Bebauungsplan
Nr. 41 C
sowie 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 B
und 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 41 A
der Stadt Baunatal
'Gewerbegebiet Großenritte'

Begründung

01.02.2002

Auftraggeber
Magistrat der
Stadt Baunatal
Marktplatz 14
34225 Baunatal

Auftragnehmer

ANP
Architektur + Nutzungsplanung
Bergholter/ Ettinger-Brinkmann
Stadtplaner SRL/ Architekten BDA
Hessenallee 2
34130 Kassel

Bearbeitung

Dipl.Ing.
Birgit Schwarze
Claudia Kauselmann

Inhalt

1. Planungsanlaß 3

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich 3

3. Rechtsverhältnisse 4
3.1 Regionalplanung 4
3.2 Flächennutzungsplan 4
3.3 Kommunale Entwicklungsplanung Zentren 4
3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 4
3.5 Schutzausweisungen 4

4. Heutige Situation 5
4.1 Plangebiet und Umgebung 5
4.2 Erschließung 5
4.3 Infrastruktur 5
4.4 Altlasten 5
4.5 Lärmimmissionen 6

5. Naturbürtige Grundlagen 6
5.1 Geologie und Boden 6
5.2 Wasser 6
5.3 Lokalklima 6
5.4 Vegetation/ Biotopstrukturen 7
5.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild 7

6. Ziele der Planung 7
6.1 Städtebauliches Konzept 7
6.2 Grünordnerische Zielsetzungen 8
6.3 Erschließung 9
6.4 Wasserversorgung und Grundwasserschutz 12
6.5 Abwasserableitung und -behandlung 12
6.6 Energieverwendung 12

7. Inhalte des Bebauungsplanes 13
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise 13
7.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen 14
7.3 Grünordnerische Festsetzungen 14
7.4 Verkehrsflächen 15
7.5 Gestalterische Festsetzungen 15
7.6 Oberflächenbefestigungen 16
7.7 Abwasseranlagen und Einleitung der Abwasser 16
7.8 Wärmeversorgung 16
7.8 Lärmschutz 16
7.9 Geh, Fahr- und Leitungsrecht 16

8. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege 17
8.1 Bewertung des Planungsvorhabens 17
8.2 Zusammenfassende Bewertung 20

9. Bodenordnung 20

10. Städtebauliche Werte 21

11. Kosten 21

1. Planungsanlaß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Baunatal hat bereits 1975 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beschlossen. Aufgegliedert in die Teilbereiche A,B und C, sind die Abschnitte Nr.41 A und Nr. 41 B seit geraumer Zeit rechtsverbindlich. Der Teilbereich Nr. 41 C wurde, im Hinblick auf die weitere Besiedelung nach Norden, bis heute nur zur Entwurfsbeschlussfassung gebracht. Auf dieser Grundlage wurden zahlreiche Bauvorhaben nach § 33 BauGB genehmigt, so daß heute ca. 70 % der Flächen bereits bebaut oder im Bau sind. Für den in diesem Rahmen genehmigten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 800 m² bestehen Erweiterungsabsichten.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll den aktuellen Entwicklungsabsichten im Plangebiet Rechnung getragen und eine abschließende rechtsverbindliche Grundlage erstellt werden.
Insbesondere die Absicht von Investoren, die Entwicklung des Einzelhandels stark zu forcieren, führte zu einer gutachterlichen Überprüfung und zur aktuellen Planbearbeitung. Durch die jetzige Planung wird der Einzelhandel zur wohnungsnahen Versorgung in exakt definierten Teilbereichen (SO-Nahversorgung) zugelassen, dagegen in den sonstigen Gebieten ausgeschlossen. Diese räumliche Konzentration dient der eindeutigen Regelung des Einzelhandels und sichert die wohnungsnahe Grundversorgung. Gleichzeitig werden mit der Begrenzung der Verkaufsfläche nachteilige Auswirkungen für Wettbewerber in anderen Stadtteillagen ausgeschlossen und vor dem Hintergrund des KEP-Zentren die Ziele dieser Entwicklungsmaßnahme (festgestellt durch die Landesregierung nach Städtebauförderungsgesetz im Juni 1974) präzisiert.
Der weiteren Siedlungsentwicklung nach Norden Rechnung tragend, werden die Schnittstellen mit dem Wohngebiet 'Am obersten Heimbach' (B-Plan Nr. 98 A) abgeglichen. Verbindende Grün-/ Strukturen sowie sich aus dem neuen Wohngebiet ergebende 'flankierende Maßnahmen', insbesondere für die Führung der Verkehrswege, werden berücksichtigt.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 41 B 'Gewerbegebiet Großenritte' und Nr. 82 'Westlich des Stadtparks'. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 C ist eine Teilaufhebung der vorgenannten Bebauungspläne verbunden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Baunatal im Stadtteil Großenritte, Gemarkung Altenritte/ Großenritte und hat eine Gesamtfläche von ca. 12,7 ha.
Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- Im Norden durch den ost-west verlaufenden Wirtschaftsweg, Flurstücke 146/112 und 112/1
- Im Osten durch die Bahnhofstraße
- Im Süden durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 B 'Gewerbegebiet Großenritte'
- Im Westen durch die Elgershäuser Straße (K 22).

Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 106/33 teilw., 106/35, 106/4, 109/8, 106/3, 109/6 teilw., 109/1 teilw., 106/34, 106/25, 106/24, 106/23, 18/64, 110/3, 18/65, 18/60 teilw., 18/56 18/57 18/4 18/40 18/47 18/46 18/22 18/17 18/18 18/19 18 18/42 18/45 20/20 20/21 81/15 20/19 18/58 18/59 18/61 18/25 18/29 18/30 18/31 18/32 20/26 20/12 20/27 20/25 20/8 20/4 18/28 18/27 18/26 20/9 20/10 22/7 22/8 24/4 23/10 22/10 22/5 22/9 23/12 23/13 23/14 23/15 23/16 106/20 106/21 106/22 32/64 32/41 32/42 32/43 32/44 32/50 32/54 32/47 32/48 32/49 32/52 32/53 23/5 23/6 32/54 32/55 der Flur 5, die Flurstücke 81/22 1/49 1/54 1/56 1/57 1/58 1/45 10/8 10/9 7/27 7/28 7/29 7/26 7/25 7/8 10/4 10/5 10/6 81/14 81/13 81/12 der Flur 18 in der Gemarkung Großenritte, die Flurstücke 26/22 81/16 81/5 81/64 81/51 81/7 81/50 81/65 81/41 81/42 81/46 81/47 81/48 81/49 81/45 81/43 81/44 81/14 81/25 81/26 81/27 81/28 81/35 81/11 81/37 81/33 81/36 81/34 81/40 81/39 38 81/17 81/53 81/55 81/21 81/54 81/56 81/20 81/57 81/58 81/59 81/24 81/61 81/60 146/112 79/3 78/2 84/1 84/2 79/4 79/5 der Flur 1, sowie die Flurstücke 67/30 der Flur 3 in der Gemarkung Altenritte.

3. Rechtsverhältnisse

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan 2000 weist das Plangebiet als Bereich für Industrie und Gewerbe aus.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel ist der nördliche und östliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet, der südwestliche Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll im Hinblick auf das Sondergebiet 'Nahversorgung' im Parallelverfahren geändert werden.
Mit Stand Januar 2002 ist das Änderungsverfahren 'Baunatal – 15' rechtskräftig abgeschlossen.

3.3 Kommunale Entwicklungsplanung Zentren

Die Kommunale Entwicklungsplanung Zentren (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) weist den nordöstlichen Teil des Plangebietes als Entwicklungsschwerpunkt für die Nahversorgung der Stadtteile Großenritte und Altenritte aus. Als Sondergebiet 'Nahversorgung' ist die gesamte Verkaufsfläche auf 1.700 m² begrenzt. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (inkl. Getränke). Zusätzlich sind mehrere kleine Einzelhandelsgeschäfte mit jeweils ca. 100 m² Verkaufsfläche zulässig.

3.4 Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Gegenwärtig wird der Landschaftsplan des ZRK für das Stadtgebiet Baunatal entsprechend den neuen gesetzlichen Grundlagen überarbeitet. Der bisher vorliegende Vorentwurf trifft aufgrund der vorangeschrittenen Siedlungsentwicklung lediglich für den nördlich angrenzenden Grabenbereich die Aussage, dass entlang des temporären Fließgewässers die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern als Pufferzone erfolgen soll.

3.5 Schutzausweisungen

Wasserschutz
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet, Schutzzone W III B.

4. Heutige Situation

4.1 Plangebiet und Umgebung

Das ca. 12,7 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtteiles Großenritte zwischen der Bahnhofstraße im Osten und der K22 im Westen. Auf ca. 70 % der Flächen sind zum jetzigen Zeitpunkt Bauvorhaben realisiert bzw. angefangen.
Nördlich des Geltungsbereiches grenzen landwirtschaftliche Flächen an, die absehbar im nordöstlichen Abschnitt mit der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes Nr. 98 A als Wohnbauland zur Verfügung stehen werden. Nach Süden setzt sich das 'Gewerbegebiet Großenritte' fort.
Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist zum Emissionsschutz als Mischgebiet ausgewiesen, nach Westen schließen sich Flächen für Gewerbe an.

4.2 Erschließung

Die Straßen im Plangebiet sind als Baustraßen ausgebaut und an das umgebende Straßennetz angebunden. Zufahrten sind von der Bahnhofstraße/ L3218 und weiter südlich über die Flensburger und Stettiner Straße auch von der K22 möglich. Insgesamt ist über Kreis- und Landesstraßen eine gute Verbindung ins Umland gegeben.
Mit dem vorliegenden Bebauungsplan ist in Verlängerung der Rostocker Straße ein direkter Anschluss des Plangebietes an die K 22 vorgesehen.

ÖPNV
Das Plangebiet wird derzeit an der östlichen Grenze von den Buslinien 51 und 57 (Anschluß nach Baunatal Stadtmitte sowie nach Schauenburg und zum Bhf. Kassel-Wilhelmshöhe) tangiert. Die Haltestelle 'Schulungszentrum' befindet sich in der Bahnhofstraße.
Mit der mittelfristig geplanten Fortführung der Straßenbahn nach Schauenburg-Elgershausen sind am Westrand des Plangebietes, im Bereich der K 22 weitere Zusteigepunkte für das ÖPNV-Netz gegeben.

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Wärme- und Energieversorgung an das städtische Netz angeschlossen.

4.3 Infrastruktur

Im Gebiet selbst sind ein Lebensmittelmarkt, ein kleiner Getränkemarkt sowie einzelne Geschäfte des aperiodischen Bedarfs vorhanden, weitere Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs finden sich fußläufig erreichbar im ca. einen halben Kilometer entfernten Ortskern von Großenritte.
In vergleichbarer Entfernung zum Plangebiet sind zwei Kindergärten sowie die Langenbergschule als Grundschule vorhanden. Mit der Erich-Kästner-Schule als Gesamtschule befindet sich auch eine weiterführende Schule in der Nähe.

4.4 Altlasten

Laut Kartengrundlagen der Stadt Baunatal und des Zweckverbandes Raum Kassel sind im Plangebiet keine Altlasten vorhanden.

4.5 Lärmimmissionen

Für den östlichen Teil des Geltungsbereiches wurde seitens der Stadt Baunatal eine schalltechnisch orientierte Analyse vorgenommen, um den Eintrag von Lärm durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße beurteilen zu können.

Für die Analyse wurde ein Immissionspunkt im geplanten Mischgebiet MI 2 an der Bahnhofstraße gewählt. Es sind Schallpegel zu erwarten, die unter den Nacht-Immissionsgrenzwerten nach VLärmSchR 97 liegen. Für das Mischgebiet wird der Grenzwert von 54 dB (A) um 3 dB (A) unterschritten. Nach DIN 18005 wird der Nacht-Richtwert von 50 dB (A) um ein 1 dB (A) überschritten.

Da die Immissionsricht- und grenzwerte geringfügig überschritten werden, wird im Rahmen der Analyse empfohlen, entlang der Bahnhofstraße einen Gebäudeabstand von 15 m einzuhalten sowie straßenseitig Lärmschutzfenster der Klasse 1 vorzusehen.

5. Naturbürtige Grundlagen

5.1 Geologie und Boden

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit des Westhessischen Berg- und Senkenlandes und liegt innerhalb der Westhessischen Senke im Kasseler Becken. In den flachen Lagen im Bereich des Plangebietes herrschen quartäre Sedimente mit Schluff- und Tonlagen vor. Aus dem darüber anstehenden Lößlehm sind geologisch hauptsächlich Parabraunerden mit mittlerer bis hoher Basensättigung hervorgegangen.

5.2 Wasser

Aus hydrogeologischer Sicht ist das Plangebiet der Niederhessischen Senke zuzuordnen mit geologisch anstehenden Tonen, Schluffen und Sanden. Freies Grundwasser ist je nach Geländehöhe ab ca. 1 bis zu wenigen Metern unter Gelände zu erwarten. Nach anhaltend nasser Witterung kann örtlich flurnah Staunässe auftreten. Die homogen anstehenden Schluffböden werden als nur eingeschränkt geeignet für die Niederschlagsversickerung eingestuft.

5.3 Lokalklima

Die Stadt Baunatal liegt am Rande des Belastungsgebietes Kassel und ist aufgrund der topographischen Lage für die Faktoren Lufthygiene und Bioklima kritisch zu betrachten. Daher wurde für die geplanten Siedlungserweiterungen in der Gemarkung Großenritte/ Altenritte von der AG Luft an der Gesamthochschule Kassel ein Klimagutachten erstellt, das auch für den Bereich des Plangebietes Aussagen und Empfehlungen trifft.

Die lokale Luftzirkulation im Plangebiet erhält ihren dynamischen Antrieb von den nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen. Hier ist eine gute Kaltluftentstehungsrate vorhanden, die zusammen mit den oft auftretenden westlichen Windrichtungen für die Belüftung Baunatals verantwortlich ist. Das Plangebiet liegt im Einflußbereich dieser Kaltluftströme.

Insgesamt ist im Untersuchungsraum ein ausreichend funktionierender Luftaustausch gewährleistet, durch die Änderung der Flächennutzung sind keine negative Auswirkungen auf Lufthygiene und Bioklima zu erwarten. Um einen ausreichenden Luftaustausch und einen Abfluß der Kaltluft zu ermöglichen, sollte eine Querbebauung in Ost-West-Richtung vermieden werden. Darüberhinaus sollten in Nord-Süd-Richtung zwei durchgehende Ventilationsbahnen mit einer Mindestbreite von 30 m freigehalten werden.

5.4 Vegetation/ Biotopstrukturen

Zum heutigen Zeitpunkt sind die Freiflächen im Plangebiet bereits größtenteils durch eine gewerbliche bzw. mischgewerbliche Nutzung gekennzeichnet und dienen als Park-/ Abstellplätze bzw. als Schau- oder Arbeitsflächen. In den Randbereichen sind stellenweise Bepflanzungen vorhanden, Scherrasenflächen überwiegen.
Als erhaltenswert einzustufen ist die Obstbaumwiese am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

5.5 Erholung/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Aufgrund der Charakteristik des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Mischgebiet kann eine Freiraum- und Erholungsnutzung nur rudimentär in den den Wohnhäusern zugeordneten Gartenfreiflächen stattfinden. Ergänzend sind am nördlichen Rand private Grünflächen vorhanden, an die im Rahmen der Umsetzung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 98 A 'Am obersten Heimbach' öffentliche Grünflächen anschließen werden.
Hinsichtlich des Landschaftsbildes fehlen landschaftsgliedernde Strukturen fast vollständig.

6. Ziele der Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet auch bauleitplanerisch auf eine rechtsverbindliche Grundlage gestellt werden.

Anknüpfend an die Gebietsausweisungen des Teilplanes Nr. 41 B ist für den südlichen Geltungsbereich die gewerbliche Nutzung vorgesehen. Bereits in den siebziger Jahren wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung dieser Standort in Großenritte als verkehrstechnisch günstig für eine großflächige Ansiedelung von Gewerbe eingestuft.

In den Übergangsbereichen zu den östlich und perspektivisch auch nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbaugebieten ist eine Mischgebietsnutzung vorgesehen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches bildet ein ost-west verlaufender Grünstreifen den Abschluss. Mit Pflanzbindungen versehen, wird die naturäumliche Ausgleichs- und Erholungsfunktion der angrenzend geplanten Grünflächen 'Am obersten Heimbach' sinnvoll ergänzt und gestärkt.

Die Kommunale Entwicklungsplanung Zentren (KEP) des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) weist den nordöstlichen Bereich des Plangebietes, in Angrenzung zur Bahnhofstraße, als zu entwickelnden Bereich für die Nahversorgung Großenrittes aus. Städtebauliche Gründe wie die gute Erreichbarkeit, die Anbindung an den ÖPNV und die Entstehung des neuen Wohnquartiers 'Am obersten Heimbach' sprechen für diesen Standort. Um über den bereits vorhandenen Lebensmittelmarkt hinaus die langfristige Sicherung

der Versorgungsfunktion zu erreichen, soll die Ansiedelung standortergänzender Geschäfte möglich sein. In Abstimmung mit den Aussagen des KEP-Zentren ist eine Beschränkung der Gesamt-Verkaufsflächen sowie der Sortimente vorzunehmen.

6.2 Grünordnerische Zielsetzungen

Um die Bebauung ökologisch verträglich zu gestalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten, werden für die einzelnen Naturraumpotentiale nachfolgende grünordnerische Zielsetzungen formuliert.

Boden

- Sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden durch flächensparende Bauweise
- Minimierung der Versiegelung auf den Grundstücken
- Reduzierung der Versiegelung durch einfache Erschließungsanlagen und reduzierte Straßenprofile
- Anlage von Grünflächen mit ungestörtem Boden-/ Wasserhaushalt, insbesondere als rückseitige private Gartenbereiche

Wasser

- Sammlung von Niederschlagswasser und Verwendung für weniger qualifizierte Anforderungen in Betrieb/ Haus und Gartenfreiflächen

Klima

- Erhalt des bisherigen Kaltluftabflusses im Gebiet und in die angrenzenden Bereiche, Vermeidung von Abriegelungseffekten durch große, geschlossene Gebäudekomplexe
- Minimierung klimaökologischer Beeinträchtigungen durch Baum- und Strauchpflanzungen auf den Grundstücken, in den Straßen und am Siedlungsrand
- Minimierung der Schadstoffbelastung durch umweltfreundliche Heizungssysteme

Vegetation/ Biotopstrukturen

- Baumpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen zur Ausbildung differenzierter Vegetationsstrukturen
- Anpflanzung von Laubbäumen im Straßenraum
- Pflanzbindungen für die Freiflächen in Benachbarung des Entwässerungsgrabens

Erholung/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

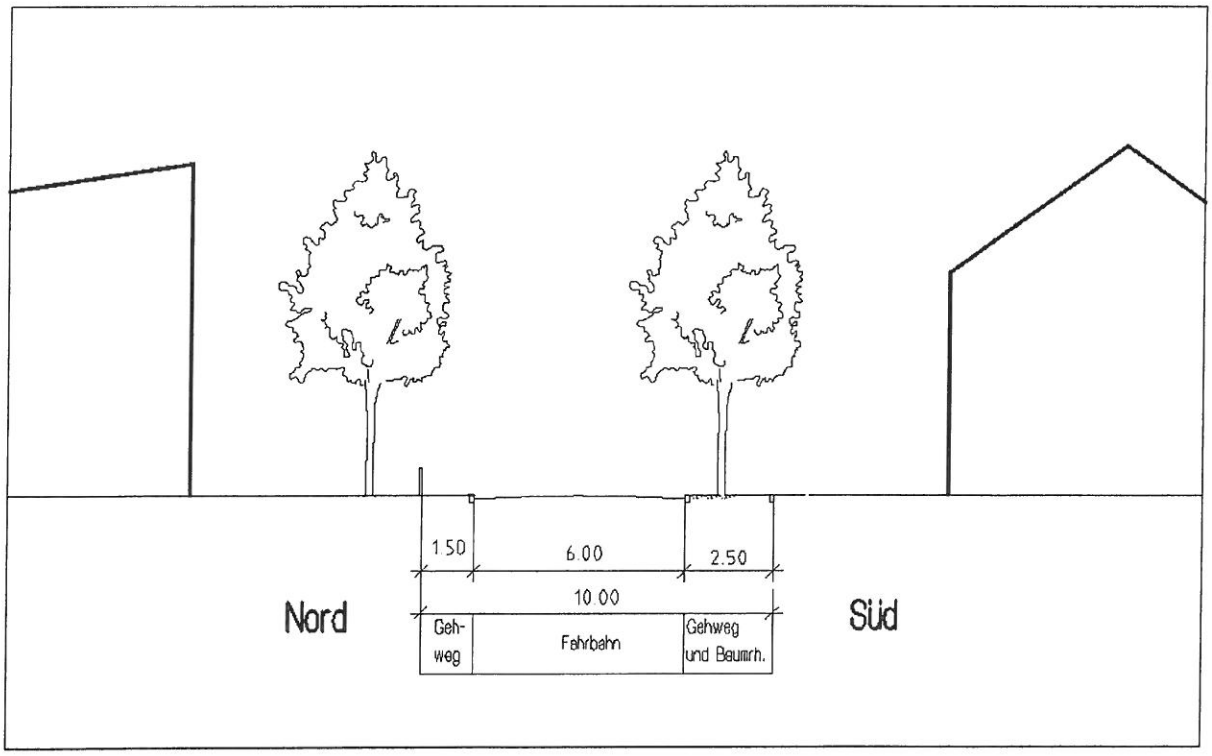
- Begrenzung der First- und Traufhöhen sowie Festsetzungen zur Dachgestaltung zugunsten einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- Ausbildung eines Grüngürtels durch Baum- und Strauchpflanzungen.

6.3 Erschließung

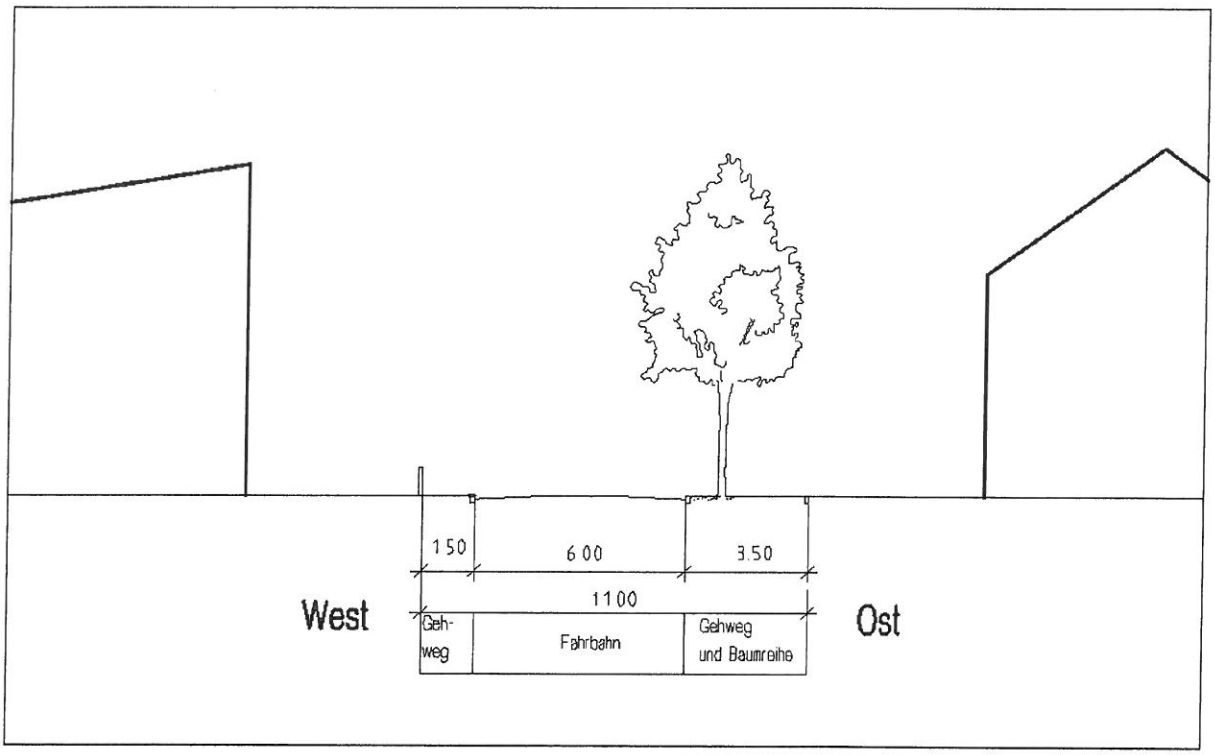
Straßen
Die verkehrliche Anbindung des Gebietes an das umgebende Straßennetz erfolgt im Osten über die Bahnhofstraße mit Anknüpfung an die L 3218. In Verlängerung der ost-west verlaufenden Rostocker Straße als zentrale Achse ist im Westen auch eine Anbindung an die K 22 vorgesehen. Mit dieser Haupterschließung ist zum einen der Gewerbestandort gut erreichbar und eine Verteilung des Verkehrs gewährleistet. Zum anderen übernimmt die Rostocker Straße Andienungsfunktion für das Wohnbaugebiet 'Am obersten Heimbach', verkehrliche Beeinträchtigungen des Wohnens sollen möglichst gering und Durchgangsverkehre daher aus dem Gebiet 'Am Heimbach' herausgehalten werden.

Für alle Straßen im Plangebiet ist freiraumplanerisch eine lineare Zonierung mit beidseitigen Gehwegen und Baumpflanzungen vorgesehen. Mit dieser Differenzierung ist gewährleistet, daß auf beiden Straßenseiten den privaten Grundstücken vorgelagerte Bereiche vorhanden sind, die neben den Möglichkeiten des Aufenthaltes auch ein sicheres Betreten/ Begehen der Straße in Abgrenzung zur Fahrbahn ermöglichen. Die Anlage von Baumreihen trägt als vertikale Begrenzung zur Raumbildung der Straße und zu einer Begünstigung der kleinklimatischen Verhältnisse bei.

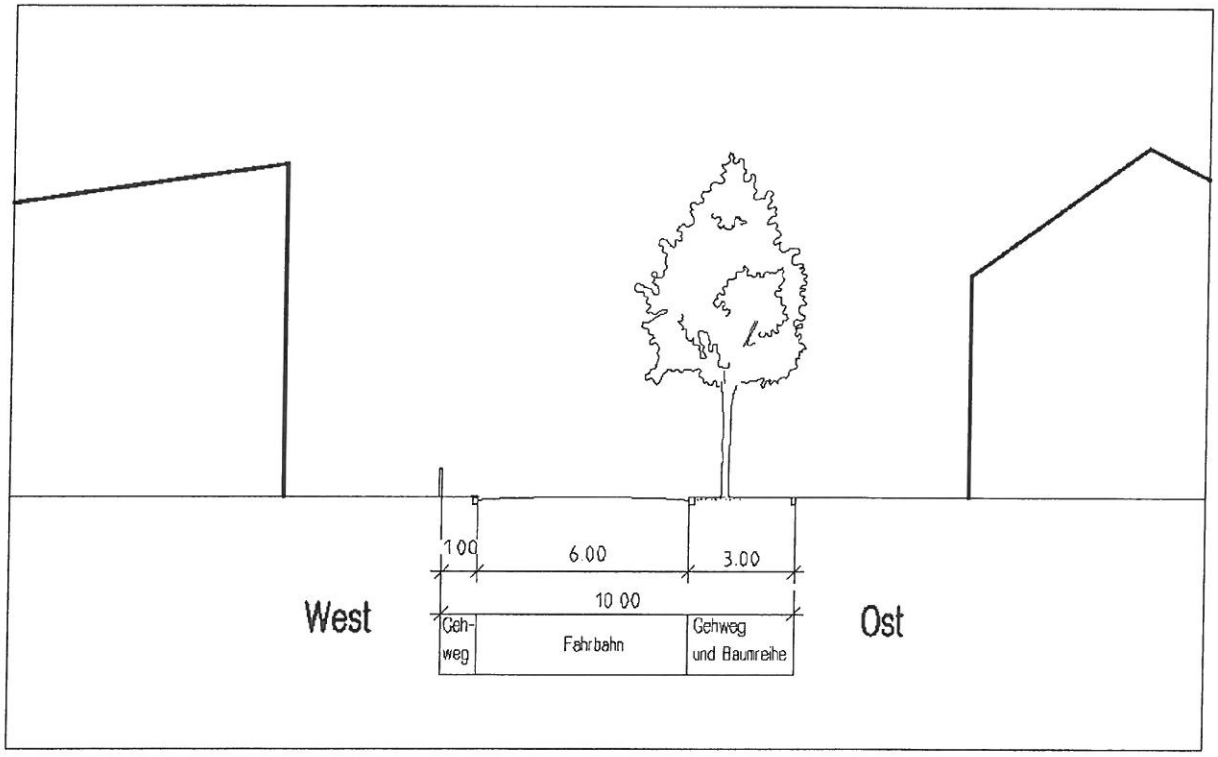
Mit einer Straßenraumgesamtbreite von 10,00 m für die Erschließungsstraßen ist für die Fahrbahn eine Breite von 6 m vorgesehen. Diese Dimensionierung ist für einen Begegnungsverkehr LKW/ LKW ausgelegt. Nachfolgend sind die Querschnitte für die Straßen im Plangebiet aufgezeigt.



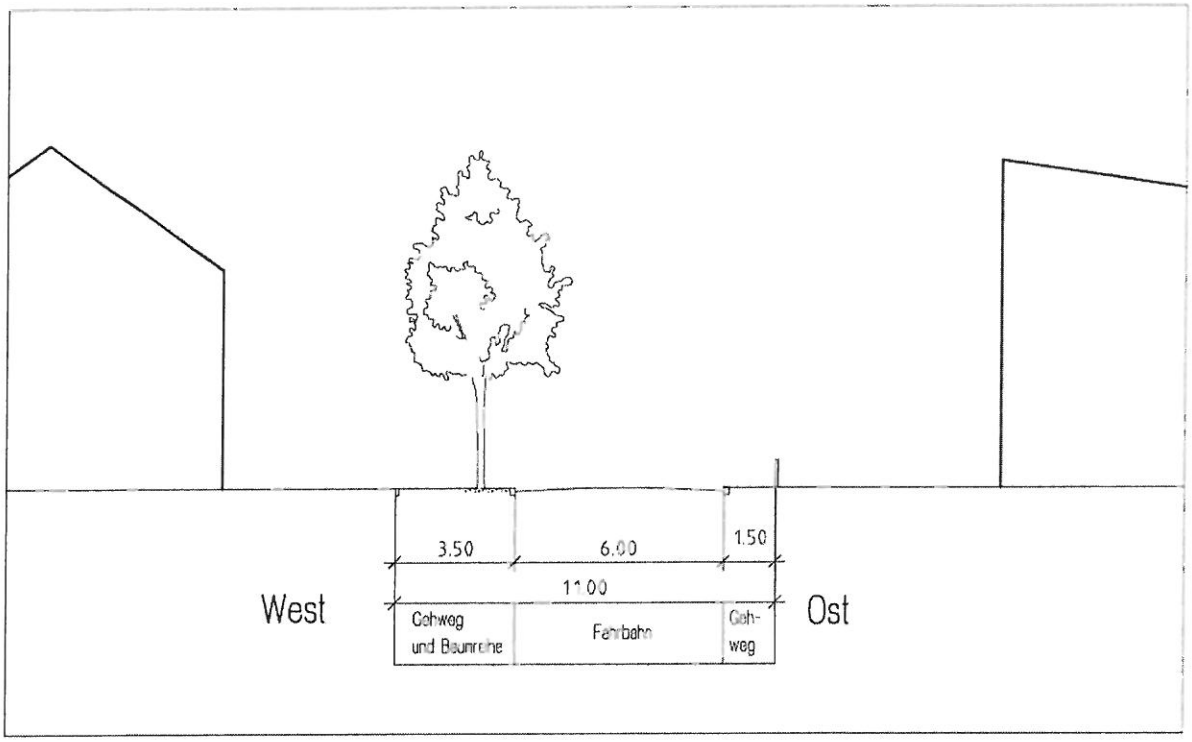
Rostocker Straße, M 1:200



Kieler Straße (nördlicher Teilabschnitt), M 1:200



Kieler Straße (südlicher Teilabschnitt), M 1:200



Flensburger Straße (nördlicher Teilabschnitt), M 1:200

Fuss-/ Radwege
Ergänzend zu den Erschließungsstraßen wird die Durchlässigkeit im Plangebiet durch zusätzliche Fuss-/ Radwege erhöht. Entlang der nördlichen Grenze wird eine durchgehende Verbindung von der Bahnhofstraße zur Elgershäuser Straße im Westen geschaffen, der Geltungsbereich hierfür um das Flurstück 112/1 erweitert.
Entlang der Elgershäuser Straße besteht die Notendigkeit, den innerörtlich vorhandenen Rad-/ Fussweg in Richtung Elgershausen zu verlängern. Dies entspricht der Radwegeplanung der Stadt Baunatal und wurde bereits mehrfach mit dem Träger der Straßenbaulast erörtert.
Bedauerlicherweise wurde die Dringlichkeit dieser interkommunalen Verbindung bislang nicht sehr hoch eingeschätzt.
Die weitere Entwicklung der Stadt Richtung Norden durch den Siedlungsbereich 'Am obersten Heimbach' (Bebauungspläne Nr. 98 A und 98 B) gibt nun der Stadt Anlass, für die bebaute Ortslage die Planung selbst zu übernehmen und im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme 41 zu realisieren. Damit verbunden ist die Erwartung , dass durch die Realisierung dieses Teilstückes die Herstellung einer Radwegeverbindung bis Elgershausen wieder thematisiert und absehbar wird.

6.4 Wasserversorgung und Grundwasserschutz

Trinkwasser- und Löschwasserversorgung
Der Wasserbedarf für die Stadt Baunatal inkl. des Plangebietes wird durch die Eigenwasserförderung aus sechs Brunnen und zwei Quellen sowie durch Fremdbezug vom Wasserverband Fritzlar-Homberg gedeckt. Das Plangebiet 'Gewerbegebiet Großenritte' wird über die Hochbehälter Burgberg/ Fuchsberg versorgt.
Da das Plangebiet bereits seit mehreren Jahren an das städtische Leitungsnetz angeschlossen ist, sind Deckungsnachweis und hydraulische Berechnungen im Rahmen der Genehmigungsplanung bereits erbracht worden.
Trinkwasserqualität
Sämtliche Wässer der Stadtwerke Baunatal werden regelmäßig gemäß Trinkwasserverordnung bzw. Rohwasseruntersuchungsvorschrift untersucht. Der Nachweis über die Wasserqualität liegt dem Gesundheitsamt als Fachbehörde vor.
Betriebliche Anlagen
Nachweise über die Sicherung der Versorgung bezüglich der betrieblichen Anlagen enthält der Wasserversorgungsentwurf nach § 50 HWG (s. Pkt.2). Dazu gehören Druckmessungen, hydraulische Netzberechnungen sowie Aussagen über zukünftige Erweiterungsmaßnahmen.

6.5 Abwasserableitung und -behandlung

Die Abwasserableitung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den vorhandenen Hauptsammler Leiselfeld.

Zisternen
Für die geplanten Baumaßnahmen werden Wasserverwertungssysteme vorgeschrieben. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß zumindest ein Teil des Regenwassers wieder dem Wasserkreislauf zugeführt wird. Außerdem wird durch die Brauchwassernutzung des Regenwassers (Toilettenspülung, Waschmaschinen) Trinkwasser eingespart. Als wirtschaftlich günstige Speichergröße der Zisternen für Wohnhäuser werden 20 - 30 Liter pro qm Dachfläche empfohlen (vgl. HMFUEUB "Nutzung von Regenwasser", Wiesbaden 1992).

6.6 Energieverwendung

Das Plangebiet ist an das Gasversorgungsnetz im Stadtgebiet angeschlossen.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Art der baulichen Nutzung
Angrenzend an die Bahnhofstraße wird der nordöstliche Abschnitt des Geltungsbereiches als Sondergebiet 'Nahversorgung' festgesetzt, um die örtliche Nahversorgung mit Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs im Stadtteil Großenritte sowie für das neue Wohngebiet 'Am obersten Heimbach' sicherzustellen. In Abstimmung mit dem KEP-Zentren des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) wird die Gesamtverkaufsfläche im Gebiet auf 1.700 m² begrenzt. Um eine Schwächung von Wettbewerbern in anderen Nahversorgungslagen auszuschließen, wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben auf einen Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² beschränkt. Der baulichen Nutzung entsprechend, sind ergänzend kleine Einzelhandelsbetriebe mit max. 100 m² Verkaufsfläche zulässig; selbständige Getränkemärkte sind dagegen unzulässig. Um auch hier eine Schwächung anderer Standorte auszuschließen, wird die Größenordnung begrenzt und ein Additionsverbot ausgesprochen.

Südöstlich anschließend in Benachbarung des Lebensmittelmarktes und der stark frequentierten Bahnhofstraße werden Mischgebiete (MI 1 und MI 2) ausgewiesen. Im MI 1 ist aufgrund der Verkehrsbelastung das Wohnen in den Erdgeschossen ausgeschlossen. Auch im nördlichen Teilabschnitt werden Mischgebiete (MI 2, MI 3, MI 4) im Übergang zu den Wohngebieten 'Am obersten Heimbach' ausgewiesen. Mobilfunkanlagen als Unterart gewerblicher Nutzung sind aufgrund der Randlage zu den benachbarten Wohngebieten in den Misch- und Sondergebieten unzulässig.
Die übrigen Bauflächen im Geltungsbereich werden als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt.

Um den ausgewiesenen Standort 'Sondergebiet Nahversorgung' nicht zu schwächen, sind in den Mischgebieten sowie in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur nicht zulässig.
Aus städtebaulichen Gründen sind in den MI- und GE-Gebieten nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Zusätzlich sind in den Mischgebieten Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig. In den Gewerbegebieten sind Lagerhäuser, Lagerplätze sowie die Ansiedlung von Transport- und Logistikunternehmen ausnahmsweise zulässig. Der Nutzung entsprechend wird die Höchstzahl der Wohnungen je Grundstück auf zwei beschränkt.
Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Die stadträumliche Lage in Benachbarung von Wohngebieten steht diesen Nutzungen entgegen.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
Im Plangebiet wird für alle Teilgebiete in Anknüpfung an den Gebäudebestand der umliegenden Gebiete eine zweigeschossige Bebauung, ausgenommen im MI 5 eine eingeschossige Bebauung, zugelassen. Ergänzend hierzu wird die Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Die Bauweise wird in allen Teil-Gebieten als offen festgesetzt.

Für die einzelnen Teilgebiete werden entsprechend ihres Gebietscharakters folgende Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) festgesetzt:

Teilgebiet	Grundflächen-zahl GRZ	Geschoßflächen-zahl GFZ
So 'Nahversorgung'	0,6	1,2
MI 1	0,4	0,8
MI 2	0,4	0,8
MI 3	0,4	0,8
MI 4	0,4	0,8
GE	0,7	1,4

Die zulässige Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird auf 30 % begrenzt, um weitere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas zu verhindern.
Da die Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen einen sinnvollen und erwünschten Beitrag zum sparsamen Umgang mit dem Naturgut Wasser leistet, sind Anlagen, die diesem Zweck dienen, nicht in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen.

7.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Um Beeinträchtigungen benachbarter Wohnnutzungen zu minimieren, ist im Mischgebiet MI 1 eine gewerbliche Andienung nur straßenseitig zulässig.

7.3 Grünordnerische Festsetzungen

Die innerhalb der Öffentlichen und Privaten Grünflächen 'Landschaftliche Eingrünung' festgesetzten Pflanzbindungen für Sträucher und Bäume haben im Norden eine Durchgrünung dieses Übergangsbereiches zu den angrenzenden Wohngebieten 'Am obersten Heimbach' zum Ziel. Mit der Umgestaltung des benachbarten Entwässerungsgrabens in naturnaher Bauweise werden die Grünflächen perspektivisch nach Norden erweitert und die ökologischen Ausgleichsfunktionen gestärkt. Im Westen entlang der K 22 ist als Ausgleich für die baulichen Eingriffe eine Eingrünung des Gebietes gegenüber der freien Landschaft vorgesehen.
Die im Plangebiet vorhandene Obstwiese wird als zu erhalten festgesetzt, eine Herbizidmittelverwendung ist unzulässig.
Zum Schutz des Wasserhaushaltes sind Wege in den Grünflächen in wassergebundener Decke auszuführen.

Die Anlage von Hecken- bzw. Baumpflanzungen in den Straßenverkehrsflächen sowie auf den benachbarten Grundstücken trägt zu einer Durchgrünung des gesamten Gebietes bei, die Hecken und Baumreihen haben eine raumbildende und gliedernde Funktion und bewirken eine Verbesserung des Mikroklimas. Abweichungen von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten können sich z.B. durch Grundstückszufahrten oder aus gestalterischen Gründen ergeben. Die Festsetzung einer Mindestpflanzqualität beabsichtigt eine möglichst schnelle städtebauliche Wirksamkeit der Baumpflanzungen.

7.4 Verkehrsflächen

Da die an die festgesetzten Fuß-/ Radwege gestellten Nutzungsansprüche keine Versiegelung erfordern, wird deren Befestigung in einer wasserdurchlässigen Bauweise festgesetzt.

Aus stadtgestalterischen Gründen wird für die in den Straßenverkehrsflächen anzulegenden Fuß- und Radwege eine Befestigung mit Asphalt ausgeschlossen.

Die Freihaltung der Sichtfeldflächen im Einmündungsbereich wird textlich festgesetzt.

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Um das Plangebiet in seiner Erscheinung in die Landschaft einzufügen und um dem Gebiet städtebaulich eine zusammenhängende Gestalt zu geben, sind verschiedene gestalterische Festsetzungen getroffen worden.

Dachgestaltung
Diese betreffen insbesondere die Dächer, die vorrangig Einfluß auf das Landschaftsbild nehmen. Daher wird die Neigung der Dächer auf 0° bis 30° festgesetzt. In Anpassung an die Gegebenheiten ist im Teilgebiet MI 3 eine Dachneigung bis 40° zulässig, im Teilgebiet MI 4 ist für eingeschossige Gebäude die Dachneigung bis 45°, für zweigeschossige Gebäude bis 30° zulässig. Im gesamten Plangebiet sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, im Gewerbegebiet sind zusätzlich Scheddächer möglich. Grundsätzlich sind bei Reihenhausbebauungen die Dachformen aufeinander abzustimmen.

Die Dacheindeckungen sind ebenfalls aus Gründen der homogenen gestalterischen Erscheinung des Gesamtgebietes auf kleinteilige, unglasierte Eindeckungen von rotem bzw. erdfarbenem Grundton oder auf begrünte Dächer beschränkt.

Der Einsatz von Systemen zur Solarausnutzung ist energiewirtschaftlich sinnvoll und erwünscht. Aus ortsgestalterischen Gründen ist jedoch zu fordern, daß mit diesen Anlagen keine visuell störenden Gestaltungen verbunden sind.

Grundstücksfreiflächen
Die festgesetzten Mindestanteile von gärtnerisch anzulegenden Grundstücksflächen und Strauchpflanzungen sollen eine Durchgrünung aller Teilgebiete gewährleisten.
Um eine Mindestanzahl von auf Privatgrundstücken anzupflanzenden Laubbäumen sicherzustellen, ist darüber hinaus je angefangene 200 qm ein Laub- oder Ostbaum anzupflanzen.
Ergänzend sind die Fassaden baulicher Anlagen zu 20 % zu begrünen, Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Vorpflanzung von Laubbäumen gliedernd zu gestalten.

Sonstige
Aus gestalterischen Gründen sind Müllbehälterstandorte auf den Grundstücken baulich zu integrieren.

Werbeanlagen, als grundsätzlicher Bestandteil betrieblicher Präsenz akzeptiert, sollen keine stadtgestalterische Eigenständigkeit durch optische Dominanz entfalte. Daher werden die Flächen für Werbeanlagen und die Art der Ausführung eingegrenzt.

7.6 Oberflächenbefestigungen

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden für die interne Wegeerschließung sowie für die zu befestigenden Grundstücksfreiflächen Festsetzungen zur Durchlässigkeit von Oberflächenbefestigung getroffen. Damit soll erreicht werden, daß Teile des Niederschlagswassers versickern können bzw. sich der Oberflächenwasserabfluß reduziert und verlangsamt.

7.7 Abwasseranlagen und Einleitung der Abwasser

Ebenfalls zur Minimierung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes bzw. zur Stärkung des lokalen Grundwassers sind Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.

7.8 Wärmeversorgung

Zur effizienten und wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Kapazitäten ist an die im Gebiet vorhandene Wärmeversorgung anzuschließen.

7.8 Lärmschutz

Im gesamten Plangebiet werden die Grenzwerte für Lärmimmissionen unterschritten. Im Hinblick auf die in Mischgebieten zulässige Wohnnutzung wird in den Teilgebieten MI 1 und Sondergebiet 'Nahversorgung' für Wohn- und Aufenthaltsräume der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 1 vorgeschrieben.

7.9 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

Das im Gewerbegebiet zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht dient dem Leitungsträger dazu, auf einer Breite von 1,0 m unterirdische Leitungen anzulegen und zu betreiben. Das im Mischgebiet zeichnerisch festgesetzte Geh- und Fahrrecht dient dem Anschluss des öffentlichen Fuß- und Radweges an die Lübekker Straße.

8. Abwägung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Gemäß § 1 a BauGB sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege abzuwägen. Neben dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sind die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu diesem Zweck wurde seinerzeit für das gesamte Plangebiet Nr. 41 'Gewerbegebiet Großenritte' ein Grünordnungsplan erarbeitet, der eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der vorbereiteten Eingriffe und ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie die Empfehlung geeigneter Ausgleichsmaßnahmen enthält.

Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 41 C sind die grünordnerischen Empfehlungen überarbeitet und ergänzt und die geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen worden.
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Baurecht nach § 34 BauGB gegeben, die vorliegende Entwurfsfassung dient dem Abgleich des alten Entwurfes an die geänderte Planung/ Umsetzung. Auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsbewertung ist daher der Vergleich zwischen den Aussagen des alten und des nun vorliegenden Bebauungsplan- Entwurfes die Grundlage. Gemäß § 1a BauGB sind die (baulichen) Vorhaben als Eingriffe zu werten, die bisher noch nicht zulässig waren.

8.1 Bewertung des Planungsvorhabens

Durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten städtebaulichen Vorhaben ergeben sich folgende Auswirkungen auf die Landschaftspotenziale/ Schutzgüter:

8.1.1 Boden

Mit der beabsichtigten Siedlungserweiterung geht gewachsener, oberflächennaher Boden als Bestandteil der Kulturlandschaft und als Lebensraum für Kleinstlebewesen verloren.
Die Baumaßnahmen bewirken eine Veränderung der Oberflächengestalt und des Bodengefüges; es kommt zu Geländeabtragungen und Verdichtungen. Ein zusätzlicher Eingriff erfolgt durch die Ausweisung des Sondergebietes an der Bahnhofstraße mit zulässiger Überbaubarkeit von ca. 1.260 m². Demgegenüber ist die Festsetzung der Grundflächenzahlen (GRZ) in den Mischgebieten von 0,6 auf 0,4 zurückgenommen wurde, wodurch sich eine Reduktion der Überbaubarkeit von ca. 10.360 m² ergibt.
Die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen in Verlängerung der Rostocker und der Flensburger Straße wurde um kleine Teilflächen ergänzt. Ebenso ist eine zusätzliche Versiegelung durch den Fuß-/ Radweg entlang der K 22 zu erwarten, so dass für die Verkehrsflächen eine Zunahme von insgesamt 1200 m² festzustellen ist.
Für das Potenzial Boden ist ein direkter funktionaler Ausgleich deutlich gegeben.

8.1.2 Wasser

Für den Bodenwasserhaushalt gehen durch den Bau von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen /Stellplätzen mit der Versiegelung der Bodenoberflächen natürliche Versickerungsflächen verloren. Das hat eine Reduzierung der Grundwasserneubildung zur Folge. Durch die Reduktion der GRZ-Flächen kann die potenzielle Versickerungsfähigkeit im Plangebiet erhalten werden.

Ebenfalls ausgleichend ist zu berücksichtigen, daß mit Festsetzungen zur Anlage von gärtnerischen bzw. bepflanzten Flächen die Wasseraufnahme- und Speicherkapazitäten des Bodengefüges in Teilen erhalten wird. Wegeflächen in Grünflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Eine zusätzliche Minderung der Eingriffe besteht in der Anlage von Zisternen. Das so gewonnene Brauchwasser kann mittels Gartenbewässerung dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Durch die Verwendung bei der Toilettenspülung oder in der Waschmaschine kann wertvolles Trinkwasser eingespart werden. Als wirtschaftlich günstige Speichergröße der Zisternen für Wohnhäuser werden 20 - 30 Liter pro qm Dachfläche empfohlen (vgl. HMFUEUB "Nutzung von Regenwasser", Wiesbaden 1992).

8.1.3 Klima

Die Eingriffe in die Oberflächengestalt des Geländes bedingen nachfolgend auch eine Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse. Jedoch wird eine Barrierewirkung der Baukörper, die einen möglichen Kaltluftabfluß aus dem Plangebiet behindert, durch die offene Bauweise und die Begrenzung der Firsthöhen auf 10,00 m so weit wie möglich beschränkt.
Mit Festsetzungen bzw. Empfehlungen zur Bepflanzung und Fassadenbegrünung können temperaturausgleichende und staubbindende Wirkungen erzielt werden, die sich mikroklimatisch positiv auswirken. Zur zusätzlichen Verbesserung und zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses wird die extensive Dachbegrünung für flache Garagen und Nebengebäude mit einem Neigungswinkel ≤ 15 ° festgesetzt.

Daher ist ein nachhaltiger Eingriff in das Potenzial Klima nur in geringem Umfang zu erwarten.

8.1.4 Vegetation und Fauna/ Biotop- und Artenschutz

Durch die geplante Bebauung wird ein erheblicher Teil an vegetationsfähigen Flächen verlorengehen. Allerdings ist der am nördlichen Rand vorgesehene Grünzug in Teilbereichen von vormals 10 m Breite auf jetzt 15 m erweitert und damit der Anteil der Grünflächen im Plangebiet um insgesamt 2.200 m² erhöht worden. Zur Förderung des Biotopwertes im gesamten Plangebiet wird für die privaten Grundstücke ein Mindestanteil gärtnerischer Flächen von 40 % (ausgenommen SO 20 %) der Grundstücksflächen festgesetzt. Zur Strukturierung der Grundstücksfreiflächen und zur Steigerung des ökologischen Wertes wird auf die Verwendung der Gehölze Einfluß genommen.
Je 200 qm Freifläche ist ein mittel -bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei sind zur Erhöhung des Nahrungs- und Lebensraumangebotes für die hier vorkommende Tier- und Pflanzenwelt zu 80 % Gehölzarten gemäß der Artenliste der Begründung zu verwenden. Mit der Festsetzung straßenbegleitender Baumpflanzungen wird der Mindestanteil an Begrünung innerhalb des Plangebietes gesteigert.
Ergänzend werden für die Privaten und Öffentlichen Grünflächen detaillierte Pflanzbindungen formuliert, die mittel- bis langfristig im Norden und Westen eine optische Einbindung des Gebietes in die Landschaft bewirken. Mit der Anlage dieser linearen Grünflächen werden auch Lebensbereiche für heimisch vorkommende Tierarten geschaffen.
Um sicherzustellen, dass die Hecken, Sträucher und Bäume diese Funktion tatsächlich übernehmen können, wurden Artenlisten erstellt, die die Auswahl der anzupflanzenden Gehölze beschränken. Bei der Artenwahl wurden Aspekte der Insektenweide, Vogelnahrung (Beeren), Nistmöglichkeiten und Überwinterung von Kleintieren berücksichtigt.

Artenauswahlliste

Straucharten

Amelanchier canadensis	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii (+)	Schmetterlingsflieder
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus laev./mono.	Rot-/ Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wildbirne
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbäume

Apfel, Birne, Mirabelle, Quitte, Kirsche, Zwetsche
in alten, robusten Sorten, Hochstammqualität

Schling- und Rankpflanzen

Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
Campsis radicans	Trompetenblume
Clematis vitalba (Sorten)	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera henryi	Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Einzelbäume, großkronig

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Für Heckeneinfriedungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare (+)	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Heister

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus silvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

sowie die unter Einzelbäume aufgeführten Arten

Die mit (+) gekennzeichneten Arten dürfen nicht am Rand zur freien Landschaft verwendet werden.

8.1.5 Erholungs-/ Freiraumnutzung, Landschaftsbild

Auf der Grundlage der festgesetzten baulichen Nutzungen sind nur in eingeschränktem Maße Erholungs- und Freiraumnutzungen anzunehmen. Für die in den Mischgebieten realisierte Wohnbebauung bieten die privaten Hausgartenflächen einen gewissen Erholungswert. Sie können daher als die ortsbezogene Umsetzung und Verwirklichung des Schutzgutes 'Erholung' betrachtet werden.

Die Belange der öffentlichen Erholungsnutzung und des Kinderspiels werden perspektivisch durch die nördlich an das Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen gesichert. Mit der Anlage von Fuß-/Radwegen wird eine, der Freiraumnutzung förderliche, hohe Durchlässigkeit des Gesamtgebietes erreicht.

Baum- und Strauchpflanzungen sichern mittel- bis langfristig die optische Einbindung in die Landschaft und tragen zur Ausbildung eines Übergangsbereiches zum Baugebiet 'Am obersten Heimbach' bei. Für die Erholungs-/ Freiraumnutzung sowie das Landschaftsbild sind im Rahmen des Bebauungsplanes Entwicklungspotenziale vorhanden.

8.2 Zusammenfassende Bewertung

Die Notwendigkeit des Eingriffes begründete sich mit der Ausweisung des Gewerbegebietes 'Großenritte' in der Absicht, wohnungsnahe Arbeitsplätze im Sinne einer Mischstruktur in der Stadt Baunatal zur Verfügung zu stellen. Unter Berücksichtigung des heutigen Baubestandes wurde der vorliegenden Bebauungsplanentwurf im Abgleich zur bisherigen Fassung untersucht und bewertet. Die beschriebenen wesentlichen Planänderungen sind hier zusammenfassend quantifiziert:

Reduktion der Überbaubarkeit in den MI-Gebieten durch Rücknahme der GRZ von 0,6 auf 0,4	ca. 10.360 m²
Zunahme der Überbaubarkeit durch Ausweisung eines zusätzlichen Sondergebietes an der Bahnhofstraße	ca. 1.260 m²
Minderung der Überbaubarkeit insgesamt durch Verrechnung	**ca. 9.100 m²**
Zusätzliche Ausweisung von Grünflächen am Nordrand	ca. 2.200 m²
Reduktion der Grünflächen am Westrand durch Bau eines Fuß-/ Radweges und die Verlängerung der Rostocker Straße	ca. 1.200 m²
Zunahme der Grünflächen insgesamt durch Verrechnung	**ca. 1.000 m²**

Mit dieser Gegenüberstellung wird deutlich, dass zusätzliche Eingriffe im Plangebiet nicht erfolgen und weitere Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich sind.

9. Bodenordnung

Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Baurecht nach § 34 BauGB besteht, sind bodenordnerische Maßnahmen bereits durchgeführt.

10. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche des Geltungsbereichs				131.669 m²
davon:	Straßenverkehrsflächen		13.380 m²	
	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		4.971 m²	
	Bahnanlagen		95 m²	
	Öffentliche Grünflächen		7.822 m²	
	Private Grünflächen		10.147 m²	
	Baugrundstücksflächen SO		8.120 m²	
	davon: maximal überbaubar	4.872 m²		
	Grundstücksfreiflächen	3.248 m²		
	Baugrundstücksflächen MI		51.814 m²	
	davon: maximal überbaubar	20.726 m²		
	Grundstücksfreiflächen	31.088 m²		
	Baugrundstücksflächen GE		35.320 m²	
	davon: maximal überbaubar	24.724 m²		
	Grundstücksfreiflächen	10.596 m²		

11. Kosten

Die Erschließung des Baugebietes ist bereits realisiert. Der Endausbau von Straßenabschnitten ist im Wirtschaftsplan der HLG im Rahmen der Entwicklungsmaßnahmen gesichert.

ANHANG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 01.02.2002

NR.	FESTSETZUNGEN	ERMÄCHTIGUNG
1.	**Allgemeines**	**§ 9 (7) BauGB**
1.1	Die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 41 A , Nr. 41 B und Nr. 82 der Stadt Baunatal werden innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes aufgehoben.	
2.	**Art der baulichen Nutzung**	**§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 1 (3-6) BauNVO**
2.1	Sondergebiet 'Nahversorgung'	**§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 11 BauNVO**
2.1.1	Das Sondergebiet 'Nahversorgung' dient der Versorgung der benachbarten Wohngebiete mit Nahrungs-/ Genußmitteln, Frischwaren sowie ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs.	
2.1.2	Die Gesamtverkaufsfläche wird auf 1.700 m² begrenzt. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter inklusive Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Selbständige Getränkemärkte sind unzulässig.	
2.1.3	Ebenfalls zulässig sind kleine Einzelhandelsbetriebe mit je max. 100 m² Verkaufsfläche. Eine bauliche oder funktionale Verbindung der einzelnen Verkaufsflächen ist nicht zulässig.	
2.1.4	Ebenfalls zulässig sind Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung zulässig.	
2.1.5	Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sind nicht zulässig.	
2.2	Mischgebiete	**§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO**
2.2.1	Im Mischgebiet MI 1 ist die nach § 6 (2) BauNVO Nr. 1 allgemein zulässige Wohnnutzung in den Erdgeschossen nicht zulässig.	
2.2.2	In den Mischgebieten sind Betriebe nach § 6 (2) BauNVO Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur), Nr.6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig.	

2.2.3 In den Mischgebieten sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.

2.3 Gewerbegebiete **§ 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO**

2.3.1 In den Gewerbegebieten sind gem. § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur unzulässig.

2.3.2 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 (2) BauNVO Nr. 1 zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nur als nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

2.3.3 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 (2) BauNVO Nr. 1 allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die Ansiedlung von Transportgewerbe, Distributionscenter, Paket- und Kurierdiensten ausnahmsweise zulässig.

2.3.4 Die Einrichtung von Verkaufsflächen innerhalb der Gewerbegebiete ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil (max. 10 %) der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

2.3.5 In den Gewerbegebieten ist auf den Grundstücken die Höchstzahl der Wohnungen auf zwei Stück begrenzt.

2.3.6 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Sexshops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben sowie Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution nicht zulässig.

2.4 In den Mischgebieten und im Sondergebiet 'Nahversorgung' sind Mobilfunkanlagen unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) und §§ 12-20 BauNVO

3.1 In den Mischgebieten, den Gewerbegebieten und im Sondergebiet 'Nahversorgung' sind zwei Vollgeschosse zulässig.

3.2 In den Mischgebieten, den Gewerbegebieten und im Sondergebiet 'Nahversorgung' ist eine Firsthöhe von 10,00 m zulässig. **§ 18 BauNVO**

3.3 Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Verlängerung der Außenwand und Oberkante Dachfläche. **§ 18 BauNVO**

3.4 Die Bezugshöhe für Firsthöhen und Sockelhöhen wird gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des Gebäudes von der Straßenoberkante (Endausbau). Bei Eckgrundstücken bemessen sich First- und Sockelhöhe nach dem Mittel beider Straßen.

3.6 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um maximal 30 % überschritten werden. **§ 19 (4) BauNVO**

3.7 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet. **§ 19 (4) BauNVO**

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen **§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 HBO**

4.1 Im Mischgebiet MI 1 ist eine gewerbliche Andienung nur straßenseitig zulässig. **§ 14 (1) BauNVO**

4.2 Garagen und Nebenanlagen müssen zu öffentlichen Flächen einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten und intensiv begrünt werden. **§ 22 (4) BauNVO und § 87 HBO**

4.3 Garagen müssen eine Vorstellfläche von mindestens 5 m haben.

5. Grünflächen **§ 9 (1) Nr. 15 BauGB**

5.1 Öffentliche und Private Grünflächen 'Landschaftliche Begrünung'

5.1.1 Mindestens 30 % der Gesamtfläche sind mit Laub- oder Obstbäumen als Hochstämme, Stammumfang (StU) mind. 10-12 cm, entsprechend der Artenliste der Begründung zu bepflanzen. Ein hochstämmiger Baum in der Pflanzqualität 'StU 10-12 cm' entspricht 50 qm Grundstücksfläche. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.

5.1.2 Mindestens 40 % der Gesamtfläche sind mit hochwachsenden Sträuchern oder Heistern mit Mindestgröße h 100-150 cm, entsprechend der Artenliste der Begründung zu bepflanzen. Ein Strauch in der Pflanzqualität h 100-150 cm entspricht 6 qm Grundstücksfläche. Vorhandene und zeichnerisch festgesetzte Sträucher können angerechnet werden.

5.2 Innerhalb der Privaten Grünflächen 'Obstwiese' ist durch Pflegemaßnahmen ein wiesenartiger Bewuchs mit einzelnen Obstbäumen dauerhaft zu stabilisieren. Die Verwendung von Herbiziden ist nicht zulässig.

5.3 Innerhalb der Privaten Grünfläche 'Sondergebiet' ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf einer Tiefe von 3,0 m eine freiwachsende Laubgehölzhecke gemäß der Artenliste der Begründung lückenlos herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.4 Befestigungen von Wegeflächen sind als wassergebundene Decken auszuführen, sofern dem bautechnische Erfordernisse nicht entgegenstehen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **§ 9 (1) Nr. 25 BauGB**

6.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine geschnittene Laubgehölzhecke von h 100-130 cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind 4 Stck. Pflanzen/ lfdm. mind. in der Pflanzqualität 2x verpflanzt o.B., 100/125 cm zu pflanzen.

6.2 Für die in der Straßenverkehrsfläche bes. Zweckbestimmung 'Fuß-/ Radweg' und in den Grünflächen zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig.

6.3 Für die entlang der Straßenverkehrsflächen zeichnerisch festgesetzten Bäume sind Laubbäume als Hochstämme, Stammumfang mind. 12-14 cm, zu pflanzen. Die Baumstandorte sind hinsichtlich ihrer Anzahl verbindlich, sich aus der Örtlichkeit ergebende Veränderungen der einzelnen Standorte sind zulässig. Die Mindestgröße der Baumscheiben beträgt 4 qm, die Mindestbreite beträgt 2 m.

6.4 Die in der privaten Grünfläche 'Streuobstwiese' als zu erhalten dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und einschließlich ihres Wurzelbereiches vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige Obstbaum-Hochstämme gemäß der Artenliste der Begründung zu ersetzen.

6.5 Im Geltungsbereich sind Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang (gemessen in 1,0 m Höhe) zu erhalten. Wird durch die Erhaltung von Bäumen die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes eine angemessene Ersatzpflanzung erfolgt.

7. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

7.1 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fußweg/ Radweg' sind in wassergebundener Decke oder einem anderen wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

7.2 In den Straßenverkehrsflächen ist die Befestigung der straßenparallelen Fuß-/ Radwege mit Asphalt unzulässig.

7.3 Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Sichtfeldflächen sind bauliche Anlagen sowie Bewuchs und Grundstückseinfriedungen über 0,75 m Höhe über Fahrbahnniveau der Straße unzulässig.

8. Grundstücksfreiflächen und Fassadenbegrünung

§ 9 (4) BauGB und
§ 87 (1) Satz 5 HBO

8.1 In den Misch- und Gewerbegebieten sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 30 % der gärtnerischen Fläche ist, vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen, mit Sträuchern gemäß der Artenliste der Begründung zu bepflanzen.

8.2 Im Sondergebiet 'Nahversorgung' sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 50 % der gärtnerischen Fläche ist mit Sträuchern gemäß der Artenliste der Begründung zu bepflanzen.

8.3 Ein Strauch in der Pflanzqualität h 100-150 cm entspricht 6 qm Grundstücksfläche. Durch andere Pflanzgebote festgesetzte Pflanzungen sind anrechenbar.

8.4 Auf den Grundstücksfreiflächen ist je angefangene 200 qm Fläche ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Laubbäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 10-12 cm, entsprechend der Artenliste der Begründung zu pflanzen. Durch andere Pflanzgebote festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar.

8.5 Bei der Pflanzung von Gehölzen sind zu 80 % Gehölzarten entsprechend der Artenliste der Begründung zu verwenden.

8.6 Die Außenwandflächen baulicher Anlagen sind zu mind. 20 % mit selbstklimmenden Kletterpflanzen zu begrünen. Fassadenfronten von über 30 m Länge sind durch Vorpflanzungen von Laubbäumen gliedernd zu gestalten.

9.	**Gestalterische Festsetzungen**	**§ 9 (4) BauGB i.V. § 87 HBO**
9.1	Dachgestaltung	**§ 87 (1) Satz 1 HBO**
9.1.1	In den GE- und SO-Gebieten sowie in den Teilgebieten MI 1 und MI 2 wird die zulässige Neigung der Haupt- und Nebendächer auf 0° bis 30° festgesetzt.	
9.1.2	Im Teilgebiet MI 3 beträgt die zulässige Neigung der Haupt- und Nebendächer bei einem Vollgeschoss max. 45°, bei zwei Vollgeschossen max. 30°.	
9.1.3	Im Teilgebiet MI 4 wird die zulässige Neigung der Haupt- und Nebendächer auf 0° bis 40° festgesetzt.	
9.1.4	In den MI- und SO-Gebieten sind nur Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.	
9.1.5	In den Teilgebieten GE sind nur Sattel-, Pult-, Flach- und Schedddächer zulässig.	
9.1.6	Bei Reihenhausbebauung sind die Dachformen aufeinander abzustimmen.	
9.1.7	Für die Dächer sind nur kleinteilige, unglasierte Eindeckungen von rotem oder erdfarbenem Grundton oder mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer zulässig.	
9.1.8	Dachflächen mit weniger als 5 % Neigung sind extensiv zu begrünen, wenn sie nicht einem benachbarten Gebäudeteil als nutzbare Freifläche zugeordnet sind.	
9.1.9	Das Anbringen von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Die Anlagen sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren.	
9.1.10	Dachgauben sind zulässig. Gauben dürfen zusammen nicht mehr als 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge einnehmen und müssen mindestens 2,0 m Abstand zur Seite der Außenwand haben. Ihre Höhe darf 1/3 der Dachhöhe gemessen an der Senkrechten der Dachfläche zwischen Dachtraufe und Dachfirst nicht überschreiten.	
9.2	Die Farbgebung der Fassaden ist zu mind. 50 % in hellen gedeckten Tönen auszuführen. Eine Verblendung mit Klinkern ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie unlasiert und von gelbem oder hellrotem Farbton sind.	
9.3	Einfriedungen in Angrenzung verkehrsgefährdeter Bereiche sind nur bis 0,80 m Höhe zulässig.	**§ 87 (1) Satz 3 HBO**
9.4	Müllbehälterstandorte sind auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen und baulich zu integrieren.	**§ 87 (1) Satz 3 HBO**

9.5 Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung mit grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zur Oberkante des ersten Vollgeschosses zulässig. **§ 87 (1) Satz 1 HBO**

10. Oberflächenbefestigungen **§ 9 (1) HBO**

10.1 Wege, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen sind, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, so herzustellen, daß Regenwasser versickern kann. Die Entwässerung der Flächen hat in angrenzende unbefestigte Flächen zu erfolgen.

11. Sammlung der Niederschlagswasser, Abwasseranlagen und Einleitung der Abwasser **§ 9 (4) BauGB i.V. § 87 (2) Nr. 3 HBO**

11.1 Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken über ein separates Leitungsnetz in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisternen soll mindestens 0,01 cbm je qm Dachfläche betragen. **§ 42 HBO**

11.2 Für extensiv begrünte Dachflächen wird keine Sammlung der Oberflächenwasser festgesetzt.

12. Wärmeversorgung **§ 9 (4) BauGB i.V. § 87 (1) Nr. 1 HBO**

12.1 An die vorhandene Wärmeversorgung ist anzuschließen.

13. Sonstige Festsetzungen **§ 9 (4) BauGB**

13.1 Im Mischgebiet MI 1 sowie im Sondergebiet 'Nahversorgung' sind Wohn- und Aufenthaltsräume in den Gebäuden entlang der Bahnhofstraße mit Schallschutzfenstern der Klasse 1 zu versehen.

Ein Anspruch auf Lärmschutz oder Haftungsentschädigungen gegenüber der Stadt und den Straßenbaulastträgern besteht nicht.

Nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes W III B. Es gelten die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung vom 15.7.1975.

Hinweise

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen oder Garagen für das Gebiet der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Baunatal in ihrer jeweils gültigen Fassung.

3. Die gemäß §§ 38 und 39 Hessisches Nachbarrechtsgesetz erforderlichen Grenzabstände für Bepflanzungen sind einzuhalten.

4. Bodenfunde sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz zu behandeln. Die Fundmeldungen sind an das Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung für Vor- und Frühgeschichte, Marburg, den Magistrat der Stadt Baunatal oder an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Kassel zu richten.

5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone IV eines in Ausweisung befindlichen Heilquellenschutzgebietes.

6. Für den Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen gelten die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4 RAS-LP 4.

7. Heizöllageranlagen sind nach § 31 Hessisches Wassergesetz (HWG) in Verbindung mit § 29 Anlagenverordnung (VAwS) der Wasserbehörde des Landkreises Kassel anzuzeigen.