
**Bebauungsplan
der Stadt Zierenberg**
Bebauungsplan Nr. 56
"GE HessenLeinen"

Begründung

Entwurf zur Beteiligung
der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung
der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB

Erstellt im Auftrag der
Stadt Zierenberg / Hessenleinen GmbH

Kassel, 10.02.2022

Auftraggeber: **Stadt Zierenberg**
Poststraße 20
34289 Zierenberg

HessenLeinen GmbH
Am Bahnhof 3/5
34289 Zierenberg

Auftragnehmer: **BÖF**
Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung GmbH
Hafenstraße 28
34125 Kassel
www.boef-kassel.de

Bearbeiter: Anke Seibert-Schmidt
Stefan Brinkmann, Karten

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG	1
1.1	VERFAHREN	1
1.1.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB	1
2	PLANUNGSGEBIET	2
2.1	BESTAND	3
2.1.1	Flora	3
2.1.2	Fauna.....	4
2.1.3	Geologie und Boden	4
2.1.4	Wasserhaushalt	6
2.1.5	Altlasten	6
2.1.6	Klima / Luft.....	6
2.1.7	Landschaftsbild	6
2.1.8	Mensch / Kultur und Sachgüter	7
2.1.9	Gebäudebestand	7
2.1.10	Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope.....	9
2.1.10.1	Landschaftsschutzgebiete.....	9
2.1.10.2	Natura 2000-Gebiete.....	9
2.1.10.3	Gesetzlich geschützte Biotope	9
2.1.10.4	Trinkwasserschutzgebiete.....	9
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
3.1	REGIONALPLAN.....	10
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
4	PLANUNG	12
4.1	BAULICHE ANLAGEN.....	12
4.2	FREIFLÄCHEN	12
4.3	ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG	13
4.3.1	Verkehrliche Erschließung	13
4.3.2	Ver- und Entsorgung	13
5	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS	15
5.1	ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAULICHE ANLAGEN	15
5.2	FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ	18
5.3	FESTSETZUNGEN FÜR DIE NUTZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN	18
5.4	ERSCHLIEßUNG / EINFAHRT	19

LITERATUR UND QUELLEN	20
-----------------------------	----

Abbildungsverzeichnis

Abb. 2-1: Übersichtskarte: Lage des Plangebiets	3
Abb. 3-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009	10
Abb. 3-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg 1996	11
Abb. 5-1: Blick auf die versiegelten Flächen um die Halle	17
Abb. 5-2: Blick auf bauliche Überreste der alten Waagen-Brücken	17

1 VORBEMERKUNG, ANLASS DER PLANUNG

Das Planungsgebiet liegt im Osten von Oberelsungen einem Ortsteil der Stadt Zierenberg im Landkreis Kassel. Dort befindet sich neben dem alten Bahnhof der Gebäudekomplex eines ehemaligen Kohlensäureabfüllwerks.

Das Unternehmen HessenLeinen GmbH möchte nun diesen Gebäudekomplex gewerblich nutzen. Das große Hauptgebäude soll im ersten Schritt der Lagerung von Bastfasern dienen. Mittelfristig ist auch in kleinem Umfang die Verarbeitung der Bastfasern an diesem Standort angedacht.

Auf dem westlichen Teil des Gewerbegrundstücks steht ein weiteres kleineres Gebäude, das bereits früher als Wohnhaus genutzt wurde und auch zukünftig der Wohnnutzung durch die Eigentümer dienen soll.

Da für die aufgelassene Gewerbeanlage kein baurechtlicher Bestandsschutz mehr besteht, muss eine neue Baugenehmigung beantragt werden. Aufgrund der Außenbereichslage muss darüber hinaus zuvor Planungsrecht geschaffen werden. Als planungsrechtliche Grundlage ist daher ein Bebauungsplan aufzustellen.

Die westlich an das bebaute Gewerbegrundstück angrenzende Fläche, die aktuell als Intensiv-Wiese durch Pferde beweidet wird, soll auch weiterhin in dieser Weise genutzt werden. Sie wird in den Geltungsbereich einbezogen.

1.1 VERFAHREN

1.1.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Da durch die beabsichtigte Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes die Wiedernutzbarmachung von Flächen vorbereitet werden soll und die Voraussetzungen des § 13a (1) als erfüllt beurteilt wurden:

- die Größe der festzusetzenden Grundfläche beträgt gem. § 13a (1) 1 weniger als 20.000 qm
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) nicht,

war die Durchführung des Verfahrens nach § 13a (2) BauGB vorgesehen (Beschleunigtes Verfahren). Von dem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB wurde abgesehen, Umweltbelange wurden in reduziertem Maß - Umfang und Detaillierungsgrad entsprechend den zu erwartenden Auswirkungen der Planung – geprüft, die Umweltauswirkungen wurden in der Begründung dargelegt.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde abgesehen und die Beteiligung fand als Offenlegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

Von Seiten der Regionalplanung und der Abteilung Bauleitplanung des RP Kassel wurde im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes nach §13a BauGB durch die Lage im Außenbereich nicht gegeben seien und angeregt, das gewählte Verfahren zu prüfen. Da aufgrund der seinerzeit noch ungeklärten Entwässerungssituation die Planung ohnehin noch nicht zum Abschluss gebracht werden konnte, wurde entschieden nach Überarbeitung der Planung und der Erstellung eines Umweltberichts den Plan erneut offenzulegen und damit ein "normales" zweistufiges Verfahren durchzuführen.

Dabei wurden auch die Bedenken des Immissionsschutzes des RP Kassel aufgenommen. Von dieser Seite war darauf hingewiesen worden, " dass das Vorhabengebiet durch die räumliche Nähe zur A 44 und L 3214 durch Verkehrslärm belastet ist (s. strategische Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie des HLNUG 2017). Die Orientierungswerte der DIN, 18005-1 für Gewerbegebiete werden danach sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten" Es wurde empfohlen, im Bebauungsplan für das geplante Wohngebäude zumindest einen Lärmpegelbereich für die Schalldämmung nach DIN 4109 festzulegen. Diese Empfehlung wurde für die weitere Planung aufgenommen.

2 PLANUNGSGEBIET

Der Geltungsbereich umfasst das Betriebsgelände des ehemaligen Kohlensäureabfüllwerks (Flurstück 63/16 der Flur 6 der Gemarkung Oberelsungen) mit einer Flächengröße von 7.532 m² sowie das westlich angrenzende Flurstück (Flurstück 66/17 der Flur 6 der Gemarkung Oberelsungen), mit 1.961 m², das aktuell als Pferdeweide genutzt wird. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich eine Fläche von rund 9.500 m².

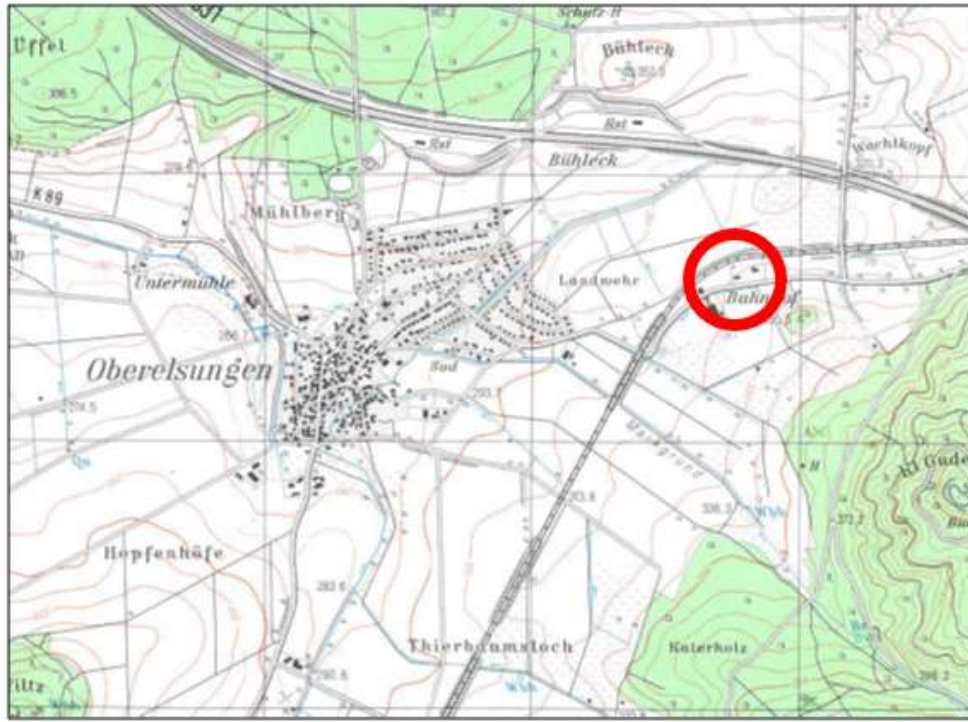


Abb. 2-1: Übersichtskarte: Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Grundstück der Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG,
- im Westen schließt sich das Gelände des ehemaligen Bahnhofs Oberelsungen an,
- im Süden begrenzt die L3214 den Geltungsbereich im Osten eine ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Fläche.

2.1 BESTAND

2.1.1 Flora

Das westliche Flurstück wird als Pferdeweide – Intensiv-Grünland – genutzt.

Auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Kohlensäureabfüllwerks ist sind gut 40% der Fläche überbaut oder versiegelt. In den Rand- und Zwischenbereichen finden sich Rasen- und Ruderflächen sowie Einzelgehölze und kleinere Gehölzgruppen.

Am westlichen Rand des Gewerbegrundstücks steht am Wohnhaus als prägender Einzelbaum eine große Weide.

Als Einzelbäume befinden sich auf dem Grundstück darüber hinaus mehrere Fichten, Birken und Kirschen. Ein Teil dieser Bäume hat sich vermutlich selbst ausgesamt. Am nördlichen

Grundstückrand befinden sich kleinere Teilbereiche zwischen den alten Betonbecken der ehemaligen Kläranlage des Kohlen säurewerks in Sukzession. Dort haben sich Ruderalflächen und jüngere Gebüsch e entwickelt.



2.1.2 Fauna

Potentiellen Lebensraum bieten die Gehölze auf dem Grundstück. Jedoch ist davon auszugehen, dass die am nördlichen Rand angrenzende Böschung des Bahngrundstückes die mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen ist, vergleichbare aber aufgrund ihrer Ausdehnung und der ungestörteren Lage wesentlich besser geeignete Bedingungen bietet.

2.1.3 Geologie und Boden

Beim ursprünglichen Boden des Planungsgebiets handelt es sich um einen Boden aus löss-lehmarmen Solifluktuationsdecken mit basenarmen Gesteinsanteilen.

Es haben sich Braunerden auf Fließerd en und Fließschutt mit Ton bis Schluffstein gebildet.

Bewertungsmethodik

Die BK50 und die damit verbundenen weiteren Informationen werden dem BodenViewer Hessen (HLNUG) entnommen. Im Rahmen der BFD5L (Methoden zur Klassifizierung und Bewertung von Bodenfunktionen auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche) werden folgende Bodenteilfunktionen bewertet und anschließend zu einer Gesamtbewertung aggregiert (HESSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT UND GEOLOGIE, Wiesbaden 2012).

Funktion als Lebensraum für Pflanzen

Kriterien: - Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopotenzial)

- natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

- Kriterien:
- nutzbare Feldkapazität des Wurzelraums
 - Feldkapazität des Wurzelraums

Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Kriterium Nitratrückhaltevermögen

Das vorliegende Gebiet ist zum überwiegenden Teil bereits überplant und genutzt. Für diese Flächen stehen im hessischen Bodenviewer keine Daten zur Verfügung. Für die nicht überbaute Fläche der Pferdekoppel dagegen liegen Daten vor. Da davon auszugehen ist, dass der Ausgangszustand der Flächen sich nicht wesentlich unterscheidet, werden die Werte, die für die Fläche der Pferdekoppel vorliegen, zugrunde gelegt.

Funktion als Lebensraum für Pflanzen

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Biotopentwicklungspotenzial	4-5	hoch bis sehr hoch
Ertragspotenzial	3	mittel

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Feldkapazität des Wurzelraums	2	gering

Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium

Kriterium	Klasse Erfüllungsgrad des Kriteriums der Bodenteilfunktion	
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Zur Funktion als des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte lässt sich aus dem Bodenviewer ableiten, dass es sich nicht um Böden mit geringen Flächenanteilen in Hessen handelt. Auch sonstige Hinweise auf Besonderheiten des Bodens im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Zusammenfassung

Bei Aggregation der einzelnen Werte zu einer Gesamtbewertung ergibt sich aufgrund der vergleichsweise hohen Bewertung der Bodenteilfunktion Lebensraum für Pflanzen eine Gesamtbewertung der Klasse mittel.

Würde der Fokus mit einer stärkeren Gewichtung auf die Bodenteilfunktionen Funktion im Wasserhaushalt und Funktion als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium gerichtet ergäbe sich die Klasse gering.

2.1.4 Wasserhaushalt

Bei dem Grundwasserleiter handelt es sich um einen sulfatischen Kluftgrundwasserleiter mit geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit. Der Standort ist trocken.

Fließ- oder Stillgewässer sind nicht vorhanden.

Die Sohle des Bahnseitengrabens, der im Norden parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, liegt ca. 2,00 m tiefer als das Planungsgebiet.

Grundwasser steht im Planungsgebiet bei ca. 1,30 m unter GOK an.

2.1.5 Altlasten

Altlasten sind auf dem Gelände nicht bekannt.

2.1.6 Klima / Luft

Im Bereich des Planungsgebiets beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur (ermittelter Jahresdurchschnitt 2081-2010) 9,1 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 729 mm/a (www.dwd.de).

Die beiden Flurstücke im Geltungsbereich besitzen auch kleinklimatisch keine relevante Funktion.

2.1.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortseingang von Oberelsungen und ist dem Landschaftsbild aufgrund des längeren Leerstandes und somit fehlender regelmäßiger Erhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden eher abträglich. Gerade für den Ortseingang ist dies für die Stadt und die Bürger eine unbefriedigende Situation - insbesondere, da auch beim benachbarten ungenutzten alten Bahnhof eine ähnliche Problematik besteht.

2.1.8 Mensch / Kultur und Sachgüter

Die nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich am Ortsrand von Oberelsungen in einer Entfernung von rd. 500 m.

Kultur und Sachgüter werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

Indirekt betroffen sind Naherholung und Ortsbild, da die Gebäude im aktuellen Zustand eher eine Beeinträchtigung darstellen.

2.1.9 Gebäudebestand

Im westlichen Bereich steht als deutlich prägende bauliche Anlage die große Halle des ehemaligen Kohlensäurewerks. Die höchsten Gebäudeteile haben eine Höhe von ca. 10,00 m.



Im westlichen Bereich steht ein einstöckiges Gebäude, das bereits früher der Wohnnutzung diente.



Hinter der Halle, zur östlichen Grundstücksgrenze hin finden sich Reste der ehemaligen Belebungsbecken der Kläranlage des früheren Betriebs.



2.1.10 Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

2.1.10.1 Landschaftsschutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

2.1.10.2 Natura 2000-Gebiete

Bei den nächstgelegenen Natura 2000-Gebieten handelt es sich um Teilgebiete des FFH Gebiets "Wälder bei Zierenberg" (4621-306). Ein Teilgebiet liegt nördlich des Planungsgebietes in einer Entfernung von rund 1,3 km nördlich des Planungsgebietes, ein weiteres Teilgebiet liegt südlich ca. 2,5 Kilometer entfernt. Dieses südlich gelegene Teilgebiet deckt sich zum Teil mit dem NSG "Hute vor dem Bärenberg".

Für alle Gebiete können Auswirkungen der Planung aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

2.1.10.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

2.1.10.4 Trinkwasserschutzgebiete

Trinkwasserschutzgebiete sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 REGIONALPLAN

Im Regionalen Raumordnungsplan Nordhessen 2009 ist auch die Fläche des Geltungsbereichs als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Weitere Ausweisungen bestehen für die Fläche nicht.



Abb. 3-1: Auszug aus dem Regionalplan Nordhessen 2009

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der 1996 in Kraft getretene Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gewerbliche Baufläche dar.

Die Geltungsbereichsfläche wird in den Genehmigungsaufgaben des RP Kassel vom 15.05.1996 unter 3. wie folgt erwähnt: "Die Darstellungen für das Gewerbegebiet östlich von Oberelsungen an der Bahn gelten auf den heutigen Bestand beschränkt. Erweiterungen und Neubauten sind nur nach den strengen Kriterien des § 35 BauGB zulässig."

Diesen Vorgaben folgen die Festsetzungen des Bebauungsplans. Sie entsprechen somit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und werden aus diesem entwickelt.



BESTAND / PLANUNG

G G GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN

Abb. 3-2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg 1996

4 PLANUNG

Vordringlicher Zweck des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine neue gewerbliche Nutzung der alten Betriebsgebäude des ehemaligen Kohlensäureabfüllwerks. Auch die Stadt Zierenberg hat an der Sanierung und Nachnutzung der alten Gebäude starkes Interesse, da zum einen der Verfall der Gebäude an der sehr exponierten Stelle am Ortseingang das Ortsbild erheblich beeinträchtigt. Zum anderen ist natürlich auch die Ansiedlung von Firmen im Stadtgebiet erwünscht.

4.1 BAULICHE ANLAGEN

Die Planung sieht die Wiedernutzung der alten Halle des ehemaligen Kohlensäureabfüllwerks zu gewerblichen Zwecken vor. Geplant ist vorläufig die Lagerung von Bastfasern und mittelfristig – in kleinem Umfang - auch deren Verarbeitung. Bei der vorhandenen Halle handelt es sich um ein Gebäude mit einer Grundfläche von rund 750 m² und einer Höhe von rund 10 m.

Die Baumaßnahmen sollen sich in erster Linie auf die vorhandenen Gebäude beschränken. Diese werden innen und außen instandgesetzt. Die statische Beurteilung der Hallenkonstruktion hat ergeben, dass das Tragwerk sich noch in einem guten Zustand befindet. Voraussichtlich müssen lediglich ca. 10% der Binder/Lattung der Dachkonstruktion ausgetauscht werden. Kleinere Anbauten oder Nebenanlagen sollen darüber hinaus im Bereich der bereits versiegelten oder anderweitig genutzten Flächen (z.B. durch die Becken der ehemaligen Kläranlage) möglich sein. Daher umfasst die Baugrenze neben der Halle auch diese Flächen.

Im Westen befindet sich auf dem Grundstück dazu ein weiteres wesentlich kleineres einstöckiges Gebäude mit einer Grundfläche von rund 200 m², das bereits früher als Wohnhaus genutzt wurde. Dieses Wohnhaus soll auch künftig den Betriebsinhabern zu Wohnzwecken dienen.

Für die Stadt Zierenberg und den Ortsteil Oberelsungen ist dieses Projekt von großer Bedeutung. Zum einen erhält ein Unternehmen die Möglichkeit sich niederzulassen und die dortigen Räumlichkeiten als Lagerflächen zu nutzen und mittelfristig in kleinerem Umfang auch die Verarbeitung von Bastfasern zu etablieren. Zum anderen wird ein Gebäude saniert, das den Ortseingangsbereich bei längerfristigem Leerstand und damit verbundenem Verfall stark beeinträchtigen würde. Eine ähnliche Problematik ist bereits mit dem ungenutzten alten Bahnhofsgelände gegeben.

4.2 FREIFLÄCHEN

Das westliche Grundstück wird bereits jetzt als Pferdekoppel genutzt. Diese Nutzung soll auch künftig fortgeführt werden. Das bebaute Flurstück ist insbesondere im östlichen Bereich zu großen Teilen versiegelt. Die versiegelten Flächen schließen sich an die Gewerbehalle an. Die Freiflächen um das Wohngebäude sind weitgehend unversiegelt. Diesbezüglich sind keine grundsätzlichen Veränderungen vorgesehen. Die nicht versiegelten Flächen sind weitgehend

mit Rasen bewachsen und in den Randbereichen stehen Gehölze unterschiedlicher Arten, Kirschen, Ahorne, Hainbuche, Fichten.

Prägend ist eine große Weide, die an der westlichen Grenze zur Pferdekoppel hin steht. Der Freiraum wird darüber hinaus geprägt durch den geschlossenen Gehölzstreifen, der sich auf dem angrenzenden Grundstück der Bahn, entlang der Grundstücksgrenze erstreckt.

4.3 ERSCHLIEßUNG, VER- UND ENTSORGUNG

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist durch die direkt angrenzend verlaufende K 3214 gegeben. Das bebaute Flurstück 63/16 ist durch eine Zufahrt an diese Straße angebunden. Diese Zufahrt soll auch weiterhin bestehen bleiben. Eine vermehrte Verkehrsbelastung wird sich aus der Planung nicht ergeben, so dass Probleme hinsichtlich der Lage an der freien Strecke nicht zu erwarten sind. Auch zukünftig wird sich der LKW-Verkehr auf 2-3 Fahrzeuge in der Woche beschränken.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage außerhalb des Stadtgebietes muss eine unabhängige Erschließung des Gebietes erfolgen.

Trinkwasser

Eine formelle Entlassung aus der Trinkwasserversorgung der Stadt Zierenberg ist nicht notwendig, da die Versorgungspflicht nur für das Stadtgebiet gilt.

Im ersten B-Planentwurf vom 08.10.2018 war bereits dargelegt worden, dass die zukünftige Trinkwasserversorgung über einen eigenen Brunnen auf dem Grundstück erfolgen sollte. Mit den entsprechenden Vorarbeiten, Erkundungen und Versuchsbohrungen war zum Zeitpunkt der ersten Offenlage des Bebauungsplanentwurfs bereits begonnen worden. Inzwischen ist der Brunnen fertiggestellt (Anzeigebestätigung vom 07.01.2020). Mit dem fachgerechten Rückbau des alten, illegal niedergebrachten und nicht fachgerecht angelegten Brunnens, sowie der Vorlage der Analyse des Trinkwassers aus dem neu gebohrten Brunnen wurde das Verfahren zur Brunnenanlage inzwischen abgeschlossen.

Entwässerung

Für die Einrichtung einer eigenen Abwasserentsorgung ist eine Entlassung der Stadt aus der Abwasserbeseitigungspflicht notwendig. Diese hat die Stadt Zierenberg beim Regierungspräsidium Kassel beantragt und mit Bescheid vom 03.11.2021 die Zustimmung erhalten.

Für die Abwasserbehandlung wird auf dem Grundstück eine eigene Kleinkläranlage eingerichtet.

Die Kleinkläranlage dient der Reinigung des häuslichen Abwassers von 2-3 EW (Einwohnerwerten) sowie der Reinigung des haushaltsähnlichen Abwassers des Gewerbebetriebs (Küche, Dusche, Toilette für bis zu 5 Mitarbeiter, entspricht. 3 EW). Durch die Behandlung des Abwassers in der Kleinkläranlage soll die Ablaufklasse C erreicht werden. Die Kläranlage arbeitet nach dem Belebtschlammprinzip im Aufstauverfahren (Einbecken- oder SBR-Anlage. Dabei werden Schmutzstoffe aus dem Abwasser von schwebenden Mikroorganismen (Belebtschlamm) aufgenommen und in Biomasse umgewandelt.

Das Abwasser gelangt zunächst in den Grobfang. Das aufgestaute Abwasser gelangt mit einem Druckluftheber in die Belebung. Die Belüftung erfolgt intermittierend mit einem Luftverdichter über Membranbelüfter. Nach 5 Stunden wird die Belüftung abgeschaltet. Dadurch setzt sich der Belebtschlamm ab und das Klarwasser verbleibt im oberen Bereich. Nach einer Stunde Absetzzeit wird das gereinigte Wasser durch einen Druckluftheber abgeleitet.

Das behandelte Abwasser soll wie bisher in die Entwässerungsleitungen, die im Bahnseitengraben, der auf dem nördlich angrenzenden Grundstück verläuft, liegen, abgeleitet werden.

Der Bahnseitengraben wurde schon durch das Kohlensäurewerk für die Ableitung des geklärten Wassers und Niederschlagswassers genutzt.

Bis 2000 galt ein Bewilligungsbescheid des RP Kassel für die Einleitung des Abwassers in den Bahnseitengraben. Allerdings war die Bewilligung befristet und hatte zum Zeitpunkt der ersten Offenlage des P-Plan-Entwurfs keine Gültigkeit mehr. Der Eigentümer stand zu diesem Zeitpunkt bereits in intensivem Austausch mit der Bahn, um diese Regelung wieder in Kraft zu setzen. Faktisch stand dem nichts entgegen, da der Umfang der Einleitungen, die nun anfallen werden, deutlich unter den ehemals bewilligten und durch das Kohlesäurewerk erfolgten liegen.

Inzwischen konnte ein neuer Gestattungsvertrag abgeschlossen werden, der dem Eigentümer die Einleitung von

- bis zu 1m³ Abwasser täglich
- bis zu 1.500 m³ Niederschlagswasser jährlich

gestattet.

Die Klärschlammentsorgung kann über die über die Kommune erfolgen.

Zur Nutzung – insbesondere für die Bewässerung der Freiflächen ist eine Sammlung des Regenwassers von den Dachflächen des Hauses (ca. 200 m²) vorgesehen. Der Regenwasserspeicher soll dabei so dimensioniert und angeschlossen werden, dass ein Teil (ca. 2,5 m³) seines gesamten Volumens (7,5 m³) auch zur Abpufferung von Starkniederschlägen zur Verfügung steht.

5 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

5.1 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAULICHE ANLAGEN

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der bereits vorhandenen Nutzung.

Das Gewerbegebiet dient der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:

- nicht erheblich störende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Festsetzung

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende, nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Begründung:

Diese Nutzungen wären der Lage des Gebietes am Rand einer kleineren Ortschaft im ländlichen Raum nicht angemessen.

Festsetzung

Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelsähnlicher Vertriebsstruktur und einzelhandesrelevantem Sortiment sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbebetriebe auf einer der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selber hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.

Begründung

Mit diesem Ausschluss soll den Zielen der Raumordnung Rechnung getragen werden. Als Ziele 4 und 5 des Raumordnungsplans Nordhessen 2009 wird der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben festgelegt. Als Begründung wird dargelegt, dass die schleichende Verlagerung von Einzelhandel und einzelhandelsähnlichen Strukturen zu dezentralen, oft städtebaulich nicht integrierten Standorten zu Lasten der bestehenden und aus regionalplanerischer Sicht in aller Regel unverzichtbaren zentralen Versorgungsbereiche geschieht.

Festsetzung

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zugelassen.

Begründung:

Auch damit wird die bereits vorhandene Nutzung planungsrechtlich legitimiert.

Festsetzung

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ um 50% durch Einbeziehung der Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze nicht zugelassen.

Begründung

Dies wird festgesetzt, weil bereits ein großer Teil der Flächen um die große Halle versiegelt sind, und weitere Versiegelungen in größerem Umfang weder erwünscht noch geplant sind.

Festsetzung

Die Baugrenze erlaubt kleinere bauliche Erweiterungen in einem 5,00 m-Streifen nach Süden Osten und Norden sowie im Nordosten im Bereich der Becken der ehemaligen Kläranlage.

Begründung

In diesen Bereichen kommt es nicht zu neuer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Flächen, da dort der Boden bereits vollständig asphaltiert ist. Da die alten baulichen Anlagen an einigen Stellen die Abstandsflächen gem. HBO nicht einhalten wird dies auch durch die Baugrenze weiter zugelassen.



Abb. 5-1: Blick auf die versiegelten Flächen um die Halle



Abb. 5-2: Blick auf bauliche Überreste der alten Waagen-Brücken

Festsetzung

Für die Halle wird eine Höhenbegrenzung (12,00 m) festgesetzt

Begründung

Die Festsetzung orientiert sich am Bestand und lässt eine geringe Erhöhung zu, Höhenveränderungen, die sich im Rahmen der anstehenden Dachsanierung als notwendig erweisen könnten, zu ermöglichen.

Festsetzung

Eine Aufstockung des Wohngebäudes auf zwei Stockwerke wird zugelassen.

Begründung

Da das wesentlich kleinere Wohngebäude durch den vorhandenen Gehölzbewuchs und die große Halle ohnehin kaum sichtbar ist und der Halle auch zweistöckig in seinen Dimensionen deutlich untergeordnet bliebe, wird eine mögliche Aufstockung um ein Geschoss als unproblematisch gewertet.

5.2 FESTSETZUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ

Festsetzung

Es wird festgesetzt, dass im Teilgebiet der geplanten Wohnnutzung für Gebäude mit Wohnnutzung die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ einzuhalten sind. Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen. Für das Teilgebiet wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil I: Mindestanforderungen“ Lärmpegelbereich IV mit bis zu 70 dB (A) festgesetzt.

Statt des festgesetzten Lärmpegels kann für die Berechnungen der notwendigen Luftschalldämmung auch ein maßgeblicher Außenlärmpegel zugrunde gelegt werden, der im bauordnungsrechtlichen Verfahren durch ein Gutachten belegt wird.

Begründung:

Von Seiten des Immissionsschutzes des RP Kassel wurde darauf hingewiesen, dass das Vorhabengebiet durch Verkehrslärm der A 44 und der L3214 belastet ist. Nach der strategischen Lärmkartierung des HLNUG werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum um bis zu 5 dB(A) überschritten. In der Stellungnahme wurde empfohlen, für das Wohngebäude zumindest einen Lärmpegelbereich für die Schalldämmung nach DIN 4109 festzulegen. Da es sich bei der Lärmkartierung nicht um individuell ermittelte Werte handelt, wird die Möglichkeit offengehalten den maßgeblichen Außenlärmpegel für die Planung und Beantragung von Baumaßnahmen durch Gutachten jeweils aktuell und individuell zu ermitteln.

5.3 FESTSETZUNGEN FÜR DIE NUTZUNG UND GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN

Festsetzung

Entlang der Straße wird die Pflanzung einer Baumreihe aus heimischen Bäumen oder Obstbäumen festgesetzt.

Begründung:

Dies dient neben der Strukturaneicherung der optischen Aufwertung der Gesamtanlage. Die Große Halle wird mit zunehmendem Alter der Bäume mehr verdeckt werden. Darüber hinaus betont die Baumreihe die Ortseingangssituation.

Festsetzung

Das westliche Grundstück soll weiterhin als Pferdekoppel genutzt werden und wird dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft, Pferdekoppel festgesetzt.

Begründung:

Die bestehende Nutzung soll fortgeführt werden.

5.4 ERSCHLIEßUNG / EINFAHRT

Festsetzung

Nur der vorhandene Einfahrtsbereich wird als Festsetzung übernommen. Für die übrigen Abschnitte der Grundstücksgrenze wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind.

Begründung:

Damit wird der Lage des Grundstücks außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze und den damit verbundenen Auflagen von HessenMobil (Stellungnahme vom 25.02.2019) Rechnung getragen.

Kassel 10.02.2022

Büro für angewandte Ökologie und Forstplanung

LITERATUR UND QUELLEN

HLUG / SCHNITTSTELLE BODEN: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung in Hessen und Rheinlandpfalz, Wiesbaden 2012

Gesetze und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke 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. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist

Natura 2000 Verordnung, FFH Gebiet Nr. 4621-306 "Wälder bei Zierenberg", Regierungspräsidium Kassel, 2016

Übergeordnete Pläne

REGIONALVERSAMMLUNG NORDHESSEN: Regionalplan Nordhessen 2009

Flächennutzungsplan der Stadt Zierenberg, 1996

Regierungspräsidium Kassel: Genehmigung des Flächennutzungsplans mit Auflagen vom 15.05.1996

Internetseiten

HLNUG: BodenViewer Hessen (www.bodenviewer.hessen.de)

HLNUG: GruschuViewer Hessen (www.gruschu.hessen.de)

HMUCLV: NaturegViewer Hessen (www.natureg.hessen.de)