STADT
BAUNATAL

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 73 A "Holzweg"

Stadtteil Großenritte

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Stand: 28. August 2017

INHALT

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG ... 4

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB ... 4

3 UVP- BELANGE ... 5

4 VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG ... 5

5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN ... 6
5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009 ... 6
5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) ... 6
5.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007 ... 6
5.4 Klimafunktionskarte 2009 (ZRK) ... 7
5.5 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel ... 7
5.6 Bombenabwurfgebiet ... 7
5.7 Altlasten ... 7

6 DAS PLANGEBIET ... 8
6.1 Lage und Größe ... 8
6.2 Realnutzung ... 8
6.3 Bestandsplan ... 9

7 DAS VORHABEN ... 10
7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan ... 11

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE ... 12
8.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung ... 12
8.2 Untersuchung der Umweltbelange ... 12
8.3 Artenschutz ... 15
8.4 Eingriffsregelung ... 18

9 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES ... 18
9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze ... 18
9.2 Erschließung / Stellplätze ... 18
9.3 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen ... 19
9.4 Leitungsrecht ... 19
9.5 Niederschlagswasser / Minimierung der Flächenversiegelung ... 19
9.6 Verwendung von Brennstoffen ... 20
9.7 Örtliche Bauvorschriften ... 20
9.8 Hinweise ... 20

10 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV) ... 20

11 VER- UND ENTSORGUNG ... 20

12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ... 21

13 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ ... 21

14 KOSTEN ... 21

15 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ... 22

1 ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage nach Wohnraum beabsichtigt die Vorhabenträgerin Langenberg Planen und Bauen GmbH aus Baunatal auf dem Grundstück Holzweg 18 im Stadtteil Baunatal-Großenritte, nach Rückbau des leer stehenden Bestandsgebäudes, die Neuerrichtung von vier Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise.

Zur Realisierung des Bauvorhabens wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt und im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ziel und Zweck der Planung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereiches an der Straße *Holzweg* unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von vier Mehrfamilienhäuser mit den zugehörigen Stellplätzen und Grünflächen, um der Nachfrage nach Wohnraum in Baunatal durch Schaffung eines qualitativ hochwertigen Angebotes gerecht zu werden.

2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN GEMÄSS § 13 A BAUGB

Der zu überplanende Bereich Holzweg 18 liegt planungsrechtlich im Innenbereich, sodass der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB aufgestellt und das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann. Die im § 13a BauGB genannten Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung und zur Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Mit dem Bebauungsplan wird dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen.
- Die Ausweisung als Baugebiet mit Wohngebäuden stellt eine Nachverdichtung dar.
- Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich.
- Die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird liegt weit unter dem genannten Schwellenwert von 20.000 m².
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7, Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB kann u.a. auf den Umweltbericht (§ 2 a BauGB), die Abarbeitung der Eingriffsregelung und auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Dennoch verlangt der Gesetzgeber die entsprechenden Umweltbelange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Die erheblichen Umweltauswirkungen sind somit auch im beschleunigten Verfahren ohne förmliche Umweltprüfung zu ermitteln und in der Planbegründung darzulegen.

3 UVP- BELANGE

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

Nach Anlage 1 Pkt. 18.8 des UVPG besteht dann eine Prüfpflicht, wenn die für Neubauvorhaben festgesetzte überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO den Wert von 20.000 m² überschreitet. Das für die Ermittlung der Grundfläche maßgebliche Plangebiet umfasst ca. 3.837 m², sodass bei Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (= ca. 1.151 m² Grundfläche) der vorgenannte Wert bei Weitem nicht erreicht wird. Das Bauleitplanverfahren unterliegt weder einer UVP-Pflicht, noch ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich.

4 VERFAHRENSDURCHFÜHRUNG

- **Verfahrenswahl und Verfahrensdurchführung**

Die Entscheidungsgründe den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchzuführen, liegen einerseits in den verfahrensbedingten Zeit- und Kostenersparnissen für die Vorhabenträgerin sowie für die Stadt Baunatal; andererseits besteht das berechtigte Interesse, die Planung auf eine kurzfristige Umsetzung abzuzielen, um einen zügigen Abschluss des Planungsverfahrens zu ermöglichen.

- **Aufstellungsbeschluss / Beschleunigtes Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat in ihrer Sitzung am 27.03.2017 gemäß § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 A "Holzweg" als vorhabenbezogener Bebauungsplan sowie die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in den Baunataler Nachrichten Nr. 13 am 29.03.2017.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung am 29.03.2017 in den Baunataler Nachrichten. Die Öffentlichkeit konnte sich bis einschließlich 21.04.2017 über die Inhalte sowie Ziel und Zweck der Planung im Rathaus der Stadt Baunatal informieren. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, und sofern inhaltlich sowie planungsrechtlich möglich, im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens berücksichtigt.

- **Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung wurden Hinweise vorgebracht, die in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. ergänzt wurden.

- **Öffentliche Auslegung**

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 26.06.2017 gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Bekanntmachung in den Baunataler Nachrichten Nr. 27 am 05.07.2017 in der Zeit vom 13.07.2017 bis einschl. 18.08.2017. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

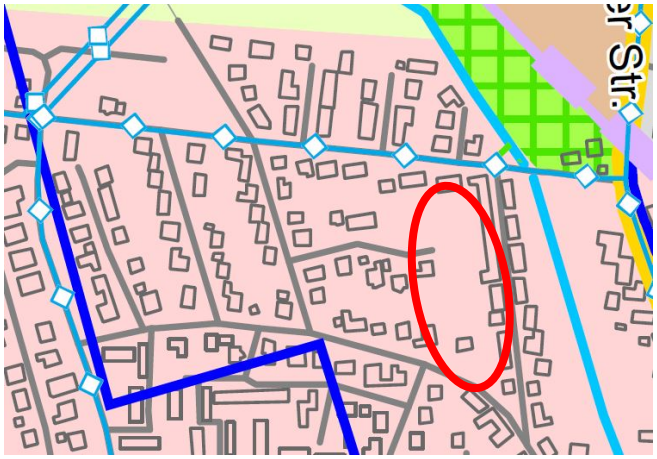
5 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANERISCHE GRUNDLAGEN

5.1 Regionalplan Nordhessen (RPN) 2009

Im Regionalplan 2009 (rechtskräftig seit dem 15. März 2010) sind die Flächen des Geltungsbereiches als "Vorranggebiet Siedlung Bestand" dargestellt.

5.2 Flächennutzungsplan 2007 des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK)

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Raum Kassel (rechtsgültig seit dem 08.08.2009, Neubekanntmachung 10.12.2016) weist die Flächen des Geltungsbereiches als Wohnbauflächen aus. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher aus dem FNP entwickelt, sodass keine Berichtigung notwendig wird.



5.3 Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) 2007

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen innerhalb des Landschaftsraumes Nr. 93 "Siedlungsgebiet Großenritte – Altenritte - Altenbauna". Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Raum Kassel werden für den Geltungsbereich folgende Aussagen getroffen:

Karte Realnutzung (Südwest):

Das Gebiet ist als Fläche mit Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gehölzen (Sträucher) dargestellt.

Karte Kulturlandschaft und Naturschutz (Südwest):

Es handelt sich um eine baulich geprägte Fläche. Darüber hinaus keine Aussagen.

Karte Freizeit/Erholung/Landschaftsbild (Südwest): Es handelt sich um eine baulich geprägte Fläche. Darüber hinaus keine Aussagen.

Maßnahmen (Südwest): Es handelt sich um eine baulich geprägte Fläche. Darüber hinaus keine Aussagen.

Karte Kompensationsbereiche: Es handelt sich um eine baulich geprägte Fläche. Darüber hinaus keine Aussagen.

Karte Leitbilder der Landschaftsräume 7: Der Geltungsbereich ist Teil des Landschaftsraumes Nr. 93 „Siedlungsgebiet Großenritte – Altenritte - Altenbauna“.

Das Leitbild/Ziel für den Geltungsbereich sieht für das Gebiet vor, die vorhandenen innerörtlichen grünen Flächen / Strukturen zu sichern und weiterzuentwickeln sowie ihre Vernetzung mit der freien Landschaft zu verbessern, um neben möglichst hohen Wohnumfeldqualitäten auch der wildlebenden Flora und Fauna der Siedlungen ihren Lebensraum zu sichern/ zu erhalten.

In der Maßnahmenkarte zum Landschaftsplan 2007 werden für den Planbereich keine konkreten Entwicklungsziele oder Maßnahmen beschrieben.

5.4 Klimafunktionskarte 2009 (ZRK)

Laut Klimafunktionskarte liegt der Geltungsbereich in einem Siedlungsbereich mit Überwärmungspotential. Es handelt sich um baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen. Zudem liegt das Gebiet in einem Überströmungsbereich.

5.5 Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Untersuchungsgebiet des im Juli 2006 in Kraft getretenen Luftreinhalte- und Aktionsplan für den Ballungsraum Kassel. Das Planwerk sieht u.a. vor, dass durch geeignete Maßnahmen, die von den Kommunen umgesetzt werden müssen, die Emissionen von Feinstaub (PM 10) zu verringern sind.

Für das Kommunalgebiet von Baunatal weist der Luftreinhalte- und Aktionsplan eine anteilige Belastung bei Feinstaub (PM 10) von 63 % durch Industrie, 34 % durch Kfz-Verkehr und 3 % durch Gebäudeheizungen (Bezugsjahr 2000) aus.[1] In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen bei den Emittentengruppen Industrie und Kfz-Verkehr voranzutreiben sind.

5.6 Bombenabwurfgebiet

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Regierungspräsidium Darmstadt wurde mit Schreiben vom 24.04.2017 um Stellungnahme zur Betroffenheit des Plangebietes bezüglich Altlasten, Altablagerungen sowie Kampfmittel gebeten. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sollten die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb eines Bombenabwurfgebietes liegen, ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens) vor Beginn der geplanten Bauarbeiten auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die Kosten für die Kampfmittelräumung sind vom Antragsteller / Antragstellerin, Interessenten / Interessentin oder sonstigen Berechtigten (z.B. Eigentümer/Eigentümerin, Investor/Investorin) zu tragen. Die genannten Arbeiten sind von diesen selbst bei einer Fachfirma in Auftrag zu geben und zu bezahlen.

5.7 Altlasten

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

[1] Quelle: Luftreinhalte- und Aktionsplan Ballungsraum Kassel, S. 35ff.

6 DAS PLANGEBIET

6.1 Lage und Größe

Das ca. 3.837 m² große Plangebiet liegt am Nordwestrand des Stadtteiles Baunatal-Großenritte, nördlich der Straße *Holzweg* und umfasst die Flurstücke Nr. 76/10 und 76/15 der Flur 5. Das Grundstück ist im Süden über die Straße Holzweg, sowie im Westen über eine das westliche Wohngebiet querende Stichstraße (ebenfalls Holzweg) erschlossen.

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand der naturräumlichen Einheit des 'Kasseler Beckens‘, eines weiten schwach hängigen und teils hügelig zerschnittenen überwiegend waldfreien Beckens.

Der engere Geltungsbereich liegt am Westrand der Leiseltalmulde (ca. 240 m ü. NN), die in diesem Bereich weitgehend durch Wohnbebauung mit Gärten gekennzeichnet ist.

6.2 Realnutzung

Das langgestreckte Grundstück Holzweg Nr. 18 liegt in einem gewachsenen Wohngebiet und ist von bebauten Wohnbaugrundstücken mit Hausgärten umgeben. Während im Osten eine stark verdichtete, annähernd geschlossene Wohnbebauung (Rosebachstraße) an das Grundstück grenzt, ist im Westen eine aufgelockerte Bebauung vorhanden.

Auf dem Grundstück befindet sich ein leer stehendes Einfamilienwohnhaus mit rückwärtigen Nebengebäuden. Der überwiegende, nach Norden orientierte Grundstücksbereich ist als Rasenfläche mit randlichen Laub- und Obstgehölzen (teilweise Ziergarten) angelegt. Prägend sind Rasenflächen, einzelne Obstbäume, ein hoher Anteil von Koniferen, Ziersträucher, geschnittene Hecken und Staudenrabatten.

6.3 Bestandsplan

7 DAS VORHABEN

Für die nachfolgende Projektbeschreibung wird auf Kapitel 7.1 "Vorhaben- und Erschließungsplan" verwiesen.

Die Langenberg Planen und Bauen GmbH plant die Bebauung der Flurstücke 76/10 und 76/15 der Flur 5 in Großenritte mit vier Mehrfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Dachabschluss. Es sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse oder Unterkellerungen vorgesehen. Das leer stehende Bestandsgebäude soll zurückgebaut werden.

Die Gebäudekubatur ist in zwei Baukörper mit abgesetztem Mittelteil untergliedert, für den Hauptbaukörper auf 12,50 m x 18,00 m begrenzt sowie zuzüglich mit zwei südlichen Erkern von jeweils 1,50 m x 8,00 m im EG, welche im OG als Balkon genutzt werden, ausgestattet. Die Ausrichtung aller Baukörper erfolgt in südlicher Richtung. Der Abstand der Baukörper zur nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze beträgt 5 m, zur westlichen mindestens 4,60 m. Die Flachdachflächen der Wohn- und Nebengebäude (z.B. Garagen, Carports) werden extensiv begrünt.

Die Erschließung erfolgt jeweils für zwei Wohnhäuser gemeinsam, aus Nordwesten sowie aus Süden, und schließt somit an die vorhandene Infrastruktur der Straßen *Holzweg* an. Die Verkehrsflächen sollen einen sickerfähigen Belag (z.B. Ökopflaster) erhalten. Pro Wohneinheit werden jeweils zwei PKW-Stellplätze nachgewiesen, sodass insgesamt 16 Stellplätze sowie 16 Carports/Garagen errichtet werden. Zudem ist der Einbau von jeweils einer Retentionszisterne je Mehrfamilienhaus vorgesehen. Die Dimensionierung erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Baunatal. Außerdem grenzen Laubgehölze das Vorhaben zu den Nachbargrundstücken im Osten und Westen ab.

Die Gestaltung der Grünflächen wird entsprechend der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ausgeführt.

7.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

8 UMWELTSCHUTZ / NATURSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

8.1 Naturschutzfachliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung, förmliche Umweltprüfung

Bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten entsprechend § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in den Fällen des Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche weniger als 20.000 m²), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist also in dieser Hinsicht ausgesetzt und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich.

Eben-so entfällt, da keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt wird, der Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

8.2 Untersuchung der Umweltbelange

Die nachfolgende umweltbezogene Beschreibung und Bewertung des Vorhabens wurde im April 2017 durch die Planungsgruppe Stadt + Land, Kassel erstellt. Hierin werden die Umweltbelange für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 73 A „Holzweg“ und das angrenzende Umfeld untersucht.

8.2.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes. Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt. Zudem wird eine artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung erarbeitet. Die Ergebnisse fließen in die vorliegenden Ausführungen ein.

In der umweltbezogenen Beschreibung und Bewertung des Planungsvorhabens werden die umweltrelevanten Fragestellungen unter dem Gesichtspunkt der Betroffenheit spezifischer Schutzgüter aufgearbeitet. Dabei werden neben den sogenannten naturschutzfachlichen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima, Vegetation/Fauna, Landschaftsbild) auch sozio-kulturelle Schutzgüter, d.h. Mensch/Bevölkerung und Kultur-/Sachgüter einbezogen.

Die potentiellen Auswirkungen des Projektes werden anhand der unter Kap. 7 aufgeführten Planungsvorgaben (z.B. Flächenzuordnung und –größen, Stellung und Höhe der Baukörper, Grünflächen usw.) aufgearbeitet und dargestellt.

Zur Bewertung der Ist-Situation werden die nachfolgend aufgeführten Schutzgüter wie im Folgenden beschrieben berücksichtigt.

8.2.2 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Fachplanerische Ausweisungen lt. BNatSchG bzw. HAGBNatSchG (NSG, ND, NATURA 2000 bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete, geschützte Biotope)
- Biotope/Lebensräume seltener bzw. geschützter Arten
- Geschützte bzw. gefährdete Arten (Rote Liste Hessen, BArtSchV)
- Am 12.04.2017 erfolgte ein Ortstermin zur Erfassung der Nutzungs- und Biotoptypen.

8.2.3 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Schutzgut Boden

Aus der Bodenkarte von Hessen, Blatt Kassel 1:50.000 und der Bodenkarte von Hessen, Blatt Niederzwehren 1 : 25.000 kann abgeleitet werden, dass innerhalb der unbebauten Freiflächen Böden aus lösslehmreichen Solifluktionsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen (Pseudogley-Parabraunerde aus Fließerde) verbreitet sein dürften. Als Bodenarten sind sandig-lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm anzutreffen.

Zu berücksichtigen ist, dass ca. 220 m² (Haus, Gartenschuppen, Gehweg) überbaut bzw. versiegelt sind.

Die schluffig-lehmigen Böden weisen ein mittleres bis hohes Filter- und Puffervermögen und bzgl. der Grundwasserneubildung eine geringe bis mittlere Durchlässigkeit auf.

Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).

In der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) ist der Geltungsbereich als Siedlung dargestellt.

Durch die baulichen Erweiterungen findet eine Beseitigung der gewachsenen Böden mit ihren charakteristischen Bodenprofilen statt. Dies führt zum Verlust von Regelungsfunktionen (Lebensraum, Filter-, Puffervermögen).

Besonders seltene Böden und Sonderstandorte sind nicht betroffen. Wegen der ebenen Lage sind keine Eingriffe in das Relief gegeben.

Der Eingriff auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen wird außerhalb der bereits versiegelten Flächen als **hoch** gewertet.

Mit Stellungnahme vom 16.08.2017 teilte die untere Wasser- und Bodenschutzbehörde mit, dass die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen ist. Bei der Behandlung des Oberbodens und der Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden sind die DIN 18915 und die DIN 19731 zu beachten. Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Es wird empfohlen, vorab die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials zu klären.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich einschließlich angrenzender Bereiche nicht vorhanden. Das Fließgewässer der Leisel verläuft – abgetrennt durch die beidseits bebaute Rosebachstraße – ca. 50 – 70 m östlich des Geltungsbereiches.

Oberflächennahe Grundwasserschichten sind aufgrund der Lösslehmdeckschichten nicht zu erwarten. Die lehmigen Böden sind mäßig wasserdurchlässig. Die Grundwasserergiebigkeit bzw. das Wasserdargebotspotential kann als gering-mittel eingestuft werden.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit tiefer liegender Grundwasserschichten ist wegen der lehmigen Deckschichten als gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen auf das Grundwasser sind aufgrund der Reduzierung des Grundwasserdargebot- und Wasserrückhaltepotenzials kleinflächig gegeben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass kleine Teilbereiche versiegelt sind.

Der Eingriff auf den lokalen Grundwasserhaushalt wird als **gering** gewertet.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Im Geltungsbereich sind folgende Vegetationstypen (siehe Bestandsplan Kap. 6.3) vorhanden:

- Flächenhafte Vielschnittrasen
- an den Rändern eingestreute Pflanzflächen mit dominierenden Koniferen (Fichte, Scheinzypresse, Kiefer, Wacholder, Muschelzypresse u.a.) und Ziersträuchern (Zaubernuß, Forsythie, Hartriegel, Felsenbirne, Blutpflaume, Hängebirke, Blauregen, Runzelblättriger Schneeball, Kirschlorbeer, Taxus, Wacholder)
- an den Rändern geschnittene Hecken, so an der westlichen Grundstücksgrenze abschnittweise eine Hainbuchen-Schnitthecke und an der östlichen Grundstücksgrenze abschnittweise eine Thuja-Schnitthecke
- einzelne Staudenrabatten

Hervorzuheben sind zwei markante, ältere Kirschbaumhalbstämme (z.T. abgängig), ein kleinerer älterer Apfelbaum und eine alte ca. 15 m hohe Weißtanne.

Durch geplante bauliche Erweiterung gehen Pflanzflächen mit dominierenden Koniferen, Obstbäumen, Ziersträuchern und Staudenrabatten sowie Vielschnittrasen verloren.

Der Eingriff auf Vegetation/Biotope wird als **gering**, örtlich bei einzelnen Bäumen als **gering-mittel** gewertet.

Tiere

Zur Einschätzung der faunistischen Belange wurde ein Artenschutzbeitrag erarbeitet, dessen Ergebnisse in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt wurden. Anhaltspunkte für das Vorkommen besonders geschützter faunistischer Arten liegen nicht vor.

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz und zum artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf erfolgen können der artenschutzrechtlichen Einschätzung entnommen werden (siehe Kap. 8.7).

Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines besiedelten Bereiches mit Bebauung und Garten-/Freiflächen. Die Freifläche stellt ein kleinflächiges, schmales Kaltluftentstehungsgebiet mit stagnierender Kaltluft dar. Die umgebende Bebauung stellt eine Barriere dar.

Der Fläche kommt bzgl. der Klimafunktion 'Kaltlufttransport / Luftaustausch' eine untergeordnete Bedeutung zu.

Hinweis:

Laut Klimafunktionskarte liegt der Geltungsbereich in einem Siedlungsbereich mit Überwärmungspotential. Es handelt sich um baulich geprägte Bereiche mit viel Vegetation in den Freiräumen. Zudem liegt das Gebiet in einem Überströmungsbereich.

Durch das Planungsvorhaben erfolgt eine kleinflächige Veränderung der mikro- und mesoklimatischen Situation. Damit einher geht ein kleinflächiger Verlust von Kaltluftentstehungsflächen.

Der Eingriff auf die Klimafunktion/Kaltluftabfluss wird als **gering** gewertet.

Schutzgut Orts-/Landschaftsbild / Erholung

Das Orts-/ Landschaftsbild im engeren Geltungsbereich wird neben der umgebenden Bebauung mit Garten-/Freiflächen und der Straße ‚Holzweg durch ein Wohngebäude und Gartenflächen mit Rasen, einzelnen Obstbäumen, überwiegenden z.T. älteren Nadelbäumen, Ziersträuchern, geschnittene Hecken und Staudenrabatten geprägt.

Erholungspotential:

Der private Grundstück weist keine Bedeutung für die Erholungs-/ Freiraumnutzung auf.

Durch das Planungsvorhaben wird das bisherige Orts-/Landschaftsbild durch Inanspruchnahme der schmalen Freifläche geringfügig verändert, wobei sich dies nur auf die unmittelbaren Nachbarn auswirkt. Der Eingriff auf das Orts-/Landschaftsbild wird als **gering** eingestuft.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Als Auswirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen sind geringe Zunahme von Verkehr und bauliche Nachverdichtung bisheriger Freiflächen gegeben. Höhere bzw. erhebliche Beeinträchtigungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Der Eingriff auf Mensch/Bevölkerung wird als **gering** eingestuft.

8.3 Artenschutz

Im Vorlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde durch den Vorhabenträger eine fachbezogene Untersuchung zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange beauftragt. Nachfolgend werden die Ergebnisse und Empfehlungen wiedergegeben. Der vollständige Fachbeitrag vom 09.05.2017 liegt dem Produktbereich Stadtplanung-, Landschafts- und Freiraumplanung der Stadt Baunatal vor.

Nachfolgend werden die Ergebnisse aus der „Artenschutzrechtlichen Einschätzung zum vorhbez. BPlan Nr. 73A „Holzweg“ in Baunatal, Großenritte, erstellt durch Dipl.-Biol. Torsten Cloos, Neuendorfer Str. 8, 34286 Spangenberg am 09.05.2017 zusammenfassend wiedergegeben:

Zu behandelnde Arten / Artengruppen

Folgende Arten/Artengruppen wurden auf Basis der o.g. Datengrundlagen als möglicherweise beeinträchtigt herausgearbeitet:

- Säugetiere (hier: nur Fledermäuse)
- Vögel

Für alle weiteren FFH-Anhang-IV-Arten der Artengruppen wie

- Säugetiere (außer den Fledermäusen)
- alle Insektengruppen, Mollusken und weitere Wirbellose
- sowie der Artengruppen Pflanzen, Moose und Flechten

existieren im Untersuchungsgebiet keine geeigneten Habitate oder es existieren keine Hinwiese auf entsprechende Vorkommen. Deshalb kann eine Betroffenheit für diese Arten ausgeschlossen werden. Diese Arten/Artengruppen müssen im Rahmen der Artenschutzbearbeitung nicht weiter behandelt werden. Der „Leitfaden Artenschutz in Hessen" sagt zu diesen aus, dass sie – wenn nötig – aber im Rahmen der Eingriffsregelung beachtet Einschätzung zum Artenschutz

Einschätzung zum Artenschutz

Fledermäuse

Hier sind die entsprechenden Siedlungsarten wie die Zwergfledermaus zu erwarten. Diese nutzen das Plangebiet wohl hauptsächlich zur Nahrungssuche. Für die Nutzungsform als Nahrungsraum kann das Vorhaben als unkritisch angesehen werden, v.a. da die linienhaften Gehölzstrukturen grundsätzlich erhalten werden. Durch die vorgesehene Dachbegrünung wird sich die Nahrungssituation trotz dem Verlust an Gartenfläche nicht erheblich verändern.

Möglicherweise besiedelbare Höhlenstrukturen in den vom Vorhaben betroffenen Gehölzen konnten im Rahmen der Kartierungen nicht gefunden werden. Allenfalls einzelne Rindenspalten in den Obstgehölzen sind als Tagesquartiere nutzbar. Hierfür sollten als ***Ausgleich 3 Fledermauskästen*** *an die weiterhin verbleibenden Gehölze ausgebracht werden.*

Im Rahmen der Gebäudebesichtigung konnten keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse gefunden werden.

Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände kann - bei Beachtung der genannten Maßnahme - für die Artengruppe der Fledermäuse durchgängig mit nein beantwortet werden.

Vögel

Hier sind ebenso hauptsächlich in Siedlungen vorkommende Arten wie z.B. Amsel, Hausrotschwanz, Haussperling, Stieglitz, Grünfink, Mönchsgrasmücke und verschiedene Meisenarten sowohl als Brutvogel als auch als nahrungssuchende Tiere nachgewiesen worden (vgl. Tab. 2). Für alle Arten, die den Planungsraum nur zur Nahrungssuche nutzen, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten (lokales Ausweichen scheint möglich und auch die vorgesehene Freiraumgestaltung und die Dachbegrünung ermöglicht die Nutzung zur Nahrungssuche).

Für die in der Tabelle entsprechend markierten Gebäude- und Gehölzbrüter hingegen sind aus Artenschutzsicht entsprechende Maßnahmen nötig (vgl. weiter unten). Bei der Beurteilung der Betroffenheit wird vorerst davon ausgegangen, dass neben dem Gebäude und den gebäudeumgebenden Gehölzen v.a. die größeren Nadelgehölze des Plangebietes entfernt werden. Erhalten bzw. ergänzt wird neben der ca. 1m breiten Schnitthecke am Westrand des Gebietes ein ca. 2m breiter Gehölzstreifen am Ostrand des Gebietes. Weiterhin wird versucht, die im Vorgartenbereich vorhandenen Gehölze in die Außenanlagenplanung zu integrieren (vgl. Unterlagen des Planungsbüros pwf). Sollten zusätzlich die Gehölze am Nordrand des Plangebietes gänzlich entfallen so ist weitergehender Ausgleich nötig (s.u.).

Grundsätzlich ist für im Plangebiet brütende Arten wichtig, dass sowohl die Gehölzentfernung als auch der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brutsaison stattfinden muss (Vermeidung von Tötungen). Sollten entsprechende Maßnahmen zu einem anderen Zeitpunkt durchgeführt werden müssen, so ist eine konkrete Prüfung auf das jeweils aktuell noch vorhandene Brutgeschehen nötig inkl. einer Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Durch die im Folgenden dargestellten Artenschutzmaßnahmen kann auch das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für die Brutvogelarten vermieden werden. Folgende Maßnahmen müssen eingeplant werden:

- Ausbringen von Nistkästen (jeweils 4 Groß- und 4 Kleinmeisen sowie 4 Halbhöhlenbrüterkästen, 4 Haussperlingskästen und 4 Kästen für Stare) in die verbleibenden (evtl. auch an Reststämme der zu entfernenden Fichtenbäume) bzw. in der Umgebung vorhandenen Gehölzstrukturen und / oder Gebäudestrukturen

- Nachpflanzung von Bäumen (mind. ½ der Anzahl der wegfallenden größeren Gehölze) und Heckenstrukturen (ca. 40 m² als Nach- bzw. Neupflanzung in den westlichen und östlichen Randstreifen sowie auf den vorhandenen Freiflächen (zwischen den Gebäuden und im Vorgarten, falls dort kein Erhalt möglich) von durch die Vogelwelt nutzbaren Straucharten wie Kornelkirsche, Hartriegel, Weißdorn, Holunder, Schneeball, Liguster und Traubenkirsche sowie verschiedene Heckenrosenarten aber auch Eibe (v.a. wegen dem hohen Verlust an Nadelbäumen / Sträuchern)

Die aufgeführten Maßnahmen müssen mit Ausnahme der Baumpflanzungen in der auf die Entfernung der Gehölze folgenden Brutsaison wirksam sein.

Der erforderliche Ausgleich (Nistkästen und Gehölznachpflanzung) erhöht sich um ca. 20 %, wenn auch der Gehölzstreifen am Nordrand des Plangebietes gänzlich entfallen muss. In diesem Zusammenhang aber auch in Bezug auf den weiter oben genannten grundsätzlichen Aspekte der Vermeidung durch Gehölzerhalt ist es sehr ratsam zu Beginn der Baufeldräumung einen fachkundigen Biologen mit hinzuzuziehen.

Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben zur Vermeidung, Baufeldräumung und bei Etablierung der Maßnahmen - durchgängig mit nein beantwortet werden.

Grundsätzlich sollte versucht werden, auch in oder an die Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z. B. für Fledermäuse und Vögel einzuplanen. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da bei vielen aktuellen Neubauten entsprechend zu nutzende Strukturen fehlen. Bei Bedarf kann der Gutachtenautor beratend unterstützen.

Weitere relevante Arten

Es konnten keine Hinweise auf weitere relevante Arten gefunden werden.

Zusammenfassung

Aus den oben genannten Erläuterungen ergibt sich für den Artenschutz folgendes Ergebnis:

*- **Fledermäuse**: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Maßnahme durchgängig mit nein beantwortet werden.*

*- **Avifauna**: Zusammenfassend kann die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände bei Beachtung der genannten Maßnahmen durchgängig mit nein beantwortet werden.*

Mit den vorliegenden Erläuterungen werden die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG für das o.g. Projekt abgearbeitet. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Beschreibung der geplanten Eingriffe ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Da keine Verbotstatbestände eintreten, ist eine Prüfung der Ausnahmevorrausetzungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht notwendig.

8.4 Eingriffsregelung

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

9 INHALTE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenze

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 mit Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten u.a. bis 0,53, sowie der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 orientiert sich an der Planung der Vorhabenträgerin und der Zielsetzung einer ortsangepassten Bebauung, und erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Baunatal.

Die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe, die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sowie die offene Bauweise erfolgten ebenso in Anlehnung an den baulichen Bestand sowie in Anpassung an die Neubauplanungen der Vorhabenträgerin. Die zulässige Firsthöhe orientiert sich hiermit an den bereits vorhandenen Baukörpern in der direkten Umgebung und unterschreitet die Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes *Holzweg 18*.

9.2 Erschließung / Stellplätze

Die Anbindung des Grundstücks an den öffentlichen Verkehrsraum erfolgt über zwei Zufahrten. Die beiden nördlichen Gebäude (Haus 1+2) werden aus westlicher Richtung, die beiden südlichen Gebäude (Haus 3+4) aus südlicher Richtung jeweils von der Straße *Holzweg* erschlossen. Bei der Zufahrt im Süden handelt es sich um die bereits vorhandene Zufahrt zum Bestandsgebäude. Die Zufahrt im Nordwesten schließt an eine Sticherschließung der Straße *Holzweg* an.

Die Größe und Gestaltung der Stellplätze richtet sich nach der Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen für das Stadtgebiet Baunatal (Stellplatzsatzung). Die Anzahl der Stellplätze über-

steigt sogar die Vorgaben der Stellplatzsatzung, sodass 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück hergestellt und nachgewiesen werden.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ausschließlich innerhalb der im Plan dargestellten Flächen für ebenerdige Stellplätze und Carports/Garagen zulässig. Hierdurch wird die Anlage von weiteren ebenerdigen Stellplätzen innerhalb der nicht überbaubaren Fläche planungsrechtlich ausgeschlossen, um die motorisierten Verkehre auf dem Grundstück einschließlich der notwendigen Oberflächenbefestigungen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

9.3 Grünflächen und Pflanzmaßnahmen

Grün- und Gartenflächen
Zur Sicherung der örtlichen Durchgrünung und Reduzierung überbauter Bereiche ist die Herstellung von mindestens 47 % der Grundstücksfläche als Grün- bzw. Gartenfläche vorgesehen, sodass die Beanspruchung des Schutzgutes „Boden“, in Abwägung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung, auf ein notwendiges Maß beschränkt wird.

Erhalt und Pflanzung von Laubgehölzen
Die entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze vorhandene Schnitthecke ist gemäß Festsetzung zu erhalten und als einreihige, geschnittene Laubholzhecke nach Süden bis zum Holzweg weiterzuentwickeln. Weiterhin ist vorgesehen, dass die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches vorhandenen Laubgehölze zu erhalten sind und als freiwachsende Laubholzhecke weiter zu entwickeln sind. Hierdurch soll die das Grundstück prägende begrünte Abgrenzung planungsrechtlich gesichert und deren ökologische Funktionalität (i. B. im Hinblick der artenschutzrechtlichen Belange) weitestgehend erhalten werden.
Darüber hinaus ist die Anpflanzung von mindestens 10 Laubbaumhochstämmen auf dem Grundstück festgesetzt, um die anzulegenden Stellplätze grünordnerisch einzubinden, zu verschatten und um ein Mindestmaß an raumwirksamen Grünstrukturen auf dem Grundstück zu sichern.
Für alle Neuanpflanzungen sind Gehölzarten entsprechend der zuzuordnenden Pflanzliste zu wählen. Die Auswahl der Gehölze orientierte sich hierbei an stadtklimatischen Ansprüchen, an Wuchsgrößen und artenschutzrechtlichen Bedürfnissen.

Durch diese Maßnahmen wird die Gebietscharakteristik unterstützt, das Grundstück bzw. der Freiraum gegliedert sowie durch ein Mindestmaß an Durchgrünung ein positiver Einfluss auf das Kleinklima erwirkt.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass zum Schutz der nachbarrechtlichen Belange geeignete Pflegemaßnahmen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden, durch die eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbargrundstücke vermieden wird.

9.4 Leitungsrecht

Für das Flurstück 76/15 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Baunatal festgesetzt. Es umfasst die vorhandene Leitungstrasse und ihre Schutzstreifen, und dient dem Leitungsträger zur Verlegung und Unterhaltung seiner Leitungen im Erdreich. Das Kanalleitungsrecht ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit seit 29.09.1993 grundbuchlich gesichert.

9.5 Niederschlagswasser / Minimierung der Flächenversiegelung

Aus ökologischer Sicht ist es wünschenswert, eine möglichst weitgehende Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet zu erreichen. Dies hat u.a. eine Verminderung von Hochwasserspitzen bei Starkregen und einen gleichmäßigeren Wasserabfluss zur Folge. Auch können vorhandene Entwässerungseinrichtungen damit entlastet werden, sodass im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zur

Verwendung von Oberflächenmaterialien sowie zum Umgang mit Niederschlags- und Oberflächenwasser getroffen wurden.
Insbesondere führen die Vorgaben zu Errichtung von Retentionszisternen zu einem geregelten Oberflächenwasserabfluss und ermöglichen zugleich anfallendes Niederschlagswasser als Brauchwasser zu verwenden.

9.6 Verwendung von Brennstoffen

Zum Schutz vor und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Verwendung von Brennstoffen auf die 1. BImSchV, als diesbezüglich maßgebliche Verordnung, verwiesen.

9.7 Örtliche Bauvorschriften

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Dachgestaltung, Einfriedungen, Carports/Garagen und Grundstücksfreiflächen erfolgte mit dem Ziel, die baulichen Anlagen städtebaulich verträglich in den Siedlungsbestand einzufügen, sowie das Plangebiet zu durchgrünen und den Stellplatznachweis zu regeln.

9.8 Hinweise

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgeführten Hinweise verweisen auf vorzunehmende Maßnahmen im Einzelfall bzw. auf die Beachtung relevanter Richtlinien, Satzungen, etc. und nicht zuletzt auf den zwischen der Stadt Baunatal und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

10 ERSCHLIESSUNG / ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV)

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von den Straßen Holzweg im Süden sowie im Nordwesten des Plangebietes. Die Flächen des Geltungsbereiches sind gut an das örtliche Straßen- sowie Fußwegenetz und an den ÖPNV angebunden. In direkter Nähe befindet sich die Bushaltestelle Trineweg des Stadtbusses der Stadt Baunatal (Line 61).

11 VER- UND ENTSORGUNG

Entwässerung

Die erforderlichen Versorgungsleitungen (wie Wasser, Strom, Telefon) sind in den vorhandenen öffentlichen Straßenflächen und Randbereichen verfügbar. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Diese verläuft im Wendehammer sowie innerhalb der Flurstücke 76/14, 76/7 und 76/15. Die geplanten Neubauten sind zudem über einen eigenen Hausanschluss direkt an die öffentliche Trinkwasserleitung anzuschließen. Haus 1 und 2 über den Stich Holzweg, Haus 3 und 4 über den südlichen Holzweg.

Für anfallendes Niederschlagswasser sind je 46 m² abflusswirksame Versiegelung mind. 1 m³ Retentionsraumvolumen bereit zu stellen. Die Auslegung der Retentionszisterne ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Stadtwerken Baunatal abzustimmen, orientiert sich aber an der Auslegung der Zisternen im Baugebiet Moltkestraße. Weiterhin ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu verwenden. Hierzu ist ein Zisternenvolumen von 2 m³ je angefangene 500 m² Grundstücksfläche bereitzustellen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den zuständigen Eigenbetrieb des Landkreises Kassel. Die Standorte der Abfallsammelbehälter sind zentralisiert, vor Kopf der beiden vorgesehenen Stellplatzanlagen geplant.

Hierdurch ergibt sich eine räumliche Abschirmung gegen Einsicht von der öffentlichen Verkehrsfläche. Entsprechend der Abfuhrtermine werden die Abfallbehälter zur Entleerung durch die Anwohner bereit gestellt.

12 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ

Die notwendige Feuerwehrzufahrt erfolgt über die südliche Zufahrt vom Holzweg sowie über die Sticherschließung Holzweg im Nordwesten. Lt. telefonischer Auskunft am 25.01.2017 teilte der Fachbereich 38 Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Kassel mit, dass eine Breite von 3m für eine gerade Feuerwehrzufahrt ausreichend ist. Die maßgebliche Richtlinie und Vorgaben zur Löschwasserversorgung werden im Rahmen des Bauantrages eingehalten.

13 BODENORDNUNG / FLÄCHENBILANZ

Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Privateigentum und werden vor Baubeginn von der Vorhabenträgerin erworben. Bodenordnende Maßnahmen erfolgen durch die Vorhabenträgerin.

Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 3.837 m², die sich wie folgt zusammensetzen:

Baugebiet	
- Überbaute / versiegelte Flächen (GRZ 0,3)	ca. 1.151 m²
- Überschreitung für befestige Flächen (bis zu GRZ 0,53)	ca. 883 m²
- Grün-/Gartenflächen (47% der Grundstücksfläche), davon	ca. 1.803 m²
Laubgehölze geschnitten auf ca. 115 lfd. m	
Laubgehölze freiwachsend ca. 135 lfd. m	
Geltungsbereich Bebauungsplan, gesamt	**ca. 3.837 m²**

14 KOSTEN

Alle mit der Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten trägt die Vorhabenträgerin; dies wird über den zwischen der Stadt Baunatal und der Vorhabenträgerin vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert.

15 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 73 A "Holzweg"

- wird das Bestandsgebäude „Holzweg 18“ zurückgebaut und vier Mehrfamilienhäuser städtebaulich angemessen errichtet;
- entsteht weiterer Wohnraum in attraktiver Lage in Baunatal-Großenritte;
- werden notwendige Stellplätze auf dem Grundstück hergestellt;
- bleiben die Grünstrukturen entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenzen überwiegend erhalten und werden durch punktuelle Neuanpflanzungen fortgeführt;
- entsteht nur eine geringe, für umliegende Anliegerstraßen nicht wesentlich ins Gewicht fallende zusätzliche Kfz-Verkehrsbelastung.

Bearbeitung:

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

Kassel, den 28.08.2017

gez. Sonja Rühling
.....
Sonja Rühling
(Städtebauarchitektin)

Aufstellung:

STADT BAUNATAL

Der Magistrat
Der Stadt Baunatal

Baunatal, den

.....
Silke Engler
(Erste Stadträtin)