

Bauleitplanung der Stadt Naumburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3A

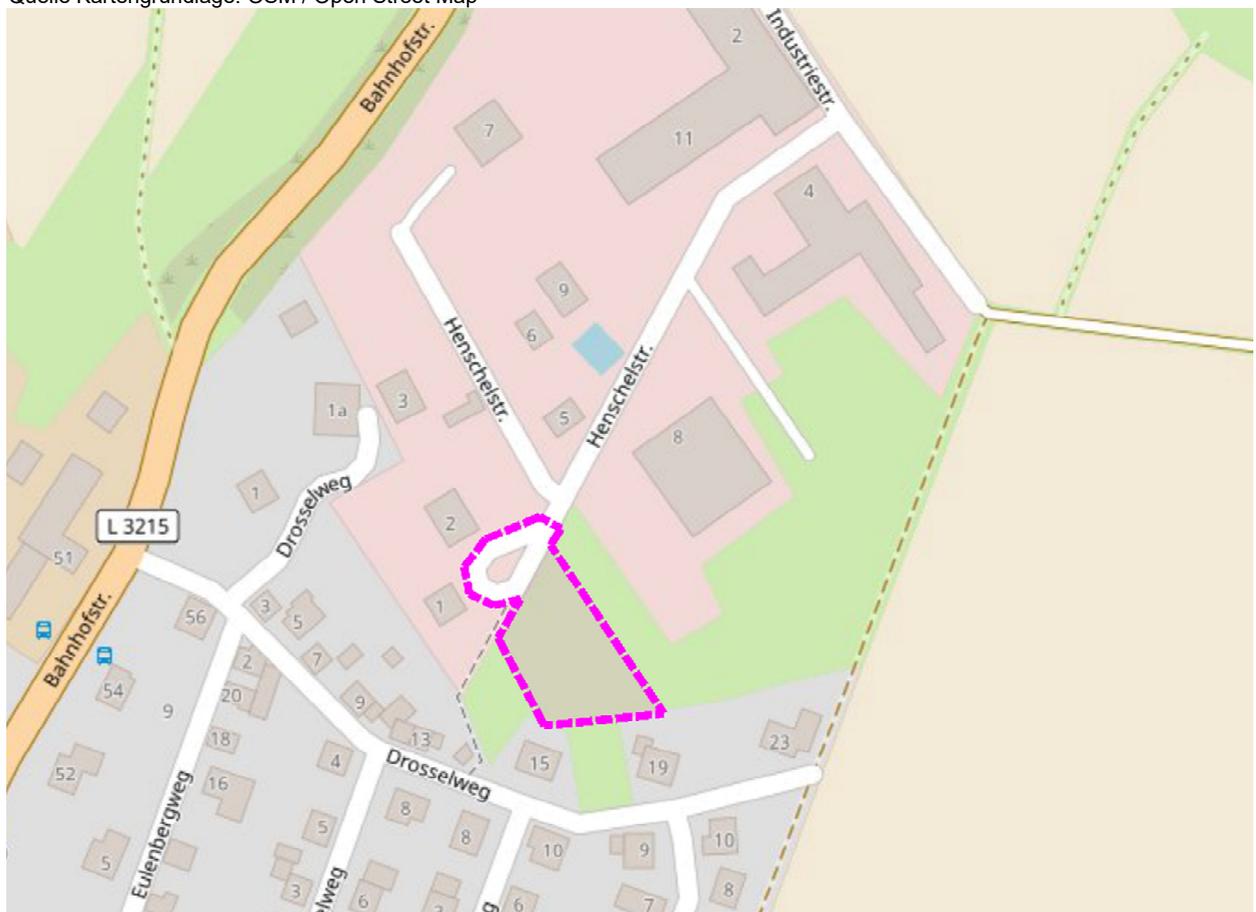
„Sondergebiet – Akustik- und Konferenzsysteme“,

Stadt Naumburg, Kernstadt

(gleichzeitig Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Eulenberg")

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Quelle Kartengrundlage: OSM / Open Street Map



Aufgestellt durch:



Planungsbüro Rupp

Büro für Stadt- und Landschaftsplanung

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

Vorhabenträger:

Andrea Bestmann

sowie

ProCom-Bestmann GmbH & Co. KG

Hattenhäuser Weg 8

34311 Naumburg

Stand: Mai 2022

Inhalt

1. Anlass und Planungsziel	3
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planerische Rahmenbedingungen	6
Raumordnung und Landesplanung	6
Vorbereitende Bauleitplanung	7
Verbindliche Bauleitplanung	8
Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte	9
Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel	10
Satzungen	10
4. Bebauungsplanverfahren	10
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB	10
Aufstellungsbeschluss	10
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)	11
Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)	11
5. Planungskonzept	11
Vorhabenbeschreibung	11
Ver- und Entsorgung	11
Verkehrliche Erschließung	12
Belange des Immissionsschutzes	12
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	12
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	13
Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	13
Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	13
7. Orts- und Gestaltungssatzungen	13
Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	14
Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	14
Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)	14
8. Hinweise	14
9. Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte	15
10. Umweltbezogene Beschreibung und und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und des Planungsvorhabens	16
Methodik	16
Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter	16
10.1.1 Schutzgut Boden	16
10.1.2 Schutzgut Wasser	17
10.1.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	17
10.1.4 Schutzgut Klima / Luft	19
10.1.5 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung	19
10.1.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung	19
10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
10.1.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	20
11. Artenschutz	20
12. Rechtsgrundlagen	20

1. Anlass und Planungsziel

Anlass

Die ProCom-Bestmann GmbH & Co. KG ist seit 1993 spezialisiert auf den Vertrieb und Service von Headsets, Raumakustik und Konferenzkommunikation. Im Geschäftsbereich der Raumakustik lässt sie derzeit an zwei Standorten in Deutschland eigene Akustikelemente herstellen.

Um die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung bzw. teilweise Betriebsverlegung mit Ausstellungs- und Schulungsflächen sowie der Produktion zu ermöglichen, soll ein Neubau am Eulenberg entstehen.

In diesem Zuge hat die Vorhabenträgerin die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur planungsrechtlichen Absicherung des genannten Vorhabens für das Flurstück 46/4, Flur 11, Gemarkung Naumburg (Flächengröße: 2.568 m²) beantragt.

Das Grundstück bzw. der geplante Geltungsbereich für den aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan befindet sich innerhalb des im Jahr 1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Eulenberg“, welcher für diesen Bereich im Nordwesten Verkehrsflächen festsetzt (real nach Westen gespiegelt umgesetzt), im Norden ist kleinflächig Gewerbe- und Mischgebietsfläche festgesetzt, die restliche Fläche ist als nicht überbaubar ausgewiesen.

Ziel

Ziel ist die langfristige Sicherung und Entwicklung des Betriebes über die geplante Erweiterung sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen am geplanten Standort.

Hierzu ist die Nutzung der Fläche am Eulenberg für Fortbildungen, Ausstellungsfläche, Produktion und Lager geplant.

Bis zum Jahr 2025 sollen 12 zusätzliche Arbeitsplätze entstehen. Der Hauptsitz des Unternehmens soll weiterhin am Standort im Hattenhäuser Weg verbleiben.

Umsetzung

Im Erdgeschoß des geplanten Gebäudes sollen die Produktion, d.h. die auftragsbezogene Endmontage von Akustikelementen sowie die Lagerung von Rohmaterialien erfolgen. Das 1. Obergeschoss soll für Ausstellungsflächen genutzt werden. Eine Akademie mit Räumlichkeiten für Workshops und Schulungen ist im 2. Obergeschoss geplant. Die ProCom-Bestmann GmbH & Co. KG ist von den Architektenkammern Hessens und Nordrhein-Westfalens anerkannte Fortbildungsinstitution.

Im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) ist zudem eine Hausmeisterwohnung vorgesehen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Henschelstraße gesichert.

Die planungsrechtliche Absicherung soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt auf ein konkretes Vorhaben ab. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den Vorhaben- und Erschließungsplan mit den drei Teilen:

- Teil 1 / 3 "Grundriss und Freiflächengestaltung - Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans"
- Teil 2 / 3 "Ansichten Gebäude"
- Teil 3 / 3 "Gebäudegrundrisse / Nutzung"

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist mit der Vorhabenträgerin (Grundstückseigentümerin) gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in welchem sich diese zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und ggf. Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss) verpflichtet.

Die im räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Grundstücke befinden sich in Verfügung der Vorhabenträgerin (Grundstückseigentümerin und Bauherin: Andrea Bestmann, das Unternehmen ProCom-Bestmann wird Mieter und Nutzer).

In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zudem zur Anpassung an den realen Bestand die (gespiegelt zur planungsrechtlichen Ausweisung) bestehende Verkehrsfläche mit aufgenommen.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 1973 ist der betreffende Planungsbereich im Norden als gewerbliche Baufläche und im Süden als gemischte Baufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge der Berichtigung angepasst werden.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3A „Sondergebiet – Akustik- und Konferenzsysteme“, Stadt Naumburg, Kernstadt (gleichzeitig Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Eulenberg") dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich befindet sich im Norden der Kernstadt Naumburg.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 46/4 und 103/4 (teilweise), Flur 11, Gemarkung Naumburg (Flächengröße: 3.273 m²)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ausschließlich das Flurstück 46/4 mit 2.568 m².

Der Geltungsbereich wird im Norden von einem schmalen Wiesenstreifen und daran anschließend gewerblich genutzten Flächen (im BPlan als GE und MI festgesetzt) begrenzt, im Westen grenzt an die Henschelstraße Wohnbebauung an, im Süden besteht ebenfalls Wohnbebauung (mit zwei Baulücken, von welchen eine in Kürze bebaut wird) und im Osten durch Grünland (festgesetztes Gewerbegebiet, Mischgebietsstreifen).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches und ist in der nachfolgenden Skizze dargestellt.

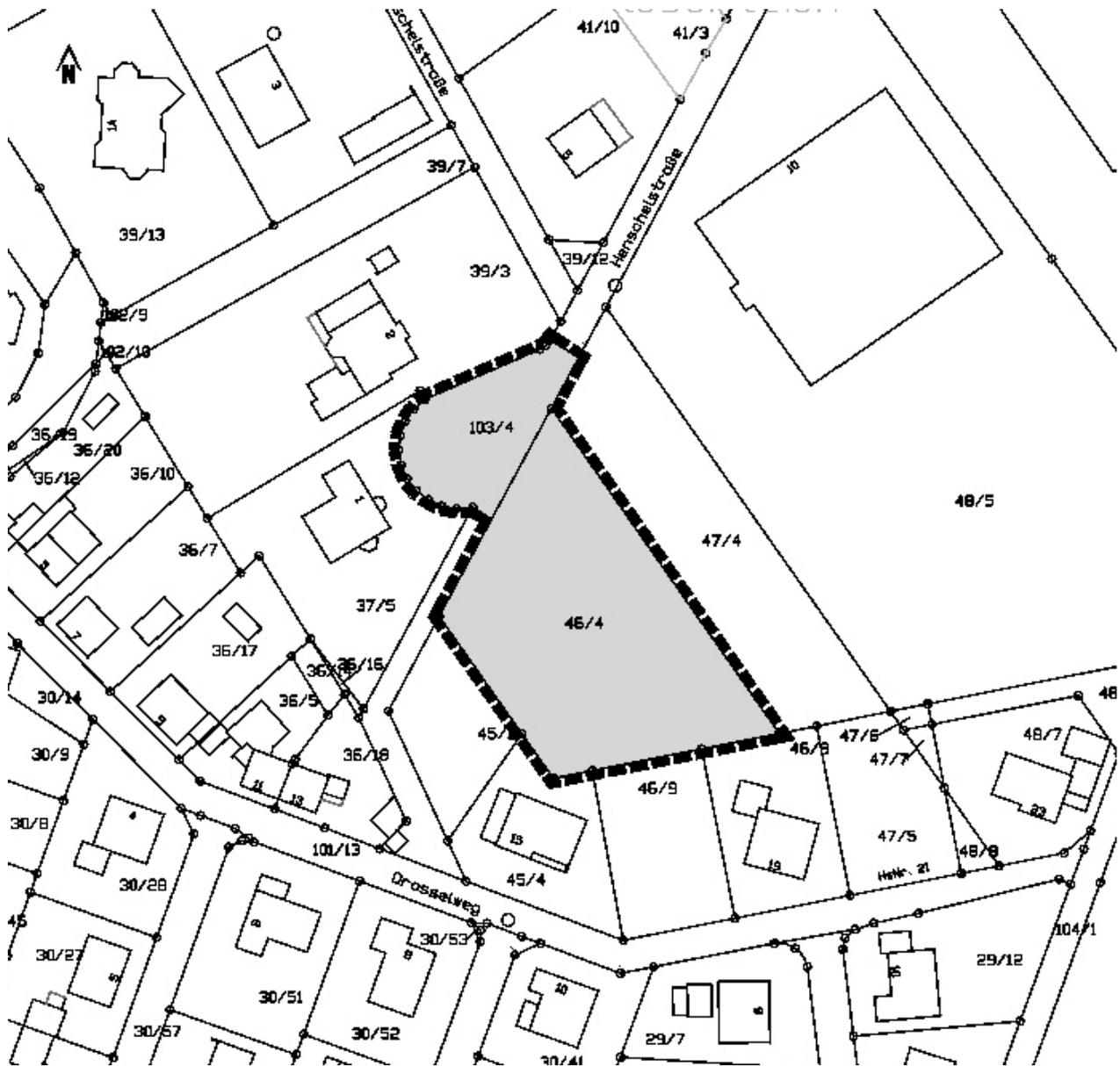


Abb. 1: Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Die Flächen im Geltungsbereich werden aktuell landwirtschaftlich als Wiese genutzt.

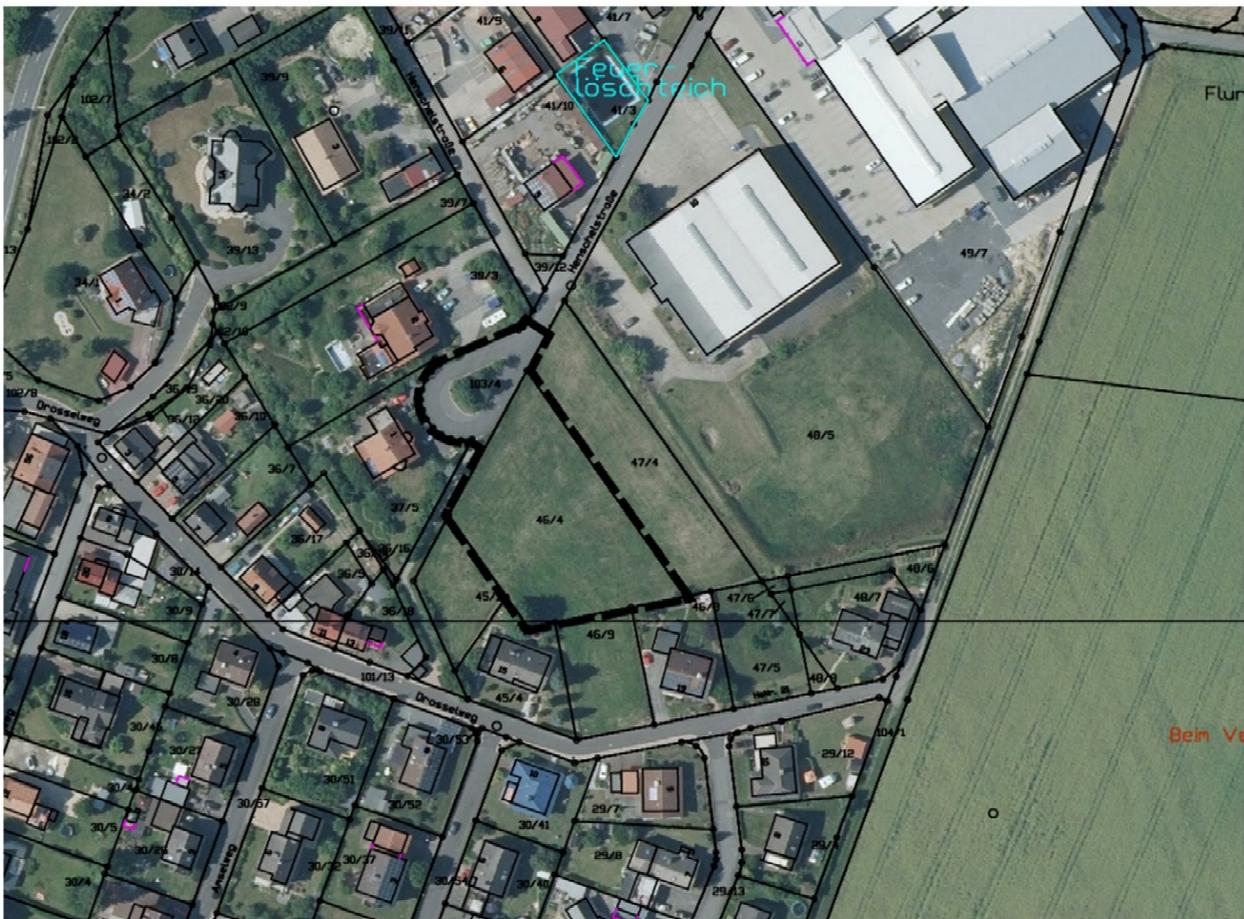


Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich (ohne Maßstab, DOP20 bezogen über HVBG, OpenData (<https://gds.hessen.de/>))

3. Planerische Rahmenbedingungen

Raumordnung und Landesplanung

Regionalplan Nordhessen 2009

Im RPN 2009 ist der Geltungsbereich als ‚Siedlung Bestand‘ dargestellt.

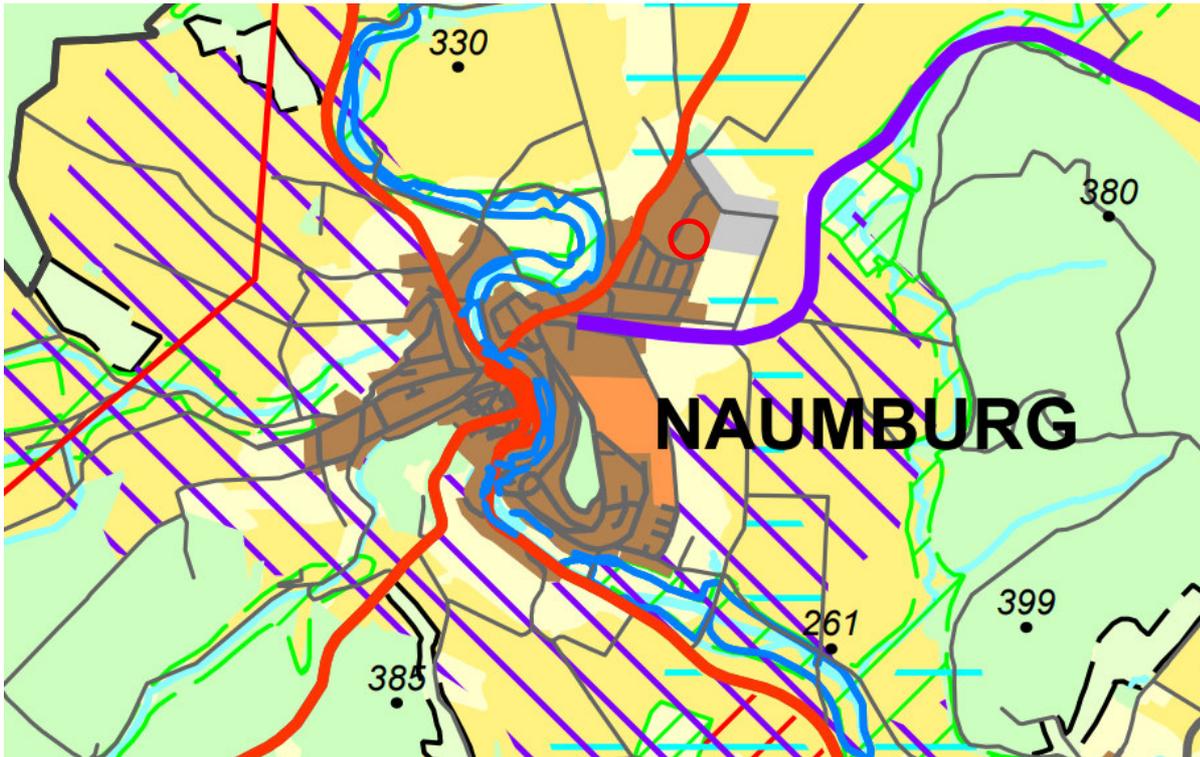


Abb. 3: Auszug Regionalplan Nordhessen 2009 (RPN 2009)

Landschaftsrahmenplan Nordhessen (LRP) 2000

Karte Zustand und Bewertung:
keine Planungsaussagen.

Entwicklungskarte:
keine Planungsaussagen.

Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (1973)

Im Flächennutzungsplan der Stadt Naumburg ist der Geltungsbereich im Norden als gewerbliche Baufläche, im Süden als gemischte Baufläche dargestellt

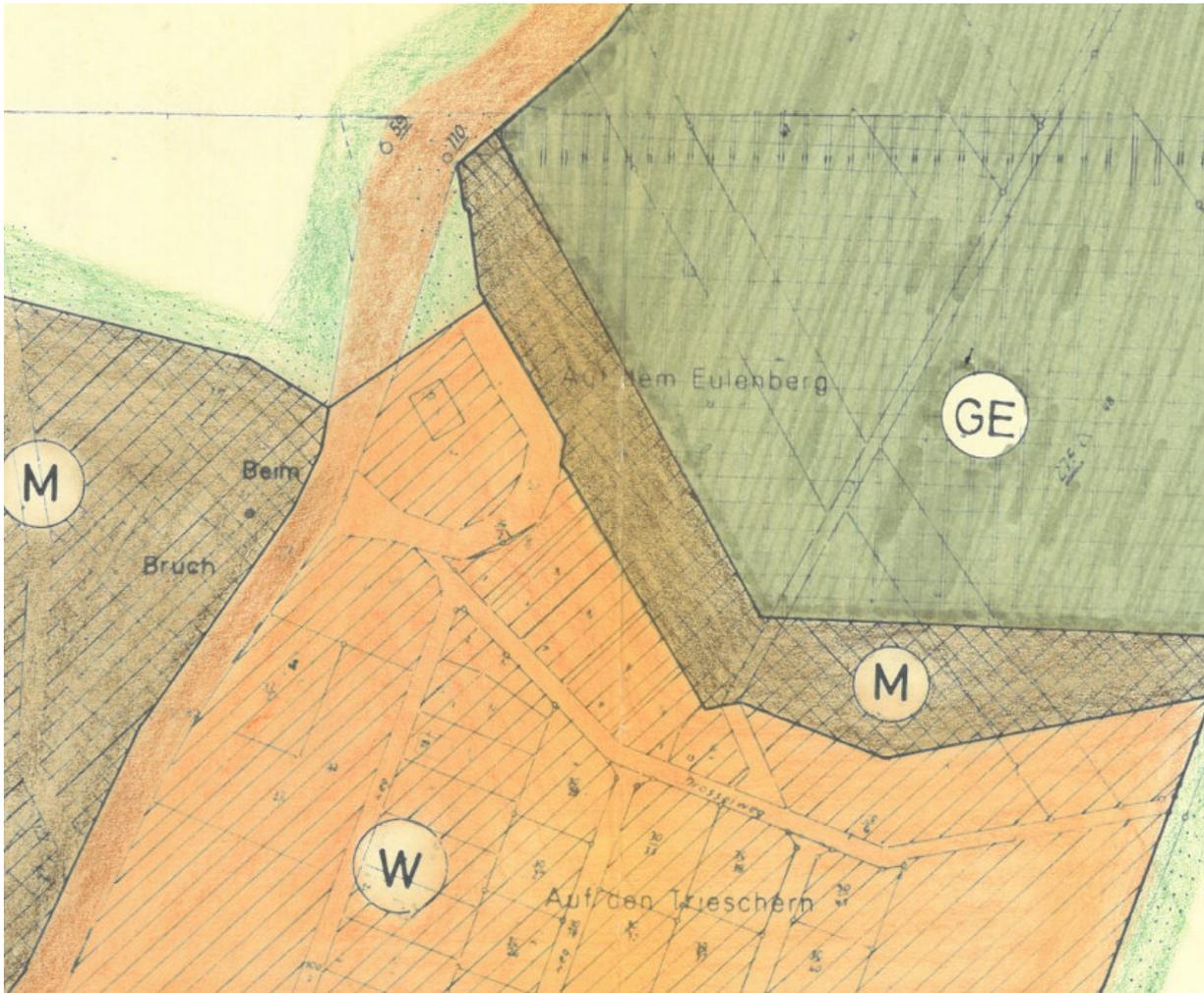


Abb. 4 Auszug Flächennutzungsplan (1973)

Verbindliche Bauleitplanung

Das Gebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des im Jahr 1980 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Eulenberg“, welcher für diesen Bereich im Nordwesten Verkehrsflächen festsetzt (real nach Westen gespiegelt umgesetzt), im Norden ist kleinflächig Gewerbe- und Mischgebietsfläche festgesetzt, die restliche Fläche als nicht überbaubar ausgewiesen.

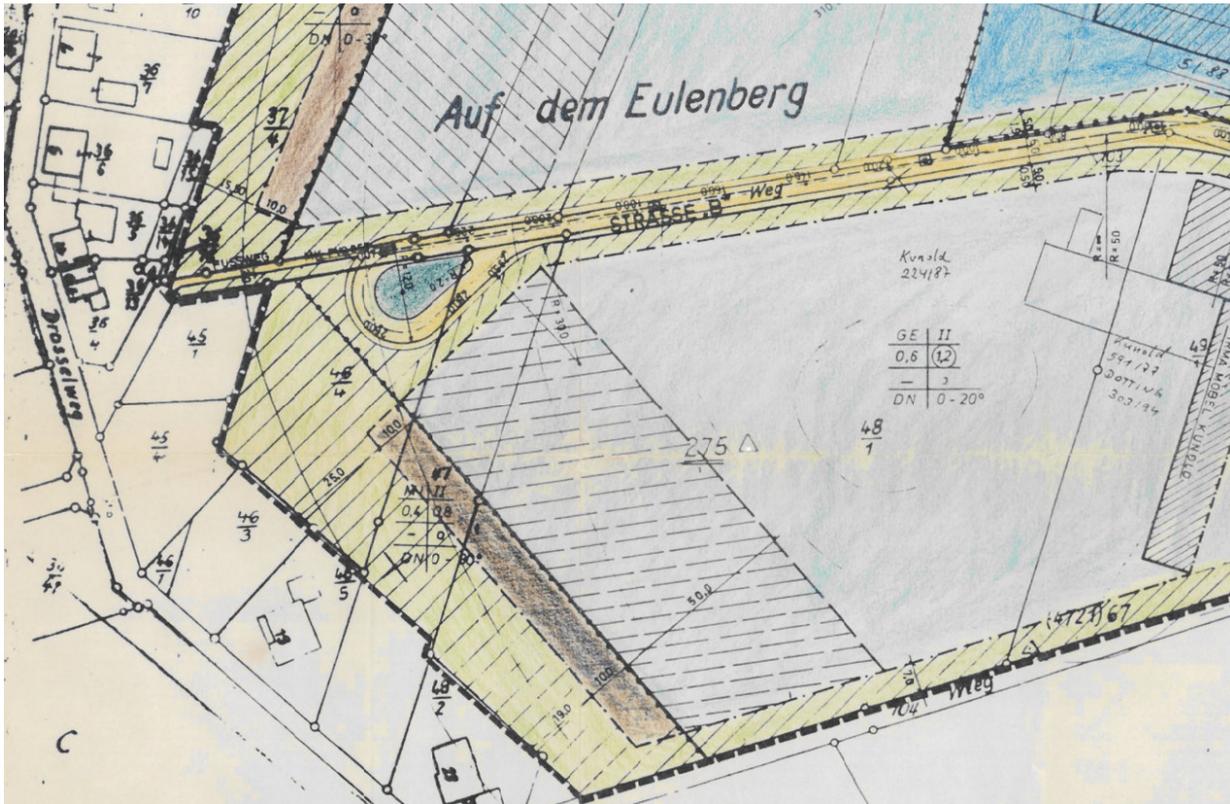


Abb. 5: Auszug Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Eulenberg“ (1980)

Schutzausweisungen, ausgewiesene Schutzgebiete und geschützte Objekte

Naturpark

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Naturparkes Habichtswald.

Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der quantitativen Schutzzone B-neu des Heilquellenschutzgebietes 633-124 HQS Thermalquelle Bad Emstal.

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

Es sind keine Kulturdenkmale und kulturhistorisch bedeutsame Objekte vorhanden.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Geschützte Teile von Natur und Landschaft gem. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. gem. Hessischem Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) wie Natura 2000, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Biotope u.a. sind nicht betroffen.

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale

Archäologische Fundstellen und Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel

Es liegen keine Hinweise auf Vorbelastungen durch Altlasten und Kampfmittel vor.

Satzungen

Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in ihrer jeweils neuesten Form.

4. Bebauungsplanverfahren

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der geplante vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 3A „Sondergebiet – Akustik- und Konferenzsysteme“, Stadt Naumburg, Kernstadt (gleichzeitig Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Eulenberg") dient als Maßnahme der Innenentwicklung zur Nachverdichtung und kann deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

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 und dessen zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20000 m² beträgt, so dass die Voraussetzungen zur Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sind. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltrelevanter Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c wird nicht angewendet, von einer zusammenfassenden Erklärung wird 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.

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Naumburg hat in ihrer Sitzung am 18.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur städtebaulichen Ordnung den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3A „Sondergebiet – Akustik- und Konferenzsysteme“, Stadt Naumburg, Kernstadt (gleichzeitig Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 "Auf dem Eulenberg") als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 3 Abs. 2 Der Bebauungsplanentwurf wird mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt Naumburg wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung werden mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt gemacht (14.04.2022).

Die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022.

Beteiligung der Behörden nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 4 Abs. 2 Die Stadt Naumburg holt 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 einem Monat ein (22.04.2022 bis einschließlich 23.05.2022, Anschreiben vom 14.04.2022).

5. Planungskonzept

Vorhabenbeschreibung

Um der ProCom-Bestmann GmbH & Co. KG die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung bzw. teilweise Betriebsverlegung mit Ausstellungs- und Schulungsflächen sowie der Produktion zu ermöglichen, soll der ein Neubau am Eulenberg entstehen.

Im Erdgeschoß des geplanten Gebäudes sollen die Produktion, d.h. die auftragsbezogene Endmontage von Akustikelementen sowie die Lagerung von Rohmaterialien erfolgen. Das 1. Obergeschoss soll für Ausstellungsflächen genutzt werden. Eine Akademie mit Räumlichkeiten für Workshops und Schulungen ist im 2. Obergeschoss geplant. Die ProCom-Bestmann GmbH & Co. KG ist von den Architektenkammern Hessens und Nordrhein-Westfalens anerkannte Fortbildungsinstitution.

Im 2. Obergeschoss (Staffelgeschoss) ist zudem eine Hausmeisterwohnung vorgesehen.

Der dreiteilige Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschreibt mit Teil 1 / 3 "Grundriss und Freiflächengestaltung - Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans" die geplanten Nutzungen (Freiflächen und Gebäudenutzung).

Gebäudeansichten sind in Teil 2 / 3 "Ansichten Gebäude" enthalten.

Teil 3 / 3 "Gebäudegrundrisse / Nutzung" zeigt die geplanten Raumnutzungen detailliert auf.

Ver- und Entsorgung

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das bestehende Netz gesichert.

Die Löschwasserversorgung des Gebietes ist in ausreichendem Umfang gesichert. Entsprechende Entnahmestellen und Wassermengen sind vorhanden, ebenso Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Niederschlagswasser

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

Dachflächen, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, mindestens jedoch 60 % der Dachflächen, sind als extensiv begrünte Flächen herzustellen.

Unbelastetes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist ortsnah innerhalb der im Plan dargestellten Fläche zu versickern. Gemäß vorliegender Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung gut möglich.

Abwasserableitung

Die Abwasserableitung kann über einen Anschluss an den in der Henschelstraße bestehenden Mischwasserkanal erfolgen. Belastetes Abwasser fällt nicht an.

Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des zuständigen Energieversorgungsunternehmens (Verbundnetz der EAM) sichergestellt.

Telekommunikation

Der Anschluss an das Netz der Telekom ist geplant und muss bis mindestens 4 Monate vor Baubeginn bei der Telekom beantragt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über die Henschelstraße. Zulieferung und Parkplätze sind nach Norden in Richtung der Gewerbegebietsflächen ausgerichtet.

Belange des Immissionsschutzes

Durch das Vorhaben werden keine erhöhten Lärm-, Geruch- oder Staubemissionen verursacht. Es werden keine Konflikte in Bezug auf die umliegenden Nutzungen, insbesondere die Wohnnutzung der südlich gelegenen Flächen, ausgelöst.

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gem. § 11 Abs. 1, 2 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerblicher Betrieb zur Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Akustik- und Konferenzsystemen" festgesetzt.

Das sonstige „Sondergebiet – Akustik- und Konferenzsysteme“ dient der Unterbringung eines entsprechend ausgerichteten Unternehmens einschließlich damit verbundener Nutzungen.

Von der Zweckbestimmung des „Sondergebiets Akustik- und Konferenzsysteme“ umfasst sind folgende Gebäudenutzungen:

Erdgeschoß: Produktion, d.h. die auftragsbezogene Endmontage von Akustikelementen sowie Lagerung von Rohmaterialien.

1. Obergeschoss: Ausstellungsflächen.

2. Obergeschoss (Staffelgeschoss): Akademie mit Räumlichkeiten für Workshops und Schulungen sowie eine Hausmeisterwohnung.

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 3 und 4 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Sondergebiet auf GRZ 0,5 festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Zur Bestimmung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude wird eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt. Die Gebäudeoberkante als Maß der maximalen Gebäudehöhe entspricht der Oberkante Attikaabschluss.

Als Bezugshöhe wird 318,3 m ü. NN festgesetzt.

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

Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erfolgt gemäß der geplanten Nutzung.

Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Auf den Stellplatzflächen sind mindestens je 4 Stellplätze ein Laubbaum (gem. unten aufgeführter Pflanzliste) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 12 cm – gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche – haben.

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben eine Eingriffsminimierungsfunktion. Sie tragen zur landschaftsgerechten Einbindung bei.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 von 3 „Grundriss und Freiflächengestaltung – Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplans“ dargestellten Grünflächen mit Baum- bzw. Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, Bäume bzw. Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

7. Orts- und Gestaltungssatzungen

Auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO sind Gestaltungsvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Gegenstand sind die Dachgestaltung, Fassadengestaltung und Werbeanlagen.

Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Zulässig sind Flachdächer mit Staffelgeschoss sowie Dächer mit einer Dachneigung bis 10°. Dachflächen, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, mindestens jedoch 60 % der Dachflächen, sind als extensiv begrünte Flächen herzustellen (z.B. Auffüllung mit kulturfähigem Substrat, so dass eine Extensivbegrünung mit niedrigwachsenden Stauden und Zwerggehölzen, Kräutern und Gräsern möglich ist) oder mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu belegen. Die Festsetzung dient der Eingriffsminimierung bzw. als Maßnahme zum Klimaschutz.

Fassadengestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in gedeckten Farbtönen mit landschaftsverträglichen Farben zu gestalten.

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe auf das Landschaftsbild.

Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie sich in Größe und Farbgebung den zugehörigen Anlagen unterordnen. Anlagen für Außenwerbung als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig.

Die Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an dem Ort der Leistung zugelassen.

8. Hinweise

Altflächen (Altablagerungen oder Altstandorte im Sinne von § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 (BGBl. 98 Nr.16, S. 502)

Sollten sich bei den Bauarbeiten farbliche und geruchliche Auffälligkeiten ergeben, sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Dez. 31.1 des RP Kassel „Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten, Bodenschutz“ zu informieren.

Boden

Bodenschutz

Die Bauherren sind zur Einhaltung des Bodenschutzes gemäß § 1 BBodSchG verpflichtet.

Erdaushub

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

Sollte eine Verwertung überschüssigen Bodens mit mehr als 600 m³ Bodenmaterial außerhalb der Baugrundstücke vorgesehen sein (z.B. für landwirtschaftliche Bodenverbesserungen), ist die Maßnahme gemäß § 4 Abs. 3 HAltBodSchG (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz, GVBl. I vom 8. Oktober 2007, S. 652) in Verbindung mit § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, BGBl. I vom 16. Juli 1999, S. 1554) der zuständigen Bodenschutzbehörde mindestens vier Wochen vor Durchführungsbeginn unter Verwendung des entsprechenden Vordrucks anzuzeigen.

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). 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).

Leuchtmittel / Insektenfreundliche Beleuchtung

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

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.

9. Flächenbilanzierung / Städtebauliche Werte

	Bestand BPlan Nr. 3	Bestand Realnutzung	Planung
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	3.273 m²		
GE <i>- davon nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bepflanzungsfestsetzungen</i>	817 m ² 491 m ²		
MI <i>- davon nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bepflanzungsfestsetzungen</i>	1.776 m ² 1.689 m ²		
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	680	705 m ²	705 m ²
Grünland, Wiese		2.568 m ²	
sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Gewerblicher Betrieb zur Entwicklung, Herstellung und Vertrieb von Akustik- und Konferenzsystemen"			2.568 m ²
<i>- davon überbaubare Fläche (GRZ 0,5)</i>			1.284 m ²

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

Methodik

Wesentliche Grundlage ist eine flächendeckende Bestandsaufnahme (Biotop-/ Nutzungstypenkartierung) der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Juni 2021). Dazu werden fachspezifische Informationen (z.B. Bodenkarten, naturschutz-/wasserrechtliche Vorgaben und Informationen) berücksichtigt.

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 und 6 aufgeführten Planungsvorhabens mit den entsprechenden Festsetzungen aufgearbeitet und dargestellt.

Hinweis:

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird mit Ausnahme der Artenschutzbelange die planungsrechtliche Situation zu Grunde gelegt. D.h. Ausgangslage bildet das ausgewiesene Misch- und Gewerbegebiet in einem südöstlichen kleinen Teilbereich des B-Planes Nr. 3 „Auf dem Eulenberg“.

Eingriffswirkungen auf spezifische naturschutzfachliche Schutzgüter

10.1.1 Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich sind Böden aus Lösslehmdecken ((Parabraunerde) anzutreffen. Bezüglich der Lebensraumfunktion ist eine geringe Empfindlichkeit gegeben (weit verbreiteter Bodentyp).

In der Karte der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (HLUG 2013) und in der Bodenkarte sind keine Aussagen enthalten (Siedlungsfläche).

Die Fläche ist mäßig bis stärker nach Süden/Südwesten geneigt.

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Misch- und Gewerbegebiet mit überbaubaren Flächen dar.

Durch die Planänderung findet eine Erhöhung der überbaubaren Flächen und somit eine höhere Versiegelung und Beseitigung der Böden statt.

Hierdurch sind Eingriffswirkungen auf den Boden einschließlich dessen Regelungsfunktionen gegeben.

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).

10.1.2 Schutzgut Wasser

Im Änderungsbereich und näheren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Oberflächennahe Grundwasserschichten sind nicht zu erwarten.

Durch die Planänderung findet durch eine Erhöhung der überbaubaren Flächen eine höhere Versiegelung und Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes statt.

Die Auflagen des amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Thermalquelle Bad Emstal, quantitative⁴ Schutzzone B-neu sind zu beachten.

Die Verwendung wasserundurchlässiger Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (wassergebundene Decke, Drainpflaster, Fugenpflaster mit Abstandhalter, Rasenschotter etc.).

Dachflächen, welche nicht als Dachterrasse genutzt werden, mindestens jedoch 60 % der Dachflächen, sind als extensiv begrünte Flächen herzustellen.

Unbelastetes Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist ortsnah innerhalb der im Plan dargestellten Fläche zu versickern. Gemäß Baugrunduntersuchung ist eine Versickerung gut möglich.

10.1.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Pflanzen / Biotope

Der Änderungsbereich ist durch eine von Obergräsern dominierte kleine Wiese gekennzeichnet.

Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Misch- und Gewerbegebiet mit überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen dar.

Durch die Planänderung findet eine Reduzierung der Grünflächenanteile und eine Erhöhung überbaubarer Flächen statt. Es werden Eingriffsminimierende Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Es sind keine Gehölze betroffen.

Durch die Planänderung sind geringe Eingriffswirkungen auf Vegetation/Biotope gegeben.

Tiere

Avifauna

Bei der Betrachtung der Nahrungsgäste des beplanten Offenlandes, die sich i.d.R. aus den Vogelarten der nahen Umgebung zusammensetzt, kann von einer unerheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden. Insbesondere da im Umfeld genügend Ausweichräume zur Verfügung stehen. Essentielle Nahrungsräume sind sicher nicht betroffen.

Bei Beachtung der Vorgaben zur Baufeldräumung werden keine Vogel-Individuen getötet. Darüber hinaus sind für die lokalen Populationen der Arten durch das Vorhaben keine erhebliche Störung zu erwarten.

Zusammenfassend kann daher die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Avifauna - bei Beachtung der genannten Vorgaben - mit nein beantwortet werden.

Fledermäuse

Die geplanten Änderungen im Änderungsbereich haben für Fledermausarten keine wesentliche Bedeutung (keine Gehölze betroffen).

Da weder relevante noch mögliche bedeutende Nahrungsreviere vom Vorhaben betroffen sind, ergibt sich hieraus keine artenschutzrechtliche Problematik. Es lassen sich also erhebliche Beeinträchtigungen für die lokale Population der vorkommenden Fledermausarten ausschließen.

Die Frage nach dem Eintreffen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die Artengruppe der Fledermäuse durchgängig mit nein beantwortet werden.

Amphibien und Reptilien

Auf Grund der vorgefundenen Biotopstrukturen können Vorkommen von EU-rechtlich geschützten Amphibien- und Reptilienarten ausgeschlossen werden.

Da keine Vorkommen relevanter Amphibien- und Reptilienarten im Untersuchungsraum zu erwarten sind, ist das Vorhaben aus Sicht dieser Artengruppen als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Käfer, Libellen und Schmetterlinge

Es konnten keine Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Käfer-, Libellen- oder Schmetterlingsarten gefunden werden.

Das Vorhaben ist aus Sicht der o.g. Arten/Artengruppen ebenfalls als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Haselmaus

Auf Grund der vorgefundenen Biotopstrukturen nicht zu erwarten.

Somit ist das Vorhaben aus Sicht dieser Art als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Weitere relevante Arten nach FFH-Richtlinie

Alle weiteren in Hessen vorkommenden relevanten FFH-Anhangsarten sowie die relevanten Farn- und Blütenpflanzen sind auf Grund ihrer aktuellen Verbreitung bzw. Ökologie sowie der Biotopausstattung des Untersuchungsraumes nicht zu erwarten.

Für die genannten Arten ist das geplante Vorhaben daher als artenschutzrechtlich unproblematisch einzustufen.

Es gibt keine Hinweise/Beeinträchtigungen auf/von Arten/Artengruppen, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu betrachten sind.

Durch die Planänderung sind **geringe** Eingriffswirkungen auf die Fauna gegeben.

10.1.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt in einem Bereich mit Siedlungsklima und stellt eine kleinflächige Kaltluftentstehungsfläche mit nach Süden/Südwesten abfließender Kaltluft dar.

Planungsrechtlich stellt der Bereich ein Misch- und Gewerbegebiet mit überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen dar.

Durch die Planänderung findet eine Reduzierung der Grünflächenanteile und Erhöhung überbaubarer Flächen statt. Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Durch die Planänderung sind keine relevanten Eingriffswirkungen auf Klima und Klimafunktionen zu erwarten.

10.1.5 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild / Erholung

Das Landschafts-/Ortsbild wird im Änderungsbereich und dessen Umfeld überwiegend durch eine Wiese mit einem markanten Einzelbaum am Südrand, durch die Henschelstraße am Westrand und umgebende Wohnbebauung mit Gärten sowie Gewerbehallen im Norden geprägt. Planungsrechtlich stellt der Änderungsbereich ein Misch- und Gewerbegebiet mit überbaubaren Flächen und nicht überbaubaren Flächen dar.

Durch die Planänderung findet eine Reduzierung der Grünflächenanteile und Erhöhung überbaubarer Flächen statt. Die Festsetzungen zur Grünordnung tragen zur Eingriffsminimierung bei.

Erholungspotential:

Das Planungsgebiet weist keine Bedeutung für die örtliche Erholungs-/ Freiraumnutzung auf.

Durch die Planänderung sind keine Eingriffswirkungen auf das Landschafts-/Ortsbild zu erwarten.

10.1.6 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Die Fläche wird als Grünland (Wiese) genutzt. Planungsrechtlich ist die Fläche als Misch- und Gewerbegebiet mit Pflanzbindungen auf den Freiflächen ausgewiesen.

In Bezug auf Immissionen sind max. 5 PKW-An- und Abfahrten täglich sowie 3 Fahrten wöchentlich mit einem 3,5 t – Transporter zu erwarten. Die wenigen An- und Auslieferungsfahrten per LKW (Lager) erfolgen im Norden auf der dem Gewerbegebiet zugewandten Seite.

In Bezug auf Ziel- und Quellverkehr sind keine Beeinträchtigungen der südlich gelegenen Wohnbebauung zu erwarten.

Störende betriebsbedingte Lärmemissionen sind nicht zu erwarten.

Wesentliche Beeinträchtigungen auf benachbarte Wohnnutzungen sind daher durch die Planung nicht zu erwarten. In Bezug auf Sichtschutz soll die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Errichtung von entsprechenden Sichtschutzelementen in Absprache mit den Nachbarn im Durchführungsvertrag aufgenommen werden.

10.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

10.1.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- Festsetzungen zur Grünordnung.
- Verwendung möglichst hoher Anteile wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien
- Niederschlagswasserrückhaltung und Versickerung
- 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

11. Artenschutz

Die geänderte Gesetzeslage durch die sogenannte "kleine Artenschutznovelle" im Rahmen der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) von Dezember 2007 erfordert seither bei der Vorhabenzulassung die Beachtung und fachliche Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Vorgaben. Nach dem Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV, 2. Fassung Mai 2011) ist ein artenschutzrechtlicher Beitrag immer dann erforderlich, "wenn es bei Vorhaben und Plänen begründete Hinweise gibt, dass nach europäischem Recht geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden können". Hierbei ist die Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vorzunehmen.

Es sind keine Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten gegeben. Lebensräume von Offenlandarten und Biotopstrukturen von Fledermäusen, Haselmaus, Reptilien, Käfer, Libellen und Schmetterlingen sind nicht betroffen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die aufgeführten Arten/Artengruppen ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der Ausnahmeveraussetzungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist aus diesem Grund **nicht** erforderlich.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 G. v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 4147)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3909) geändert worden ist

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist"

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 198) zum Gesetz zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesplanungs-, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften vom 28. Mai 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378f)

Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) in der Fassung vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2020 (GVBl. S. 430)

Stellplatzsatzung der Stadt Naumburg in der aktuellen Fassung