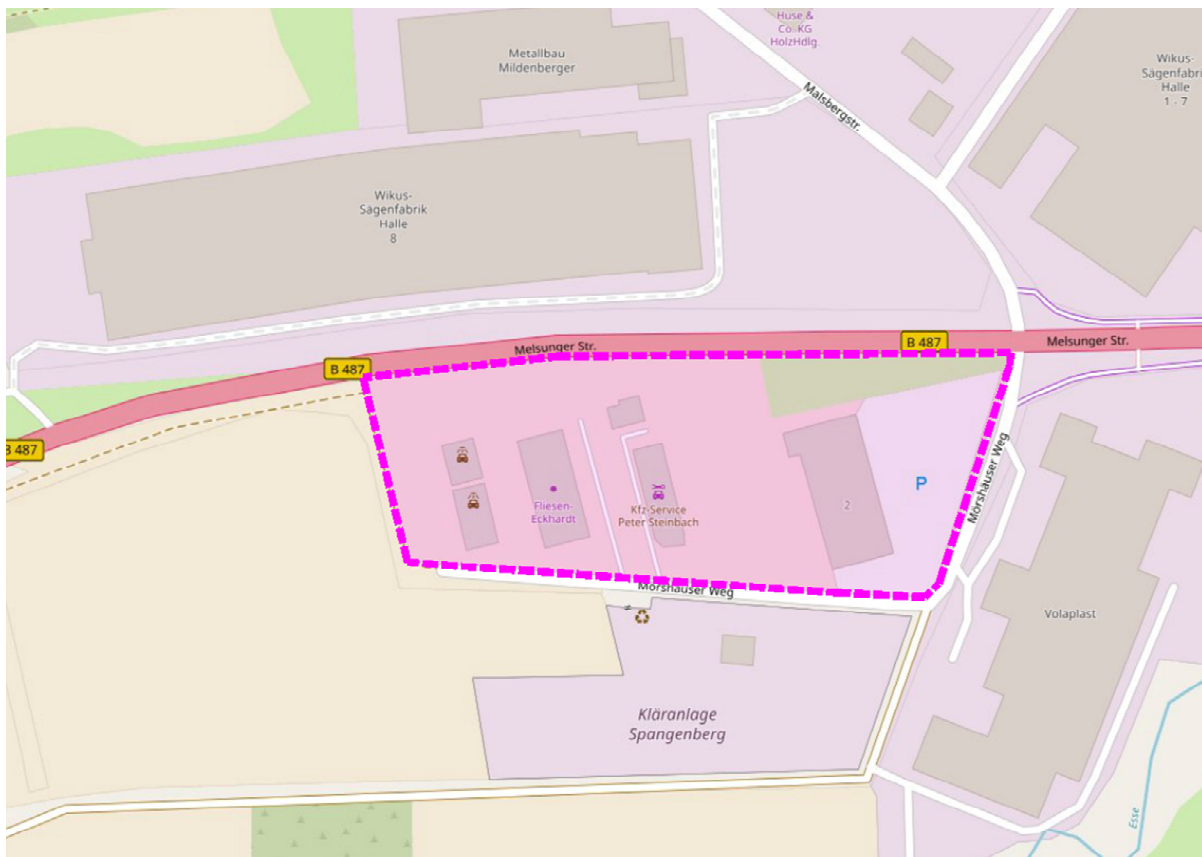


Bauleitplanung der Stadt Spangenberg

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet nördlich der Kläranlage“ in der Kernstadt, Gemarkung Spangenberg

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB



Quelle Kartengrundlage: OSM / Open Street Map

Aufgestellt im Auftrag der
Stadt Spangenberg
durch:



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

Schulstraße 43
63654 Büdingen
Tel. 06041 3899645
planung@buero-rupp.de

Februar 2024

Inhalt

1.	Anlass und Begründung	1
2.	Lage im Raum	1
3.	Bebauungsplanverfahren.....	4
3.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.....	4
3.2	Aufstellungsbeschluss	4
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.....	5
4.	Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplanung.....	5
4.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan	6
4.3	Satzungen	6
4.4	Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	6
4.5	Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel.....	8
5.	Städtebauliches Konzept	8
6.	Immissionsschutz	10
7.	Inhalte des Bebauungsplans.....	11
	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
7.1	Art der baulichen Nutzung	11
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	12
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	12
7.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB) 12 Grünordnung	12
7.6	Zufahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) 13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/(HBO)	13
7.7	Hinweise.....	13
7.8	Ver- und Entsorgung.....	15
8.	Städtebauliche Werte	15
9.	Bodenordnung	15
10.	Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz	16
10.1	Methodik.....	16
10.2	Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	16
	Schutzgut Klima / Luft.....	17
	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung	17
	Schutzgut Mensch / Bevölkerung.....	17
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	18
11.	Artenschutz	18

1. Anlass und Begründung

Die Stadt Spangenberg beabsichtigt, mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet nördlich der Kläranlage“ auf ca. 1,35 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um die Nachnutzung einer brachliegenden Fläche mit leerstehendem Getränkemarkt für einen Feuerwehrstützpunkt sowie eine Rettungswache zu ermöglichen. In diesem Zuge soll auch eine bestehende Baulücke für das genannte Vorhaben mit überplant werden.

Im Nordwesten des rechtsgültigen Bebauungsplanes soll zudem eine Änderung u. a. der überbaubaren Flächen und Baugrenzen des festgesetzten Gewerbegebietes erfolgen, um einem hier bestehenden Betrieb weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Änderung des Bebauungsplans soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB i. V. m. § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erfolgen.

Der Flächennutzungsplan soll ggf. im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich am Westrand der Stadt Spangenberg im Schwalm-Eder-Kreis in einer Höhenlage von ca. 225 m NHN innerhalb der naturräumlichen Einheit der sogenannten 'Spangenger Senke' (357.50), einer schmalen Talsenke im Muschelkalk.

Der Planungsbereich umfasst die Flurstücke 172/3, 172/4, 172/5, 172/6, 175/1, 175/6, 175/7, 175/8, 176/3, 177/2 und 177/3 von Flur 3 in der Gemarkung Spangenberg.

Er wird im Norden durch die B487 und daran anschließende Gewerbeflächen begrenzt, im Osten durch den Morshäuser Weg und anschließende gewerbliche Bauflächen, im Süden durch eine Erschließungsstraße und die Kläranlage und im Westen durch aktuell noch ackerbaulich genutzte Flächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 (1. vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 51 „An der Mörshäuser Straße“ und 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet nördlich der Kläranlage“ in der Kernstadt vom Oktober 2012).

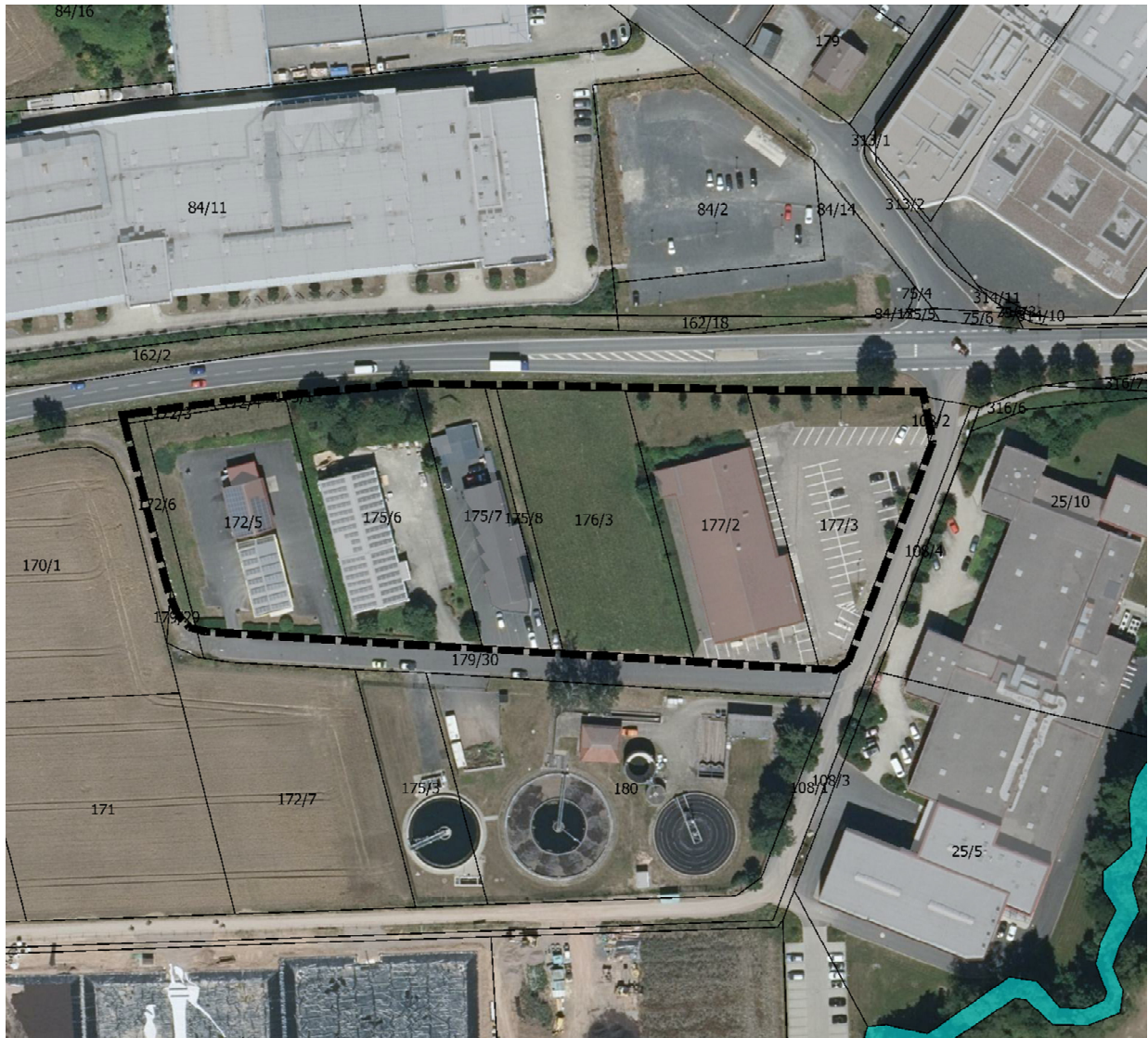


Abb. 1: Geltungsbereich, ALK mit Luftbild DOP20 (Stand Januar 2023: bezogen über HVBG, OpenData, <https://gds.hessen.de/>), genordet, ohne Maßstab

Realnutzung

Die Flächen werden im westlichen Bereich gewerblich genutzt. Flurstück 176/3 ist noch unbebaut (Mähwiese), östlich schließt das Gelände des leerstehenden REWE-Getränkemarktes an.

siehe hierzu auch die Anlage: Bestandskarte



Abb 2: leerstehender Getränkemarkt



Abb. 3 Baulücke mit Grünlandnutzung



Abb. 4 gewerbliche Nutzung im Westen

3. Bebauungsplanverfahren

3.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Mit der Novellierung des BauGB 2006 sind Bebauungsplanverfahren, die die Wiedernutzbarkeit von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben in der Weise begünstigt, dass sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BaunVO) vorgesehene zulässige Grundfläche liegt deutlich unter dem Schwellenwert von < 20.000 qm gem. § 13a Abs. 1 BauGB. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) vor.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Vorhaben begründet, das nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt (vgl. Pkt. 3.4), so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Somit wird von der Erstellung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht bzw. einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen und ein Monitoring zur Umsetzung des Bauleitplanverfahrens nicht durchgeführt. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3.2 Aufstellungsbeschluss

Die förmliche Aufstellung erfolgte am 02.02.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Spangenberg, bekannt gemacht am 04.09.2023.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 12.09.2023 bis einschließlich 13.10.2023, bekannt gemacht am 04.09.2023.

Die Stadt Spangenberg holte die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung innerhalb einer Frist von mind. einem Monat ein (Anschreiben vom 04.09.2023, erbetene Stellungnahme bis einschließlich 13.10.2023).

4. Rechtsgrundlagen / Planerische Vorgaben / Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplanung

Im Regionalplan Nordhessen 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand‘ dargestellt.

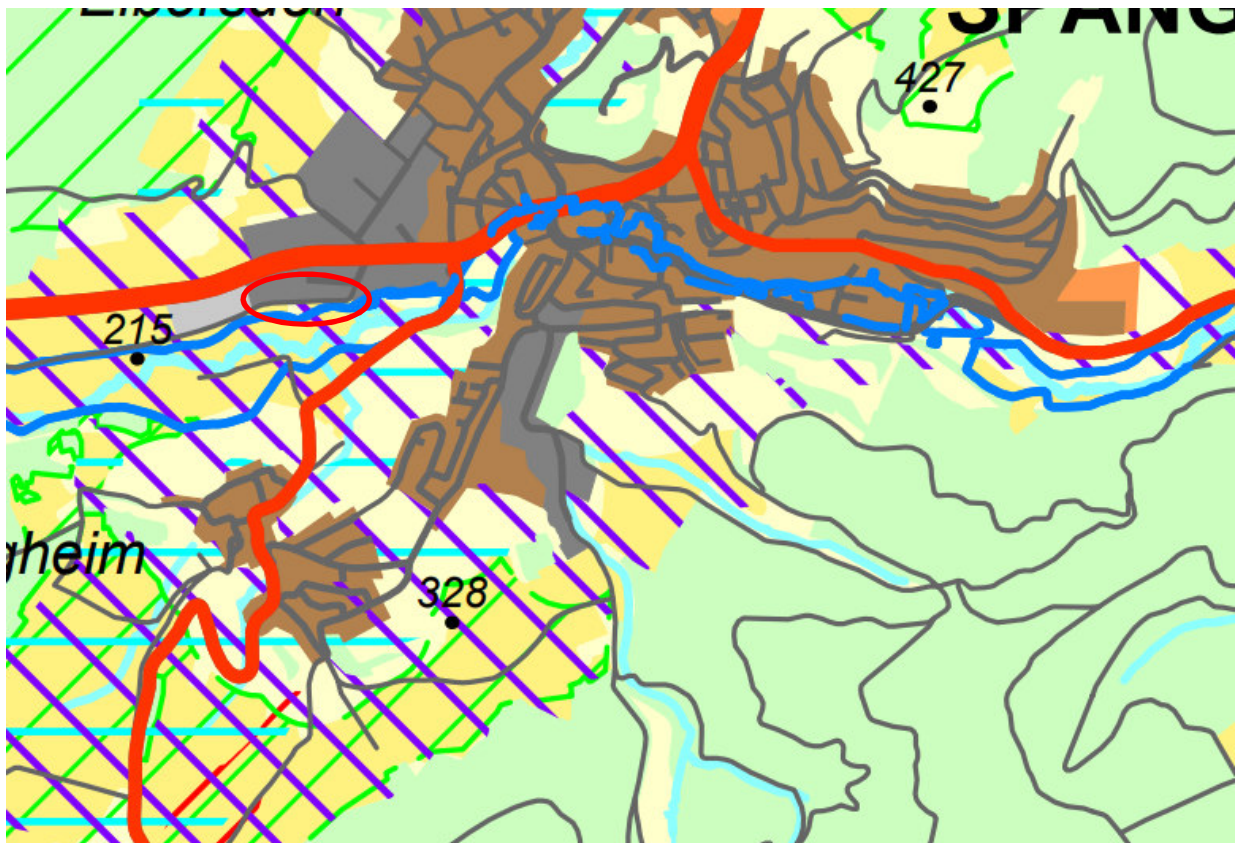


Abb. 5: Auszug RPN 2009 (https://rp-kassel.hessen.de/sites/rp-kassel.hessen.de/files/content-downloads/OSTblatt_RP.pdf)

4.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Spangenberg stellt den Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche dar.

Die Darstellung wird im östlichen Teilbereich der BPlanänderung im Zuge der Berichtigung angepasst.

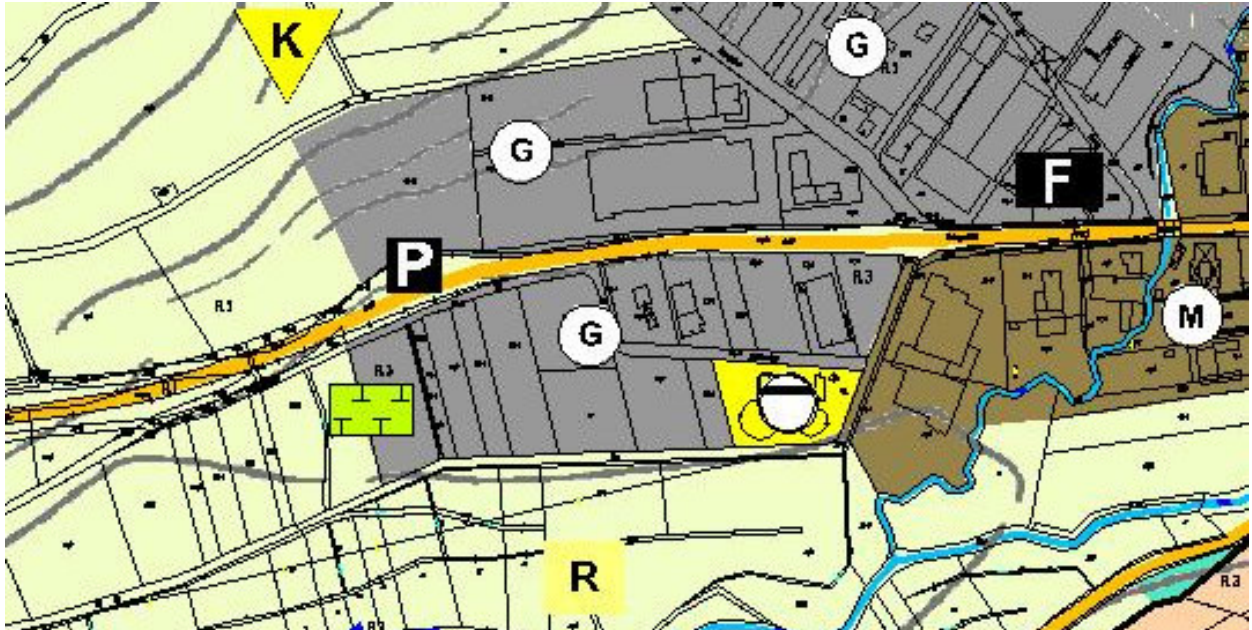


Abb. 6: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Spangenberg (Planungsgruppe Stadt und Land 2008)

4.3 Satzungen

Im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Spangenberg in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

4.4 Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Der Geltungsbereich liegt nicht im Bereich von amtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellenschutzgebieten.

Das Gebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten sowie Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10 „Gewerbegebiet nördlich der Kläranlage“ in der Kernstadt

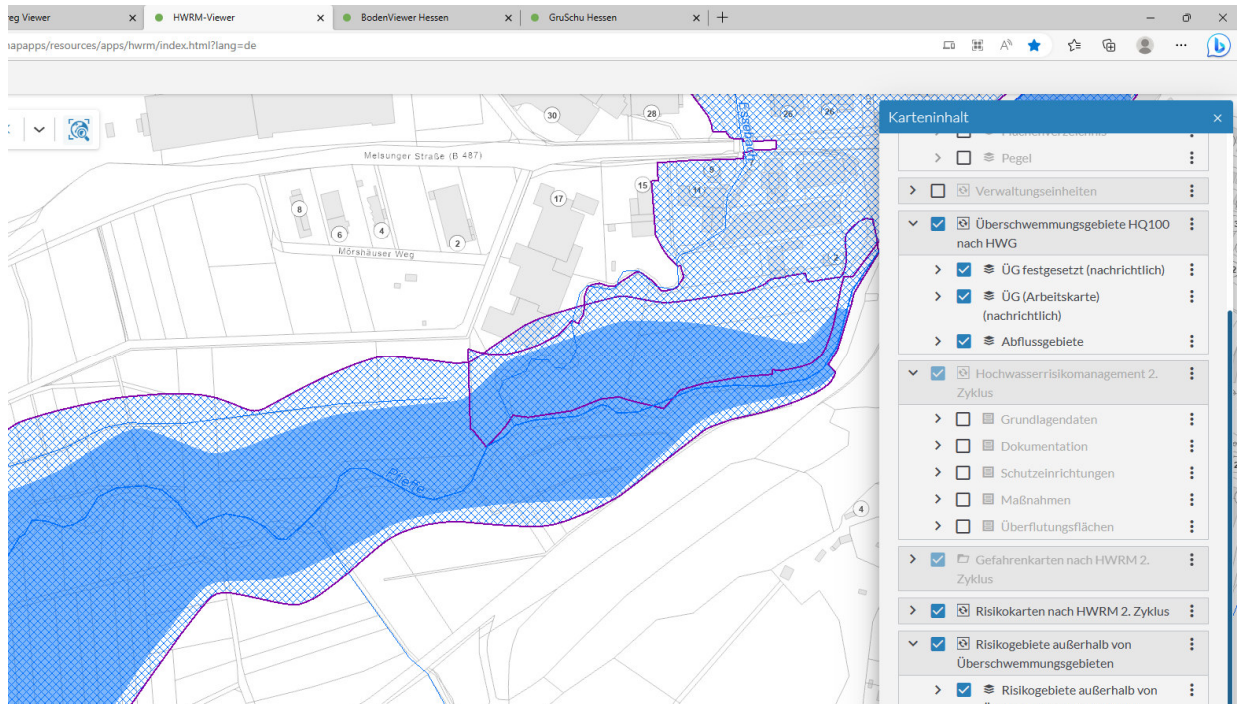


Abb. 7: Auszug <https://hwrn.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrn/index.html?lang=de>

Natura 2000-Gebiete (FFH-, Europäische Vogelschutzgebiete) oder sonstige Schutzgegenstände lt. BNatSchG einschließlich geschützter Biotope sind im Geltungsbereich nicht u betroffen.

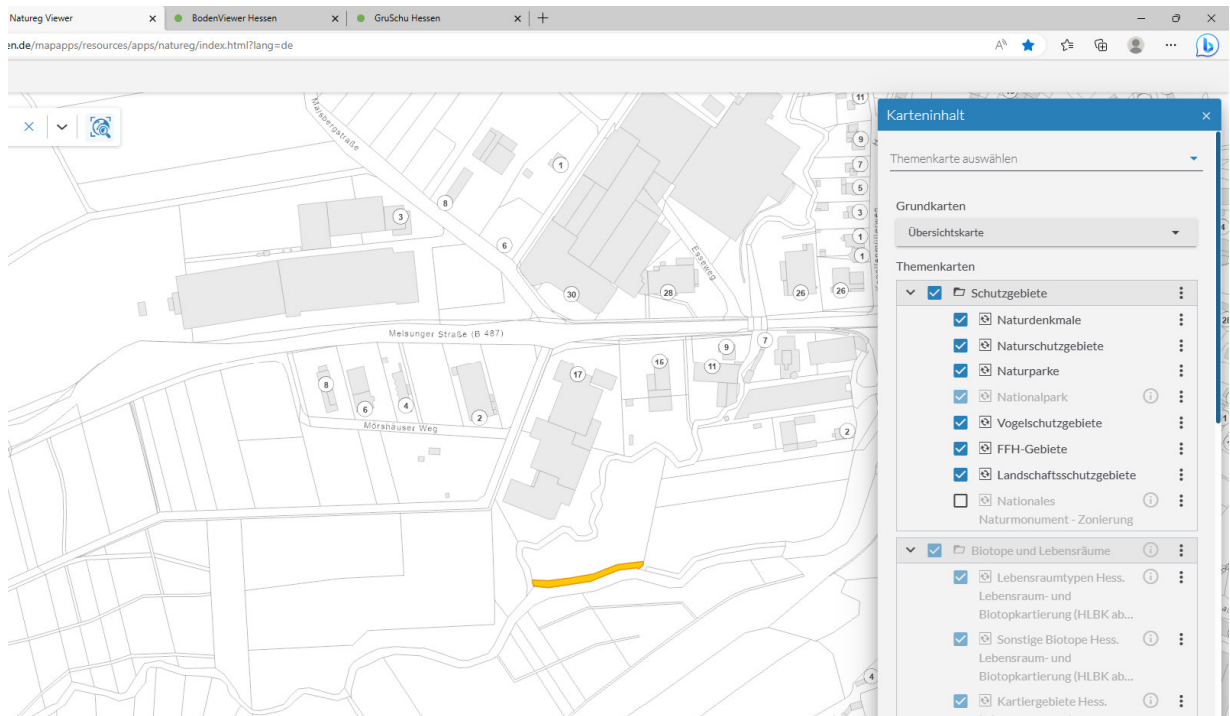


Abb. 8: Auszug Natureg (<https://natureg.hessen.de/>)

Archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale

Es sind keine archäologischen Fundstellen und Bodendenkmale innerhalb und randlich des Änderungsbereiches bekannt.

4.5 Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich sind weder Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundesbodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502), noch Grundwasserschadensfälle (Gewässerverunreinigungen im Sinne von § 48 des Hessischen Wassergesetzes vom 06.05.2005, GVBl. I S.305, zuletzt geändert am 19. November 2007, GVBl. S. 792) bekannt.

5. Städtebauliches Konzept

Die bestehende Rettungswache der Stadt Spangenberg, welche zentral in der Kernstadt gelegen ist, entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und ist nicht erweiterbar.

Der vorhandene Feuerwehrstützpunkt (nordwestlich auf einem Grundstück im Besitz der Fa. Wikus gelegen) ist ebenfalls veraltet und nicht erweiterbar.

Aus diesem Grund wurde im Vorfeld durch die Stadt Spangenberg die Suche nach einer Alternativfläche gestartet, welche möglichst beide Funktionen gebündelt aufnehmen kann.

Kriterien bei der Flächensuche waren:

- Mindestflächengröße mit Zukunftsfähigkeit
- strategisch günstige Lage in Bezug auf die geplante Nutzung
- verkehrliche Anbindung
- möglichst keine Wohnnutzung im direkten Umfeld (Immissionsschutz)
- Verfügbarkeit

Die nun in Planung stehende Fläche erfüllt all diese Kriterien und ermöglicht zudem die Nachnutzung einer leerstehenden Immobilie (REWE-Getränkemarkt) sowie die Schließung einer Baulücke.

Im Vorfeld ist eine Vorabstimmung mit Hessen Mobil bezüglich der verkehrlichen Randbedingungen (Lage südlich der B 487) erfolgt.

Hierbei wurde einer Ausfahrt auf die Bundesstraße zugestimmt (gemeinsame Ausfahrt für Rettungsdienst (DRK) und Feuerwehr nur für Einsatzfälle, gesichert mit Schranke).

Geplant ist eine DRK-Rettungswache im westlichen Bereich einer als Fläche für den Allgemeinbedarf auszuweisenden Fläche mit Alarmhof im Norden und Rettungsdienstparkplätzen im Süden.

Der westliche Teil der geplanten Allgemeinbedarfsfläche soll die Feuerwache mit Zufahrt und Alarmparkplätzen im Süden sowie nördlich anschließend den geplanten Gebäuden umfassen.

Als Nutzungen sind u.a. Büroflächen- sowie ggf. Nutzung für Schulungen, Einsatzabwicklung, Werkstätten und Lager, Schlauchpflege, Waschhalle, Fahrzeughalle sowie Technikräume geplant. Die Möglichkeit zur Errichtung eines Schlauch- und Übungsturmes soll abgesichert werden.

SPANGENBERG FWH

VARIANTE 2 - MIT DRK RETTUNGSWACHE - ANGEPASSTE AUSFAHRT

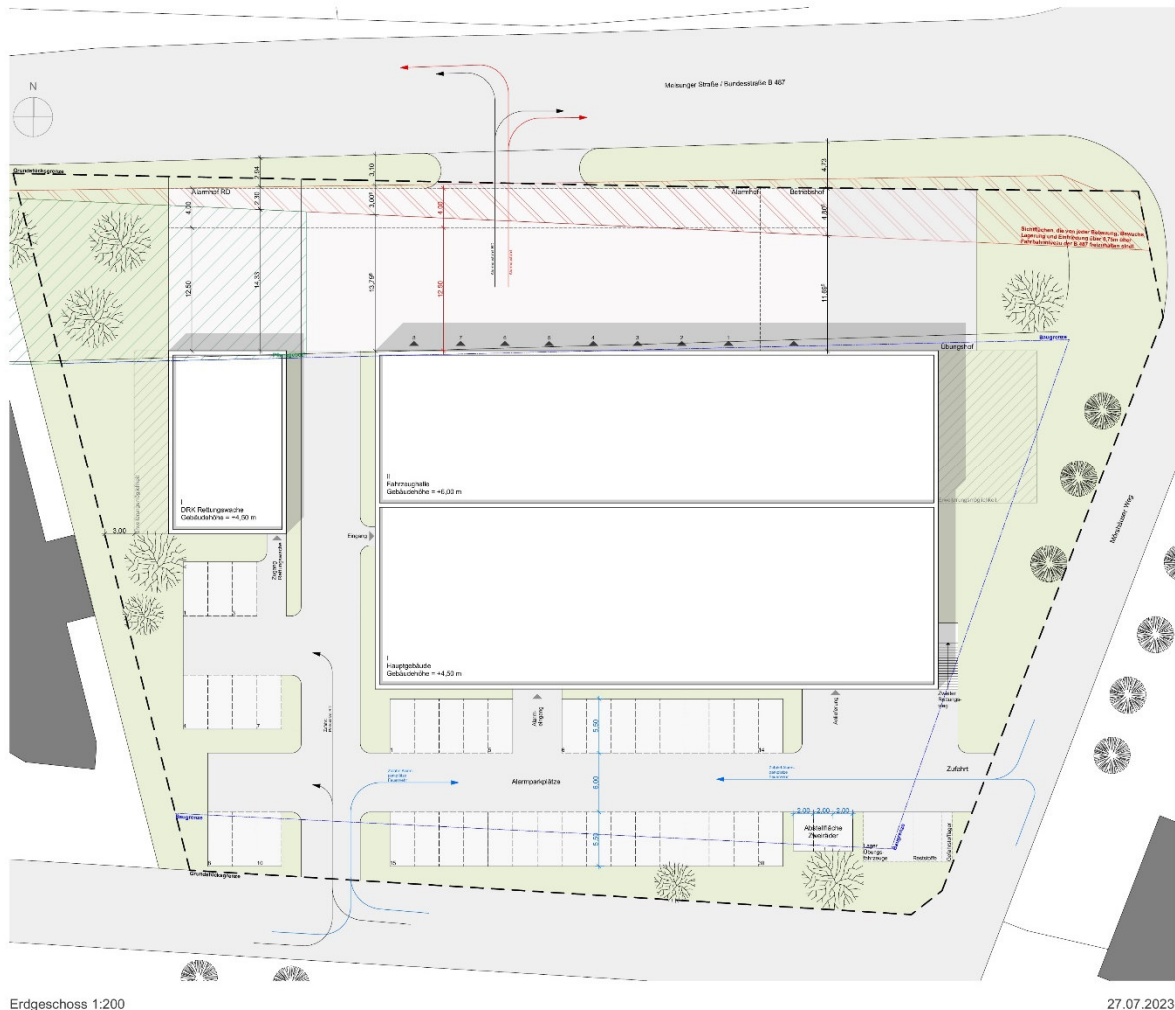


Abb. 9, Skizze Planungskonzept (kplan, Stand Juli 2023)

Der westliche Änderungsbereich des Bebauungsplans soll eine Änderung der überbaubaren Flächen bzw. Baugrenzen des festgesetzten Gewerbegebietes erfolgen, um einem hier bestehenden Betrieb (Waschpark) weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen.

Die Bauverbotszone von 20 m –gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße- außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist frei von baulichen Anlagen (Errichtung von Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen etc.) zu halten. Dies gilt auch für Umfahrungen, Lagerflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs usw.

Der dargestellten Unterschreitung der Bauverbotszone von 2 m auf dem Flurstück 175/1 wird von Hessen Mobil zugestimmt. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache darf aufgrund der Vorabstimmung mit Hessen Mobil die Bauverbotszone mit der Rangierfläche unterschritten werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt hier 7,50 m. Das

konkrete Konzept sieht eine getrennte Alarmausfahrt im Norden auf die B 487 und die Zufahrt für das Alarmparken von Süden aus vor.

6. Immissionsschutz

Schalltechnische Orientierungswerte: Die Schallschutzbelange im Rahmen der Bauleitplanung werden an Hand der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) beurteilt, die schalltechnische Orientierungswerte für Verkehrslärm sowie für Gewerbe-, Sport und Freizeitlärm vorsieht.

Die Orientierungswerte stellen aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte dar, von denen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Die DIN 18005 gibt keine Orientierungswerte für Gemeinbedarfsflächen vor, für die Planung wird auf Grund der Nutzung vom Schutzniveau eines Gewerbegebietes ausgegangen, so dass sich diesbezüglich keine Unterschiede zum planungsrechtlichen Bestand (ausgewiesenes GE) ergeben.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete betragen: tags 65 dB (A) nachts 50 bzw. 55* dB (A) *) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm. Die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden. Für Gewerbelärm sind neben der DIN 18005 die verbindlichen Richtwerte der TA Lärm zu beachten. Diese entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für Gewerbelärm.

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der angrenzenden Bundesstraße B 487 beeinflusst.

Schalltechnische Auswirkungen der Planung auf die benachbarte Bebauung:

Die geplante Rettungswache wird voraussichtlich mit 3 Rettungs- bzw. Krankentransportfahrzeuge besetzt. Der Einsatz umfasst die Notfallrettung und den qualifizierten Krankentransport. Von der Feuerwache ist ebenfalls mit Einsatzfahrten sowie Übungs- und Bewegungsfahrten zu rechnen.

In der unmittelbaren Umgebung des vorgesehenen Standortes sind keine schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden. Im Norden und Westen ist gewerbliche Nutzung in ausgewiesenen Gewerbegebieten vorzufinden, im Westen ein gewerblich genutzter, abschirmender Gebäuderiegel in einem ausgewiesenen Mischgebiet und im Süden die Kläranlage.

Es wird davon ausgegangen, dass von den normalen Betriebsabläufen auf dem Gelände der Feuer- und der Rettungswache und den Einsatzfahrten ohne Martinshorn keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgehen.

Überschreitungen der Spitzenpegel im Sinne der TA Lärm sind lediglich bei den Alarmausfahrten mit zusätzlichem Einsatz des Martinshorns zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die Rettungsdienstesätze und Einsatzfahrten der Feuerwehr tagsüber mit Sondersignal absolviert werden, d. h., dass zur Ausfahrt auf die Bundesstraße auch das Martinshorn eingesetzt wird. Nachts wird in der Regel darauf verzichtet.

Da die Arbeit einer Rettungswache sowie der Feuerwehr jedoch für das Allgemeinwohl unentbehrlich ist, sind die Geräuschimmissionen bei Einsatzfahrten prinzipiell als sozialadäquat einzustufen. Auf die Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung wurde daher verzichtet.

7. Inhalte des Bebauungsplans

Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Von den in Gewerbegebieten gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur
- Tankstellen

Von den in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Festsetzung entspricht überwiegend dem rechtsgültigen Bebauungsplan sowie den umliegenden Bebauungsplänen mit festgesetzten Gewerbegebieten.

Einzelhandelsbetriebe sowie Großhandelsbetriebe mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur wurden hierbei aus raumordnerischen Gründen ausgeschlossen, Tankstellen auf Grund der vorhandenen und geplanten Nutzung sowie der in mittelbarer Nähe vorhandenen Infrastruktur.

Eine Wohnnutzung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist im Bestand nicht gegeben und soll auf Grund der geplanten Nutzung mit Feuer- und Rettungswache auch nicht zugelassen werden.

F - Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Feuerwehr und Rettungswache

Die Festsetzung erfolgt analog zur geplanten Nutzung.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, die Baumassenzahl (BMZ) wird auf 10,0 festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt festgesetzt: Die Gebäudehöhe darf im GE maximal 17,50 Meter betragen, im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird sie auf 15,0 m begrenzt, Bezugshöhe ist 224,0 m NHN. Innerhalb der überbaubaren Flächen der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe für einen Übungs- bzw. Schlauchturm bis zu einer Höhe von maximal 22 m zulässig.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich mit Ausnahme der zugelassenen Überschreitung für einen Schlauch- und Übungsturm an dem im Westen im festgesetzten Gewerbegebiet zulässigen Gebäudehöhen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im GE sowie der Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise jedoch ohne Einschränkungen der zulässigen Gebäudelängen gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dies entspricht inhaltlich dem rechtsgültigen Bebauungsplan.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt im Hinblick auf die geplante Betriebserweiterung im Westen sowie im Fall der Gemeinbedarfsfläche der geplanten Nutzung einschließlich Planungsspielraum und im Norden unter Berücksichtigung der 20 m Bauverbotszone zur Bundesstraße.

7.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Grünordnung

Mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit es sich nicht um Wege, Zufahrten oder Stell- und Lagerflächen handelt, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau. Diese Grünflächen sollen eine 40%-ige Baum- und Strauchpflanzung aufweisen (1 Baum entspricht dabei 20 qm, 1 Strauch 1 qm).

Als Gehölzarten ist gebietseigenes Pflanzgut (mit Ausnahme der Ziersträucher) entsprechend der Pflanzliste zu wählen. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die verbleibenden 60 % der Grünflächen sind als extensive Wiese oder extensiver Rasen anzulegen und zu unterhalten. Pestizid- und Düngereinsatz sind nicht zulässig.

Oberflächenbefestigungen: Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Die Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsminimierung

Pflanzliste

Bäume – Obstbäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Obstbäume in lokalen Sorten	(Apfel, Birne, Kirsche)

Sträucher:

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Gem. Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i> , <i>C. oxyacantha</i>)
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)

7.6 Zufahrten und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Norden zur B 487 und im Osten zum Mörshäuser Weg wurden aus Gründen der Verkehrssicherheit Bereiche ohne Zu- und Abfahrten sowie für Abfahrten festgesetzt.

Hinweis:

Die Möglichkeit einer Ausfahrt auf die Bundesstraße (gemeinsame Ausfahrt für Rettungsdienst (DRK) und Feuerwehr), gesichert mit Schranke, ist auf Einsatzfälle beschränkt. Siehe hierzu auch unter Punkt 7.7, Hinweise.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen BauGB/(HBO)

Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig, im Bereich von Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 0,8 m (gemessen ab Oberkante Fahrbahndecke), auf ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Ein- und Ausfahrten ist hier zu achten. Mauern sind in einer Höhe bis 0,5 m zulässig. Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind unbedingt freizuhalten.

Die Festsetzung erfolgt aus verkehrssicherheitlichen Belangen.

Gestaltung der Dächer

Als Dachformen sind alle Dachformen zulässig, wenn die max. Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Dachflächen können als extensiv begrünte Flächen hergestellt werden.

Die Festsetzung orientiert sich am Bestand.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem Ort der Leistung zugelassen. Die Bauverbotszone ist frei von jeglichen Werbeanlagen zu halten. Innerhalb der Baubeschränkungszone kann nur Werbung an der Stätte der Leistung zugelassen werden, wenn von der Anlage keine erhebliche störende Fernwirkung ausgeht. Außenwerbung ist möglichst in die Fassade zu integrieren und hat sich in Größe, Form und Farbe dem Gebäude unterzuordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Überdimensional große Anlagen und hohe Pylone entlang der klassifizierten Straßen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Pylonen, die eine Fernwirkung erzeugen, bedarf der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel). Die Festsetzung erfolgt aus verkehrssicherheitlichen Belangen.

7.7 Hinweise

Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorzunehmen.

B 487

Bauverbotszone: Die Bauverbotszone von 20 m –gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße- außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten ist frei von baulichen Anlagen (Errichtung von Hochbauten jeder Art, Werbeanlagen etc.) zu halten. Dies gilt auch für Umfahrungen, Lagerflächen, Stellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs usw.

Der dargestellten Unterschreitung der Bauverbotszone von 2 m auf dem Flurstück 175/1 wird von Hessen Mobil zugestimmt. Für die Fläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Rettungswache darf aufgrund der Vorabstimmung mit Hessen Mobil die Bauverbotszone mit der Rangierfläche unterschritten werden. Der Abstand zum Fahrbahnrand beträgt hier 7,50 m.

Oberflächenwasser: Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem eigenen Grundstück abzufangen und darf nicht dem Straßengrundstück bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.

Zu- und Abfahrten: Die Möglichkeit einer Ausfahrt von der Gemeinbedarfsfläche auf die Bundesstraße (eine gemeinsame bzw. gebündelte direkte Ausfahrt für Rettungsdienst und Feuerwehr, gesichert mit Schranke), ist im gekennzeichneten Bereich Plansymbol "Ausfahrt" auf Einsatzfälle im Alarmfall beschränkt. Für alle sonstigen Fahrten ist die rückwärtige Erschließung zu nutzen. Eine Zufahrt von der Bundesstraße auf die Fläche ist nicht zulässig. Die im Plan dargestellten Sichtfelder sind von jeder Bebauung, Bewuchs, Lagerung und Einfriedung über 0,8 m über Fahrbahnniveau der B 487 freizuhalten.

Solaranlagen: Eventuell geplante Solaranlagen sind blendfrei für die Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen zu gestalten und so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden kann.

Zaunanlagen entlang der Bundesstraße dürfen auf dem Straßengrundstück nicht errichtet werden. Die Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesysteme (RPS) sind zu beachten. Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Mauern sind grundsätzlich entlang der Bundesstraße nicht zulässig.

Geplante Außenbeleuchtungen sind blendfrei für den Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße zu gestalten und so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigt werden kann.

Boden

Bodenschutz: Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zudem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen. Der Boden ist nach DIN 18915 zu behandeln, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen und Rekultivierung aller Bauflächen. Bei Versiegelungen sind möglichst hohe Anteile mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien auszuführen.

Bodendenkmale: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Bei Erdarbeiten entdeckte Bodendenkmäler und Bodenfunde, z. B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben, Steingeräte, Skelettreste u.a., sind nach § 21 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Denkmalpflege, Ketzerbach 10, 35037 Marburg, Tel.: 06421-685150) anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu

erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Erdaushub: Unbelasteter Erdaushub soll verwertet werden, so dass bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfallen unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist.

Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenbeleuchtung und Werbeanlagen sollen möglichst energiesparende Leuchtmittel mit starker Bodenausrichtung und geringer Seitenstrahlung mit einem Licht-Farbspektrum unterhalb von 2.700 Kelvin (warmes Weißlicht mit 2.700 Kelvin oder gelbes bzw. bernsteinfarbenes Licht mit ca. 1.800 Kelvin) verwendet werden.

Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel

Es wird empfohlen, an den Fassaden der entstehenden Gebäude Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten z.B. für Fledermäuse und Vögel zu schaffen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. der Stellplatzsatzung der Stadt Spangenberg in der aktuell gültigen Fassung anzulegen.

Versorgungsleitungen / Telekommunikationsanlagen

Versorgungsleitungen und Telekommunikationsanlagen sind unterirdisch als Kabel zu verlegen.

7.8 Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bereits voll erschlossen

8. Städtebauliche Werte

Nutzung	Bestand	Planung
	13.696 m²	13.696 m²
Gewerbegebiet (GE)	13.696 m ²	6.620 m ²
- davon überbaubar (GRZ 0,8)	10.957 m ²	5.296 m ²
Fläche für Allgemeinbedarf		8.400 m ²
- davon überbaubar (GRZ 0,8)	-	6.720 m ²

9. Bodenordnung

Für den Bebauungsplan ist keine Bodenordnung gemäß § 80 ff BauGB erforderlich.

10. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens / Artenschutz

10.1 Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (April 2023). Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt. Zudem wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung erarbeitet.

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

Die potentiellen Auswirkungen des Projektes werden anhand des in Kap. 1, 5 und 6 aufgeführten Planungsvorhabens mit den entsprechenden Festsetzungen aufgearbeitet und dargestellt.

10.2 Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

Schutzgut Boden

Die Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013 Bodenviewer Hessen, <https://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>) enthält für den Planungsraum keine Aussagen.

Die gewachsenen Böden sind im Bereich der geänderten Planung bis auf Flurstück 176/3 verändert.

Durch das Planungsvorhaben findet durch eine Bebauung bzw. weitere Versiegelung eine Beseitigung von planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzten Böden statt.

Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als **mittel** eingestuft.

Hinweise:

Die bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Bei Stell-, Hof- und Lagerflächen sind möglichst wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (z.B. Pflaster mit breiter Fuge bzw. Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decke).

Schutzgut Wasser

Durch die Planänderung findet durch die zusätzlich überbaubaren Flächen eine Versiegelung und Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes auf planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen statt.

Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten.

Durch das Planungsvorhaben findet durch Überbauung bzw. Versiegelung eine kleinflächige Reduzierung des Grundwasserdargebots statt.

Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Wasser / Wasserhaushalt werden als **mittel** eingestuft.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Die Flächen werden mit Ausnahme einer Baulücke mit Wiesennutzung bereits gewerblich genutzt

Entlang der K 487 besteht im Nordosten eine jüngere Laubbaumreihe mit 8 Spitzahorn, welche voraussichtlich entfallen.

Die gepflanzten Bäume waren im rechtsgültigen Bebauungsplan nicht festgesetzt und an diesem Standort nicht zulässig (Lage im Sichtfeld).

Durch das Planungsvorhaben findet ein Verlust von ca. 2.480 m² planungsrechtlich bereits als Gewerbegebietsfläche festgesetzter Grünlandfläche statt. Des Weiteren ist im Westen die Überbauung von ca. 365 m² strukturarmer Grünfläche möglich (planungsrechtlich als Gewerbegebietsfläche außerhalb der Baugrenze mit Pflanzbindung festgesetzt).

Als Eingriffsminimierung erfolgen grünordnende Festsetzungen sowie Bauzeitenregelungen
Die Eingriffswirkungen auf das Schutzgut Vegetation/Biotope werden als **mittel** eingestuft.

Tiere

Auf Grund der Biotopausstattung ist eine mögliche Betroffenheit auf die Avifauna beschränkt.

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung sind folgende Aussagen zu treffen:

Die Entfernung der Gehölze darf nur im Winterhalbjahr in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Revierzentren von Offenlandarten wie der Feldlerche sind auf Grund der vorhandenen Kulissenwirkungen nicht zu erwarten. Eine Betroffenheit ergibt sich somit nicht.

Durch die oben erwähnten Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden, sodass die geplanten Veränderungen des Plangebietes als artenschutzrechtlich unkritisch angesehen werden können.

Schutzgut Klima / Luft

Auf Grund der geringen zusätzlich für Bebauung in Anspruch genommenen Fläche sind keine Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten.

Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung

Das Landschafts-/Ortsbild ist bereits durch die gewerbliche Nutzung sowie die angrenzenden Kreisstraßen geprägt.

Erholungspotential:

Der Geltungsbereich weist keine eine Bedeutung für die Erholungs-/ Freiraumnutzung auf.

Es sind keine relevanten Eingriffswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild gegeben.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Trennungsgebot

Es sind keine Konflikte zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt. Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte sind im Änderungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Grünordnende Festsetzungen
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien
- Um den Individuenschutz (Tötungsverbot) der Avifauna sind sämtliche Gehölzentfernungen und auch die Baufeldräumung außerhalb der Brutsaison also im Winterhalbjahr zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen
- Abgehobener Oberboden ist bei Veränderungen der Erdoberfläche in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen
- Bei temporärer Nutzung von Böden (Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen und Baustraßen) sind geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um das Bodengefüge vor schädlichen Verdichtungen zu schützen, zu dem sind ggf. Tabuzonen auszuweisen
- Behandlung des Bodens nach DIN 18915, so Abschieben und getrennte Lagerung des humosen Oberbodens, Wiederherstellung des typischen Bodenprofils, Lockerung offen gefahrener verdichteter Flächen, Rekultivierung aller Bauflächen
- Empfehlung zu insektenfreundlicher Beleuchtung

11. Artenschutz

Zusammenfassende Einschätzung für den Artenschutz

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann bei Beachtung der genannten Maßnahmen für alle geprüften Arten/Artengruppen auf Grundlage der o.g. Abgrenzung und Maßnahmenbeschreibung für das Plangebietes ausgeschlossen werden. Sollten sich bei der Umsetzung des Vorhabens gegenüber der o.g. Beschreibung erhebliche inhaltliche Änderungen ergeben, so ist jedoch eine erneute artenschutzrechtliche Beurteilung nötig.

Der Magistrat der Stadt Spangenberg
Spangenberg, den

Andreas Rehm
(Bürgermeister)