Stadt Baunatal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44A
„Nahversorgungsgebiet Altenritte“
Stadtteil Altenritte

Begründung
einschließlich Grünordnungsplanung

16.02.2003

büro planteam
momberg und stieglitz
architekten, dipl. ingenieure
34225 baunatal, platz des friedens 8

büro plan etage
spiegel und westermann
landschaftsarchitekten und ingenieure
34246 vellmar, an der elsche 2

Inhaltsverzeichnis:

1.0	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	3
2.0	PLANGEBIET	3
2.1	Lage im Raum, Abgrenzung, Flächengröße	3
2.2	Anbindung und Erschließung	3
3	RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3.1	Regionaler Raumordnungsplan / Regionalplan –2000-	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	4
3.3	Fachplan Landschaft ZRK, Teilgebiet Stadt Baunatal	5
3.4	Fachplan Kommunaler Entwicklungsplan Zentren ZRK	5
3.5	Bebauungsplan Nr. 44 „Altenbaunaer Str."	5
4.0	BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS	5
4.1	Bauherrschaft	5
4.2	Gebäudebeschreibung	5
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Freianlagen, verkehrliche Erschliessung	7
4.5	Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen / „Lärmgutachten" Nr. L 4850, TÜV Süddeutschland 05.09.02	7
5.0	NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSRAUMPOTENTIALE	8
5.1	Boden / Geologie / Altlasten	8
5.2	Wasserhaushalt	9
5.3	Lokalklima / Lufthygiene	9
5.4	Realnutzung / Naherholung / Ortsbild	10
5.5	Biotopstrukturen / Vegetation / Fauna	10
6.0	TEXTLICH-ARGUMENTATIVE, POTENTIALBEZOGENE BEWERTUNG DES VERHÄLTNISSES ZWISCHEN EINGRIFF UND AUSGLEICH	11
6.1	Boden	11
6.2	Wasserhaushalt	11
6.3	Lokalklima / Lufthygiene	12
6.4	Realnutzung / Naherholung / Ortsbild	12
6.5	Biotopstrukturen / Vegetation / Fauna	12
7.0	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBERECHNUNG NACH DER AUSGLEICHSABGABENVERORDNUNG (AAV 1995)	13
8.0	ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES VERHÄLTNISSES ZWISCHEN EINGRIFF UND AUSGLEICH, - AUSGLEICH- BZW. ERSATZMAßNAHME –	13
9.0	AUSGLEICHSMASSNAHME (n. § 1a Abs. 3 BauGB) BZW. ERSATZMASS-NAHME (n. § 6 b, Abs. 4 HENatG)	14
ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG		16

- Planungsrechtlicher Bestand / Teilausschnitt B-Plan „Altenbaunaer Str.", 1 : 500
- Karte Realnutzung 1 : 500
- Schnitte Böschungskante / Baunaufer, 1 : 100

- Tabelle Eingriffs- / Ausgleichsberechnung, Flächenbilanz n. AAV 1995

Inhaltsverzeichnis: - Fortsetzung -

SATZUNGSRELEVANTE DARSTELLUNGEN UND AUSFÜHRUNGEN GEM. § 10 BAUGB 21

- Vorhabenbezogener B-Plan / Eingriffs-/Ausgleichsplan, 1 : 500
- Geländeschnitte 1 : 250
- Gebäudegrundriss 1 : 250
- Gebäudeansichten 1 : 250
- Gebäudeansichten 1 : 250
- Gebäudeschnitte 1 : 250

- Textl. Festsetzungen

1.0 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal beschloß am 13.05.2002 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 44 A "Nahversorgungsgebiet Altenritte", Stadtteil Rengershausen.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines Lebensmittel-Verbrauchermarktes ermöglicht werden. Seit der Schließung des einzigen Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka in 2001 ist die Nahversorgung im Stadtteil Altenritte nicht mehr gewährleistet.

In einer Bürgerversammlung am 15.05.02 am 15.05.2001 wurden 4 Investorenvorschläge vorgestellt. Nach Auswertung und intensiven Beratungen in den Gremien der Stadt Baunatal konnte in einer weiteren Bürgerversammlung am 19.03.02 der nun favorisierte Bebauungsvorschlag der Fa. Gutberlet GmbH, erarbeitet vom Architekturbüro planteam Baunatal, den Bürgern vorgestellt werden. Mit einem eindeutigen Votum sprachen sich die Bürger für eine Bebauung des Obstwiesengrundstückes mit einem tegut-Markt aus.

2.0 PLANGEBIET

2.1 Lage im Raum, Abgrenzung und Flächengröße

Das. Bebauungsplangebiet liegt unmittelbar östlich des historischen Siedlungskerns von Altenritte in der Baunaniederung in zentraler Lage des Stadtteils.

Es weist eine Flächengröße von insgesamt ca. 4.046 m² auf.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Altenritte, Flur 5 und 3 und umfaßt die Flurstücke Nr. 41/8, 41/9, 6/1, 114/12, 112/1 sowie einer noch zu vermessenden Teilfläche aus 36/12 .

Eingefaßt wird das gepl. Baugrundstück :

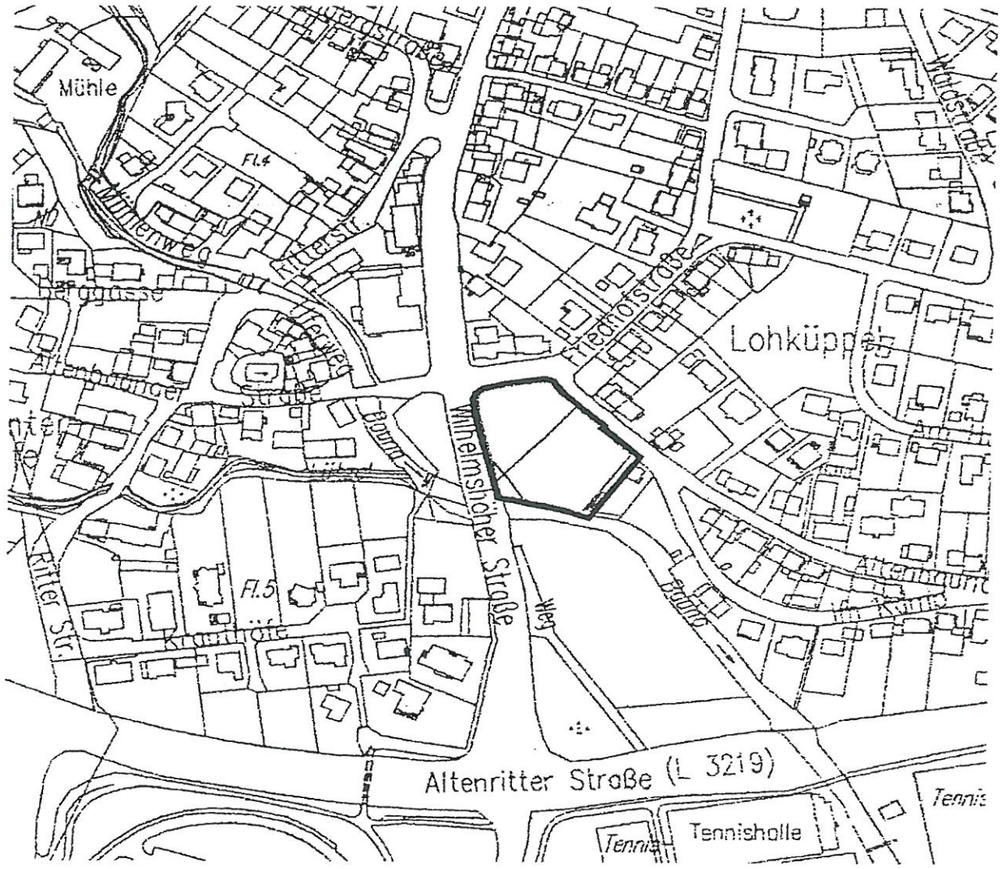
- im Westen von der Wilhelmshöher Str. mit angrenzenden Hotelflächen,
- im Norden und Osten von der Altenbauner Str. mit überwiegend zweigeschossiger Wohnbebauung
- im Süden von dem Flußlauf der Bauna mit anschließender Grünanlage / Retentionsraum

Auf der folgenden Seite wird das Plangebiet in einer Übersichtskarte dargestellt.

2.2 Anbindung und Erschließung

Das Plangebiet ist über die Wilhelmshöher Str. als innerörtliche Haupterschließungsstrasse mit unmittelbaren Anschluß an die L 3219 / Altenritter Str. hervorragend mit dem städtischen und regionalen Strassensystem verknüpft.

Die Anbindung über den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinien 51,52,58), Bushaltestelle an der Wilhelmshöher Str. ca. 50 m nördlich des anliegenden Kreisverkehrs, ist ortsnah vorhanden.



Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang – Übersichtsplan o. Maßstab -

3.0 RECHTLICHE UND PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Regionaler Raumordnungsplan / Regionalplan – Entwurf 2000 -

Der Regionale Raumordnungsplan Nordhessen (RROP) Entwurf 2000 stellt den Bereich, in dem das Plangebiet angesiedelt ist als Siedlungsbereich Bestand dar. Weitere plangebietsbezogene Aussagen auch der Landschaftsrahmenplanung erfolgen nicht.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Baunatal, fortgeltend als Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK), Teilgebiet Stadt Baunatal stellt den Bereich des Plangebietes als Wohnbaufläche mit Zusatzeintrag Symbol ‚schulischen Zwecken dienende Einrichtung' dar.
Im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung wird die Änderung des Flächennutzungsplans betrieben. Beantragt und eingeleitet ist die zukünftige Ausweisung des Gebietes als Sondergebiet (SO) Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von 1100 m² inkl. Getränkemarkt.

3.3 Fachplan Landschaft ZRK, Teilgebiet Stadt Baunatal

Für das Gebiet des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) befindet sich gegenwärtig ein Landschaftsplan –Entwurf - gemäß § 3 und 4 HENatG in Bearbeitung.
Der Landschaftsplanentwurf –Stand Juni 2002 – formuliert für den Landschaftsraum Nr. 93: Siedlungsgebiet Großenritte-Altenritte-Altenbauna folgendes Leitbild / Leitlinie:
„Um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern / zu erhalten, werden die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen / Strukturen gesichert und weiterentwickelt. Ihre Vernetzung mit der freien Landschaft wird verbessert."
In seinem Entwicklungsteil weist der Landschaftsplanentwurf im hier zu bearbeitenden Bebauungsplangebiet eine ‚Freizuhaltende Fläche' in ca. 17,5 m Breite parallel zur Bauna-böschungsoberkante aus klimatischen Gründen aus.
Ferner bezeichnet der Landschaftsplanentwurf diverse Biotopverbund- und Biotopentwicklungsflächen entlang des Gewässerlaufs der Bauna bzw. der Lützel als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 4 HENatG Abs. (2).

3.4 Fachplan Kommunaler Entwicklungsplan Zentren ZRK

Das geplante Vorhaben soll die Nahversorgung des Stadtteils Altenritte sichern und entspricht in der geplanten Größenordnung der Verkaufsflächen dem Kommunalen Entwicklungsplan Zentren (KEP-Zentren) des Zweckverbandes Raum Kassel.

3.5 Bebauungsplan Nr. 44 „Altenbaunaer Str."

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 44 A ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den seit 1983 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 44 „Altenbaunaer Str.", der das Plangebiet als „WA-Allgemeines Wohngebiet" festsetzt (s. Plandarstellung im Planteil).

In der Eingriffsbewertung nach dem Naturschutzrecht wird der zu ersetzende B-Plan Nr. 44 mit seinen flächenbezogenen Festsetzungen gem. § 1 a BauGB als planungsrechtlicher Bestand behandelt.

4.0 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

4.1 Bauherrschaft

Die Bauherrschaft für das geplante Bauvorhaben Lebensmittel-Verbrauchermarkt hat die Fa. Gutberlet GmbH hier vertreten durch Herrn Wolfgang Gutberlet mit Sitz in Fulda, Gerloser Weg 72.

4.2 Gebäudebeschreibung

- vgl. hierzu Ansichten, Schnitte und Grundrisse im Teil 'Satzungsrelevante Darstellungen und Ausführungen gem. § 10 BauGB' ab Seite 21 –

Der Standort des Gebäudes wird im nördlichen Gründstücksteil liegen, vornehmlich orientiert in Richtung Altenbaunaer Str. bzw. Kreisel.

Die Gebäudegrundmaße sind:

Bebaute Grundfläche: ca. 1.440 m² - unterkellerte Fläche ca. 76 m² -
Umbauter Raum (BRI): ca. 10.600 m³, einschl. Leergutlager u. überdachter Zufahrt zur Andienung

Bauhöhen: max. Höhe 9,80m (max. 10,00 m im Bogenzenit), Flachdachbereich ca. 4,10 m über OKFF

Nutzfläche: insgesamt ca. 1.370 m²
Verkaufsfläche: insgesamt ca. 1.115 m² davon 1.050 m² Lebensmittel-Verbrauchermarkt und 65 m² integrierter Kiosk für Teeladen / Poststelle
Nebenflächen: insgesamt ca. 315 m² für Personal, Technik, Lager
Der tegut-Verbrauchermarkt wird nach den Kriterien der tegut-Märkte konzipiert.
Durch eine homogene, anspruchsvolle Architektur sowie eine freundliche offene Farbgestaltung soll eine angenehme Atmosphäre mit einem guten Überblick über den gesamten Markt geschaffen werden.
Die Formen sollen menschengemäß, organisch, aus Rundungen und Kanten gestaltet werden.

Der Marktbereich wird im Grundriß durch ein Rechteck dargestellt, welches ein bogenförmiges Brückendach überspannt.
Die Nebenräume , Andienung und Teile des Marktbereiches werden in dem bogenförmigen, nördlich angegliederten, flacheren Gebäudeteil untergebracht. Dieser erhält ein Flachdach als Warmdach mit einer extensiven Dachbegrünung.

Der Eingangsbereich erhält durch ein großzügiges bogenförmigen Kragdach eine besondere Betonung.

Der Baukörper wird im Wandaufbau konventionell mit Mauerwerk und farbigem Außenputz erstellt. Große Teile der Außenfassaden des Hauptgebäudes werden mit Aluwellblechen bekleidet.

Das bogenförmige Brückendach / Hauptdach wird aus Stahl und z.T. Leimholz erstellt und mit einer Blecheindeckung (Aluwelle) versehen.

Die vorherrschenden Fassaden- und Dachfarben sind blaugrau und metallfarbene Töne.

Die attraktive Architektur des Marktes wird durch etliche verglaste Dach- und Fassadenelemente noch erhöht.

Korrespondierend zur Architektur des Marktes wird die Carportanlage an der östlichen Grundstücksgenze erstellt und gestaltet. Als Tragwerk ist eine Stahlkonstruktion vorgesehen, deren Seitenwandverkleidung aus Trapezblechen (z.B. Sinuswelle) besteht. Die Ostseite wird aus Schallschutzgründen durch Mauerwerk vollständig geschlossen sein und dauerhaft mit Efeu begrünt werden. Das Dach wird extensiv begrünt.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die benötigten Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation) können entsprechend erfolgter Nachfragen bei den zu beteiligenden Versorgungsunternehmen von der Wilhelmshöher bzw. Altenbaunaer Str. an das Gebäude herangeführt werden.

Das Schmutzwasser kann der öffentlichen Kanalisation in der Altenbaunaer Str. zugeführt werden.

Unbelastetes Dachflächenwasser wird entsprechend einschlägiger technischer Richtlinien und Fachnormen auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitversetzt zum allgemeinen Niederschlagsabflußgeschehen und mengenmässig auf maximal 10 l/s begrenzt der Bauna über Grundleitungen bzw. einem Graben zugeführt. Entsprechende Einleitungsgenehmigungen werden im Laufe des weiteren Verfahrens eingeholt.

Sämtliche Verkehrsflächenwässer werden über wasserdurchlässige Beläge der Flächenversickerung zugeführt.

4.4 Freianlagen, verkehrliche Erschliessung

Die Freiflächen des Grundstückes werden südlich und südöstlich des Gebäudes großflächig für Kundenparkplätze und den dazugehörigen Fahrgassen in Anspruch genommen.
Auf dem Grundstück werden 77 Kundenparkplätze in Senkrechtaufstellung nachgewiesen.

Drei Parkplätze unmittelbar am Eingang werden für Behinderte und zwei weitere als „Eltern-Kind-Parkplätze" ausgewiesen.

Die max. Gefälle im Parkplatzbereich betragen ca. 3,75 %, durchschnittlich ca. 3 %.

Sämtliche Verkehrsflächen werden aus ökologischen und wasserwirtschaftlichen Gründen wasserdurchlässig befestigt werden.
Aus Schallschutzgründen sind die Fahrstrassen, -gassen mit einem Belag zu versehen, der den lärmtechnischen Eigenschaften eines Asphalbelages entspricht.

Die Hauptzu- und –abfahrt erfolgt von der Wilhelmshöher Str. aus. Eine weitere ausschließliche Zufahrt, die im wesentlichen dem LKW-Anlieferungsverkehr sowie den Anwohnern aus dem anschließenden Wohnnahbereich dienen soll, ist von der Altenbaunaer Str. aus vorgesehen.

Für den Fußgängerverkehr besteht eine separate Zugangsmöglichkeit von der Wilhelmshöher Str. über eine Treppenanlage nahe des Haupteinganges.

Die nordwestlichen, den Strassenräumen der Wilhelmshöher Str./ gepl. Kreisel und der Altenbaunaer Str. zugewandten Grundstücksrandflächen werden durch wassergebundene Decken begehbar gehalten und mit einem raumwirksamen Baumbestand versehen. Die hier angrenzenden Fassaden des bogenförmigen Anbaues werden in Abschnitten mit Rank- und Kletterpflanzen begrünt und strukturiert.

Grundsätzlich erfolgt an allen Grundstücksaußengrenzen – bis auf den Bereich des Anlieferverkehrs eine „Eingrünung" durch geplanten, standortgerechten Baumbestand.

Die Parkplätze werden soweit als möglich durch Baumüberstellung begrünt bzw. beschattet. 12 Parkplätze an der Grundstücksostseite werden aus Schallschutzgründen durch eine Carportanlage mit extensiver Dachbegrünung überstellt.

Eine auf der Grabenparzelle am südöstlichen Grundstücksrand stockende Baumhecke wird, soweit aus standortgerechten Gehölzen bestehend, erhalten und durch Baum- und Strauchnachpflanzungen ergänzt. Diese Baumhecke dient nicht zuletzt der Abschirmung des benachbarten Wohngrundstücks.

Eine bestehende markante ortsbildprägende Esche mit .einem Stammdurchmesser von .0,8 m. und Kronendurchmesser von ca. 15 m soll erhalten werden und wird in den Parkraum integriert.

Die notwendige Anlage der Kundenparkplätze im südlichen zur Bauna hin abfallenden Grundstücksbereich macht Aufschüttungen in diesem z. T. auch in der Vergangenheit überschwemmten Gebietsteil unvermeidbar. Zwecks Abfangung der durchschnittlich nahe der Uferböschungsoberkante im Mittel ca. 1,0 m hohen Aufschüttungen ist der Einsatz von begrünbaren Gabionen vorgesehen (s. hierzu auch Querschnitte im Anhang zur Begründung).

4.5 Gutachten über die zu erwartenden Geräuschimmissionen / „Lärmgutachten" Nr. L 4850, TÜV Süddeutschland 05.09.02

Dieses Gutachten untersucht die von dem Betrieb des geplanten Nahversorgungszentrums / tegut-Markt ausgehenden Geräuschemissionen auf die nächstgelegene Wohnbebauung.
Es werden sämtliche potentielle Emissionsquellen wie Anlieferverkehr / Fahrgeräusche LKW, PKW-Parkplatzlärm, Geräusche von Einkaufswagen, Verladegeräusche wie auch der anlagenbezogene Verkehr auf der öffentlichen Straße berücksichtigt.

Um die Belastung der anliegenden Wohnbebauung bzw. ihrer Bewohner möglichst gering zu halten werden unabhängig von zu ergreifenden bautechnischen Schallschutzmaßnahmen folgende betriebswirksame Maßnahme festgesetzt:

- Die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeit des Marktes werden auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt.

Vom Betreiber werden folgende Anlieferungsfrequenzen genannt:
- 2 große LKW / Tag
- 2 Kleintransporter für Frischware / Tag
- 1 großer LKW mit Getränken / alle 2 Tage

Zwecks Abwendung übermässiger Lärmbelastung der unmittelbar anliegenden Wohnbebauung werden folgende bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- Bau einer 3 m hohen Schallschutzwand nördlich des Verladebereiches
- Überdachung des Verladebereiches in einer Tiefe von 7 m. Das Dach muß schlüssig auf der nördlichen Schallschutzwand aufliegen. Die Seitenwände sind absorbierend auszukleiden.

- Die ersten 11 Parkplätze an der Ostseite des Grundstückes müssen in einer Höhe von 3,6 m über Parkplatzniveau überdacht werden. Die östliche Seite ist mit einer Wand zu schließen. Aktuell geplant ist die Überdachung von 12 Parkplätzen.

- Belegung der Fahrstraßen / -gassen mit einem Belag der den lärmtechnischen Eigenschaften eines Asphaltbelages entspricht.

- Die Geräuschimmissionen der technischen Aggregate des Nahversorgungszentrums, wie z.B. Heizungsanlage, evtl. Zu- und Abluftöffnungen sowie ggfs. Rückkühler, sind derart zu begrenzen, das dieser Immissionsbeitrag an den Immissionsorten um mindestens 10 dB (A) am Tag 5 dB(A) in der Nacht unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeines Wohngebiet liegt.

Die vorstehenden Schallschutzmaßnahmen werden Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Bei Berücksichtigung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden gemäß vorliegenden Gutachten die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für allgemeines Wohngebiet (WA) von
- 55 dB (A) tagsüber und
- 40 dB (A) nachts

an allen überprüften Immissionspunkten in der unmittelbaren Nachbarschaft eingehalten.

5.0 NATÜRLICHE GRUNDLAGEN / LANDSCHAFTSRAUMPOTENTIALE

5.1 Boden / Geologie / Altlasten

Ausgangsgestein für die Bodenentwicklung im Plangebiet sind alluviale Auelehme der Bauna vermutlich über Schotterterrassen.
Auf den Auelehmstandorten hat sich in Abhängigkeit von der Grundwasserbeeinflussung vermutlich brauner Auenboden (Vega) gebildet.
Dieser Bodentyp repräsentiert fruchtbare Böden, die für die Wiesennutzung gut bis sehr gut und bei Regulierung des Wasserhaushaltes für die gartenbauliche bzw. ackerbauliche Nutzung gut bis sehr gut geeignet sind.
Böden, die potentiell Standorte besonderer oder geschützter Lebensgemeinschaften sind, kommen nicht vor.

Die potentiell reale Vegetation auf diesen Schwemmlandböden ist trotz anthropogener Überformung der Hartholzauenwald. In Gewässernähe auf häufig überschwemmten und sehr stark grundwasserbeeinflußten Standorten der Erlen-Galeriewald.

Eine Baugrunduntersuchung, die die realen Bodenverhältnisse wiedergeben könnte, liegt derzeit noch nicht vor. Aus rohstoffgeologischer, bodenkundlicher und hydrogeologischer Sicht bestehen seitens des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Einwände gegen die Planung. Auch aus ingenieurgeologischer Sicht liegen dem Landesamt keine Informationen vor, die der Planung entgegenstehen.

In der **Altflächendatei** des Landes Hessen ist das Grundstück „Im Kamp 4" als Altfläche „Metallbau" (Schlüsselnummer: 633 003 020 001 005, Rechtswert: 3528053, Hochwert: 5680630) eingetragen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben kann. Bei Aushubarbeiten ist auf geruchliche Auffälligkeiten wie Kaltreiniger, Lösungsmittel etc. zu achten. Bei Antreffen von Auffälligkeiten ist ein geeignetes Fachbüro hinzuzuziehen, um diese Verdachtsstoffe zu lokalisieren und entsprechend zu behandeln.

5.2 Wasserhaushalt

Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Unmittelbar am südlichen Rand des Gebietes angrenzend verläuft als Fließgewässer III. Ordnung die Bauna, deren Gewässerbett in dem Abschnitt zwischen Brücke Wilhelmshäuser Str. und Brücke Altenritter Str. im Zuge einer südlich angrenzenden Retentionsraumplanung und –realisation in den letzten 5 Jahren in weiten Abschnitten renaturiert wurde. Die Bauna ist die natürliche Vorflut für dieses Gebiet und wirkt durch Ihr Abflußgeschehen entsprechend der topographischen Verhältnisse auf die angrenzenden Grundstücke in Form von periodischen Überflutungen zurück.

Da im Laufe der letzten Jahre etliche Veränderungen am Gewässerbett der Bauna vorgenommen wurden, erfolgt zur Zeit eine Neuberechnung des Überschwemmungsgebietes (HQ 100), das dann per Rechtsverordnung festgesetzt werden soll.

Auf Betreiben der Gemeinde und des zuständigen Verbandes für Abwasserbeseitigung und Hochwasserschutz Baunatal-Schauenburg und entsprechend der normativen Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes § 32 Abs. 2 sind bei baulichen Eingriffen in Überschwemmungsgebiete aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit rechtzeitig ausgleichende Maßnahmen zu ergreifen. Der Eingriff ist hinsichtlich Umfang und Wirkung mit Hilfe wasserwirtschaftlicher Berechnungen zu erfassen.
Auf Grund des Vorausgeführten ist vom Vorhabenträger, Fa. Gutberlet GmbH ein Fachbüro für Landschaftswasserbau und Wasserwirtschaft, Dipl.-Ing. Tristan Posselt, Göttingen beauftragt worden, um anhand hydraulischer Berechnungen sowohl den Eingriffssachverhalt, als auch den potentiellen Ausgleichsumfang zu bestimmen.
Nach diesem Gutachten vom 16.08.02 entspricht das HQ 100 einem Abfluß von 44,6 m³/s und würde das unverbaute Grundstück in dem südwestlichen Randbereich auf ca. 260 m² Fläche überschwemmen. Das überbordende Wasservolumen beträgt rechnerisch ca. 85 m³.
Der ungefähre Verlauf dieser nicht rechtsverbindlichen Überschwemmungsgebietsgrenze (HQ 100) ist im Plan ‚Realnutzung' im Anhang zur Begründung dargestellt.
Zu den aus den hydraulischen Berechnungen abzuleitenden Eingriffsfolgen für den Wasserhaushalt bei Realisation des Vorhabens siehe Pkt. 6.2 der Begründung.

Grundwasser
Über die lokalen Grundwasserverhältnisse im Plangebiet ist wenig bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das oberflächennahe Grundwasser in Wechselwirkung mit dem jahreszeitlichen Abflußgeschehen der Bauna stark schwankt. Nähere Aufschlüsse hierzu wird eine spätere Baugrunduntersuchung ergeben.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

5.3 Lokalklima / Lufthygiene

Aufgrund seiner topographischen und naturräumlich-geographischen Lage können für das Plangebiet die Klimadaten des Kasseler Beckens angenommen werden.

Das Lokalklima innerhalb dieses Beckens ist im Vergleich zu den umgebenden Bergländern (Habichtswald, Söhre) durch niedrigere Windgeschwindigkeiten, höhere Lufttemperaturen (Jahresdurchschnittstemperatur 7 - 8 ° C) und geringere Niederschläge (Jahresmittel ca. 600 mm) gezeichnet.
Das örtliche Klima kann somit insgesamt als mild bezeichnet werden.

Die Fortschreibung des Klimagutachtens zum Zweckverbandsgebiet vom Juli 1999 stellt die aktuellste Klimabewertung des Planungsraumes dar.

Nach diesem Gutachten ist der zu betrachtende Raum Teil des lokalklimatischen Wirkungsgefüges und Teil der Kaltluftbahn, die der Baunatalung folgt.

Nach der Klimafunktionskarte wird das Gebiet als aktives Mischklimat mit hohem Luftleitpotential kategorisiert. Es trägt damit in gewissem Umfang zur Klimamelioration der engeren Ortslage Altenrittes bei.

Hinsichtlich der planerischen Relevanz bedeutet Vorausgeführtes die Einstufung des Planbereiches in die Bewertungsstufe 2 durch das Klimagutachten. Dies bedeutet entsprechend dem Wortlaut des Gutachtens, daß die Erhöhung der Oberflächenrauhigkeit (z.B. durch Neubauten) und lufthygienische Beeinträchtigungen unterbleiben sollten, des weiteren ist von Eingriffen in den Wärmehaushalt (z.B. durch Versiegelungen) abzusehen. Innerstädtische (isolierte) Grünflächen sollten mit einem hohen Vegetationsanteil ausgestattet werden; Umnutzungen sollten generell nur in Ausnahmefällen ermöglicht werden, wenn über Detailuntersuchungen bzw. entsprechende Auflagen aus klimafunktionaler Sicht die Klimaverträglichkeit des Vorhabens festgestellt werden kann.

5.4 Realnutzung / Naherholung / Ortsbild

Die aktuelle Nutzung des Plangebietes ist Obstwiese mit (über-)gealtertem Obstbaumbestand. Es handelt sich dabei um ca. 8 Stein- und Kernobstbäume. Ein besonders markanter und ortsbildprägender Baum ist ein Eschensolitär mit 15 m Kronendurchmesser. Der Wiesenaufwuchs unterliegt keiner landwirtschaftlichen Verwertung mehr und ist entsprechend ruderalisiert. (s. zur aktuellen Nutzung und Vegetationsausstattung a. Karte Realnutzung i. Anhang zur Begründung).

Der Bereich, in dem das Bebauungsplangebiet angesiedelt ist, ist stadträumlich gesehen ein Anhängsel des zentralen, sich entlang der Bauna bis Altenbauna fortsetzenden Grünzugs mit integrierten Sport- und Freizeiteinrichtungen und Stadtpark. Aktuell bestehen keinerlei Wegeverbindungen zu dem vor erwähnten innerstädtischen Grünzug. Der Bebauungsplan Nr. 44 „Altenbaunaer Str." sah für das geplante Wohngebiet ein internes Fußwegesystem mit einem den Baunalauf folgenden, linksseitigem Fußweg vor (vgl. B-Plan Nr. 44 i. Anhang zur Begründung). Aufgrund seiner aktuellen Nutzung und isolierten Lage zu südlich der Bauna angrenzenden Grünanlagen ist der Wert als Raum für die stadtnahe Erholung eher gering.

Die vor erwähnte isolierte Lage der Grünfläche umgeben von höherliegenden Straßen mit Wohnbebauung und wenig attraktiven Hotelbauten am Ortseingang von Altenritte lassen das Ortsbild in diesem Bereich als städtebaulich unfertig und wenig attraktiv erscheinen. Einzig die Kombination von gewässernahen Wiesenteilen mit dem Flußlauf selbst erscheinen harmonisch.

5.5 Biotopstrukturen / Vegetation / Fauna

Der krautige Bewuchs auf der Obstwiese ist als ruderalisierte Glatthaferwiese anzusprechen. Zu den tiefergelegenen stärker stauwasser- und grundwasserbeeinflussten, tendentiell häufiger überschwemmten Uferbereichen der Bauna geht die ruderalisierte Glatthaferwiese in linear ausgebildete feuchteliebende Hochstaudenfluren (Kälberkropfbestände) über. Von Hrn. V. Lucan, Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. wurden 40 meist ubiquitäre Arten (Vegetationsaufnahme vom 15.08.02) gezählt.

Aufgrund der Vegetationsausstattung, des kleinen Areals und der inselhaften Stadtrandlage ist davon auszugehen, daß nur relativ störungstolerante und kulturfolgende Wirbeltierarten im Gebiet vorkommen. Erhebungen / Aufnahmen vom 26.07 und 15.08.02 durchgeführt von Hrn. V. Lucan, Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.bestätigen dies. Es wurden Hermelin, Mauswiesel, Wühlmaus, Mönchs-und Gartengrasmücke, Zaunkönig, Grünling, Buchfink, Kohlmeise, Blaumeise, Amsel, Haussperling u.a. auf der Fläche beobachtet bzw. konnten anhand von Spuren nachgewiesen werden. Es handelt sich dabei um relativ verbreitete Arten der Hecken und Wald- bzw. Siedlungsrandzonen. Nicht desto trotz sind die ruderalisierten Wiesen und Hochstaudenfluren im Übergang zu einem Fließgewässer wichtige Lebensräume für eine Vielzahl wirbelloser Tiere insbesondere Insekten, die wiederum Nahrungsgrundlage für höhere Wirbeltierarten sind, die diese Siedlungsrandlage als Ganzjahreslebensraum bzw. als Teillebensraum nutzen.

Gleichzeitig stellen die Uferrandzonen wichtige Verbindungselemente im Sinne der Biotopvernetzung dar.

6.0 TEXTLICH-ARGUMENTATIVE, POTENTIALBEZOGENE BEWERTUNG DES VERHÄLTNISSES ZWISCHEN EINGRIFF UND AUSGLEICH

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bzw. der Bau des Verbrauchermarktes als Eingriffsvorhaben ist mit den im Folgenden beschriebenen Auswirkungen auf die Naturgüter verbunden. Nach § 1 a BauGB ist als vergleichender Bezug für die Eingriffs- / Ausgleichsbewertung der planerisch zulässige Zustand in dem Plangebiet zu betrachten. Dies ist in diesem Fall der B-Plan Nr. 44 „Altenbaunaer Str.". D.h. die Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erfolgt zwischen dem geplanten Vorhaben Verbrauchermarkt und dem nicht umgesetzten B-Plan Nr. 44 (Vorzustand).

6.1 Boden

Durch das geplante Vorhaben werden ca. 1.440 m² Grundfläche mit Hochbauten überbaut, wobei die von Dächern überbaute Fläche bei ca. 1.750 m² liegt.
Davon sollen 470 m² Dachfläche extensiv begrünt werden.
Weitere 2.090 m² werden durch private Verkehrsflächen eingenommen, die entsprechend Festsetzung nur mit wasserdurchlässigen Belägen zulässig sind.
Insgesamt werden 3.840 m² des Grundstücks vollständig bzw. teilversiegelt.

Im zu bewertenden Vergleichszustand B-Plan Nr. 44 war maximal die Versiegelung von 1.704 m² zulässig.
Neben den positiven Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt ist der hohe Anteil an teilversiegelter Verkehrsfläche als Minimierung bzw. Ausgleich des beabsichtigten Eingriffs in das Potential Boden zu werten, da hierdurch wesentliche Teilfunktionen des Bodens erhalten bleiben. Desgleichen kann die extensive Dachbegrünung auf ca. 470 m² Dachfläche in geringem Umfang Teilfunktionen des Bodens aufrechterhalten.

6.2 Wasserhaushalt

Durch Aufschüttungen im Überschwemmungsgebiet der Bauna gehen nach dem vorliegenden Fachgutachten / Hydraulische Berechnungen vom 16.08.02 bezogen auf das 100-jährliche Hochwasser ca. 85 m³ Retentionsraum auf ca. 260 m² Fläche verloren.
Nach dem vorliegenden Fachgutachten beschränken sich die Auswirkungen auf das Abflussgeschehen der Bauna bei HQ 100 = 44,6 m³/s ausschließlich auf die ca. 50 m lange Strecke der baulichen Veränderungen. Auf dieser Strecke erfolgt bei HQ 100 ein Anstieg des Wasserspiegels um bis zu 8 cm. Es ergibt sich laut Gutachten kein Einfluss auf die im Ober- und Unterwasser anschließenden Strecken, also auch nicht auf das Nachbargrundstück Ritter. Auch sind nachteilige Veränderungen der Fließgeschwindigkeit nicht zu erwarten.
Aufgrund des mengenmässig relativ geringfügigen Retentionsraumverlustes sollte laut Fachgutachter, Dipl.-Ing. Tristan Posselt auf einen hydraulisch wirksamen Ausgleich durch eine Aufweitung des Gewässerbettes auf der gegenüberliegenden Gewässerseite verzichtet werden.

Zwecks Entlastung des örtlichen Abwassersystems bzw. des örtlichen Wasserhaushaltes – unter Berücksichtigung der abwassertechnischen Vorgaben der Städt. Werke Baunatals - werden außer dem anfallenden Schmutzwasser keine weiteren Grundstücksabwässer der Ortskanalisation zugeführt. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen wird vorbehaltlich einer behördlichen Einleitungserlaubnis auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitversetzt zum Hauptabflußgeschehen mit maximal 10 l/s Abflußspende der natürlichen Vorflut (Bauna) zugeführt.

Maßnahmen zur Minimierung bzw. Ausgleich bzgl. des Eingriffs in den örtlichen Wasserhaushalt ist neben der Flächenversickerung aller Verkehrsflächenwässer durch wasserdurchlässige Beläge, die extensive Dachbegrünung (Rückhaltung im Bodenspeicher) sowie die Sammlung der unverschmutzten Dachwässer in Rückhalteeinrichtungen.

Nach Durchführung aller minimierenden bzw. ausgleichenden Maßnahmen wird bzgl. dieses Landschaftspotentials keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung verbleiben.

6.3 Lokalklima / Lufthygiene

Durch die Überbauung bzw. (Teil-)Versiegelung der oben genannten Flächen wird die bisherige lokalklimatische Ausgleichsfunktion des Plangebietes eingeschränkt. Wegen der Orientierung der Bauten bzw. Aufschüttungen parallel zum Fließgewässerlauf bzw. der Talung wird der Kaltluftabfluß über das Baunatal voraussichtlich nur unwesentlich beeinträchtigt. Tendenziel belastet wird ein anzunehmender Kaltluftabfluß durch den zusätzlichen Eintrag von Kraftfahrzeugabgasen – wobei der wesentliche Kaltluftabfluß nächtens bzw. in den frühen Morgenstunden außerhalb der Betriebszeiten des Verbrauchermarktes stattfinden wird.

Über die Pflanzung großkroniger Bäume in den Randbereichen der Anlage und vornehmlich innerhalb des teilversiegelten Parkplatzbereiches mit entsprechend klimameliorierender Wirkung, die Reduzierung der Aufheizung durch Dachbegrünung sowie über die Schaffung eines größtmöglichen verdunstungsfähigen und filterfähigen Grünvolumens (Anlage von möglichst großflächigen randlichen Hecken / Gebüschen) wird eine Reduzierung dieser lokalklimatischen Beeinträchtigung erzielt.

Ein Ausgleich des Eingriffs bzgl. dieses Potentials ist vor dem Hintergrund der geplanten Grundstücksnutzungen im Plangebiet mit Blick auf das Aufheizungspotential durch befestigte Flächen nicht vollständig möglich.

6.4 Realnutzung / Naherholung / Ortsbild

Wie bereits angesprochen, hat der Bereich des Plangebietes aufgrund seiner derzeit isolierten Lage im Grünsystem und der derzeitigen Nutzung nur eine sehr geringe Bedeutung für die lokale Naherholung und Freiraumnutzung. Der zu ersetzende B-Plan Nr. 44 „Altenbaunaer Str." sieht eine Integration der Plangebietsfläche durch Wegeverbindungen in das lokale Freiraumsystem vor. Die Erschliessung von ufernahen Bereichen für Freiraumnutzung ist auch vor dem Hintergrund der Ortsbildentwicklung positiv zu bewerten.

Eine Beeinträchtigung der ursprünglich beabsichtigten Naherholungsfunktion durch das geplante Vorhaben ist somit zu erwarten und entsprechend der geplanten funktionsgebunden Flächennutzung auch nicht ausgleichbar.

Die Orientierung des Verbrauchermarktes zum Kreisel und der Altenbaunaer Str. mit hochwertiger Architektur stellt für diesen Bereich eine städtebauliche und ortsbildbezogene Aufwertung dar.

6.5 Biotopstrukturen / Vegetation / Fauna

Durch das geplante Vorhaben Verbrauchermarkt werden ca. 2.140 m² vegetationsfähiger im planerischen Vorzustand als gärtnerisch gepflegte Anlagen ausgewiesene südlich gelegene Grundstücksteile (teil-) versiegelt. Diesem Verlust an Vegetationsfläche mit einem relativ geringen Biotopwert steht in den Randzonen des Vorhabens der Erhalt bzw. die Anlage eines baumheckenartigen Bestandes auf 128 m² sowie der Erhalt eines großwüchsigen markanten Baumsolitärs und weiterer 4 standortgerechter Bäume gegenüber.
Insgesamt werden im Bereich des Vorhabens 26 hochstämmige Laubbäume gegenüber 21 im Vorzustand gepflanzt. Die vorausgeführten Maßnahmen in Verbindung mit geplanter extensiver Dachbegrünung (470 m²) und Fassadenbegrünung (178 m²) werden den Eingriff bzgl. dieses Potentials minimieren und teilweise ausgleichen.

Als nachteilig bzgl. der Biotopstruktur ist das Heranrücken von (teil-)versiegelten Flächen an den Uferbereich der Bauna zu sehen, da hierdurch die strukturelle Verzahnung von ufernahen Vegetationsbereichen mit dem Fließgewässer und seinen Ufern verloren geht. Dies wird sich auch auf Migrationsprozesse in der Tierwelt auswirken.

Durch die zu erwartende Abnahme der Strukturvielfalt insbesondere in der krautigen, bodennahen Vegetation ist nicht von einem vollständigen Ausgleich auf der Plangebietsfläche auszugehen.

7.0 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBERECHNUNG NACH DER AUSGLEICHSABGABENVERORDNUNG (AAV 1995)

Zwecks hilfsweiser rechnerische Bewertung des Eingriffsvor- und Eingriffsnachzustandes wurde die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV 1995 / Biotopwertverfahren) herangezogen. Dieses Verfahren erlaubt eine ungefähre rechnerische Dimensionierung des möglichen Eingriffsrestschadens (vgl. Tabelle im Anhangzur Begründung). Sie ersetzt, da bzgl. einiger Eingriffstatbestände wie Verlust vegetationsfähiger Bodenfläche, Entkoppelung benachbarter Biotopstrukturen, Lokalklima, Naherholungsfunktion nicht operationalisierbar, nicht die ‚Zusammenfassende Eingriffsbewertung' unter Pkt. 8, ist aber, da in vielen Verfahren angewendet zumindest ein heranziehbares, vergleichbares Korrektiv und stellt einen klaren flächenhaften Bezug her.

Für den Eingriffsnachzustand vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 44 A „Nahversorgungsgebiet Altenritte" ergibt sich gegenüber dem heranziehbaren planungsrechtlichen Vorzustand Teilgebiet des Bebauungsplans Nr. 44 „Altenbaunaer Str.

ein Wertpunktüberschuß von 2.175 Wertpunkten (WP).

Im Rahmen der Biotopbewertung nach der AAV erfolgte eine Abwertung für den Biotoptypen

10.715 Dachflächen nicht begrünt, Abwertung um 2,0 WP, da aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse gem. Angaben der Stadtwerke Baunatal ausschließlich eine Rückhaltung, aber keine Versickerung möglich ist.

8.0 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DES VERHÄLTNISSES ZWISCHEN EINGRIFF UND AUSGLEICH, - AUSGLEICH- BZW. ERSATZMAßNAHME –

Trotz des nach dem hilfsweise eingesetzten Biotopwertverfahren nicht feststellbaren Eingriffsrestschadens bleiben unter Beachtung der textlich-argumentativen, potentialbezogenen Bewertung des Verhältnisses zwischen Eingriff und Ausgleich, insbesondere für die Landschaftsraumpotentiale Boden, Lokalklima, Naherholung, Biotopstrukturen / Vegetation / Fauna, nicht im Plangebiet zu kompensierende Beeinträchtigungen bestehen (vgl. Pkt. 5). Ursache für dieses Bewertungsergebnis ist aus Sicht der beteiligten Landschaftsplanung im wesentlichen der Verlust an vegetationsfähiger Bodenfläche auf dem südlichen Grundstücksteil im Nahbereich der Bauna in Verbindung mit den nahe an die Böschungsoberkante der Bauna heranreichenden Parkplätze mit ihren notwendigen Befestigungen.

Vor dem Hintergrund des aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls von der Sadt Baunatal gewollten Nahversorgungsgebietes Altenritte und dem Fehlen alternativer Standorte in Verbindung mit dem Interesse des Verbrauchermarktbetreibers, eine ausreichende Anzahl von qualitativ guten Kundenparkplätzen zur Verfügung zu haben, erscheint der Eingriff unvermeidbar.

Die seitens der Planungsbeauftragten unternommenen Anstrengungen, die Geländeaufhöhung möglichst gering zu halten bzw. die Parkplätze möglichst uferfern anzuordnen, werden durch das vorliegende Planungsergebnis repräsentiert. D.h. der Eingriffsminimierung wurde im Rahmen der bisherigen Planerstellung große Aufmerksamkeit gewidmet. Die hierzu erfolgten Planungsanstrengungen sind im Rahmen dieses Erläuterungsberichtes nicht zu dokumentieren.

Die erfolgten grundstücksbezogenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen s. Eingriffs-/Ausgleichsplan bzw. Textl. Festsetzungen lassen keine gebietsinterne Vollkompensation zu. Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben wird eine externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahme vorgesehen, die zu einem möglichst hochgradigen funktionalen Ausgleich führt und auch im Einklang mit den entsprechenden Vorschlägen des Fachplans Landschaft ZRK, Stand Juni 2002 steht.

Unter Beachtung der verbleibenden Eingriffsrestschäden bezogen auf die einzelnen Landschaftspotentiale (vgl. Pkt. 5) geht die beteiligte Landschaftsplanung davon aus, dass bei Freihaltung eines ca. 10 m breiten, öffentlich zugänglichen, mit naturnaher Vegetation bestandenen Geländestreifens parallel des Uferbereiches der Bauna, auf ca. 50 m Länge (ca. 500 m²), unter Mitbetrachtung aller geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, eine plangebietsinterne Vollkompensation im Sinne des Naturschutzrechtes zu erzielen wäre.

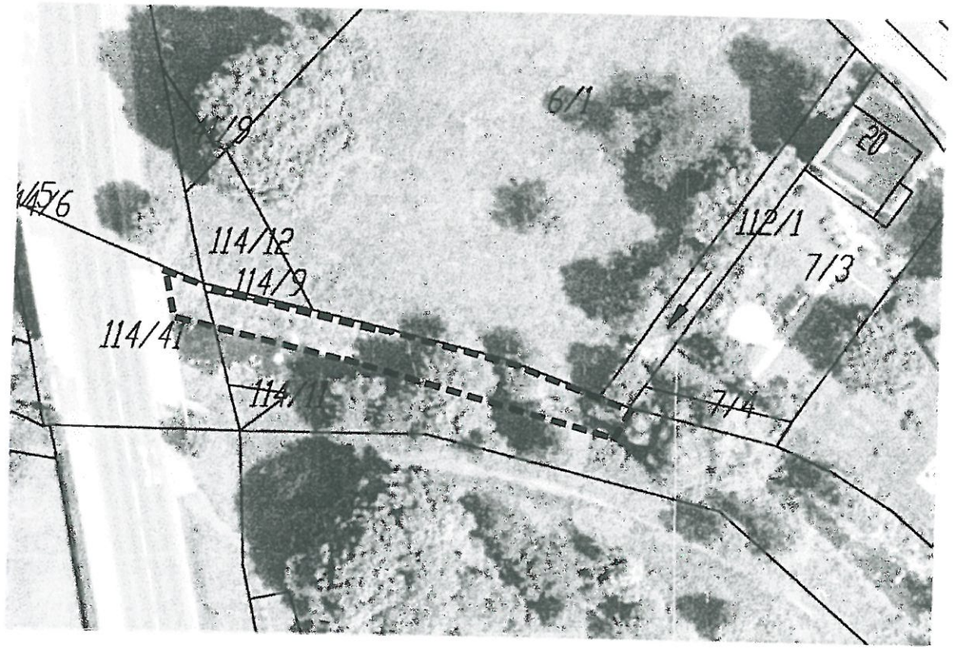
Um dem Ziel eines funktionalen Ausgleichs möglichst nahe zu kommen, wird als externe Ersatzmaßnahme die Aufwertung von Uferzonen bzw. ufernahen Bereichen der Bauna im Sinne von Renaturierung in einer Größenordnung von ca. 500 m² in zwei eingriffsnahen Teilgebieten festgesetzt.

9.0 AUSGLEICHSMASSNAHME (n. § 1a Abs. 3 BauGB) BZW. ERSATZMASSNAHME (n. § 6 b, Abs. 4 HENatG)

In einem zwischen der Stadt Baunatal und dem Vorhabenträger, Fa. Gutberlet GmbH, Fulda zu schließenden städtebaulichen Vertrag ist die Durchführung der im Folgenden dargelegten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. § 1 a Abs. 3 i. V. mit § 11 BauGB zu vereinbaren.

Die Ersatzmaßnahme soll in zwei Teilgebieten realisiert werden, wobei die Durchführung zeitlich parallel zu den übrigen Baumaßnahmen erfolgen soll. Die in Anspruch zu nehmenden Flächen sind sämtlich Eigentum der Stadt Baunatal.

Teilgebiet I
– Uferbereich der Bauna südlich an das Plangebiet angrenzend, Flächengröße ca. 150 m² -



Darstellung – ohne Maßstab -

Innerhalb dieses Teilgebietes hat der Vorhabenträger für die Anlage eines geschlossenen, gewässerbegleitenden Gehölzsaumes aus Schwarzerlen (Alnus glutinosa) zu sorgen. Die vorhandene Gehölzvegetation ist zu integrieren.

Zwecks zeitnaher Erreichung einer, auch zu den angrenzenden Parkplatzflächen wirksamen Schutzpflanzung wird als Mindestpflanzgöße bzw. –qualität für die Schwarzerlen: Solitär mit 3-4

Grundstämmen, 3 x verpflanzt mit Ballen, 250-300cm hoch bestimmt. Der Pflanzabstand in der Reihe wird auf 5 m festgelegt. Pflanzstandort ist die mittlere bis untere Uferböschung. Der Vorhabenträger hat für die Fertigstellungspflege zu sorgen.

Teilgebiet II
-Uferbereich der Bauna mit ufernaher Zone westlich des Hotelstandortes, Flächengröße ca. 360 m²

Darstellung – ohne Maßstab -

Innerhalb dieses Teilgebietes hat der Vorhabenträger für die Herstellung eines naturnahen wiesenartigen Bestandes und die Anlage einer gewässerbegleitenden Baumreihe aus Schwarzerlenhochstämmen zu sorgen.
Dies schließt die flächige Beseitigung standortfremder Gehölzvegetation, im wesentlichen Felsenmispel-Gebüsch als vorbereitende Maßnahme mit ein.

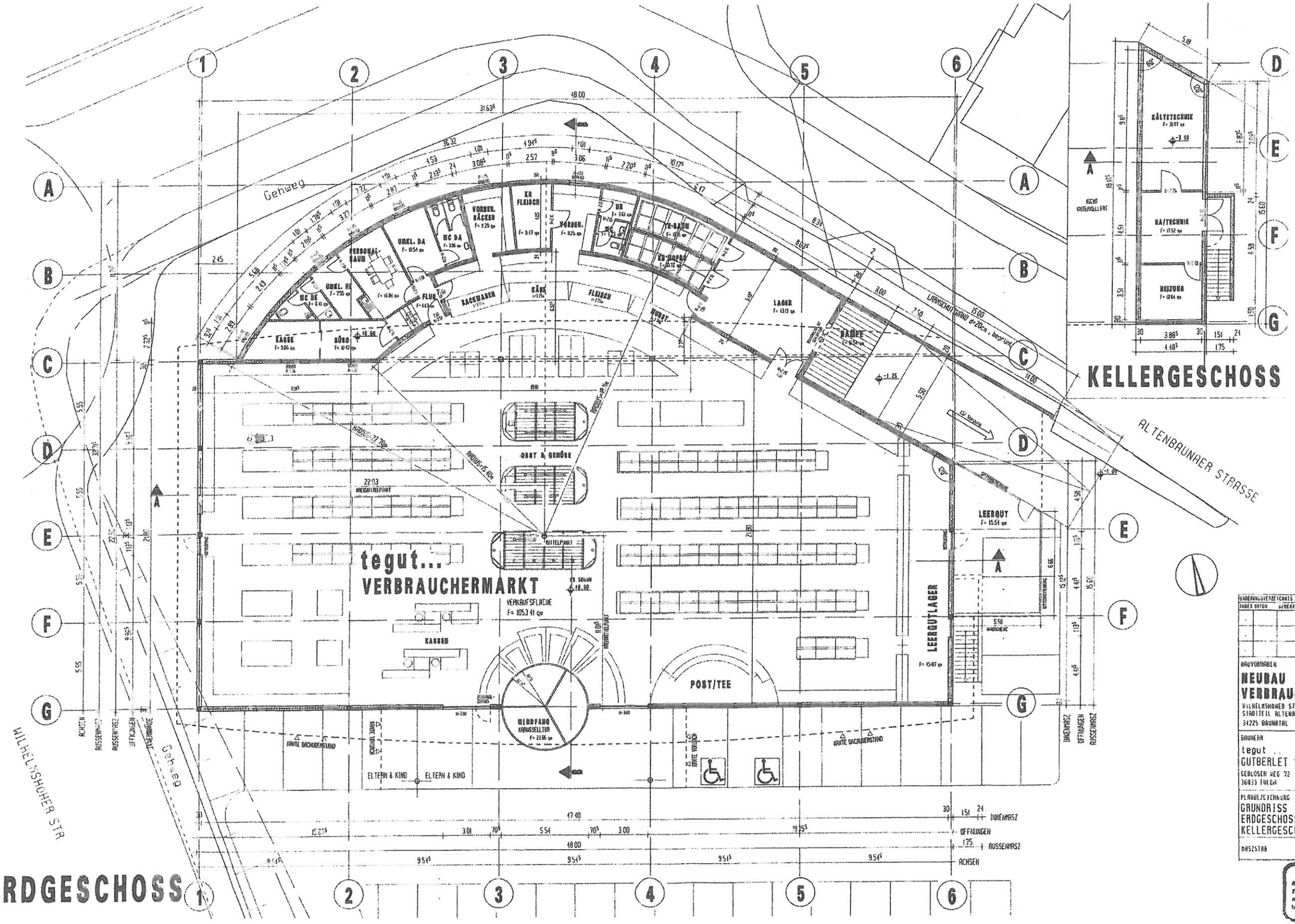
Innerhalb der Wegeparzelle ist bei erforderlichem Erdauftrag eine Schotterrasentragschicht als Substrat einzubauen. Im Böschungsuferbereich ist bei dem Einbau von Erdsubstrat auf die gegebenen hydraulischen Belastungen zu achten. Diesbezügliche Absprachen mit dem gewässerunterhaltenden Wasser- und Abwasserverband sind unerläßlich. Von bestehenden Leitungen, Kanälen sind die erforderlichen Pflanzabstände einzuhalten.

Als Ansaatmischung ist ein Landschaftsrasen mit Kräutern (Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2) zu verwenden. Die Baumreihe aus Schwarzerlen, Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm, ist unmittelbar parallel der oberen Böschungskante anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe soll 7 m betragen. Der Vorhabenträger hat für die Fertigstellungspflege zu sorgen. Die jährliche Mahdhäufigkeit der Wiese soll 2-3 Schnitte betragen.

ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

- Planungsrechtlicher Bestand / Teilausschnitt B-Plan „Altenbaunaer Str." 1 : 500
- Karte Realnutzung 1 : 500
- Schnitte Böschungskante / Baunaufer 1 : 100
- Tabelle Eingriffs- / Ausgleichsberechnung, Flächenbilanz n. AAV 1995

Maßstab 1:250



ÄNDERUNGSVERZEICHNIS		
INDEX DATUM	ÄNDERUNGEN	ZEICHEN

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES

WILHELMSHOHER STR /ALTENBAUNAER STR
STADTTEIL ALTENBITTE
34225 BRUNATAL

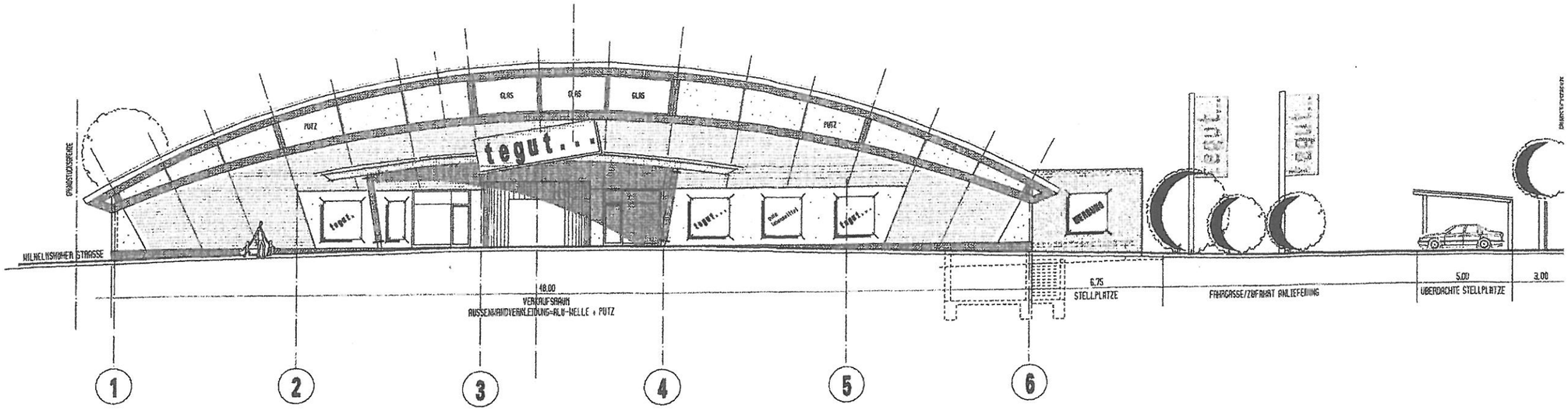
BAUHERR

tegut ..
GUTBERLET STIFTUNG & CO.
GEBLOSER WEG 72
36035 FULDA

PLANBEZEICHNUNG GRUNDRISS ERDGESCHOSS/ KELLERGESCHOSS	ERSTELLT 07.05.2002 STAND 20.09.02 BEARBEITER D. SCHMITT
MASSSTAB 1:100	PLANNUMMER 01-EG-b

plan team
architektur + ingenieurbüro
momberg stieglitz
architekten - dipl.-ingenieure
telefon 05 61 / 94 89 10 - fax 05 61 / 9 43 91-10
platz des friedens 8
34225 baunatal

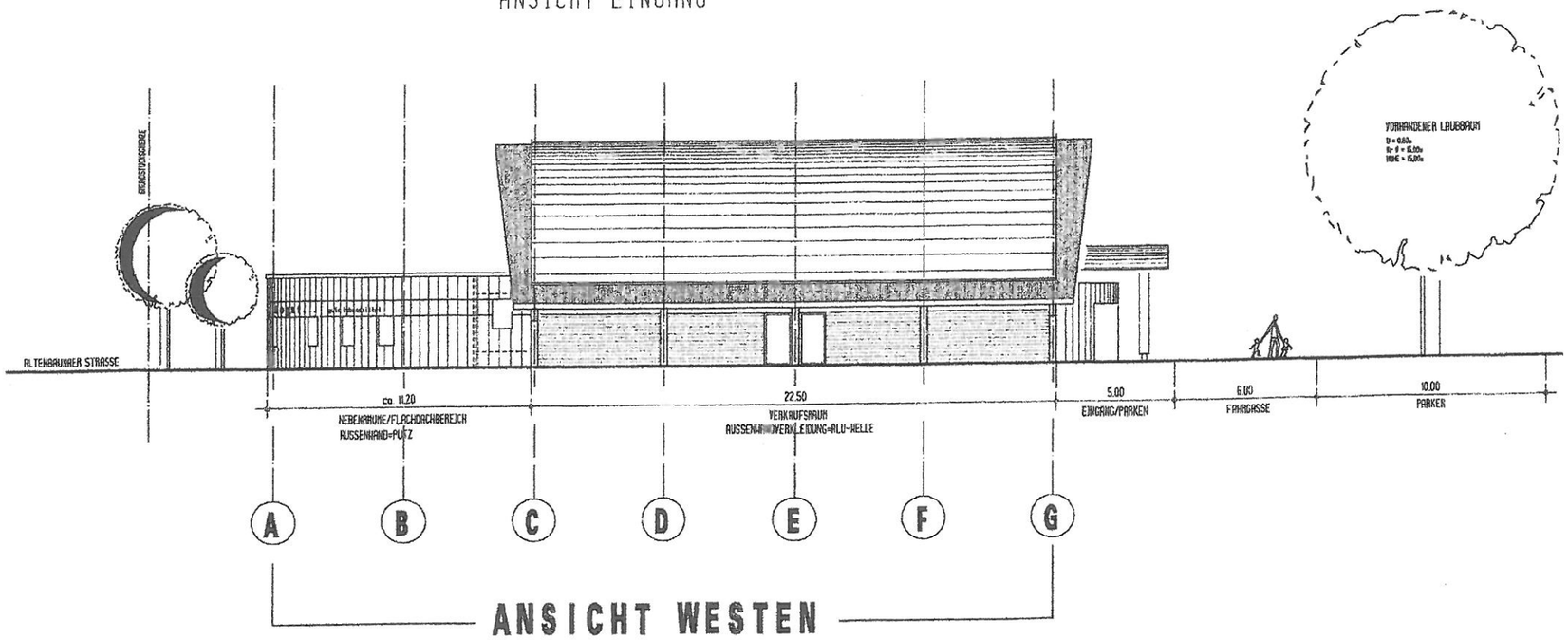
Maßstab 1:250



ANSICHT SÜDEN

ANSICHT EINGANG

Maßstab 1:250



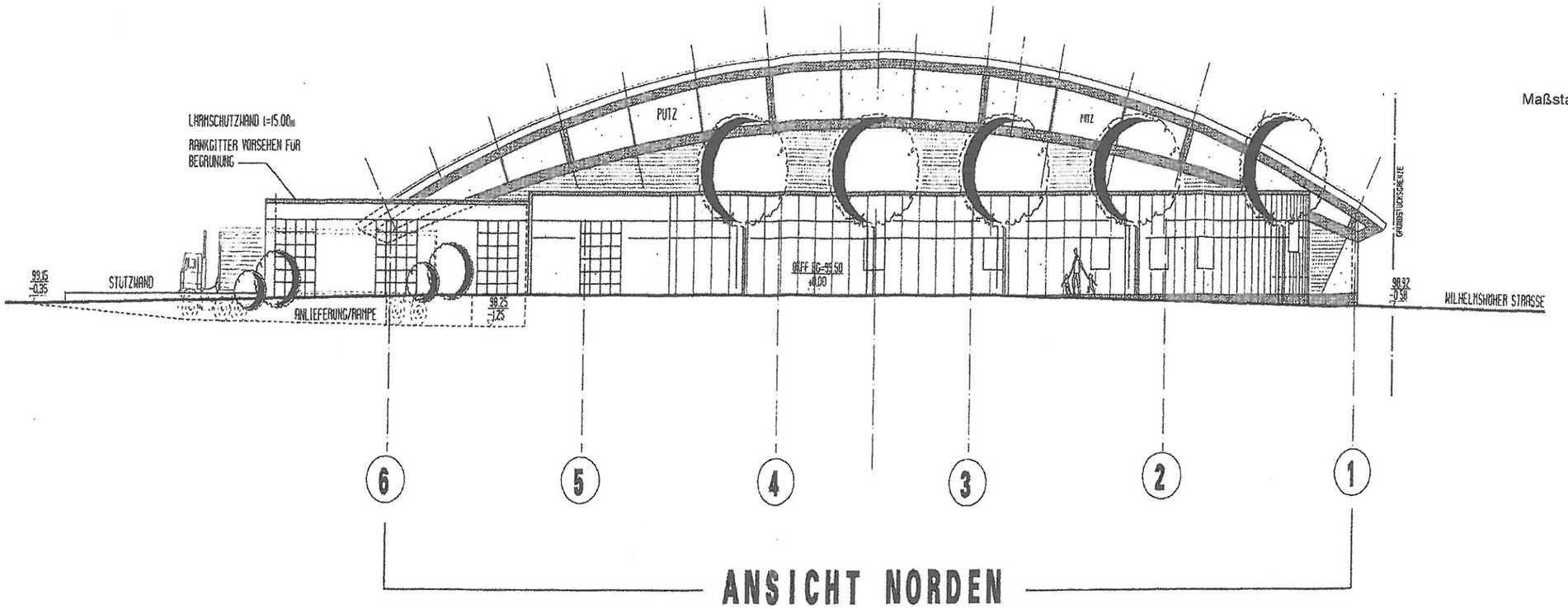
ANSICHT WESTEN

ANSICHT VON WILHELMSHÖHER STRASSE

BAUVORHABEN			
NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES			
WILHELMSHÖHER STR./ALTENBAUNER STR. STADTTEIL ALTENBAUNER 34275 BAUNATAL			
BAUHERR			
tegut... GUTBERLET STIFTUNG & CO			
PLANBEZEICHNUNG		CONTROLLE	07.95
ANSICHT SÜDEN ANSICHT WESTEN		STAND	20.09.
		BEARBEITER	
MAßSTAB	1:250	PLANNUMMER	03-AN

plan team
architektur + ingenieurbüro
mamberg
stieglitz
architekten
dipl.-ingenieure

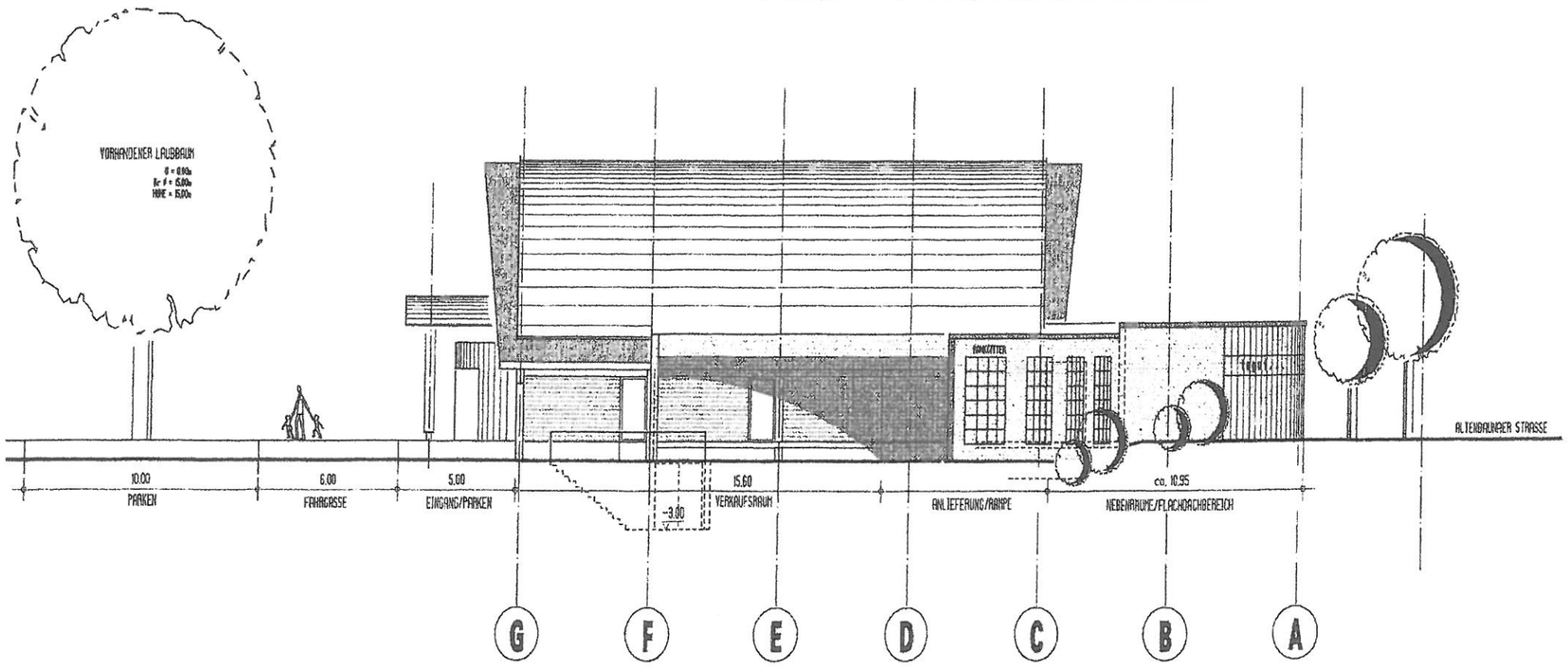
Maßstab 1:250



ANSICHT NORDEN

ANSICHT VON ALTENBAUNAER STRASSE

Maßstab 1:250

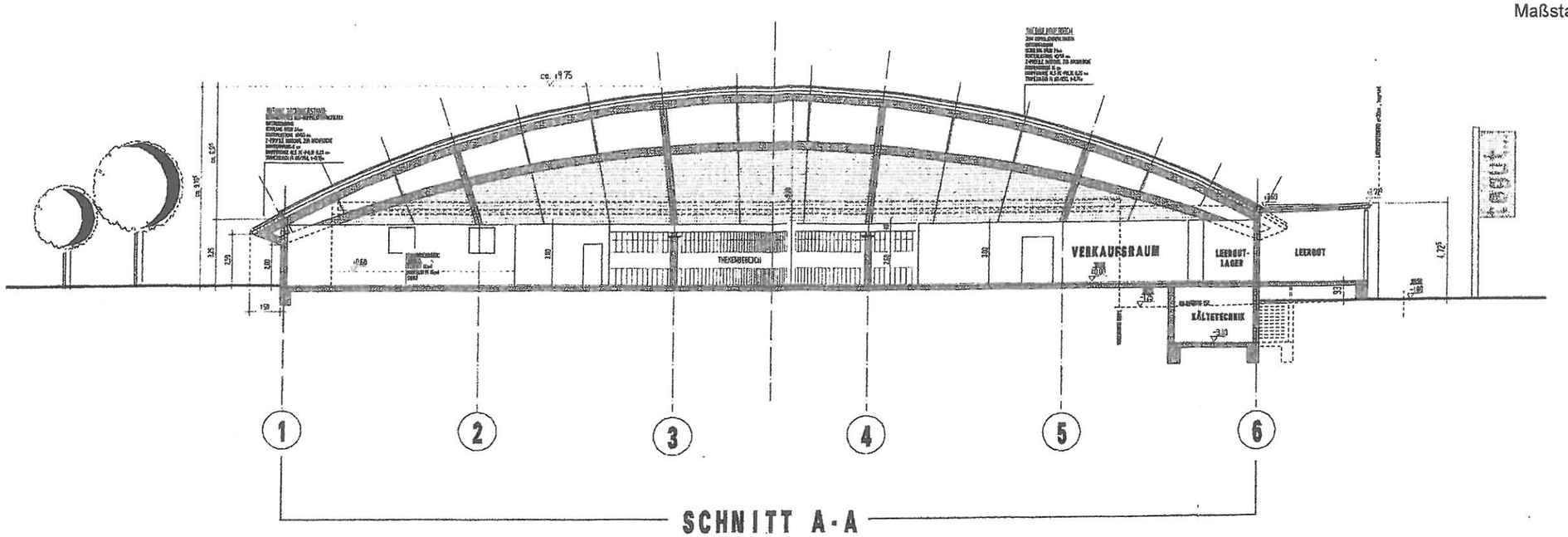


ANSICHT OSTEN

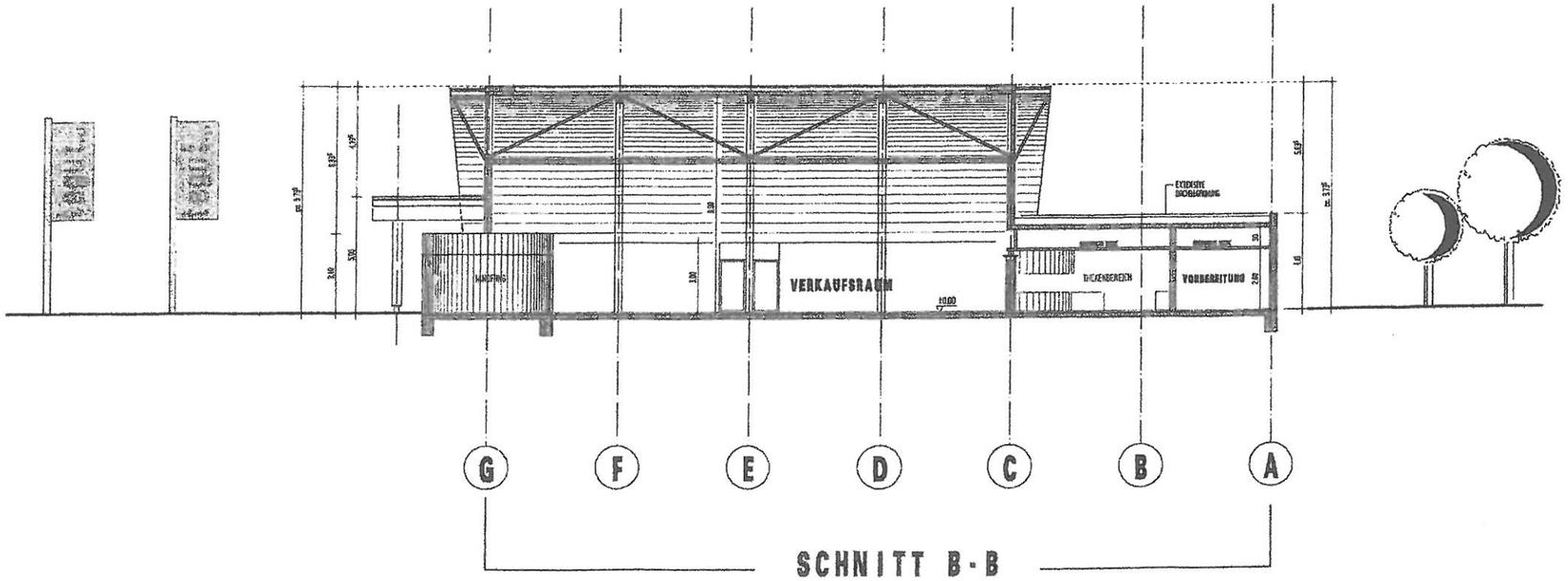
BAUVORHABEN	NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES WILHELMSHÖHER STR./ALTENBAUNAER STR. STADTTEIL ALTENBAUNAER 34225 BAUNATAL
BAUHERR	tegut... GUTBERLET STIFTUNG & CO GEFLÜGEL WEG 30 36039 FULDA
PLANBEZEICHNUNG	ANSICHT NORDEN ANSICHT OSTEN
ERSTELLT	07.05
STAND	20.09.
BEARBEITUNG	0
MAßSTAB	1:250
PLANNUMMER	04-AN

plan team
architektur + ingenieurbüro
mamberg stieglitz
architekten dipl.-ingenieure

Maßstab 1:250



Maßstab 1:250



ÄNDERUNGSVERZEICHNIS			
INDEX	DATUM	BEMERKUNGEN	ZEICHEN
.			
.			
.			

BAUVORHABEN

NEUBAU EINES VERBRAUCHERMARKTES

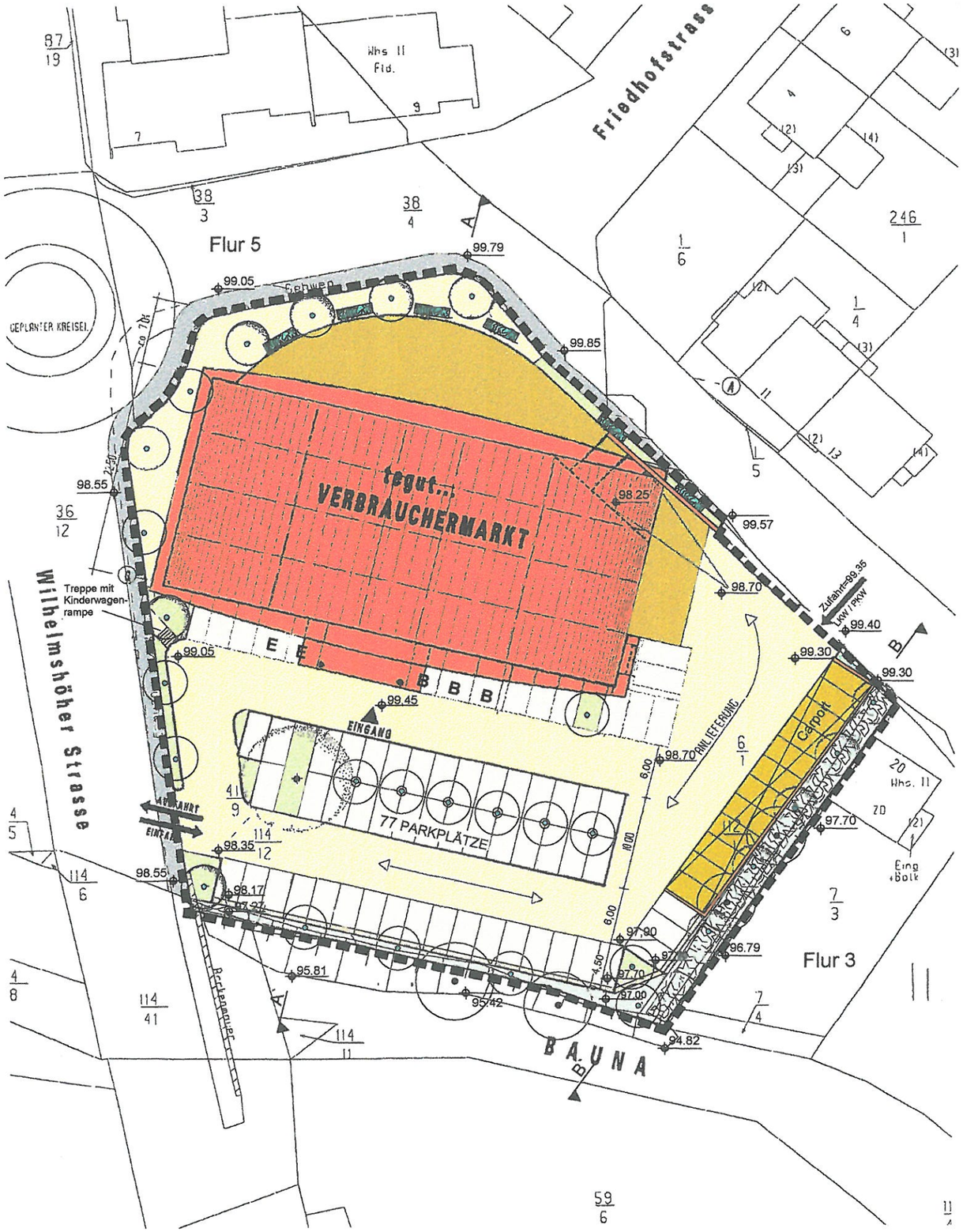
WILHELMSHAVEN STR / ALTENBAUMER STR
STADTTEIL ALTENMITTE
34225 BAUNATAL

BAUHERR

tegut...
GUTBERLET STIFTUNG & CO.
GERLOSER WEG 72
36145 FULDA

PLANBEZEICHNUNG	ERSTELLT	07.05.200
SCHNITT A-A SCHNITT B-B	STAND	20.09.02
	BEARBEITER	D. SCHULT
MASZSTAB 1:200	PLANNUNGER	02-SCH-c

plan team
architektur + ingenieurbüro
mamberg stieglitz
architekten dipl.-ingenieure
Telefon 05 61 / 94 22 10 Fax 05 61 / 9 40 00-10
Platz des Friedens 1
34225 Baunatal



Legende

- Überbaubare Fläche
  10.715 Dachfläche nicht begrünt mit Regenwasserrückhaltung
- Überbaubare Fläche
  10.720 Dachfläche extensiv begrünt
- Verkehrsflächen
  10.530 Wasserdurchlässige Flächenbefestigung
- B — Behindertenparkplatz
- E — Eltern - Kind Parkplatz
- Grünfläche
  11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlage
- Grünfläche naturnah
  02.400 Hecken / Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht
- Zu erhaltender Baum
  04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- Anzupflanzender Baum
  04.110 Einzelbaum, heimisch, standortgerecht
- Fassadenbegrünung
  10.743 Neuanlage von Fassadenbegrünung
- Mauer / Gabione
- 6/1 — Flurstücksnummer
- 97,70 — Geländehöhen neu
- Schnittachse Geländeschnitt
- Plangebietsgrenze

Magistrat der Stadt Baunatal

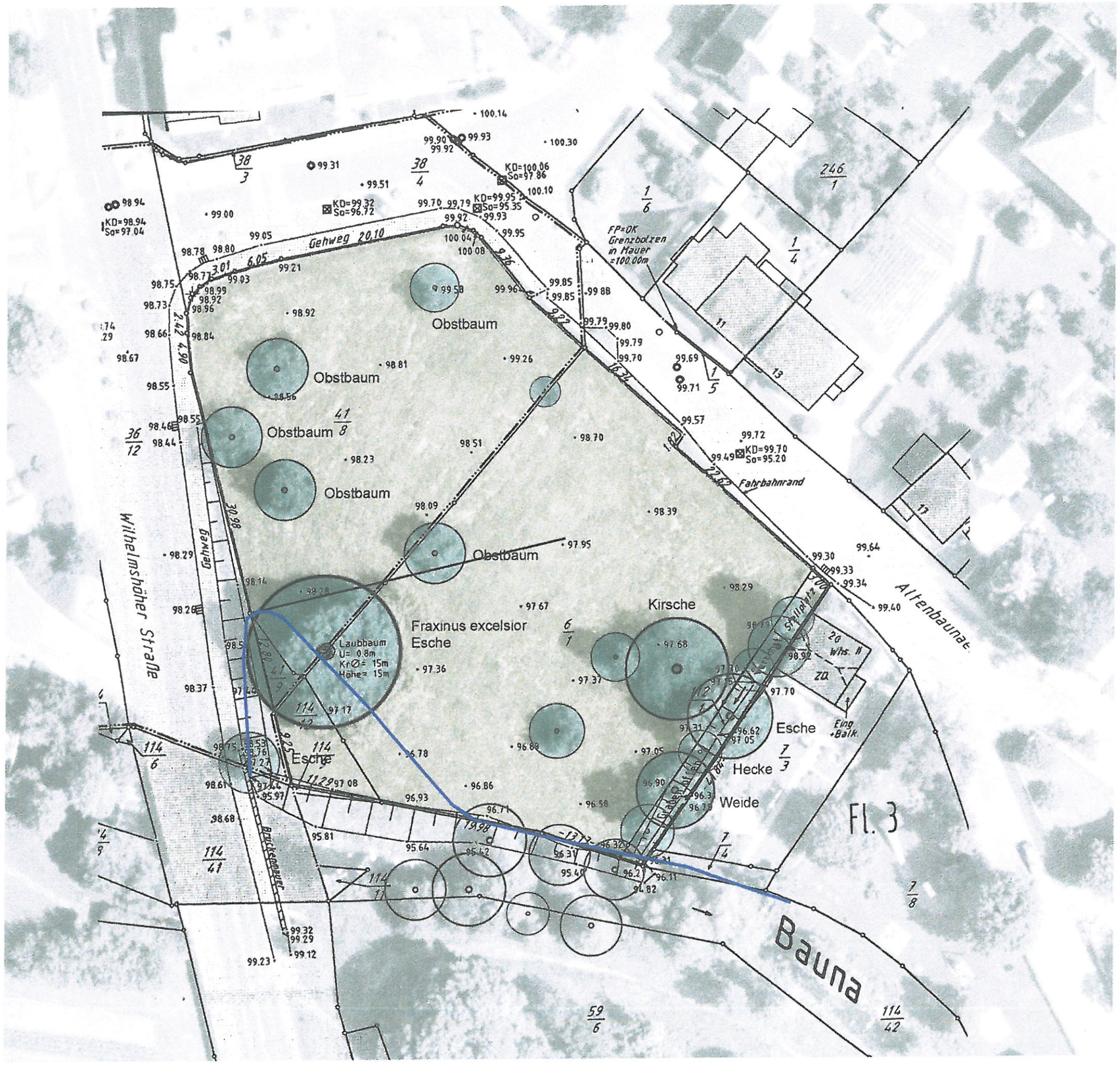
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 44 A
"Nahversorgungsgebiet Altenritte"

Eingriffs - Ausgleichsplan

Maßstab 1 : 500 30.01.2003

plan etage
spiegel westermann
la. architekten ing.
an der elsche 2
34246 vellmar

plan team
momberg stieglitz
architekten dipl. ing.
platz des friedens 8
34255 baunatal



Legende

- Wiese
- Laub- und Obstbäume
- Ungefähre Lage der Überschwemmungsgebietsgrenze HQ 100

Magistrat der Stadt Baunatal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 44 A
"Nahversorgungszentrum Altenritte"

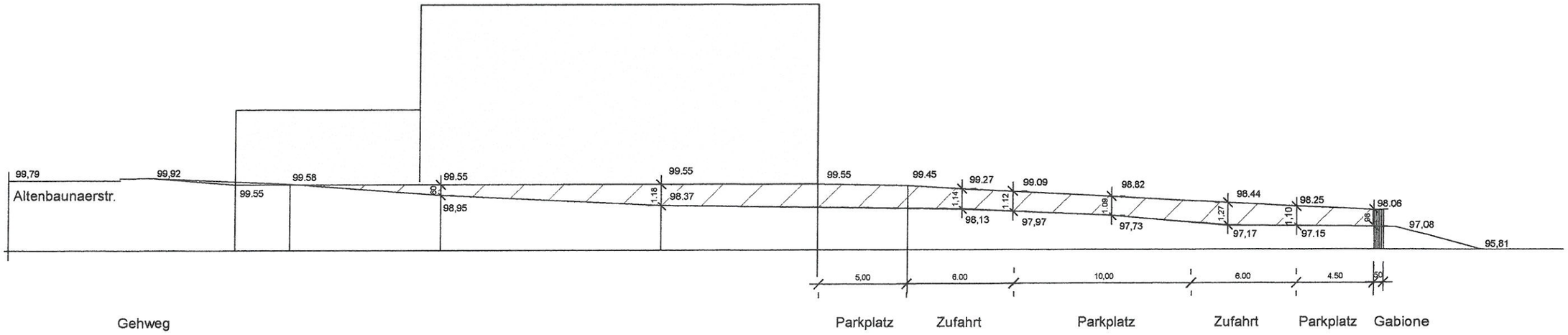
Realnutzung

Maßstab 1 : 500 Juli 2002

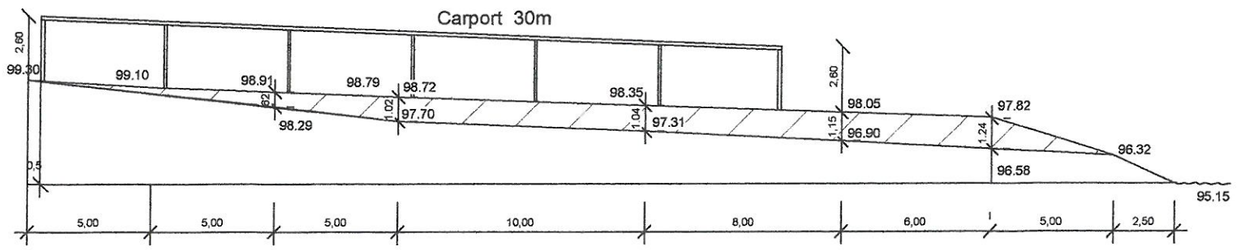
plan etage
spiegel westermann
la. architekten ing.
an der elsche 2
34246 vellmar

plan team
momberg stieglitz
architekten dipl. ing.
platz des friedens 8
34225 baunatal

Geländeschnitt A - A´



Geländeschnitt B - B´ östlicher Plangebietsrand



Magistrat der Stadt Baunatal

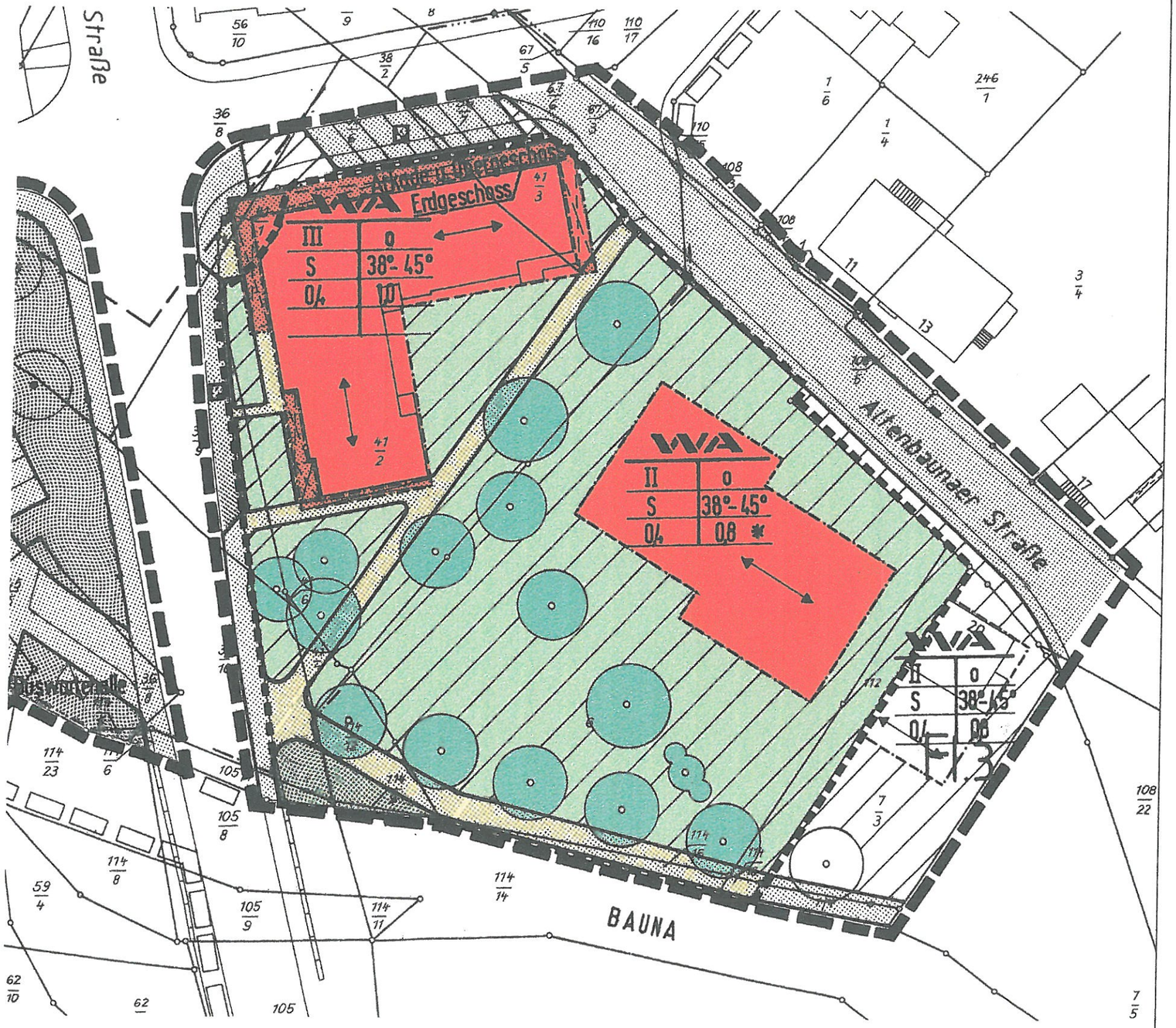
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 44 A
"Nahversorgungsgebiet Altenritte"

Geländeschnitte

Maßstab 1 : 250 28.09.2002

plan etage
spiegel westermann
la. architekten ing.
an der elsche 2
34246 vellmar

plan team
momberg stieglitz
architekten dipl. ing.
platz des friedens 8
34255 baunatal



Legende

- 04.110 Einzelbaum einheimisch, standortgerecht
- 10.520 Nahezu versiegelte Flächen
- 10.710 Dachfläche nicht begrünt
- 11.221 Gärtnerisch gepflegte Anlagen
- Alte Plangebietsgrenze B-Plan Nr. 44 "Altenbaunaer straße"
- Neue Plangebietsgrenze B-Pan Nr. 44A "Nahversorgungsgebiet Altenritte"

Magistrat der Stadt Baunatal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 44 A
"Nahversorgungsgebiet Altenritte"

Planungsrechtlicher Bestand

Maßstab 1 : 500 Juli 2002

plan etage
spiegel westermann
la. architekten ing.
an der Elsche 2
34246 vellmar

plan team
momberg stieglitz
architekten dipl. ing.
platz des friedens 8
34225 baunatal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet Nahversorgung ist nur ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m² zzgl. maximal 65 m² Verkaufsfläche für einen integrierten Kiosk (Teeladen / Poststelle) zulässig.

2. Immissionsschutz

2.1 Zwecks Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm für angrenzende allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) tagsüber und 40 dB (A) nachts werden folgende Maßnahmen bestimmt:

1. Die Anlieferungszeiten und die Öffnungszeit des Marktes werden auf Zeiten außerhalb der Ruhezeiten zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr beschränkt.

2. Bau einer 3m hohen Schallschutzwand nördlich des Verladebereiches.

3. Überdachung des Verladebereiches in einer Tiefe von 7 m. Das Dach muß schlüssig auf der nördlichen Schallschutzwand aufliegen. Die Seitenwände sind absorbierend auszukleiden.

4. Die Geräuschimmissionen der technischen Aggregate des Nahversorgungsmarktes, wie z.B. Heizungsanlage, evtl. Zu- und Abluftöffnungen sowie ggfs. Rückkühler, sind derart zu begrenzen, daß dieser Immissionsbeitrag an den Immissionsorten um mindestens 10 dB (A) am Tag und 5 dB (A) in der Nacht unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeines Wohngebiet liegt.

5. Mindestens die ersten 11 Parkplätze an der Ostseite des Grundstückes müssen in einer Höhe von 3,6 m über Parkplatzniveau überdacht werden. Die östliche Seite ist mit einer Wand zu schließen.

6. Die Fahrstraßen / -gassen sind mit einem Belag auszustatten, der den lärmtechnischen Eigenschaften eines Asphaltbelages entspricht.

2.2 In der Altflächendatei des Landes Hessen ist das Grundstück „Im Kamp 4“ als Altfläche „Metallbau“ eingetragen, die Auswirkungen auf das Plangebiet haben kann. Bei Aushubarbeiten ist auf geruchliche Auffälligkeiten wie Kaltreiniger, Lösungsmittel etc. zu achten. Bei Antreffen von Auffälligkeiten ist ein geeignetes Fachbüro hinzuzuziehen, um diese Verdachtsstoffe zu lokalisieren und entsprechend zu behandeln.

3. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen wird entsprechend den Regeln und dem Stand der Technik auf dem Grundstück zurückgehalten und zeitversetzt zu Niederschlagsereignissen, entsprechend einer bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragenden Einleitungserlaubnis, letztlich der Bauna als natürlicher Vorflut zugeführt. Die zulässige Abflußspende in die Vorflut wird analog der „natürlichen“ Abflußspende auf maximal 10 l/s begrenzt. Wird der vorhandene Graben als Vorflut

genutzt, so ist die Einleitung von Niederschlagswasser nur in einem Abstand von mindestens 5 m unterhalb des Wohnhauses Ritter zulässig. Zurückgehaltenes unbelastetes Niederschlagswasser sollte im Rahmen der Möglichkeiten als Brauchwasser genutzt werden.

3.1 Sämtliche Verkehrsflächen auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig zu befestigen. Die zu verwendenden Materialien haben die Forderungen für die Versickerung gem. Arbeitsblatt A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) zu erfüllen.

3.2 Die zeichnerisch bestimmten Dachbegrünungen sind als extensive Dachbegrünungen auszuführen. Die anzusäenden bzw. anzupflanzenden Artengesellschaften sollen sich an natürlichen Pflanzengesellschaften orientieren.

4. Grünflächen, Pflanzmaßnahmen

4.1 Die auf dem Grundstück zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebote für Bäume sind durch das Anpflanzen von Laubbaumhochstämmen mit Stammumfang 16-18 cm aus der Gehölzauswahlliste zu erfüllen.

4.2 Der baumheckenartige Bewuchs auf der Grabenparzelle Flstk. 112/1, Flur 3 ist soweit standortgerecht und nicht die Vorflutfunktion behindernd zu erhalten. Lücken sind mit Strauchanpflanzungen zu schließen.
Die Reihen- und Pflanzabstände sind so zu wählen, daß pro 1,5 m² Pflanzfläche ein Gehölz gesetzt wird. 80 % der anzupflanzenden Gehölze sind der Gehölzauswahlliste (Pkt. 4.4) zu entnehmen. Die Pflanzqualität der Sträucher sollte mind. 2 x v., 125-150 cm hoch sein.
Die Grenzabstände des Hess. Nachbarrechtes sind zu beachten.

4.3 Die geschlossene Rückwand der Carportanlage ist mit Efeu (Hedera helix) dauerhaft zu begrünen

4.4 Gehölzliste – Auswahlliste – für Schutzpflanzungen / Pflanzgebote und sonstige Grundstücksbepflanzungen

Bäume - genannte Arten auch in Sorten zulässig -:

Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Spitzahorn - Acer platanoides
Schwarzerle – Alnus glutinosa
Winterlinde - Tilia cordata
Esche - Fraxinus exelsior
Eiche - Quercus robur

Sträucher / Heister:

Weißdorn - Crategus monogyna
Hasel - Coryllus avellana
Hartriegel - Cornus sanguinea
Schlehe - Prunus spinosa
Hainbuche – Carpinus betulus
Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
Salweide - Salix caprea
Sonstige Strauchweiden – Salix spec.
Gem. Schneeball - Virburnum opulus

4.5 Zwecks Schutz von zu erhaltenden Bäumen und sonstigen Pflanzenbeständen bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 unbedingt einzuhalten.

5. Freiflächen, Freiflächenplan

5.1 Die durch Festsetzungen in Text und Karte des Bebauungsplans zulässigen Nutzungen, Gestaltungen und Bepflanzungen der Grundstücksfreiflächen sind in einem qualifizierten Freiflächenplan gemäß Bauvorlagenverordnung zum Bauantrag nachzuweisen.

5.2 Die vollständige Fertigstellung der Grünflächen ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Hochbauten zu besorgen.

6. Ausgleichsmaßnahme (n. § 1a Abs. 3 BauGB) bzw. Ersatzmaßnahme (n. § 6 b, Abs. 4 HENatG)

Für die im Plangebiet verbleibenden Eingriffsrestschäden wird eine Ersatzmaßnahme auf zwei externen Teilflächen bestimmt. Art, Umfang und Lokalität sind ausführlich in der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 9.0 bestimmt. Die Durchführung der Ersatzmaßnahme ist Sache des Vorhabenträgers und sollte parallel zu den Baumaßnahmen im Plangebiet erfolgen. Entsprechend § 1 a Abs. 3 i.V. mit § 11 BauGB ist hierüber, zwischen der Stadt Baunatal und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften Gestaltungssatzung (n. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 HBO)

7.1 Äußere Farbgebung Gebäude

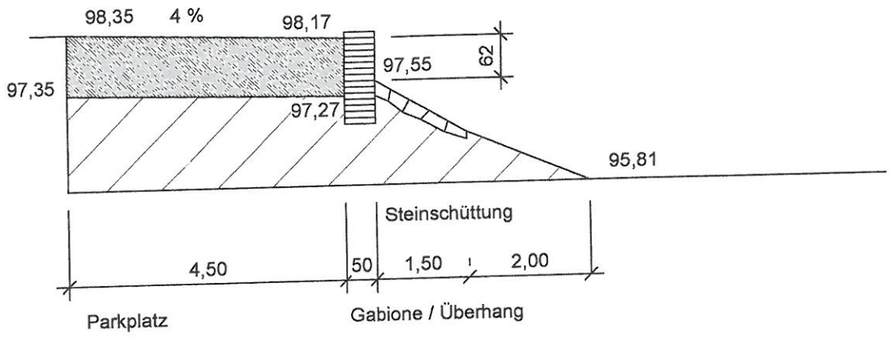
Haupt- und Nebengebäude sind bzgl. ihrer äußeren Farbgebung, wie folgt zu gestalten:

- Wandflächen sind, soweit sie nicht mit metallfarbenen Blechverkleidungen versehen sind, in einem blaugrauen Farbton zu halten.

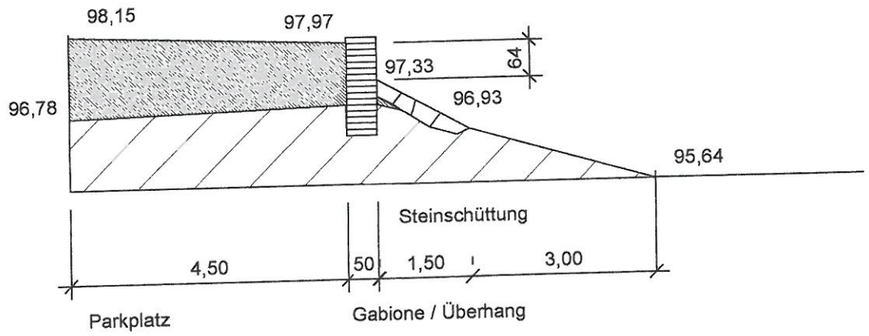
- Dachflächen sind, soweit nicht extensiv begrünt, mit einer metallfarbenen Blecheindeckung zu versehen.

Schnitte Böschungskante Bauna

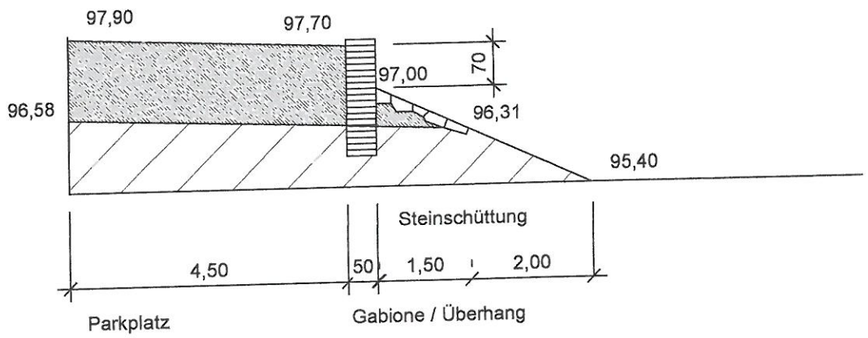
M 1 : 100



westlicher Plangebietsrand



mittig



östlicher Plangebietsrand

plan etage 18.07.02

[redacted]	Nutzungstyp nach Anlage 2 AAV			Fläche je Nutzungstyp in m²			Biotopwert		Differenz
	Typ-Nr.	Bezeichnung	BWP/m²	vorher	nachher		vorher	nachher	
							Sp. 3 x Sp. 4	Sp. 3 x Sp. 6	Sp. 8 x Sp. 10
Spalte	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
	Bitte gliedern in: 1. Bestand 2. Zustand nach Ausgleich	Eigene Blätter für: Zusatzbewertung, getrennte Ersatzmaßnahme	Übertrag von Blatt:										
F		**Bestand**											
L	4.110	Einzelbaum, einheimisch	31	63		0		1953		0		1953	
Ä	10.510	Versiegelte Flächen, Pflaster	3	404		0		1212		0		1212	
C	10.710	Dachfläche nicht begrünt	3	1300		0		3900		0		3900	
H	11.221	Gärtnerisch geplegte Anlagen	14	2346		0		32844		0		32844	
E		**Planung**											
N	2.400	Hecken, heimisch, standortgerecht	27	0		128		0		3456		-3456	
B	4.110	Einzelbaum, einheimisch, Erhaltung	31	0		200		0		6200		-6200	
I	4.110	Einzelbaum, einheimisch, Planung	31	0		78		0		2418		-2418	
L	10.520	Versiegelte Flächen Asphalt, versickerungsfähig	6	0		1010		0		6060		-6060	
A	10.520	Versiegelte Flächen Pflaster, versickerungsfähig	6	0		1084		0		6504		-6504	
N	10.715	Dachfläche mit Regenwasserrückhaltung	4	0		1281		0		5124		-5124	
Z	10.720	Dachfläche extensiv begrünt	19	0		470		0		8930		-8930	
	10.743	Neuanlage von Fassadenbegrünung	13	0		178		0		2314		-2314	
	11.221	Gärtnerisch geplegte Anlagen	14	0		77		0		1078		-1078	
Zwischensummen				4113		4506		39909		42084			
Zusatzbewertung (siehe Blatt Nr. _Textteil Seite _____)													
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (siehe Blatt _____)													
Summe	[redacted]											-2175	0,62

B-Plan Nr. 44 A "Nahversorgungsgebiet Altenritte" Vellmar, den 27.09.2002 plan etage kassel Auf dem letzten Blatt x Kostenindex: 0,62 DM -1348,5

SATZUNGSRELEVANTE DARSTELLUNGEN UND AUSFÜHRUNGEN GEM. § 10 BAUGB

- Vorhabenbezogener B-Plan / Eingriffs-/Ausgleichsplan 1 : 500
- Geländeschnitte 1 : 250
- Gebäudegrundriss 1 : 250
- Gebäudeansichten 1 : 250
- Gebäudeansichten 1 : 250
- Gebäudeschnitte 1 : 250

- Textl. Festsetzungen