklung erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in der Straße „Lange Heideteile“ der Gemeinde Edermünde:

- Gas-, Wasser und Stromversorgung
- Abwasserentsorgung, Kanaltrassen
- Telekommunikation

Eine Erweiterung folgender Infrastruktur ist im Gebiet notwendig.

4. Planvorhaben

Der Vorhabenträger beabsichtigt im Geltungsbereich des Bebauungsplans den Neubau eines Verkaufsgebäudes für einen Campingfahrzeug-Handel sowie einen zugeordneten Campingfahrzeug-Zubehör-Verkauf. Neben dem in drei Gebäudeteile gegliederten Verkaufsgebäude soll der überwiegende Teil des Plangebiets als Außenverkaufsfläche des Campingfahrzeug-Handels sowie als Verkehrs- und Stellplatzfläche genutzt werden sowie einem Anteil Grünflächen.

Dem Bebauungsplan liegt ein bauliches Konzept zugrunde. Der entsprechende Vorhaben- und Erschließungsplan ist dem Bebauungsplan beigefügt (erstellt von hoeferarchitekten, Baunatal).

4.1 Städtebau

Im Plangebiet soll ein etwa 125 m langes und 20 m breites Gebäude entstehen, das dem langen und schmalen Grundstückszuschnitt angepasst ist. Das Gebäude wird eingeschossig errichtet. Lediglich der Verwaltungsteil mit ca. 200 m² Grundfläche wird zweigeschossig ausgeführt.

Die Außenverkaufs- und Aufstellungsflächen bzw. Stellplätze sind überwiegend nach Osten und Westen sowie nach Norden angeordnet, den überörtlichen Entschließungsstraßen entsprechend zugewandt.

Grundsätzlich wird der Standort im Gewerbegebiet mit benachbarten Sondergebieten für den Einzelhandel mit ihren teilweise sehr großvolumigen und architektonisch meist wenig anspruchsvollen Baukörpern für den Neubau des Gebäudes unter städtebaulichen Gesichtspunkten als geeignet erachtet.

4.2 Gebäude

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines modernen Campingfahrzeug-Handels mit zugeordnetem Campingfahrzeug-Zubehör-Verkauf. Der geplante Gebäudekomplex besteht aus:

- westlicher Gebäudeteil für Service und Werkstatt
- mittlerer Verkaufs- und Ausstellungsgebäudeteil (Campingfahrzeuge) mit Büro-, Lager-, Schulungs- und Sozialräumen
- östlicher Verkaufsgebäudeteil (Campingfahrzeug-Zubehör) mit Büro, Lager- und Sozialräumen

Der Werkstatt-Teil besteht aus sechs Reparaturständen, die von beiden Seiten angefahren werden können, mit der Möglichkeit diesen um einen weiteren Reparaturstand zu erweitern.

Die Verkaufsfläche für den Campingfahrzeug-Handel und den Campingfahrzeug-Zubehör-Handel ist mit jeweils knapp unter 800 m² ähnlich groß. Zum Campingfahrzeug-Zubehör-Handel gehören noch 150 m² Lagerfläche sowie 50 m² Büro- und Sozialräume. Der Verwaltungsteil des Campingfahrzeug-Handels wird auf einer Fläche von ca. 200 m² zweigeschossig ausgeführt, um zusätzliche Büros und Schulungsräume zu ermöglichen. Dieser Gebäudeteil besitzt zudem als einziges ein Kellergeschoss, in dem Lager- und Sanitärräume untergebracht sind.

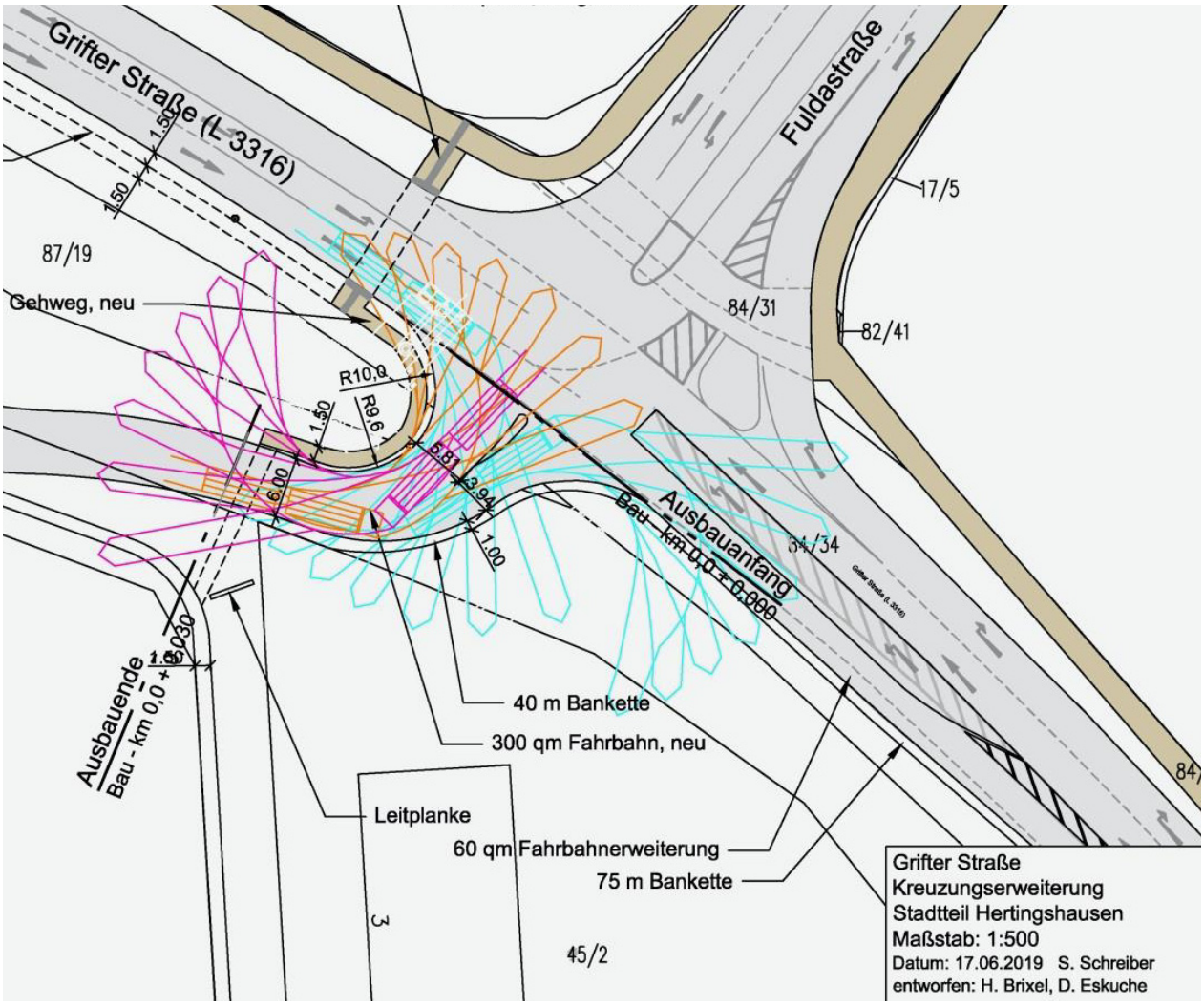
Das gesamte Gebäude passt sich in seiner Form dem langen und schmalen Grundstück an. Die Grenzabstände von 3 m zum Nachbargrundstück werden durchgängig eingehalten.

Die Gebäude sollen mit einem Gründach errichtet werden, um den Eingriff in die Umwelt zu minimieren und klimatologisch positive Effekte zu erzielen.

Die Ausführungen bezüglich des Vorhabens basieren auf der Entwurfsplanung und der Baubeschreibung von hoeferarchitekten, Baunatal (Stand August 2019).

4.3 Erschließung und Kfz-Stellplätze

Die Erschließung des Baugrundstücks ist grundsätzlich gewährleistet. Für den geplanten Neubau soll eine neue Zufahrt von der Kreuzung Grifter Straße – Fuldastraße entstehen. Über diese Ein- und Ausfahrt soll das Grundstück erschlossen werden. Die Planung für diese Erschließung mit Schleppkurvennachweis erfolgte durch die Stadt Baunatal.



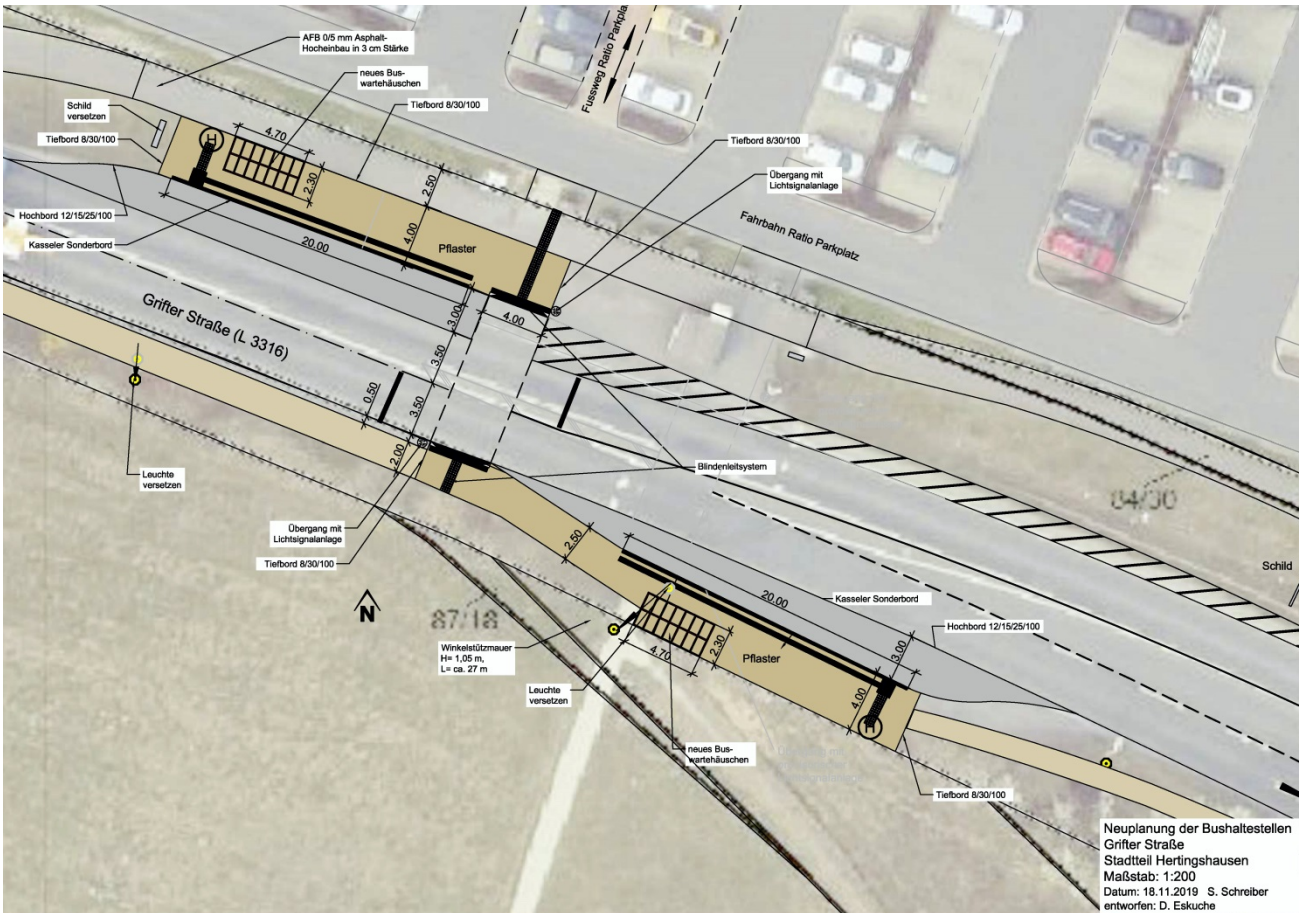
Schleppkurvennachweis

Im Bereich der Sichtdreiecke müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Die Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung dargestellt.

Da der geplante Zufahrtsanschluss in Gegenlage der Fuldastraße lediglich als Grundstückszufahrt genutzt wird, ist die Leistungsfähigkeit nach Einschätzung des Tiefbauamtes der Stadt Baunatal unproblematisch. Nach Rücksprache mit Hessen Mobil wird auf einen Leistungsfähigkeitsnachweis verzichtet. Hessen Mobil wird dort lediglich eine Verkehrszählung auf der Grifter Straße durchführen, um die neue Lichtsignalanlage entsprechend einzurichten.

Eine Zufahrt von der Straße "Lange Heideteile" soll lediglich ausnahmsweise temporär zugelassen werden können, wenn die neue Zufahrt vorübergehend nicht nutzbar sein sollte. Hier wird von der Stadt Baunatal bzw. der Gemeinde Edermünde eine bauliche Sperrung der Straße "Lange Heideteile" vorgenommen. Dies soll auch im Durchführungsvertrag geregelt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst alle Flächen, die für die Umsetzung dieser Planung erforderlich sind. Im Norden des Geltungsbereichs sind an der Grifter Straße neue Bushaltestellen geplant. Ein neuer Fußweg von der neuen Einmündung wird maximal bis zu dieser neuen Haltestelle verlaufen, sodass der Geltungsbereich an dieser Stelle bis zur neu geplanten Bushaltestelle geht.



Geplante Bushaltestelle (Stadt Baunatal)

Am westlichen Grundstücksrand sollen 7 Mitarbeiterstellplätze entstehen, die auch über das Flurstück 88/11, Flur 2, Gemarkung Hertingshausen angefahren werden können. Auch die Zufahrt auf das Grundstück soll für Mitarbeiter über diese bestehende Zufahrt erfolgen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine bestehende, genehmigte Zufahrt handelt. Eine Zufahrt für Lkw oder Caravan soll nicht über diese Zufahrt erfolgen. Neben der Festsetzung im Bebauungsplan soll diese Zufahrtsbeschränkung als entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

Der Lkw-Verkehr kann das Gebäude umfahren, um das Grundstück über die neue östliche Zufahrt wieder zu verlassen. Bei der Planung des Betriebsgeländes wurde die Umfahrung des Gebäudes für Lkw sowie ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Der Müllbehälterstandplatz liegt zudem direkt an der Fahrspur. Die Einhaltung der sicherheitstechnischen Anforderungen der Abfallentsorgung des Kreises Kassel ist folglich ebenfalls sichergestellt.

Der Besucherverkehr wird östlich der Gebäude untergebracht und auch aus dieser Richtung befahren und abgefahren. Für diesen Verkehr besteht zudem eine Zufahrtsbeschränkung für die westlichen Grundstücksteile ab Höhe des Gebäudes.

Stellplätze

Der Stellplatznachweis der geplanten Bebauung im Geltungsbereich erfolgt entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal vom 10.02.2004 auf dem jeweiligen Grundstück.

Wie der Campingfahrzeug-Handel wird auch der Campingfahrzeug-Zubehör-Handel trotz einer Verkaufsnutzfläche unter 800 m² (ca. 700 m²) unter Nr. 3.3 (Großflächige Handelsbetriebe) der Stellplatzsatzung eingestuft. Die dort angegebene notwendige Stellplatzzahl von 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsnutz-

fläche ist für den tatsächlichen Bedarf deutlich ausreichend, da ein solcher Handelsbetrieb, dessen schmales und tiefes Sortiment besonders auf das Zubehör für Campingfahrzeuge zugeschnitten ist, keinen Publikumsverkehr wie etwa ein kleiner Supermarkt hat. Auf solche Supermärkte mit ihrer hohen Kundenfrequenz in normalerweise integrierteren Lagen ist die doppelte Anzahl von erforderlichen Stellplätzen von 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche gemäß Nr. 3.2 der Stellplatzsatzung zugeschnitten.

Für den Campingfahrzeug-Handel wird zudem nur die Verkaufsnutzfläche innen zu Grunde gelegt ohne die Ausstellungs- und Verkaufsflächen außen. Der sich hierdurch nach dem Stellplatzschlüssel unter Nr. 3.3 der Stellplatzsatzung ergebende Stellplatzbedarf reicht ebenfalls deutlich aus. Im Vergleich zur Verkaufsfläche hat ein Campingfahrzeug-Handel – noch mehr als ein normaler Kfz-Handel – wegen des Platzbedarfs der Campingfahrzeuge nur eine vergleichsweise sehr geringe Kundenfrequenz.

Es ergibt sich deshalb folgender Stellplatz- und Fahrradabstellplatzbedarf gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal.

Kfz-Stellplätze

Campingfahrzeug-Handel

Ausstellung / Verkauf (Nr. 3.3 Anlage 1):	
725 m² Nutzfläche : 30 m²/Stellplatz =	24,17 Stellplätze
Ersatzteile / Lager (Nr. 9.2 Anlage 1):	
95 m² Nutzfläche : 100 m²/Stellplatz =	0,95 Stellplätze
Wartungs- / Reparaturstände (Nr. 9.3 Anlage 1):	
6 Stände x 6 Stellplätze =	36,00 Stellplätze
Büro- und Verwaltungsräume (Nr. 2.1 Anlage 1):	
241 m² Nutzfläche : 30 m²/Stellplatz =	8,03 Stellplätze
Summe 69,15 =	70 Stellplätze

Campingfahrzeug-Zubehör-Handel

Ausstellung / Verkauf (Nr. 3.3 Anlage 1):	
682 m² Nutzfläche : 30 m²/Stellplatz =	22,73 Stellplätze
Lager (Nr. 9.2 Anlage 1):	
150 m² Nutzfläche : 100 m²/Stellplatz =	1,50 Stellplätze
Büro- und Verwaltungsräume (Nr. 2.1 Anlage 1):	
50 m² Nutzfläche : 30 m²/Stellplatz =	1,67 Stellplätze
Summe 25,90 =	26 Stellplätze

Es entstehen insgesamt ca. 190 Stellplätze auf dem Grundstück. Nach Stellplatzsatzung sind 96 Stellplätze erforderlich. Davon werden 70 im östlichen Grundstücksteil untergebracht. Diese sind vor allem für Kunden vorgesehen (47) und teilweise für Personal (13). Weitere 10 Stellplätze für Personal sind nördlich des Verwaltungstrakts (3) sowie an der Westgrenze des Grundstücks (7) untergebracht.

Die für Campingfahrzeuge geeigneten und notwendigen Stellplätze für Reparaturstände werden in der Nähe der Werkstatt in der Nordwestecke des Grundstücks untergebracht (insgesamt 39).

Die restlichen etwa 81 nicht nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze nördlich, westlich und südlich des Gebäudes mit Längen von 6 bis 10 m und Breiten von 2,5 bis 3 m sind für Abstellen und Ausstellung der zu verkaufenden Campingfahrzeuge vorgesehen.

Fahrradabstellplätze:

Campingfahrzeug-Handel

Ausstellung / Verkauf (Nr. 3.3 Anlage 1):	
725 m² Nutzfläche : 200 m²/Stellplatz =	3,63 Abstellplätze
Ersatzteile / Lager (Nr. 9.2 Anlage 1):	
95 m² Nutzfläche : 100 m²/Stellplatz =	0,95 Abstellplätze
Wartungs- / Reparaturstände (Nr. 9.3 Anlage 1):	
6 Stände x 1 Stellplatz je 8 Stände =	0,75 Abstellplätze
Büro- und Verwaltungsräume (Nr. 2.1 Anlage 1):	
241 m² Nutzfläche : 60 m²/Stellplatz =	4,02 Abstellplätze
Summe 9,35 =	10 Abstellplätze

Campingfahrzeug-Zubehör-Handel

Ausstellung / Verkauf (Nr. 3.3 Anlage 1):	
682 m² Nutzfläche : 200 m²/Stellplatz =	3,41 Abstellplätze
Lager (Nr. 9.2 Anlage 1):	
150 m² Nutzfläche : 100 m²/Stellplatz =	1,50 Abstellplätze
Büro- und Verwaltungsräume (Nr. 2.1 Anlage 1):	
50 m² Nutzfläche : 60 m²/Stellplatz =	0,83 Abstellplätze
Summe 5,74 =	6 Abstellplätze

Zum Nachweis der 16 notwendigen Fahrradabstellplätze werden 8 Bügel für je 2 Fahrräder neben den Mitarbeiterstellplätzen nördlich des Gebäudes aufgestellt.

Belange der Feuerwehr

Das Grundstück sowie alle darauf befindlichen Anlagen sind über die Grifter Straße gut erreichbar, wodurch eine ausreichende Zugänglichkeit für Feuerwehreinsatzkräfte gewährleistet ist. Da das Gebäude nicht weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt ist und keine Brüstungshöhen über 8 m entstehen sind Feuerwehrzufahrten nicht notwendig (gemäß DIN 14090 mit entsprechenden Anforderungen an die Zu- / Durchfahrten und die Aufstell- / Bewegungsflächen in Bezug auf Platzbedarf und Belastbarkeit). Das Grundstück weist wegen der notwendigen Eignung für Lkw jedoch eine entsprechende Befahrungsmöglichkeit auf.

Es ist eine ausreichende Löschwasserversorgung (DVGW-Arbeitsblatt W 405) über Hydranten im Abstand von nicht mehr als 75 m für die erste Löschwasserentnahmestelle sicher zu stellen. Der gesamte Löschwasserbedarf von 96 m³/h über eine Dauer von 2 Stunden muss in einem Radius von 300 m gewährleistet werden. Sollten Hydranten im Zuge des Bauvorhabens versetzt werden müssen, sind diese gleichwertig zu ersetzen (z. B. Überflur- nicht durch Unterflurhydranten).

4.4 Freiflächen und Bepflanzung

Die Freiflächenplanung soll die Qualitäten des Grundstücks nach Möglichkeit stärken. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs wird zusätzlich zur Erhaltung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden teilweise mit Sträuchern und kleineren Bäumen bewachsenen ca. 5 bis 6 m breiten Böschung ein durchschnittlich ca. 4 m breiter Grünstreifen zusätzlich hergestellt und mit Bäumen bepflanzt. Diese Grünstreifen bilden zusammen die 10 m-Bauverbotszone entlang der Landesstraße.

Der überwiegende Teil des Grundstücks muss als Verkehrs- und Stellplatzfläche befahrbar sein. Eine Begrünung schließt sich in diesem versiegelten Erschließungsbereich daher verständlicherweise aus. Die meisten Stellplatzflächen werden jedoch in regelmäßigen Abständen von kleinen Grünflächen mit einer Baum- und teilweise Strauchpflanzung unterbrochen oder begleitet.

Der Baumbestand in der nordwestlichen Ecke wird bei Umsetzung des Konzeptes weitgehend erhalten. Am Südrand wird ein ca. 1 m breiter Streifen, der für Versickerungsmulden genutzt wird zusätzlich mit einer Strauchhecke und einigen Bäumen bepflanzt werden. Diese dienen der ökologischen und gestalterischen Aufwertung und städtebaulichen Integration des Geländes.

Von der gesamten Baugebietsfläche von rund 13.240 m² (Gebiet für Kfz-Handel inkl. Flächen für Anpflanzungen) sind aktuell etwa 1.000 m² versiegelt (ca. 7,6 %). Geplant ist eine Erhöhung der Versiegelung auf ca. 10.590 m² (ca. 80 %).

An der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze wird der anfallende Niederschlag Versickerungsmulden zugeführt, um die Regenwasserversickerung zu verbessern. Hierzu trägt auch das geplante extensive Gründach bei.

Das anfallende Oberflächenwasser, das den Versickerungsmulden an der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze zugeführt wird, um die Regenwasserversickerung zu verbessern, ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht den Straßengrundstücken der L 3316 bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden. Ebenso ist die Durchnässung, oder die Unterspülung des Straßenkörpers auszuschließen. Die Straßengrundstücke dürfen nicht beeinträchtigt werden.Für Baumpflanzungen wird empfohlen, das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen in der jeweils aktuellen Fassung zu beachten. Grundsätzlich sollte bei zukünftigen Pflanzungen heimischen vor allem aber standortgerechten Arten der Vorzug gegeben werden. Die Liste der Baumarten in den Festsetzungen ist insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

4.5 Technische Infrastruktur, Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung des Bauvorhabens ist eine Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze auf das Grundstück auf Kosten der Vorhabenträger erforderlich. Das gilt für die Systeme zur Strom-, zur Gas- und zur Wasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) wie auch für die Neuverlegung von Telekommunikationsleitungen.

Im Zuge einer späteren Veräußerung der Grundstücke auf denen Versorgungseinrichtungen der EnergieNetz Mitte GmbH verlaufen, wird zur Sicherung dieser die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der Energie Region Kassel/ EAM erforderlich.

Die Flächen für Abfallsammelbehälter werden an der Südgrenze des Grundstücks angelegt. Hier sind sie vom öffentlichen Raum nicht einsehbar.
Die Ver- und Entsorgung soll vollständig über die Straße „Lange Heideteile“ (Flurstück 187/17, Flur 2, Gemarkung Holzhausen) über die Gemeinde Edermünde erfolgen. Dies gilt auch für den Überlauf der Muldenversickerung.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Geltungsbereich

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches mit einer Größe von ca. 17.358 m² berücksichtigt die für die Umsetzung des Vorhabens beanspruchte Fläche. Hierbei handelt es sich um die Baugebietsflächen, die festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung der geplanten Betriebe.

Eine Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung wird nicht gesehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6H „Haidenküppel-Baunahain“ wird im Bereich der Straßenkreuzung durch den vorliegenden Bebauungsplan an dieser Stelle überschrieben.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Das Ziel des Bebauungsplans ist die Herstellung von Planungsrecht für die Realisierung des Bauvorhabens. Es soll keine planungsrechtliche Festlegung nach einer Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung BauNVO erfolgen, da diese im vorliegenden Fall eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich ist und den expliziten Ausschluss anderer nach BauNVO zulässiger Nutzungen erfordern würde. Vielmehr soll eine abschließende Aufstellung der zulässigen Nutzungen erfolgen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Kfz-Handel als Einzelhandelsnutzung, hier konkret der Handel mit Campingfahrzeugen ohne zentrenrelevante Randsortimente, ist regelmäßig in Gewerbegebieten zulässig. Dies ist auch im Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) ausdrücklich genannt. Gründe dafür sind, dass Kfz-Handel aufgrund seiner Betriebsweise, des Flächenbedarfs und der Emissionen in integrierten Lagen störend und unerwünscht ist.

Der geplante Campingfahrzeug-Handel weist 725 m² Verkaufsnutzfläche innen auf. Hinzu kommen 2.500 m² Präsentations- und Verkaufsfläche außen. Er ist aus oben genannten Gründen aber nicht als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu bewerten.

Zusätzlich wird ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb (max. 800 m² Verkaufsnutzfläche) zugelassen, ein Campingfahrzeug-Zubehör-Handel, der ein festgesetztes nicht zentrenrelevantes Kern-Sortiment anbietet sowie maximal 5 % zentrenrelevanter Randsortimente, die dem Campingfahrzeug- und Campingfahrzeugzubehör-Handel direkt zugeordnet werden können.

Es handelt sich folglich um einen nicht großflächigen Spezialfachmarkt mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment, der prinzipiell nach einer Einzelfallprüfung in dezentraler Lage auf gewerblichen Bauflächen zugelassen werden kann.

Aufgrund der sehr spezifischen, sich ergänzenden Sortimentsstruktur und dem Schwerpunkt beider Betriebe insgesamt beim Kfz- und Kfz-Zubehör-Handel, der auch eine funktionale Verbindung über die für beide Betriebe notwendige Kfz-Werkstatt aufweist, wird die geplante Ansiedlung in dieser dezentralen Lage innerhalb einer gewerblichen Baufläche als verträglich und geeignet angesehen; im Gegensatz zu einer Ansiedlung in den zentralen Versorgungsbereichen des KEP-Zentren.

Weitere Erläuterungen hierzu folgen weiter unten unter den Punkten Sortimentsstruktur und Ansiedlungskonzept.

Flächenbilanz

Geltungsbereichsfläche	**17.358 m²**
Öffentliche Verkehrsfläche	3.311 m²
Öffentliche Grünfläche	809 m²
Baugebietsfläche	**13.238 m²**
Grünfläche **(20 %)**	2.648 m²
Gebäudegrundfläche GR 1 **(GRZ 1: 0,18)**	2.800 m²
Verkehrsfläche/Stellplätze/Außenverkaufsfläche	7.790 m²
GR 2 (Gebäudegrundfläche + Verkehrsfläche)	10.590 m²

Fläche Campingfahrzeug-Handel	8.520 m²
Lagerfläche	95 m²
Büro- und Sozialbereich EG (200 m² Büro- und Sozialbereich OG)	180 m²
Verkaufsnutzfläche innen	725 m²
Präsentations- und Verkaufsfläche außen für Campingfahrzeuge	2.500 m²
Werkstattfläche	600 m²
Außen-Reparaturstände Campingfahrzeuge	1.000 m²
Kundenstellplätze	450 m²
Verkehrsfläche	2.970 m²

Fläche Campingfahrzeug-Zubehör-Handel	2.070 m²
Verkaufsnutzfläche	700 m²
Lagerfläche	150 m²
Büro- und Sozialbereich	50 m²
Kundenstellplätze	450 m²
Verkehrsfläche	720 m²

Sortimentsstruktur Campingfahrzeug-Zubehör-Handel

Folgende Sortimente gemäß der Sortimentsliste des KEP-Zentren sind für den Campingfahrzeug-Zubehör-Handel zulässig:

- Boote und Zubehör
- Campingartikel
  (inkl. Camping-Haushaltswaren und Camping-Elektrogeräte, z. B. 12 Volt-TV-Systeme, 12 Volt-Solartechnik, 12-Volt-Kühlgerate, Batterielampen, Luftentfeuchter)
- Möbel (Campingmöbel)
- Kfz-Zubehör (Campingfahrzeug-Zubehör)

Lediglich 5 % Randsortiment zentrenrelevanter Waren sollen zulässig sein. Diese müssen dem Campingbedarf zugeordnet werden können. Die zulässigen 5 Sortimentsteile werden abschließend aufgezählt. Von diesen 5 Sortimentsteilen zentrenrelevanter Waren darf bis auf Sportartikel jedes einzeln nur maximal 1 % Verkaufsfläche aufweisen, was lediglich jeweils maximal 8 m² bedeutet. Es handelt sich hierbei um:

- Bekleidung (Outdoorbekleidung)
- Bücher (Camping-Literatur)
- Sonstige Elektrohaushaltswaren, Kommunikationselektronik (nur Kleingeräte, z. B. GPS-Geräte)
- Sonstige Haushaltswaren
- Sportartikel (z. B. Wassersportzubehör)

Insgesamt umfasst das Sortiment des Campingfahrzeug-Zubehör-Handels Waren, die mit Camping und Freizeit zu tun haben. Den größten Teil der Verkaufsfläche nehmen in der Summe Sortimente ein, die einen erhöhten Platzbedarf benötigen. Auf ca. 77% der geplanten Verkaufsfläche sind Vorzelte (ca. 19%), spezielle Freizeitartikel (ca. 4% u.a. Boote, Wassersportzubehör), Campingmöbel (ca. 18%) und Fahrzeugzubehör (ca. 40%, u.a. Fahrradträger, Trägersysteme, Ausbauteile RM/Caravans) vorgesehen. Hervorzuheben ist hier das vielseitige Angebot an technischen Geräten (Klima, Heizung- und Sanitärgeräte), Fahrzeugzubehör sowie Kfz-Utensilien, welches über das übliche Angebot im stationären Einzelhandel hinausgeht (z. B. Rangiersystem, Stützrad, Blockiersystem, Aufsteckspiegel, Schutzhülle für RM/Caravans). Gerade letzteres entspricht eher dem Sortiment eines Kfz-Zubehör-Fachmarktes.

Diese Sortimente zählen zu den unhandlichen und schweren Sortimenten, deren Abtransport unkomfortabel ist und einen PKW notwendig macht. Somit ist der Markt stark auf einen Zieleinkauf des Verbrauchers ausgerichtet.

In Verbindung mit diesen Artikeln werden campingaffine Elektrogeräte angeboten (ca. 14%). Diese Waren (z.B. 12 Volt TV-Systeme, 12 Volt Solartechnik, Kleinspannungsgeräte) finden in der Regel nur in Zusammenhang mit einem Campingurlaub Verwendung und richten sich auch hier an eine klar abgegrenzte Zielgruppe. Um nicht auszuschließende kleine Sortiments-Überschneidungen mit nicht eindeutig camping-spezifischen Artikeln zu ermöglichen, soll ein sehr kleiner Anteil der Verkaufsfläche (max. 1 %) auch für sonstige Elektro-Haushaltswaren zulässig sein.

Das Angebot an Outdoor-Hartwaren unterstreicht die Zielgruppenausrichtung. Dabei handelt es sich im Einzelnen um Schlafsäcke und Campingzelte, sowie Zeltmatten aller Art.

Accessoires sind Mangelware, dafür umfasst das Sortiment eine Reihe an funktionalen Campinggeräten (u.a. Luftentfeuchtung, Gas- und Batterielampen, Gaskocher).

Das Angebot an Camping Küchenbedarf ist ebenso auf den camping- bzw. outdooraffinen Verbraucher ausgerichtet und sehr spezialisiert. Es hat wenig Überschneidungen mit dem Sortiment des klassischen GPK-Fachhandels (z.B. Gaskocher, Trekkingkocher, stapelbare Alutöpfe, Geschirr aus Melamin, Polycarbonat bzw. Kunststoff). Um nicht auszuschließende kleine Sortiments-Überschneidungen zu ermöglichen, soll ein sehr kleiner Anteil der Verkaufsfläche (max. 1 %) auch für sonstige Haushaltswaren zulässig sein.

Insgesamt handelt es sich um ein schmales und tiefes Warensortiment. Durch das hoch spezialisierte Angebot erreicht der Fachmarkt eine konkrete Ansprache seiner Kunden, die den Markt gezielt anfahren. Die potentiellen Kunden beschränken sich somit auf eine eng definierte Zielgruppe, den klassischen Camper und Aktiv-Outdoor-Urlauber.

Daher besteht gerade in dem Bereich der Campingausrüstung kein weiterer Bedarf, den Einkauf mit anderen Nutzungen zu kombinieren. Gerade dies macht jedoch die Bedeutung von Sortimenten für die Innenstadt aus. Denn vor allem die Leitsortimente (wie z.B. Bekleidung, Schuhe, Papier- und Schreibwaren sowie Spielwaren) mit hoher Innenstadtrelevanz sind sonst notwendig für einen attraktiven Branchenmix und für eine hohe Besucherfrequenz. Auch in diesem Bereich zentrenrelevanter Sortimente soll lediglich ein sehr kleiner Anteil der Verkaufsfläche (jeweils max. 1 %) auch für Bücher (Camping-Literatur) und Bekleidung (Outdoorbekleidung) zulässig sein, um im Einzelfall sinnvolle kleine Sortimentsergänzungen, jedoch in sehr geringer Breite und Tiefe, zu ermöglichen.

Ein Einzelhandelsbetrieb mit stark spezialisiertem Sortiment, der eine eigene Frequenz generiert, wird ganz gezielt angefahren (hoher Zielkaufcharakter). Dies entspricht wiederum klar den Eigenschaften nicht zentrenrelevanter Sortimente. Einzelhandelsbetriebe dieser Art sind in der Regel nicht in zentralen Versorgungsgebieten der Städte und Gemeinden angesiedelt.

Ansiedlungskonzept

Das Ansiedlungskonzept ist stark auf einen ganzheitlichen Auftritt für Kunden rund ums Camping abgestimmt. Ein regional etablierter Fachbetrieb für Campingfahrzeuge (mit Verkauf, Vermietung und Werkstatt) mit einem überregionalen Anbieter für Campingfahrzeug-Zubehör an gut zu erreichenden und belebten Fachmarktzentren.

Der Kraftfahrzeughandel unterscheidet sich vom übrigen nicht zentrenrelevanten Handel durch die übliche Verbindung mit Handwerksbetrieben in Form von Werkstätten. Kraftfahrzeughandel ist in integrierten Lagen aus städtebaulichen, gestalterischen und verkehrlichen Gründen ungeeignet und unerwünscht. Insbesondere aufgrund der Art und Weise des Handels, des Flächenbedarfs, des Immissionsschutzes (Wartungs- und Reparaturservice, Logistik) und der geringen Kundenfrequenz ist er gewerbegebietstypisch.

Der bayerische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hierzu in einem Urteil vom 23.04.2013 (15 N 11.178):

„Einzelhandelsbetriebe der Branchen des Kfz-Handels werden zugelassen, weil sich solche Betriebe typischerweise in Gewerbegebieten befinden und keine negativen Auswirkungen für die benachbarten Zentren ausgelöst würden. Diese Überlegungen sind nicht zu beanstanden. Es trifft zu, dass der Kfz-Einzelhandel aus tatsächlichen Gründen häufig auf Gewerbegebietslagen angewiesen ist, weil er üblicherweise auch Reparaturwerkstätten umfasst, die aufgrund ihres Störpotentials in sonstigen, insbesondere auch wohngenutzten Baugebieten städtebauliche Konflikte auslösen können."

Das Bundesverwaltungsgericht hierzu in einem Urteil vom 26.03.2009 (BVerwG 4 C 21.07)

„In der Planbegründung werde zutreffend darauf hingewiesen, dass bei solchen Betrieben (Kfz-Handel) von vornherein keine negativen Auswirkungen auf zentrale Einrichtungen in den Zentren zu erwarten seien; eine Ansiedlung in den Zentren komme wegen der regelmäßig erforderlichen größeren Ausstellungsfläche im Regelfall nicht in Betracht."

Aus oben genannten Gründen ist der geplante Campingfahrzeug-Handel also nicht als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO zu bewerten. Bei dem zugeordneten Campingfahrzeug-Zubehör-Handel handelt es sich um einen nicht zentrenrelevanten kleinflächigen Betrieb (max. 800 m² Verkaufsnutzfläche). Doch auch bei einer Bewertung der Gesamt-Ansiedlung als großflächiger Einzelhandel ist eine Ausweisung als Sondergebiet nicht angemessen.

Der § 11 (3) BauNVO schreibt die Ausweisung von Sonstigen Sondergebieten vor für „großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können".

Zudem eröffnet der § 11 BauNVO (3), Nr. 3. Satz 4, dass „ Die Regel des Satzes 3 (Anm.: negative Auswirkungen wenn Geschossfläche 1.200 m² überschreitet, dies entspricht ca. 800 m² Verkaufsnutzfläche) gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen (…) bei mehr als 1 200 m² Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Solche Auswirkungen sind bei dem vorliegenden Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich um einen Kfz-Handel (Campingfahrzeuge) handelt, der an zentraler Stelle der Stadt, wie oben dargelegt, städtebaulich nicht verträglich wäre und nach allgemeiner Rechtsprechung und gemäß dem KEP-Zentren in Gewerbegebieten zulässig ist.

Die Voraussetzungen des Standorts sprechen für einen Kfz-Handel an dieser Stelle. Der Geltungsbereich ist für alle Verkehrsarten sehr gut erreichbar und an alle technischen Infrastruktursysteme angebunden und ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Bei dem Campingfahrzeug-Zubehör-Handel handelt es sich um einen kleinflächigen Betrieb, der durch ein sehr schmales und tiefes Sortiment gekennzeichnet ist, das unmittelbar dem Campingfahrzeug-Handel zugeordnet ist mit einem hohen Anteil campingfahrzeugspezifischen Kfz-Zubehörs und in dieser Form in direkter Zuordnung zu einem Campingfahrzeug-Handel besonders zweckmäßig ist, auch um zusätzlichen Verkehr zu vermeiden. Liegt diese Zuordnung nicht vor, wird in der Regel vom Betreiber des Campingfahrzeug-Zubehör-Handels eine eigene Kfz-Werkstatt betrieben, um den Camping-Fahrzeug-Umbau durchzuführen. Auch dies spricht für eine Ansiedelung auf einer gewerblichen Baufläche und die räumliche Zuordnung zum Campingfahrzeug-Handel.

Das geplante Vorhaben mit Campingfahrzeug-Handel und zugeordnetem Campingfahrzeug-Zubehör-Handel fügt sich auch in die Umgebung ein. Es handelt sich um eine Restfläche an einer Autobahn und einer Landesstraße zwischen einem großflächigen Logistikbetrieb im Süden sowie großflächigen Einzelhandelsflächen im Norden und weiteren Gewerbebetrieben in der Umgebung, die planungsrechtlich über Bebauungspläne als Gewerbe- bzw. Sondergebiete festgesetzt sind.

Aus den vorgenannten Gründen ist die Auswirkung auf die Ziele der Raumordnung im Sinne des § 11 (3) BauNVO nur unwesentlich. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung wird durch diese dem Ort entsprechende Ansiedlung an dieser schwierigen Stelle eher gestärkt.

Die beschriebenen sehr spezifischen Rahmenbedingungen der geplanten Ansiedlungen mit ihren besonderen, sich gegenseitig bedingenden Standort-Anforderungen begründen auch gemäß § 11 BauNVO (3), Nr. 3. Satz 4, dass negative Auswirkungen insbesondere auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden nicht vorliegen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch mehrere Parameter bestimmt:

- Die Anzahl der Vollgeschosse als Obergrenze,
- die zulässige Grundfläche GR, sowie
- die Höhenfestsetzungen (in Höhe ü. NHN).

Als Maße der baulichen Nutzung werden festgesetzt:

Vollgeschosse	**GR**
I	2.800 m²

Das zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung (Grundfläche, Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit) richtet sich nach der vorliegenden Gebäudeplanung und berücksichtigt das bestehende Planungsrecht in der Umgebung.

Mit den Beschränkungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine verträgliche und für Nutzungen dieser Art übliche städtebauliche Dichte erzielt werden. Das Maß der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich auf eine zulässige Grundfläche (GR) von 2.800 m² begrenzt. Es ist damit unabhängig von einer Bezugsfläche zu ermitteln.

Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche GR als absolute Zahl gewährleistet höhere Planungssicherheit im Verfahren, etwa für den Fall, dass sich aus der Beteiligung der Behörden oder der Öffentlichkeit Änderungen von Parametern ergeben, die die Berechnung der GRZ beeinflussen würden, wie z. B. die Festsetzung oder auch nur geringfügige Zuschnittsänderung von Verkehrs- oder Grünflächen im Grundstücksbereich. Dies könnte dann unter Umständen umfangreiche und auf-

wendige Anpassungen oder Änderungen der Vorhabenpläne in fortgeschrittenen Verfahrensstadien zur Folge haben, die städtebaulich regelmäßig nicht gerechtfertigt und verhältnismäßig wären.

Der o. g. Wert einer GR von 2.800 m² entspricht hier einer GRZ 1 von ca. 0,2 und liegt damit deutlich unter der GRZ von 0,6 (BMZ 6,0), die für den südlich angrenzenden Bebauungsplan der Gemeinde Edermünde Nr. 8 ‚Lange Heideteile / Hinter dem alten Holz' in der Fassung der 3. Änderung vom 08.05.2008 festgesetzt ist sowie der GRZ von 0,8 (GFZ 1,6), die für den nördlich angrenzenden Bebauungsplan der Stadt Baunatal Nr. 6H ‚Haidenküppel-Baunahain' in der Fassung der 5. Änderung vom 17.03.2011 festgesetzt ist

Bei der Grundfläche ist zu unterscheiden zwischen der Gebäudegrundfläche (GR) und anderen versiegelten Flächen wie Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten oder bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche (vgl. § 19 (4) BauNVO).

Zur Ermittlung der Gesamtgrundfläche sind entsprechend § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Da ein Campingfahrzeug-Handel mit Werkstatt aufgrund seiner Nutzung durch Fahrzeuge naturgemäß weitgehend versiegelt sein muss, wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf der ca. 13.240 m² großen Baugebietsfläche bis zu einer Gesamtfläche von insgesamt maximal 10.590 m² festgesetzt (Zulässige Grundfläche 2.800 m² zzgl. / zulässige Überschreitung 7.790 m²).

Die allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 bis zu 50 vom Hundert wird dadurch gemäß § 19 (4) Satz 3 entsprechend erhöht auf eine Überschreitung bis zu einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ 2 von 0,83 (10.590 m² bezogen auf die Grundstücksfläche hinter der Straßengrenze von ca. 12.780 m²). Bezogen auf die gesamte festgesetzte Baugebietsfläche von ca. 13.240 m² entspräche dies einem Wert der GRZ 2 ca. 0,8 (10.590 m²).

Höhe der Gebäude

Die zulässige Höhe der Gebäude wird entsprechend der Vorhabenplanung auf eine für Campingfahrzeug- und andere Einzelhändler typische eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Errichtung eines weiteren oberirdischen Nicht-Vollgeschosses ist somit möglich.

Die festgesetzten Gebäudehöhen gelten als maximale Werte und dürfen nicht überschritten werden. Die festgelegten Begrenzungen werden im Hinblick auf eine rechtssichere Beurteilung als absolute Höhen über Normalhöhennull vorgegeben.

Als Gebäudehöhe gilt die absolute Höhe des Gebäudes an seinem höchsten Punkt. Im Falle geneigter Dächer ist die Höhe der Firstlinie maßgebend.

Die Gebäudehöhen ergänzen die ebenfalls festgesetzte Vollgeschosszahl.

Weil untergeordnete Bauteile (z. B. PV-Anlagen, Lüftungsauslässe) in der Regel keine vergleichbare räumliche Wirkung erzielen, dürfen sie die Höhenbeschränkung bis zu einem Meter (PV-Anlagen) bzw. 2 m für sonstige untergeordnete Anlagen oder Bauteile überschreiten. Durch die Reflexion des Sonnenlichts darf von den Modulflächen keine Blendwirkung für den Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen (A 49 und L 3316) entstehen.

Für Gebäude im Geltungsbereich wird folgende Höhe festgesetzt:

Gebäudehöhe Firsthöhe FH/ Oberkante OK
243 m ü. NHN (ca. 10 m)

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen entsprechend § 23 (3) BauNVO zeichnerisch bestimmt.

Mit der Festlegung der überbaubaren Fläche (Baufenster) wird die vorgesehene bauliche Entwicklung für die geplanten Baukörper abgebildet und mit geringem Spielraum für untergeordnete Fassa-

denabschnitte und Gebäudeteile (z. B. Erker) oder für etwaige unvorhergesehene aus technischen, energetischen oder topographischen Gründen notwendige Anpassungen, entsprechend planungsrechtlich berücksichtigt. Dieser Spielraum der überbaubaren Fläche beträgt ca. 1 m von den geplanten Gebäudefluchten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen für die Gebäude - hiervon unabhängig - uneingeschränkt einzuhalten sind.

5.5 Tiefe der Abstandsflächen

Im § 6 der Hess. Bauordnung (HBO) werden die Abstandsflächen geregelt, um den Nachbarschutz zu gewährleisten. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB können in einem Bebauungsplan vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Die Abstandsflächenvorschriften des § 6 (10) der HBO lassen ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder mit einem Mindestabstand von 1 m zu den Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu drei Stellplätze zu, wobei die Länge der Anlagen 15 m nicht überschreiten darf.

Im vorliegenden Fall soll durch entsprechende Festsetzung die Errichtung von Stellplätzen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zum benachbarten Flurstück 42/8, Flur 2, Gemarkung Holzhausen (Gemeinde Edermünde) mit einer Abstandsfläche von mindestens 1,0 m auf der gesamten Länge allgemein zulässig sein.

Die städtebauliche Notwendigkeit ergibt sich aus dem schmalen Grundstückszuschnitt, der durch die Abstandserfordernisse zur Landesstraße L 3316 (mindestens 10 m für Stellplätze und 20 m für Gebäude) weiter eingeschränkt wird sowie den großen Stellplatzanforderungen der vorgesehenen und grundsätzlich gut für diesen Standort geeigneten Nutzung für Einzelhandelsbetriebe und insbesondere des Kfz- und Kfz-Zubehör-Handels.

Die entsprechende Verringerung der Abstandsflächen nach Süden ist im vorliegenden Fall unproblematisch, da die bebaubaren Flächen auf dem südlich angrenzenden Grundstück mindestens 10 m und die Flächen für Stellplätze mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sind. Somit ergibt sich ein Mindestabstand zwischen den Stellplätzen auf dem Vorhabengrundstück und auf dem südlich angrenzenden Grundstück von mindestens 6 m, die begrünt oder noch zu begrünen sind.

5.6 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO können ohne weitere Bestimmungen des Bebauungsplanes gemäß § 23 (5) BauNVO sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

Durch textliche Festsetzung wird geregelt, dass - auf der Grundlage von § 12 (6) BauNVO – Stellplätze nur innerhalb der hierfür zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig sind. Ansonsten gelten die Vorgaben der Baunataler Stellplatzsatzung.

Mit der Begrenzung der Bebaubarkeit hinsichtlich der Stellplätze soll die städtebauliche Verträglichkeit gewährleistet werden.

5.7 Verkehrsflächen, Erschließung für Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Grundstücks für den Verkehr sowie die Ver- und Entsorgung ist über die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen über die Grifter Straße gesichert. Die vorhandene Einmündung von der Grifter Straße zum Ratio-Einkaufszentrum wird zu diesem Zweck mit einer Abzweigung nach Süden zum Plangebiet zu einer Kreuzung ausgebaut.

Über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt" ist ausschließlich die Erschließung der Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Eine Zufahrt von der Straße "Lange Heideteile" kann lediglich ausnahmsweise temporär zugelassen werden, wenn die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Grundstückszufahrt" nicht nutzbar ist. Hierdurch soll die Leistungsfähigkeit der Kreuzung gewährleistet werden.

Hinsichtlich des Anschlusses an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) wird die Ein- und Ausfahrt von den Verkehrsflächen auf die angrenzenden Grundstücke ausschließlich an den geplanten Bereichen zugelassen. Hierdurch soll insbesondere im Kurvenbereich der neuen Einmündung von der Kreuzung die Sicherheit des Verkehrs, der auch einen Anteil Lkw-Verkehr umfasst, sichergestellt werden.

Im dem zeichnerisch festgesetzten Einfahrtsbereich im Westen des Geltungsbereiches ist ausschließlich eine Zufahrt durch Pkw und Beschäftigte der Betriebe innerhalb des Geltungsbereichs zulässig. Dies entspricht einer Forderung von Hessen Mobil, um bei der Ausfahrt auf die L 3316 die Entstehung eines Unfallschwerpunktes zu vermeiden und die schräg gegenüber liegende Autobahnauffahrt nicht durch Lkw-Verkehr zu beeinträchtigen.

Gem. § 23 Abs. 1 HStrG und § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Ortsdurchfahrtsgrenze) längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, und längs der Bundesautobahn, einschließlich der Rampen, in einer Entfernung von 40 m keine Hochbauten, errichtet werden. Diese Anbauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, ist einzuhalten. Neben Hochbauten gilt dies auch für Neben- und Werbeanlagen, sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs. Stellplatzflächen, befestigte Hof- und Umfahrungsflächen, sowie Lagerflächen werden ebenfalls wie Hochbauten bewertet und müssen die 20 m bzw. 40 m Bauverbotszone einhalten.

Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 Abs. 2 HStrG und § 9 Abs. 2 FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand einer Bundes-, Landes- und Kreisstraße errichtet werden sollen. Für die Bundesautobahn, einschließlich der Rampen, beträgt diese Anbaubeschränkungszone 100 m.

Im Rahmen diverser Abstimmungsgespräche wurde eine Ausnahmegenehmigung von den Verboten gem. § 23, Abs. 1 nach § 23, Abs. 8 HStrG für Stellplatz- und Umfahrungsflächen im Zuge der L 3316 in Aussicht gestellt. Einer Unterschreitung der Anbauverbotszone wurde von Hessen Mobil für v. g. Flächen bis auf 10 m zum befestigten Fahrbahnrand der L 3316 stattgegeben. Für die Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 49 wurde die Ausnahmegenehmigung gem. §9 Abs. 1, nach §9, Abs. 8 FStrG für Stellplatz- und Umfahrungsflächen nur unter dem Vorbehalt des entschädigungslosen Widerrufes erteilt. Der Widerruf tritt allerdings nur ein, wenn Straßenbau- oder verkehrliche Belange dies erforderlich machen sollten. Die Stellplatz- und Umfahrungsflächen in der Bauverbotszone der Bundesautobahn dürfen also nicht zwingend notwendig für das Bauvorhaben sein.

Innerhalb der Anbauverbotszone der BAB 49 liegen 11 Stellplätze. Insgesamt sind 190 Stellplätze ausgewiesen. Nach Stellplatzsatzung sind 96 Stellplätze erforderlich. Diese 11 Stellplätze wären also nicht zwingend notwendig für das Bauvorhaben.

Bei der Umsetzung der Planung ist darauf zu achten, dass von allen unterirdischen Leitungen Schutzabstände einzuhalten sind. Die genaue Lage der Leitungen und gegebenenfalls Pflanzmaßnahmen sind daher mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

5.8 Leitungsrechte

Zwei Leitungsrechte L zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im östlichen Teil der Fläche für Anpflanzungen entlang der L 3316 sowie am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs im Bereich der Verkehrsfläche der L 3316 zeichnerisch festgesetzt, um die an dieser Stelle verlaufenden Versorgungsleitungen (Gas bzw. Gas und Strom im Bereich des westlichen Leitungsrechts) zu sichern. Im Bereich dieser Leitungsrechte wird auch die Bebauung mit Hochbauten sowie die Bepflanzung mit Bäumen untersagt.

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

Im städtebaulichen Konzept sind derzeit wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Dachbegrünung sowie Gehölzpflanzungen randlich und im Stellplatzbereich vorgesehen. Dennoch werden durch die zu erwartende Bodenversiegelung und Biotopverluste zusätzliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Da derzeit keine besonderen

Schutzgutausprägungen erkennbar sind, kann von einer Ausgleichbarkeit der Eingriffe ausgegangen werden.

Für den innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Baunatal Nr. 89 „Große Heideteile“ nicht ausgeglichenen Eingriff ergibt sich gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein Defizit von 122.343 Biotopwerteinheiten (siehe Umweltbericht).

Nach Abstimmung mit der Stadt Baunatal und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kassel werden zum Ausgleich des Biotopwertdefizits Renaturierungsmaßnahmen entlang der Bauna durchgeführt.

Im Geltungsbereich B1 und B2 finden Maßnahmen zur Schaffung der ökologischen Durchgängigkeit in der Bauna statt. Hierfür wird in beiden Geltungsbereichen jeweils ein Absturz zurückgebaut. Die ökologische Durchgängigkeit wird durch den Neubau einer naturnahen und lebensraumtypischen Sohlgleite oder über eine vergleichbare, gewässerökologische Baumaßnahme mit einem Gefälle von 1:20 hergestellt.

Die Geltungsbereiche B1 und B2 dieser externen Kompensationsmaßnahmen liegen in der Gemarkung Altenritte, Flur 1, Flurstück 101/6. Für die Zuordnung zum Geltungsbereich A des Bebauungsplans erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen dem Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde und der Stadt Baunatal.

Auf den Grundstücken des Straßenbaulastträgers dürfen keine Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden. Durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb der Straßengrundstücke dürfen die Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.

5.10 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Verbesserung des Umwelt- und Naturschutzes innerhalb des Geltungsbereiches werden die sich im Rahmen des Verfahrens bietenden Möglichkeiten genutzt und es wird ein verbindliches Mindestmaß an Bepflanzung / Begrünung festgesetzt.

Erhalt und Neuanpflanzung Gehölze

Insgesamt verringert sich durch das Vorhaben der Umfang der nicht versiegelten Flächen im Geltungsbereich (17.358 m²) deutlich von ca. 13.970 m² (überwiegend landwirtschaftliche Flächen) auf ca. 3.890 m². Von der Baugebietsfläche von rund 13.240 m² (Gebiet für Kfz-Handel inkl. Flächen für Anpflanzungen) sind aktuell etwa 1.000 m² versiegelt (ca. 7,6 %). Geplant ist eine Erhöhung der Versiegelung auf ca. 10.590 m² (ca. 80 %).Um die durch die Baumaßnahme verursachte Reduzierung der Grünflächen und Entfernung von Strauchstrukturen teilweise auszugleichen, werden Flächen zur Anpflanzung einer verbindlichen Anzahl von Bäumen und Sträuchern in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den zeichnerisch festgesetzten Flächen „A“ für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) in der nordwestlichen und östlichen Ecke des Geltungsbereiches ist der Erhalt der bestehenden Bepflanzung sowie eine zusätzliche Bepflanzung mit einer bestimmten Anzahl Sträuchern und standortgerechten, möglichst einheimischen Bäumen 1. oder 2. Ordnung –entsprechend der Artenliste in den Festsetzungen - vorzunehmen. In der Fläche „B“ am Nordrand ist wegen des Sichtbedürfnisses des Betriebes von der Straße aus lediglich sie Anpflanzung von Bäumen vorgesehen. Die innerhalb der Pflanzfläche B befindliche, mit Leitungsrecht belastende Fläche ist nicht mit Gehölzen zu pflanzen, sondern mit einer Ansaat einer Gras-Krautflur zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „C“ am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Versickerungsmulde mit einer lückenlosen Heckenpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Durch diese Maßnahmen soll ein Ausgleich für entfernte Büsche und Sträucher geschaffen, eine landschaftsgestalterische Einfügung in die Umgebung an dieser Stelle sichergestellt und die Freiraumqualität der Grundstücksfreiflächen verbessert werden.

Entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Baunatal wird zudem je 1 Baum pro 4 Stellplätze zur Pflanzung festgesetzt. Bei den vorgesehenen 190 Stellplätzen entspricht das 48 Bäumen. Im Vorhabenplan sind insgesamt 53 zu pflanzende Bäume vorgesehen.

Die Pflanzenliste enthält ausschließlich standortgerechte und überwiegend einheimische Gehölze, welche die Lebensgrundlage der einheimischen Fauna und ihrer Lebensgemeinschaften bilden. Die aufge-

führten Gehölze entsprechen einer dem Standort angepassten Vegetation und sind daher weniger krankheitsanfällig und pflegebedürftig. Zudem sind die Pflanzen insbesondere hinsichtlich der Zukunftsfähigkeit im Zusammenhang mit dem Klimawandel optimiert (eher trockentolerant und winterhart).

Mit der vorgegebenen Qualität der verwendeten Pflanzen soll gesichert werden, dass sich die Neuanpflanzungen schnell entwickeln und dass sich die positiven Effekte der Bepflanzung möglichst frühzeitig einstellen. Um den langfristigen Nutzen der festgesetzten Bäume zu sichern, sind entsprechende Schutz- und Pflegemaßnahmen durchzuführen. Bei Verlust sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, die in ihren positiven Auswirkungen der ursprünglichen Bepflanzung gleichkommen und den städtebaulichen, freiraumplanerischen und naturschutzfachlichen Wert wieder herstellen.

Darüber hinaus sollte ein Mindestabstand zwischen Gehölzen und Versorgungs- und Hausanschlussleitungen eingehalten werden, um eine Schädigung von Leitungen durch Wurzeln zu vermeiden und die Instandhaltung und Reparatur der Leitungen durch die Versorgungsträger ohne wesentliche Schädigung des Wurzelbereiches zu ermöglichen.

5.11 Gestaltungsfestsetzungen nach Hessischer Bauordnung

Aus gestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen als gestalterische Bauvorschriften auf Grundlage des § 91 HBO in den Bebauungsplan als verbindliche Vorgaben aufgenommen, um positiv auf die Gestaltung von Werbeanlagen (§ 91 (1) Nr. 1 und 2 HBO), Stellplätzen (§ 91 (1) Nr. 4 HBO) sowie Grundstücksfreiflächen (§ 91 (1) Nr. 5 HBO) hinzuwirken.

Werbeanlagen
Im Geltungsbereich gilt grundsätzlich die Werbeanlagesatzung der Stadt Baunatal. Abweichend hiervon sind zwei freistehende Werbeanlagen (Werbemasten) im Geltungsbereich zulässig. Die zulässige Höhe dieser Anlagen soll max. 20 m betragen.

Gem. § 23 Abs. 1 HStrG und § 9 Abs. 1 FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Ortsdurchfahrtsgrenze) längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, und längs der Bundesautobahn, einschließlich der Rampen, in einer Entfernung von 40 m keine Hochbauten, errichtet werden. Diese Anbauverbotszonen der Landesstraße 3316 sowie der Bundesautobahn 49 sind frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten.
Werbeanlagen parallel zur Gebäudefront (Flachwerbung als Kastentransparente oder Buchstaben) sollen entsprechend der Größe der Gebäude und der Lage in einem Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von 1,5 Meter zulässig sein.
Sonstige Aspekte der Gestaltung sowie die Unterordnung der Werbeanlagen unter das Gebäude werden in der Werbeanlagensatzung der Stadt Baunatal hinreichend geregelt.

Stellplätze
Die festgelegten Mindeststandards für die Bepflanzung bzw. Begrünung sind insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung von größeren Stellplatzanlagen in einem das Erscheinungsbild bestimmenden Umfang relevant. Die Mindestanzahl zu pflanzender Bäume soll unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten zu einer Aufwertung beitragen und sich gleichzeitig positiv auf das Erscheinungsbild auswirken. Die Vorgaben zur Pflanzqualität sichern einen nachhaltigen Wert der vorgenommenen Baumpflanzungen.

Im Hinblick auf die klimatischen Aspekte und die Grundwasserneubildungsrate sollen bei der Errichtung von Stellplatzflächen ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen im Plangebiet ausgeführt werden. Mit dieser allgemein gehaltenen Vorgabe und dem aufgeführten Abweichungsspielraum bieten sich verschiedene Möglichkeiten von unterschiedlich belastbaren Bauweisen, die auch den unterschiedlichen funktionalen Anforderungen (Flächen für die Feuerwehr, Lkw-tauglich, rollstuhlgerecht) entsprechen können.

Ausnahmen sind – vor dem Hintergrund der zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gänzlich auszuschließenden Bodenverunreinigungen - zusätzlich auch dort möglich, wo aus bisher nicht erkennbaren Gründen eine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten wäre.

Dachbegrünung
Damit trotz Neubebauung ein möglichst hoher Anteil vegetations- und retentionsfähiger Fläche erzielt wird, sind die Dächer der Gebäude extensiv zu begrünen.

Insgesamt vermindert die vorgesehene langlebige Begrünung von baulichen Anlagen den Aufheizungsgrad der versiegelten Fläche, leistet einen positiven Beitrag für das Kleinklima und trägt daher zur Minimierung des baulichen Eingriffes bei. Zusätzlich können begrünte Dächer einen Teil des Niederschlagswassers aufnehmen, wodurch die Gesamtabflussmenge reduziert und die Kanalisation entlastet wird.

Flächen für technische Aufbauten und andere Flächen bei denen eine Dachbegrünung technisch nicht möglich ist wie etwa Glasflächen sind von der Gründachverpflichtung ausgenommen. Für Photovoltaik-Anlagen gilt diese Ausnahme nicht, da es mittlerweile gute technische Lösungen in Verbindung mit Gründächern gibt.

6. Durchführung und Kosten

Die für das Vorhaben benötigten Flächen sind für die Vorhabenträger verfügbar.

Mit der Umsetzung des Vorhabens soll begonnen werden, sobald das Bebauungsplanverfahren so weit fortgeschritten ist, dass die Genehmigungsfähigkeit des Projekts ausreichend sichergestellt ist. Derzeit wird von einem Baubeginn im Frühjahr 2020 ausgegangen.

Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren gehen zu Lasten der Vorhabenträger. Die Vorhabenträger haben auch alle anderen Kosten, die mit der Realisierung des Bauvorhabens anfallen (Herstellungskosten, Erschließungskosten und auch die spätere Unterhaltung), zu tragen. Hierzu sind neben den hochbaulichen Maßnahmen insbesondere auch der Bau der neuen Zufahrt und die Begrünungsmaßnahmen auf dem Grundstück zu rechnen.

Der Stadt Baunatal entstehen durch das Vorhaben über die normale Verwaltungszuarbeit im Rahmen des Verfahrens hinaus keine Kosten.

Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger.

7. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird mit den folgenden Verfahrensschritten durchgeführt:

09.09.2019	Aufstellungsbeschluss
19.09.2019 – 17.10.2019	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
……...2020	Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss
……...2020 – ……..2020	Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 26.09.2018
……	Satzungsbeschluss

8. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).

Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28.05.2018 mit Inkrafttreten vom 07.07.2018.

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. S. 291).

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBl. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 3. Mai 2018 (GVBl. S. 82).

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).

Richtlinien zum Schutze des Baumbestandes der Stadt Baunatal (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung

aufgestellt

…….., den ……..…….. Kassel, den ……..……..

Zweckverband Kommunale Gemeinschaftsarbeit Baunatal/Edermünde

Büro für Architektur und Stadtplanung

…… Möller

(……..) (Planverfasser)