

**Erste vereinfachte Änderung für einen Teilbereich
des Bebauungsplans Nr. 27
" Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A,
Gemarkung Ihringshausen**

Begründung

Stand: 12. April 2024



**Erste vereinfachte Änderung für einen Teilbereich
des Bebauungsplans Nr. 27
" Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A,
Gemarkung Ihringshausen**

Begründung

Stand: 12. April 2024



Bearbeitung:



Michael Linker
Sebastian Stürzel

INHALT

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Anlass, Erforderlichkeit, Allgemeine Planungsvorgaben und Zielsetzung | 4 |
| 2 | Rechtsqualität des Bebauungsplans und Aufstellungsverfahren | 5 |
| 2.1 | Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss | 5 |
| 2.2 | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange | 5 |
| 3 | Lage und Größe des Geltungsbereiches | 6 |
| 4 | Planungsvorgaben und Bindungen | 8 |
| 4.1 | Flächennutzungsplan | 8 |
| 4.2 | Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) | 9 |
| 4.3 | Landschaftsplan (ZRK) | 10 |
| 5 | Übersicht über die Änderungen der Festsetzungen im Teilbereich mit Begründung der Festsetzungen | 11 |
| 5.1 | Anpassungen der Planzeichnung: öffentliche Verkehrsflächen | 11 |
| 5.2 | Anpassungen der Planzeichnung: Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB | 13 |
| 5.3 | Anpassungen an der Planzeichnung: überbaubare Flächen | 14 |
| 5.4 | Anpassungen an den textlichen Festsetzungen | 15 |
| 6 | Artenschutz, Eingriff, Ausgleich und Bilanzierung | 22 |
| 6.1 | Artenschutz | 22 |
| 6.2 | Entfall der Fassadenbegrünung und Erhalt der Feldgehölzstruktur | 22 |
| 6.3 | Bilanzierung und Kompensation | 24 |
| 7 | Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz | 32 |
| 7.1 | Umweltschutz | 32 |
| 7.1.1 | Schutzgut Boden | 32 |
| 7.1.2 | Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser | 33 |
| 7.1.3 | Schutzgut Klima/Luft | 33 |
| 7.1.4 | Schutzgut Mensch | 34 |
| 7.1.5 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 34 |
| 7.1.6 | Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild | 34 |
| 7.1.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 35 |
| 7.1.8 | Wechselwirkungen | 35 |
| 7.2 | Eingriffsregelung | 35 |
| 7.3 | Gesamtabwägung | 36 |
| 8 | Technische Infrastruktur | 37 |
| 8.1 | Verkehrliche Erschließung | 37 |
| 8.2 | Sonstige Ver- und Entsorgung | 37 |
| 8.3 | Kosten | 37 |
| 8.4 | Bodenordnende Maßnahmen | 38 |

1 Anlass, Erforderlichkeit, Allgemeine Planungsvorgaben und Zielsetzung

Auf einer Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ihringshausen-West“ Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen in Fuldata, rechtsgültig seit 2005, ist die Neuerrichtung von weiteren Gewerbe- und-/ oder Logistikhallen in ggf. unterschiedlichen Bauabschnitten vorgesehen. Ein privater Investor hat Kaufinteresse an den Grundstücken in den Gewerbegebieten 4.2 und 3.2 (GE 4.2 und 3.2) geäußert, um möglicherweise eine von Süden nach Westen verlaufenden Lager- und Logistikhalle zu errichten.

Für die planungsrechtliche Sicherung dieser Bauvorhaben bedarf es gemäß Vorabstimmungen mit der Gemeinde und den wesentlichen beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange einer Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ihringshausen-West“ Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen in Fuldata im vereinfachten Verfahren.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist:

- die planungsrechtliche Sicherung und Steuerung möglicher zukünftiger gewerblicher Bauungen,
- die Erhaltung und Stärkung der Marktgängigkeit aktuell noch untergenutzter Flächen,
- die Fortführung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf den aktuellen Stand der Technik und der Wirtschaftlichkeit,
- die Anpassung der öffentliche Verkehrserschließung, um einen besseren Zuschnitt der Bauflächen und eine bessere Zugänglichkeit für den Schwerlastverkehr zu ermöglichen und darüber hinaus durch die Verschiebung der mittleren Erschließungsachsen den vorhandenen Grünbestand in Form der Feldgehölzstruktur zu erhalten,
- Bewahrung und Anpassungen der städtebaulichen Ordnung an die bestehenden und geplanten baulichen Erweiterungen und die aktuellen Entwicklungsziele der Gemeinde Fuldata,
- verträgliche Steuerung der Gebietsentwicklung im Hinblick auf unterschiedliche Grünfestsetzungen und gemäß dem Vermeidungsgebot der Nachweis einer Bilanzierung,
- Schaffung des baurechtlichen Rahmens für die nachhaltige Reaktivierung untergenutzter Gewerbegebietsflächen.

Mit der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Ihringshausen-West“ Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen in Fuldata wird weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Bebauungsplan- Gebietes gewährleistet.

2 Rechtsqualität des Bebauungsplans und Aufstellungsverfahren

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Ihringshausen-West“ Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen in Fuldatal besitzt die Rechtsqualität eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB. Mit der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung wird diese Qualität auch nicht verändert. Der Geltungsbereich dieser 1. vereinfachten Änderung ist der Planzeichnung zu entnehmen und deckt sich in erster Linie mit den zentralen Flächen im Ursprungsbebauungsplan.

Da durch die beabsichtigten Planänderung und -anpassung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das beschleunigte Änderungsverfahren gem. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Im Zuge der Erstellung des Abwägungsmaterials werden die relevanten Umweltbelange ermittelt und die Abwägung eingestellt. Der Bebauungsplan insgesamt gibt als qualifizierter Plan gem. § 30 Abs. 1 BauGB den ausschließlichen Rahmen zur Zulässigkeit von Vorhaben vor. Andere bauplanungsrechtliche Grundlagen können nicht herangezogen werden.

2.1 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat am 13. Dezember 2023 der Aufstellung der 1. Vereinfachten Änderung des obigen Bebauungsplanes zugestimmt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal hat am 13. Dezember 2023 dem Entwurf der 1. Vereinfachten Änderung des obigen Bebauungsplanes zugestimmt und die Auslegung der Planunterlagen beschlossen.

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29. Februar 2024 bis einschließlich 02. April 2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29. Februar 2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert, in Monatsfrist von 29. Februar 2024 bis einschließlich 02. April 2024 Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abzugeben.

3 Lage und Größe des Geltungsbereiches



Abbildung 1: In Schwarz der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen", in Grau der Ursprungsbebauungsplan (Quelle: eigene Darstellung, 2023)

Das Plangebiet der ersten vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Ihringshausen-West“ Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen liegt zwischen Fuldataal-Ihringshausen und Vellmar, direkt an der Landesstraße 3234, Niedervellmarsche Straße (siehe hierzu Abbildung 2).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans der 1. vereinfachten Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 14,32 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 1, 17/1, 151/16, 150/16, 149/16, 234/15 und 233/15.
- im Osten durch die Flurstücke 3/27, 3/28, 3/6, 3/11, 3/14, 3/14, 3/14, 3/13, 3/10 und 102/13,
- im Süden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Niedervellmarschen Straße (Bundesstraße 3, tlw. Flst-Nr. 117/105) und 100/62,
- im Westen durch die Flurstücke 18/2, 92 (tlw.), 30/6 (tlw.), 30/5 (tlw.) sowie 30/4.

Vom Geltungsbereich betroffen sind teilweise die Flurstücke 18/2, 30/6, 30/4, 30/5, 92, 30/5, 117/105, 113/31, 113/32 sowie die Flurstücke 30/7, 30/8, 30/9, 110/2, 3/2, 113/29, 113/30, 102/44, 102/11, 102/43 und 102/42. Maßgeblich ist die zeichnerische Festsetzung des Geltungsbereichs gemäß Planzeichnung des Bebauungsplans.

Das Plangebiet weist topografisch eine sehr schwierige von Süden nach Norden verlaufenden Hanglage mit Höhenlagen von ca. 194,4 m ü. NHN (süd-westlich) und 192,0 m ü. NHN (süd-östlich) steigend zu 208,0 m ü. NHN (nord-westlich) und 205,0 m ü. NHN (nord-östlich) auf. Als Kartengrundlage des Bebauungsplans dient ein Auszug aus der Katasterkarte, Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand: 25.07.2022.



Abbildung 2: Luftbildausschnitt mit Kennzeichnung Lage des Plangebiets (Quelle: eigen Darstellung auf Luftbild Hessische Verwaltung Geoinformation, 2023, ohne Maßstab)

4 Planungsvorgaben und Bindungen

4.1 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan des Zweckverbands Raum Kassel (ZRK) als Gewerbegebiet (GE) dargestellt und die unmittelbar an das Plangebiet östlich angrenzende bebaute Fläche ebenfalls als Gewerbegebiet (GE). Nord-westlich daran angrenzend folgen Flächen für die Landwirtschaft und eine Grünfläche. Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans entspricht den Vorgaben des aktuell gültigen Flächennutzungsplans.

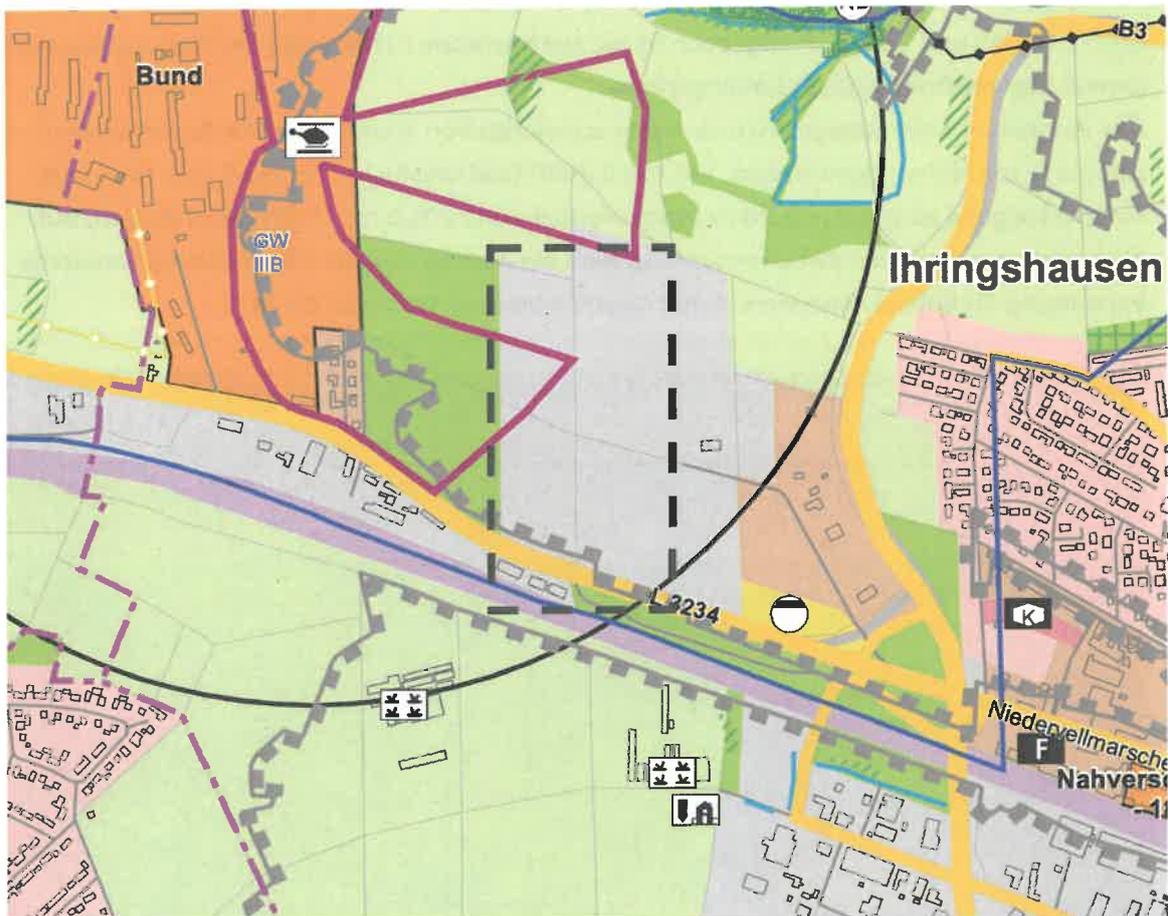


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ZRK, 2023, ohne Maßstab)

4.2 Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN)

Der 2010 in Kraft gesetzte Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN) weist das Plangebiet als Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand aus. Östlich grenzen unmittelbar weitere Flächen für ein Vorranggebiet Industrie u. Gewerbe Bestand an. Nord-westlich grenzt ein Vorranggebiet für Landwirtschaft an. Die geplante 1. vereinfachte Änderung des Gewerbegebiets im Sinne des in Wert setzten eines gegenwärtig nicht genutzten Standortes innerhalb bereits teilweise bebauter Gewerbeflächen entsprechen der Ausweisung des Regionalplanes.

Mit der durch den Bebauungsplan beabsichtigten Beibehaltung der Gebietskategorie wird die bereits abgebildete und im angrenzenden Bestand schon vorhandene gewerbliche Nutzung gestärkt.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem RPN 2009 mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: Regierungs-präsidium Kassel, über Homepage rp-kassel.hessen.de, 2023, ohne Maßstab)

4.3 Landschaftsplan (ZRK)

Im Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel (ZRK) aus dem Jahr 2007 liegt der Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" innerhalb von Flächen für die Landwirtschaft: Ackerflächen. Der abgebildeten Gehölzbestand ist mit der planungsrechtlich festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB übereinstimmend. Die Niedervellmarsche Straße ist als Verkehrsfläche mit Baumpflanzungen (Baumreihe) dargestellt. Der aus dem Jahr 2007 stammende Landschaftsplan des Zweckverbandes Kassel (ZRK) für diese Flächen gibt den planungsrechtlich gültigen und in Teilen baulich bereits realisierten Stand für den Geltungsbereich nicht wieder.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan (2007) mit Kennzeichnung des Plangebiets (Quelle: ZRK, ohne Maßstab)

5 Übersicht über die Änderungen der Festsetzungen im Teilbereich mit Begründung der Festsetzungen

Im nachfolgenden Kapitel werden die Änderungen an der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" der Gemeinde Fuldatatal erläutert und begründet. Die Änderungen können anhand der Gegenüberstellung auf der Planzeichnung (Gesamtplan) nachvollzogen werden.

5.1 Anpassungen der Planzeichnung: öffentliche Verkehrsflächen

Grundlage für die Anpassung der zeichnerischen Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die, der vorliegenden vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan zugrunde gelegte, aktuelle Erschließungsplanung. Eigentumsverhältnisse stehen nicht im Widerspruch mit den Verschiebungen oder Anpassungen an den öffentlichen Verkehrsflächen da die Gemeinde Fuldatatal aktuell noch Flächeneigentümerin ist.

Anpassung an der öffentlichen Verkehrsfläche der Arwed-Hahn-Straße

Im nördlichen Teilbereich der Arwed-Hahn-Straße soll auf Bestreben der Gemeinde Fuldatatal zur Erschließung des Plangebietes die vorhandene Buslinie durch das Gewerbegebiet geführt und eine Bushaltestelle errichtet werden. Dies hat eine geringfügige Anpassung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche zur Folge.

Die Andienung eines Gewerbegebietes durch den ÖPNV mit einer in räumlicher Nähe gelegenen Bushaltestelle bietet verschiedene Vorteile. Zum einen erleichtert sie den Mitarbeitern den Arbeitsweg, insbesondere für diejenigen, die kein eigenes Auto besitzen oder auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind. Dies kann die Beschäftigungsfähigkeit erhöhen und den Bewerberpool für Stellen in den Unternehmen des Gewerbegebiets erweitern. Des Weiteren kann das ÖPNV-Angebot dazu beitragen, den Individualverkehr und das Verkehrsaufkommen in der Region zu reduzieren. Dies führt zu weniger Verkehrsüberlastungen, einem geringeren Bedarf an Parkplätzen und geringeren Umweltauswirkungen, da weniger Emissionen entstehen. Für Unternehmen im Gewerbegebiet könnten sich ebenfalls Vorteile ergeben, da die Notwendigkeit eigener Firmenfahrzeuge für Mitarbeiter verringert wird, was Kosten einspart. Mitarbeiter, die öffentliche Verkehrsmittel nutzen, beanspruchen zudem weniger Flächen für Stellplätze (s. o.). Auch die Erreichbarkeit für Kunden und Geschäftspartner kann durch eine Bushaltestelle verbessert werden, insbesondere wenn diese mit öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen. Dies kann die Attraktivität des Gewerbegebiets als Standort für Unternehmen insgesamt erhöhen. Zusätzlich leistet die Förderung öffentlicher Verkehrsmittel einen Beitrag zur Reduzierung der Umweltauswirkungen, da der öffentliche Nahverkehr oft effizienter ist und zu weniger Verkehrsemissionen führt. Dies unterstützt Bemühungen zur Nachhaltigkeit und Umweltschutz in Gewerbegebieten. Nicht zuletzt kann die Präsenz einer Bushaltestelle als Zeichen sozialer Verantwortung und umweltfreundlicher Unternehmenspraktiken genutzt werden. Dies kann das Image des Unternehmens bei Kunden und Investoren aber auch das Image der Gemeinde oder des

Gewerbstandortes positiv beeinflussen. Die Festsetzung der Bushaltestelle wird daher getroffen, um mit dem damit einhergehenden ÖPNV-Angebot zur Verbesserung der Mobilität, zur Reduzierung der Verkehrskosten und zur Förderung von Nachhaltigkeit beizutragen, was sowohl für Unternehmen als auch für die Gemeinde Fuldata von Vorteil sein kann.

Verschiebung und Anpassung an der Stichstraße

Die in nördlicher Richtung von der Niedervellmarsche Straße abgehende Stichstraße wird aufgrund topografischer Gegebenheiten um ca. 5 m nach Westen verschoben. Mit der Verschiebung ist der Erhalt des vorhandenen Feldgehölzes entlang des Feldweges möglich. Dieses Feldgehölz liegt im Ursprungsbebauungsplan auf den öffentlichen Verkehrsflächen, der Entfall der Gehölzflächen durch die Verkehrsflächen wurde bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans nicht bilanziert. Eine Entnahme dieser Gehölzstruktur wäre demnach gegenwärtig nach dem rechtsgültigen Stand des Bebauungsplans planungsrechtlich zulässig. Es ist anzunehmen, dass diese Feldgehölzstruktur für die Biodiversität und die Flora und Fauna im Gebiet einen wichtigen Beitrag leistet und somit eine Vielzahl von Vorteilen für den ökologischen Haushalt im Plangebiet mit sich bringt:

Feldgehölz-Strukturen schaffen vielfältige Lebensräume, die eine breite Palette von Pflanzen- und Tierarten unterstützen. In Feldgehölzen finden Tiere Versteckmöglichkeiten, Nistplätze und Nahrungsquellen. Dies trägt zur Biodiversität bei, da verschiedene Arten von Vögeln, Insekten, Säugetieren und Reptilien in diesen Gebieten existieren können. Des Weiteren bieten Feldgehölze Nahrung in Form von Beeren, Früchten und Samen, die vielen Tieren als wichtige Nahrungsquelle dienen. Diese Pflanzen versorgen die Tierwelt das ganze Jahr über, sowohl im Sommer als auch im Winter. Feldgehölze fungieren auch als Schutzzonen für kleinere Tiere, die in offenen Feldern anfällig für Raubtiere sind. Sie bieten Deckung und Schutz vor Greifvögeln und anderen Beutegreifern. Die Fortpflanzung und der Lebenszyklus vieler Vögel und Insekten sind auf Feldgehölzstrukturen angewiesen. Viele Vögel bauen ihre Nester in den Büschen und Bäumen, während Insektenlarven auf Pflanzen in diesem Bereich leben. Darüber hinaus tragen Feldgehölze zur Reduzierung von Bodenerosion bei, da ihre Wurzelsysteme den Boden stabilisieren. Feldgehölze leisten auch einen Beitrag zur Bindung von Kohlenstoffdioxid und tragen somit zur Reduzierung des Treibhauseffekts bei, was wiederum den Klimawandel mildert. Nicht zuletzt tragen Feldgehölze zur Schönheit und Vielfalt der Landschaft bei und können wertvolle Erholungsräume für Menschen bieten. Der Erhalt dieser wertvollen Lebensräume ist daher von großer Bedeutung für die Artenvielfalt, die ökologische Stabilität und die Nachhaltigkeit.

Aus diesen genannten Gründen wird es als sinnvoll erachtet, den vorhandenen Feldgehölzstreifen durch die Verlegung der Stichstraße mit der 1. vereinfachten Änderung über eine Pflanzbindungsfestsetzung planungsrechtlich zu sichern und den Wert dieses Erhalts in der Bilanzierung gemäß Kapitel 6 dieser Begründung einzurechnen. Der damit verbundene, ebenfalls leicht nach Westen verschobene geplante Anschluss an die Landesstraße 3234 (Niedervellmarsche Straße) wurde im Vorfeld mit Hessen Mobil als Straßenbaulastträger abgestimmt. Durch die Verlegung der Erschließungsstraße entstehen für den überörtlichen

Verkehr keine Nachteile und alle Fahrbeziehungen sind weiterhin möglich. Es werden keine zusätzlichen Betroffenheiten durch die Verlegung generiert.

Spiegelung des nördlichen Wendehammers der südlichen Stichstraße

Zur besseren Erschließung für Schwerlastverkehre im Umgang mit der vorhandenen Topografie des Änderungsbereichs (siehe Erläuterung zur Höhenlage des Plangebiets in Kapitel 3), soll der bislang vorgesehene Wendehammer der Erschließungsstraße in gleicher Dimensionierung und Ausführung nach Süden gespiegelt werden. Dies ermöglicht einen einfacheren Angleich an den Höhenunterschied der nördlich angrenzenden Gewerbegebiete 4.2 und 3.2. (GE 4.2 und GE 3.2) und damit verbunden eine einfachere und kosteneffizientere Erschließung. Neben der Kosteneffizienz bildet eine einfachere Erschließung ohne aufwändige Höhenausgleiche auch einen Beitrag zur ressourcensparenden Bauweise.

Erweiterung um eine Versorgungsfläche für eine Löschanlage

Aufgrund des zukünftigen gewerblichen Betriebs werden Löschwassermengen benötigt, welche unterirdisch in einem Tank (Löschwasserzisterne) gelagert werden und im Brandfall zu Verfügung gestellt werden sollen. Diese hierfür geplanten Flächen befinden sich im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets 3.2 (GE 3.2), auf ehemals nicht überbaubaren Gewerbegebietsflächen.

5.2 Anpassungen der Planzeichnung: Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Entfall von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der Verlegung der Stichstraße mit der Zielsetzung die vorhandene Feldgehölzstruktur zu erhalten, wird die im Ursprungsbebauungsplan westlich der Stichstraße an das GE 3.2 angrenzende festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gestrichen. Hiermit wird das Ziel verfolgt, im angrenzenden Gewerbegebiet 3.2 und 4.2 (GE 4.2 und GE 3.2) eine durchlaufende Bau- und Fassadenflucht für die zukünftige Lager-/ oder Logistikhalle zu ermöglichen. Der Entfall wird in der Bilanzierung berücksichtigt (siehe Kapitel 6).

Minimale Reduzierung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der heutigen Anforderungen an eine Zufahrt auf ein Gewerbegrundstück, ausgelöst durch notwendige Schleppkurven für An- und Ablieferverkehr, wird der westlich der Stichstraße gelegenen Einfahrtbereich für das Gewerbegebiet 3.2 (GE 3.2) verbreitert und schlussfolgernd werden die daran angrenzenden Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen minimal reduziert. Diese Reduzierung wird in der Bilanzierung gemäß Kapitel 6 berücksichtigt. Diese Verbreiterung erhöht die Zugänglichkeit

und ermöglicht die einfache und sichere Zufahrt von großen Lastkraftwagen, Sattelzügen und anderen Nutzfahrzeugen zu dem Gewerbegrundstück. Dies ist wichtig, um sicherzustellen, dass LKWs problemlos in das Gelände gelangen können, ohne enge Kurven oder Hindernisse zu bewältigen. Die Verbreiterung der Einfahrt spielt eine entscheidende Rolle bei der Manövrierfähigkeit von LKWs. Eine ausreichend breite Einfahrt ermöglicht es Fahrer*innen, die Fahrzeuge sicher zu lenken, zu wenden und zu parken, insbesondere in Situationen, in denen sie große Anhänger oder schwieriges Gelände bewältigen müssen. Darüber hinaus hilft eine breite Einfahrt dabei, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, da sie ausreichend Platz für LKWs bietet, um sicher in das Grundstück einzufahren und wieder herauszufahren, ohne den fließenden Verkehr auf der angrenzenden Straße zu behindern.

Erweiterung um eine Fläche zur Kompensation und Ausgleich im Gewerbegebiet 4.2 (GE 4.2)

Als Verminderungsmaßnahme gemäß Vermeidungsgebot des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird im nördlichen Bereich des Gewerbegebiet 4.2 (GE 4.2) eine ca. 1.200 m² große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Ausgleichsfläche, siehe Kapitel 6.3 Bilanzierung) festgesetzt welche mit freiwachsenden Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen ist. Zur Instandhaltung und Pflege ist die Anlage eines 2 m breiten Sukzessionsstreifens für Pflegezwecke zulässig.

5.3 Anpassungen an der Planzeichnung: überbaubare Flächen

Reduzierung der seitlichen nicht überbaubaren Abstandsflächen in den Gewerbegebieten 4.1 und 3.2 (GE 4.1 und 3.2)

In den Gewerbegebieten 4.1 und 3.2 (GE 4.1 und 3.2) werden die ursprünglich 10 m breiten und von Bebauung freizuhaltende Flächen (Randstreifen) zwischen Erschließungsfläche und der überbaubaren Fläche auf 5 m durch Verschiebung der Baugrenze in westliche Richtung zur öffentlichen Verkehrsfläche hin reduziert, um eine bessere Marktgängigkeit für die von der Gemeinde Fulda angestrebten kleinteiligeren Gewerbebetriebe auf damit verbundenen kleineren Parzellengrößen zu erreichen. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) bleibt identisch. Darüber hinaus entspricht der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte und von Bebauung freizuhaltenden 10 m breite Randstreifen nicht mehr den aktuellen Anforderungen an moderne Gewerbestandorte und die gebotene Flexibilität der Lage und Anordnung von Gebäuden bei einer eher kleinteiligen Flächenentwicklung.

Reduzierung der überbaubaren Fläche und Ergänzung einer Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen im Gewerbegebiet 3.2 (GE 3.2)

Zur städtebaulichen Flächengliederung, zur Einhaltung eines Abstands zur Niedervellmarschen Straße, zur Minderung der Bodenversiegelung und zur Steuerung des zulässigen Gebäudevolumens wird die südliche, gemäß rechtsgültigem Stand zulässige

überbaubare Fläche nach Norden hin reduziert. In diesem Bereich wird eine Fläche für ausschließlich den ruhenden Pkw-Verkehr und befestigte Lagerfläche festgesetzt, die der Bedarfsdeckung für den ruhenden Verkehr dient und an die Erschließungsflächen für die Lieferverkehre anschließt und die damit verbundene Inanspruchnahme und Anordnung befestigter Lagerflächen vorsieht. Hierdurch werden notwendige Verkehrs- und Lagerflächen auf dem Grundstück gebündelt und optimiert. Sonstige bauliche Anlagen sind in diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert und daher ausgeschlossen.

5.4 Anpassungen an den textlichen Festsetzungen

Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen und Anpassung der Art der festgesetzten Höhen

Die im Ursprungsbebauungsplan als maximale Gebäudehöhen festgesetzten Werte von 10 m oder 12 m als reale Höhen, gemessen ab der natürlichen Geländeoberfläche an der talseitigen Außenwand bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen sollen von ursprünglichen 10 m in den Gewerbegebieten 4.1 und 4.2 sowie 12 m in den Gewerbegebieten 3.2, 2.3, 2.2 und 3.1 (siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.3.2, 1.3.3 und 1.3.4 im Ursprungsbebauungsplan) auf unterschiedliche, an die vorhandenen Topografie angepasste Metern über dem Normalhöhennull (m NHN) geändert werden.

Zielsetzung der Änderung von realen Höhen auf Höhen über dem Normalhöhennull ist das Ermöglichen einer besseren und leichteren Überprüfbarkeit im Genehmigungsverfahren im Speziellen bei der vorhandenen und sehr bewegten Topografie von 193,3 m NHN bis zu 208,8 m NHN. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Höhenbeschränkung auf 10 m oder 12 m wurde bei der Aufstellung durch die Einflugschneisen der An- und Abflüge der Bundespolizei begründet. Vorabstimmungen mit der Bundespolizei mit dem zuständigen Fachbereich der Luftfahrbehörde beim Regierungspräsidium zur hier vorliegenden 1. vereinfachten Änderung ergaben, dass die damals getroffene Höhenbeschränkung aufgrund von technologischen Weiterentwicklungen und der Aufnahme von konkreten An- und Abflugkorridoren (außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Vereinfachten Änderung) obsolet ist. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gewährt darüber hinaus auch die Einbindung der künftigen Bebauung in den Bestand und das Landschaftsbild, gerade über die Festsetzung zur Verpflichtung der Randeingrünung und der Errichtung von Baumreihen. Die Festsetzungen dienen zudem der Befriedigung der konkreten Marktnachfrage im Plangebiet. Die Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhe hat unter anderem die Vorteile, dass mehr vertikaler Stauraum realisiert werden kann, was die Lagerkapazität erheblich erhöht. Dies ermöglicht die Unterbringung von mehr Regalen, Stapelhöhen und großen Produkten. Zudem steigert die Gebäudehöhe die Flexibilität bei der Nutzung des Innenraums, da Platz für große Maschinen, schwere Ausrüstung und unterschiedliche Produktlagerungsmöglichkeiten entstehen. Höhere Gewerbehallen sind auch für spezielle Anwendungen geeignet, wie die Aufnahme von Hochregallagern oder das Abstellen großer Fahrzeuge. Diese zusätzliche Höhe verbessert die

Effizienz bei der Logistik und dem Materialtransport, da Materialien effizienter gestapelt und organisiert werden können. In einigen Fällen können sie sogar zu Kosteneinsparungen führen, indem der Bedarf an zusätzlicher Grundfläche reduziert wird. Diese effiziente Flächeneinsparung kann auch im Sinne des nachhaltigen Umgangs mit dem Schutzgut Boden aufgeführt werden. Um Gewerbebetrieben, die besondere Anforderungen an die Belüftung und an die Versorgung mit Energie haben, sowie um sonstigen haustechnischen Anforderungen gerecht zu werden, sind für die im Bebauungsplan durch textliche Festsetzungen und Planeintrag festgesetzten Gebäudehöhen folgende Ausnahmen hinsichtlich Höhe und Fläche für Technikaufbauten auf den Gebäudedachflächen zulässig: Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m überschritten werden, wenn der Abstand dieser Aufbauten zum Dachrand des darunter liegenden Geschosses mindestens der Höhe der technischen Aufbauten entspricht. Die Grundfläche aller Technikaufbauten darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. In die Grundfläche der Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung nicht mit einzurechnen.

Ergänzung der Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Zweckbestimmung Randeingrünung

In Ergänzung der Festsetzung Nr. 1.11.2 zur Randeingrünung im Ursprungsbebauungsplan sind in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Flächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ auch Stützbauwerke zur Böschung wie z.B. Winkelstützen, Mauerwinkelstützen und vergleichbares zulässig. Dieses Erfordernis von Stützbauwerken resultiert aus der vorhandenen sehr bewegten Topografie und dem zwingenden Bedarf einer, für aller Gewerbe- und Lagerhallenbetreiber für die Marktgängigkeit erforderlichen, einheitlichen Höhe für die Oberkante des Fertigfußbodens. Die naturschutzrechtliche Qualität und die ursprüngliche Verpflichtung der textlichen Festsetzung zur Randeingrünung bleibt davon unbeeinträchtigt. Eine Auswirkung auf die Bilanzierung ist nicht zu erwarten: die Verpflichtung zum Anpflanzen und zum dauerhaften Erhalt freiwachsender Baumhecken aus heimischen und standortgerechten Laubgehölzen bleibt bestehen.

Anpassung der zulässigen Zaunhöhen und Geländeabfangungen: Ergänzung der örtlichen Bauvorschrift Nr. 1. „Einfriedungen und Geländeabfangungen“

In Abweichung von den gängigen Regelungen der Hessischen Bauordnung sollen zur Befriedigung der Nachfrage im Sektor der Entwicklung der Gewerbestandorte örtliche Bauvorschriften zur Regelung der zulässigen Zaunhöhen getroffen werden. Aufgrund der topografischen Situation (Hanglage) und der Ansprüche aus dem Markt an ebenerdige Lagerhallen ohne Versprünge oder ähnlichem, sollen Geländeabfangungen grundsätzlich zulässig sein. Darüber hinaus sind u. a. zur sicherheitstechnischen Absicherung besonderer Gewerbenutzungen in Abweichung der Regelungen gemäß HBO, Einfriedungen aus z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,50 m zzgl. nach innen abgewinkeltem Übersteigschutz und Abböschungen zulässig. Wo Abböschungen nicht

möglich sind, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m oder eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung bis zu einer Höhe von 5,00 m an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig. Die zulässigen Einfriedungen aus z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter und Streckmetall bis zu einer Höhe von 2,50 m dienen aus Sicherheitsgründen dem Verhindern des Betretens des Betriebsgelände durch Unbefugte. Darüber hinaus sind Abböschungen zulässig, um das vorhandene Geländeniveau bei großflächigen Hallenbauwerken, wie sie gegenwärtig im Plangebiet vorgesehen sind, auf eine einheitliche Höhe zu modellieren. Wo Abböschungen nicht möglich sind, sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 2,50 m oder eine Kombination aus Stützmauer und Einfriedung bis zu einer Höhe von 5,00 m an der Grundstücksgrenze ohne Abstandsfläche zulässig.

Ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ zur Verpflichtung zur Umsetzung einer Fassadenbegrünung im Ursprungsbebauungsplan

Die textliche Festsetzung Nr. 1.12.2 des Ursprungsbebauungsplans zur Fassadenbegrünung: *„Fassadenflächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind an der Süd- und Westfassade mit sommergrünen, an der Nord- und Ostfassade mit immergrünen Rankgewächsen zu begrünen“* soll im Teilbereich der 1. vereinfachten Änderung entfallen. Die Fassadenbegrünung einer Lager- und Logistikhalle bringt erhebliche Schwierigkeiten bei der Umsetzung mit sich, insbesondere hinsichtlich Gewicht und Strukturanforderungen, da die Begrünung einer Fassade zusätzliches Gewicht auf die Gebäudestruktur ausübt. Bei der Strukturierung und Konstruktion von Lager- und Logistikhallen mit enormen Spannweiten und Traglasten lässt sich dies nur mit erheblichem konstruktivem Aufwand umsetzen. Dazu gehören die Gewährleistung ausreichender Tragfähigkeit, um das zusätzliche Gewicht von Bepflanzung, Substrat und Begrünungssystemen zu tragen. Die Gebäude müssen auch entsprechend abgedichtet werden, um das Eindringen von Wasser in das Innere des Gebäudes zu verhindern. Diese genannten Gründe lassen in der Abwägung mit Blick auf die geplanten Vorhaben eine Fassadenbegrünung bei Lager-/ und Logistikhallen wie im vorliegenden Fall als nicht zielführend erscheinen. Der Entfall der Fassadenbegrünung wird in der Bilanzierung gemäß Kapitel 6 berücksichtigt und dementsprechend kompensiert.

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zur verpflichtenden Begrünung von Böschungen

Als Ausgleich und wertvoller Beitrag zur Minderung und zum Ausgleich der geplanten Eingriffe, sind im Änderungsbereich der 1. vereinfachten Änderung neu errichtete Böschungen vollumfänglich mit flachwachsenden Bodendeckern zu begrünen. Bodendecker wirken feuchtigkeitsregulierend, indem sie die Verdunstung von Bodenfeuchtigkeit reduzieren. Gleichzeitig fördern sie den Nährstoffkreislauf durch den Zersetzungsprozess von Pflanzenteilen und tragen zur Temperaturregulierung bei, indem sie vor extremer Hitze oder Kälte schützen. Zusätzlich verbessern sie die Luftqualität durch die Aufnahme von Kohlendioxid und die Freisetzung von Sauerstoff und bieten Lebensraum für Kleinlebewesen.

Die zusätzliche Verpflichtung zur Begrünungsmaßnahme im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan wurde in der Bilanzierung in Kapitel 6 nicht berücksichtigt.

Teilweise Streichung und Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.12.1 zu den Einfriedigungen

Die Festsetzung Nr. 1.12.1 „Einfriedigungen“ des Ursprungsbebauungsplans werden im GE 3.2 und 4.2 des Teilbereichs der 1. vereinfachten Änderung wie folgt ersetzt: Neu errichtete Einfriedigungen entlang der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Zweckbestimmungen Randeingrünung sowie Baumreihe und entlang der Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sind nicht flächig mit Kletterpflanzen zu begrünen. Im Bereich zu öffentlichen Verkehrsflächen hin ist bei Einfriedigungen anstelle der flächigen Begrünung mit Kletterpflanzen ein mindestens 2,50 m breiter Pflanzstreifen in einem Abstand von maximal 1 m zur Einfriedigung anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist mit Gehölzpflanzungen zu versehen. Hintergrund dieser Streichung der Verpflichtung der Begrünung durch Rankgewächse für die Einfriedigungen sind die Anforderungen der Lager- und Logistikhallenbetreiber. Diese betreffen zum einen die Sicherheit und den Diebstahlschutz sowie den Pflegeaufwand. Die Einbindung in das Landschaftsbild übernehmen daher die festgesetzte Randeingrünung sowie die festgesetzte Baumreihe und die festgesetzten Pflanzenerhaltungsflächen. Als – nicht in die Bilanzierung gemäß Kapitel 6 eingerechneter – Ausgleich für den Entfall der restlichen Einfriedigungen, welche nicht in räumlicher Nähe zu Grünstrukturen entstehen, wird die alternative Pflanzmaßnahme eines Pflanzstreifens festgesetzt.

Abweichung von der Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen

In Abweichung von der „Satzung der Gemeinde Fuldata über die Gestaltung, Größe und Zahl von Stellplätzen sowie Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen“ müssen Regelstellplätze nur eine Mindestgröße von 12,5 m² bei einer Mindestlänge von 5,00 m und einer Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Die Verpflichtung zur Errichtung der Abstellplätze für Sonderfahräder entfällt. Diese Reduzierung der geforderten Pkw-Stellplatzgrößen im Gewerbegebiet bietet Vorteile, welche über die bloße Platzersparnis hinausgehen und sich auch auf Nachhaltigkeitsaspekte und den sparsamen Umgang mit Boden beziehen. Insbesondere in stark besiedelten Gewerbegebieten, in denen der verfügbare Raum begrenzt und teuer ist, können kleinere Stellplatzgrößen eine nachhaltige Entwicklung fördern. Die Platzersparnis ermöglicht nicht nur niedrigere Bau- und Grundstückskosten, sondern trägt auch zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. Dieser sparsame Umgang mit dem Boden ist ein wichtiger Schritt zur Erhaltung von Grünflächen und natürlichen Lebensräumen im Landschaftsraum. Es hilft, die Umweltbelastung durch übermäßige Versiegelung zu reduzieren, was wiederum die ökologische Vielfalt und die Bodenqualität erhält. Die Reduzierung der Stellplatzgrößen trägt zur Effizienz in der Flächennutzung bei und ermöglicht möglicherweise die Schaffung von zusätzlichen Grünanlagen oder anderen nachhaltigen

Merkmale in einem Gewerbegebiet. Dies wiederum kann die Lebens- und Arbeitsqualität für die Mitarbeitenden in der Umgebung verbessern und die Attraktivität des Gebiets steigern. Die hier festgesetzten Mindestgrößen entsprechen den Mindestanforderungen der Garagenverordnung (GaV). Die Streichung der Verpflichtung zur Errichtung der Abstellplätze für Sonderfahräder in dem Teilbereich des Gewerbegebiets der 1. vereinfachten Änderung begründet sich wie folgt: Sonderfahräder werden – anders als in Wohn- und Mischgebieten – in dieser künftig durch großformatige Lagerhallen geprägten gewerblichen Umgebung nur selten oder gar nicht genutzt. Dies resultiert aus der Annahme, dass die zukünftigen Mitarbeitenden im Gewerbegebiet andere bevorzugte Verkehrsmittel nutzen, wie Autos, öffentlichen Nahverkehr oder herkömmliche Fahrräder, und dass spezielle Stellplätze für Sonderfahräder schlussfolgernd nicht als zielführend erachtet werden. Zur Unterbringung der Fahrradstellplätze soll es ermöglicht werden, auf diesen Flächen ein überdachtes System mit geringem Flächenverbrauch zu realisieren. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass die Mindestgröße für Regelfahrradstellplätze entfällt. Zwingend nachzuweisende Fahrradstellplätze können demnach flächensparend in einem überdachten System untergebracht werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen aber einer bedarfsgerechten Anlage solcher Flächen auch nicht entgegen und können daher entsprechend nachträglich vorgesehen werden. Darüber hinaus sind in Abweichung von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fuldataal Stellplätze ab 1.500 m² befestigter Fläche zusätzlich durch eine raumgliedernde Bepflanzung zwischen den Stellplatzgruppen zu unterteilen. Die Pflanzfläche ist durch Kantensteine o. ä. zu sichern.

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Oberflächenwasserbeseitigung und die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Im Sinne der Nachhaltigkeit und einem nachhaltigen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist in der gemäß Planzeichnung festgesetzte Fläche für ein geplantes Gewässer, Zweckbestimmung „Entwässerungsmulde für Niederschlagswasser“ ein begrüntes und bepflanztes offenes Mulden- und Rigolen System anzulegen. Für den Ausbau gelten die Vorschriften des Hessischen Wassergesetzes. Diese offene Entwässerungsmulden bieten mehrere Vorteile im Vergleich zu unterirdischen Verrohrungen. Erstens sind sie sichtbar und leicht zugänglich, was die Inspektion und Wartung erleichtert. Zweitens tragen sie zur Reduzierung von Überschwemmungen bei, insbesondere in Hanglagen und Überschwemmungsgebieten. Drittens verbessern sie die Wasserqualität, da sie Sedimente und Schadstoffe aus dem Oberflächenwasser auffangen und filtern. Viertens haben gut gestaltete offene Mulden ökologischen Wert, da sie Lebensräume für Pflanzen und Tiere schaffen und die Biodiversität in urbanen Umgebungen fördern. Zusätzlich dazu ermöglichen offene Entwässerungsmulden auch Verdunstung und Versickerung. Bei der Verdunstung gelangt das Wasser wieder in die Atmosphäre, was zur Reduzierung des Wasseraufkommens beiträgt. Versickerung ermöglicht es dem Wasser, in den Boden einzudringen, was zur natürlichen Wiederauffüllung des Grundwassers beiträgt und das Risiko von Überschwemmungen weiter

reduziert. Die Vorteile dieser festgesetzten Entwässerungsrinne sind insbesondere in Bezug auf die Verbesserung der Wassermanagementpraktiken und die Förderung der Umweltqualität in städtischen und gewerblichen Gebieten hoch.

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Gebäuden auf den nicht überbaubaren Flächen

Zur Bündelung und zur Organisation des Grundstückes werden Ausnahmen und Regelungen zu baulichen Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen getroffen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Zur Unterbringung der benötigten infrastrukturellen Nebenanlagen wie z.B. benötigt Sicherheitstechnik zur Absicherung des Grundstücks und der Erschließungsanlagen (z.B. Schranken, Wärterhäuschen oder ähnliches) sowie Stellplätze, zum reibungsfreien und sicheren Betriebsablauf und zur Erschließung der Lager- und Gewerbehallen, wird festgesetzt, dass Flächen für notwendige Zuwegungen sowie Zufahrten, eingehaute Abstellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll- und Wertstoffbehältern, infrastrukturelle Nebenanlagen (u.a. Sicherheitstechnik), Pausenunterständen und Anlagen, die der Versorgung und Verteilung des Gebiets mit Energie dienen, Einfriedungen und Fahrradabstellplätze auch überdacht einschl. Ausstattung, Flächen die gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind und Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB für Stellplätze davon ausgenommen sind.

Erweiterung um eine textliche Festsetzung zur Verpflichtung zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie

Gemäß Kapitel 5.2.2.3 Solarenergie der Begründung zum Teilregionalplan Energie Nordhessen, beschlossen 2016 und genehmigt 2017 wird als Ziel 1 festgehalten, dass bei der Neuausweisung oder Änderung von Bauflächen zur Errichtung von gewerblichen Gebäuden im Zuge der gemeindlichen Bauleitplanung zu regeln ist, dass auf mindestens der Hälfte der neu entstehenden Dachflächen baulich dafür geeigneter Gebäude die Installation von Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik oder Solarthermie) zu erfolgen hat. Diese Regelung gilt nur, wenn die Größe der Dachfläche eine raumbedeutsame Größenordnung erreicht und die Umsetzung der Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist. Aus diesem Grund und zur Stärkung der nachhaltigen Stromerzeugung sowie als Beitrag zum Klimaschutz wird festgesetzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes bei einer raumbedeutsamen Größe der Gesamtdachfläche einer Betriebsstätte (ab 10.000 m² Gesamtdachfläche) nach Fertigstellung und Abnahme des Gebäudes min. 50 % der Dachflächen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Fotovoltaik und/oder Solarthermie) zu nutzen, soweit dies wirtschaftlich zumutbar ist und die Kapazitäten der Einspeisung gesichert ist.

Ergänzung der Hinweise

Im Bebauungsplan sind verschiedene Hinweise aufgenommen, die dem Schutzbedürfnis der Allgemeinheit dienen und der Informationspflicht gegenüber Grundstückseigentümern und Bauherren im Plangebiet Rechnung tragen wie z.B. Bodenschutzrechtliche Hinweise oder die Erlaubnispflicht von Erdwärmesonden.

Neben eher allgemeinen Hinweisen (wie z.B. Gefahr von Vogelschlag an Glasflächen, Brand- und Katastrophenschutz) gehört hierzu auch der plangebietspezifischen Hinweise zur Lage im Trinkwasserschutzgebiet.

6 Artenschutz, Eingriff, Ausgleich und Bilanzierung

6.1 Artenschutz

Durch die 1. Vereinfachte Änderung sind nur Flächen betroffen, die bereits im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans liegen. Dadurch sind im Zuge der Bebauungsplanänderung und der Baugenehmigungen zur Umsetzung bzw. Neubau keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Vorhandenen Grünzüge werden planungsrechtlich gesichert. Der Ausgleich für die Inanspruchnahme der aktuellen Ackerfläche wurde bereits mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ermittelt und kompensiert.

6.2 Entfall der Fassadenbegrünung und Erhalt der Feldgehölzstruktur

Die Notwendigkeit der Bilanzierung der geplanten Maßnahmen gegenüber dem Stand der rechtsgültigen Planung wird maßgeblich durch folgende drei Faktoren ausgelöst und bestimmt:

- Entfall der Fassadenbegrünung
- Erhalt der Feldgehölzstruktur und
- Aufnahme einer Kompensationsfläche auf den nördlichen Flächen des Gewerbegebiets 4.2 (GE 4.2).

Die restlichen Änderungen und Anpassungen gemäß der Übersicht der Änderungen (Kapitel 5) sind in ihren Auswirkungen untergeordnet, werden direkt ausgeglichen oder haben keine Auswirkung auf die Bilanzierung, welche in Kapitel 6.4 aufgeführt ist.

Entfall der Fassadenbegrünung

Die Berechnung und Bilanzierung des Verlusts von Wertpunkten aufgrund der Streichung der Verpflichtung von Fassadenbegrünungen (siehe vorheriges Kapitel zur Begründung des Entfalls und der Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ im Ursprungsbebauungsplan) durch die 1. Vereinfachte Änderung hängt von verschiedenen Faktoren ab. Zur Einbindung in den Landschaftsraum dienen verschiedenen weitere festgesetzte Verpflichtungen u.a. die Randeingrünung und die Errichtung von diversen Baumreihen sowie neu getroffene Erhaltungsfestsetzungen.

Die nachfolgende Bilanzierung wurde als Gegenüberstellung des voraussichtlichen Zustandes des Plangebiets gemäß Ursprungsbebauungsplan mit dem geänderten Stand erstellt. Dem liegen Berechnungsgrundlagen und Annahmen zugrunde:

Gemäß Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wurde für die Fassadenbegrünung der Typ-Nr. 10.743 „*Neuanlage von Fassaden- und Pergola-Begrünung*“ mit möglichen 13 Wertpunkten pro Quadratmeter angesetzt. Da im Ursprungsbebauungsplan keinerlei Quantitäten oder Qualitäten für die Fassadenbegrünung geregelt sind (fehlende Quantifizierung), ist anzunehmen, dass die gewählte Typisierung und der damit verbundenen Wertpunkteansatz zutreffend ist. Zur Herleitung der planungsrechtlich möglichen Gebäudekörper wurden im Ursprungsbebauungsplan die Baugrenzen gemessen, um die Gesamtgebäudelänge für die jeweiligen Baufenster zu erhalten, um daraus die mögliche

Fassadenlänge abzuleiten. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.12.2 „Fassadenbegrünung“ im Ursprungsbebauungsplan sind nur Fassadenflächen, die auf einer Länge von 8 m keine Fenster- oder Türöffnung aufweisen zu begrünen. Als weitere Annahme zur Bilanzierung wird festgehalten, dass 30 % der gesamten Fassadenfläche den Anforderungen aus der textlichen Festsetzung „auf einer Länge von 8 m keine Fenster- oder Türöffnung“ entsprechen. Die Annahme von 30% fenster-, tür und torlosen Fassadenabschnitten entspricht dem gängigen Bestand von Lager- und Gewerbebetrieben. Gerade Lager- oder Gewerbehallen verfügen in der Regel über eine Vielzahl von Belichtungsöffnungen, Tor- oder Laderampen sowie weitere Fassadenöffnungen für technische Einrichtungen und Anlagen. In der Regel ist meistens nur eine von vier Fassadenseite auf einer Länge von über 8 m öffnungslos. Bei einer Höhenbeschränkung der Gebäude gemäß den Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan auf 10 m über Gelände lässt sich annehmen, dass im Durchschnitt die Gebäude bzw. die Fassaden eine Höhe von 9 m aufweisen.

Unter Berücksichtigung dieser Annahmen und ermittelten Fassadenlängen (siehe hierzu Abbildung 6) entsteht gemäß der Bilanzierungstabelle (siehe hierzu Kapitel 6.3 Bilanzierung und Kompensation) ein Verlust durch ersatzlose Streichung der Fassadenbegrünung von insgesamt 78.936 WP. Dieser Verlust lässt sich wie folgt in die einzelnen Baufelder unterteilen: Für die Gewerbegebiete GE 4.2 und 3.2 bei einer gesamten Fassadenlänge von ca. 983,6 m insgesamt 34.524 WP, für die Gewerbegebiete GE 4.1 und 3.1 bei einer gesamten Fassadenlänge von ca. 710,2 m insgesamt 24.982 Wp und für die beiden Gewerbegebiete GE 2.3 und 2.2 bei einer Gesamtfassadenlänge von ca. 555 m ein Verlust von 19.480 WP. Der Gesamtverlust durch ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung zur Fassadenbegrünung im Teilbereich der ersten vereinfachten Änderung beträgt somit in Summe 78.936 Wertpunkte (WP) und wird dementsprechend bilanziert und kompensiert.

Erhalt der Feldgehölzstruktur

Zielsetzung der Verschiebung der planungsrechtlich zulässigen Stichstraße inklusive der Verschiebung des Anschlusses an die L3234 (Niedervellmarsche Straße) war der Erhalt der vorhandenen Feldgehölzstruktur östlich des geschotterten Feld- und Wiesenweg. Da sich diese höchstwahrscheinlich wild gewachsene Struktur im aktuell noch rechtsgültigen Ursprungsbebauungsplan auf den öffentlichen, noch nicht errichteten Verkehrsflächen der Stichstraße befindet, müssten diese Strukturen gemäß dem Ursprungsbebauungsplan entnommen werden. Da die Feldgehölze bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan nicht mitbilanziert wurden oder ggf. als entfallend eingerechnet wurden, wird für die Bilanzierung festgehalten, dass für den planungsrechtlichen Erhalt dieser Strukturen eine Zunahme von 50 WP pro m² berechnet werden kann. Gemäß Kompensationsverordnung wurde hierfür der Typ.-Nr. 04.600: Feldgehölz (Baumhecken), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterscheid zu Hecken und Gebüsche) angenommen. Die Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b wird mit der 1. vereinfachten Änderung von ca. 3.607 m² auf ca. 5.925 m² erhöht. Es entsteht somit eine Wertpunktezunahme von 115.900 WP.

Ergänzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Zweckbestimmung: Ausgleich zur Kompensation

Der Ursprungsbebauungsplan wird im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets um eine ca. 1.260 m² große Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ergänzt. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 sieht vor, dass auf dieser Fläche freiwachsende Baumhecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen sind. Berücksichtigt man gemäß hessischer Kompensationsverordnung Typ.-Nr. 02.600 „Neupflanzung von Hecken/ Gebüsch (straßen- begleitend etc., nicht auf Mittelstreifen) mit einer Wertigkeit von 20 WP pro m², entsteht mit der vorliegenden Planung gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Zunahme von 25.200 WP durch die Ergänzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Ausgleich.

6.3 Bilanzierung und Kompensation

Aufgrund der Verfahrensart des Bebauungsplans ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Für den Eingriff in den Randbereich und den Entfall der Fassadenbegrünung sowie die

Erhaltungsfestsetzung für die Feldgehölzstruktur wurde eine Bilanzierung zur Einordnung des Eingriffs erstellt .

Zeichnung zur Bilanzierung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West", Gemarkung Ihringshausen



Flächenfestsetzungen im Ursprungsbebauungsplan

- Zweckbestimmung: Baumreihe (§9 Abs. 1 Nr. 20)
- Zweckbestimmung: Randeingrünung (§9 Abs. 1 Nr. 20)
- Fläche zum Anpflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a)
- Fläche mit Bindungen für den Erhalt (§9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Ermittlung der Fassadenlänge aus dem Ursprungsbebauungsplan

- Baugrenzen

Neue Straßenplanung mit der Zielsetzung Erhalt des bestehenden östlichen Feldgehölz

- geplante Straßenführung (1. Änderung)
- Als erhaltenswert festgesetztes Feldgehölz (1. Änderung)

ehane⁺
architektur und städtebau

Stand: 27. Oktober 2023

Abbildung 6: Abbildung zur Bilanzierung zur 1. vereinfachten Änderung (Quelle: eigene Darstellung, 2023)

Die nachfolgend dargestellte Bilanzierung schlüsselt die in den vorangegangenen Kapiteln getroffenen Annahmen und Flächengrößen auf und stellt in der linken Spalte (A) den Ausgangszustand des Untersuchungsraums lt. Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" dem Zustand des Untersuchungsraumes lt. Festsetzungen des Bebauungsplans der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 Gewerbegebiet Ihringshausen-West (Spalte B) gegenüber. Für sämtliche Flächendefinitionen wird in der ersten Spalte ein Standardnutzungstyp gemäß Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsverordnung) zugeordnet. Die letzte Spalte C zeigt die Wertpunktedifferenz im Vergleich A. und B. ab inkl. einer kurzen Beschreibung des Auslösers für die Zu- oder Abnahme. Die Streichung der Verpflichtung der Begrünung möglicher zukünftiger Einfriedungen wurde nicht direkt in der Bilanzierung mit aufgenommen. Als direkter Ausgleich wird dafür die textliche Festsetzung Nr. 5.2 getroffen, welche einen 2,5 m breiten Pflanzstreifen mit Gehölzpflanzungen vorsieht.

Die Bilanzierung wurde im Vorfeld mit der Untere Naturschutzbehörde abgestimmt und kommt zu dem Ergebnis, dass **eine Zunahme von 14.735 Wertpunkten** durch die planungsrechtliche Umsetzung der 1. vereinfachten Änderung entsteht.

| Eingriffsbilanzierung zur 1. vereinfachten Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" Geltungsbereich A, Gemarkung Ihringshausen | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Standardnutzungstypen gemäß Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen (Kompensationsverordnung) | A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums lt. Festsetzungen des Bestandsbebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" | B. Zustand des Untersuchungsraums lt. Festsetzungen des Bebauungsplan nach der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" | C. Wertpunktdifferenz im Vergleich A. mit B. |
| 01. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) | | | | |
| Flächen mit Bindungen für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) | Typ.-Nr. 04.600: Feldgehölz (Baumhecken), großflächig Deckungsgrad der Bäume > 50% (im Unterscheid zu Hecken und Gebüsche) 50 WP / m² | ca. 3.607 m² 180.350 WP | ca. 5.925 m² 286.250 WP | (Auslöser: durch Aufnahme der vorhandenen Feldgehölzstruktur als Erhaltenswert durch Verlegung der Stichstraße aus dem Ursprungsbebauungsplan) + 115.900 WP |
| Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) | Typ.-Nr. 02.400: Neupflanzung von Hecken/ Gebüschen (heimisch, standortgerecht, nur Außenbereich) Neuanlage von Feldgehölzen | ca. 1.961 m² 52.947 WP | ca. 0 m² 0 WP | (Auslöser: durch Entfall der Flächen zum Anpflanzen westlich der Stichstraße aufgrund der Verschiebung) - 52.947 WP |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Itringshausen-West" der Gemeinde Fulda - Begründung

| | | | | | |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Mit gebietseigenen Gehölzen, mindestens dreireihig, mindestens 5 m breit 27 WP/ m ² - | ca. 6.256 m ² - WP | ca. 6.256 m ² - WP | ca. 6.256 m ² - WP | (Auslöser: Flächen bleiben identisch) +/- 0 WP |
| Flächen zum Schutz und zur Pflege: Randegrünung | | | | | |
| Flächen zum Schutz und zur Pflege: Baumreihe | Typ.-Nr. 11.221: Gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich, arten- und strukturarme Hausgärten (kleine öffentliche Grünanlagen, innerstädtisches Straßenbegleitgrün etc., strukturarme Grünanlagen) 14 WP/ m ² | ca. 4.640 m ² 64.960 WP | ca. 4.640 m ² 64.960 WP | ca. 4.799 m ² 67.186 WP | (Auslöser: durch leichte Anpassung aufgrund von der geänderten Stichstraße) + 2.226 WP |
| Flächen für die begrünte Entwässerungsmulde | Typ.-Nr. 05.244: Neuanlage strukturarme Gräben (inkl. Wehseitengräben in Standardbauweise, Trapezprofil, ohne Sol- und Uferbefestigung) ab 3 Bäumen 19 WP/ m ² | ca. 0 m ² 0 WP | ca. 0 m ² 0 WP | ca. 748 m ² 14.212 WP | (Auslöser: durch die planungsrechtliche Festsetzung einer oberirdischen begrünten Entwässerungsmulde zum Anschluss an das vorhandenen Regenrückhaltebecken) + 14.212 WP |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" der Gemeinde Fuldaatal - Begründung

| 02. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Entfall der textlichen Festsetzung Nr. 1.12.2 zur Verpflichtung zur Fassadenbegrünung</p> | <p>Typ-Nr. 10.743: Neuanlage von Fassaden- und Pergola-Begrünung</p> <p>13 WP pro m²</p> | <p>1. Annahme zur theoretischen Herleitung der Fassadenfläche (Berechnungsgrundlage): 30 % der gesamten Fassadenfläche entsprechen den Anforderungen aus der textlichen Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 1.12.2: „auf einer Länge von 8 m keine Fenster- oder Türöffnung“. Die Annahme entspricht dem gängigen Bestand von Lager- und Gewerbehallen da diese in der Regel über eine Vielzahl von Laderampen, Toren, Eingängen oder weitere Fassadenöffnungen für technische Einrichtungen und Anlagen verfügen.</p> <p>2. Annahme: Bei einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10 m gilt es anzunehmen, dass die Gebäude im Durschnitt 9 m hoch sind.</p> | <p>+/- 0 WP</p> <p>(Auslöser: durch Entfall der Festsetzung zur Fassadenbegrünung))</p> <p>- 78.936 WP</p> |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" der Gemeinde Fuldaatal - Begründung

| | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>Ermittelte entfallende begrünte Fassadenfläche für den Änderungsbereich der 1 vereinfachten Änderung:</p> <p>ca. 6.072 m²</p> <p>78.936 WP</p> | | |
| <p>Aufnahme einer Kompensationsfläche und der textlichen Festsetzung Nr. 4.2 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> | <p>Typ.-Nr. 02.600 Neupflanzung von Hecken/ Gebüsch (straßenbegleitend etc., nicht auf Mittelstreifen) 20 WP pro m²</p> | <p>ca. 0 m²</p> <p>0 WP</p> | <p>ca. 1.260 m²</p> <p>25.200 WP</p> | <p>(Auslöser: durch Ergänzung des Ursprungsbebauungsplans um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung: Ausgleich)</p> <p>+ 25.200 WP</p> |
| <p>03. Flächeninanspruchnahme und damit verbundene Inanspruchnahme des Schutzbodens</p> | | | | |
| <p>Regulierung der überbaubaren Fläche durch eine maximale Grundflächenzahl (GRZ)</p> | <p>-</p> | <p>Festgesetzte GRZ-Werte:</p> <p>GE 4.2: 0,8</p> <p>GE 3.2: 0,8</p> <p>GE 3.1: 0,8</p> <p>GE 2.3: 0,8</p> <p>GE 2.2: 0,8</p> | <p>Festgesetzte GRZ-Werte:</p> <p>GE 4.2: 0,8</p> <p>GE 3.2: 0,8</p> <p>GE 3.1: 0,8</p> <p>GE 2.3: 0,8</p> <p>GE 2.2: 0,8</p> | <p>(Auslöser: keine Zu-/ oder Abnahme der planungsrechtlich zulässigen Flächeninanspruchnahme oder Veränderung in den überbaubaren Flächen, keine</p> |

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 "Gewerbegebiet Ihringshausen-West" der Gemeinde Fuldaatal - Begründung

| | | | | |
|--|------|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | 0 WP | 0 WP | 0 WP | weitere Inanspruchnahme des Schutzgutes (Boden) +/- 0 WP |
| | | | | <p>Durch die Umsetzung der 1. vereinfachten Änderung entsteh eine Zunahme von insgesamt: 14.735 WP</p> |

7 Auswirkungen der Planung, Umwelt- und Immissionsschutz

Bebauungspläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung – insbesondere auch in der Stadtentwicklung – zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

7.1 Umweltschutz

Zur Ermittlung von möglichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes ist generell gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben jedoch um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, kann von der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden, wovon im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht wird.

Zur ordnungsgemäßen Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange wird neben der oben aufgeführten Bilanzierung in Ergänzung im Folgenden der Umweltzustand gemäß Bestandsausprägung zusammenfassend beschrieben und mit einer Bewertung belegt. Weiterhin werden schutzgutbezogen die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter erläutert. Die entsprechende Darstellung erfolgt aus Gründen der Übersichtlichkeit sowie aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Fall um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB handelt, in stichpunktartiger Form.

7.1.1 Schutzgut Boden

Bestand

- mit bestehendem planungsrecht belegte nicht bebaute Ackerflächen
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben da mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplan eine Bilanzierung und Ausgleich erfolgte,
- höchstwahrscheinlich keine Ausbildung von seltenen, kulturhistorisch bedeutsamen oder besonders exponierten Böden,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Sinne eines erheblichen Eingriffs aufgrund der bereits umgesetzten Bilanzierung und dem bereits erfolgten Ausgleich sowie dem vorhandenen Planungsrecht,
- die Änderungen der 1. Vereinfachten Änderungen lösen keine erhöhte Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden aus,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.2 Schutzgut Oberflächenwasser/ Grundwasser

Bestand

- innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer ausgebildet,
- der Geltungsbereich ist Bestandteil des Trinkwasserschutzgebietes zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlagen der Städt. Werke AG Kassel in der Gemarkung Simmershausen der Gemeinde Fuldatatal, Kreis Kassel, vom 27.07.1957, geändert am
- kein besonderer Schutzbedarf gegeben,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- Auswirkungen auf die Niederschlagsversickerung im Sinne eines erheblichen Eingriffs durch Überbauung,
- offener Anschluss an das vorhandenen Regenrückhaltebecken als Entwässerungsmulde (Mulden- und Rigolensystem) vorgesehen,
- die Beachtung und Einhaltung der Schutzgebietsverordnung wurde als Hinweis aufgenommen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund der planungsrechtlichen Gegebenheiten und dem Beibehalten der überbaubaren Flächen.

7.1.3 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

- Stadtklima mit lokal wirksamer Lufterwärmung durch vorhandene und angrenzende Bau- bzw. Verkehrsflächen,
- geringe klimatisch-lufthygienische Empfindlichkeiten gegenüber Nutzungsintensivierung,
- allgemeine Bedeutung.

Auswirkungen

- durch Festsetzung bzw. Beibehaltung der Festsetzungen zu der herzustellenden Baumreihe und Randeingrünung, der Flächenfestsetzung zur Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie durch die Verlegung der Stichstraße und dem Erhalt der Feldgehölzstruktur erfolgt keine klimatisch wirksame Verschlechterung von bioklimatischen Belastungssituationen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes aufgrund des vorhandenen Planungsrecht.

7.1.4 Schutzgut Mensch

Bestand

- gewerblich geprägte Nutzungsstruktur soll erhalten und für untergenutzte Grundstücke gebietsverträgliche Entwicklung ermöglicht werden,
- es werden die Voraussetzung geschaffen für weitere Arbeitsplätze
- geringe Bedeutung.

Auswirkungen

- keine Auswirkungen bekannt,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

- Bauflächen mit teilweise anthropogener Überprägung,
- vorhandene Nutzung als Ackerflächen, Vegetations-, Gehölz- oder Grünstrukturen,
- eventuell Brut-/Nistvorkommen gängiger, seltener oder gefährdeter Tier- oder Pflanzenarten in den überbaubaren Flächen nicht zu erwarten,
- Planbereich nicht Bestandteil von Schutzgebieten,
- geringe Bedeutung.

Auswirkungen

- kein durch die Planaufstellung bedingter Verlust von Lebensräumen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, von seltenen Vogelarten oder von sonstigen gefährdeten Arten sowie Verlust von Grünräumen anzunehmen aufgrund des bereits bestehenden Planungsrechts,
- Planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Feldgehölzstrukturen durch Flächen mit Pflanzbindungen
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.6 Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild

Bestand

- gewerbliche geprägtes Landschaftsbild mit in Teilen zum freien Landschaftsraum hin ausgeprägte überbaubare Flächen,
- durch die Festsetzungen wird zukünftig eine Gestaltung des Freiraums und der Bebauung ermöglicht, die einem Übergang in die freie Landschaft gerecht wird.

Auswirkungen

- Inwertsetzen von untergenutzten Flächen mit Planungsrecht, zur geordneten Entwicklung,
- Auflösung bzw. Überwindung von wenig attraktiven Situationen für die Marktwirtschaft,
- Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung durch Festsetzungen von Gebäudehöhen mit Orientierung an gängigen Gebäudehöhen im Lager- und Logistikhallenbau sowie Regelungen zu nicht überbaubaren Flächen,
- keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes.

7.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

- kein Vorhandensein von denkmalgeschützten Gebäuden oder einer denkmalgeschützte Gesamtanlage gegeben.

Auswirkungen

- keine Beeinträchtigung des Schutzgutes zu erwarten.

7.1.8 Wechselwirkungen

Bestand

- keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

Auswirkungen

- keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.

7.2 Eingriffsregelung

Da es sich um ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich u. U. zu erwartender Eingriffe nicht erforderlich.

Der prägende Gehölzbestand im Bereich der Stichstraße wurde im Rahmen der Bauleitplanung vollständig planungsrechtlich geschützt.

7.3 Gesamtabwägung

Die im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung wird gestärkt und das Planungsrecht an die aktuellen Marktansprüche angepasst. Damals getroffene und nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen bzw. aktuell nicht mehr erforderlich wie z.B. zur Höhenbeschränkungen werden angepasst. Die ursprünglich vorgesehene Art der baulichen Nutzung (Gewerbe) bleibt erhalten und wird gestärkt.

Die Planung berücksichtigt den Ansatz, bestehende infrastrukturelle Einrichtungen zu nutzen und somit keine weiteren CO₂ Inanspruchnahme mehr zu fördern. Die bereits vorhandene Infrastruktur (Straßen, Versorgungstrassen) wird in vollem Umfang genutzt und somit effizienter gemacht. Es entstehen wenig ressourcenschädlichen bzw. -verbrauchenden Erschließungsmaßnahmen. Neben der CO₂ Einsparung durch die Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen spielt auch die Finanzierung und Unterhaltung eben dieser eine wichtige Rolle. Als wichtiger Faktor der ökonomischen Beanspruchung von Infrastruktureinrichtungen sollten auch steigende Infrastrukturfolgekosten genannt werden. Die eingangs formulierter und verfolgter bauleitplanerischer Zielsetzungen in Kapitel 1. „Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung“ werden mit der Planung erfüllt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird gewährleistet. Die Eingliederung der planungsrechtlich festgesetzten Baukörper in den Bestand ist ebenso gesichert wie der Erhalt von raumprägenden Fluchtlinien und Sichtachsen, u. a. über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung. Über die Beibehaltung der Festsetzung zur Randeingrünung und zur Pflanzung von Baumreihen wird die Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet. Die entfallende Fassadenbegrünung wird durch den Erhalt der Feldgehölzstruktur und durch eine weitere Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB vor Ort deutlich über den eigentlichen Anforderungen kompensiert. Im Zuge der Planungen und der planungsrechtlichen Weiterentwicklung durch die erste vereinfachte Änderung ergeben sich keine negativen Umweltauswirkungen und es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten. Nachteilige Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht erkennbar. Insgesamt wird mit der Planung den Vorgaben des Baugesetzbuchs im Hinblick auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung entsprechen insbesondere bzgl. Klimaschutz und Klimaanpassung sowie durch eine Weiterentwicklung der städtebaulichen Gestalt des Orts- und Landschaftsbildes und Bewahrung vorhandener baulicher Strukturen.

Bei dem Gebiet handelt es sich um einen bereits umfänglich erschlossenen Siedlungsbereich. Mit dem Bebauungsplan wird die Einfügung der Gewerbe – oder Logistikhallen in die vorhandene städtebauliche Siedlungsstruktur vorbereitet.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den sozialen sowie umweltschützenden Anforderungen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Einhaltung der Abstandsflächen, die Bedürfnisse nach Arbeitsplätzen, die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener

Siedlungsbereiche, die Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit der Gemeinde Fuldata sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

8 Technische Infrastruktur

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an den (über-)örtlichen Verkehr, die sogenannte Außenerschließung, erfolgt über die Niedervellmarsche Straße (L3234) sowie die neu zu errichtende Stichstraße mit einem zukünftigen Anschluss an die Niedervellmarsche Straße. Westlich des Geländes befindet sich an der Landesstraße L 3234 die Haltestelle „Ihringshausen West“ welche von der Buslinie 41 ganztägig angefahren und im Halbstundentakt an allen Wochentagen Verbindungen herstellt von der Straßenbahndaltestelle „Kassel, Ihringshäuser Straße“ bis zur Stadtmitte Vellmar. Östlich des Geländes befindet sich die Haltestelle „Ihringshausen, Feuerwehr“, die neben der vorgenannten Linie auch von der regional eingestuften Buslinie 42 bedient wird. Diese bietet montags-freitags ergänzend halbstündliche Verbindungen zur Straßenbahndaltestelle „Kassel, Ihringshäuser Straße“, sowie stündlich Verbindungen bis ins benachbarte Mittelzentrum Hann. Münden im niedersächsischen Landkreis Göttingen. Die Entfernung des Plangebiets zu den beiden nächstgelegenen, bestehenden Bushaltestellen sind in einigen Bereich größer als die im regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) beschlossenen Mindestanforderungen an Erschließungsqualitäten im ÖPNV. Dieser beträgt beim straßengebundenen ÖPNV im Verdichtungsraum Kassel 500 m. Teile des Plangebietes liegen in einem Radius von bis zu 700 m Entfernung zu den beiden genannten Bushaltestellen. Daher kann das Plangebiet als nicht vollständig mit dem ÖPNV erschlossen bezeichnet werden.

8.2 Sonstige Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet hat aufgrund seiner integrierten Lage im Fuldataler Siedlungsbestand gute Erschließungsvoraussetzungen. Wichtige technische Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung befinden sich in den an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Niedervellmarsche Straße oder Arwed-Hahn Straße) und sind bereits gegeben. Die Regenwasserentsorgung soll über einen Anschluss an das bereits vorhandenen Regenrückhaltebecken erfolgen.

8.3 Kosten

Für die Gemeinde Fuldata entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

8.4 Bodenordnende Maßnahmen

Im Plangebiet sind Bodenordnenden Maßnahmen geplant. Im Besitz der Gemeinde Fuldatal befindliche Flurstücke sollen an einen privaten Bauherrn verkauft und ggf. zusammengelegt werden.

Aufgestellt:

Gemeinde Fuldatal



gez.

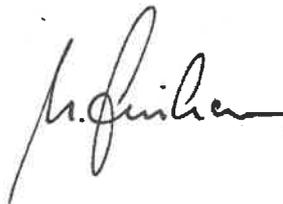
Bürgermeister Schreiber

Fuldatal, den 27.05.2024

Bearbeitet:

ebene 4

architektur und städtebau



gez.

Linker

Kassel, den 28.05.2024