

Bauleitplanung

Stadt Nidderau

**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet
Bornwiesenweg“,
Stadtteil Windecken**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8
BauGB**

Satzung

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de



Inhaltsverzeichnis

1.	Veranlassung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.	Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen	3
3.1	Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
3.2	Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes	4
4.	Altflächen und Bodenschutz	4
4.1	Altflächen.....	4
4.2	Bodenschutz.....	4
5.	Planung	7
5.1	Städtebau	7
5.2	Erschließung.....	11
5.2.1	Verkehr.....	11
5.2.2	Energie	12
5.2.3	Wasserwirtschaft	12
5.3	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
5.4	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise.....	13
6.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz	13
7.	Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB	14
8.	Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)	14
9.	Rechtliches Verfahren	15

Anlagen:

- Gutachten „Untersuchung der Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen sowie erforderlicher Schallschutzmaßnahmen“, Stand 29.07.2020
- Gutachten „Geruchsimmisionen“, Stand 17.08.2020 (ohne Anlagen)

1. Veranlassung

Im nahezu vollständig bebauten Geltungsbereich sind derzeit sowohl Wohn- als auch gewerbliche Nutzungen in direkter Nachbarschaft zueinander vorhanden, s. Kap. 5.1.

Langfristig ist eine gewerbliche Nutzung des Gebietes entsprechend der Darstellung im Regionalen Flächennutzungsplan vorgesehen. Für den Geltungsbereich wird daher ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Die vorhandenen Wohngebäude sollen daher nicht bauleitplanerisch abgesichert werden. Sie unterliegen, sofern bauordnungsrechtlich genehmigt, dem Bestandsschutz.

Da die gewerbliche Nutzung im Plangebiet Priorität hat und es immer wieder zu Konflikten kommt, wenn in einem Gewerbegebiet freistehende Wohngebäude vorhanden sind, sollen nur noch Wohnungen innerhalb gewerblich genutzter Gebäude zugelassen werden.

Der Geltungsbereich ist aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und der B 45 Lärmimmissionen ausgesetzt. Es wurde daher anhand eines schalltechnischen Gutachtens überprüft, ob eine uneingeschränkte Nutzung möglich ist. Dies ist nicht der Fall. In den Schlafräumen müssen zur Verhinderung unzulässiger Schallimmissionen Vorkehrungen getroffen werden, siehe Kapitel 5.1.

Wegen der Nähe zur Kläranlage musste für eine kleine Teilfläche die Wohnnutzung vollständig ausgeschlossen werden. Als Grundlage hierfür diente ein Geruchsgutachten.

Darüber hinaus ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Nidderau für den östlichen Teil des Geltungsbereiches eine gewerbliche Nutzung als so genannter Ergänzungsstandort vorgegeben. Diese Begrenzung zulässiger gewerblicher Nutzung auf nicht zentrenrelevante Sortimente soll daher auch für die Festsetzungen des Bebauungsplanes Anwendung finden.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die wirtschaftliche Weiterentwicklung der Stadt. Er dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen liegen im Südwesten des Stadtteils Windecken im Flur 27.

Der Geltungsbereich wird wie folgt abgegrenzt:

Im Nordosten = bebaute Grundstücke (Nidderwiesenweg 5, - 9 15 – 25, jeweils nur ungerade Hausnummern)

Im Südosten = Kilianstädter Straße

Im Südwesten = Bornwiesenweg; dahinter liegen weitere gewerblich genutzte Flächen sowie Ackerflächen

Im Nordwesten liegt hinter der Wegeparzelle die Kläranlage

3. Entwicklungsgrundsatz und Rechtsgrundlagen

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche Bestand dargestellt.

Die geplanten Nutzungen stehen daher im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und sind aus dem rechtswirksamen F-Plan entwickelt.

3.2 Rechtsgrundlagen und Verfahren dieses Bauleitplanes

Die Bauleitplanung wird unter Beachtung u.a. folgender Gesetze und Verordnungen in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessische Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Bereits im 1. Verfahrensschritt wurde er daher bereits öffentlich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde auch in das Internet gestellt. Dies gilt auch für alle Unterlagen der öffentlichen Auslegung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die eingegangenen Stellungnahmen mit Anregungen abwägend behandelt und der Satzungsbeschluss gefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung auf die Internetseite der Stadt gestellt.

4. Altflächen und Bodenschutz

4.1 Altflächen

Stillgelegte Betriebsgrundstücke o. Ä. sind im Planbereich nicht vorhanden. Altablagerungen sind im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt.

Sollten entgegen vorliegender Erkenntnisse im Zuge von Bodenaushubarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Geruch und Farbe des Bodens auftreten, ist eine Bodenuntersuchung vorzunehmen. Kontaminationen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, zu melden und zu sanieren.

Das Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, hat im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB mitgeteilt, dass es keinen begründeten Verdacht auf Kampfmittel gibt.

Sollten dennoch kampfmittelverdächtige Gegenstände, zum Beispiel bei Bodenarbeiten, gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4.2 Bodenschutz

Obwohl der Geltungsbereich bereits fast vollständig überbaut ist, ist der Bodenschutz zu beachten. In den folgenden Ausführungen werden daher die bereits vorgenommenen Versiegelungen nicht beachtet.

Der „Boden“ ist, soweit es geht, zu schützen.

In drei Paragraphen des BauGB wird auf das Schutzgut Boden eingegangen:

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Gemäß § 179 BauGB sind Flächenversiegelungen, die nicht mehr benötigt werden, zu beseitigen.

Die Empfindlichkeit von Böden ist auch abhängig von eventuellen Vorbelastungen. Wenn diese vorliegen, wirkt sich dies auf die Schutzwürdigkeit aus. Die Empfindlichkeit gegenüber Verdichtung, Versauerung, Entwässerung sowie der Erosionsgefährdung sind zu bewerten. In der Bauleitplanung ist zu bewerten, wie sich der Bodenzustand bei Durchführung der Planung entwickeln wird. Es sind daher die im Bodenschutzgesetz beschriebenen zu schützenden Bodenfunktionen in einem Mindestumfang zu bewerten.

Eine schädliche Bodenveränderung ist auch gemäß Bodenschutzgesetz zu verhindern.

Es gibt keine Anhaltspunkte über stoffliche Bodenbelastungen. Durch die geplante Nutzung ist mit keiner stofflichen Bodenbelastung zu rechnen.

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Der Boden hat daher in den versiegelten Bereichen seine natürlichen Funktionen bereits verloren.

Trotz der vorhandenen Nutzungen wurde der Bodenviewer des HLNUG eingesehen. Zur Beschaffenheit des Bodens können für den Geltungsbereich keine wesentlichen Informationen entnommen werden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist nicht mit einer erhöhten Erosionsgefahr zu rechnen.

Das Schutzgut „Boden“ wird durch jede zusätzliche Befestigung beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen der Boden versiegelt wird, verliert er darüber hinaus vollständig seine Funktionen für den Naturhaushalt bzgl. Ernährungssicherung für Mensch und Tier, Kühlleistung für das Klima, Filtervermögen von Verunreinigungen und damit verbunden die Grundwasserneubildung.

Aufgrund des zunehmenden Trends, flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.

Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.

Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelten Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

Wegen des bereits vollständig bebauten Geltungsbereiches sind die zusätzlichen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt, unter Berücksichtigung der eingeschränkenden Maßnahmen, siehe unten, sehr gering. Die Beeinträchtigung wirkt sich nur kleinräumig und im Wesentlichen nur auf den noch unbefestigten Flächen aus.

Ein wesentlicher funktionaler Ausgleich ist z.B. durch den teilweisen oder vollständigen Rückbau von bereits versiegelten Flächen, die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, die Überdeckung baulicher Anlagen im Boden oder Bodenlockerungen möglich.

In Anhang 4 der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ werden weitere Maßnahmen zur Kompensation des Schutzgutes Boden aufgezeigt.

Geeignete Flächen für o.g. Maßnahmen gibt es innerhalb des Geltungsbereiches nicht und könnte für außerhalb gelegene Flächen nicht verbindlich festgesetzt werden.

Der Mutterboden ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz zu schützen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ zeigt Maßnahmen auf, die geeignet sind, um den Eingriff in den „Boden“ zu minimieren und Bodenschäden zu vermeiden:

- Beim Befahren ist die bodenspezifische Struktur und die Belastbarkeit des Bodens zu berücksichtigen und ggfs. entsprechende Vorkehrungen zu treffen, die eine übermäßige Belastung des Bodens verhindern.
- Die Böden sollten nur bei geeigneter Witterung, in Abhängigkeit des anstehenden Bodens, befahren werden. Es kann z.B. durch den Einsatz von Baggermatten/breiten Rädern/Kettenlaufwerken etc. die Belastung des Bodens verringert und die Befahrbarkeit verbessert werden.
- Fahrzeugeinsätze sollten logistisch und technisch grundsätzlich so geplant werden, dass Spannungseinträge in den Boden minimiert werden. Schwerlasttransporte sollten nur bei trockenen Bodenverhältnissen durchgeführt werden.
- Von stark befahrenen/belasteten Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen und zwischenzulagern. Beim Bodenabtrag sind keine schiebenden Maschinen einzusetzen.
- Die übermäßige Verdichtung des Bodens ist zu vermeiden. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung ausreichend dimensionierter Baustraßen und Lagerflächen, vom Baustellenverkehr auszunehmen.
- Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen sollten, soweit dies für den Bauablauf möglich ist, auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden vorgesehen und ausreichend gekennzeichnet werden.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und ggfs. in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. bei Unterboden) nicht übersteigen. Die Boden-Mieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Die Boden-Mieten sollten ein Gefälle von mind. 5 % haben und die Oberfläche sollte gut angedrückt sein, damit Niederschlagswasser rasch abfließen kann. Unter die Haufwerke sollte ein wasserdurchlässiges Geotextil gelegt werden.
- Bodenumlagerungen sollten nur bei trockenen bis feuchten, jedoch keinesfalls bei nassen, Bedingungen vorgenommen werden.
- Vor Einbau von ortsfremdem Bodenmaterial ist zuerst dessen Eignung für den Einbau am Standort zu überprüfen.
- Vermeidung von Fremduzufluss auf die Bauflächen während der Bauphase durch Anlage von Entwässerungsgräben oder Rückhalteinrichtungen und Retentionsflächen.

- Anfallender Bodenaushub sollte möglichst auf dem Baugrundstück, bei geeigneter Witterung und schichtenkonform, wieder eingebaut werden. Zur Bemessung der Einfüllhöhen können die benachbarten Abschnitte dienen.
- Nach der Baumaßnahme und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung ist eine übermäßige Verdichtung des Bodens zu beseitigen bzw. generell zu vermeiden. Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Beim Wiedereinbau des Bodens sind rüttelnde Geräte und Walzen zu vermeiden. Der Boden sollte nur mit einer Baggerschaufel angedrückt werden.
- Überschüssiger Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen bzw. ordnungsgemäß zu entsorgen. Die vorgeschriebenen Entsorgungs- und Verwertungsnachweise sind im Rahmen der Bautätigkeit zu erbringen. Der Verbleib des Bodens ist daher nachzuweisen.
- Sollten bei Erdarbeiten Auffüllungen erforderlich sein, darf nur Bodenaushub verwendet werden, der die Schadstoffgehalte der jew. Zuordnungswerte nach LAGA M20 einhält.
- Im Zuge der Fachplanungen sind grundsätzlich auch die Möglichkeiten zur Entsiegelung und Wiederherstellung funktionsfähiger Böden zu überprüfen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch wird im Rahmen folgender Maßnahmen empfohlen, baubegleitend eine bodenkundliche Fachkraft einzusetzen:

- Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen
- Bauvorhaben auf besonders empfindlichen Böden
- Bauvorhaben auf überwiegend nassen Böden
- Aushub, Lagerung und Wiedereinbau/Entsorgung großer Mengen Bodens
- Anlage von Grünflächen/Pflanzstandorten im Bereich der Baustelle

Im Rahmen der Fachplanungen sollte daher bei den o. g. Maßnahmen eine bodenkundliche Baubegleitung in Erwägung gezogen werden und etwaige Bodenschäden frühzeitig zu vermeiden.

Durch die Bebauung sind bei Beachtung der genannten Empfehlungen keine übermäßigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Dies gilt umso mehr, da der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut ist.

5. Planung

5.1 Städtebau

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden entsprechend Baunutzungsverordnung unter Würdigung der geplanten Nutzung und des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nidderau festgesetzt. Die folgenden Abbildungen zeigen den Bestand im Geltungsbereich:



Abb. 1: Blick vom Bornwiesenweg auf das Plangebiet in Nordwestliche Richtung (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2018)



Abb. 2: Wohnhäuser auf Flurstück 34/18 (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2018)



Abb. 3: Gewerblich genutzte Gebäude auf dem Flurstück 40/1 (Aufnahme: Ingenieurbüro Zillinger, Februar 2018)

Die Aufnahmen verdeutlichen bereits, dass in direkter Nachbarschaft zueinander sowohl Wohnbaugrundstücke als auch gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht keine Absicherung des Bestandes der vorhandenen Wohngebäude und der langen gewerblichen Gebäude vor. Das Gebiet soll langfristig als Gewerbegebiet genutzt werden. Diese Zielsetzung entspricht den regionalplanerischen Vorgaben. Auch sollen maximal 50 m lange Gebäude ermöglicht werden, die durch die festgesetzte offene Bauweise unter Einhaltung des Grenzabstandes zu den Nachbargrundstücken ermöglicht werden.

Die Gewerbegebiete dienen auch dem Erhalt bzw. der Ansiedlung von gewerblichen Arbeitsplätzen. Damit soll die Diversifikation des Arbeitsplatzangebotes in Nidderau insbesondere in der Kernstadt, gefördert und somit die Gesamtentwicklung der Kernstadt gestützt werden.

Gemäß des Einzelhandelskonzepts der Stadt Nidderau wurden die Verkaufsflächen des Gewerbegebiets auf nicht zentrenrelevante Sortimente beschränkt. Mit der gezielten Steuerung neuer Geschäfte möchte die Stadt langfristig die Versorgung der Bürger verbessern.

Die Stadtsanierung der Innenstadt verbessert die dortigen Standortbedingungen für Einzelhandelsbetriebe. Diese Entwicklung soll gestärkt werden. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten am Stadtrand der Kernstadt würden aus dem Stadtkern Kaufkraft abziehen und die Entwicklung des Stadtkernes schwächen.

Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen dürfen nur innerhalb gewerblich genutzter Gebäude errichtet werden, da die gewerbliche Nutzung der Gebiete im Vordergrund stehen soll. Städtebaulichen Fehlentwicklungen, zu beobachten in fast jedem Gewerbegebiet, soll so entgegengewirkt werden.

Im Gewerbegebiet mit Index 2 sind darüber hinaus wegen der nordwestlich vorhandenen Kläranlage keine Wohnungen zulässig. Durch Geruchsstoffauswertung wurde nachgewiesen, dass in diesem Bereich die zulässigen Grenzwerte für Geruchsimmissionen in Wohngebieten überschritten werden. Im übrigen Geltungsbereich kommt es zu keiner Überschreitung der Werte.

Wegen der an das Plangebiet angrenzenden gewerblichen Nutzung sowie der Bundesstraße 45 wurde ein Schallgutachten angefertigt, um negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ausschließen zu können:

Die vorhandenen Schallimmissionen wurden an mehreren Immissionsorten in 2 m und den 8,4 m Höhe gemessen.

Die maximal zulässigen Werte werden zur Nachtzeit teilweise überschritten, siehe schalltechnisches Gutachten.

Es wurde daher textlich festgesetzt, dass Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (z. B. Fensterrahmen oder in der Außenwand integrierte Schalldämmlüfter) zu versehen sind, die die Belüftung dieser Räume auch bei geschlossenem Fenster ermöglichen.

Weitere Festsetzungen sind gemäß Gutachten nicht erforderlich.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 8 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt.

Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.

Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“

Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.

Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Vergnügungsstätten sind daher wegen der möglichen negativen Begleiterscheinungen im Planbereich verboten.

Die gewählten überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen lassen eine eventuell erforderliche bauliche Veränderung der bebauten Grundstücke sinnvoll zu.

Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 gewählt. Sie darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen usw. bis zu 0,8 überschritten werden. Offene Stellplätze sind zur besseren Ausnutzung des Gebietes auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl lässt grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise zu.

Entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB wurde die Möglichkeit der Festsetzung der maximalen Höhe wahrgenommen. Die max. Firsthöhe in Abhängigkeit der Dachneigung wurde zur Vermeidung einer negativen Fernwirkung und zum Erhalt des Ortsbildes festgesetzt. Auch soll eine Beschattung der Grundstücke vermieden werden.

Damit das Gebiet wirtschaftlich bebaut werden kann, wurden die Baugrenzen, unter Beachtung eines erforderlichen Mindestabstandes zur Straßenverkehrsfläche möglichst großzügig festgesetzt.

Die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Straßen wurden gestalterisch und in der Höhe begrenzt. Sie müssen u.a. blickdurchlässig errichtet werden. Dadurch wird eine zu starke Abschottung vermieden und insgesamt das städtebauliche Umfeld verbessert.

Um das Stadtbild zu erhalten und z.B. eine negative Fernwirkung in die städtische Umgebung zu vermeiden, wurde die Werbung beschränkt.

Aus Gründen des Sichtschutzes und um das Ortsbild zu erhalten wurde festgesetzt, dass die Stellplätze Abfallbehälter so auszuführen sind, dass sie von der Straße und von Nachbargrundstücken her nicht eingesehen werden können.

5.2 Erschließung

5.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch den bereits vorhandenen Bornwiesenweg und die Kilianstädter Straße sichergestellt.

Hessen Mobil hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung darauf hingewiesen, dass die Ortsdurchfahrtsgrenze nördlich des Geltungsbereiches liegt und daher die Kilianstädter Straße auf Höhe des Geltungsbereiches als freier Strecke zu werten ist.

Von dem Eintrag der Bauverbots- und Baubeschränkungszone wurde dennoch Abstand genommen, da innerhalb dieser Zonen bereits Gebäude vorhanden sind und grundsätzlich angestrebt wird, die Ortsdurchfahrtsgrenze zu verschieben. Die Möglichkeiten sollen unabhängig von der Bauleitplanung geprüft werden.

Offene Stellplätze sind zur besseren Ausnutzung der Baugrundstücke auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nach der Hessischen Bauordnung sind ohne Abstandsfläche jeweils unmittelbar an oder an aneinanderstoßenden Nachbargrenzen je Baugrundstück bis zu 3 Stellplätze zulässig. Die Länge dieser Grenzbebauung darf 15 m nicht überschreiten.

Textlich ist festgesetzt, dass diese Anzahl- und Längenbegrenzung gemäß § 6 Abs. 11 HBO für diesen Planbereich nicht gilt.

Größere Parkplätze, daher Flächen, die für mehr als 5 Stellplätze genutzt werden sollen, sind durch Laubbäume zu gliedern und zusätzlichheckenartig zu umpflanzen.

5.2.2 Energie

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung ebenfalls betroffen. Zugvögel, die hauptsächlich nachts ziehen, werden durch starke Lichtquellen von ihrem Weg abgelenkt.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungssarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Der Planbereich wird bereits ausreichend mit elektrischer Energie versorgt. Ein weiterer Ausbau wäre technisch möglich. Er ist derzeit nicht vorgesehen.

Für evtl. erforderliche Trafostationen, die als Nebenanlage im gesamten Gewerbegebiet zulässig sind, ist festgesetzt, dass sie den gemäß HBO erforderlichen Grenzabstand unterschreiten dürfen. Dadurch wird den Objektplanern größtmögliche Flexibilität ermöglicht und der Flächenbedarf reduziert.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

5.2.3 Wasserwirtschaft

Der Geltungsbereich ist bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die öffentliche Kanalisation wird hydraulisch überlastet sein, wenn zusätzliche Bauflächen, wie vorgesehen, über das Trennsystem des Bornwiesenweges entwässern.

Gemäß vorliegender Hydraulik muss dann die vorhandene Kanalisation von DN 400 auf DN 600 vergrößert werden.

Der Planbereich wird ausreichend mit Trinkwasser versorgt. Die Wasserversorgungsleitungen müssen daher nicht erweitert werden.

Für die Löschwasserversorgung können 96 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.

Zur Vermeidung von sehr hohen öffentlichen Investitionen, ist festgesetzt, dass nur die in § 8 BauNVO genannten Betriebe zulässig sind, deren Löschwasserbedarf 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden nicht überschreitet, es sei denn, der darüber hinausgehende Bedarf wird von dem jeweiligen Gewerbetreibenden selbst, z. B.: durch einen Feuerlöschteich oder Zisterne, vorgehalten. Wenn aus dem öffentlichen Netz eine größere Wassermenge zur Verfügung gestellt werden kann, ist diese selbstverständlich anzurechnen.

Die Grundversorgung wird daher von der Stadt abgedeckt. Darüber hinaus erforderliches Löschwasser in Abhängigkeit des Objektes ist von jedem einzelnen Gewerbetreibenden vorzuhalten.

Im Rahmen der Fachplanungen ist zu prüfen, wie hoch der Löschwasserbedarf ist. Er ist abhängig von der Größe und Art der Baumaßnahmen, der Größe der Gefahr der Brandausbreitung sowie der Geschossflächenzahl, siehe DVWG-Regelwerk W405.

5.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zur inneren Durchgrünung des Geltungsbereichs sind auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche Pflanzflächen mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen.

Da zur besseren Integration in die Nachbarbebauung entlang der Kilianstädterstraße ein 1 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt wurde, der gegebenenfalls für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden muss, wurde diese Zulässigkeit festgesetzt.

Nadelgehölze, dürfen nicht gepflanzt werden.

Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuft den Boden und ist nur schlecht abbaubar.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Es wird nachrichtlich auf § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) hingewiesen.

6. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Artenschutz

Da der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die ermöglichten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt beziehungsweise zulässig.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung beziehungsweise Ausgleichsflächen sind daher nicht erforderlich.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut, s. Kap. 5.1. Nur vereinzelt sind noch unversiegelte/unbefestigte Flächen vorhanden.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde für den Bebauungsplan nicht erstellt, da dies bezüglich für die noch nicht bebauten Flächen keine Einschränkungen erwartet werden. Die Untersuchung der Gebäude nach Vögeln und Fledermäusen wurde nicht vorgenommen, da geplante Baumaßnahmen am Gebäudebestand nicht bekannt sind und ein entsprechender Fachbeitrag ohnehin nur eine begrenzte „Gültigkeitsdauer“ hat. Entsprechende Gutachten sind daher gemäß Naturschutzgesetz objektbezogen zu erstellen.

Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres zulässig. Wenn diese Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden sollen, muss durch einen sachkundigen Ornithologen geprüft werden, ob in den Gehölzen, die gefällt werden sollen, Vögel brüten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen übernommen.

7. Überprüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Der Geltungsbereich ist rd. 19.400 m² groß.

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (0,6) beträgt die maximal zulässige Grundfläche $19.400 \text{ m}^2 \times 0,6 = 11.640 \text{ m}^2$.

Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird daher bei weitem nicht erreicht.

Weitere Bebauungspläne nach § 13a BauGB, die sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängen, wurden in jüngster Vergangenheit bzw. werden zurzeit nicht aufgestellt. Die Aufstellung entsprechender Pläne ist derzeit auch nicht vorgesehen.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nummer 7 BauGB in Verbindung § 13a Abs. 1 letzter Satz BauGB gibt es ebenfalls nicht.

Von der Planung sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Nationalparke, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete, Heilquellschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete betroffen.

Der Bebauungsplan hat daher offensichtlich keine erheblichen Umwelteinwirkungen und kann nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

8. Boden ordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

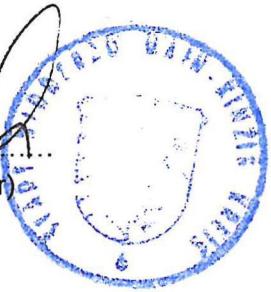
Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich. Eine Neuordnung der Grundstücke ist jedoch möglich und denkbar.

9. Rechtliches Verfahren

Der B-Plan wird gemäß § 10 (3) BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig.

28.01.2021

.....
(Bürgermeister)



INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimerer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

