Stadt Baunatal

Begründung zu den Bebauungsplänen Nr.:
74, 1. Änderung und Neufassung "Auf der Eiche/Das Linn" und
45 B "Industriegebiet Das Linn", 1. Änderung und Neufassung

1. Anlaß und Ziel

Nachdem das VW-Werk seine Flächenoptionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 74 für den Bau zweier weiterer Hallen verändert hat, war eine Anpassung der Planinhalte für die Ansiedlung auch kleinerer Gewerbebetriebe erforderlich. Daneben konkretisiert sich die Bauabsicht von VW zum Bau einer weiteren Halle und löst teilweise Änderungsbedarf aus.

Da die Nachverdichtung der Erschließung bis zur Wolfsburger Str. die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 45 B gleichermaßen betrifft, erfolgt die Planänderung im Maßstab 1:2000 in einem Zug für die beiden benachbarten Pläne; damit einher geht eine weitgehende Harmonisierung der Festsetzungen durch Text.

Aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) wurden von der Europäischen Union Mittel für Teilbereiche der Region Kassel/Baunatal bereitgestellt, um die Umstellung der Region, die durch die rückläufige industrielle Entwicklung schwer betroffen ist, zu unterstützen (Ziel 2 der EU). Förderfähig sind u. a. Erschließungsmaßnahmen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen. Die Förderung der EU beträgt bis zu 50 % und ist zunächst bis 2006 befristet.
Anträge für die Bezuschussung der Nachverdichtung der Erschließung und für den Bau des Regenrückhaltebeckens wurden gestellt und bewilligt.

2. Planungsgrundlagen

Der Änderung zugrunde liegen die rechtskräftigen Bebauungspläne 74 und 45 B in ihrem gesamten Geltungsbereich. Der Bebauungsplan Nr. 74 ist seit dem 04.07.1991 der Bebauungsplan Nr. 45 B seit dem 27.08.1992 rechtskräftig. Die für das Regenrückhaltebecken benötigten Flächen werden zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 45 B einbezogen. Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) für die Stadt Baunatal wurde hier im 18. Änderungsverfahren ein Regenrückhaltebecken vorgesehen (gültig seit Oktober 1999).

3. Die wesentlichen Planänderungen

3.1. Nachverdichtung der Erschließung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 74 sah zwischen Halle 2 (Baufeld II B) und Halle 3 (Baufeld II C) eine private Erschließungsstraße vor, die zur Verbindung der beiden Hallen teilweise überbaut werden konnte. Auf dieser Achse wird die neue Erschließungsstraße (Zwickauer Str.) bis zur Wolfsburger Str. durchgeführt und aufgrund der Topographie südlich des Wendeplatzes der Salzgitter Str. an diese angebunden. Dadurch entfällt die Verlängerung der Braunschweiger Str. im Bebauungsplan Nr. 45 B bis zur Salzgitter Straße.
Um eine Bahnanbindung offenzuhalten wird zunächst südlich der Salzgitter Straße bis zu deren Abknicken Richtung Süden und dann westlich der Salzgitter Straße die Gleistrasse Richtung Planbereich 45 B durchgeführt. Die Gleisanlagen im ehemaligen Baufeld II B werden entsprechend den Vorgaben zum Bau der Halle 2 verändert. Hier ist nur noch einseitig auf der westlichen Hallenseite ein Gleis vorgesehen.

3.2. Aufgabe der förmlichen Bauabschnitte

Nachdem die Besiedlungsrichtung von der Autobahn beginnend durch die realisierten Vorhaben erfüllt ist und die Flächenoptionen zurückgegeben wurden, entbehren die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Bauabschnitte der Grundlage.
Aktueller Planungsstand ist, daß VW im ehemaligen Bauabschnitt II B eine weitere Halle für das Ersatzteilzentrum (ETZ) realisieren wird. Daneben werden die nördlich der Zwickauer Straße liegenden Grundstücksteile des ehemaligen Bauabschnittes II C für die Errichtung eines Freilagers ebenfalls durch VW erworben. Die weiteren Flächen stehen für die Ansiedlung von weiteren Gewerbe- und Industriebetrieben z. B. Zulieferbetrieben zur Verfügung.
Die Bindung des Bebauungsplanes Nr. 45 B an die Entwicklung des Planbereiches 45 A ist gegenstandslos, da sie bereits eingetreten ist.

3.3. Veränderung von Höhen und Bezugshöhen

Nachdem die Salzgitter Str. und die Zwickauer Str. hergestellt sind, ist es problemgerecht, die Höhe der baulichen Anlagen bezogen auf die Straßenhöhe festzulegen. Für den ehemaligen Bauabschnitt II C ergibt sich durch die Aufgabe der großflächigen Bebauung durch VW eine stärker an das vorhandene Gelände angepaßte Höhenstaffelung. Die zulässige Bebauungshöhe wird auf 13 m über OK Straße neu festgesetzt. Dadurch wird sichergestellt, daß die absolute Höhe von 260 m über NN (Festsetzung des rechtskräftigen Planes) nicht überschritten wird.

Für die ehemaligen Bauabschnitte I B und I C ergibt sich eine praktikable Festsetzung und eine weitgehende Anpassung an das vorhandene Gelände.

Die Nutzungsgrenze, bis zu der Hochregallager im ehemaligen Bauabschnitt II B zulässig sind, wird um ca. 70 m nach Norden verschoben und greift jetzt die Abgrenzung im ehemaligen Bauabschnitt II A (realisiertes ETZ) auf, bis zu der Hochregallager dort zulässig sind. Dies kommt der Anregung von VW entgegen, die Bereiche der Warenlagerung (Hochregal) und Warenannahme stärker zu trennen um sich für die Warenannahme weitere Entwicklungsmöglichkeiten nach Norden offenzuhalten. Dabei verbleibt die Anordnung von Hochregallagern aber im topographisch günstigen Bereich, um die wirtschaftlich günstige Höhe von 34 m – bei Nutzung von Untergeschossen – realisieren zu können ohne die absolute Obergrenze von 260 m üNN zu überschreiten.

3.4. Überbaubare Flächen, Grundflächenzahl (GRZ), Baumassenzahl (BMZ)

Auf Anregung von VW wird die max. zulässige GRZ von 0,6 auf 0,8 angehoben um das geplante Vorhaben verwirklichen zu können. Ebenfalls angehoben wird die BMZ von 7,0 auf 10,0, da die weitergehende bauliche Ausnutzung des Grundstückes die Baumasse erhöht.
Die Baugrenzen und überbaubaren Flächen werden an das geplante Vorhaben angepaßt.

3.5. Verkehrliche Situation, Erschließung

VW beabsichtigt, die erforderlichen Stellplätze für die Mitarbeiter durch Einziehen einer zusätzlichen Parkebene im Parkdeck des ETZ I herzustellen und regt an, künftig eine Trennung von PKW- und LKW-Zufahrt vorzusehen. Dem wird grundsätzlich entsprochen. Somit wird die Zufahrt von PKW zum ETZ I und zum neuen Bauvorhaben über die Wolfsburger Str./Hannoversche Str. erfolgen.
Die LKW-Zufahrt soll neu über die Zwickauer Str. zur Wache ETZ erfolgen, wobei ab der Zwickauer Straße auf nicht überbaubarer Fläche eine Privaterschließung von VW hergestellt wird.
Im Bereich der Einmündung der Zwickauer Straße in die Wolfsburger Straße werden die Kurvenradien weicher ausgerundet.
Daneben wird geprüft, wie durch flankierende ordnungsrechtliche Maßnahmen diese Führung unterstützt werden kann.
Angedacht wird hierbei, die Vorfahrtsregelung zu prüfen (abknickende Vorfahrt) und durch Erhöhung von Verkehrswiderständen für LKW, auf der Verbindungsspange von der Hannoverschen Straße zur Wache ETZ, die Plausibilität der neuen erwünschten LKW-Zufahrt zu unterstützen.

3.6. Einzelhandel

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens wurde vom Zweckverband Raum Kassel der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des damaligen KEP-Zentren gefordert. Dieser Anregung wurde entsprochen. Die zwischenzeitlich beabsichtigten liberaleren Festsetzungen entsprachen zwar dem fortgeschriebenen KEP-Zentren, stießen aber auf den entschiedenen Widerspruch der Regionalplanung.
Nach Abwägung der unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, und in Anbetracht der positiven gewerblich-industriellen Perspektive, wird auf die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben verzichtet. Daneben wird auch klargestellt, daß Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur wie Einzelhandel behandelt wird.

3.7. Regenrückhaltebecken

Die Studie "Generelle Untersuchung der Abflußverhältnisse im Industriegebiet Kirchbauna" sieht für den Gesamtbereich 3 Regenrückhaltebecken (RRB) vor. RRB 1 und 2 liegen im Bebauungsplan 74 und sind bereits realisiert. RRB 3 wurde östlich der Einmündung der Fehrenberger Str. in die Wolfsburger Str. vorgesehen und gebaut.

3.8. Aufschüttung zum Sicht- und Schallschutz

Zwischen dem Umspannwerk von EAM und Preussen Elektra und dem Gleis der KNE, wird die zur Aufschüttung zur Verfügung stehende Fläche so erweitert, daß Richtung Rengershausen der Lärmschutz weitgehend geschlossen werden kann.

3.9. Korrektur Wegeführung

Im Bereich des nördlichen Lärm- und Sichtschutzwalles wird die Darstellung der Wegeführung an den erfolgten Ausbau angepaßt.

4. Eingriff/Ausgleich

Durch die Novelle des Baurechtes zum Januar 1998 wurde geklärt, daß die naturschutzrechtliche Kompensation auf der Basis des geltenden Baurechtes lediglich für die Änderungsinhalte bewertet wird. Der zusätzlichen baulichen Inanspruchnahme von 0,2 GRZ (Erhöhung von 0,6 auf 0,8; auf der Basis der Grundstücksgröße von ca. 184.000 m² bedeutet dies eine zusätzliche Überbauung von ca. 36.800 m²) steht die Ausweisung von privater Grünfläche von ca. 14.000 m² auf dem Baugrundstück und die vertragliche Fixierung der Regenwassersammlung gegenüber. Das gesammelte Regenwasser einer Dachfläche von ca. 122.000 m² wird in den Produktionskreislauf integriert und somit einen wesentlichen Beitrag zur Senkung der Grundwasserentnahme leisten.
Die private Grünfläche unterliegt in ihrer Gestaltung der textlichen Festsetzung § 9 c), wonach hierauf eine Bepflanzung mit hochwachsenden Sträuchern und Heistern zu 70 % und mit hochstämmigen Laubbäumen zu 30 % durchzuführen ist.

Die weiteren grünordnerischen und umweltschützenden Festsetzungen orientieren sich an den folgenden landschaftsplanerischen Leitbildern für das Planungsgebiet:

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen wird zurückgehalten und als Brauchwasser im Betriebs- und Arbeitsablauf genutzt.

- Die Bodenversiegelungsrate wird gering gehalten durch flächensparende und wasserdurchlässige Befestigungsarten.

- Die Verunreinigung und Belastung von Boden und Grundwasser durch wassergefährdende Stoffe wird mittels umfangreicher Schutzmaßnahmen verhindert.

- Innerhalb des Planungsgebietes wird ein ausgeglichenes Kleinklima hergestellt.

- Stellplätze und Straßenräume werden mit großkronigen Laubbäumen überstellt.

- Es werden umfangreiche Pflanzmaßnahmen auf den Gewerbe- und Industriegrundstücken sowie auf den städtischen Restflächen durchgeführt.

- Die Grünflächen werden mit heimischer, standortgerechter Vegetation begrünt.

- Intensiv begrünte Erdwälle schützen die angrenzenden Wohngebiete vor Immissionen und bieten mit entsprechender Gestaltung und Wegeerschließung Möglichkeiten zur Freiraumnutzung.

Über die Bebauungsplan-Festsetzungen hinausgehende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung sowie zum Ausgleich von naturschädigenden Eingriffen sind erklärter Wille der politischen Gremien der Stadt Baunatal und werden individuell auf jeden Investor mittels Grundstückskaufvertrag zugeschnitten. Auf diesem Weg wird den umweltschützenden Maßnahmen eine höhere Akzeptanz entgegengebracht sowie eine höhere Qualitätsstufe erreicht.
Im übrigen können eine Reihe wünschenswerter Maßnahmen, wie die Anlage von Verdunstungs- bzw. Versickerungsbiotopen, Einrichtungen spezifischer Artenschutzmaßnahmen, Einsatz regenerativer Energiequellen und umweltfreundlicher Energieträger und –technik, Verwendung umweltschonender Baumaterialien sowie Durchführung kompakter, flächensparender Bauweisen per Bebauungsplan gar nicht festgesetzt werden bzw. wären zu undifferenziert.

Mit Hilfe dieser Verfahrensweise ist davon auszugehen, dass sich erhebliche Minimierungs- und Ausgleichsmöglichkeiten ergeben werden, welche die Erhöhung der GRZ um 0,2 auffangen werden. Betrachtet man die Erhöhung der GRZ um 0,2 und die Regelung des § 19 BauNVO, so ist durch zusätzliche Ausweisung privater Grünfläche und die Regelung der Regenwassernutzung aus unserer Sicht die Kompensation gegeben und nachvollziehbar.

Alle übrigen Änderungspunkte wirken sich nur in geringem Umfang auf die Kompensationsbetrachtung aus.

5. Städtebauliche Kosten

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich überschlägig folgende Mehrkosten:

Regenrückhaltebecken incl. Grunderwerb:	2,6	Mio. DM
Kanalbau Zwickauer Straße:	2,0	Mio. DM
Wasserversorgung Zwickauer Straße:	0,55	Mio. DM
Straßenausbau Zwickauer Straße incl. Grunderwerb und Straßenbeleuchtung:	2,5	Mio. DM
Erweiterung der Grünflächen incl. Grunderwerb:	0,25	Mio. DM
	7,9	Mio. DM

Durch die entfallende Verlängerung der Braunschweiger Straße im Bebauungsplan Nr. 45 B ergibt sich ein Minderaufwand von ca. 1,3 Mio. DM, so daß von ca. 6,6 Mio. DM Mehrkosten durch die Planungsänderung auszugehen ist.

In der Finanzplanung der Stadt und der Stadtwerke werden - nach Abzug der EU-Förderung und des Anteils der HLG für den Erschließungsaufwand im Entwicklungsgebiet (Bebauungsplan 45 B) - Mittel in Höhe von ca. 4,3 Mio. DM bereitgestellt.

Baunatal, im August 2000

DER MAGISTRAT DER STADT BAUNATAL

STADT BAUNATAL 18 LANDKREIS KASSEL

Grenacher
Bürgermeister